



Sitzung vom 26. August 2025

BESCHLUSS NR. 349 / S7.06.41

Strandbad

Sanierung und Erweiterung Bootshaus, Machbarkeitsstudie Genehmigung Projektabrechnung

Ausgangslage

Das Bootshaus und das unmittelbar danebenliegende Garderobengebäude im Strandbad sind stark sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen der Vereine. Mit Beschluss Nr. 477 vom 21.11.2023 genehmigte der Stadtrat das Projekt «Sanierung und Erweiterung Bootshaus, Machbarkeitsstudie». Dabei bewilligte er einen Kredit von 85 000 Franken.

Das Grundstück liegt im Natur- und Landschaftsschutzgebiet rund um den Greifensee, in der Freihalte- und Erholungszone sowie in der Grundwasserschutzzone S1/S2c. Das Bootshaus (inkl. Abwasseranlagen) liegt teilweise in der Zone S1. In der Zone S1 sind ausser dem Pumpwerk keine weiteren Bauten und Anlagen erlaubt. Die Zone S1 dient als Fassungsgebiet dem unmittelbaren Schutz der Trinkwasserversorgung. Die Zone S2c ist eine Zone mit beschränkter Schutzwirkung. An Neubauten werden strenge Anforderungen gestellt (Bewilligung AWEL, Kote von 435.90 m darf nicht unterschritten werden, hohe Anforderungen an Kanalisation).

Aus diesem Grund muss mit grösster Sorgfalt geplant werden. Das Projekt beinhaltet sowohl das Bootshaus inkl. Restaurant als auch das Garderobengebäude im Strandbad, da künftig mögliche Synergien bei der Nutzung angestrebt werden. Dank gemeinsam genutzter Räume (zum Beispiel Aufenthaltsraum, Garderoben, Küche, usw.) kann eventuell der Gesamtflächenbedarf reduziert werden.

Bestandsanalyse Garderobengebäude Strandbad

Die Bestandsanalyse des Garderobengebäudes vom 05.06.2025 gibt eine Gesamtübersicht des Garderobengebäudes hinsichtlich anstehender Investitionen. Grösster Handlungsbedarf besteht bei der Kanalisation im Garderobengebäude, welche in einem sehr schlechten Zustand ist. Aufgrund von Auflagen musste die WC-Anlage bereits im Frühling 2025 saniert werden. Ebenfalls aufgrund von Auflagen muss die Dusch-Anlage bis im Frühling 2026 saniert werden. Die Bestandsanalyse zeigt, dass die weiteren grösseren Massnahmen nicht zeitkritisch sind. Die Kosten hierfür betragen rund 1,5 Mio. Franken. Diese Investitionskosten wurden für die Investitionsplanung 2026ff beantragt. Es handelt sich um gebundene Sanierungskosten.

Zustandsanalyse Bootshaus

Zum Bootshaus wurde ebenfalls eine Zustandsanalyse durchgeführt. Die Zustandsanalyse vom 29.06.2023 zeigt mehrere sicherheitsrelevante und bauliche Mängel. Die geltenden Brandschutznormen werden nicht vollständig eingehalten, insbesondere bei Brandabschnitten und Fluchtwegen. Absturzsicherungen an Treppen, der Galerie sowie im Bereich des Ruderbootdepots im Dachgeschoss sind ungenügend oder fehlen komplett. Das Gebäude wurde als unbeheizt konzipiert. Technische Anlagen, Sanitärinstallationen und die Gastroküche haben ihre Lebensdauer überschritten und befinden sich in einem schlechten Zustand. Zudem wurden Risse im Fassadenmauerwerk festgestellt, was auf statische Probleme hinweist. Aufgrund der Ergebnisse der Zustandsanalyse muss das Gebäude in den nächsten Jahren totalsaniert werden. Bis dahin ist der Betrieb mittels entsprechenden Unterhaltsmassnahmen zu sichern.



Machbarkeitsstudie Sanierung Bootshaus

Basierend auf der Zustandsanalyse und unter Einbezug der Bedürfnisse der Wassersportvereine wurde eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Erweiterung des Bootshauses erstellt.

Es wurden drei Sanierungsvarianten ausgearbeitet:

- «Ersatzneubau»: Hierbei wird der Bau aus der Zone S1 in die Zone S2c verlagert.
- «Sanierung»: Alle Duschen / WC-Anlagen werden von der Zone S1 in die Zone S2c verlagert. Das Gebäude befindet sich nach wie vor teilweise in der Grundwasserschutzzone S1.
- «Sanierung mit Ergänzungsbau»: Die bestehende Bootshalle wird saniert und sämtliche Duschen / WC-Anlagen rückgebaut. Das Gebäude befindet sich nach wie vor teilweise in der Grundwasserschutzzone S1. Es entsteht in Zone S2c ein gedämmter Ergänzungsbau mit Garderoben, WC-Anlage und einem Aufenthaltsraum.

Um die baurechtlichen Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Sanierungsvarianten zu klären, fand im Januar 2025 ein runder Tisch mit den betroffenen Ämtern («Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft» (AWEL) sowie «Amt für Raumentwicklung» (ARE)) des Kantons Zürich statt. Daraus resultierte das Ergebnis, dass die Sanierungsvariante «Sanierung mit Ergänzungsbau» nicht realisierbar ist. In den Zonen S1 gilt ein Bauverbot. Ebenso dürfen ausserhalb der Bauzone grundsätzlich keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden. Gebäude dürfen nur zur Not ersetzt werden. Deshalb ist ein Ergänzungsbau nicht möglich. Die Fachexperten kommen zum Schluss, dass ein «Ersatzneubau» gegenüber der «Sanierung» aus mehreren Gründen klar vorzuziehen ist. Ein «Ersatzneubau» hat zum Vorteil, dass der Grundwasserschutz, bei dem schon lange Handlungsbedarf besteht, vollumfänglich durchgesetzt werden kann. Die baulichen und räumlichen Mängel des Bootshauses können behoben werden. Ausserdem profitieren die Nutzenden von einer zeitgemässen Infrastruktur. Nur mit einem «Ersatzneubau» kann das Gebäude vollständig aus der Zone S1 in die Zone S2c verlagert und eine langfristige Lösung geschaffen werden. Bei einem Ersatzneubau ausserhalb der Zone S1 wurde aufgrund der Vorbesprechungen und Abklärungen durch die kantonalen Stellen schriftlich in Aussicht gestellt, dass dieser ausgehend vom heutigen Bestand betrachtet um 10% erweitert werden kann (max. Geschossfläche des Ersatzbaus: 1160 m²) und das Obergeschoss ausgebaut werden darf, sofern die Auflagen der kantonalen Stellen erfüllt werden können. Gemäss Auflagen ist ein Ersatzneubau wesensgleich zum Bestand zu erstellen, hat mindestens 20 m Abstand zum Greifensee einzuhalten und die Anforderungen an das Landschaftsschutzgebiet «Greifensee» hinsichtlich Lage, Gebäudeform, Architektur, Materialisierung und Umgebung zu erfüllen. Bei einer Sanierung ist vom Stand 1972 auszugehen, womit die Fläche nur auf maximal 852 m² inkl. Aussenwände begrenzt wäre. Die Vorgaben zum Gewässerschutz wären vollumfänglich einzuhalten, womit die Sanierung nicht ohne komplette Anpassung der inneren Strukturen auskommen würde (Lage Sanitärräume, Ausführung Kanalisation als Doppelrohrsystem, bessere Gestaltung Umgebung etc.). Aus Sicht der Abteilungen Gesundheit, Bau und Finanzen kommt aus ökonomischen Überlegungen und aufgrund des öffentlichen Interesses am Grundwasserschutz nur die Variante «Ersatzneubau» infrage.

Die Grobkostenschätzung für einen Ersatzneubau liegt bei rund 4,2 Mio. Franken (+/- 30%). Diese Investitionskosten wurden für die Investitionsplanung 2026ff beantragt. Es handelt sich um gebundene Sanierungskosten.



Projekt abrechnung

Die Projekt abrechnung «Machbarkeitsstudie» der Abteilung Gesundheit vom 19.06.2025 zeigt folgendes Bild:

Arbeitsgattung	Bauabrechnung Fr. inkl. MWST	Kosten gem. Kredit Fr. inkl. MWST	Differenz in Fr.	Differenz in %
I. Planaufnahmen	23 855.55	24 000.00	-144.45	-0,60
II. Bestandsanalysen	14 990.70	15 000.00	-9.30	-0,06
III. Schadstoffuntersuchung	4 930.85	6 000.00	-1 069.15	-17,82
IV. Machbarkeitsstudie	32 356.50	30 000.00	2 356.50	7,86
V. Reserven	0.00	10 000.00	-10 000.00	-100,00
Total	76 133.60	85 000.00	-8 866.40	-10,43

Begründung der Kostendifferenzen

- III. Die Kosten für die Schadstoffuntersuchung waren tiefer als geplant.
- IV. Aufgrund der hohen baurechtlichen Komplexität waren die Kosten der Machbarkeitsstudie höher als erwartet.
- V. Sämtliche Arbeiten konnten der entsprechenden Arbeitsgattung zugewiesen werden.

Buchhaltungskontrolle

Die Abteilung Gesundheit empfiehlt, die Projekt abrechnung «Sanierung und Erweiterung Bootshaus, Machbarkeitsstudie» vom 19.06.2025 mit einem Minderaufwand von Fr. 8866.40 zu genehmigen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauabrechnung des Projekts «Sanierung und Erweiterung Bootshaus, Machbarkeitsstudie» vom 19.06.2025 im Betrag von Fr. 76 133.60 wird genehmigt.
2. Die baurechtlichen Möglichkeiten einer Sanierung des Bootshauses sowie die entsprechenden Kosten werden zur Kenntnis genommen und in der Investitionsplanung berücksichtigt.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
 - Stadtschreiber, Pascal Sidler
 - Abteilungsleiter Gesundheit, Hugo Bossi
 - Abteilung Gesundheit, Leiter GF Sport, Beat Berger
 - Abteilung Gesundheit, Leiterin LG Sportanlagen, Alexandra Frick
 - Abteilung Bau
 - Abteilung Finanzen, Finanzkontrolle

öffentlich