



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 15. Dezember 2021

GR Nr. 2021/504

### Immobilien Stadt Zürich, Freibad Auhof, Erweiterung, Objektkredit

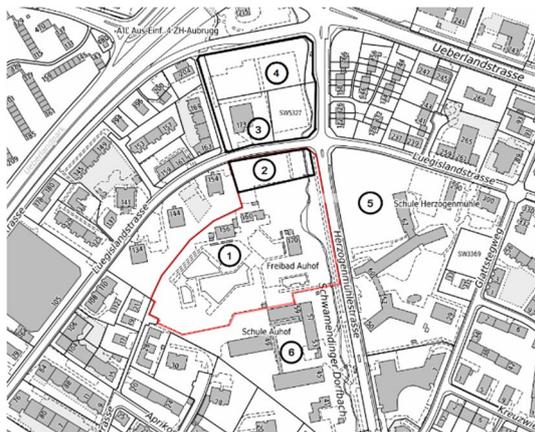
#### 1. Zweck der Vorlage

Um die Wasser- und Liegeflächen im Freibad Auhof im Quartier Schwamendingen zu erweitern, sollen das heutige Lernschwimmbecken ausgebaut, die Parkplätze neu organisiert und die dadurch frei werdende Fläche begrünt und zu einer Liege- und Spielwiese ausgestattet werden.

Die Erstellungskosten für dieses Vorhaben des Freibads werden gemäss Machbarkeitsstudie auf etwa 6,1 Millionen Franken geschätzt. Einschliesslich Reserven wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von 8 Millionen Franken beantragt.

#### 2. Ausgangslage

Das 1958 eröffnete Freibad Auhof befindet sich im westlichen Teil Schwamendingens – südlich angrenzend an die Schulanlage Auhof, östlich an die Herzogenmühlestrasse bzw. die Schulanlage Herzogenmühle, westlich an private Grundstücke mit Wohnbauten und nördlich an die Luegislandstrasse. Mit einem Schwimmbecken (50-m-Bahn), einem Nichtschwimmerbecken und einem Lernschwimmbecken gehört das Freibad Auhof zu den mittelgrossen Freibädern der Stadt Zürich.



- 1: Freibad Auhof
- 2: Parkplätze (für Freibad Auhof und Schulanlage Herzogenmühle)
- 3: Schulschwimmanlage Aubrücke
- 4: Städtisches Grundstück (bis etwa 2025 Bauinstallationsplatz für Autobahn-Einhausung)
- 5: Schulanlage Herzogenmühle
- 6: Schulanlage Auhof

Die Anlage, die 1986 in das Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen und in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen wurde und mit der Schulanlage Auhof ein Ensemble bildet, befindet sich optisch in einem verhältnismässig guten Zustand. Instandsetzungsbedürftig sind in absehbarer Zeit die Garderoben- und Dienstgebäude sowie die Schwimmbecken.



Angesichts der künftigen Entwicklung des Quartiers Schwamendingen ist mit einer intensiveren Nutzung des Freibads Auhof zu rechnen. Das neue Sportzentrum Oerlikon, das nur etwa 1,3 km vom Freibad Auhof entfernt liegt, wird zwar das Sportflächenangebot auch für Schwamendingen wesentlich verbessern. Insbesondere der zusätzliche Sommerbadebereich mit Aussenliegeflächen ist ein Beitrag zur Entlastung der bestehenden Sommerbäder (GR Nr. 2018/324). Im Zusammenhang mit den geplanten Ersatzneubauten von Wohnsiedlungen und der steigenden Wohnattraktivität nach dem Abschluss der Einhausung der Autobahn wird aber ein Zuzug von Familien nach Schwamendingen erwartet. Das Bevölkerungswachstum wird u. a. auch den Druck auf öffentliche Erholungs- und Freiflächen, Schulanlagen und Bäder verstärken.

### **3. Einzelinitiative zur Erweiterung des Freibads**

Am 12. November 2017 reichte der Stimmberechtigte Ulrich Graf, Winterthurerstrasse 466, 8051 Zürich, beim Büro des Gemeinderats folgende Einzelinitiative, GR Nr. 2017/411, ein, für die der Einzelinitiant am 10. Januar 2018 die vorläufige Unterstützung des Gemeinderats erhielt:

Um einer absehbaren Überlastung des Freibads in Schwamendingen entgegenzutreten, vergrössert die Stadt die bestehende Anlage. Insbesondere werden die Liegewiesen vergrössert und ein zusätzliches Becken errichtet, welches den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Der Stadtrat unterstützte in seiner Weisung vom 3. Juli 2019 (GR Nr. 2019/300) das Ziel der Initiative und anerkannte, dass eine moderate Vergrösserung des Freibads Auhof in Anbetracht des zu erwartenden Bevölkerungswachstums in Schwamendingen sinnvoll ist. Er verwies gleichzeitig auf die begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten für das Freibad: So sind die angrenzenden Schulanlagen Auhof und Herzogenmühle ausgelastet und ein Ausbau des Freibads zulasten der beiden Schulanlagen in Anbetracht der wachsenden Zahl an Schulkindern nicht möglich. Auch waren frühere Versuche, die Schulanlage Herzogenmühle um private Nachbargrundstücke zu arrondieren und zu erweitern, an den preislichen Vorstellungen der Eigentümerschaft gescheitert.

Der Stadtrat schlug deshalb eine Gesamtbetrachtung unter Einbezug des städtischen Areals nördlich der Luegislandstrasse vor (Parzellen SW5327, SW5328 und SW4435 bzw. Flächen 3 und 4 auf der Grafik). Auf diesem Areal befinden sich die Schulschwimmanlage und Sporthalle Aubrücke und – bis etwa 2025 – die Baustelleninstallation für die Einhausung der Autobahn (A1) und den Überlandpark. Im kommunalen Richtplan ist das Areal als Volksschulstandort aufgeführt. Angedacht war, im Kontext des längerfristig geplanten Schulneubauprojekts Aubrücke, eventuell in Kombination mit der Instandsetzungsbedürftigen Schulschwimmanlage, eine Lösung zur Verlegung der Freibad-Parkplätze auf das Areal 3/4 zu finden und so Raum für die Badeanlage freizuspielen. Auch sollte die anstehende Instandsetzung mit den Erweiterungsplänen gekoppelt werden. Da der genaue Realisierungszeitpunkt des Schulhausneubaus und der Standort für den Ersatz der Schulschwimmanlage Aubrücke noch offen waren, beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat, die Einzelinitiative abzulehnen. Das Anliegen sollte zum gegebenen Zeitpunkt und unter Berücksichtigung der Schulraumplanung, des Sportflächenbedarfs sowie des Investitionsplafonds in einer gesamtheitlichen Betrachtung aufgenommen werden.

In der Ratsdebatte vom 1. Juli 2020 wünschte hingegen eine Mehrheit im Gemeinderat ein zeitliches Vorziehen. Sie beauftragte den Stadtrat am 1. Juli 2020 mit der Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage betreffend Ausbau des Freibads Auhof in Schwamendingen:



*«Die Umsetzungsvorlage ist dem Gemeinderat innert 18 Monaten seit der Beschlussfassung des Gemeinderats in dieser Sache vorzulegen.»*

#### **4. Planung**

Die Erweiterung der Wasser- und Liegeflächen des Freibads wurde daraufhin in einer Machbarkeitsstudie untersucht, die auch die Instandsetzung der gesamten Badeanlage, die Erstellung einer provisorischen Pavillonschule, den Neubau einer Primarschulanlage Aubrücke und den Umgang mit der Schulschwimmanlage Aubrücke zum Gegenstand hatte.

Gleichzeitig zeigte sich in der Schulraumplanung für das Quartier Schwamendingen Mitte, dass bereits kurz nach Abschluss der Autobahn-Einhausung und der Freigabe des heutigen Installationsplatzes (Areal 4) zusätzlicher Schulraum notwendig wird. Geplant ist, den Schulraumbedarf mit «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) zu decken, die von anderen Standorten auf das Areal 4 verlegt werden. Das hat den Vorteil, dass nicht nur zeitgerecht auf den erhöhten Schulraumbedarf per 2025 reagiert, sondern flexibel und modular auch Raum für künftige, zeitlich gestaffelte Schulnutzungen bereitgestellt werden kann – und dies in einem Zeitraum, in dem ein definitiver Schulhausneubau die ohnehin stark beanspruchte Investitionsrechnung im Schulbautenportfolio zusätzlich belasten würde. Die provisorische Pavillonschule kann zusätzliche Schulklassen aufnehmen, Tagesschulinfrastruktur für die Schulanlagen Herzogenmühle und Auhof bieten und als Bauprovisorium während der Instandsetzung der beiden Schulanlagen dienen. Eine definitive Primarschulanlage Aubrücke ist, wie der Spezialkommission Präsidialdepartement/Schul- und Sportdepartement (PRD/SSD) im Mai 2020 mitgeteilt wurde, ab Mitte der 2030er-Jahre geplant, wenn im Schulkreis Schwamendingen der Neubau Saatlen, die Erweiterungen Luchswiesen und Stettbach sowie die Instandsetzungen der Schulanlagen Herzogenmühle und Auhof abgeschlossen sind.

Bis zum Bau einer definitiven Schulanlage Aubrücke können die Parkplätze beim Freibad Auhof nicht auf das Areal nördlich der Luegislandstrasse verlegt und somit auch nicht mehr Flächen für das Freibad freigespielt werden. Auch die Schulschwimmanlage Aubrücke, für die im Ersatzneubau Saatlen Ersatz geschaffen wird, muss mindestens bis zur Wiedereröffnung der Schulanlage Saatlen (eventuell auch Wiedereröffnung des Sportzentrums Oerlikon) in Betrieb bleiben. Mittelfristig soll eine zusätzliche Schulschwimmanlage im Erweiterungsbau des Sekundarschulhauses Stettbach integriert werden, da der Standort Stettbach aufgrund seiner Lage den künftigen Bedarf der im östlichen Teil des Schulkreises gelegenen Schulen Stettbach, Luchswiesen, Hirzenbach und Mattenhof besser abdecken kann als der Standort Aubrücke. Auch ergeben sich gemäss Machbarkeitsstudie keine Synergien mit der Technik des Freibads Auhof, weshalb die ursprüngliche Idee eines Kombibads nicht weiterverfolgt wird.

Fazit: Eine Ausdehnung des Freibads über die heutige Parzelle hinaus ist aufgrund des Schulraumbedarfs nicht möglich, insbesondere nicht über die Luegislandstrasse zum heutigen Bauinstallationsplatz. Stattdessen sollen die Parkplätze am nördlichen Rand des Freibads neu organisiert werden, um so rund 430 m<sup>2</sup> zusätzliche Liegewiese schaffen zu können. Und mehr Wasserflächen werden künftig zur Verfügung stehen, weil das Lernschwimmbcken erweitert und attraktiver ausgestaltet wird.

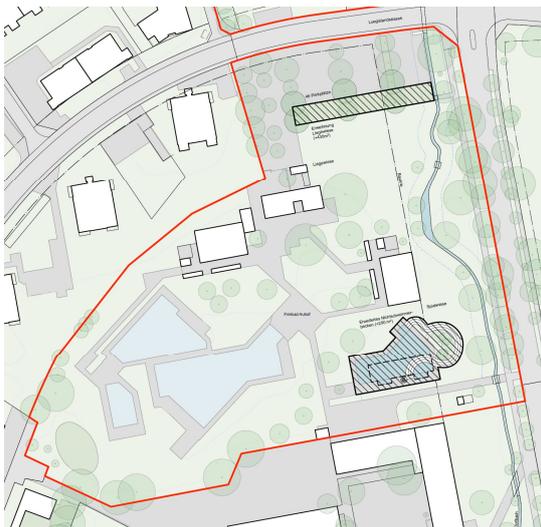
Das Vorhaben ist damit, um die vom Gemeinderat beauftragte zeitliche Priorisierung anzustreben, von den längerfristigen Schulbauplänen auf dem Areal 3/4 entflochten. Diese Variante erlaubt eine Trennung und unabhängige Realisierung der Schulbauten einerseits und

4/6

der Anpassung des Bads andererseits. Der Ausbau des Freibads soll hingegen bezüglich Projektierung und Umsetzung mit der bevorstehenden Instandsetzung koordiniert werden. Die gebundenen Ausgaben für die Instandsetzung werden vom Stadtrat in eigener Kompetenz zum gegebenen Zeitpunkt bewilligt.

## 5. Bauprojekt

Für die Erweiterung des Freibads Auhof ist gemäss Machbarkeitsstudie der 10:8 Architekten GmbH, Zürich, vom 31. Oktober 2021 im Wesentlichen vorgesehen, eine Liegewiese zu erweitern und ein Schwimmbecken zu vergrössern. Geplant werden diese Erweiterungsmaßnahmen im Rahmen der Instandsetzung des Freibads. In der folgenden Abbildung sind die beiden Erweiterungen im abgebildeten Projektperimeter der Instandsetzung schraffiert.



Konkret wird die Liegewiese am nördlichen Rand des Projektperimeters in Richtung Lueglandstrasse um insgesamt 430 m<sup>2</sup> erweitert. Dafür wird die heutige angrenzende Reihe von Parkplätzen aufgehoben. Die 46 Parkplätze gemäss Bestandsgarantie für die Freibadnutzung bleiben erhalten, während die 20 Parkplätze für die Schulanlage gemäss Zonenordnung aufgehoben bzw. auf das künftige Areal der Schulanlage Aubrücke verschoben werden.

Das ehemalige Lernschwimmbecken bzw. heutige Nichtschwimmerbecken am südlichen Rand des Projektperimeters wird um 200 m<sup>2</sup> vergrössert und mit einem Strömungskanal ausgestattet. Die zugehörige Wasserrutsche wird von einer auf drei Bahnen erweitert. Zwischen dem Becken und der Männergarderobe wird eine Spielwiese mit Geräten positioniert.

## 6. Kosten

Üblicherweise wird zur Ausarbeitung eines Bauprojekts zuerst ein Projektierungskreditantrag ausgelöst, um anschliessend einen Objektkredit mit gesicherter Kostenbasis beantragen zu können. Der Projektierungskredit, der im vorliegenden Fall erforderlich ist, fällt mit weniger als 2 Millionen Franken nicht in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Um dennoch die Vorgabe des Gemeinderats gemäss seinem Beschluss GR Nr. 2681 vom 1. Juli 2020 zu erfüllen, wonach dem Gemeinderat bis 1. Januar 2022 eine Umsetzungsvorlage zu unterbreiten ist, muss ausnahmsweise direkt – d. h. ohne ein ausgearbeitetes Bauprojekt –



ein Objektkredit beantragt werden. Dieser Weg entspricht nicht dem ordentlichen Planungs- und Realisierungsprozess. Bei der groben Kostenschätzung auf Basis der Machbarkeitsstudie vom Oktober 2021 handelt es sich lediglich um eine Grössenordnung. Der im Vergleich zu einem detaillierten Kostenvoranschlag ( $\pm 10$  Prozent) verminderten Genauigkeit wird mit einer entsprechenden Reserve von 30 Prozent begegnet.

Die Erstellungskosten für die Erweiterung der Wasser- und Liegeflächen und die Neuorganisation der Parkplätze werden auf rund 6,1 Millionen Franken geschätzt. Einschliesslich Reserven setzt sich der Objektkredit von 8 Millionen Franken wie folgt zusammen (in Franken):

BKP	
1 Vorbereitungsarbeiten	600 000
2 Gebäude	2 900 000
3 Betriebseinrichtungen	1 400 000
4 Umgebung	500 000
5 Baunebenkosten	500 000
9 Ausstattung	200 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>6 100 000</b>
6 Reserven (30 %)	1 900 000
<b>Objektkredit</b>	<b>8 000 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2021 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)

Vom Objektkredit entfallen 0,4 Millionen Franken auf Grün Stadt Zürich (GSZ) (Grünflächen) und 7,6 Millionen Franken auf Immobilien Stadt Zürich (IMMO) (Vergrösserung Schwimmbekken und Neuorganisation Parkplätze).

Die Erstellungskosten für die Instandsetzung werden auf rund 10,5 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven). Die Bewilligung der gebundenen Ausgaben von insgesamt rund 12,5 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) wird in der Zuständigkeit des Stadtrats liegen. Die Gesamtkosten für das Vorhaben Freibad Auhof (Instandsetzung und Erweiterung) dürften sich auf rund 20 Millionen Franken belaufen.

## 7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 536 000 Franken. Davon entfallen etwa 446 000 Franken auf Kapitalfolgekosten und etwa 90 000 Franken auf betriebliche und personelle Folgekosten.

<b>Kapitalfolgekosten</b>	Fr.
Verzinsung 1,375 %*, Nettoinvestitionen Fr. 8 000 000.–	110 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre auf Fr. 5 270 000.–)	160 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre auf Fr. 1 820 000.–)	91 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre auf Fr. 650 000.–)	33 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre auf Fr. 260 000.–)	52 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
Wasser/Strom/Chemie	25 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
1 Saisonstelle	65 000
<b>Total</b>	<b>536 000</b>

\* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 314/2021



6/6

## **8. Termine**

Die Projektierung des Vorhabens wird nach der Kreditbewilligung des Gemeinderats aufgenommen und mit der Projektierung für die Instandsetzung des Freibads koordiniert. Ausgehend von einem Entscheid des Gemeinderats bis Ende 2022 ist mit einem Baustart 2027 und einer Wiedereröffnung der Badeanlage 2029 zu rechnen.

## **9. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Das Vorhaben ist im Budget 2022 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 berücksichtigt.

Der Objektkredit fällt gemäss § 109 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Umsetzung der Einzelinitiative von Ulrich Graf, GR Nr. 2017/411, betreffend Ausbau des Freibads Auhof in Schwamendingen, wird ein Objektkredit von Fr. 8 000 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand: 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise) und der Bauausführung.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti