

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 14. April 2010

IDG- Status: öffentlich

662. Immobilien-Bewirtschaftung, Flussbad Oberer Letten, Instandsetzung, Ausgabenbeschluss und Objektkredit.

Zweck der Vorlage

Das auf dem schmalen Damm unterhalb des Platzspitzes gelegene Flussbad Oberer Letten muss umfassend instand gesetzt werden. Mit den zwingend erforderlichen baulichen Massnahmen werden gleichzeitig betriebliche Verbesserungen bei den Garderoben und im Verpflegungsbereich realisiert.

Die Baukosten belaufen sich auf Fr. 6 120 000.-. Davon sind Fr. 5 520 000.- gebundene Ausgaben für die Instandsetzung, während für die Neueinrichtung einer Küche im Obergeschoss der aufzuhebenden Frauenabteilung und der zugehörigen Betriebs- und Technikräume im Erdgeschoss ein Objektkredit von Fr. 600 000.- erforderlich ist.

Ausgangslage

Zur Speisung des Kraftwerks Letten wurde unweit der Mündung der Sihl in die Limmat ein Werkkanal abgezweigt, den ein schmaler, bis zum Kraftwerk führender Damm vom Flussbett trennt. Auf diesem Damm wurde bereits 1896 eine geschlechtergetrennte Badeanstalt erstellt, die später aber wegen einer neuen Seeabflussregulierung und dem dadurch erhöhten Wasserspiegel im Werkkanal abgebrochen werden musste. Die Tragstruktur der 1931 errichteten Plattform für das Sonnenbad blieb bestehen und wurde für die zentrale Fläche des heutigen Flussbades verwendet. 1951/1952 entstand die neue Anlage nach Plänen des Architektenpaares Elsa und Ernst Friedrich Burckhardt-Blum. Die frei stehenden Bauten der Gebäudegruppe reihen sich mit der Plattform wie angelegte Schiffe aneinander und betonen dadurch die Inselsituation zwischen Kanal und Limmat.

Erschlossen ist das Flussbad vom Lettensteg her, der Weg führt unter der Kornhausbrücke hindurch. Mit dem einfachen Dienstgebäude beginnt die eigentliche Badeanstalt. Links, im Kanal stehend, befindet sich die zweigeschossige Männerabteilung. Eine kurze Treppe führt hinauf zur grossen Plattform und anschliessend wieder absteigend zur Frauenabteilung. Diese besteht aus einem zweigeschossigen Kopfteil, bei dem das Obergeschoss teilweise über den Dammweg hinausragt, und einem lang gestreckten eingeschossigen Gebäudeteil. Auf dessen Dach befindet sich ein Frauen- und Kindersonnenbad mit Duschen.

Zwischen den beiden Abteilungen liegt die grosse Aufenthaltsplattform aus Beton, die an beiden Enden vom Niveau des Dammwegs etwas abgehoben ist. Darauf steht der Sprungturm mit dem ehemaligen Kiosk und einer kleinen Aussichtsterrasse. Im Gegensatz zur früheren Badeanlage verfügt die heutige über keine Becken mehr. Doch steht der Wasserwerkkanal den Schwimmenden auf einer Länge von etwa 400 m zur Verfügung.

Die Badeanlage Oberer Letten erhielt 1957 die «Auszeichnung für Gute Bauten», zudem ist sie im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten. Vor allem die weit auskragenden Eisenbetondächer prägen den Charakter der Anlage. Die Deckenkonstruktionen der beiden Abteilungen sind als Pilzdecken ausgebildet und die Nebenräume jeweils in unverputztem Kalksandstein aufgemauert. Die Aussenwände der Garderoben bestehen aus schmalen, in getönter Aluminiumfarbe gestrichenen Holzplatten, die innen roh belassen sind. Als fröhlicher Akzent war früher der ursprüngliche Kiosk in rote, gelbe und grüne Quadrate aufgeteilt. Im Zuge des Neubaus 1952 fertigte der Schweizer Bildhauer Hans Aeschbacher aus Lavastein die Skulptur «Venus de Six-Fours», die auf der Sonnenterrasse steht und zu erhalten ist.

Bedürfnis

Anlässlich der 1991 erfolgten Betoninstandsetzung wurde ein Kiosk mit Abstellraum, Personalgarderobe und Toilette nach Plänen des Architekten Ueli Zbinden neu erstellt. Der Kiosk ist jedoch zu klein für einen zeitgemässen Gastronomiebetrieb und entspricht weder den heutigen Bedürfnissen noch Vorschriften. Deswegen entstanden seit 1991 auf der Plattform sukzessive kleinere Bauten, wie Lagerräume, gedeckte Pergolas und dergleichen, die das Erscheinungsbild der Anlage stören. Zudem haben sich die Anforderungen an die Raumaufteilung seit dem Bau der Badeanlage stark verändert, z. B. ist der Garderobebereich für heutige Verhältnisse viel zu gross.

Ein grosser Teil der Gebäude ist weitgehend im Originalzustand. Die Bausubstanz ist mit Ausnahme der Ortbetonbauteile schlecht. Sämtliche Sanitär- und Elektroleitungen sind veraltet. Auch sind die Kanalisations- und Werkleitungen (Elektro- und Gaszuleitung) im Damm bis hin zur Kornhausbrücke bzw. bis zum Lettensteg schadhaft. Der asphaltierte Erschliessungsweg auf dem Damm bedarf ebenfalls einer Instandsetzung. Diejenigen Dächer, bei welchen die Dimensionierung der Bewehrung nicht den heutigen Nutzungsanforderungen entspricht, benötigen eine komplette Instandsetzung. Die aus vertikaler Holzbeplankung bestehenden Fassaden wurden mehrmals ohne Rücksicht auf das ursprüngliche farbliche Erscheinungsbild überstrichen. Darunter rosten stellenweise die Metallrahmen.

Bauprojekt

Das vom Büro Gut & Schoep Architekten GmbH, Zürich, ausgearbeitete Bauprojekt sieht die bauliche Instandsetzung vor, damit die Anlage während der nächsten 20 Jahre gebrauchstauglich bleibt. Sowohl die denkmalpflegerische Bedeutung des Flussbades als auch die Auflagen der Feuerpolizei und des Umwelt- und Gesundheitsschutzes Zürich (UGZ) werden berücksichtigt. Zudem erfolgen betriebliche Anpassungen an heutige Bedürfnisse.

An den Gebäuden werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen, abgesehen vom Rückbau der nachträglich hinzugekommenen Bauten, einschliesslich des Kiosks. Im Innern der Hauptgebäude wird jedoch eine Umverteilung der Nutzung ohne Veränderung der Bauvolumen durchgeführt: Die historische Aufteilung in getrennte Frauen- und Männerbereiche wird aufgegeben. Aus Platzgründen muss der Gastronomiebetrieb in die heutige Frauenabteilung verlagert werden. Im Obergeschoss des zweigeschossigen Gebäudekopfs entstehen eine Küche mit Ausschank und ein gedeckter

Gästebereich, dahinter, über dem eingeschossigen Gebäudeteil, anstelle des Frauen- und Kindersonnenbads eine offene Gästeterrasse. Im Erdgeschoss werden die Garderoben ausgeräumt, sodass sich der Raum als Mehrzweckraum nutzen lässt. Dort finden ebenfalls grössere, den heutigen Anforderungen angepasste Betriebs- und Nebenräume Platz.

Neu werden alle Garderoben in der heutigen Männerabteilung eingerichtet, deren Obergeschoss kaum noch genutzt wird. Diese Verschiebungen ermöglichen eine willkommene Entflechtung der Nutzungen: Während sich Betriebs- und Garderobengebäude auf dem Gelände in Richtung Kornhausbrücke befinden, steht der Gastronomiebetrieb mit Mehrzweckraum auf der andern Seite der Plattform.

Die Instandsetzungsarbeiten umfassen im Wesentlichen:

- Verstärkung der Armierung in den Decken des Garderoben- und des künftigen Gastronomiegebäudes
- Vollständige Erneuerung der Dächer des Dienst- und des Gastronomiegebäudes, einschliesslich des Plattenbelags auf der künftigen Gästeterrasse, sowie Instandsetzung der übrigen Dächer
- Neuanstriche an den Fassaden entsprechend dem ursprünglichen Charakter
- Neukonzipierung sowohl der Wasser- und Wärmeversorgung als auch der Lüftungen in den Gebäuden
- Anpassungen an der Elektroverteilung und den Elektroinstallationen
- Anpassung der Geländer an heutige Sicherheitsanforderungen
- Ergänzung der mit Kanalwasser in Berührung kommenden Treppen mit Gleitschutzrosten
- Erstellung von behindertengerechten Rampen beidseits der Plattform zur Überbrückung des Höhenunterschieds
- Erneuerung des asphaltierten Erschliessungswegs auf dem Damm vom Gastronomiegebäude bis zum Lettensteg beim Kraftwerk und Ersatz des Veloständers
- Ersatz der Kanalisation auf der ganzen Länge bis zum Anschluss vor der Kornhausbrücke
- Neuerstellung einer Erdgaserschliessung bis zum Lettensteg sowie Ersatz der Wasserzuleitung

Nach der Instandsetzung weisen die Bauten des Flussbads Oberer Letten folgende Raumprogramme auf:

Dienstgebäude	EG UG	Büro, Personalraum, Sanität und Magazin Garderobe Mitarbeitende mit Dusche und WC sowie zwei Lagerräume
Garderobengebäude	EG OG	Garderobe mit Umkleidekabinen, Kastenfronten und Duschen, separate Toiletten für Damen und Herren, im Aussenbereich breiter Treppenabgang in den Kanal Garderobe wie im Erdgeschoss, dazu drei Saisonkabinen und ein Technikraum
Gastronomiegebäude	EG OG	Mehrzweckraum, Lager für Terrassenmobiliar, Toilettenanlagen, Betriebsräume für Gastronomie mit Aussenrampe sowie einer Treppe mit Treppenlift hinauf zur Terrasse, je zwei Kühl- und Technikräume und ein Trockenraum Im Kopfbau gedeckte Gästeterrasse und Küchenbereich, anschliessend offene Gästeterrasse mit externer Theke

Termine, Bauausführung

Die Arbeiten werden mit Rücksicht auf den Badebetrieb im September 2010 begonnen und voraussichtlich Ende April 2011 abgeschlossen.

Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfassenden belaufen sich die Aufwendungen auf Fr. 6 120 000.- (einschliesslich MwSt) und setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	297 000
Gebäude	3 826 000
Betriebseinrichtungen	452 000
Umgebung	210 000
Baunebenkosten	328 000
Ausstattung	207 000
Unvorhergesehenes	530 000
	<hr/>
	5 850 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	270 000
	<hr/>
Gesamtkosten	6 120 000

Stichtag der Preise: 1. April 2009

Von den geplanten Investitionskosten entfallen 82 Prozent (Fr. 4 370 000.-) auf werterhaltende und 18 Prozent (Fr. 950 000.-) auf wertvermehrnde Ausgaben.

Finanzierung/Folgekosten

Die vorgesehene Instandsetzung im Betrag von Fr. 5 520 000.- dient der Substanzerhaltung der Anlage, um eine weitere Betriebsdauer von 20 Jahren zu gewährleisten. Mit der Aufhebung der Frauenabteilung lässt sich die Garderobensituation im zweigeschossigen Gebäude der heutigen Männerabteilung optimieren. Zudem sind die technischen Installationen den geltenden Vorschriften anzupassen sowie Auflagen der Feuerpolizei und des Umwelt- und Gesundheitsschutzes zu erfüllen, darunter fällt auch der behindertengerechte Ausbau. Diese Ausgaben sind somit gebunden i. S.v. § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und 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 bewilligen.

Dank der Aufhebung der Frauenabteilung lassen sich im Obergeschoss des Gebäudes eine Küche mit Ausschank für den Gastronomiebetrieb sowie im Erdgeschoss die den heutigen Vorschriften entsprechenden Betriebs- und Technikräume schaffen. Dabei handelt es sich um neue Ausgaben (Objektkredit). Die Kosten von Fr. 600 000.- fallen ebenfalls in die Beschlusskompetenz des Stadtrates.

Der dieses Jahr erforderliche Kredit ist im Budget 2010 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt, allerdings fälschlicherweise auf dem Sammelkonto Nr. 500168 (REMO-Nr. 50330001). Bei veranschlagten Aufwendungen von Fr. 6 120 000.- ist das Bauvorhaben als Einzelkreditgeschäft in der Investitionsrechnung zu führen. Die Übertragung des Budgetkredits von Fr. 1 000 000.- ist deshalb mit der I. Serie der Zusatzkreditbegehren 2010 ordnungsgemäss von Konto Nr. 4040500168 auf Konto Nr. 4040500409 zu veranlassen. Der Restbetrag wird in den Budgets 2011 und 2012 berücksichtigt.

Die jährlichen Kapitalfolgekosten bei einer maximalen Nettoinvestition von Fr. 6 120 000.- betragen etwa Fr. 600 000.-. Die zusätzlichen betrieblichen Folgekosten (Sachaufwendungen) belaufen sich auf rund Fr. 120 000.-.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements gestellten Antrag der Vorsteherin des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Für die Instandsetzung des Flussbads Oberer Letten, Lettensteg 10,12, 20 und 22, 8037 Zürich, gemäss Bauprojekt und Kostenvoranschlag, werden Ausgaben von Fr. 6 120 000.- (Preisstand 1. April 2009) wie folgt bewilligt:

	Fr.
a) als gebundene Ausgaben	5 520 000.-
b) als neue Ausgaben	600 000.-
2. Die Ausgaben sind dem Konto Nr. 4040500409 (REMO-Nr. 5033001), Immobilien-Bewirtschaftung, Flussbad Oberer Letten, Instandsetzung, zu belasten (BAV-Nr. 80281).
3. Die Vorsteherin des Hochbaudepartements wird eingeladen, den Budgetkredit von Fr. 1 000 000.- von Konto Nr. 4040500168 auf Konto Nr. 4040500409 zu übertragen und mit der I. Serie der Zusatzkreditbegehren 2010 anzumelden.
4. Die Vorsteherin des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Architekten-, Ingenieur- und Spezialistenverträge abzuschliessen. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt unter der Leitung der Projektverfassenden und unter Aufsicht des Amtes für Hochbauten.
5. Mitteilung an die Vorsteher des Finanz-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, das Amt für Hochbauten (8), die Immobilien-Bewirtschaftung (5) und das Sportamt.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber