

Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 28. November 2001

1900. Schriftliche Anfrage von Fiammetta Jahreiss-Montagnani und Reto Heygel betreffend Strandbad Wollishofen. Am 5. September 2001 reichten Gemeinderätin Fiammetta Jahreiss-Montagnani (SP) und Gemeinderat Reto Heygel (SP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2001/446 ein:

Das Strandbad Wollishofen wird seit 1997 an einen privaten Betreiber verpachtet. Gemäss Meldungen von besorgten Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers sowie Auskünften des zuständigen Amtes sieht der Stadtrat vor, den Pachtvertrag mit dem bisherigen Betreiber nicht zu verlängern, sondern die Badeanstalt einem neuen Pächter zu überlassen. Dieser habe der Stadt angeboten, die sanierungsbedürftige, unter Denkmalschutz stehende Anlage auf eigene Kosten zu renovieren und das Strandbad in ein «Gesundheitszentrum» umzuwandeln. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welchen Inhalt hatte der Pachtvertrag mit dem bisherigen Betreiber des Strandbads? Welche Auflagen hatte dieser zu erfüllen? Wie hoch war der Pachtpreis?
2. Wie ist der Zustand des Strandbades? Wann muss eine Sanierung unbedingt erfolgen? Mit welchen Sanierungskosten muss gerechnet werden?
3. Warum übernimmt die Stadt die Sanierungskosten nicht selbst?
4. Welches waren die Beweggründe, einen neuen Pächter zu suchen?
5. Wurde für die Suche eines neuen Pächters eine Ausschreibung vorgenommen?
6. Wenn ja, wie viele Offerten wurden eingereicht und wie ist der Entscheid zustande gekommen? Wenn nein, warum nicht?
7. Welchen Inhalt wird der Pachtvertrag mit dem neuen Betreiber des Strandbads haben? Welche Auflagen wird dieser zu erfüllen haben? Wie hoch wird der Pachtpreis sein? Für welche Dauer wird der Vertrag abgeschlossen werden?
8. Welche Vereinbarung gedenkt die Stadt mit dem neuen Pächter betreffend Sanierung der Anlage zu treffen?
9. Ist es die Absicht des Stadtrates, den öffentlichen Betrieb des Strandbads wie bis anhin uneingeschränkt und zu gleichen Bedingungen zu erhalten? Wenn nein, mit welchen Änderungen werden die Gäste des Strandbads zu rechnen haben?
10. Die 1997 erfolgte Verpachtung verschiedener Badeanstalten wurde vom Stadtrat damals als «Versuch» bezeichnet. Kann der Stadtrat bereits Aussagen dazu machen, ob sich der Versuch in seinen Augen bewährt hat?
11. Sieht der Stadtrat bei anderen Badeanstalten ebenfalls Änderungen in den Verpachtungsmodalitäten vor?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Seit Jahren werden verschiedene städtische Badeanlagen durch private Trägerschaften bzw. Personen betrieben. Die Verträge wurden befristet und es besteht gegenüber den Vertragsparteien keine Verpflichtung, die Verträge nach Ablauf der Vertragsdauer zu verlängern.

1999 trat ein privater Interessent an das damals für die Badeanlagen zuständige Amt für Gesundheit und Umwelt heran und präsentierte die Idee, auf eigene Kosten einen so genannten CareWell-Betrieb zu erstellen. Das Konzept sieht vor, den Betrieb auf das ganze Jahr mit entsprechenden Nutzungserweiterungen auszudehnen. Neben dem

sommerlichen Badebetrieb mit der öffentlichen Badewiese am See sind für Gesundheit und Prävention verschiedene Angebote vorgesehen (z.B. medizinisch begleitete Trainingstherapie, Physiotherapie, Fitnesstraining, Wellnessbereich usw.). Darüber hinaus ist beabsichtigt, den Besuchern auf der Sonnenterrasse oder der Badewiese kulturelle Anlässe wie Lesungen, Konzerte und Matineen anzubieten.

Auf den Antrag der Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements und des Hochbaudepartements stimmte der Stadtrat im August 2000 der Weiterentwicklung dieses Projektes zu. Mit der Übernahme der Hallen- und Freibäder übernahm am 1. Oktober 2000 das Schul- und Sportdepartement die Federführung dieses Geschäftes. Die Vertragsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen. Sofern es zum Abschluss eines Baurechtsvertrages mit den privaten Interessenten kommen sollte, würde das Geschäft in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen.

Zu Frage 1: Mit dem Betreiber wurde am 31. März 1998 durch das Amt für Gesundheit und Umwelt ein Betriebsvertrag für die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Der Vertrag kann unter Einhaltung einer zweimonatigen Kündigungsfrist auf jeweils 31. Dezember gekündigt werden. Er verpflichtete sich mit dem Vertrag, das Bad als öffentliches Bad auf eigene Rechnung weiterzuführen. Sämtliche Betriebskosten einschliesslich aller Nebenkosten sowie der so genannt kleine Unterhalt (bis Fr. 50 000.-) müssen vom Betreiber getragen werden. Der grosse Unterhalt wird von der Stadt übernommen. Andererseits kann der Betreiber auch sämtliche Einnahmen aus dem Bade- und Restaurantbetrieb einbehalten. Nebst der Pflicht zum öffentlichen Betrieb hat der Betreiber insbesondere die Auflage, für sämtliche baulichen Veränderungen vorgängig das schriftliche Einverständnis der Stadt einzuholen. Der Betreiber ist nicht verpflichtet, die städtische Gebührenordnung anzuwenden und muss keine Abgeltung leisten. Es werden keine Betriebsbeiträge ausgerichtet.

Zu Frage 2: Während des Winters 1999/2000 wurde der Beton des Pildaches auf der Terrasse sowie dessen Flachdachbelag saniert. Nach wie vor sanierungsbedürftig ist der gesamte Betonbau sowie der Terrassenbelag. Ganz dringend ist die Sanierung des Terrassengeländers. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf etwa Fr. 800 000.-. Alle vorgenannten Sanierungen sollten sobald als möglich erfolgen.

Zu Frage 3: Die Stadt übernimmt laut Vertragsentwurf die Sanierungskosten für obengenannte Sanierungen vollumfänglich zu ihren Lasten.

Zu den Fragen 4, 5 und 6: Die Stadt hat keinen neuen Pächter gesucht und es erfolgte auch keine Ausschreibung. Der Interessent ist selbst bei der Stadt vorstellig geworden.

Zu den Fragen 7 und 8: Die Vertragsverhandlungen mit dem Interessenten sind noch nicht abgeschlossen. Hingegen liegen Entwürfe vor, welche folgende Kernpunkte umfassen:

- Das Bad ist als öffentliches Bad zu betreiben. Die Eintrittspreise unterliegen der städtischen Gebührenordnung. Die heute der Öffentlichkeit für den Badebetrieb zur Verfügung stehenden Strand- und Wiesenflächen dürfen nicht wesentlich reduziert werden. Im Vergleich zur heutigen vertraglichen Situation werden die Schutzbestimmungen zugunsten der Bevölkerung deutlich verstärkt.

- Sämtliche betrieblichen Kosten müssen durch den Interessenten getragen werden.
- Dem Interessenten wird gestattet, die Gebäude gemäss den dem Vertrag zugrundeliegenden Plänen und Nutzungsbeschreibungen in einen CareWell-Betrieb auf eigene Rechnung umzubauen. Der Interessent ist sich bewusst, dass das Bad im städtischen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet ist.
- Die anstehenden Sanierungsarbeiten werden durch die Stadt getragen.
- Die substanzerhaltenden Massnahmen der Gebäulichkeiten sowie Einrichtungen des öffentlichen Badebetriebs obliegen der Stadt, mit Ausnahme der vom Interessenten auf eigene Rechnung erstellten baulichen und technischen Einrichtungen und Massnahmen, welche auf dessen Kosten auszuführen sind.
- Es werden keine Betriebsbeiträge ausbezahlt. Andererseits werden voraussichtlich auch weder Pacht- noch Mietzins verlangt.

Betreffend Laufzeit konnte noch keine Einigung erzielt werden. Beide Seiten streben jedoch eine langfristige Lösung an.

Zu Frage 9: Der dem Interessenten auferlegte Leistungsauftrag enthält die Verpflichtung, das Bad der Öffentlichkeit zu gleichen Konditionen wie die übrigen städtischen Badeanlagen zugänglich zu halten. Darüber hinaus dürfen die heute der Öffentlichkeit für den Badebetrieb zur Verfügung stehenden Strand- und Wiesenflächen nicht wesentlich reduziert werden. Die Interessen der Quartierbevölkerung bzw. der Öffentlichkeit können mit dem neuen Leistungsauftrag besser sichergestellt werden als mit der heutigen Lösung.

Zu den Fragen 10 und 11: Im Rahmen einer Verwaltungsreorganisation wurde die Abteilung Badeanlagen, bisher im Amt für Gesundheit und Umwelt (AGU), per 1. Oktober 2000 in das Sportamt integriert, wobei die finanzielle Verantwortung per 1. Januar 2001 wechselte. Basierend auf den Erfahrungen des AGU und den selber gesammelten Ergebnissen wird das Sportamt im Laufe des Jahres 2002 eine detaillierte Kosten-Nutzen-Rechnung erstellen und entsprechende Massnahmen beantragen. Es ist jedoch bereits heute abzusehen, dass die Überprüfung einzelner Verträge vermutlich vorgezogen werden muss. Grundsätzlich begrüsst der Stadtrat die Führung von ausgewählten Anlagen durch private Trägerschaften. Verbindliche Aussagen über Erfolg oder Misserfolg bzw. über allenfalls notwendige Korrekturen der vertraglichen Regelungen können im Moment jedoch noch nicht gemacht werden. Der Stadtrat hat vorläufig nicht die Absicht, weitere Anlagen in die betriebliche Verantwortung von privaten Trägerschaften abzugeben.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Martin Brunner