



Beschluss des Stadtrats

vom 16. März 2022

Nr. 242/2022

Immobilien Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, Freibad Katzensee, Instandsetzung und Umbau, gebundene Ausgaben und Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Gebäude, die Umgebungsflächen und der Uferbereich des Freibads Katzensee müssen instandgesetzt werden, um gesetzliche Vorgaben zu erfüllen und für weitere rund 25 Jahre nutzbar zu sein. Gleichzeitig sollen betriebliche Optimierungen vorgenommen werden, um die Gebrauchstauglichkeit sicherzustellen.

Die Erstellungskosten des Bauprojekts belaufen sich auf Fr. 5 089 000.–, der Gesamtkredit einschliesslich Reserven beträgt Fr. 6 100 000.–. Davon entfallen Fr. 5 600 000.– als gebundene Ausgaben für die Instandsetzungsarbeiten und Fr. 500 000.– als neue Ausgaben für nutzungsspezifische Anpassungen.

2. Ausgangslage

Das 1967 erbaute Freibad Katzensee liegt in einem Naturschutzgebiet (Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung) und ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung enthalten. Das Areal des Freibads ist ganzjährig frei zugänglich, während der Badesaison ist Badepersonal vor Ort. Der Verpflegungskiosk ist heute bei guter Witterung von Anfang April bis Ende Oktober geöffnet. Die bestehenden Nutzungen der Anlage (u. a. FKK-Bereich, Winternutzung bei «Seegfröni») werden beibehalten. Wie alle Seebäder soll auch das Freibad Katzensee in Zukunft von Anfang März bis Ende Oktober in Betrieb sein: Die Sanitäranlagen werden im Winter nicht mehr nur für Spezialanlässe und Vereine nutzbar sein, sondern der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Das Freibad besteht aus vier Gebäuden: Garderobengebäude, Kiosk- und Dienstgebäude, Lagergebäude und WC-Gebäude. Sie haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Aufgrund der anstehenden Instandsetzung wurden während der letzten Jahre nur die notwendigsten Instandhaltungsmassnahmen durchgeführt. Die Wände des Garderobengebäudes sind feucht und die Böden weisen starke Abnutzungen auf. Die Sanitäranlagen sind erneuerungsbedürftig und erfüllen die gesetzlichen Anforderungen nicht mehr. Die Einrichtung und die Oberflächen im Dienstgebäude sind in einem schlechten Zustand. Die Heizung erfüllt die energetischen und ökologischen Standards nicht. An diversen Stellen wurde ausserdem (gebundener) Asbest nachgewiesen. Die verschiedenen Arbeitsbereiche im Kioskgebäude müssen getrennt werden, um hygienische Standards zu erfüllen. Zudem werden die betrieblichen Anforderungen an ein Freibad teilweise nicht erfüllt. So fehlen z. B. separate Garderoben und WC-Anlagen für das Personal, die Lagerflächen sind unzureichend und die Sanitäranlagen nicht hindernisfrei.



2/7

Die Aussenanlage umfasst eine grosse Liegewiese mit Schattenplätzen, eine durch eine Sichtschutzwand abgetrennte FKK-Wiese mit Nacktbadestrand, einen Kinderspielplatz und viele Grillstellen. Die intensive Nutzung hat Spuren in der Umgebung hinterlassen. Der Uferbereich und die Umgebungsflächen sind instandsetzungsbedürftig. Die hart verbauten Uferpartien sind unökologisch und naturfremd. Die Beläge und Stufen rund um die Gebäude müssen instandgesetzt werden. Die Bäume und Vegetationsflächen leiden unter dem zunehmenden Nutzungsdruck und bedürfen ebenfalls einer sanften Instandsetzung. Die Arbeiten werden in enger Absprache mit der Gartendenkmalpflege ausgeführt.

Im Zusammenhang mit den Instandsetzungsmassnahmen sollen auch Umbauarbeiten vorgenommen werden, um räumliche und betriebliche Optimierungen zu erreichen. Der Sanitäts- und Bademeisterbereich wird reorganisiert, um bessere Platzverhältnisse zu schaffen. Neue Oblichter sollen für bessere und natürlichere Lichtverhältnisse sorgen. Und mit 56 neuen Liegestuhlfächern wird die Lagersituation optimiert. Ausserdem sollen die Dächer extensiv begrünt und der Spielbereich neu gestaltet werden.

3. Bauprojekt

3.1 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

Es sind im Wesentlichen folgende Instandsetzungsmassnahmen geplant:

- Bausubstanz allgemein: Die Fassaden und Stützen aus Backstein und Sichtbeton werden in ihren Originalzustand zurückversetzt und die Dächer instandgesetzt. Zudem werden die Holzfassaden innen und aussen wo nötig erneuert und das Holz an den Thekenfronten des Kiosks mit Holz aus dem Bademeisterraum ersetzt. Die Schutztüren werden durch einbruchssichere Türen ersetzt.
- Lagergebäude: Um gesetzliche Anforderungen zu erfüllen, werden die Lagerräume und die Kühlzelle reorganisiert sowie der Abfallraum mit einem separaten Zugang und einer mechanischen Lüftungsanlage ausgestattet. Die ausser Betrieb stehende Telefonkabine muss rückgebaut werden.
- Garderobengebäude: Die Sanitäranlagen und -leitungen werden instandgesetzt und, um gesetzlichen Auflagen zu genügen, der Bereich der Garderoben funktional von den WC-Anlagen getrennt. Die Duschkabinen müssen altershalber rückgebaut und durch einen offenen Duschbereich ersetzt werden. Die WC-Anlage soll auch im Winter allgemein nutzbar sein. Um die Leitungen zu schützen, werden die alten Elektroradiatoren mit einer Frostschutzheizung ersetzt. Zudem werden die Wände und Decken leicht gedämmt. Auch im Technikraum wird zum Schutz der Anlage eine Frostschutzheizung eingebaut.
- Gastrogebäude: Die verschiedenen Bereiche in der Küche und im Kiosk müssen aufgrund von hygienischen Standards getrennt und neu gegliedert werden. Dazu werden die äussere Rückgabetheke und raumtrennende Elemente rückgebaut. Die neue Anordnung der Küchenmöblierung verhindert die Durchmischung von «reinen» und «unreinen» Bereichen. Die zu kleine Abluftanlage wird ersetzt, die Ablufthaube an der Rückfassade angeschlossen.



3/7

- WC-Gebäude: Die WC-Anlagen müssen erneuert und die Anzahl der WCs erhöht werden, um gesetzliche Vorgaben erfüllen zu können. Dafür sind Optimierungen in der Nutzung und Erschliessung des Gebäudes notwendig. Um ausserdem die Hindernisfreiheit zu gewährleisten, müssen behindertengerechte WCs, Duschen und Garderoben eingebaut werden. Auch sind separate Anlagen für das Personal zu installieren.
- Energie- und Gebäudetechnik: Die Gasheizung wird durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Energiespeicher ersetzt. In der WC-Anlage im Garderobengebäude wird eine Abluftanlage, in den Kühlzellen des Lagergebäudes eine mechanische Lüftung installiert, um die Vorgaben zu erfüllen. Zur Legionellenprophylaxe wird eine Frischwasserstation eingesetzt, die das Warmwasser für die Duschen und die Gastroküche aufbereitet. Sämtliche Elektroinstallationen müssen ersetzt werden. Es ist eine einfache Störmeldeanlage vorgesehen. Beim Grillplatz wird eine Steckdosensäule montiert und in der Umgebung ein Brunnen mit dezentraler Pumpe erstellt. Die Beleuchtung der Anlage wird erneuert.

3.2 Umbau (neue Ausgaben)

- Lagergebäude: Entlang der Aussenfassade werden 40 Liegestuhlfächer integriert. Weitere 16 Fächer werden in einem vorgelagerten Metallleichtbau an der Aussenwand eingebaut.
- Garderobengebäude: Mit dem Einbau von Oblichtern an der Rückfassade kann mehr Tageslicht in die Räume eingebracht werden.
- Gastrogebäude: Der Sanitäts- und Bademeisterraum wird neu organisiert. Die Teeküche wird zusammen mit der Klappliege in den hinteren Teil des Raumes verlegt, im vorderen Teil entsteht neben dem Büro ein kleiner Aufenthaltsbereich.
- WC-Gebäude: Anstelle der heute an mehreren Orten verteilten Informationstafeln zum Badebetrieb wird an der Aussenfassade eine zentrale Informationsvitrine angebracht.
- Die Dächer werden extensiv begrünt.

4. Umgebung

4.1 Instandsetzung (gebundene Ausgaben)

Die Umgebung hat aufgrund der intensiven Nutzung in den letzten Jahren stark gelitten. Zahlreiche Elemente sind am Ende ihrer Lebensdauer angekommen und müssen ersetzt oder instandgesetzt werden. Eine sanfte Instandsetzung des Bestands sowie die Orientierung an der ursprünglichen Gestaltung der Anlage stehen dabei im Vordergrund:

- Liegewiesen: Die Rasenflächen haben sich in den letzten Jahren heterogen entwickelt. Die zahlreichen vernässten und unebenen Stellen müssen instandgesetzt und erneut begrünt werden.
- Belagsflächen und Oberflächenentwässerung: Die Beläge der Weg- und Platzflächen sollen instand gestellt und das Belagsgefälle wiederhergestellt werden, damit das Regenwasser richtig abfliessen kann.



4/7

- Kanalisationsleitungen: Die Abwasserleitungen sowie die Einlaufbauwerke sollen ersetzt werden, um eine funktionierende Kanalisationsleitung sicherzustellen.
- Picknick- und Grillbereich: Die Picknicktische und Feuerstellen müssen ersetzt werden, da sie das ganze Jahr über in Betrieb und deshalb stark abgenutzt sind.
- Zaun und Sichtschutzelemente: Die Zäune und Sichtschutzelemente weisen punktuell Löcher auf und werden wo nötig ersetzt.
- Sträucher und Bäume: Neben dem normalen Unterhalt an den Pflanzen werden sämtliche Bäume und Sträucher einer grundlegenden fachmännischen Pflege unterzogen. Bäume und Sträucher, die eingegangen sind, werden ersetzt.
- Waldpflegerische Arbeiten und Sicherungsmassnahmen: Der Wald wird analog der Sträucher und Bäume gepflegt und die eingegangene Strauch- und Krautschicht wird instand gestellt, da die typische Strauchvegetation aufgrund der starken Nutzung des Waldes gelitten hat.
- Pflegemassnahmen an ökologischen Elementen: Die ökologischen Elemente (z. B. Totholzstrukturen, Lesesteinhaufen) in den Randbereichen der Anlage werden instand gestellt, um den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
- Aussenduschen und Leitungen: Die Duschen und die Zuleitungen sind in die Jahre gekommen. Diese werden ersetzt, um die geltenden Normen und Anforderungen an die Wasserqualität einzuhalten.
- Schilder und Tafeln: Zahlreiche Schilder und Tafeln mit Hinweisen zur Umgebung sind kaputt oder nicht mehr aktuell und werden ersetzt bzw. entfernt.

4.2 Umbau (neue Ausgaben)

- Neugestaltung Uferbereich und ökologische Aufwertung: Die harte Verbauung des Seezugangs wird entfernt und mittels Kiesschüttung durch ein Flachufer ersetzt. Dadurch wird der Seezugang flacher sowie besser nutzbar und der neue Uferbereich wird ökologisch wertvoller. Die Rampe für die Einwässerung der Wasserpolizeiboote wird neu erstellt.
- Spielbereich: Die bestehenden, klassischen Spielgeräte werden zurückgebaut und durch neue, standorttypische Spielelemente ersetzt. Ein neuer Sandbereich sowie ein neuer Frischwasserspielbereich für die Kinder werden erstellt.
- Aussenbestuhlung Kiosk: Die heutige Aussenbestuhlung wird erweitert und durch neue Tische sowie Stühle ersetzt und ergänzt.
- Bereich Grill/Entsorgung: Ein Zaun wird erstellt, um den hinteren Teil der Anlage im Bereich der Grill- und Entsorgungsstellen gegen aussen abzuschliessen.

5. Projektbegrenzung

Der Ersatz der Kanalisation sowie der Wasser-, Elektro und Telekomleitungen (bis Wehntalerstrasse) ausserhalb des Perimeters – und zusammen mit privaten Parteien – erfolgt voraussichtlich ab September 2022 und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Projekts.

6. Termine

Die Instandsetzung ist im Winter 2022/23 geplant. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2022 und die Fertigstellung für das zweite Quartal 2023 vorgesehen.



7. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Gut&Schoep Architekten GmbH, Zürich, und Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 5 089 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Projektierungskosten) zu rechnen. Der Kredit beläuft sich einschliesslich Reserven auf Fr. 6 100 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

Kostengliederung nach Baukostenplan (BKP)	Gebundene Ausgaben (Instandsetzung)	Neue Ausgaben (Umbau/-nutzung)	Gesamt
	Fr.	Fr.	Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	292 000	0	292 000
2 Gebäude	2 154 000	149 000	2 303 000
3 Betriebseinrichtungen	403 000	0	403 000
4 Umgebung	1 513 000	258 000	1 771 000
5 Baunebenkosten	291 000	13 000	304 000
9 Ausstattung	16 000	000	16 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	4 669 000	420 000	5 089 000
6 Reserven (ca. 20 %)	931 000	80 000	1 011 000
Kredit inkl. MWST	5 600 000	500 000	6 100 000
Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2021.			

Im Kredit ist der von den Vorstehenden des Hochbau- sowie des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements mit Verfügung Nr. 200005 am 9. Januar 2020 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 575 000.– enthalten.

Vom Gesamtkredit entfallen Fr. 3 978 000.– auf Immobilien Stadt Zürich (Instandsetzung und Umbau der Gebäude) und Fr. 2 122 000.– auf Grün Stadt Zürich (Instandsetzung und Umbau der Umgebung).

8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 355 000.–. Aufgrund der Schliessung des Freibads vor Ende der Badesaison entsteht ein einmaliger Mietzinsausfall von Fr. 4375.– und ein einmaliger Ertragsausfall von Fr. 42 000.–. Es fallen keine zusätzlichen personellen Folgekosten an.

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,375 % *, auf Fr. 6 100 000.–	84 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, auf Fr. 3 479 000.–)	105 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 484 000.–)	48 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, auf Fr. 2 125 000.–)	106 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, auf Fr. 19 000.–)	4 000
Betriebliche Folgekosten	
Winterbetrieb Sanitäranlagen	8 000
Total	355 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 314/2021.



9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2022 eingestellt. Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 berücksichtigt.

Die Instandsetzungsmassnahmen sind im Rahmen des üblichen Lebenszyklus notwendig und betreffen hauptsächlich die Sanitäranlagen, die Bodenbeläge und die Oberflächen. Zudem werden Massnahmen zur Einhaltung der hygienischen Vorgaben umgesetzt. Sie gewährleisten i. S. v. Art. 5 Gemeindeverordnung (LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des Gebäudes. Weder sachlich, zeitlich noch örtlich besteht ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die dadurch verursachten Kosten sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. Art. 103 Abs. 1 GG. Für die Bewilligung von gebundenen, budgetierten Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (Art. 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Umbaumasnahmen durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

Für die Bewilligung von neuen Ausgaben bis zu einer Million Franken ist gestützt auf Art. 64 Abs. 1 lit. a ROAB grundsätzlich die oder der Departementsvorstehende zuständig. Im vorliegenden Fall übersteigt jedoch die Summe aus neuen und gebundenen Ausgaben die Befugnisse des Stadtrats für neue Ausgaben, sodass gemäss Art. 60 lit. c ROAB der Stadtrat zuständig ist für die Bewilligung der neuen Ausgaben von Fr. 500 000.–.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement mit der Umsetzung zu beauftragen (Amt für Hochbauten im Einvernehmen mit Grün Stadt Zürich und Immobilien Stadt Zürich).

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Instandsetzung und den Umbau des Seebads Katzenssee, Katzensseestrasse 202-206, 8046 Zürich, werden Ausgaben von Fr. 6 100 000.– wie folgt bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2021):

a) Gebundene Ausgaben (Instandsetzung):	Fr. 5 600 000.–
b) Neue Ausgaben (Umbau):	Fr. 500 000.–

2. Die Ausgaben sind wie folgt zu verbuchen:

Gebäude:

Konto (4040) 500721, Freibad Katzenssee, Instandsetzung	
– 5040 00 000, Hochbauten	Fr. 3 959 000.–
– 5060 00 000, Mobilien	Fr. 19 000.–
– BAV-Nr. 80772 / 7402.PM	



7/7

Umgebung:

Konto (3570) 55024670, Freibad Katzensee: Instandsetzung und Umbau
– 5030 00 000, Übrige Tiefbauten
– Innenauftrag 357053631670 Freibad Katzensee, Instandsetzung und Umbau,
– Sachkonto 503000001 Fr. 2 122 000.–

3. Die Umsetzung dieses Beschlusses obliegt dem Hochbaudepartement.
4. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, Grün Stadt Zürich, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich und das Sportamt.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti