

Zürich, 11. Juli 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Strandbad Mythenquai, Ersatzneubau Gastrobeäude und Instandsetzung Uferzone/Umgebung, Objektkredit und Ausgabenbeschluss

Zweck der Vorlage

Das Gastrobeäude des populären Strandbads Mythenquai erfüllt die Anforderungen, die an einen zeitgemässen und effizienten Betrieb gestellt werden, nicht mehr. Die Platzverhältnisse sind eng, es fehlt an Lager- und Kühlflächen, und aufgrund der unbefriedigenden betrieblichen Voraussetzungen im Essensausgabe- und Küchenbereich kommt es schnell zu Stauungen. Ungünstig ist auch die Güteranlieferung, die heute quer durch die Badeanlage führt. Gleichzeitig besteht baulich nach 36 Jahren Betriebszeit ein hoher Erneuerungsbedarf. Insbesondere zur Behebung der betrieblichen Mängel ist deshalb vorgesehen, das Gastrobeäude im Sinne einer langfristigen Lösung durch einen Neubau an einem anderen Standort zu ersetzen. Im Zuge dessen entstehen einerseits ein neuer Aussenbereich und ein neues Weg- und Zufahrtskonzept für das Gastrobeäude, andererseits wird die Uferzone/Umgebung der Anlage saniert.

Dem Gemeinderat wird mit dieser Vorlage der erforderliche Objektkredit von Fr. 5 720 000.– für den Ersatzneubau des Gastrobeäudes sowie Fr. 90 000.– für eine neue Wegverbindung innerhalb der Anlage beantragt. Bei der gleichzeitig auszuführenden Instandsetzung der Uferzone und des Aussenraums handelt es sich um ordentlichen Unterhalt der Anlage, weshalb diese Ausgaben von Fr. 1 673 000.– gebunden sind und deren Beschlussfassung in die Kompetenz des Stadtrats fällt.

Ausgangslage/Bedürfnis

Am Mythenquai wurde 1922 das erste Strandbad der Stadt Zürich eröffnet. Das Strandbad zeichnet sich vor allem durch seine grosszügigen Liegewiesen, den üppigen alten Baumbestand und den für die Stadt Zürich einmaligen Sandstrand aus. Nach einem Brand wurde die Anlage in den Jahren 1952 bis 1956 von den Architekten Hubacher und Issler neu erstellt. Die Parkanlage wurde gleichzeitig mit den Bauten durch den Landschaftsarchitekten Ernst Graf geplant und ausgeführt. Das Bad ist als offene Parkanlage gestaltet, durch welche die Besucher auf geschwungenen Wegen geführt werden. An den Rändern bestimmen flache Betriebsgebäude mit rot-weiss gestrichenen Holzfassaden den Ausdruck der Anlage. Sie bilden ihr Rückgrat und schirmen gleichzeitig vom Strassenlärm des Mythenquais ab. Gebäude wie auch Parkanlage sind zwar nicht im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten bzw. der Gartendenkmalpflege aufgeführt, dennoch sind sie in ihrer Gesamtheit ein typischer Ausdruck der 1950er-Jahre und als prägender Teil des Seeufers zu betrachten.

Die Anlage entspricht heute noch grösstenteils der Gestaltung von 1952. 1976 wurde das Gastrobeäude erstellt, 2004 der Kleinkinderbereich mit Planschbecken und Spielplatz neu angelegt und 2007/08 die Betriebsgebäude sanft instand gesetzt. Der Kleinkinderbereich und der grosse Sandstrand machen das Bad vor allem für Familien attraktiv. Pro Badesaison besuchen rund 150 000 Gäste die Anlage – an normalen Sommertagen sind es 1000 bis 1500, an Spizentagen jedoch bis zu 5000 Gäste. Vor und nach der Badesaison ist das Strandbad als Park für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Kiosk im Gastrobeäude ist je nach Witterung

auch ausserhalb der Badesaison geöffnet und wird von Spaziergängern genutzt. Im Winter ist der Betrieb geschlossen, die Anlage hingegen für eine Parknutzung geöffnet.

Betriebliche und bauliche Mängel

Während der Rohbau bzw. die Stahlkonstruktion des Gastrogebäudes sich grundsätzlich in einem guten Zustand befinden, muss der grösste Teil der Elektroanlagen ersetzt werden. In verschiedenen Gebäudeteilen wurde im Rahmen einer Schadstoffanalyse Asbest festgestellt. Die Kühlanlagen funktionieren nicht mehr effizient. Fällig ist zudem eine Instandsetzung der gesamten Betriebseinrichtungen. So sind die Kücheneinrichtungen veraltet, in einem schlechten Zustand und teilweise gar ausser Betrieb. Auch der Restaurantausserbereich bedarf einer Erneuerung. Die Überdeckung mit grossen Sonnenschirmen hat ausgedient. Die Schirme sind inzwischen stark verschmutzt und der Schliessmechanismus schon seit Jahren defekt.

Neben den baulichen Mängeln gaben jedoch vor allem betriebliche Gründe Anlass für eine grundsätzliche Prüfung des Objekts. Der Platz im Restaurantgebäude reicht nicht mehr aus. Vor allem Lager- und Kühlflächen sind viel zu wenig vorhanden und im Gebäude verstreut angelegt. Um provisorische Abhilfe zu schaffen, wurde bereits ein zusätzlicher Kühlwagen aufgestellt, was aber auf Dauer nicht befriedigt. Problematisch ist auch der Selbstbedienungsablauf. Ein- und Ausgänge des Restaurants sind nicht klar erkennbar und werden von den Gästen oft verwechselt. Dies führt zu Stauungen mit ein- und ausgehenden Gästen. Warteschlangen entstehen ausserhalb des Gebäudes und mischen sich mit Badbesucherinnen und Besuchern, die vor den WC-Anlagen anstehen. Auch die betriebliche Organisation des Küchenbereichs ist unübersichtlich und nicht auf die Essensausgabe abgestimmt. Ein weiteres Problem stellt die Anlieferung dar, die heute vom Haupteingang quer durch die Badeanlage erfolgen muss.

Aus diesen Gründen wurden in einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten im Umgang mit dem Gebäude analysiert: Instandsetzung, Instandsetzung mit Erweiterung, Ersatzneubau. Gegen eine reine Instandsetzung sprachen die dadurch weiterhin ungelösten betrieblichen Schwierigkeiten, die nur mit einer Flächenerweiterung zu lösen sind. Andererseits bleibt mit einem Erweiterungsbau am selben Standort, d. h. am Seeufer, das Problem der ungünstigen Anlieferung bestehen. Als langfristig und betrieblich vorteilhafteste Lösung wurde deshalb die Variante Ersatzneubau weiterverfolgt. Im Rahmen eines Projektwettbewerbs holte das Amt für Hochbauten Projektvorschläge für ein betrieblich gut organisiertes Gastrogebäude zusammen mit einem übergeordneten Wegkonzept ein.

Bauprojekt

Die Gewinnerin des Projektwettbewerbs, Elia Malevez, hat zusammen mit dem Architekturbüro Spiro-Gantenbein AG, Zürich, ihr Siegerprojekt «Zeitgeist» zu einem Bauprojekt ausgearbeitet. Durch die neue Anordnung des Gebäudes am Rande der Anlage wird der Blick auf den See vollständig freigegeben. Dort gliedert es sich harmonisch ein und schliesst die Lücke zwischen dem Kleinkinderbereich und den Garderobengebäuden. Die vier pavillonartigen Familiengarderoben, die heute am Standort des Ersatzneubaus stehen, werden rückgebaut. Für sie wird in einer der bestehenden Männergarderoben Platz geschaffen.

Mit dem neuen Standortentscheid werden auch die bisher ungünstigen Anlieferungsbedingungen optimiert. Die Zufahrt erfolgt künftig nicht mehr via Haupteingang und quer durch die Parkanlage zum bisherigen Standort unmittelbar am Seeufer, sondern direkt vom Mythenquai in den rückwärtigen Anlieferungsbereich am neuen Gebäudestandort.

Das neue Gastrogebäude nimmt architektonisch Bezug auf die bestehenden Garderobebauten aus den 1950er-Jahren und entspricht damit der Atmosphäre der Anlage. In Bezug auf Ausrichtung, Form und Volumen sieht es ihnen ähnlich, es erhält aber durch die Materialisierung und Konstruktion einen eigenen Charakter und leistet so einen respektvollen und

doch eigenständigen Beitrag zur Gesamtanlage. Das Volumen ist in der Höhe gestaffelt und zeichnet schon im Äusseren die beiden unterschiedlichen Gebäudeteile des Innern ab: eine grosse offene hohe Halle für die Gäste und eine kleinteilige niedere Raumstruktur für Küche, Technik und Lager. Die Halle ist hauptsächlich nach Osten gerichtet. Ein grosses Vordach unterstreicht die Orientierung zu den Bäumen und der Liegewiese hin. Auf dieser Seite wird ein Aussensitzplatz für rund 400 Gäste geschaffen. Die Garderoben und Toiletten befinden sich in einem separaten Gebäude. Der niedrige und schmale Kleinbau liegt zwischen Männergarderobe und Gastrogebäude.

Grosse Vordächer und bestehende Bäume beschatten die Fassaden. Diese sind luftdurchlässig und ermöglichen eine natürliche Kühlung der Räume. Mit Holzrolläden an der Aussenhülle im Bereich der Gästehalle können die Fassaden im Winter, in der Nacht und bei schlechter Witterung dicht abgeschlossen werden. Auf eine Wärmeerzeugung wird gänzlich verzichtet, da sowohl Toiletten- als auch Hauptgebäude nur saisonal betrieben werden.

Betriebskonzept/Raumprogramm

Das Gastrogebäude mit Restaurationsbetrieb wird auch künftig mit Selbstbedienungsangebot geführt werden. Angeboten werden kalte und warme Getränke und einfache Gerichte, die frisch zubereitet und durch das Personal ausgegeben werden. Daneben gibt es ein grosses Salatbuffet. Dieses Buffet ist heute stark frequentiert. Am Morgen zwischen 9.00 und 11.00 Uhr wird auch Frühstück angeboten. Da je nach Jahreszeit und Witterung die Umsätze stark schwanken können, soll ein Aussencounter mit direktem Aussenbezug in Spitzenzeiten Entlastung für den Restaurationsbetrieb schaffen und an schwachen Tagen einen reduzierten Betrieb ermöglichen. Vorgesehen ist die Bereitstellung des folgenden Raum-angebots:

- Gästebereich mit Buffet und zwei Kassen (116 m²): Für die Organisation der Gästebedieneung ist ein Onlinesystem mit einer Salatbuffetinsel geplant. Getränke können am Automaten bezogen oder aus Kühlstellen genommen werden.
- Aussencounter/Kiosk (23 m²): Der Aussencounter ist für die schnelle Verpflegung vorgesehen. Dort können die Gäste Kioskartikel kaufen, ohne das Gebäude betreten zu müssen. Der Aussencounter muss vom Gebäude aus mit zwei Personen und einer Kasse bewirtschaftet werden können. Es ist vorgesehen, an Schlechtwettertagen oder in der Vor- und Nachsaison ausschliesslich den Aussencounter zu betreiben.
- Küche (45 m²), Abwaschküche (11 m²)
- Nebenräume/Lagerflächen: Lager ungekühlt (27 m²), Kühlzelle Nahrungsmittel (22 m²), Kühlzelle Getränke (20 m²), Tiefkühler (12 m²), Technik (23 m²), Putzraum (1 m²), Anlieferung/Entsorgung (26 m²)
- Personalbereich: Büro (4 m²), Personal-Garderoben für Männer und Frauen (je 9 m²), Personal-WC Männer/Frauen 1 WC und 1 Pissoir/1 WC
- Toilettenanlagen Badegäste: Männer 2 WCs und 2 Pissoirs, Frauen 3 WCs, 1 behindertengerechte WC-Anlage
- Aussensitzplätze: gedeckt etwa 100, ungedeckt etwa 270

Uferzone/Umgebung

Durch den Rückbau des Gastrogebäudes bietet sich die Chance, die Konzeption des Strandbades als offene, baumbestandene Parkanlage mit freiem Blick auf den See zu ergänzen und zu vervollständigen. Der Baumbestand prägt die heutige Anlage in besonderem Masse und macht sie sowohl als Badeanlage als auch als Parkanlage ausserhalb der Badesaison attraktiv. Ein grosser Teil des Baumbestands stammt aus der Zeit des Neubaus in den 1950er-Jahren und weist somit ein identisches Alter aus. Der schrittweise Baumersatz und die Verjüngung des Bestands in den nächsten Jahrzehnten dürften zu einer besonderen

Herausforderung werden. Nebst der zu rekultivierenden Fläche am alten Gebäudestandort sollen deshalb auch in andern Parkbereichen frühzeitig neue Bäume gepflanzt werden, bevor Bäume aus Altersgründen gefällt werden müssen.

Der in gewissen Abschnitten sanierungsbedürftige und im Bereich des Gastrogebäudes unterbrochene Seeuferweg wird durchgehend in einheitlicher Breite und einheitlichem Belag erstellt. Der schmale, seeseitige Rasenstreifen wird aufgehoben und der Sandstrand bis an den Wegrand gezogen. Vom Seeufer gelangt man über einen neuen Verbindungsweg zum neuen Gastrogebäude. Zwischen dem Haupteingang und dem Seeufer wird die heutige Wegführung leicht korrigiert, im angrenzenden, leicht abgesenkten Familienbereich wird die baufällige Treppe zum Wasser durch zwei Sitzstufen ersetzt. Entlang dem Seeuferweg werden neue Baumgruppen gepflanzt und zusätzliche Sitzgelegenheiten eingerichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten der Anlage auch ausserhalb der Badesaison zu verbessern.

Das Strandbad Mythenquai liegt auf aufgeschüttetem Seegebiet, einer so genannten Landanlage. Die bis zu mehrere Meter starke Aufschüttung besteht aus Aushub- und Abbruchmaterial, das Areal ist deshalb auch im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Im Strandbereich wird bei starkem Wellengang der Sand regelmässig weggespült und der Untergrund freigelegt. Für die Badegäste führt dies immer wieder zu unhaltbaren Situationen. Bisher wurden jeweils vor Beginn der Badesaison grössere Mengen an Sand zugeführt und im Strandbereich angelegt. Je nach Wellengang (verursacht durch Wind oder Schifffahrt) musste gelegentlich auch während der Badesaison Sand zugeführt oder zumindest neu verteilt werden. Die alljährlichen Aufwendungen für die Instandhaltung des Sandstrandes sind so hoch, dass sich bauliche Gegenmassnahmen aufdrängen. Im Uferbereich sind vier buhnenartige, vollständig unter Wasser liegende und gegen den See abfallende Steinschüttungen vorgesehen, die mit Kies oder Sand abgedeckt werden und dadurch für Badegäste kein Hindernis darstellen. Durch die Buhnen werden die schräg einlaufenden Wellen bereits vor dem Ufer gebrochen und die uferparallele Strömung durch die Querriegel verringert. Dadurch kann die Erosion des Ufers spürbar vermindert werden. Innerhalb weniger Jahre sollten sich stabile Verhältnisse einstellen, nur bei starkem Sturm muss weiterhin mit Sandverfrachtungen gerechnet werden. Die Zufuhr von neuem Sand kann damit auf einen Bruchteil der bisherigen Menge reduziert werden.

Kosten

Die Baukosten für den Ersatzneubau des Gastrogebäudes einschliesslich Rekultivierung des alten Standorts und die neue Anlieferung belaufen sich auf 5,72 Millionen Franken sowie 1,763 Millionen Franken für die Instandsetzung der Uferzone/Umgebung (einschliesslich MWST und Reserven). Für die Investitionskosten wurde nach Vorliegen des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ein Kostenteiler mit folgenden Schnittstellen vereinbart:

- Immobilien-Bewirtschaftung (IMMO): Neubau, Umgebungsarbeiten, Erschliessung Werkleitungen, Rekultivierung bisheriger Standort, neue Zufahrt ab Mythenquai
- Grün Stadt Zürich (GSZ): Aufwertung Parkanlage, Anpassungen Seeuferweg, Sanierung Uferbereiche, Anpassungen Gehölzbestand

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Gastrogebäude (IMMO)	Uferzone (GSZ)	Angaben in Fr. Total
Grundstück	170 000		170 000
Vorbereitungsarbeiten	473 000	57 000	530 000
Gebäude	2 288 000		2 288 000
Betriebseinrichtungen	814 000		814 000
Umgebung	608 000	1 353 000	1 961 000
Baunebenkosten	678 000	123 000	801 000
Ausstattung	169 000		169 000
Total	5 200 000	1 533 000	6 733 000
Zuschlag der Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	260 000	77 000	337 000
Unvorhergesehenes	260 000	153 000	413 000
Gesamtausgaben	5 720 000	1 763 000	7 483 000

Stichtag der Preise: 1. April 2011 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)

Kostenvoranschlag erstellt am 15. Mai 2012

Kennzahlen vergleichbarer Restaurationsbetriebe

Objekt	Geschoss- fläche (GF), m²	Gebäude- volumen (GV), m³	Gebäude- kosten BKP 2, in Fr.	BKP 2/m² GF in Fr.	BKP 2/m³ GV in Fr.
Gastrogebäude Mythenquai (2012)	445	1976	2 288 000	5142	1158
Pavillon am Hafen Riesbach (2003)	184	631	1 598 000	8683	2532
Quartierzentrum Aussersihl (2003)	866	3108	2 828 000	3266	910
Kiosk Unterer Letten (2006)	90	623	743 000	8258	1193

Termine

Die Ausführung des Neubaus ist während der Winterpause der Badeanlage geplant. Der Baubeginn ist auf September 2013 und die Fertigstellung auf April 2014 vorgesehen. Mit der Ausführung der neuen Zufahrt wird bereits im August 2013, während der Badesaison, begonnen.

Finanzierung/Folgekosten

Die erforderlichen Kredite für den Ersatzneubau des Gastrogebäudes und die Instandsetzung der Uferzone/Umgebung sind in den Voranschlägen 2012 bzw. in den Aufgaben- und Finanzplänen 2012–2015 der Immobilien-Bewirtschaftung und von Grün Stadt Zürich enthalten.

Bei den gesamten Ausgaben von Fr. 5 720 000.– für den Ersatzneubau des Gastrogebäudes (einschliesslich neue Zufahrt ab Mythenquai und Rückbau und Rekultivierung des bisherigen Standorts) sowie einem Anteil von Fr. 90 000.– für die neue Wegverbindung zwischen Gastrogebäude und Seeuferweg handelt es sich um neue Ausgaben, die der Genehmigung des Gemeinderats bedürfen.

Bei den Aufwendungen für die Instandsetzung der Uferzone und der übrigen Umgebung handelt es sich hingegen um werterhaltende Unterhaltsarbeiten. Die bisherige Nutzung der Anlage bleibt unverändert, die Nutzungsmöglichkeiten werden nicht erweitert, aber der Unterhaltsaufwand wird verringert. Die Ausgaben von Fr. 1 673 000.– sind deshalb gebundene Ausgaben gemäss § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direk-

tion des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum i.S.v. Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung. Die Ausgaben sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu genehmigen.

Die jährlichen Kapitalfolgekosten bei einer maximalen Nettoinvestition von Fr. 7 483 000.– betragen rund Fr. 750 000.–. Zusätzliche betriebliche oder personelle Folgekosten fallen keine an.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Ersatzneubau des Gastrobäudes des Strandbads Mythenquai samt neuer Erschliessung wird ein Objektkredit von Fr. 5 810 000.– bewilligt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2011) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Hochbau- und des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti