

Zuteilung: KBK/RPK

Antrag des Stadtrates betreffend Strandbad Uster, Sanierung und Aufwertung der Seeuferanlage, Kreditbewilligung (Antrag Nr. 326)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 21 lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Der Gesamtkredit von Fr. 1'300'000.00 inkl. MwSt. für die Sanierung und Aufwertung des Strandbades Niederuster wird genehmigt.**
2. **Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin, Esther Rickenbacher

Geschäftsfeld / Leistungsgruppe Sport

A Strategie

Leitbild

... mit zunehmender Wohnattraktivität und Lebensqualität ist unser oberstes Ziel. Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität, ...werten wir die Erholungsräume am Stadtrand auf..., Wir unterstützen ein vielfältiges Bildungs-, Kultur-, Sport und Gesundheitsangebot. Ein breites Angebot an Infrastrukturen für Freizeit und Sport ist vorhanden.

Strategischer Schwerpunkt Nr.

3. Die Stadt Uster gewährleistet die sorgfältige Pflege ihrer Grünräume..., 4. ... optimiert das Kultur- und Sportangebot..., 12. Uster fördert ein vielfältiges Gesundheitsangebot

Strategisches Ziel

18. Uster geht sorgfältig mit seinen Grün- und Naturräumen um. 9. Die Attraktivität von Sportanlagen wird im Rahmen von regulären Sanierungen gezielt gesteigert. 20. Uster ist eine führende Stadt im Gesundheitsbereich.

Massnahme

M 031: Die Attraktivität des Seebades steigern (bisher)

Falls Massnahme neu:

Aufnahme Massnahmenkatalog Strategie NEIN

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend

- Die Bevölkerung von Uster zu vermehrtem Sporttreiben und zu mehr Bewegung animiert.
- Bedürfnisgerechte und zeitgemässe Anlagen für Freizeitaktivitäten, Erholung, Training und Wettkämpfe bereitstellen.
- Sportanlagen und Badebetriebe betreiben, unterhalten, renovieren und ausbauen.
- Die Bausubstanz der Sportanlagen erhalten und die Wertverminderung vermeiden.

Neu

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend

Bäder (Hallenbad, Dorfbad, Seebad)

Neu

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend

- Seebad; Gäste je Saison (4 Monate)
- Seebad; Kostendeckungsgrad

Neu

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend

Neu

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig

Fr. 1'300'000.-, im Globalkredit (Investitionsbudget 2009/2010) enthalten

Kosten 1. Jahr

Fr. 0.-

Folgekosten total

Fr. 94'300.-

- davon Kapitalfolgekosten

Fr. 79'300.- (kein Bestandteil Globalkredite)

- davon übrige Mehrkosten	Fr. 15'000.- im Globalkredit ab 2011 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)
Auswirkungen auf Investitionsrechnung	2009: Fr. 400'000.- 2010: Fr. 900'000.-

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Keine Zunahme
--	---------------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

Sportkonzept

1. Ausgangslage

Der Stadtrat erteilte mit Beschluss-Nr. 74 vom 13. Februar 2007 den beiden Planungsbüros moos. giuliani. herrmann. architekten (Gesamtkoordination und Architektur), Uster, sowie ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten (Landschaftsarchitektur), Uster, den Auftrag, ein Projekt für die Aufwertung des Seeufers im Bereich des Strandbades auszuarbeiten. Die Stadt Uster manifestiert damit auch das öffentliche Interesse, diesen bedeutenden Naherholungsraum für die Bevölkerung von Uster attraktiv und massvoll aufzuwerten.

Grundlage für die Bearbeitung bilden die Ideen und Massnahmen, die im Gutachten vom November 2006 postuliert wurden. Der Stadtrat hat in der Folge am 10. Juli 2007 von der übergeordneten «Vision Seepark» Kenntnis genommen und begrüsste das angedachte Konzept ausdrücklich. Die Vorschläge für die Aufwertung des Seebades sind daher im Kontext der «Vision Seepark» zu sehen und bilden einen ersten Baustein zur Realisierung einer parkähnlichen, allgemein zugänglichen Seeuferanlage.

Seit der Errichtung im Jahre 1936 fanden mehrfach äusserliche Veränderungen an den Bauten, sowie im Uferbereich statt. Flächenmässig beansprucht das Strandbad immer noch eine gleich grosse Fläche wie Anfang 1970. In dieser Zeit ist die Bevölkerung von Uster von ca. 20'000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf über 30'000 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen. Die Liegeflächen sind zugunsten von Sportflächen (Beach-Volleyball) im Laufe der Zeit eher reduziert worden. Es besteht daher ein ausgewiesener Bedarf an zusätzlichen attraktiven Liegeflächen, vorzugsweise in Seenähe. Der Seezugang ist heute wegen der zum Teil betonierten Steilböschung nur schlecht benutzbar und vor allem für Kleinkinder gefährlich. Ein Nichtschwimmerbereich ist nicht abgegrenzt, somit kann der See nicht von Nichtschwimmern genutzt werden.

1.1. Fazit

Die Aussenanlagen des Strandbades von Uster und insbesondere der Seezugang bedürfen nach ca. 40-jährigem Betrieb einer grundsätzlichen Auffrischung und Anpassung an die heutigen Erfordernisse. Das öffentliche Interesse an einer Aufwertung des Seeufers zugunsten der Bevölkerung von Uster ist gegeben.

2. Projekt

Das Projekt sieht vor, das Seeufer im zentralen Bereich des Bades durch einen grosszügigen Sandstrand aufzuwerten. Durch den Rückbau der bestehenden Verbauungen wird der gefahrenlose Zugang zum See ermöglicht. Die Liegeflächen am See werden vergrössert und differenziert, neue und qualitativ hochwertige Spiel- und Planschbereiche werden geschaffen. Die Attraktivierung des Seeufers durch die neue Ufergestaltung bringt eine gewisse Entlastung der Schwimmbecken.

2.1. Sandstrand

Durch den Rückbau der bestehenden harten Verbauungen am Ufer entsteht die Möglichkeit, in Form eines feinen Sand- oder Kieselstrandes neue, grosszügige Liegeflächen von 900 m² direkt am Wasser zu schaffen, dadurch können wesentlich mehr Besucher von der schönen Lage des Strandbades profitieren. Die Erstellung eines gut nutzbaren Strandbereiches bedingt, dass die Uferzone neu aufgebaut und geschüttet werden muss. Eine Fusspunktsicherung in einer Tiefe von ca. 1,0 m (bei mittlerem Wasserspiegel) verhindert das Wegschwemmen des aufgeschütteten Materials. Der Schüttungsbereich Uferzone und Flachwasserbereich ist insgesamt ca. 2650 m² gross. Bei Normalwasserstand wird die Seefläche gegenüber heute um 1050 m² reduziert. Dafür entsteht eine natürliche Uferausbildung.

2.2. Holzdeck und Plattformen

Auf dem Sandstrand ist eine amorph geformte Betonplattform platziert, die als schnell abtrocknende und sich aufwärmende Liegekuhle dient. Entlang dem Uferweg befindet sich landseitig ein ca. 30 m langes Holzdeck, das ebenfalls sehr gut als Liege- und Sitzfläche benutzt werden kann.

2.3. Spielbereiche am Wasser

Die Spielbereiche werden vergrössert, attraktiver und differenzierter gestaltet. Neben den Spielbereichen entsteht ein abgegrenzter Flachwasserbereich von ca. 550 m² der auch Nichtschwimmern den gefahrlosen Zugang zum See ermöglicht und Spielmöglichkeiten für Kinder im und am See schafft. Dieser Bereich ist durch eine geeignete Abgrenzung gesichert. Die Spielinseln sind wegen der geringen Wassertiefe gefahrlos bespielbar. Sie bestehen aus organisch geformten Betonplattformen.

2.4. Uferweg

Ein neuer Uferweg soll den Bereich nördlich des Strandbades mit dem bestehenden Uferweg südlich des Strandbades verbinden. Dieser Weg soll ggf. auch ausserhalb der Badesaison benützt werden können. Im Hinblick auf die übergeordnete Planung „Vision Seepark“ ist der Bau des Uferweges ein erster Schritt zur Verwirklichung der Seepromenade. Die Granitstufen im Bereich des Bootshauses werden entfernt. Durch die Rückverlegung des Uferweges in diesem Bereich entsteht ein grösserer Abstand zu der geplanten, mit Schilf bewachsenen Fläche.

2.5. Ökologische Ausgleichsmassnahmen

Gemäss Besprechung vom 1. Dezember 2008 mit dem Amt für Landschaft und Natur des Kantons Zürich (ALN) sind, für die aufgrund des Bauvorhabens aufgeschüttete Seefläche, Ersatzmassnahmen im folgenden Umfang vorzusehen:

Total durch Massnahmen betroffene Seefläche	2'650 m ²		
Davon verlorene Seefläche	1'050 m ²	x 1.5 =	1'575 m ²
Davon Sandschüttung wasserüberdeckt	1'600 m ²	x 1.0 =	1'600 m ²
Total nachzuweisende Ausgleichsflächen			3'175 m ²

In Absprache mit der Fachstelle Naturschutz können die Ersatzflächen im Zulaufbereich des Aabachs (Jungholzweiden), nordwestlich der Abwasserreinigungsanlage Uster und/oder im Bereich des östlich zum Strandbad angrenzenden Seeufers durch Anlegen von zusätzlichen Schilfflächen geschaffen werden.

2.6. Aufwertung auf dem Strandbadareal

Im Bereich des Bootshauses wird eine Fläche von 200 m² für eine Schilfpflanzung und eine Wildhecke vorgesehen. Diese bildet den Abschluss des Sandstrandes und dient zur Abgrenzung der Seebadi, gegenüber den naturnahen Bereichen. Die aufgewertete Fläche von 200 m² ist als Ersatzmassnahme anzurechnen. Zum Schutz des Röhrichts wird in der Böschung zum Ufer eine Wildhecke gepflanzt. So werden Störungen von Wildtieren und Wasserpflanzen durch den Menschen vermieden.

2.7. Aufwertung Aabachdelta Niederuster

Als ökologische Ausgleichsmassnahme wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Nähe des Aabachdeltas renaturiert. Bei der für den Projektvorschlag beanspruchten Fläche handelt es sich um eine städtische Parzelle, die in der Zone IIA Naturschutzumgebungszone der Verordnung zum Schutz des Greifensees (GSVO) vom 3. März 1994 liegt. Sie ist an das Aabachdelta angebunden, einem Uferbereich, der vor einigen Jahren naturkundlich aufgewertet wurde und ein Naturvorranggebiet am Greifenseeufer darstellt.

Die eigentlichen Ersatzmassnahmen für die Uferbeanspruchung durch das Bauprojekt Strandbad Uster umfassen die Schaffung von Feucht- und Magerwiesen in den direkt angrenzenden Bereichen. Die Ersatzmassnahmen beanspruchen eine Fläche von rund 32 Aren östlich des bestehenden Flurweges. Die geforderten Ausgleichsflächen sind somit nachgewiesen.

3. Baukosten

Der Kostenvoranschlag sieht folgende Baukosten vor:

Arbeitsgattung		Investitionskosten Preisbasis: Stand Januar 2009 Genauigkeit: +/- 10% Preisangaben in Fr. ohne MwSt.
1	Vorbereitungsarbeiten	134'300.00
2	Erdbewegungen	65'150.00
3	Wasserbau	244'900.00
4	Betonarbeiten	81'250.00
5	Belagsarbeiten	103'100.00
6	Gärtnerarbeiten	53'475.00
7	Ausstattung	107'300.00
8	Sanitäranlagen	29'600.00
9	Ersatzmassnahmen, «Aabachdelta»	90'000.00
10	Honorare	164'200.00
11	Baunebenkosten	50'500.00
Reserve 10 % (Pos. 1-9)		81'908.00
Zwischentotal		1'205'683.00
Mehrwertsteuer 7,6%		91'632.00
Rundungsbetrag		2'685.00
Gesamttotal inkl. MwSt. 7,6%		1'300'000.00

4. Wiederkehrende Kosten / Betriebskosten

Das Projekt löst voraussichtlich jährlich wiederkehrende Kosten in der Höhe von Fr. 15'000.- aus. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

4.1. Sandreinigung

Jährlich im Frühjahr vor Beginn der Badesaison empfiehlt sich eine maschinelle Reinigung des Sandes mit Spezialgerät (z.B. Sandmaster). Es können Wartungsverträge mit entsprechenden Firmen abgeschlossen werden (z.B. Silisport, Turbenthal). Die Kosten für die Reinigung einer Fläche von ca. 1'000 m² belaufen sich auf ca. Fr. 6'000.- pro Jahr.

4.2. Sandereneruerung

Nach einigen Jahren kann eine Erneuerung oder Ergänzung des Sandes notwendig sein, da einerseits Materialverlust durch Erosion entstehen kann, andererseits Teilbereiche eventuell vollständig erneuert werden müssen. Eine solche Erneuerung ist voraussichtlich im Intervall von ca. 5 Jahren notwendig. Die Kosten sind zum jetzigen Zeitpunkt schwierig zu definieren. Es kann sich um einen Betrag in der Grössenordnung von Fr. 20'000.- handeln. Dies ergibt durchschnittliche Kosten von rund Fr. 4'000.- pro Jahr.

4.3. Reinigung Holzdeck und Betonplattformen

Holzdeck und Betonplattformen müssen während der Badesaison regelmässig abgespritzt werden (Säuberung von Kot der Wasservögel). Diese Arbeiten können während der Saison vom Bademeister erledigt werden (wie dies bereits heute bei der bestehende Verbauung gehandhabt wird) ohne nennenswerte zusätzliche Kosten.

4.4. Erneuerung / Instandstellung Holzdeck

Vor der Badesaison sind die Holzdecks zu kontrollieren und allenfalls auch nachzuschleifen. Diese Arbeiten können durch den Bademeister vor der Badesaison erledigt werden. Nach einigen Jahren kann der Ersatz von einzelnen Holzbohlen notwendig sein. Die Holzbohlen können nach Bedarf kontinuierlich erneuert werden. Die durchschnittlichen Kosten dürften ca. Fr. 2'000.- pro Jahr betragen.

4.5. Spielplatz

Vor der Badesaison ist die Funktionsfähigkeit und die Sicherheit der Anlage und der Spielgeräte zu kontrollieren und allenfalls notwendige Reparaturen vorzunehmen. Die durchschnittlichen Kosten werden auf ca. Fr. 3'000.- pro Jahr voranschlagt.

4.6. Folgekostenberechnung

Bruttoinvestitionen	Fr.	1'300'000.--
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen	Fr.	0.--
Nettoinvestitionen ¹⁾	Fr.	1'300'000.--
Kapitalfolgekosten ²⁾ :		
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt		
10 % der Nettoinvestitionen	Fr.	
Berechnung mit marktüblicher Verzinsung ¹⁾	Fr.	79'300.--
Betriebliche Folgekosten		
In Abweichung zum Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt sind die effektiven, kalkulierten Kosten aufgeführt).		
	Fr.	15'000.--
Personelle Folgekosten	Fr.	0.--
Indirekte Folgekosten	Fr.	0.--
Zwischentotal	Fr.	94'300.--
Abzüglich Investitionsfolgeerträge	Fr.	0.--
Total Folgekosten	Fr.	94'300.--

¹⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 5 % ausgegangen. Die Berechnung mit marktüblicher Verzinsung beruht auf den aktuell günstigen Zinsen (rund 3 %) und berücksichtigt eine Zeitdauer von 20 Jahren. Die detaillierte Berechnung befindet sich bei den Akten.

²⁾ Abschreibung und Verzinsung

5. Terminplanung

Die Ausführung der Bauarbeiten ist innerhalb der Wintersaison (Mitte September – Mitte Mai) 2009/2010 vorgesehen. So ergeben sich keine Beeinträchtigungen des regulären Badebetriebes.

6. Kreditbewilligung Baukredit

Kreditbewilligung

Vorhaben:	Strandbad: Aufwertung Seeufer
Kostenstelle:	72130
Konto oder Projekt-Nr.:	72130.001
Kreditbetrag einmalig ¹⁾:	Fr. 1'300'000
Kreditbetrag wiederkehrend ¹⁾:	Fr. 15'000 (In Abweichung zum Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt sind die effektiven, kalkulierten Kosten aufgeführt).
Zuständigkeit:	Stadtrat, Gemeinderat
Artikel Gemeindeordnung ²⁾ :	Art. 21a
Ausgabe im Voranschlag enthalten ³⁾ :	Ja, Investitionsbudget 2009/2010
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat:	Fr. 0

¹⁾ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST / Bei Bereichen ohne Vorsteuerabzugsmöglichkeit inkl. MWST
²⁾ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz
³⁾ Inkl. Nachtragskredite

7. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Kredit von Fr. 1'300'000.00 inkl. MwSt. für die Sanierung und Aufwertung der Gesamtanlage Strandbad Niederuster, zu genehmigen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen/Aktenauflage:

- Überarbeitetes Bauprojekt, Komplette Dokumentation (Erläuterungsbericht, Planunterlagen, Gutachten)
- Stadtratsbeschluss Nr. 74 vom 13. Februar 2007
- Stadtratsbeschluss Nr. 316 vom 10. Juli 2007
- Kostenvoranschlag Fa. ryffel + ryffel
- Offerte Fa. ryffel + ryffel vom 18. Juni 2009
- Offerte Fa. Staubli, Kurath & Partner AG, Bachmattstrasse 53, 8048 Zürich vom 23.06.2009
- Referenzliste Staubli, Kurath & Partner AG, Bachmattstrasse 53, 8048 Zürich