



Gemeinderatskanzlei  
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon  
Telefon 044 952 51 80  
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch  
www.pfaeffikon.ch

## Protokollauszug Gemeinderat vom 2. Juni 2026

### 2026/93. Neu- bzw. Umbau Gastro Strandbad Baumen - Abschluss Mitwirkungsverfahren und weiteres Vorgehen

---

#### 1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 11. November 2025 hat der Gemeinderat den Zwischenstand der Vorstudie zum Neu- bzw. Umbau Gastro Strandbad Baumen zur Kenntnis genommen und sich für die Variante «Kleinspecht» (kostengünstigere Projekt, See-Pavillon mit Investitionsvolumen von ca. 2,2 Mio. Franken, kleineres Gastroangebot sowie weniger Ertrag) gegenüber dem «Haubentauchen» (Restaurant in der heutigen Dimension, Investitionsvolumen von ca. 3,85 Mio. Franken, grösseres Angebot sowie bessere Ertragsaussichten) ausgesprochen. Der Beschluss stellte den Ausgangspunkt für das darauffolgende Mitwirkungsverfahren dar: In einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 10. Dezember 2025 wurden beide Projekte vorgestellt und mit ca. 30 Teilnehmenden rege diskutiert und Fragen durch Fachleute beantwortet. Anschliessend wurde eine Online-Umfrage lanciert, mittels welcher die Präferenzen und Vorstellungen der Pfäffiker Bevölkerung und auch auswärtiger Badibesuchende respektive Interessierte eingeholt wurden. Am Wochenmarkt vom 20. Dezember 2025 konnte mit Stellwänden und Flyer nochmals ein Akzent gesetzt und viele Marktbesuchende zur Teilnahme an der Umfrage motiviert werden. Auf Wunsch einiger Parteienvertretenden wurde die Umfrage bis Ende März verlängert.

#### 2. Ergebnisse der Umfrage

Die Online-Umfrage wurde durch die Firma moderat GmbH zwischen dem 10. Dezember 2025 und dem 31. März 2026 durchgeführt. Die Online-Beteiligung wurde mit «Typeform» umgesetzt und stand der ganzen Bevölkerung offen und konnte anonym ausgefüllt werden. Dieses digitale Beteiligungsformat kombinierte Informationsvermittlung, Variantenvergleich, Einschätzungsfragen sowie qualitative Rückmeldemöglichkeiten.

Insgesamt konnten 692 vollständig ausgefüllte Datensätze ausgewertet werden. Die Auswertung zeigt eine klare relative Mehrheit zugunsten der Variante «Haubentauchen». 398 Personen (57.5 %) würden sich bei einer Abstimmung für diese Variante aussprechen. 250 Personen (36.1 %) bevorzugen die kleinere See-Pavillon-Variante «Kleinspecht». 42 Personen (6.1 %) würden sich enthalten; bei 2 Personen (0.3 %) fehlt die entsprechende Angabe.

Auch die Bewertungen der beiden Varianten bestätigen dieses Bild. Auf einer Skala von 0 («geht gar nicht») bis 5 («genau richtig») erreicht der «Kleinspecht» einen Mittelwert von 2.68 Punkten, der «Haubentauchen» einen Mittelwert von 3.34 Punkten. Die Ergebnisse zeigen damit eine funktional begründete Präferenz für den «Haubentauchen», allerdings keine uneingeschränkte Zustimmung.

Ein Ganzjahresbetrieb des Restaurants wird insgesamt mehrheitlich befürwortet, in den qualitativen Rückmeldungen zeigt sich allerdings eine klare Ambivalenz. 366 Personen (52.9 %) sprechen sich dafür aus, 222 Personen (32.1 %) dagegen und 93 Personen (13.4 %) antworten mit «Weiss nicht».



Die Stichprobe ist stark durch aktive Nutzerinnen und Nutzer der Badi geprägt. 592 Teilnehmende (85.5 %) wohnen in Pfäffikon, weitere 85 Personen (12.3 %) stammen aus der Region. Insgesamt nutzen 474 Personen (68.5 %) die Badi während der Saison täglich oder wöchentlich.

Die qualitativen Rückmeldungen zeigen ein konsistentes Dilemma. Einerseits sehen viele Teilnehmende einen Bedarf an funktionaler Verbesserung, ausreichender Kapazität und professionelleren Betriebsabläufen. Andererseits besteht ein ausgeprägtes Bedürfnis, den Charakter der «Badi am See» zu erhalten. Die Badi soll aus Sicht vieler Teilnehmender kein gewöhnlicher Restaurantstandort werden (und sicher kein Event-Ort), sondern ein für alle Pfüffikerinnen und Pfüffiker niederschwellig zugänglich, saisonal geprägter und atmosphärisch stimmiger Ort am See bleiben.

Die Ergebnisse sind aufgrund der offenen Teilnahmeform nicht als statistisch repräsentative Bevölkerungsbefragung zu interpretieren. Sie liefern jedoch ein sehr differenziertes Bild der Erwartungen, Präferenzen und Konfliktfelder der interessierten Bevölkerung sowie insbesondere der aktiven Nutzungsgruppen.

Auch ein von einer Partei eingebrachtes Stimmungsbild aus ihrer Parteiversammlung deckt sich weitestgehend mit den Ergebnissen der Umfrage.

### **3. Abklärungen Vereinbarkeit Naturschutz**

Parallel zum Mitwirkungsprozess wurde der Austausch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons gesucht, um die Bewilligungsfähigkeit der beiden Varianten sowie eines Winterbetriebs zu klären. Eine provisorische erste Rückmeldung des ARE liess darauf schliessen, dass der Haubentaucher in der damaligen Form kaum bewilligungsfähig wäre. Weiter schloss das ARE einen Winterbetrieb aus und hatte auch noch zusätzliche Anforderungen wie beispielsweise Kompensationsmassnahmen oder einen Architekturwettbewerb eingebracht. Ein Gespräch vor Ort im Januar 2026 mit einer Vertreterin des ARE führte zu folgenden Ergebnissen:

Das Vorhaben liegt in einem Störungspuffer eines Flachmoor-Objekts gemäss der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung. Flachmoore geniessen absoluten Schutz, es ist keine Interessenabwägung möglich. Bauten, Anlagen und Bodenveränderungen sind in den Pufferzonen zulässig, sofern sie das Schutzziel nicht beeinträchtigen. Die aktuelle Verordnung zum Schutz des Pfüffikerseegebietes (Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung vom 27. Mai 1999) weist den Störungspuffer in diesem Gebiet noch nicht aus. Bei der Beurteilung eines Baugesuchs ist die Fachstelle Naturschutz (ALN) jedoch verpflichtet, diese Pufferzone nach bester Kenntnis (vor-)anzuwenden. Diese Bestimmungen zum Flachmoor kommen also zum Schutz des Wasser- und Zugvogelreservates hinzu. Daraus ergibt sich, dass eine massgebliche Nutzungsintensivierung des (Gastronomie-)Betriebes im Strandbad Baumen nicht möglich ist. Erweiterungen der erforderlichen Nebenflächen im Sinne eines regelkonformen Betriebes (Lagerräume, Garderoben, Büro u.dgl.) können im Rahmen eines Baugesuches geprüft werden, der massgebliche Ausbau der Besucherplätze beim Gastrobetrieb jedoch nicht.

Ein ganzjährig betriebener «Kiosk / Take-Away» neben dem Strandbad oder eine Saisonenerweiterung stellen auch eine Form der Nutzungsintensivierung dar. Eine solche Anlage muss Toiletten aufweisen und provoziert schrittweise Erweiterungen (Stühle/Tische, Sonnen-/Regenschirme, Grill, Pizzaofen u.dgl.). Eine solche intensivere Nutzung ist aufgrund des Naturschutzes, aber auch aus raumplanungsrechtlicher Sicht nicht möglich, denn sie steht mit dem kantonalen Richtplan (Eintrag Erholungsgebiet Nr. C4 als Strandbad, demnach saisonal betrieben) nicht im Einklang.

In Anbetracht dieser rechtlichen Ausgangslage (Naturschutz, Landschaftsschutz, Raumplanung) muss jegliche Form der gastronomischen Angebotserweiterung gegenüber dem heutigen Bestand als nicht bewilligungsfähig eingestuft werden.

Die seitens Gemeinde geäusserte Absicht, für das Vorhaben einen Freiraumplaner / Landschaftsarchitekten beizuziehen, und die geplante Erneuerung auch aus Sicht Freiraumaufwertung zu betrachten, wurde vom ARE begrüsst. Eine solche fachliche Unterstützung trägt wesentlich zu einer ökologischen Qualitätssicherung an diesem sensiblen Ort bei. Idealerweise sollte es ein Fachplaner sein, der neben gestalterischen Fähigkeiten auch Kenntnis von ökologischer Baubegleitung bzw. Planungen im naturnahen Raum hat. Kompensationsmassnahmen im ökologischen Bereich (bzw. das Rückgängig machen von allfällig bestehenden Beeinträchtigungen) helfen für eine positive Beurteilung des Vorhabens im Rahmen des Baugesuches.

#### **4. Variantenentscheid**

Der Gemeinderat hat sich vor dem Mitwirkungsprozess aus finanziellen und bewilligungstechnischen Gründen für die Variante «Kleinspecht» ausgesprochen. Die Umfrageteilnehmenden geben jedoch der Variante «Haubentauchen» den Vorzug. Dies wohl insbesondere deshalb, weil sie glauben ein Selbstbedienungsrestaurant würde den Kapazitäten der Badi eher gerecht und diese wäre damit für die Zukunft passend aufgestellt. Der Charakter einer «Badi am See» soll aber erhalten bleiben. Demgegenüber spricht sich das ARE gegen den Haubentaucher aus, da er zu überdimensioniert sei.

Somit hat das Projektteam nach einem Weg gesucht, um eine bewilligungsfähige Variante weiterverfolgen zu können, welche auch von der Bevölkerung angenommen wird. Zusammen mit einem Architekten wurde darum der Haubentaucher nochmals kritisch angeschaut: Büro- und Lagerflächen wurden auf das Allernötigste reduziert, der Wintergarten weggelassen und die Anzahl Aussensitzplätze und versiegelte Fläche reduziert. Von einer Gastroexpertin wurde bestätigt, dass das Gastronomiekonzept des Haubentauchers damit auch funktionieren würde. Somit liegt nun eine Variante «Haubentaucher light» vor, welche die Bedürfnisse der Bevölkerung aufnimmt und den Forderungen des ARE nachkommt. Die Investitionskosten dürften zwischen den 2,2 Mio. und 3,85 Mio. Franken liegen, also bei ca. 3 Mio. Franken (Kostengenauigkeit von +/- 20%). Hinzu kommen Kosten für die geforderte ökologische Aufwertung.

#### **5. Planerwahlverfahren**

Aufgrund des absehbaren Investitionsvolumens muss der Auftrag zur Ausarbeitung einer Projektvorlage/-kredit öffentlich ausgeschrieben werden. Für das Planerwahlverfahren wird eine Bauherrenberatung zur Prozessführung und eine Fachexpertin für Landschaftsarchitektur einbezogen. Durch den Beizug der Fachexpertin soll die vom ARE geforderte Qualitätssicherung gewährleistet werden. Hingegen soll auf einen Projektwettbewerb verzichtet werden. Das Projektteam ist überzeugt, dass auch mit einem Planerwahlverfahren die geforderte Qualität und ökologische Aufwertung erzielt werden kann.

Es ist vorgesehen, ein zweistufiges selektives Verfahren durchzuführen. In der Präqualifikation können interessierte Generalplanerteams mittels Referenzen belegen, dass sie sich für das Projekt qualifizieren. Aus allen eingereichten Bewerbungen werden die geeignetsten 3 bis 4 Generalplanerteams bestimmt und zur Teilnahme für die zweite Phase zugelassen, in welcher sie das Bauprojekt schematisch umreissen und ein Konzept zur ökologischen Aufwertung und Aussengestaltung einreichen.

Für die Suche eines Generalplaners soll ein selektives Planerwahlverfahren durchgeführt werden. Für das Planerwahlverfahren fallen folgende Kosten an:

Bauherrenberatung (Prozessführung)	Fr. 47'000
Verfahrensbegleitung (Expertise aus Landschaftsarchitektur)	Fr. 8'000
Entschädigungen Bewertungsgremium (externe Fachpersonen)	Fr. 10'000
Entschädigungen Teilnehmende Phase 2	Fr. 10'000
Diverses (Kommunikation, externe Gutachten, Reserve)	Fr. 15'000
<b>Total</b>	<b>Fr. 90'000</b>
MWST 8.1%	Fr. 7'290
<b>Total (inkl. MWST)</b>	<b>Fr. 97'290</b>

Im Budget 2026 sind für das Projekt gesamthaft 100'000 Franken eingestellt (rund 10'000 Franken wurden in diesem Jahr bereits für die Vorstudie/Mitwirkung eingesetzt). Der Finanzplan 2025 – 2029 sieht für 2027 rund 1 Mio. Franken vor. Da nicht mit Baustart im 2027 gerechnet werden kann, kann der Betrag im Budget 2027 entsprechend angepasst werden. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Kosten für das Planerwahlverfahren im 2026 anfallen, da sich dieses bis ins 2027 erstreckt.

Folgende Projektorganisation ist bis auf Weiteres angedacht:

Politische Vertretung	Marco Hirzel, Gemeindepräsident Der Gemeinderat genehmigt wichtige Meilensteine/Ausgaben und stellt Antrag an die GV/Urne.
Projektgruppe / Projektentwicklung	<b>Franziska Gross, Bereichsleiterin Präsidiales</b> <b>Patrick Duvoisin, Leiter Liegenschaften</b> Reto Lienhard, Bauherrenberater Brigitte Nyffenegger, Fachexpertin Landschaftsarchitektur Isabel Rappold/Luca De Lusi, Gastroberatung Roman Dellsperger/Patricia Castioni, Mitwirkung/Kommunikation Weitere nach Bedarf und Phase
Bewertungsgremium	Fachperson Architektur Fachperson Landschaftsarchitektur/Planungen im naturnahen Raum Marco Hirzel, Gemeindepräsident Franziska Gross, Bereichsleiterin Präsidiales Patrick Duvoisin, Leiter Liegenschaften

Das Bewertungsgremium nimmt die Ausschreibungsunterlagen für die Präqualifikation und die Angebotsphase ab und wählt die Generalplanerteams für die 2. Phase aus. Es bewertet die eingehenden Angebote und stellt dem Gemeinderat Antrag für den Zuschlag.

## 6. Zeitplan

Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

Kommunikation Variantenentscheid	Juni 2026
Vorbereitung Planerwahlverfahren	Mai bis Juli 2026
Öffentliche Ausschreibung (Präqualifikation)	Juli bis Oktober 2026
Öffentliche Ausschreibung (Angebotsphase)	Oktober bis Februar 2027
Bewertungsentscheid/Zuschlag	März 2027
Kommunikation/Begleitung Entscheidprozess	Juni 2027 - März 2028
Projektierungskredit an Gemeindeversammlung	Sept/Okt 2027
Vorprojekt, Bauprojekt, Baugesuch	Okt 2027 – August 2028
Bewilligungsprozess	2028/2029
Kommunikation/Begleitung Entscheidprozess	November 2029 - März 2030
Urnenabstimmung Baukredit	März 2030
Submission, Ausführungsplanung	April – Herbst 2030
Baustart	Herbst 2030

## 6. Erwägungen

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Umfrage und den Abklärungsstand zum Bewilligungsverfahren zur Kenntnis. Er stellt fest, dass diesbezüglich ein Dilemma besteht und spricht sich aufgrund dessen für die Weiterverfolgung der Variante «Haubentaucher light» aus. Sie nimmt das Anliegen der Bevölkerung, dass das Badirestaurant in einer ähnlichen Dimension wie heute bestehen bleiben soll, und die Vorgaben des ARE, dass eine Erweiterung gegenüber heute nicht möglich ist, auf.

Auch werden die Ausgestaltung des Planerwahlverfahrens und die dazugehörigen Parameter begrüsst.

Der ausführliche Bericht zu den Ergebnissen der Umfragen soll zusammen mit diesem Beschluss kommuniziert werden.

### Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Variante «Haubentaucher light» wird weiterverfolgt.
2. Für das Planerwahlverfahren wird ein Kredit von 97'290 Franken (inkl. MWST) genehmigt.
3. Die Bereichsleiterin Präsidiales und der Leiter Liegenschaften werden mit der Durchführung des Planerwahlverfahrens und der Unterbreitung einer Projektierungsvorlage an den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung beauftragt.
4. Die Bereichsleiterin Präsidiales wird beauftragt, diesen Beschluss und die Umfrageergebnisse zu kommunizieren.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - moderat GmbH (per Mail)
  - Lienhard Partner, Bauherrenberatung AG (per Mail)
  - Suited & Booted (per Mail)
  - Bereichsleiterin Präsidiales
  - Leiter Liegenschaften
  - Co-Leitung Strandbad Baumen  
  - Archiv V1.03.2
  - Beschluss ist: öffentlich

### Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Franziska Gross  
Gemeindeschreiber-Stv.