

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

22.10.2003

2003/186

## Antwort des Stadtrates:

**1579. Interpellation von Susi Gut und Raphaela Ulcay-Hauser betreffend Strandbad Wollishofen.** Am 4. Juni 2003 reichten die Gemeinderätinnen Susi Gut (SVP) und Raphaela Ulcay-Hauser (SVP) folgende Interpellation GR Nr. 2003/186 ein:

Vor fünf Jahren wurde das Strandbad in Wollishofen privatisiert. Der jetzige Pächter führt das Bad ohne Beanstandungen und ohne finanzielle Unterstützung der Stadtkasse. Die Besucher sind in erster Linie Familien und Quartierbewohner, welche die übersichtliche und familiäre Atmosphäre schätzen. Genau diese Besucher möchten nun endlich wissen, was mit ihrer geliebten "Badi" geschieht. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Warum wird mit dem jetzigen Pächter keine Verlängerung angestrebt?
2. Dem Vernehmen nach hat der jetzige Pächter konkrete Pläne für eine Ganzjahresnutzung. Hat der Stadtrat Kenntnis dieser Pläne? Wenn ja, wie sehen diese aus und warum kommen diese für den zuständigen Stadtrat nicht in Frage?
3. Warum wurde das Bedürfnis der Stadt nach einer Ganzjahresnutzung des Bades Wollishofen erst jetzt bekannt? Warum wurde das Projekt bis jetzt nicht öffentlich ausgeschrieben und ein Wettbewerb durchgeführt?
4. Das Strandbad hat keine eigenen Parkplätze. Wie wird das Parking bei einer Ganzjahresnutzung gelöst?
5. Wie viel investiert der neue Interessent laut Businessplan in den Umbau/Sanierung des Bades und wie viel investiert er für "Well Care" Bereich?
6. Werden die jetzigen Angebote erhalten bleiben?

Auf den Antrag der Vorsteherin des Schul- und Sportdepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

Wie bereits in der Antwort des Stadtrates vom 28. November 2001 auf die schriftliche Anfrage von Fiammetta Jahreiss-Montagnani und Reto Heygel erwähnt, sind sämtliche Verträge mit den privaten Trägerschaften von städtischen Badeanlagen befristet. Es besteht beidseitig keine Verpflichtung, die Verträge nach Ablauf der Vertragsdauer zu verlängern.

Der jetzige Pächter unterzeichnete im März 1998 einen Vertrag für fünf Jahre. Die Stadt leistet zwar keine Betriebsbeiträge, trägt jedoch die Kosten des so genannten grossen baulichen Unterhalts. Zudem kann der Pächter über sämtliche Einnahmen aus dem Badebetrieb und dem Restaurant verfügen, ohne eine Abgabe leisten zu müssen.

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 Badebetrieb 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 Matinees anzubieten.

Auf Antrag der Vorstehenden 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.

Der Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements orientierte den jetzigen Pächter noch im August 2000 schriftlich, dass er nicht mit einer Vertragsverlängerung rechnen könne. Seither versucht der jetzige Pächter mit allen Mitteln, eine Vertragsverlängerung zu erzwingen. Er stellte rasch und unmissverständlich klar, dass er die Nichtverlängerung des Vertrages nicht akzeptieren werde und entschlossen sei, notfalls rechtliche Schritte einzuleiten. Vor diesem Hintergrund wurde seitens Stadt der Vertrag, abgestützt auf einen entsprechenden Passus im Vertrag, per Ende 2001 gekündigt. Gleichzeitig wurde dem Pächter angeboten, bis Ende Sommersaison 2002 den Betrieb auf eigene Rechnung weiterzuführen. Die im Vertrag vorgesehenen fünf Sommersaisons wären somit vollständig dem Pächter zugute gekommen. Hauptanliegen der theoretisch vorzeitigen Kündigung war die Erreichung einer Rechtssicherheit als Basis für die weitere Planung.

Wie angekündigt, focht der Pächter die Kündigung mit Eingabe vom 19. Oktober 2001 vor der Schlichtungsbehörde an. Da die Abklärungen relativ lange dauerten, wurde der Kündigungstermin per Dezember 2001 durch Ablauf hinfällig, so dass die Schlichtungsbehörde nur noch über die Dauer des Vertrages bis März 2003 zu befinden hatte. Ende Mai 2003 fällte die Schlichtungsbehörde dann endlich ihr Urteil, welches der Stadt in der Sache praktisch vollständig Recht zusprach. Das Vorgehen der Stadt wurde gar als vorbildlich bewertet. Die Vertragsdauer von fünf Jahren bzw. der Ablauf des Vertrages per März 2003 wurde klar bestätigt. Dennoch bewertete die Schlichtungsbehörde die Situation des jetzigen Pächters teilweise als Härtefall, weshalb dem Pächter eine einmalige Erstreckung bzw. eine Frist bis 30. September 2005 zugestanden wurde. Auch wenn diese Frist aus Sicht des Stadtrates sehr grosszügig erscheint, wird dennoch auf einen Weiterzug des Entscheides an das Mietgericht unter Abwägung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses verzichtet. Immerhin besteht mit dem Entscheid der Schlichtungsbehörde nun eine Rechtssicherheit für die weitere Planung.

Die Vertragsverhandlungen mit dem Interessenten für eine ganzjährige Nutzung mussten für die Dauer des Verfahrens vor der Schlichtungsbehörde ausgesetzt werden. Diese Verhandlungen werden nun mit dem Ziel einer Realisierung auf Oktober 2005 baldmöglichst wieder aufgenommen. Sofern es zum Abschluss eines Baurechtsvertrages mit dem privaten Interessenten kommen sollte, würde das Geschäft voraussichtlich in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen.

**Zu den Fragen 1 und 2:** Im August 2000 entschied der Stadtrat, das Projekt des privaten Interessenten weiter zu verfolgen und wenn möglich zu realisieren. Entgegen den kursierenden Gerüchten hat der jetzige Pächter der Stadt bis anhin kein Projekt für eine Ganzjahresnutzung eingereicht.

**Zu Frage 3:** Der Stadtrat attestiert dem Projekt des privaten Interessenten viel Potential für eine optimierte Nutzung der schönen Anlage unter Wahrung der denkmalschützerischen Auflagen. Da die Stadt selber nicht als Investor auftritt, wurde auf eine Ausschreibung und auch auf die Durchführung eines Wettbewerbes verzichtet.

**Zu den Fragen 4 und 5:** Diese Fragen gilt es nun im Zuge der weiteren Verhandlungen im Detail zu beantworten. Selbstverständlich wird die Frage der Parkplätze unter Berücksichtigung aller Aspekte befriedigend zu lösen sein. Die Investitionen, welche letztendlich in den Teil "Badebetrieb" bzw. den "CareWell-Betrieb" fliessen, können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beziffert werden. Nicht zuletzt die verschiedenen Auflagen der betroffenen Ämter werden einen grossen Einfluss auf die Investitionskosten haben.

**Zu Frage 6:** Der Stadtrat hat immer wieder betont, dass die Weiterführung des Badebetriebes oberste Priorität hat. Zu diesem Zweck wird dem Interessenten ein Leistungsauftrag auferlegt, 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 Bevölkerung können mit dem neuen Leistungsauftrag wesentlich besser sichergestellt werden als mit der heutigen Lösung.

Mitteilung an den Stadtpräsidenten, die Vorsteherinnen des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, das Sportamt (3) und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber