

**2024/275 6.02.04 Bauprojektmanagement  
Strandbad Auslikon, Ersatzneubau Infrastrukturgebäude, Bewilligung Baukredit (Parlamentsgeschäft 24.06.14)**

### **Beschluss Stadtrat**

1. Antrag und Weisung des Baukredits für den Ersatzneubau Infrastrukturgebäude Strandbad Auslikon werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
3. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
  - Geschäftsbereichsleiter Sicherheit, Sport + Kultur
  - Abteilungsleiter Finanzen
  - Abteilungsleiterin Immobilien

### **Erwägungen**

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag des Baukredits für den Ersatzneubau Infrastrukturgebäude Strandbad Auslikon, zur Genehmigung durch das Parlament.

## Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 24.06.14

### Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:  
(Zuständig im Stadtrat Sandra Elliscasis, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für den Ersatzneubau Infrastrukturbauten Strandbad Auslikon wird ein Baukredit von 6'340'000 Franken, inklusive MWST (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2020, Preisstand 01.04.2024, 116.6 Punkte) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:  
  
Konto INV00245-2826.5040.00      6'340'000 Franken  
(Ersatzneubau Infrastrukturgebäude Strandbad Auslikon)
3. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.
4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Parlament eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.

### Weisung

#### Ausgangslage

Das Strandbad Auslikon liegt am Südende des Pfäffikersees in Mitten des Naturschutzgebiets rund um den Pfäffikersee, welches ein überregionales Naherholungs- und Ausflugsgebiet ist. Das Strandbad Auslikon wurde Anfang 1927 konzipiert, 1958 gesamt neugestaltet und ist seit 1964, unter kantonaler Konzession, in Besitz der Stadt Wetzikon.

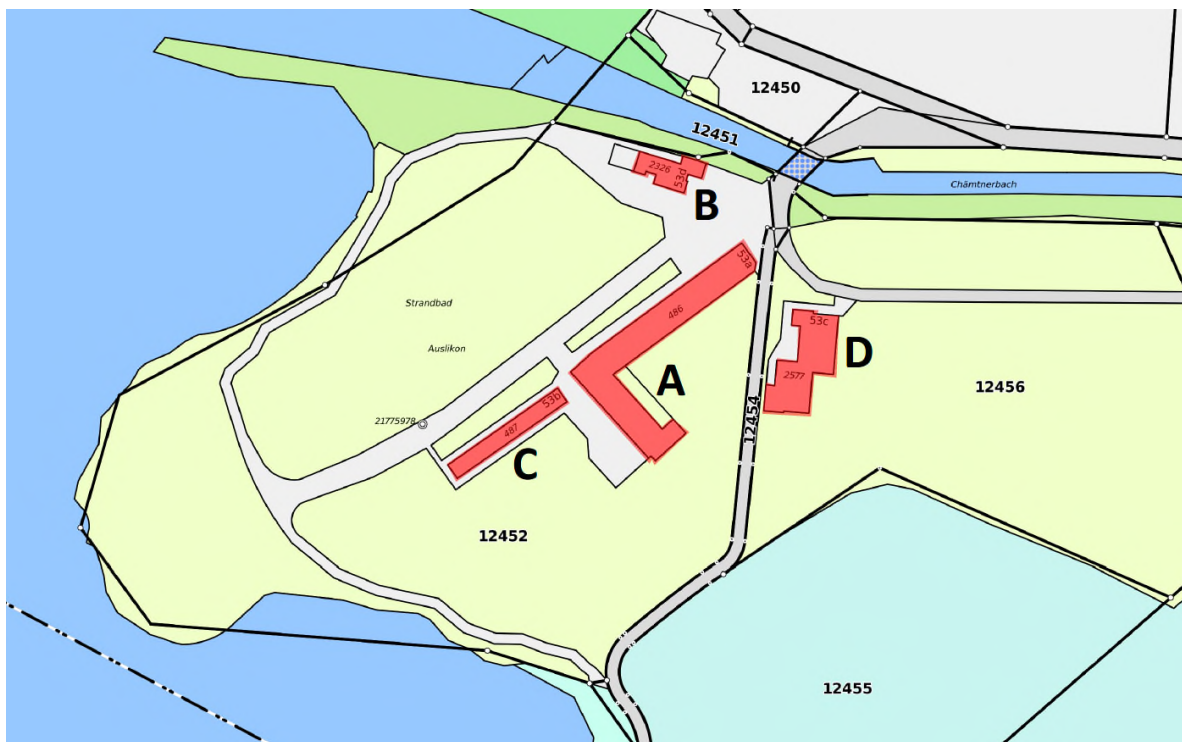


Bild 1: Situation der bestehenden Gebäude

Auf dem Gelände des Strandbads Auslikon stehen heute vier Gebäude. Gebäude A beinhaltet den Badebetrieb mit Gästeempfang und Remise, der Kiosk ist im Gebäude B untergebracht, im Gebäude C befinden sich die Privatkabinen und das Gebäude D diente bis 2023 dem Campingplatz und beinhaltet bis heute die öffentlichen Toiletten. Das Gebäude B muss aufgrund des nicht eingehaltenen Gewässerabstands versetzt werden und das Gebäude D muss im Zuge der Campingplatzschliessung zurückgebaut werden.

Die Gebäude wurden mehrheitlich in Holzbauweise realisiert. Die bestehenden Bausubstanzen entsprechen nicht mehr den heutigen bautechnischen und energetischen Anforderungen. Auch die räumlichen Bedürfnisse werden nur zum Teil abgedeckt. Eine grosszyklische, naturnahe Erneuerung ist für die Verlängerung der Betriebskonzession unumgänglich. Zudem muss das Kioskgebäude aus dem Gewässerraum zum Chämtnerbach entfernt werden.

## Projektentwicklung

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie und eines Sanierungskonzepts sowie in Koordination mit dem kantonalen Projekt "Mobilität und Umwelt Pfäffikersee" wurde vor rund 7 Jahren entschieden, die Bestandsbauten durch Neubauten zu ersetzen. Um ein funktionales und in die geschützte Landschaft harmonisch eingepasstes Infrastrukturgebäude planen zu können, hat der Stadtrat am 14. Juli 2021 einen Kredit von 75'000 Franken für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs bewilligt.

Für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts bewilligte das Parlament am 23. März 2022 einen Projektierungskredit von 313'000 Franken. Die Planungsarbeiten für das Vor- und Bauprojekt wurden nun abgeschlossen. Damit im Herbst 2026 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann, werden in den nächsten Monaten das Baubewilligungsverfahren und die Ausführungsplanung fortgesetzt.

## **Projektanstoss aus dem übergeordneten Projekt "Mobilität und Umwelt Pfäffikersee"**

Das Strandbad mit seinem Kiesstrand, weitläufigen Liegewiesen und mit vielen grossen Bäumen ist sehr beliebt. Rund um den Pfäffikersee führt ein 9 Kilometer langer Rundweg. Dabei ist das Strandbad Auslikon mit der ganzjährigen Verpflegungsmöglichkeit auch bei den Wandernden und Velofahrenden sehr beliebt. An schönen Wochenenden zieht der See Erholungssuchende, Naturbeobachtende, Jogger und Joggerinnen, Fischer und Fischerinnen, sowie Badbesucher und Badbesucherinnen zu Tausenden an. Gesamthaft wird die jährliche Besucherzahl auf 750'000 Personen geschätzt. All diese Besucherinnen und Besucher generieren Verkehr, dieser wiederum beeinträchtigt den Erholungs- und Naturwert dieser einmaligen Landschaft.

Der Kanton Zürich initiierte deshalb 2010 unter Federführung des Amtes für Verkehr (AFV) und des Amtes für Raumentwicklung (ARE) sowie unter Mitwirkung des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) und den involvierten Gemeinden Pfäffikon, Wetzikon und Seegräben das Projekt "Koordination Mobilität und Umwelt Pfäffikersee". Seit 2016 befindet sich das Projekt in der Phase 2.

Die Handlungsoptionen im Bereich der Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind bestimmt. Diese umfassen den künftigen Stellenwert der Einrichtungen (Weiterbestand, Erneuerung, Verzicht) und die jeweiligen Entwicklungspfade dahin. Mit Beschluss durch die Behördendelegation im August 2019 wurden die Ergebnisse für die in der Behördendelegation vertretenden Stellen verbindlich. Für die Stadt Wetzikon bedeutet dies im Bezug auf das Strandbad Auslikon folgendes:

### **Rückbau Camping Auslikon und Umgestaltung Badi Auslikon (Paket 7)**

- Die Badi Auslikon wird naturnah saniert. Das geplante Betriebskonzept unterscheidet sich nicht vom aktuellen Betriebskonzept. Die Übergangsfrist der Konzession wird bis zur Einreichung eines Baugesuchs verlängert.
- Der Betrieb des Campingplatzes wird auf Ende 2023 eingestellt. Der Platz wird bis 2024 zurückgebaut. Die Übergangsfrist der Konzession wird bis 2023 verlängert.

Anschliessend soll die Konzession für die Badi mit einem Nutzungsumfang im heutigen Rahmen erneuert werden, sofern der Kanton mit dem Projekt Neubau Infrastrukturgebäude Strandbad Auslikon einverstanden ist. Damit das Projekt kantonal abgestützt entwickelt werden konnte, wurde bereits beim Architekturwettbewerb eine enge Zusammenarbeit mit den kantonalen Ämtern ALN (Amt für Landschaft und Natur) und ARE (Amt für Raumentwicklung) gefördert. Beide Ämter waren bei der Jurierung des Siegerprojekts beteiligt und konnten ihre Anliegen direkt einfließen lassen.

### **Sanierungsbedarf**

Durch den teils sehr schlechten Zustand der bestehenden Infrastrukturbauten, die unter anderem Bedarf an Schadstoffsanierungen haben, und dem Entscheid der Aufhebung des Campingplatzes ist es unumgänglich, die Infrastrukturbauten zu ersetzen. Es bestehen Mängel im Hygiene- und Sicherheitsbereich. Die elektrische Energieversorgung in der Anlage stellt ebenfalls ein Problem dar, da die Zuleitung für den heutigen Betrieb zu schwach ist. Stromschwankungen sind bei Hochbetrieb in der Kiosk Küche unvermeidlich. Auch die an verschiedenen Orten aufgestellten Gasflaschen für die Warmwasseraufbereitung sind nicht zeitgemäss und bergen ein Sicherheitsrisiko. Zudem steht das Kioskgebäude innerhalb der heutigen Gewässerabstandslinie zum Chämtnerbach und muss dringend versetzt werden. All diese Gründe haben dazu beigetragen, einen Ersatzneubau für das Strandbad Auslikon zu planen. Der Neubau soll sich durch architektonische Qualität, Einfachheit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit auszeichnen. Er soll möglichst kompakt erstellt werden und die heutige verbaute Gebäudegrundfläche nicht übersteigen. Die öffentliche Toilettenanlage sowie der Kiosk sollen in den Neubau

des Strandbads integriert werden und damit durch ein konzentriertes Gebäude einen möglichst minimalen Eingriff in die Natur darstellen.

Der durchgeführte Projektwettbewerb mit lokalen Architektenbüros und einem Nachwuchsbüro, gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens, war der Lösungsweg zum vorliegenden Bauprojekt. Die intensiven Diskussionen innerhalb des Beurteilungsgremiums haben gezeigt, dass die Aufgabe eines Neubaus in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet anspruchsvoll ist. Das Siegerprojekt zeigte auf, dass mit einer feinfühligem Architektur einem aussergewöhnlichen Ort wie dem Strandbad Auslikon Rechnung getragen werden kann. Die nahe Begleitung des Verfahrens durch die Vertreter der kantonalen Ämter ALN (Amt für Landschaft und Natur) und ARE (Amt für Raumentwicklung) hat dies ebenfalls bestätigt.

## **Projektbeschreibung**

### *Gesamtanlage*

Das neue Gebäude des Strandbads soll keine räumliche Abtrennung zwischen Badi und Ried bilden, sondern zwischen diesen beiden Naturräumen vermitteln und verschiedenste Blickbezüge zulassen. Aus diesem Grund ist die Gebäudeform, bestehend aus zwei Ovalen, ungerichtet. Zwischen den beiden Ovalen bildet sich eine selbstverständliche Eingangssituation. Überdeckt werden die beiden Gebäudeteile mit einem allseits auskragenden begrüntem Dach, welches die beiden Körper zu einer Gesamtanlage zusammenfasst. Die kompakte, neutrale Grundform des Holzpavillons erlaubt das zwiebelschalartige Anordnen der Nutzungen wie Aussensitzplätze des Kiosks, der Kinder- und Jugendspielbereiche sowie die Liegewiese. Die Flexibilität der Grundstruktur ermöglicht das behutsame Nebeneinander von Naherholung und Landschaft.



Bild 2: Situation des neuen Strandbads Auslikon

### Naturraum und Umgebungsgestaltung

Der Naturraum ist Hauptakteur. Die Landschaft im heutigen Zustand zu erhalten gilt als übergeordnetes Ziel. Die biologischen, landschaftlichen und kulturellen Werte des Pfäffikerseesgebiets müssen erhalten bleiben und sind in Einklang mit der attraktiven Erholungszone zu bringen.

Mit den zwei ovalen Bauformen entstehen keine Kanten oder Riegel, sondern weiche Formen, durch welche die Landschaft uneingeschränkt hindurchströmt. Dadurch entsteht eine grosszügige, räumliche Verbindung der Halbinsel mit dem Ried. Somit wird das zukünftige Strandbad Teil eines zusammenhängenden und fliessenden Landschaftsraumes.

Die Umgebungsgestaltung nimmt darauf Rücksicht und ist bewusst sehr zurückhaltend geplant. Es werden nur die direkt angrenzenden Flächen angepasst und bearbeitet. Alle weiteren Flächen zum See hin werden nicht verändert.



*Bild 3: Visualisierung der neuen Infrastrukturbauten*

Es werden drei Bereiche neben den Bauten in organischer Form – in Analogie zu den Hauptkörpern – ausgeweitet für Sitzplätze im Kioskbereich und Kinderspielplatz, für Tischtennis und für Liegewiese. Damit entsteht nur ein kleiner Eingriff in die bestehende Naturlandschaft.



*Bild 4: Visualisierung der neuen Strandbadanlage, Zugang bei Chämptnerbach*

### *Nutzungsanordnung*

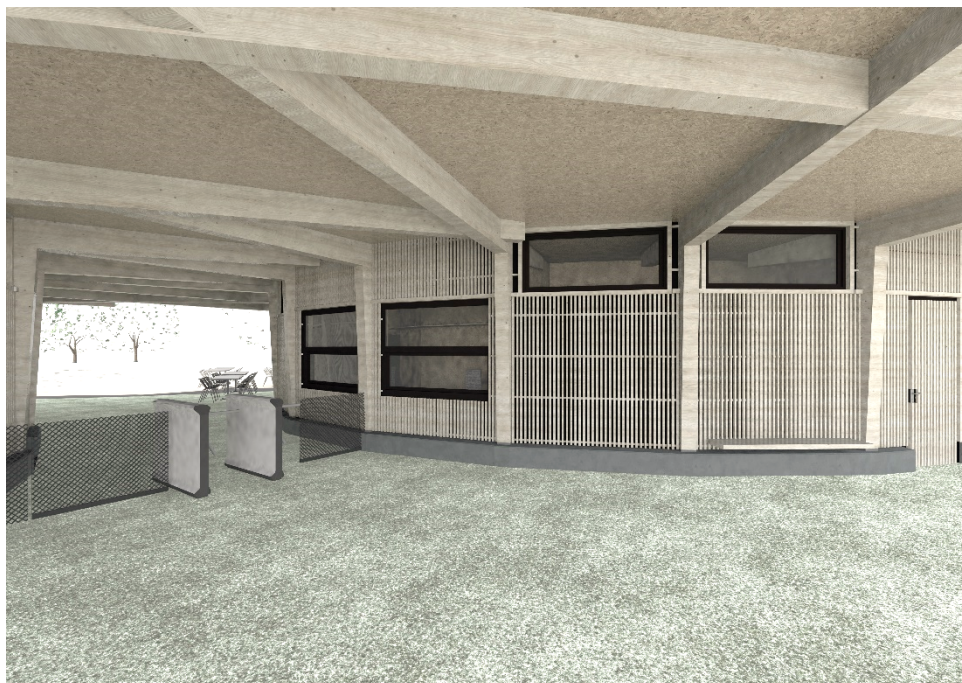
Im nördlichen kleineren Gebäude befinden sich alle festen beheizten Arbeitsplätze der Angestellten, wie Kasse, Kiosk, Lager und Küche, sowie die dazugehörigen Personalräume (Aufenthalt, Garderobe). Der tägliche Warenumsatz und Zugang zu den Nutzungen finden über die Erschliessung von Norden (Auslikon) her statt. Organisiert sind die Räume zwiebelartig. Die kundenorientierten Räume sowie öffentliche Toiletten und der Allzweckraum in einer mehrheitlichen zusammenhängenden äusseren und die betrieblichen Räume in einer inneren Schicht. Im südlichen, grösseren Gebäude liegen die Räume für die Gäste, wie Garderoben, Duschen, Toiletten, sowie die Remise und der Sanitätsraum. Das gemeinsame, allseitig auskragende, begrünte Dach bietet einen witterungsgeschützten Zugang zu allen Räumen und schützt die Holzfassade. Im Sommer bietet es Schatten für die wartenden Kunden beim Eingang oder Kiosk, sowie einem Teil des Konsumationsbereichs. Die fest an der Holzfassade montierten Sitzbänke bieten zusätzliche individuelle Aufenthaltsbereiche, welche ganzjährig genutzt werden können und einen schönen Blick auf See und Ried bieten.

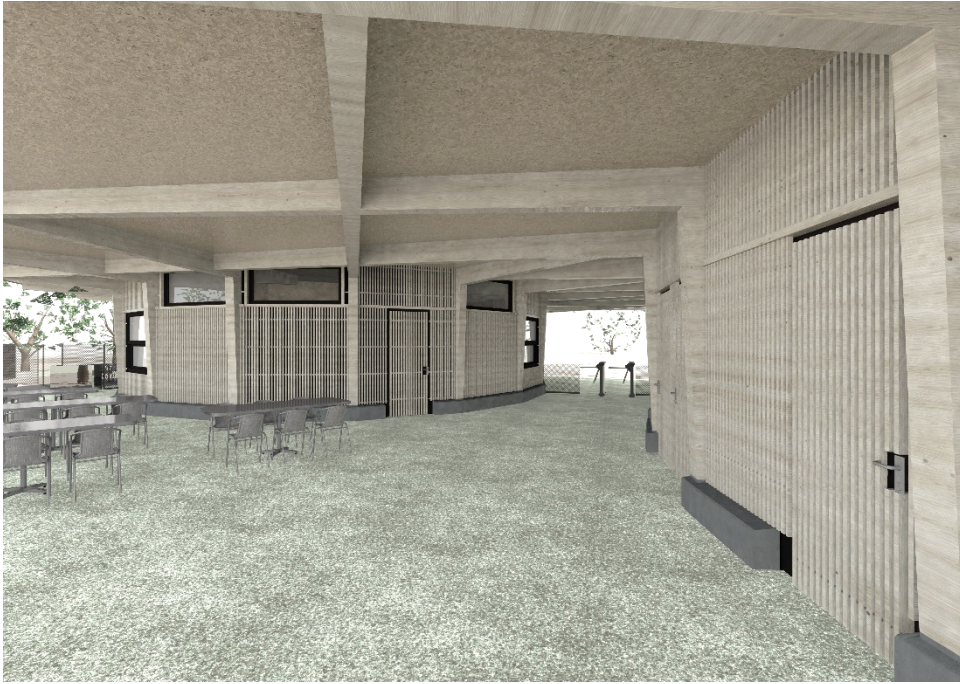
### *Kiosk*

Der Kiosk wird wie bis anhin, unabhängig vom Badebetrieb, ganzjährig betrieben. Somit werden während der Badesaison Badegäste auf der einen Seite und Wanderer und Wanderinnen oder Velofahrer und Velofahrerinnen auf der anderen Seite - ausserhalb der Badeanstalt – bedient. Die Anlieferung und Entsorgung des Kiosks erfolgt bis auf Weiteres über die Zufahrt Nord von Auslikon her.

### *Öffentliche WC-Anlage*

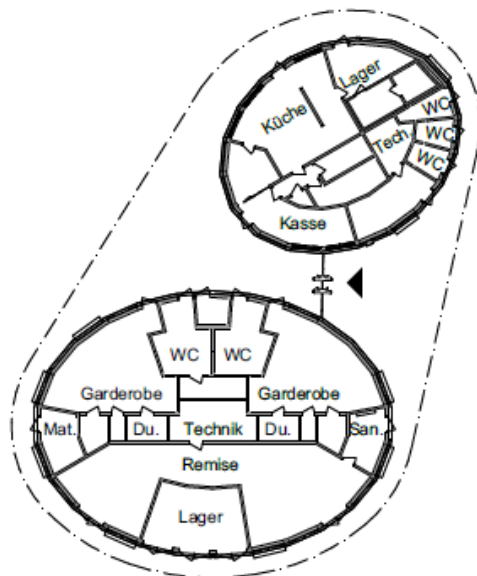
Die öffentliche WC-Anlage wird ebenfalls ganzjährig und unabhängig vom Badebetrieb allen Wanderer und Wanderinnen oder Velofahrer und Velofahrerinnen zur Verfügung stehen.



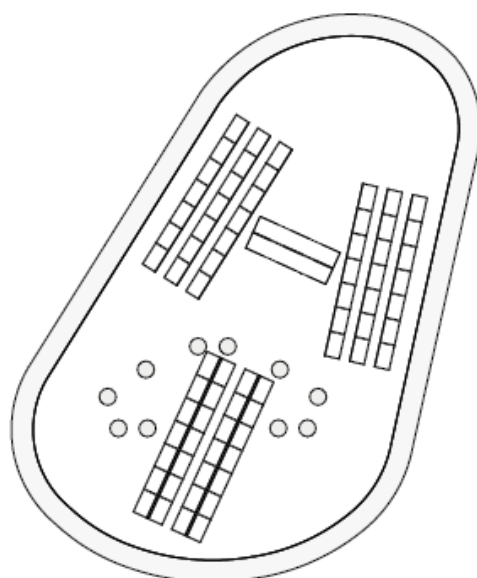


*Bilder 5 und 6: Schemas Eingangs- und Kassenbereich*

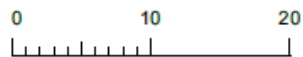
# Projektpläne

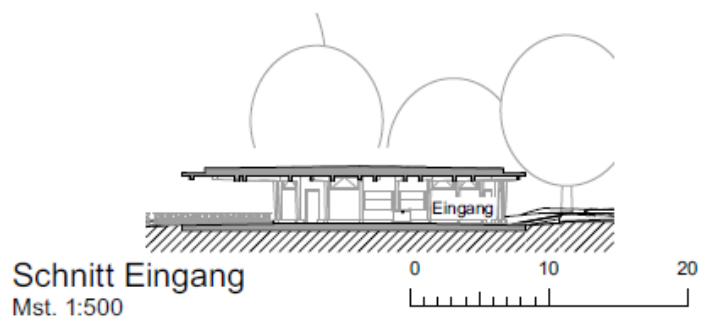
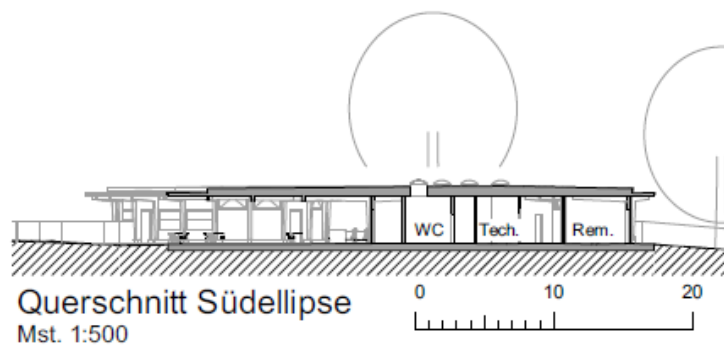
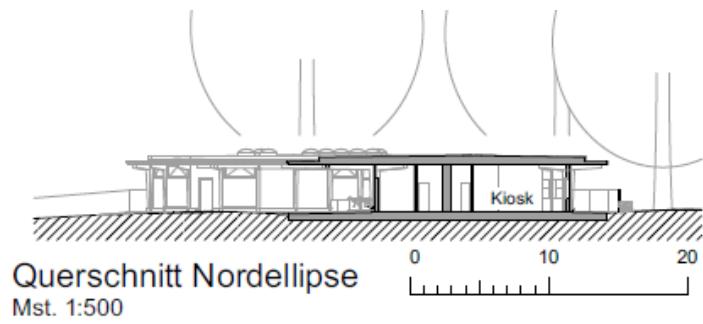


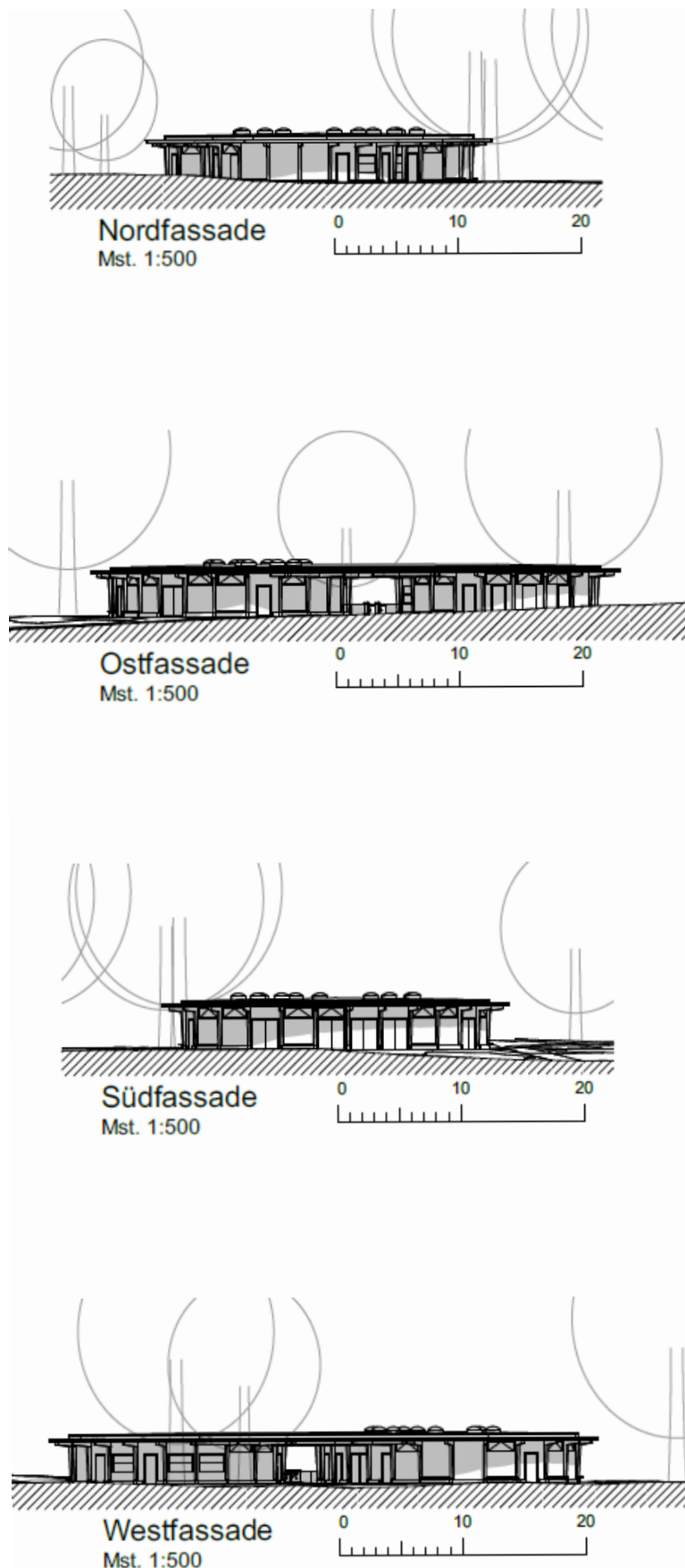
Erdgeschoss  
Mst. 1:500



Dachaufsicht  
Mst. 1:500







## **Ökologie, Nachhaltigkeit und Wärmeerzeugung**

### *Ökologie, Nachhaltigkeit*

Die beiden Bauten werden mit einem allseitig grosszügig auskragenden Vordach verbunden und zusammengehalten. Durch baumartige T-Stützen in der Fassadenebene wird das Dach getragen. Das gesamte Bauwerk ist in einheimisches Holz geplant. Die Fassadenfüllungen bestehen aus einer vertikalen, strukturierten und vorfabrizierten Lattenkonstruktion. Die befestigten Flächen des Aussenbereichs sowie die Badegäste Garderoben werden mit einheimischem Naturstein belegt. Der neu eingerichtete Spielplatz wird ebenfalls mit Schweizer Holz ausgeführt. Die Verwendung von natürlichen Materialien für das Bauwerk, das mitten in der Natur steht, unterstützt das angestrebte, naturnahe und unauffällige Erscheinungsbild des neuen Strandbads.

### *Energetische Aspekte*

Die konzeptionellen Überlegungen zur Beheizung und zur Nutzung der Solarenergie wurden prioritär in der Gesamtkonzeption berücksichtigt. Das Raumprogramm wurde so schlank als möglich gehalten, wodurch ein möglichst kleine Gebäudefläche generiert werden kann. Zudem wurde geachtet, dass möglichst wenig Raum beheizt werden muss. Dies konnte durch die geschickte Raumverteilung in den beiden Gebäudeteilen kompakt gehalten werden, so dass nur die kleine nördliche Ellipse beheizt werden muss. Dieses kleine Gebäudevolumen wurde gemäss den geltenden Minergie-Anforderungen an die Gebäudehülle geplant, jedoch nicht als Minergie-Standard zertifiziert.

### *Wärmeerzeugung*

Die Wärmeerzeugung ist mittels erneuerbarer Energiequelle der Tiefengeothermie (Erdwärmesonden) und mittels der Sole/Wasser-Wärmepumpe umweltfreundlich versorgt. Mit dieser Wärmeerzeugung können Lärmemissionen, zum Schutz der Tiere und der Natur, verhindert werden.

### *Abwasserbeseitigungsanlage*

Bisher wird das Schmutzwasser der verschiedenen Gebäude in einem Pumpwerk innerhalb der Badeanstalt gesammelt und über eine Pumpendruckleitung entlang der Strandbadstrasse bis zur Industriestrasse in Wetzikon geführt, wo es in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation geleitet wird. Das Abwasser der neu geplanten Toiletten, Duschen, Lavabos und der Küche im Neubau wird weiterhin über diese Pumpendruckleitung abgeführt. Auch das Abwasser der bestehenden Aussenduschen, welche nicht verändert werden, wird weiterhin über diese Pumpendruckleitung abgeleitet. Das bestehende Pumpwerk und die Pumpendruckleitung müssen im Zuge des Neubaus saniert werden. Der bauliche Eingriff in die Umgebung wird so klein wie möglich gehalten, da weitestgehenden bestehende Anlagen genutzt werden.

## **Naturschutz und Behindertengerechtigkeit**

### *Naturschutz*

Die Badeanlage befindet sich im Naturschutzgebiet Pfäffikersee. Ein schonender, sorgfältiger und rücksichtsvoller Umgang mit vorherrschender Natur wird umgesetzt.

Der Neubau wurde so kompakt wie möglich geplant. Der Fussabdruck der neuen Gebäude weist eine Reduktion von 6 % im Vergleich zu den bestehenden Bauten aus. Die ehemals bebauten Flächen werden fachgerecht und mit einheimischer Bepflanzung renaturiert.

Auf dem Flachdach wird eine PV-Anlage installiert. Die Anlage wird mit einer extensiven Dachbegrünung kombiniert. Die grossen Bäume rund um das Gebäude beschatten die neue Dachfläche stark. Die Photovoltaikanlage wurde deshalb nicht auf der maximalen Dachfläche geplant, sondern auf eine optimale Ausnutzung der Besonnung ausgerichtet.

Die besonders lichtsensiblen Lebensräume rund um das Strandbad Auslikon und die nachtaktiven Tiere vor Ort bedingen einen angemessenen Umgang mit Lichtemissionen. Die Aussenbeleuchtungen wurden deshalb auf die absolute Notwendigkeit eingeschränkt. Die direkte Ausrichtung der Lichtemission, welche zudem mit Zeit- und Präsenzmelder gesteuert wird, garantieren die maximale Rücksichtnahme auf die sensible Umgebung. Lärmemissionen sind ebenfalls dank gezielt geplanter Haustechnikinstallationen so gering wie möglich gehalten.

Der Baumbestand wurde bereits im Architekturwettbewerb berücksichtigt und über die gesamte Planung hinweg in das Bauprojekt integriert. Damit wird garantiert, dass der heutige Baumbestand durch das Bauprojekt nicht verändert wird.

### *Behindertengerechtigkeit*

Der eingeschossige Neubau erfüllt alle Auflagen an behindertengerechte Bauten und wird die hinderisfreie Zugänglichkeit auf der gesamten Anlage, soweit der Naturschutz dies zulässt, gewährleisten.

### **Bauetappierungen und Provisorien**

Die Realisierung erfolgt in einer Etappe und beginnt mit dem Rückbau der bestehenden Gebäude und der Errichtung der öffentlich zugänglichen Toilettenprovisorien und einem provisorischen Verpflegungsangebot. Mit einer einzigen Bauetappe werden die Baulärmemissionen einmalig aufs Minimum reduziert und die Kosten für die Baustelleninstallation sind tiefer als bei einer etappierten Realisierung. Der Seezugang wird während der Bauarbeiten über Umwege zugänglich bleiben.

Die bauintensivste Phase der Ausführung beginnt nach der Badesaison und dauert über die Wintereinstellung des Badebetriebs.



Seerundweg

*Bild 7: Situation der zeitweisen Unterbrechung des Seerundweg während der Bauzeit*

## Termine

Die weiteren Meilensteine der Projektplanung sehen wie folgt aus.

Was	Detail	Termine
Genehmigung Baukredit	Entscheid Stadtrat	13. November 2024
	Entscheid Parlament	Frühlings 2025
	Entscheid Urne	Herbst 2025
Baubewilligung	Bewilligungsprozess	bis Sommer 2025
Realisierung	Baubeginn	Herbst 2026
Inbetriebnahme	Gesamtanlage	Sommer 2027

## Baukosten

Das Bauprojekt wurde vom Steuerungsausschuss am 23. Oktober 2024 genehmigt. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf. Die Baukosten erhöhen oder reduzieren sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlags vom 21. Oktober 2024 (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2020, Preisstand 01.04.2024, 116.6 Punkte) bis zur Bauvollendung.

Die Erstellungskosten für den Ersatzneubau stellen sich wie folgt zusammen:

### *Erstellungskosten für den Ersatzneubau Strandbad Auslikon (inkl. 8.1% MWST)*

BKP	Gesamt
1 Vorbereitungsarbeiten	142'692
2 Gebäude	4'334'811
3 Betriebseinrichtungen	399'970
4 Umgebung	270'250
5 Baunebenkosten	283'222
6 Pumpwerksanierung	287'546
7 Reserve	270'250
9 Ausstattung	150'259
<b>BKP 1 - 9 Total</b>	<b>6'139'000</b>

Die Landparzelle Katasternummer 12452 (Gemeinde Pfäffikon) wird bereits für die Strandbad Anlage genutzt und ist im Verwaltungsvermögen der Stadt Wetzikon bilanziert. Weitere Investitionen in das Grundstück sind beim vorliegenden Projekt nicht notwendig.

### *Kostenentwicklung*

Das Bauprojekt erfuhr während der Projektierungsphase einen Kostenanstieg. Dies begründet hauptsächlich in dem ursprünglich unterschätzten Ausmass der Projektkomplexität. Insbesondere wurde, ausgehend vom heutigen Zustand, die notwendige umfassende Planung der Haustechnik unterschätzt. Während der Projekterarbeitung zeigte sich zudem, dass der Holzbau und die Foundation der Boden-

platte aufwendiger ist als angenommen. Durch die detaillierte Planung konnten alle Rahmenbedingungen, welche durch den speziellen Standort und die spezielle Ausgangslage gegeben sind, optimal und wirtschaftlich mit dem Projekt abgestimmt werden. Das Raumprogramm und das Verpflegungsangebot entsprechen genau denselben Perimetern wie im Bestand. Die durch einen Neubau oder Sanierung hervorgerufenen Normen und Vorschriften werden im Projekt eingehalten.

Kostenkennwerte (BKP 2, Gebäude) Badeanlage Strandbad Auslikon

**Strandbad Auslikon**

Gebäudekosten (BKP 2, inkl. MWST)	4'334'811 Fr.
Gebäudevolumen (Gebäudevolumen nach SIA 416)	3'037 m <sup>3</sup>
<b>Kostenkennwert Gebäudevolumen</b>	<b>1'427 Fr./m<sup>3</sup></b>

Kostenkennwerte im Vergleich zu realisierten Badeanlagen (Indexiert April 2024)

<b>Projekte im Vergleich</b> indexiert April 2024	<b>Kostenkennwerte</b> Gebäudevolumen (SIA 416)
Freibad, Oberwinterthur	1'718 Fr./m <sup>3</sup>
Garderobe Schorenmatte, Basel	2'487 Fr./m <sup>3</sup>
Sportplatz San Gian, Celerina	1'455 Fr./m <sup>3</sup>
Rhyfallbadi, Neuhausen	1'155 Fr./m <sup>3</sup>
<b>Strandbad Auslikon</b>	<b>1'427 Fr./m<sup>3</sup></b>

In der Gebäudekategorie Infrastrukturbauten Badeanstalten ist es schwierig, gut vergleichbar Projekte zu finden. Die Ausgangslagen und Rahmenbedingungen der vier Vergleichsobjekte sind sehr unterschiedlich. Sie beinhalten jedoch ein vergleichbares Raumprogramm, wurden aber teilweise vor über 10 Jahren erstellt. Deshalb wurden die Kennwerte anhand des Schweizerischen Baupreisindex zur heutigen Vergleichbarkeit hochgerechnet.

## Baukredit

Die gesamten Investitionskosten (inkl. 8.1% MWST) des Baukredits mit allen Nebenleistungen stellt sich wie folgt zusammen:

		<b>Kosten</b>
<b>Baukredit</b>		
<i>Kontos INV00245-2826.5040.00</i>		<i>Fr. (inkl. MWST)</i>
Erstellungskosten total	(BKP 1-9)	6'139'000.00
Bereitstellung Provisorien		30'000.00
Umzugskosten und Zwischenlagerung		25'000.00
Bauherrenbegleitung extern	(punktuelle Beratung bei Bedarf)	20'000.00
Interne Projektbegleitung	(0,5% der Erstellungskosten)	50'000.00
Unvorhergesehenes / Rundung		76'000.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>		<b>6'340'000.00</b>
<b>Folgekosten</b>		

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Hochbauten (ANR00936)	33 Jahre	6'340'000.00	192'121.21
Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme (1,75 %):			
Zinsaufwand		6'340'000.00	110'950.00
<b>Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)</b>			<b>303'071.21</b>

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet.

Sachaufwand (2% der Erstellungskosten, Neubau)	122'780.00
<b>Betriebliche (pro Betriebsjahr)</b>	<b>122'780.00</b>

## Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Annahme des vorliegenden Kreditantrags ist der bestehende Restbuchwert des alten Kioskgebäudes, welches abgerissen wird, ausserplanmässig abzuschreiben. Der Restbuchwert beträgt per 31.12.2025 Fr. 53'444.18 (ANR00549 Fr. 47'773.64 und ANR00550 Fr. 5'670.54).

## Erwägungen des Stadtrats

Damit das Strandbad Auslikon weiterbetrieben werden kann und eine dauerhafte Konzessionsverlängerungen möglich ist, bedarf es einen Rückbau der bestehenden Infrastrukturbauten und einen Neubau der notwendigen Räumlichkeiten. Insbesondere das bestehende Kioskgebäude, welches im Gewässerabstandsbereich zum Chämtnerbach steht, muss zurückgebaut werden. Zudem sind alle Bestandsbauten in einem sehr schlechten baulichen und energetischen Zustand. Einen Neubau der Infrastrukturbauten des Strandbads Auslikon sind deshalb dringend notwendig.

### **Obligatorische Referendum**

Gemäss Art. 9 Ziffer 7 der Gemeindeordnung sind neue einmalige Ausgaben von mehr als 2,5 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck den Stimmberechtigten an der Urne vorzulegen.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin