



Neubau Gastro Strandbad Baumen

Informationsveranstaltung
vom 10. Dezember 2025



Gemeinde **Pfäffikon ZH**



Die Perle am Pfäffikersee



Pfäffikon (Zch.)

Altes Seequai mit Bootshaus und Badeanstalt und prachtvollem Baumbestand.



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Partie am See

Pfäffikon, Ct.Zürich

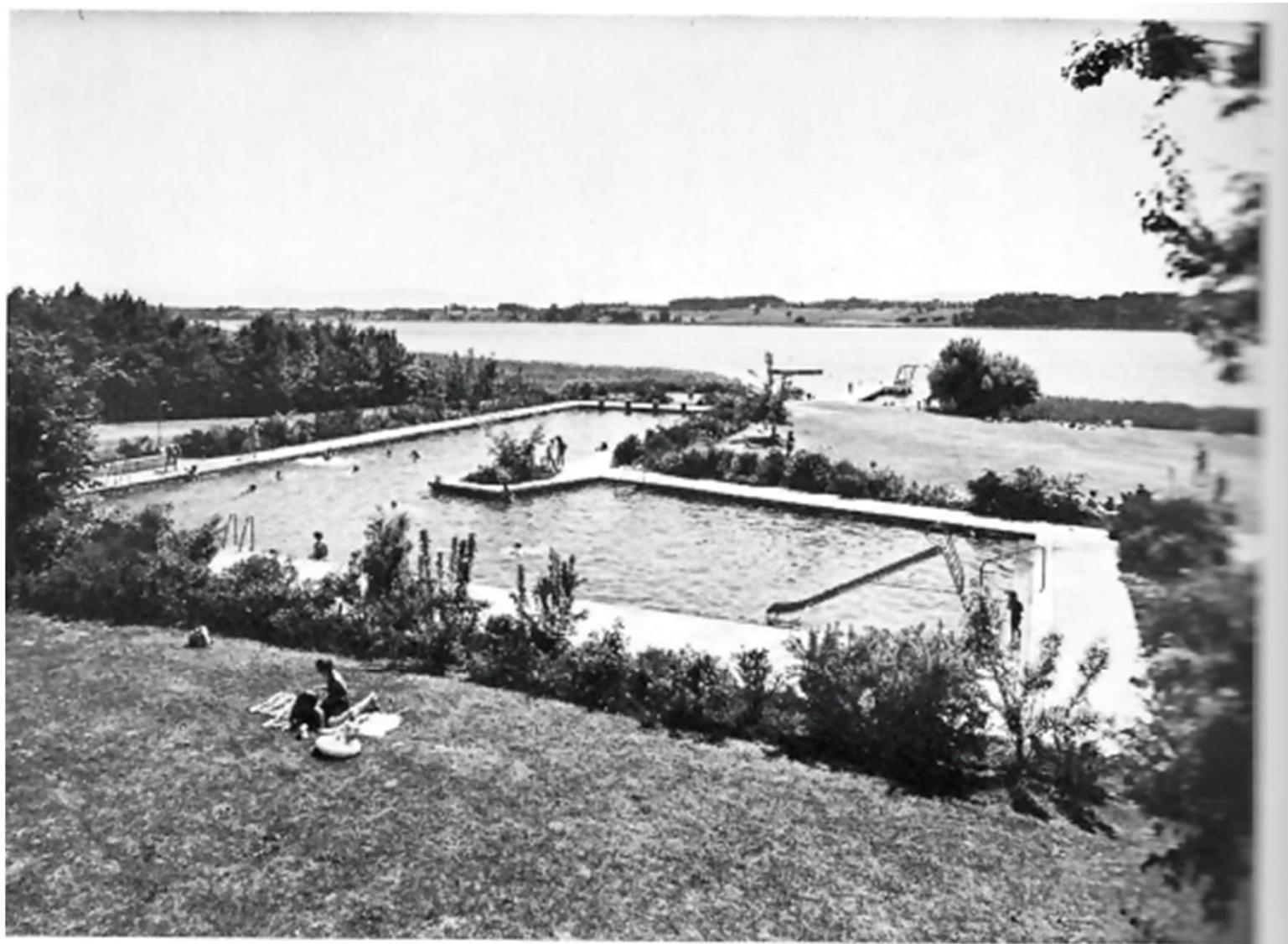


1152 Verlag Th. Lettau, Pfäffikon

Die alte Badeanstalt am Quai.



Gemeinde Pfäffikon ZH



Das neue Schwimmbad in der Baumen 1959.



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Ablauf

- Vorstellung Projektteam
- Ausgangslage und Rahmenbedingungen
- Vorstellung Varianten / Variantenvergleich
- Vorprüfung durch ARE (Kanton)
- Empfehlung des Gemeinderats
- Weiteres Vorgehen
- Fragen und Diskussion



Projektteam

- Marco Hirzel, Gemeindepräsident, Ressortvorsteher Präsidiales
- Franziska Gross, Leiterin Präsidiales
- Heinz Kündig, kündig.architekten.sia ag
- Isabel Rappold, SUITED & BOOTTED, Gastronomieberatung
- Patricia Castioni, Hejcon, Prozessberatung/Mitwirkung (i.V. Roman Dellsperger, moderat)



Ausgangslage und Rahmenbedingungen (1/2)

- Herausforderung insb. im Gastrobereich: veraltete Infrastruktur und Fachkräftemangel (Saisonanstellungen)
- Finanzielle Situation Gastro Strandbad: in guten Jahren kostendeckend, in schlechten Jahren nicht kostendeckend, schlechte Jahre nehmen klima- und personalbedingt zu
- Angespannte finanzielle Situation der Gemeinde, viele anstehende Investitionen
- Lage im Naturschutzgebiet (von nat. Bedeutung): spezielle Anforderungen an Bauprojekt und Betrieb



Ausgangslage und Rahmenbedingungen (1/2)

Gebäude stammt von 1998, Infrastruktur und Substanz mangelhaft, beispielsweise

- Undichtes Dach, beschädigte Fenster
- Einhaltung geltende Standards zu Hygiene und Arbeitssicherheit/Fürsorgepflicht gefährdet oder nicht gegeben
- Kapazität Elektroinstallationen erschöpft
- Platzmangel Büro, Lager, Personalgarderobe, Sanitätsraum
- Suboptimale Anordnung der Arbeitsstationen behindern Arbeitsabläufe und führen zu Wartezeiten
- Div. (eingebaute) Küchengeräte und Kühlzelle am Lebensende





Gemeinde **Pfäffikon ZH**



Gemeinde **Pfäffikon ZH**





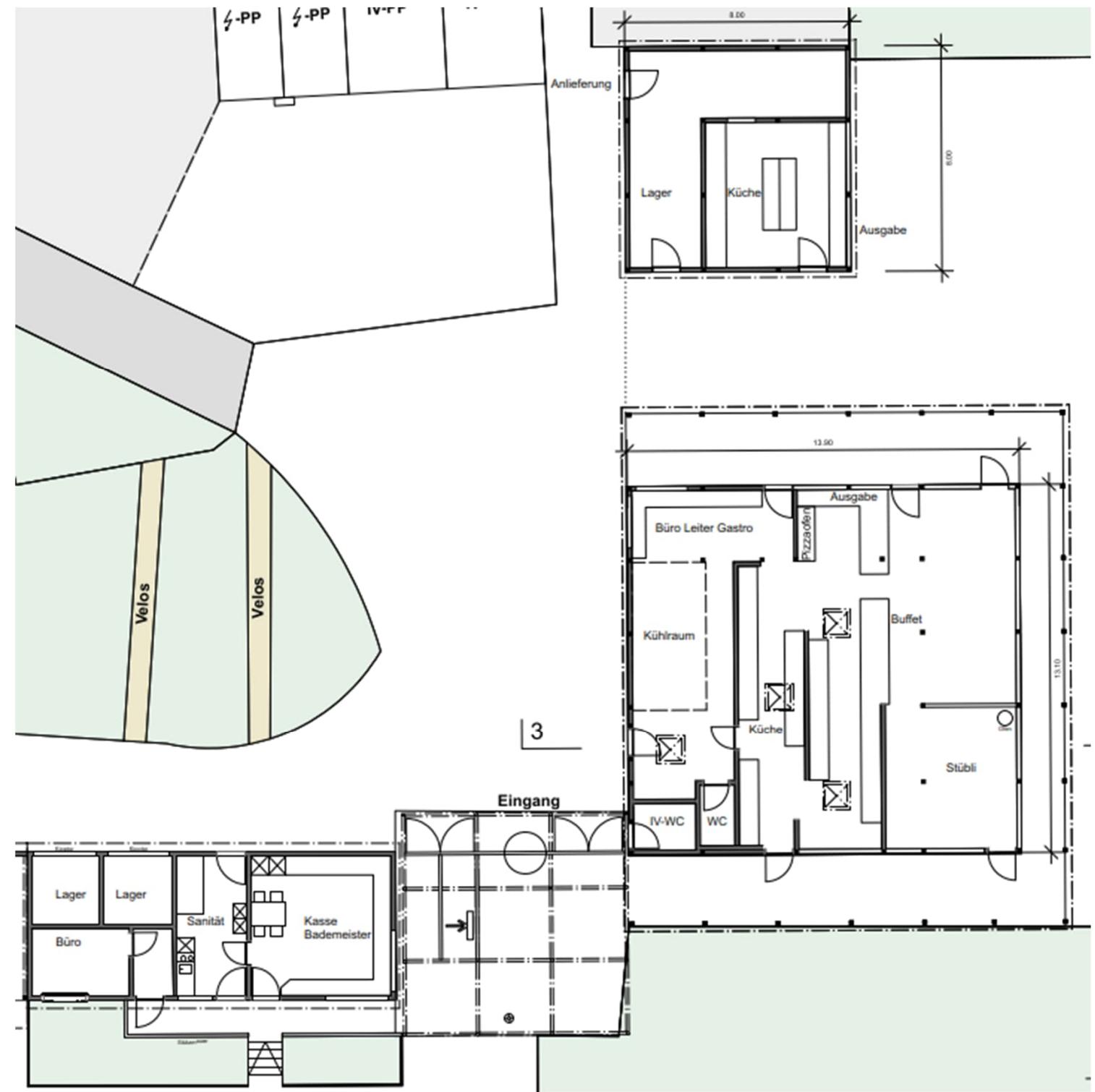




Gemeinde **Pfäffikon ZH**



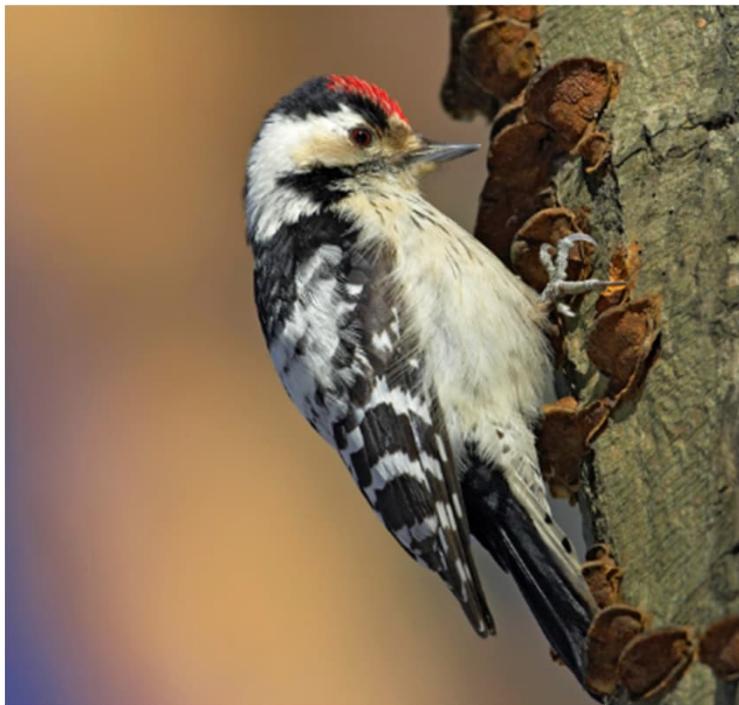
Plan Bestand



Vorstellung der Varianten

Projekt Kleinspecht

Buvette-Style Gastronomie



Quelle Bilder: Vogelwarte Sempach

Projekt Haubentaucher

Selbstbedienungsrestaurant



Gemeinde **Pfäffikon ZH**





Kleinspecht





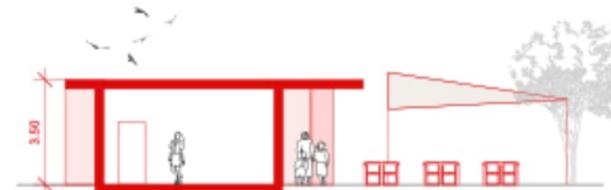
Ansicht A



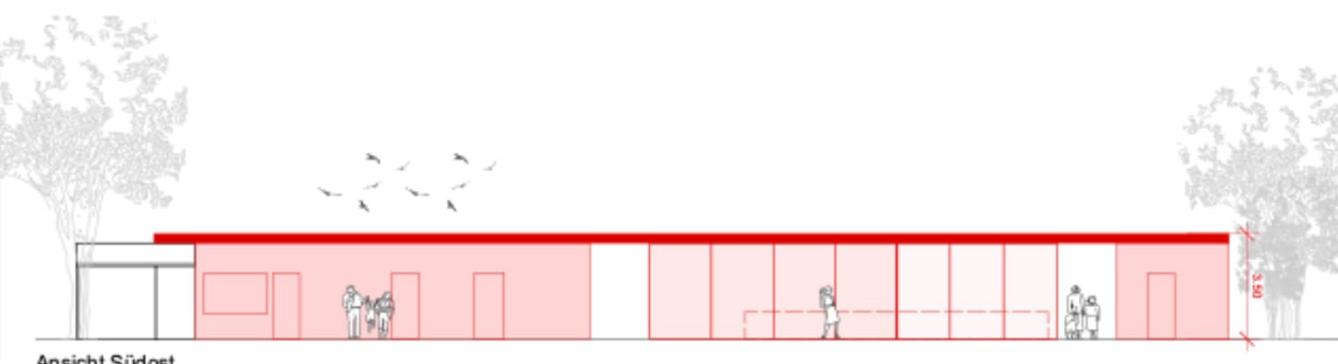
Ansicht B



Ansicht C



Schnitt A-A



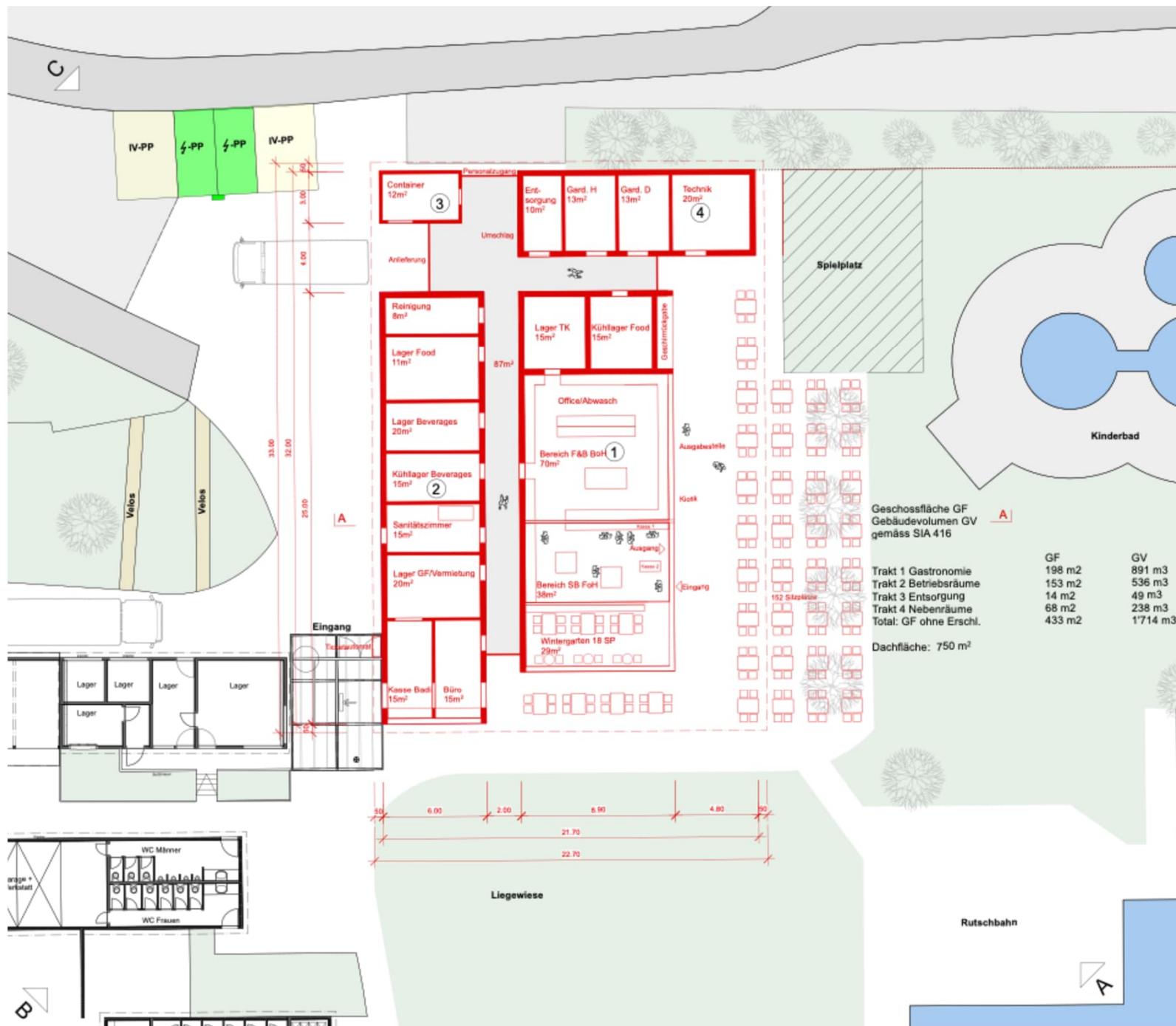
Ansicht Südost



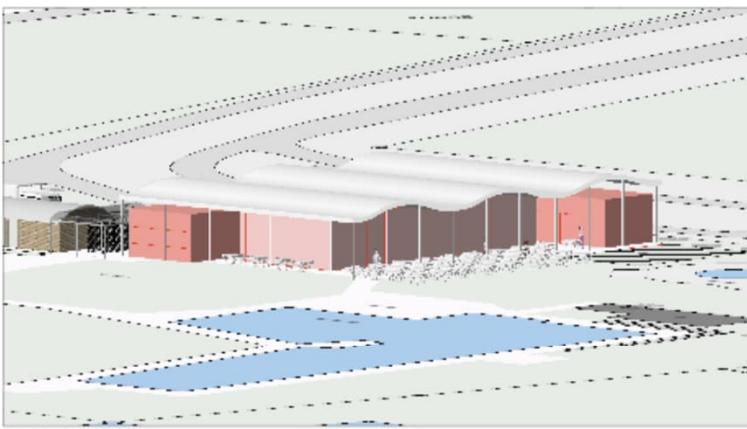
Kleinspecht



Gemeinde **Pfäffikon ZH**



Haubentaucher



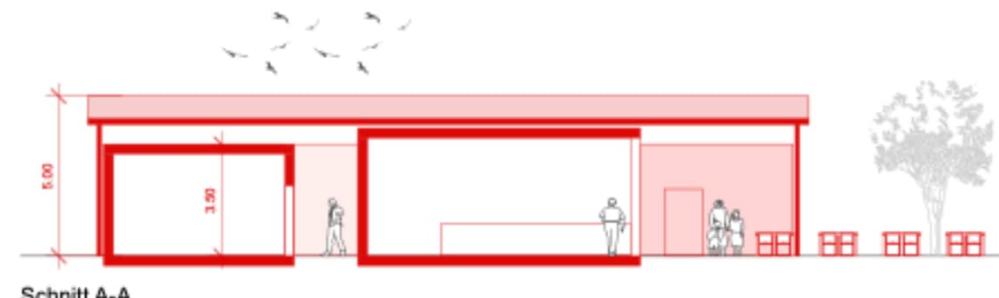
Ansicht A



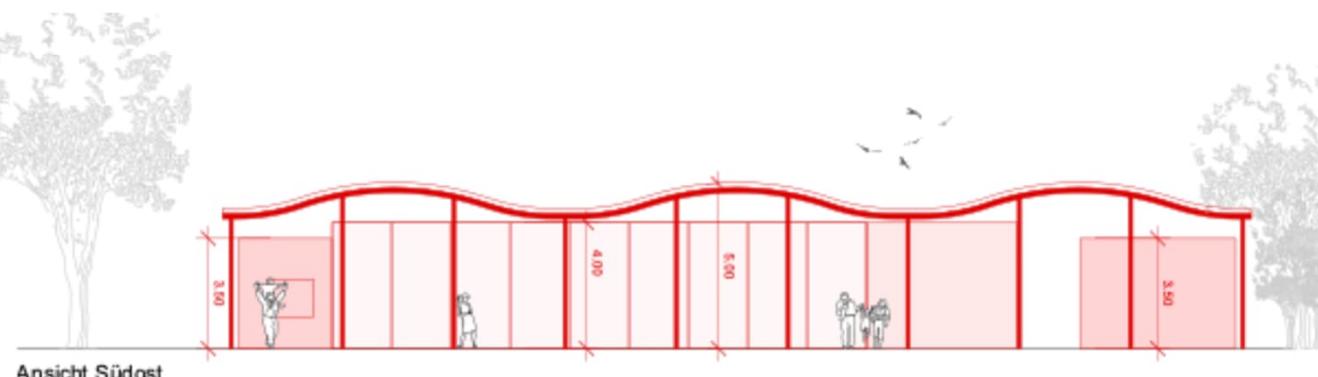
Ansicht B



Ansicht C



Schnitt A-A



Ansicht Südost



Haubentaucher



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Kiosk Badesee



Kleinspecht

Referenzbilder

Strandbad Restaurant



Haubentaucher



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Projekt «Kleinspecht» – Eckdaten

- Buvette / See-Pavillon, ca. 110m² Gastrofläche
- Gesamtes Angebot zum Mitnehmen, Gäste essen am Tisch (112 SP) oder auf Liegewiese
- Bestell-/Kassenfenster und Abholfenster plus Kioskbereich



Projekt «Kleinspecht» – Angebot



Projekt «Kleinspecht»

- Analoge & digitale Gast-Bestellabläufe
- + fokussiertes Angebot
- + effizientes Küchenabläufe
- + hoher Conveniencegrad
 - optimale Nutzung reduzierter Platzverhältnisse
 - Baukosten
 - Reduzierte Wartezeiten für Gäste + Abholung warmer Speisen bei Fertigstellung
 - Gästezufriedenheit
 - Einsatz ungelerner Mitarbeitenden & Einsatzplanung einfach an Prognosen anzupassen
 - Einfacher Einkauf & Logistik
 - Personalaufwand
 - Warenaufwand (Reduktion Speisenabfälle)



Projekt «Haubentaucher» – Eckdaten

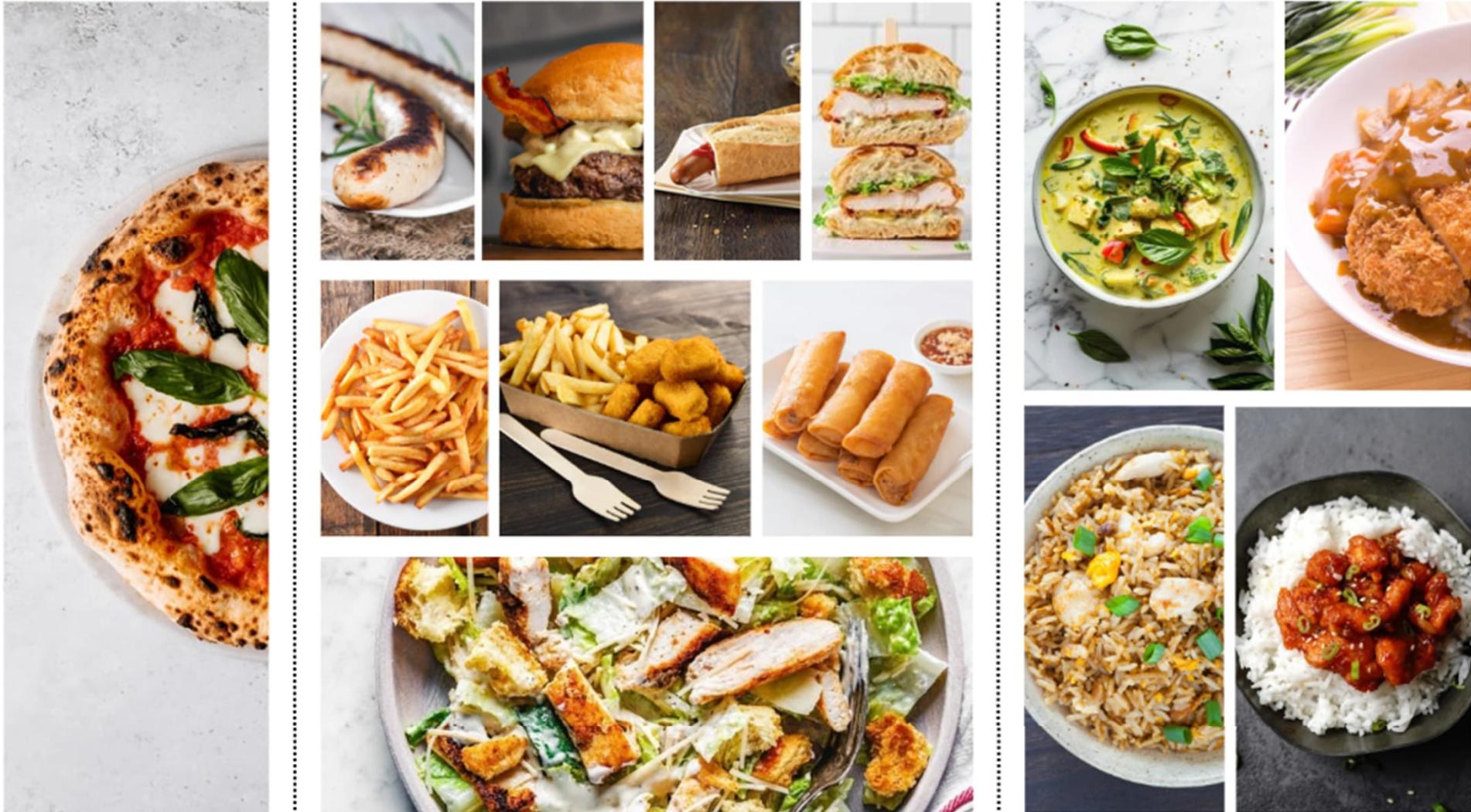
- Selbstbedienungsrestaurant
- Gäste essen hauptsächlich am Tisch (170 SP)
- Speisenstationen:
 - Kiosk
 - «Verzehrfertiges»
 - Grillstation
 - Wok / Asien
 - Pizza
 - Coupes



Projekt «Haubentaucher» – Angebot



Projekt «Haubentaucher» – Angebot



Projekt «Haubentaucher»

- Grosszügiges, breites Angebot mit Abwechslung & möglicher Individualisierung
 - Gästezufriedenheit
- Optimierte rückwärtige Bestell- & Küchenabläufe, Erhöhung Conveniencegrad
 - Reduzierte Wartezeiten
 - Warenaufwand
 - Einsatz ungelernter Mitarbeitender
- Verfügbare grosszügige Lagerflächen
 - Einfache Logistik dank Lagerkapazitäten
 - Personalaufwand



Variantenvergleich

	Kleinspecht	Haubentaucher
Kategorie	Buvette / See-Pavillon	Selbstbedienungsrestaurant
Gastronomie-angebot	Kalt- & Heissgetränke; Glacé, Schleckwaren; verzehrfertig: Gipfeli & Co., Salate/Sandwiches; Frittiertes; Pinsa; Grill: Burger; Asia	Kalt- & Heissgetränke; Glacé, Schleckwaren, verzehrfertig: Gipfeli & Co., Salate/Sandwiches; Frittiertes; Pizza; Grill: Burger, Würste; Wok Station: Asiatische Gerichte; Coupes
Grösse/ Kapazität	ca. 220m ² , Sonnensegel, ca. 110 Sitzplätze	ca. 435m ² , überdachter Aussenraum, ca. 170 Sitzplätze
Pers. Aufwand FTE	Kernteam 2 Personen, Hochbetrieb: 8 Mitarbeitende	Kernteam 2 Personen, Hochbetrieb: 12 Mitarbeitende
Betriebs- rechnung (ohne Abschreibungen, Zinsen, Steuern)	Nettoertrag von rund Fr. 190'000	Nettoertrag von rund Fr. 190'000
(mit Abschreibungen, Zinsen, Steuern)	Nettoaufwand von Fr. 155'000 (heute Fr. 368'000)	Nettoaufwand von 228'000 (heute Fr. 368'000)
Investition Bau	2.2 Mio. (+/- 20%)	3.8 Mio. (+/- 20%)



Vorprüfung durch Kanton (Amt für Raumentwicklung)

- Kein Winterbetrieb
- Haubentaucher noch zu überdimensioniert
- Kompensationsmassnahmen bei beiden Varianten
- Architekturwettbewerb vs. Planerwahlverfahren
- Evtl. ENHK-Gutachten (bei erheblichen Beeinträchtigungen von Inventarobjekten)
- Gesamtbetrachtung



Weitere geprüfte Varianten

Lachmöwe	<p>Pinselsanierung, d.h. Ertüchtigung der Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none">• Kosten von 2 Mio.• keine gute langfristige Perspektive• Anordnung der Räumlichkeiten dysfunktional und gewisse Abläufe weiterhin suboptimal• kurz- und mittelfristig wieder Sanierungsbedarf
Zwergdommel	<p>Teilausbau bei Erhalt von einigen Gebäudeteilen</p> <ul style="list-style-type: none">• Kosten von 3.8-4 Mio. wie bei Neubau• betrieblich einige Verbesserungen• weiterhin bestehenden Gebäudeteile in schlechtem Zustand und blockieren Verbesserung der Betriebsabläufe
Szenario L	<p>Neubau mit einem sehr grosszügigen Gastrogebäude, umfassender Ganzjahresbetrieb</p> <ul style="list-style-type: none">• Kosten von > als 4 Mio. Franken• Szenario nicht mit dem Natur- und Landschaftsschutz vereinbar



Empfehlung des Gemeinderats

- Variante «Kleinspecht»
- Gründe
 - Natur- und Landschaftsschutz: erhebliche Aufwände, um Haubentaucher bewilligungsfähig zu machen und mit Unsicherheit behaftet
 - Finanzielle Situation Gemeinde
- Haltung der Bevölkerung ein wichtiger Faktor



Weiteres Vorgehen

- Start der Umfrage bei Bevölkerung und Auswertung (Dez 2025)
- Entscheid durch Gemeinderat für Variante (Q1 2026)
- Optimierung und Vertiefung der favorisierten Variante und erneute Vorprüfung beim ARE (2026)
- Initiierung Planerwahlverfahren (2026)
- Antrag Projektierungskredit an GV (2026/2027)
- Antrag Baukredit Urne (2027/2028)
- Baustart (2029)



Fragerunde



MITWIRKUNGSPROZESS



UMBAU GASTRO STRANDBAD BAUMEN



Gemeinde **Pfäffikon ZH**