

Immobilien
Sportzentrum Hirslen – Kreditantrag Auswahlverfahren
1 025 000 Franken



**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

7. Mai 2025



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Für die Vorbereitung und Durchführung eines selektiven, 2-stufigen Gesamtleistungswettbewerbs für den Ersatzneubau des Sportzentrum Hirslen wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 3410.5040.00/INV01311) ein Kredit in der Höhe von 1 025 000 Franken bewilligt.

Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2024 mit 115.3 Punkten.

Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, wird die Geschäftsleitung des Stadtparlaments mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.

2. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Finanzen
 - c) Immobilien
 - d) Bevölkerung und Sicherheit



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Der Stadtrat gab mit Beschluss-Nr. 300 vom 20. September 2017 eine Gesamtanalyse inklusive Entwicklungs-Variantenstudium über das 1974 eröffnete Sportzentrum Hirslen in Auftrag. Daraus wurde unter Beachtung aller relevanten Potentiale und Einflussgrössen wie Markt, Politik, Technik, Organisation, Standort und Wirtschaftlichkeit eine langfristige Objektstrategie und Grobstruktur der Investitionsplanung abgeleitet. Anstehende Instandsetzungsmassnahmen sollen sich später nicht als mögliche Fehlinvestitionen erweisen. 2019 bestätigte der Stadtrat, das Sportzentrum Hirslen als Sport-Standort und beschloss die Handlungsstrategie „Attraktivieren der Anlagen bei gleichzeitiger präventiver Instandsetzung“. Um den Bedürfnissen nach fach- und objektgerechter Beurteilung des Sportzentrums gerecht zu werden, orientiert sich die Stadt seit dem Jahr 2017 am Phasenablauf der SIA. Gelb eingefärbt ist der aktuell erreichte Projektstand.

1 Strategische Planung		2 Vorstudien		3 Projektierung			4 Aus- schreibung	5 Realisierung		
11 Bedürfnis- formulierung / Analyse	12 Lösungs- strategien	21 Definition des Vorhabens / Machbarkeits- studie	22 Auswahl- verfahren	31 Vorprojekt	32 Bauprojekt	33 Baube- willigungs- verfahren	41 Ausschreibung Offertvergleich Vergabebeantag	51 Ausführungs- planung	52 Ausführung	53 Inbetriebnahme Abschluss

Zwischen 2020 und 2023 wurden vertiefte Klärungen mittels eines Ideen-Studienwettbewerbs durchgeführt. Die Aufgabenstellung war, die Szenarien «Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatzneubau Eishalle» sowie «Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile auf bestehendem Standort» zu erarbeiten. Gleichzeitig galt es, den in der Gesamtanalyse erkannten Instandsetzungsbedarf zu verifizieren. Damit die Varianten objektiv verglichen werden konnten, wurde für den Ersatzneubau mit dem identischen Flächen und Raumprogramm, wie sie heute im Bestand vorhanden sind, gearbeitet und kalkuliert. Um einen im Projektverlauf stringenten Variantenvergleich zu erhalten, wurde das Projekt in Bausteine gegliedert. Es zeigte sich wider Erwarten, dass die beiden Varianten je rund 67 Millionen Franken kosten. Weiter zeigte sich, dass der gebundene Instandsetzungsbedarf mit über 36 Millionen Franken für das bestehende Sportzentrum Hirslen veranschlagt wurde.

Der Stadtrat entschied, die Variante "Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile auf bestehendem Standort", welche auch das parlamentarische Begleitgremium voll unterstützte, weiterzuverfolgen. Die Variante «Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile», wurde ab Herbst 2023 phasengerecht durch die RLC Architekten AG / Winterthur sowie ausgewiesene Fachexperten der Bad- und Eistechnik auf Planerseite plausibilisiert. Es erfolgte die bauherrenseitige Erstellung eines ersten zeitgemässen Raumprogramms, welches im



nachgewiesenen Volumen überprüft wurde. Die Machbarkeitsstudie diente der Überprüfung der in der vorhergehenden Phase gewonnenen Erkenntnisse sowie der Verifizierung der einzelnen Projektbausteine in baulichen, terminlichen und kostenrelevanten Themen.

Die seit dem Abschluss des Ideen-Studienauftrag eingetretene Bauteuerung betrug 10,6 %. Die Anpassung der Mehrwertsteuer von 7.7 auf 8.1 % brachte weitere 0,4 %. Somit verteuerten sich die Projektkosten nur durch diese Effekte um insgesamt 11 %.

Erste Nachweise betreffend die Wirtschaftlichkeit wurden getroffen und Verkehrsanalysen durchgeführt. Es wurde eine Grundvariante als auch Optionen erarbeitet und aufgezeigt. Der Stadtrat würdigte die Rückmeldungen aus der parlamentarischen Begleitgruppe als auch die langfristige, vorausschauende Erstellung einer für die in den noch kommenden Jahrzehnten attraktiven Anlage mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung und genehmigte im Dezember 2024 den Phasenabschluss «Machbarkeitsstudie». Er bestätigte die Grundvariante gemäss Ersatzneubau Machbarkeitsstudie sowie drei Optionen.

- Hallenbad mit 6 Bahnen à 25 Meter inkl. separatem Sprungbereich, Mehrzweckbecken, Kinderplanschbecken, Warmwasseraussenbecken, Röhrenrutschbahn
- Eishalle (Kapazität ca. 500 Besucher)
- Ausseneisfeld 40 x 65 Meter ohne Überdachung
- Kletterhalle (im Kostendach)
- Option 3: Dach Ausseneisfeld 40 x 65 Meter
- Option 4: Hallenbad mit 2 x 5 Bahnen à 25 Meter
- Option 10: Eishalle mit 1 000 Zuschauern

Die Gesamtkosten für diese Bestellung belaufen sich auf derzeit 90 058 000 Franken. Diese Kostengrob-schätzung mit einer Genauigkeit von + / -25 % basiert auf einem Index Baukostenstand Oktober 2023, ex-klusive Gebühren, Ausstattung und Bauherrenleistungen.

Für die SIA-Phase 22 Auswahlverfahren empfiehlt das Projektteam nach eingehender Prüfung aller Vor- und Nachteile, der Chancen und Risiken für eine zeitnahe, bedürfnis- und sachgerechte Beschaffung der Räume die Durchführung eines selektiven, 2-stufigen Gesamtleistungswettbewerbes nach SIA-Ordnung 142.

Wettbewerbe eignen sich zur Ausarbeitung von Lösungen für Aufgabenstellungen, deren Rahmenbedingungen im Voraus genügend klar und abschliessend bestimmt werden können. Sie ermöglichen die Evaluation und den Vergleich verschiedener Lösungen und werden mit dem Ziel ausgeschrieben, Lösungen zu finden,



die den Anforderungen am besten entsprechen. Das Stadthaus sowie die drei Schulhausprojekte Allmend, Guss und Schülergartenweg wurden bereits nach diesem bewährten Verfahren durchgeführt.

Dasjenige Projekt mit dem besten Kosten- / Nutzenverhältnis wird ausgewählt und ist die Grundlage für das Einholen des Baukredits. Die Stadt bekommt damit zum frühesten möglichen Zeitpunkt eine hohe Kostensicherheit und eine belastbare Basis, um eine Volksabstimmung bestehen zu können.

Für die Vorbereitung und Durchführung dieses selektiven, 2-stufigen Gesamtleistungswettbewerbs wird ein Kredit in der Höhe von 1 025 000 Franken beantragt. Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2024 mit 115.3 Punkten. Die Eissportanlage und das Hallenbad sollen im Kantonalen Sportanlagenkonzept (KASAK), als Anlage von regionaler Bedeutung erhalten bleiben und die geforderten Standards von KASAK und Swiss Olympics für die Zukunft erfüllen. Subventionen in der Grössenordnung von bis zu 15 % sind deshalb möglich.



1 Ausgangslage

Der Stadtrat gab mit Beschluss-Nr. 300 vom 20. September 2017 eine Gesamtanalyse inklusive Entwicklungs-Variantenstudium über das 1974 eröffnete Sportzentrum Hirslen in Auftrag. Daraus wurde unter Beachtung aller relevanten Potentiale und Einflussgrößen wie Markt, Politik, Technik, Organisation, Standort und Wirtschaftlichkeit eine langfristige Objektstrategie und Grobstruktur der Investitionsplanung abgeleitet. Anstehende Instandsetzungsmassnahmen sollen sich später nicht als mögliche Fehlinvestitionen erweisen.

Per 2025 ist ein gebundener Instandsetzungsbedarf von über 36 Millionen Franken für das bestehende Sportzentrum Hirslen ausgewiesen. Damit würde lediglich die Substanz erhalten und keine Modernisierungen vorgenommen. Die Instandsetzung der gesamten Betriebstechnik in den bestehenden Räumen ist mit den heutigen Anforderungen nahezu unmöglich.

Am sichtbarsten für die Bevölkerung ist derzeit die Thematik rund um das Hallendach über dem Eisfeld. Dieses steht unter permanenter externer Überwachung und das Eisfeld muss bei einer Nassschneelast ab 10 cm wegen der Einsturzgefahr umgehend gesperrt werden.

Generell ist die Anlage in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den heutigen und künftigen Anforderungen der Bevölkerung und des Betriebs.

Um den Bedürfnissen nach fach- und objektgerechter Beurteilung des Sportzentrum gerecht zu werden, orientiert sich die Stadt seit dem Jahr 2017 am Phasenablauf der SIA. Dieser ist nachfolgend aufgezeigt. Gelb eingefärbt ist der aktuell erreichte Projektstand.

1 Strategische Planung		2 Vorstudien		3 Projektierung			4 Aus- schreibung	5 Realisierung		
11 Bedürfnis- formulierung / Analyse	12 Lösungs- strategien	21 Definition des Vorhabens / Machbarkeits- studie	22 Auswahl- verfahren	31 Vorprojekt	32 Bauprojekt	33 Baube- willigungs- verfahren	41 Ausschreibung Offertvergleich Vergabeantarg	51 Ausführungs- planung	52 Ausführung	53 Inbetriebnahme Abschluss

2 Was bisher geschah

Die Gesamtanalyse 2018 bestätigte, dass dringender Handlungsbedarf ausgewiesen ist. Als Entscheidungsgrundlage wurden drei Varianten mit einer phasengerechten Kostengenauigkeit von +/- 30 % erarbeitet.

- Variante A, Reine Instandsetzung nach Dringlichkeit: 27.2 Mio.
- Variante B, Instandsetzung inkl. präventivem Unterhalt mit Optimierungen: 30.7 Mio.
- Variante C, Attraktivieren der Anlagen bei gleichzeitiger präventiver Instandsetzung: 39.2 Mio.



Mit Beschluss-Nr. 113 vom 10. April 2019 verabschiedete der Stadtrat, dass das Sportzentrum Hirslen als Sport-Standort bestätigt wird und die Handlungsstrategie „Attraktivieren der Anlagen bei gleichzeitiger präventiver Instandsetzung“ erhält. Mit Beschluss-Nr. 127 vom 25. März 2020 beauftragte der Stadtrat den Bereich Immobilien, einen Ideen-Studienauftrag mit entsprechender Projektorganisation vorzubereiten.

2.1 Zusammensetzung des Projektteams

Das Projektteam setzt sich wie folgt zusammen:

Beat Gmünder	Leiter Immobilien (Projektleitung)
Ingo Brinkmann	Basler & Hofmann (Projektleitung extern)
Daniel Ammann	Stadtrat, Vorsitzender Steuerungsgruppe Sportinfrastruktur
Andreas Müller	Stadtrat
Peter Senn	Leiter Umwelt und Infrastruktur
Roland Engeler	Leiter Bevölkerung und Sicherheit
Patrick Disch	Leiter Sport und Veranstaltungen
Urs Huggenberger	Hunziker Betatech (extern)
Rainer Gilg	BPM Sports (extern)

2.2 Beizug der Kommissionen – Begleitgremium

Damit der Ideen-Studienauftrag und der damit verbundene Projektierungskredit eine breite politische Abstützung erhalten, wurden unter Federführung des Ressorts Planung und Bau die Kommissionen Bevölkerung und Sicherheit, Bau und Infrastruktur sowie die Rechnungsprüfungskommission mit jeweils zwei Mitglieder konsultativ miteinbezogen und daraus ein Begleitgremium gegründet. Es begleitete das Projekt in den SIA-Phasen 21 und 22 und hatte die Aufgabe, die Anliegen aus politischer Sicht zum frühesten möglichen Zeitpunkt einzubringen. Dem Begleitgremium wurden die erarbeiteten Berichte sowie Vorgehensvorschläge präsentiert und damit die Resonanz der Kommissionen abgeholt. Die Basis für den Ideen-Studienauftrag sowie der nachfolgenden Machbarkeitsstudie wurde so geschärft und dem Stadtrat die Resonanzen jeweils unterbreitet. Am 19. Februar 2025 wurde das Begleitgremium über den Stadtratsbeschluss Nr. 447 vom 11. Dezember 2024 zum Phasenabschluss Machbarkeitsstudie und über das weitere Vorgehen informiert.

2.3 Ideen-Studienauftrag

Die Zielsetzung des Ideen-Studienauftrags legt den Fokus auf technische / betriebliche Fragen. Architektonische Fragen sowie auch dessen Ausformulierung spielen hier keine Rolle. Es sollten Aussagen in Form von schematischen Darstellungen über funktionale Raumbeziehungen – Konzeptstudien – vorgelegt werden. Zusätzlich wurden Kostenschätzungen mit der phasengerechten Genauigkeit von + / - 25 % und ein Meilensteinprogramm über alle anstehenden Phasen gefordert. Mit Beschluss-Nr. 12 vom 12. Januar 2022 nahm



der Stadtrat das Verfahrensprogramm zur Kenntnis. Die Bearbeitungsteams Isler Architekten, Winterthur sowie RLC Architekten AG, Winterthur nahmen ihre Arbeit auf. Unter der Führung der Projektgruppe und unter dem Einbezug des parlamentarischen Begleitgremiums wurden zwei Entwicklungsansätze erarbeitet:

- "Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatzneubau Eishalle»
Neue Ausrichtung Eishalle, Neubau Drehscheibe, Sichtbarkeit Richtung Glatt
- "Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile auf bestehendem Standort»
Untersuchung neuer Anordnung, kompakte Nutzung des Areals, um Potential für spätere Generationen, respektive möglicher zukünftiger Nutzungen zu erhalten.

Damit die Varianten objektiv verglichen werden konnten, wurde für den Ersatzneubau mit identischen Flächen und Raumprogramm, wie sie heute im Bestand vorhanden sind, gearbeitet und kalkuliert. Um einen im Projektverlauf stringenten Variantenvergleich zu erhalten, wurde das Projekt in Bausteine gegliedert (nutzungsabhängig).

Im Nachgang zum Studienauftrag wurde eine Untersuchung zur Verifizierung der Zustandsanalyse und Kostenschätzung 2018 der Variante «Instandsetzung Bestandsbauten ohne Attraktivierung» in Auftrag gegeben. Damit wurden die Erkenntnisse aus den vertieften Untersuchungen im Studienauftrag genutzt, um vergleich- und belastbare Zahlen aller Varianten zu erhalten. Diese Verifizierung ist bedeutend, da sie die Kosten für anstehende Instandsetzungsmassnahmen, welche im unveränderten Bestand getätigt werden müssten - und somit als gebunden gelten würden - ausweisen. Diese Kosten wurden mit 36,5 Mio. Franken ausgewiesen.

Identische Preisschilder für Sanierung versus Ersatzneubau:

Dass die Sanierung inklusive Erweiterung ein nahezu identisches Preisschild wie der komplette Ersatzneubau erhielt, war eine elementare und unerwartete Erkenntnis (vgl. Abb. 1). Umso mehr, da die Varianten von zwei unterschiedlichen Teams erarbeitet wurden. Der Annahme, dass eine Sanierung günstiger zu stehen kommen müsste, wurde der Erkenntnis, dass eine Instandsetzung beim Hallenbad den Rückbau bis auf den Rohbau bedeutet und alles wieder neu aufgebaut werden müsste, gegenübergestellt. Die Raumanordnung ist zudem für die heutige Technik nicht mehr zeitgemäss. Die Eishalle, das Ausseneisfeld sowie die Tiefgarage werden bei beiden Varianten komplett neu erstellt. Somit ergeben sich identische Aufwände.



Baustein	Instandsetzung*	Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatz-neubau Eishalle**	Ersatzneubau***
Baustein A: Abbruch / Rückbau	in CHF	in CHF	in CHF
Abbruch / Rückbau	791'000	1'186'500	1'670'400
Baustein B: Tiefgarage			
Tiefgarage neu		7'882'796	7'552'000
Verstärkung TG	4'170'120		
Baustein C: Ausseneisfeld			
Ausseneisfeld neu		3'734'370	2'525'000
Ausseneisfeld neue Eisplatte	1'144'600		
Baustein D: Eishalle			
Eishalle neu		18'645'888	17'473'000
Instandsetzen	9'914'950		
Baustein E: Verteiler neu		5'372'924	7'236'000
Baustein F: Kletterhalle			
Kletterhalle neu		2'846'160	2'898'000
Kletterhalle Instandsetzen	531'000		
Baustein G: Hallenbad			
Hallenbad Sanierung	14'903'766	20'109'660	
Hallenbad Neubau			20'418'000
Baustein H: Umgebung	609'500		
Umgebungsarbeiten neu		767'625	354'000
Aufwertung PP-Flächen inkl. Erschl.		999'350	1'033'680
Minigolf neu		445'625	660'800
Spielplatz / Spielplätze neu		172'500	194'700
Kletterflächen aussen		143'750	
Eistraum			472'000
Eisstockschiessen			118'000
Baustein I: PV Anlage	615'600 (kleiner)	1'026'000	819'000
Baustein J: Provisorium, gedeckt	3'900'000	3'900'000	3'900'000
Gesamtkosten (gerundet)	36'500'000	67'250'000	67'324'000
Etappierbarkeit	möglich	möglich	nicht empfehlenswert

Abb. 1 Vergleich (inkl. 7.7% MwSt. / inkl. Planerhonorare, exkl. Gebühren, exkl. Betriebseinrichtungen, exkl. Atlasentsorgung)

Quelle: *Im Nachtrag zum Ideen-Studienauftrag erstellte Untersuchung zur Verifizierung der Zustandsanalyse, Isler Architekten 08/2022, **Isler Architekten 5/2022, *** RLC Architekten 05/2022

Da der Stadtrat am 18. Januar 2023 mit Beschluss-Nr. 13 basierend auf Kosten und Chancen entschied, die Variante «Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile auf bestehendem Standort» weiterzuverfolgen, wurden die Objekt- und Handlungsstrategie auf strategischer Ebene durch den Stadtrat am 7. Juni 2023 mit Beschluss-Nr. 219 erneut angepasst. Das Sportzentrum Hirslen erhielt neu die Objektstrategie «Ersatz» und die Handlungsstrategie «neu bauen». Gleichzeitig wurde der Ideenstudienauftrag und damit die Teilphase «Definition des Vorhabens» der SIA-Phase 21 genehmigt und die zweite Teilphase «Machbarkeitsstudie» ausgelöst. Am 22. August 2023 wurde die Öffentlichkeit über die Beschlüsse und das Vorhaben anlässlich eines Informationsanlasses in der Stadthalle Bülach umfassend über die Erkenntnisse und weiteren Schritte informiert.



2.4 Machbarkeitsstudie

Die aus dem Ideen-Studienauftrag hervorgegangene Variante «Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile», welche auch das parlamentarische Begleitgremium voll unterstützte, wurde phasengerecht durch die RLC Architekten AG sowie ausgewiesene Fachexperten der Bad- und Eistechnik auf Planerseite plausibilisiert. Es erfolgte die bauherrenseitige Erstellung eines ersten zeitgemässen Raumprogramms, welches im nachgewiesenen Volumen überprüft wurde. Die Machbarkeitsstudie dient der Überprüfung der in der vorhergehenden Phase gewonnenen Erkenntnisse sowie der Verifizierung der einzelnen Projektbausteine in baulichen, terminlichen und kostenrelevanten Themen. Zudem wurden im Fokus der langfristigen Bevölkerungsentwicklung Ansprüche an räumliche Erweiterungen und Einrichtungen definiert.

2.4.1 Ergänzungen gegenüber dem Studienauftrag

Trafostation:

Auf dem Grundstück des Sportzentrums befindet sich eine private Transformatorenstation des Sportzentrums. Im selben Raum ist ebenfalls die Transformatorenstation Hirslen, welche im Eigentum der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) steht und zu Lasten der Stadt in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt ist. Das bedeutet, wenn die Zweckbestimmung oder Nutzung des Grundstückes eine Verlegung der Transformatorenstation erfordert, die Stadt für den Ersatz des Raumes zu sorgen hat.

Bei einem Neubau verändert sich unter Umständen die Lage der Trafostation. Bisher war dies nicht in den Projektbausteinen enthalten. Diese Ausgangslage (Abbruch / Ersatz) war nun in planerischen Lösungsansätzen in der Machbarkeitsstudie zu beachten und die finanziellen Auswirkungen separat aufzuzeigen.

Hallenbad:

Sportbecken: Im Projektbaustein gemäss Studienauftrag berücksichtigt ist analog zum heutigen Zustand ein Sportbecken mit 25m Länge (2.5m Breite je Bahn) und 5 Bahnen.

Als Empfehlung in die Machbarkeitsstudie mitgegeben wurde ein Sportbecken mit 6 Bahnen (1 zusätzliche Bahn) einzurechnen.

Sprungbecken:

Dieses ist aktuell ein Bestandteil des Sportbeckens.

Als Empfehlung in die Machbarkeitsstudie mitgegeben wurde ein separates Sprungbecken mit 12.5m Länge und 8m Breite einzurechnen, damit eine – auch sicherheitsrelevante – Trennung zwischen Sport- und Spassbereich erreicht werden kann.



Mehrzweckbecken:

Aktuell ist ein Lehrschwimmbecken vorhanden. Dieses ist nicht mit einem Schulschwimmbecken gleichzusetzen. Dazu ist weiterhin kein Bedarf angemeldet.

Als Empfehlung in die Machbarkeitsstudie mitgegeben wurde ein Mehrzweckbecken mit 18m Länge und 11.5m Breite für Kinderunterricht (Schrägboden, kein Hubboden) als auch für kommerzielle Schwimmkurse einzurechnen.

Kletterhalle:

Es ist regionales Markterschliessungspotenzial, insbesondere für die Nutzung Bouldern, vorhanden. Da der SAC Sektion Rhinsberg bereits heute den Klettersport hinter der Tribüne im Sportzentrum Hirslen in Eigenregie betreibt, ist adäquater Ersatz zu schaffen und das Potential zu schärfen.

Als Empfehlung in die Machbarkeitsstudie mitgegeben wurde aus der vorhergehenden Projektphase der Projektbaustein Boulder- und Kletterhalle und einem Aussenbereich zum Klettern mit einer möglichen Grundfläche von 800 – 1 000 m² bei einer möglichen Kletterfläche von ca. 1 800 – 2 000 m² mit einem Kostendach von 3.5 Mio. Franken exklusive der Kletterausrüstung wie Griffe und Wände.

Eishalle:

Als Empfehlung in die Machbarkeitsstudie mitgegeben wurde eine mögliche, spätere Erweiterungsmöglichkeit des Zuschauerbereiches. Sie ist als Option im Raumprogramm zu berücksichtigen, da eine spätere Erweiterung Auswirkungen auf die Anordnung der Räume hat.

Überdachung:

Als Empfehlung in die Machbarkeitsstudie mitgegeben wurde im Bereich des Ausseneisfeldes weiterhin als Option eine Überdachung vorzusehen. In der vorhergehenden Projektphase wurde dies in den Kostenbausteinen berücksichtigt.

2.4.2 Erkenntnisse und Bearbeitungsentscheide

Im Verlauf der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie hatte sich das Projektteam mit Erkenntnissen, Szenarien und Ausrichtungsfragen, welche sich bei der Variante «neu bauen» stellen, auseinanderzusetzen und Bearbeitungsentscheide zu treffen. Weiter wurde dem Auftrag, die Bedürfnisse für die kommenden Generationen unter Beachtung des Bevölkerungswachstums abzudecken, die notwendige Beachtung geschenkt.

Folgende Bearbeitungsentscheide flossen als Aufträge ins Planerteam ein:



Hallenbad / Mehrzweckbecken:

Der Neubau würde ca. ab 2032 stehen. Das Sportzentrum ist ein Generationenprojekt. Bislang ist die Bevölkerungsprognose bis 2040 berücksichtigt, inklusive der Kreisgemeinden. Es soll jetzt für einen längeren Zeithorizont geplant und Kostenfolgen für mutigere Schritte aufgezeigt werden.

Es sollen deshalb zwei 25 Meter Becken, beide auf der gleichen Ebene angeordnet, als Option geplant und gerechnet werden. Weiter soll ein 50 Meter Becken als Option geplant und gerechnet werden.

Sprungbecken:

Die Empfehlung aus der Machbarkeitsstudie, ein separates Sprungbecken mit 12.5m Länge und 8m Breite einzurechnen und damit eine – auch sicherheitsrelevante – Trennung zwischen Sport- und Spassbereich zu erreichen, soll geplant und gerechnet werden. Dieses in der Grundvariante und nicht als Option.

Eishalle:

Es war zu prüfen, wie es sich mit einer Erweiterungsmöglichkeit einer Zuschauertribüne in Zukunft verhält. Es ist heute nicht abschätzbar, wie sich die Sportarten und Zuschauerkulissen in zwanzig oder dreissig Jahren verhalten. Weiter sind Flächen vorzusehen, welche es den Vereinen erlauben, einfachste Gastronomie / Hospitality auf eigene Rechnung zu betreiben.

Kletterhalle:

In der nächsten SIA-Phase Auswahlverfahren werden die Betreiber, Nutzer und Vereine abgeholt, um basierend auf dem Resultat aus der Machbarkeitsstudie das finale und detaillierte Pflichtenheft mit ihren Bedürfnissen abzugleichen. Das Thema Klettern musste mit der Sektion des SAC bereits jetzt in der Phase Machbarkeitsstudie lanciert werden, da es sich um einen komplett neuen Baustein im Sportzentrum handelt. Dieser Projektbaustein entspricht nicht dem vorhandenen klaren Raumprogramm wie bei allen anderen Bausteinen. Das Raumprogramm musste detailliert besprochen und erarbeitet werden. Welche Betriebsformen sind denkbar? Wie beurteilt der SAC Nutzungsthemen und Synergien? Welche Rolle kann sich der SAC vorstellen?

Ausseneisfeld:

Der Betrieb machte sich stark, die heute bestehende Eisfläche von 40x65 Meter beizubehalten. Im Vergleich der Kostenprognosen Stand Variantenvergleich war bisher ein gegenüber heute kleineres, aber übliches Eishockeyfeld mit 30x60 Meter berücksichtigt. Es wird entschieden, die grössere, heute bestehende Eisfläche in die Grundvariante einzurechnen und damit dem Grundauftrag Wahrung des Bestands zu folgen. Die kleinere Fläche wird als Option gerechnet.



Überdachung:

Im Bereich des Ausseneisfeldes ist weiterhin als Option eine Überdachung vorzusehen. Weiter soll von den Planern aufgezeigt werden, was es bedeutet, ein offenes Dach, ein festes Dach mit stabiler Decke oder transluzentem Aufbau und für beide Eisfelder 30x60 und 40x65 Meter aufzuzeigen.

Umgebung:

Die Idee aus dem Ideen-Studienauftrag, im Aussenbereich einen Eistraum und Eisstockfelder zu realisieren, soll hinterfragt und die Kosten aufgezeigt werden. Bislang wurde lediglich die Umgebungsanpassung für eine mobile Installation eingerechnet. Anlagen für einen Eistraum wären Jahr für Jahr zu mieten. Es benötigt kreatives Denken und Engagement, um einen jährlichen Eistraum zu realisieren und finanziell zu tragen.

Verkehrsanalyse:

Es wird eine externe Verkehrsanalyse durch die Fachexperten bei Basler & Hofmann in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen auf Auflagen für einen Neubau abschätzen zu können. Übergeordnete Themen wie z.B. die Anbindung an den ÖV, werden aufgezeigt.

Lebenszykluskosten:

Basierend auf den aktuell vorliegenden Kostenschätzungen aus der Phase Machbarkeit wird Basler & Hofmann eine phasengerechte Lebenskostensimulation durchführen. Die verwendete Methode und das dazugehörige Tool bieten bereits in frühen Planungsphasen Instrumente für den späteren Betrieb und Unterhalt sowie für die gesamten Lebenszykluskosten von Bauwerken. Es wird eine erste Basis bilden, um auch die betriebliche Wirtschaftlichkeit grob simulieren zu können.

Fazit der Bearbeitungsthemen:

Es sind über das gesamte Vorhaben belastbare Grundlagen geschaffen worden. Diese werden in differenzierten Bausteinen, Factsheets und Optionen in Plänen und Kosten abgebildet.

Unter Berücksichtigung der Projektziele und der dazugehörigen Vergleichbarkeit mit der bestehenden Anlage wurde die Grundvariante definiert. Um die Bedürfnisse für die kommenden Generationen unter Beachtung des Bevölkerungswachstums abzudecken und Optimierungen aufzuzeigen, wurden zehn Optionen definiert.

2.4.3 Grundvariante

- Hallenbad mit 6 Bahnen à 25m inkl. separatem Sprungbereich, Mehrzweckbecken, Kinderplanschbecken, Warmwasseraussenbecken, Röhrenrutschbahn
- Eishalle (Kapazität ca. 500 Besucher)
- Ausseneisfeld 40 x 65m ohne Überdachung



- Kletterhalle (im Kostendach)
- Kein separates Eisstockschiessen
- Kein Eistraum
- Kein Provisorium (Eisfeld)

2.4.4 Optionen

Als Baustein zur Grundvariante sind Optionen wie folgt zu erarbeiten:

- Option 1 Ausseneisfeld 30 x 60m
- Option 2 Dach Ausseneisfeld 30 x 60m
- Option 3 Dach Ausseneisfeld 40 x 65m
- Option 4 Hallenbad mit 2x5 Bahnen à 25m
- Option 5 Hallenbad mit 1x6 Bahnen à 50m
- Option 6 Kletterhalle als Variante «Sportklettern»
- Option 7 kein Provisorium
- Option 8 Eisstockschiessen
- Option 9: Eistraum
- Option 10: Eishalle mit 1000 Zuschauern

2.4.5 Erkenntnisse und Resultate aus der Machbarkeitsstudie

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist im Bericht Machbarkeitsstudie «Sportzentrum Hirslen, Bülach – Ersatzneubau» umfassend dokumentiert und dient als Grundlage für die SIA-Phase 22 Auswahlverfahren. Damit wurde die belastbare Grundlage geschaffen, um in der Phase 22 die Betreiber, Nutzer und Vereine abzuholen, das finale und detaillierte Pflichtenheft zu erstellen und mit den weiter zu konkretisierenden Bedürfnissen abzugleichen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Veränderungen der Grundvariante gegenüber dem Stand «Ideen-Studienauftrag» in Folge der Ergänzungen und der phasengerechten Auseinandersetzung für ein zeitgemässes Raumprogramm auf. Die Folgen sind Mehrflächen und Mehrvolumen:

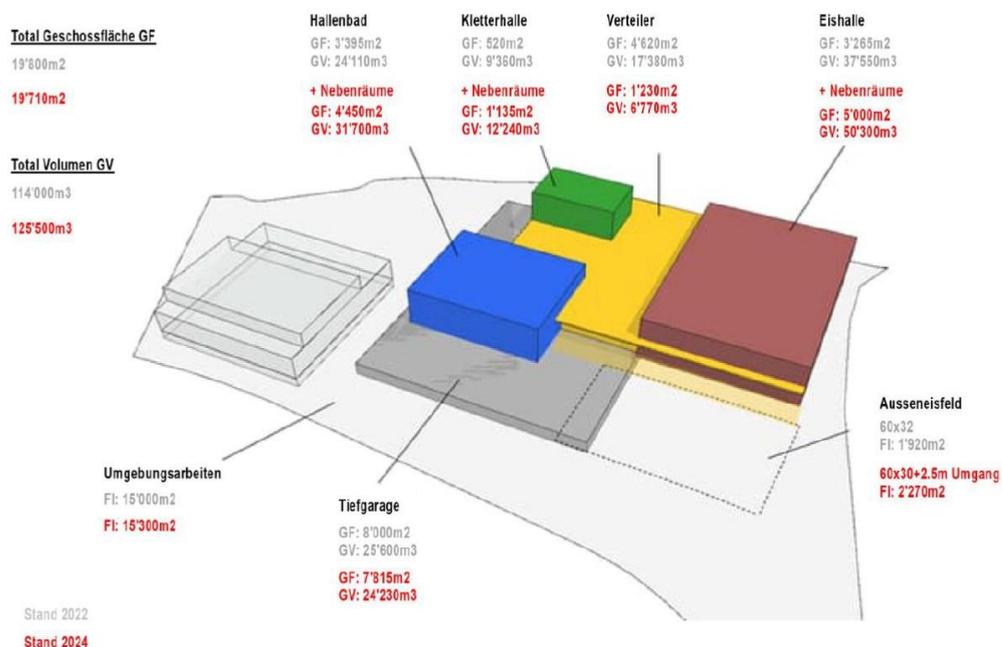


Abb. 59 Veränderungen zu vorhergehender Projektphase
Stand 2022 – Stand 2024

Quelle:
RLC Architekten AG

2.4.6 Aktualisierte Grobkostenschätzung

Nebst der Mehrfläche und dem Mehrvolumen ist auch die Veränderung des Mehrwertsteuersatzes sowie die Bauteuerung gegenüber dem Stand Ideen-Studienauftrag berücksichtigt.

Die seit dem Abschluss des Ideen-Studienauftrag eingetretene Bauteuerung beträgt 10,6 %. Die Anpassung der Mehrwertsteuer von 7.7 auf 8.1 %. bringt weitere 0,4 %. Somit verteuern sich die Projektkosten nur durch diese Effekte um insgesamt 11 %.

Die Basis der aktuellen Kostengrobschätzung bildet neu der Index Baukostenstand Oktober 2023.

Die folgende Tabelle stellt die Grobkosten + / - 25 % je Baustein / Option dar.



Baustein	Ersatzneubau Grundvariante	Optionen Mehr-/ Minderkosten zur Grundvariante
	inkl. Veränderung MwSt. + Teuerung	inkl. Veränderung MwSt.+ Teuerung
	in CHF	in CHF
Baustein A: Abbruch / Rückbau	1'781'000	–
Baustein B: Tiefgarage	7'650'000	–
Baustein C: Ausseneisfeld (40x65m)	3'781'000	–
Option 1: Ausseneisfeld 30x60m	–	-1'226'000
Option 2: Dach Ausseneisfeld 30x60m	–	3'333'000
Option 3: Dach Ausseneisfeld 40x65m	–	6'505'000
Baustein D: Eishalle	24'080'000	–
Baustein E: Verteiler	4'272'000	–
Baustein F: Kletterhalle Kostendach	3'500'000	–
Option 6: Kletterhalle Sportklettern	–	4'662'000
Baustein G: Hallenbad	28'216'000	–
Option 4: Hallenbad 2x5 Bahnen à 25m	–	7'631'000
Option 5: Hallenbad 1x6 Bahnen à 50m	–	8'660'000
Baustein H: Umgebung	2'364'000	–
Baustein I: PV-Anlage	1'355'000	–
Baustein J / Option 7: Provisorium, gedeckt	–	4'313'000
Option 8: Eisstockschiessen	–	240'000



Option 9: Eistraum	–	1'939'000
Option 10: Eishalle mit 1000 Zuschauern	–	2'300'000
Baustein K: Trafostation	123'000	–
Gesamtkosten (gerundet)	77'122'000	

2.4.7 Aspekte der Wirtschaftlichkeit

Im Bericht zur Machbarkeitsstudie Sportzentrum Hirslen ist im Kapitel 6 detailliert dargelegt, mit welcher Methodik die Lebenszykluskosten pro Bauteil und relevanten Optionen errechnet wurden und wie sie sich auswirken können. Dies bildete nebst den aktuellen betrieblichen Zahlen die Basis, um erste Modellrechnungen zur Wirtschaftlichkeit – Kapitel 7 – erstellen zu können.

In der jetzigen Phase der Planung ist auch die Abschätzung der Wirtschaftlichkeit noch ungenau. Zu viele Faktoren können noch nicht konkretisiert werden. Die für die Berechnung zu Grunde liegenden Daten weisen gewisse Unsicherheiten auf. Vor allem ist es der Faktor des Energieverbrauchs, welcher nur unter Einbezug der Fachplaner bei Vorliegen eines konkreten Projektes abgeschätzt werden kann. Hinzu kommt der Personal- und Reinigungsbedarf, der erst bei einem konkreten Projekt präziser ermittelt werden kann.

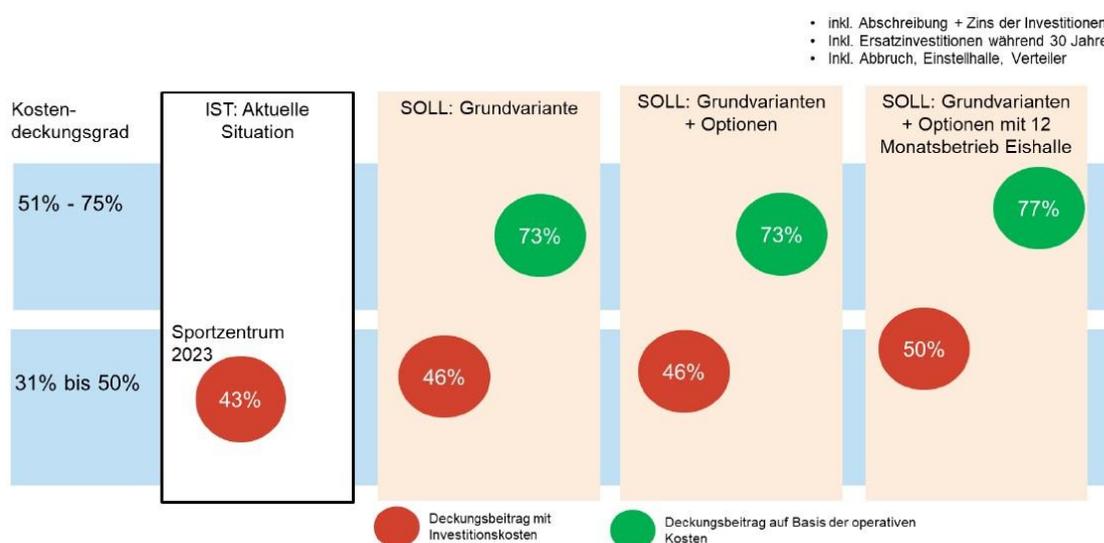


Abb. 66 Wirtschaftlichkeit der Grundvariante + Optionen

Quelle:
BPM Sports AG



2.4.8 Stadtratsbeschluss zur Machbarkeitsstudie

Der Stadtrat hat sich am 30. Oktober 2024 anlässlich eines Workshops mit den Erkenntnissen und Resultaten der Machbarkeitsstudie sowie den Rückmeldungen aus der parlamentarischen Begleitgruppe auseinandergesetzt. Er würdigte dabei auch die langfristige, vorausschauende Erstellung einer für die auch noch in den kommenden Jahrzehnten attraktiven Anlage mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung. Er entschied, welche Optionen er in das übergeordnete Pflichtenheft aufnehmen will und genehmigte mit Beschluss-Nr. 447 vom 11. Dezember 2024 den Phasenabschluss Machbarkeitsstudie.

2.4.9 Bestellung

Der Stadtrat bestätigt die Grundvariante gemäss Ersatzneubau Machbarkeitsstudie inklusive der Kletter-Mehrzweckhalle mit Kostendach. Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung fügt der Stadtrat drei Optionen hinzu:

- Hallenbad mit 6 Bahnen à 25m inkl. separatem Sprungbereich, Mehrzweckbecken, Kinderplanschbecken, Warmwasseraussenbecken, Röhrenrutschbahn
- Eishalle (Kapazität ca. 500 Besucher)
- Ausseneisfeld 40 x 65m ohne Überdachung
- Kletterhalle (im Kostendach)
- Option 3: Dach Ausseneisfeld 40 x 65 Meter
- Option 4: Hallenbad mit 2x5 Bahnen à 25 Meter
- Option 10: Eishalle mit 1 000 Zuschauern

Die Gesamtkosten für diese Bestellung belaufen sich auf derzeit 90 058 000 Franken. Diese Kostengrobschätzung basiert auf einem Index Baukostenstand Oktober 2023, +/-25 % und exklusive Gebühren, Ausstattung und Bauherrenleistungen.

3 Zusammenfassung der bisherigen Schritte

Projektphase nach SIA	Beschreibung
1	Strategische Planung
11	Bedürfnisformulierung / Analyse
	Folgende Analysen und Studien wurden 2018-2019 durchgeführt:
	<ul style="list-style-type: none">• Gesamtanalyse des baulichen Zustandes• Kundenumfrage



-
- Potentialanalyse
-

12 Lösungsstrategien

Auf der Grundlage der Potentialanalyse wurden folgende Strategien erarbeitet:

- Variante A: «Reine Instandsetzung nach Dringlichkeit»
 - Variante B: «Instandsetzung inkl. präventivem Unterhalt mit Optimierungen»
 - Variante C: «Attraktivieren der Anlagen bei gleichzeitiger präventiver Instandsetzung»
-

Stadtratsbeschluss 27. März 2019

- Bestätigung des Sportzentrum Hirslen als Standort für Wintersport
 - Objektstrategie «Entwickeln» und Handlungsstrategie «Attraktivieren der Anlagen bei gleichzeitiger präventiver Instandsetzung» (Sommeranlage Freibad Bülach)
 - Das Sportzentrum Hirslen soll zukünftig als attraktive Sportstätte wahrgenommen werden. Mit neuen Nutzerangeboten sollen mehr Besucher generiert und die Auslastung gesteigert werden. Die Eissporthalle und das Hallenbad sollen im Kantonalen Sportanlagenkonzept (KASAK) als Anlage von kantonaler Bedeutung erhalten bleiben und die geforderten Standards von KASAK für die Zukunft erfüllen.
-

2 Vorstudien

21 Definition des Vorhabens / Machbarkeitsstudie

Durchführung eines Ideen-Studienauftrag 2020-2023

Vorbereitung und Durchführung eines Ideen-Studienauftrages mit dem Ziel, Lösungen zu finden, die den konzeptionellen, gestalterischen, gesellschaftlichen, ökologischen, ökonomischen und technischen Anforderungen am besten entsprechen.

Im Dialog mit einer Projektgruppe und zwei Expertenteams erarbeitete Lösungsansätze:

- «Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatzneubau Eissporthalle»
 - «Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile auf bestehendem Standort»
-

Auf der Grundlage vergleich- und belastbarer Zahlen beider Varianten wurde die Variante A «Instandsetzung Bestandsbauten ohne Attraktivierung» überprüft und angepasst. Diese diente im Nachtrag zum Studienauftrag zur Verifizierung der Zustandsanalyse.



Abwägung der im Ideen-Studienauftrag sowie im Nachtrag untersuchten Varianten:

Vorteile einer **Instandsetzung** der Sportanlage Hirslen gegenüber einem Ersatzneubau:

- Geringere Investitionskosten
- Einsparung Grauer Energie
- Kürzere Bauzeit
- Geringere Auswirkung auf die Nutzer

Nachteile einer **Instandsetzung** entstehen gegenüber einem Ersatzneubau:

- Keine Optimierung der Betriebsabläufe
- Unverändert hohe Personalkosten
- Keine Adressbildung der Sportanlage
- Keine Attraktivierung
- Kein zusätzliches Nutzungsangebot
- Keine zusätzlichen Einnahmen aus neuen Nutzungen
- Kein Ganzjahreseis in der Halle
- Unveränderte Garderobensituation
- Projektrisiken

Die Nachteile der Variante Instandsetzung könnte eine **Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatzneubau Eishalle** partiell ausgleichen. Jedoch müssten folgende Defizite nach wie vor in Kauf genommen werden:

- Nur partielle Optimierung der Betriebsabläufe
- Einschränkungen in Bezug auf Positionierung der Baukörper
- Kein komplett neuer Gebäudelebenszyklus der gesamten Sportanlage

Der **Ersatzneubau** bietet gegenüber der Variante Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatzneubau Eishalle folgende Vorteile:

- Neupositionierung der gesamten Anlage
- Berücksichtigung aktueller Nutzerbedürfnisse
- Start eines vollständig neuen Gebäudelebenszyklusses
- Optimierung der Betriebsabläufe und der Betriebskosten
- Optimierung der Personalkosten
- Zielerreichung der bestmöglichen Nachhaltigkeitskriterien / energetische Optimierung
- Vielfältige neue Gestaltung der einzelnen Nutzungseinheiten

Stadtratsbeschluss 7. Juni 2023:



Das Sportzentrum Hirslen erhält neu die Objektstrategie *«Ersatz»* und die Handlungsstrategie *«Neu bauen»*, anstelle *«Attraktivieren der Anlagen bei gleichzeitiger präventiver Instandsetzung»*

Durchführung einer Machbarkeitsstudie 2023–2024

Die phasengerechte Plausibilisierung der Variante *«Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile»* mit dem Nachweis der Machbarkeit wurde im Stadtratsbeschluss vom 7. Juni 2023 beschlossen.

«Ebenso wird damit die belastbare Grundlage geschaffen, um in der nächsten Phase die Betreiber, Nutzer und Vereine abzuholen und das finale und detaillierte Pflichtenheft mit ihren Bedürfnissen abzugleichen.»

Stadtratsbeschluss 11. Dezember 2024:

- Die Phase 21 Definition des Vorhabens / Machbarkeitsstudie wird abgeschlossen.
 - Der Auftrag zur Vorbereitung und Erstellung eines Kreditantrages für die Durchführung der Phase 22 Auswahlverfahren wird dem Bereich Immobilien erteilt.
 - Ersatzneubau mit Grundvariante gemäss Machbarkeitsstudie Ersatzneubau inklusive Kletter- / Mehrzweckhalle mit Kostendach.
 - Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung folgende Optionen zur Grundvariante hinzuzufügen:
 - Option 3: Dach Ausseneisfeld 40 x 65 Meter
 - Option 4: Hallenbad mit 2x5 Bahnen à 25 Meter
 - Option 10: Eishalle mit 1000 Zuschauern
 - Im Grundsatz soll das Auswahlverfahren mittels eines Gesamtleistungswettbewerbs durchgeführt werden. Das am besten geeignete Verfahren wird im Rahmen der Vorbereitung und Erstellung des Kreditantrages für die Durchführung der Phase 22 Auswahlverfahren erarbeitet.
-

4 Einbezug der Nutzer und Vereine

Parallel zum parlamentarischen Prozess für den hier vorliegenden Kreditantrag werden die Nutzer sowie Vereine abgeholt und mit ihnen die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie besprochen. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, um zu konkretisierende Bedürfnisse gegenseitig abzugleichen, damit in der Phase 22 Auswahlverfahren zielführend und ohne Zeitverlust das finale und detaillierte Pflichtenheft erstellt werden kann. Es ist nicht Inhalt, am generellen Bestellungsumfang des Stadtrats Änderungen vorzunehmen, sondern sicherzustellen, dass keine Elemente vergessen gehen, welche sich später nachteilig für die Nutzung



und den Betrieb erweisen würden. Insbesondere im Rahmen der Kletterhalle sind zwingend weitere Abgleiche herzustellen.

Anfallende Kosten für die Bauherrenbegleitung in dieser Überführungsphase werden zu Lasten des vom Stadtrat am 22. Mai 2024 mittels Beschluss-Nr. 158 bewilligten Kredits für den Überführungsprozess verbucht.

5 Vorgesehenes Realisierungsmodell und Beschaffungsform

Das Projektteam hat die möglichen Realisierungsformen geprüft. Es sind folgende Möglichkeiten anwendbar:

- Einzelleistungsträger (Einzelplaner, Planergemeinschaft) / Einzelunternehmer
- Generalplaner/ Generalunternehmer (GP / GU)
- Totalunternehmer (TU)
- Mischformen (Generalplaner mit Einzelunternehmer usw.)
- Systemanbieter (Public Private Partnership Modelle)

Nach eingehender Prüfung aller Vor- und Nachteile, der Chancen und Risiken empfiehlt das Projektteam für eine zeitnahe, bedürfnis- und sachgerechte Beschaffung der Räume die Durchführung eines selektiven, 2-stufigen Gesamtleistungswettbewerbes nach der SIA-Ordnung 142.

Wettbewerbe eignen sich zur Ausarbeitung von Lösungen für Aufgabenstellungen, deren Rahmenbedingungen im Voraus genügend klar und abschliessend bestimmt werden können. Sie ermöglichen die Evaluation und den Vergleich verschiedener Lösungen und werden mit dem Ziel ausgeschrieben, Lösungen zu finden, die den Anforderungen am besten entsprechen.

Voraussetzung für ein gutes Ergebnis eines Auswahlverfahrens ist eine seriöse Abklärung der Machbarkeit der Aufgabe. Eine vorangehende abgeschlossene Machbarkeitsstudie SIA-Phase 21 dient als Grundlage für die Erstellung des Projektpflichtenheftes. Diese Ausgangslage ist für das Sportzentrum Hirslen gegeben.

Das Verfahren hat sich in der Stadt Bülach bewährt, wurden doch bereits das Stadthaus sowie die Schulhausprojekte Allmend, Guss und Schülergartenweg auf diese Art und Weise beschafft. Die Stadt hat damit zum frühesten möglichen Zeitpunkt eine hohe Kostensicherheit und eine belastbare Basis, um eine Volksabstimmung bestehen zu können. Dasjenige Projekt mit dem besten Kosten- / Nutzenverhältnis wird ausgewählt und bildet die Grundlage für das Einholen des Baukredits.



Entscheidend ist, dass die Stadt als Bauherrin genau weiss, was sie beschaffen will und dies verbindlich vor der Ausschreibung des Wettbewerbs fixiert. Weiter muss sie die Risiken kennen, welche diese Beschaffungsart mit sich bringt, und muss entsprechende Vorkehrungen treffen, damit nicht während der Ausführung unangenehme Überraschungen mit entsprechenden Kostenfolgen auftreten. Beim Sportzentrum Hirslen ist dies insbesondere die Betriebs- und Gebäudetechnik. Die Gewerke müssen zusammen ideal abgestimmt funktionieren, damit es eine gute Sportanlage wird. Bewährten Lösungen, die wichtig und für den Betrieb und die Nutzung ausschlaggebend sind, müssen erreicht werden. Entsprechend ist diesem elementaren Anlagenteil die dazugehörige Aufmerksamkeit zu schenken und in den Zuschlagsfaktoren mit genügend Gewicht zu berücksichtigen.

Der erste Schritt ist die Präqualifikationsphase, in welcher die vier (bis maximal fünf) bestgeeigneten Teilnehmer der zweiten Phase bestimmt werden. Die Auswahl erfolgt aufgrund der vorgängig festgelegten und kommunizierten Eignungskriterien. Der zweite Schritt umfasst den eigentlichen „Wettbewerb“. Die Teilnehmer erarbeiten in einer ersten Stufe Projektideen. Nach einer Zwischenbesprechung bearbeiten sie diese weiter zu umfangreichen Eingabedossiers (Vorstufe zum Vorprojekt) inklusive eines Kostendachangebots für die Erstellung des eingereichten Projekts.

Das Raumprogramm für das Sportzentrum Hirslen verfügt inzwischen über klar definierte Anforderungen in Bezug auf die Raumgrössen, grundsätzliche Ausstattung, die notwendigen Zusatzräume und allen notwendigen übergeordneten Anforderungen der Stadt. Da vier bis fünf verschiedene Teams unabhängig voneinander Ansätze zur Umsetzung des Raumprogramms suchen, ist gewährleistet, dass sowohl in Bezug auf die Nutzerqualität wie auch den Preis eine breite Zahl von Lösungen eingegeben wird. Die eingereichten Projekte werden durch die Fachjury und die bauherrenseitigen Vertreter sowie Sachexperten (z.B. Leiter Sport und Veranstaltungen Stadt Bülach) geprüft und bewertet.

Eignungskriterien der Stufe »Präqualifikation«

Hier sind die Referenzen der beteiligten Gesamtleister sowie Planer und deren Schlüsselpersonen besonders wichtig. Der Erfolg eines solchen Projekts steht und fällt mit den Schlüsselpersonen und bildet deshalb das zentrale Kriterium. Ebenfalls müssen die Anbieter über eine gewisse Grösse verfügen. Dies findet – zusammen mit dem Lehrlingsanteil – auch in der Personalstruktur Berücksichtigung.

Kriterium:	Gewichtung
Referenzprojekte des Gesamtleistungsanbieters	40 %
Referenzprojekte der Planer	40 %
Zugang zur Aufgabe (QM, Fokus, etc.)	20 %



Zuschlagskriterien der Stufe »Ausarbeitung von Gesamtleistungsangeboten«:

Mit diesen Zuschlagskriterien wird gewährleistet, dass ein Anbieter sich nicht mit einem ungenügenden Projekt und einem sehr tiefen Preis den Auftrag „erkaufen“ kann. Zur Sicherstellung der technischen Bestellung werden die technischen Konzepte in einem eigenen Kriterium gewertet, welche vor den Jurysitzungen durch die externen Fachexperten vorgeprüft werden.

Kriterium:	Gewichtung
<i>Architektonisches Gesamtkonzept</i>	45 %
- Nutzungsqualität	
- Gestaltung und Städtebau	
- Qualität der geschaffenen Aussenräume	
<i>Technische Konzepte</i>	15 %
- Gebäudetechnik	
- Eistechnik	
- Badewassertechnik	
<i>Gesamtpreis des Bauwerks</i>	35 %
<i>Bauablauf und Zeitbedarf</i>	5 %

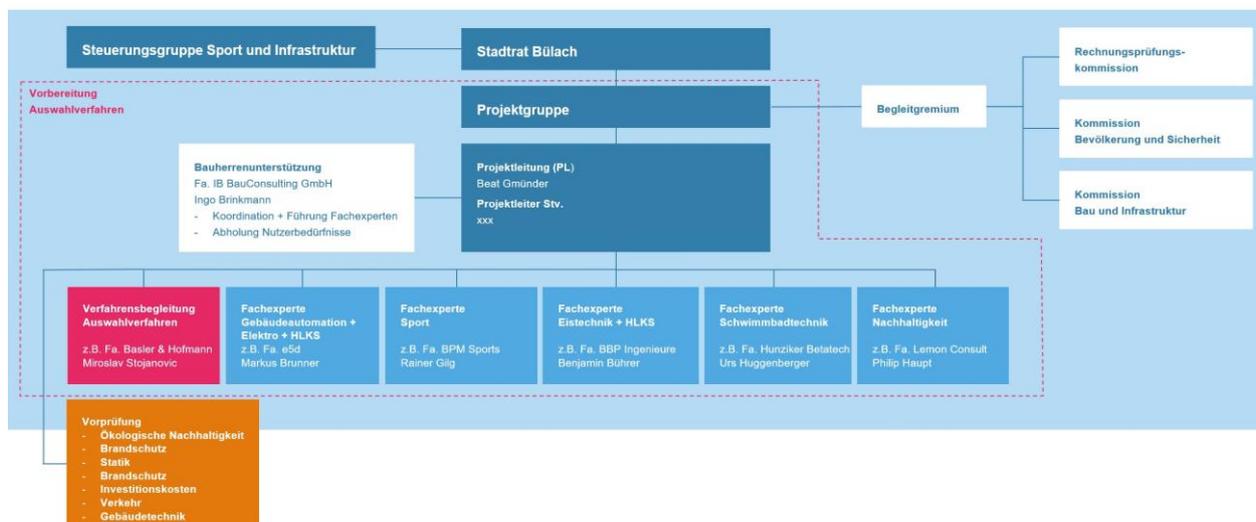
Übergeordnete Vorgaben:

Im Wettbewerb fliessen nebst den in der Machbarkeitsklärung gewonnenen Erkenntnisse auch die geltenden Vorgaben aus übergeordneten städtischen Strategien, wie beispielsweise der Energie- und Klimastrategie Stadt Bülach, «Ziel 1.1_03: Orientierung mindestens an den Anforderungen des Labels «Energistadt Gold» - und somit Minergie P Eco - gepaart mit der geltenden städtischen Immobilienstrategie und dem Fokus auf die Zielerreichung «Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2040 auf Netto-Null» als auch der Richtlinien zur Biodiversität und weitere Einflussfaktoren ein. Die Wettbewerbsteilnehmer sind gefordert, entsprechende projektbezogene Konzepte und Nachweise auszuarbeiten, welche nachfolgend in die Bewertung einfließen.



5.1 Projektorganisation Phase Auswahlverfahren

Die nachfolgende Grafik zeigt die Organisation für die Erstellung der Wettbewerbsunterlagen auf. Dies ist die entscheidende Phase, welche definiert, was danach alles in den Eingaben der Totalunternehmer eingepreist ist. Das parlamentarische Begleitgremium ist weiterhin aufgeführt. Eine konkrete Aufgabe ist in dieser Phase nicht vorhanden, doch wurde das Gremium nicht aufgelöst und kann – sollte es zu unvorhergesehenen Situationen kommen – eine wertvolle politische Rolle für Inputs spielen.



5.2 Externe Verfahrensbegleitung

Bei einem solchen Verfahren ist es wichtig, eine professionelle, erfahrene und ausgewiesene externe Verfahrensbegleitung und den damit verbundenen Spezialitäten einer Gesamtleistungssubmission einzusetzen. Dazu wurde eine Offerte der Basler & Hofmann AG, Zürich eingeholt.

5.3 Externe Bauherrenunterstützung

Weiter ist auf Bauherrenseite externer Support zwingend. Damit alle Arbeiten und Koordinationen in der geforderten Zeit präzise erledigt werden können, ist der interne Projektleiter durch einen externen Projektleiter mit umfassender Kenntnis der Bestellung und des Umfeldes beizuziehen. Die externe Bauherrenunterstützung koordiniert und führt die Fachexperten in der Erarbeitung der jeweiligen Projektpflichtenhefte. Parallel zu diesem Prozess erfolgt die Abholung der Nutzerbedürfnisse. Die Erkenntnisse der Nutzerbedürfnisse sowie die Projektpflichtenhefte der Fachexperten werden in das Projektpflichtenheft der Verfahrensbegleitung integriert.



Dazu wurde eine Offerte von Ingo Brinkmann, IB Bau Consulting, Forch eingeholt. Bis Ende 2024 ist er als Angestellter der Basler & Hofmann AG Mitglied seit dem Projektstart der Projektgruppe gewesen und verfügt damit über das umfassende Projektwissen.

5.4 Fachexperten

Die Fachexperten für Nachhaltigkeit, Gebäudetechnik, Sport, Eistechnik und Schwimmbadtechnik sind zum Start der Phase 22 Auswahlverfahren verantwortlich für die Erstellung der phasengerechten Projektpflichtenhefte. Die Fachexperten sind weiter vorgesehen, die Schlüsselpersonen und Referenzen in der Präqualifikation mitzubeurteilen, die eingereichten Wettbewerbsbeiträge vorzuprüfen, Antworten sowie Weiterbearbeitungsempfehlungen auf Fragen der Wettbewerbsteilnehmer zu verfassen und letztlich die Eingabeprojekte zu bewerten. Ihre Beurteilungen fliessen in die Bewertung der Zuschlagskriterien ein.

Für das Auswahlverfahren konnte ein Expertengremium mit hohem Erfahrungsausweis in ihren jeweiligen Disziplinen gewonnen werden. Die Experten kennen die Herausforderungen und möglichen Risiken, auch aus langjähriger Auftragnehmerperspektive und werden ihr Fachwissen für die Bauherrenseite einbringen.

Experte für:	Wer:	Referenz:
Sport und Betrieb	Rainer Gilg, BPM Sports AG, Bern	Mitglied Projektgruppe seit Projektstart. Experte für Sportanlagenmanagement.
Gebäude- und Eistechnik	Benjamin Bühler, BBP Ingenieurbüro AG, Lieli / LU	Über 70 geplante und umgesetzte Eishallenprojekte.
Badwassertechnik	Urs Huggenberger, Hunziker Betatech, Winterthur	Mitglied Projektgruppe seit Projektstart. Grosse Erfahrung in der Planung und Ausführung.
Gebäudeautomation, HLKS (ausserhalb Eistechnik, Elektro und PQM)	Markus Brunner, e5d, Bern	Fachexperte für Gebäudeautomation mit umfassender HLKSE-Expertise und projektbezogenem Qualitätsmanagement.
Nachhaltigkeit	Philip Haupt, Lemon Consult, Zürich	Fachexperte für Nachhaltigkeit inkl. umfassender Minegie P Eco Kenntnis.



5.5 Beurteilungsgremium / Jury

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs werden folgende Personen eingesetzt:

Präsident:

Stadtrat Bevölkerung und Sicherheit

Mitglieder:

Stadtrat Planung und Bau

Leiter Immobilien Stadt Bülach

Leiter Bevölkerung und Sicherheit

Leiter Sport- und Veranstaltungen (ohne Stimmrecht)

3 Fachpreisrichter Architektur mit Erfahrung im Bau von Eishallen und Schwimmbäder

1 Fachpreisrichter Landschaftsarchitektur

Für die Berechnung der Entschädigungen wurden für die externen Fachexperten die Ansätze der KBOB 2017 (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) als Basis genommen. Abgerechnet werden die Entschädigungen nach effektivem Aufwand. Politische Bülacher Juryvertreter oder Mitarbeitende der Stadtverwaltung werden nicht separat entschädigt.

6. Kosten

Für die seit 2017 phasengerecht durchgeführten Arbeiten sind bis heute die folgenden Aufwendungen durch den Stadtrat bewilligt und durch die ausführenden Stellen eingehalten worden:

20. September 2017	SRB 300	Gesamtanalyse / Variantenstudien	Fr. 90 622.80
19. Mai 2021	SRB 194	Ideen-Studienwettbewerb	Fr. 280 000.00
7. Juni 2023	SRB 219	Machbarkeitsstudie	Fr. 145 000.00
22. Mai 2024	SRB 158	Überführungsprozess	Fr. 90 000.00
Total:			Fr. 605 622.80

Für die nun bevorstehende Durchführung eines selektiven, 2-stufigen Gesamtleistungswettbewerbes nach SIA-Ordnung 142 sind im Investitionsprogramm unter der Position 502 (Konto 3410.5040.00/INV01311) für den Neubau entsprechende finanzielle Mittel vorgesehen. Für 2025-2027 sind 1 050 000 Franken eingestellt.



Der Planungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Kostenblock	Was	Kosten in Franken inkl. MwSt.
Externe Verfahrensbegleitung	Organisation und Durchführung Verfahren; Sicherstellen aller Wettbewerbsunterlagen inkl. Pflichten- und Lastenhefter etc..	120 000.00
Grundlagenbeschaffungen	Expertisen, zusätzliche Gutachten, Unterlagen für Ausschreibung	30 000.00
Vorprüfungen	Vorprüfungen Brandschutz, Statik, Investitionskosten, Unterstützung Vertragswesen.	30 000.00
Bauherrenunterstützung	Unterstützung des internen Projektleiters, Koordination mit Fachexperten, Abgleich mit Verfahrensbegleitung. Raumkonzeptblätter erstellen, Protokollierungen.	65 000.00
Nebenkosten	Inserate, Modelle, Drucksachen, Notar etc.	45 000.00
Fachexperten	Erstellen Betriebs- und Nutzungskonzept sowie der technischen und baulichen Ausschreibungsunterlagen. Prüfung, Beurteilung und Bewertung der eingereichten Konzepte im Rahmen der Gesamtleistungsausschreibung.	290 000.00
Entschädigung Jury / Beurteilungsgremium	Bewertung der eingereichten Unterlagen und Projekte, Teilnahme an Jurysitzungen.	55 000.00
Preisgeld	Entschädigung der zugelassenen Wettbewerbsteilnehmer.	240 000.00
Reserveposition für optionale Bereinigungsstufe	Zusätzliche Entschädigungen, Juryhonorare, Verfahrensbegleitung, Vorprüfung etc.	100 000.00
Unvorhergesehenes	5 % über alle Positionen	50 000.00
Total:		1 025 000.00

6.1 Preisgeld

Für ein Vorhaben wie den Ersatzneubau des Sportzentrum Hirslen soll ein Betrag von 60 000 Franken für jedes der vier Teams als Entschädigung zur Verfügung gestellt werden. Dieser Betrag ist angemessen, da einem



Vorprojekt nahekommende Leistungen und eine Werkpreisofferte mit Kostendach erwartet werden. Die erhaltenen Angebote entsprechen einem Projektwert von klar über 100 000 Franken. Mit der vorgesehenen Summe ist gewährleistet, dass die Ausschreibung genügend attraktiv ist, um qualitativ hochwertige Angebote zu erhalten.

6.2 Entschädigung Beurteilungsgremium

Für die Berechnung der Entschädigungen wurden für die externen Fachexperten die Ansätze der KBOB 2017 (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) als Basis genommen. Abgerechnet werden die Entschädigungen nach effektivem Aufwand. Politische Bülacher Juryvertreter oder Mitarbeitende der Stadtverwaltung werden nicht separat entschädigt.

6.3 Reserveposition für optionale Bereinigungsstufe

Falls sich die Eingaben der Wettbewerbsteilnehmer für eine Jurierung als unzureichend erweisen sollten, kann eine zusätzliche Bereinigungsstufe angesetzt werden. Damit wird die Sicherheit für den Bauherrn anlässlich des Vergabeentscheids stark erhöht. Dies führt zu Mehraufwendungen für alle Fachexperten, Bauherrenbegleitungen und der Jury. In neun von zehn Fällen wird diese Zusatzrunde nicht benötigt. Sollte sie aber fällig werden, bleibt die Bauherrschaft dank dieser Reserveposition handlungsfähig.

7. Subventionen

Die Eissportanlage und das Hallenbad sollen im Kantonalen Sportanlagenkonzept (KASAK) als Anlage von regionaler Bedeutung erhalten bleiben und die geforderten Standards von KASAK und Swiss Olympics für die Zukunft erfüllen. Subventionen in der Grössenordnung von bis zu 15 % sind deshalb möglich. Die Kosten für das nun beantragte Auswahlverfahren werden nach einer später folgenden Kreditbewilligung durch die Bevölkerung zum Realisierungskredit addiert. Weitere, aus der Energie- und Nachhaltigkeitsperspektive zu generierende Subventionen werden angestrebt, können bedingt durch das noch nicht vorliegende Projekt und der gesetzlichen Veränderungsmöglichkeiten heute aber noch nicht abgeschätzt werden.

8. Zeitplanung

Für die Projektdefinitionen sowie Erstellung der Projektpflichtenhefte der Fachexperten ist von einem Zeitraum von 4 bis 5 Monaten auszugehen. Das anschliessende Auswahlverfahren – der Wettbewerb – wird 12 bis 15 Monate in Anspruch nehmen. Anschliessend erfolgt das Zuschlagsverfahren sowie die Ausarbeitung der Baukreditvorlage.



Juni 2025	Information Öffentlichkeit und Antrag & Weisung an Parlament für Kredit Auswahlverfahren
Herbst 2025	Entscheid Stadtparlament Kredit Auswahlverfahren
2025 / 2026	Vorbereitung / Durchführung Gesamtleistungswettbewerb
Frühling 2027	Antrag und Weisung mit Siegerprojekt
Winter 2027	Kreditentscheid Stadtparlament
Sommer 2028	Urnenabstimmung
Herbst 2028 – Frühling 2029	Vorprojekt und Bauprojekt
Sommer bis Winter 2029	Baubewilligungsverfahren
Ab 2030	Abbruch und Bauzeit 2-3 Jahre
Ab Mitte 2032	Erste Inbetriebnahmen

9. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Die Ablehnung des Antrags hat zur Folge, dass die Planung für anstehende und als gebunden geltende Instandsetzungen im Bestand, gemäss der Variante «Instandsetzung Bestandsbauten ohne Attraktivierung», ausgelöst werden muss. Die im Nachgang zum Studienauftrag durchgeführte Untersuchung zur Verifizierung der Zustandsanalyse und Kostenschätzung 2018 wurde mit Kosten von 36,5 Mio. Franken (plus / minus 25 %) ausgewiesen. Darin sind keine Planerkosten enthalten. Die in den verschiedenen Phasen aufgelaufenen Projektierungskosten von rund 515 000 Franken müssten ausserplanmässig in der Jahresrechnung 2025 abgeschrieben werden.

Die ursprüngliche Absicht des Stadtrats, anstehende Instandsetzungsmassnahmen sollen sich später nicht als mögliche Fehlinvestitionen erweisen, kann nicht eingelöst werden. Es ist absehbar, dass rund ein Drittel der derzeit ausgewiesenen Gesamtinvestition für einen zukunftsgerichteten Ersatzneubau ausgegeben werden muss. Ob die heutigen räumlichen Voraussetzungen für neuzeitliche technische Installationen ausreichen, beurteilen Fachexperten als höchst unsicher. Hinzu kommen aktuell geltende gesetzliche Auflagen, welche im Rahmen eines Baugesuches für eine Sanierung im Bestand erfüllt werden müssen. Welches Preischild durch all diese, noch nicht vertieft geprüften und geplanten Massnahmen zusätzlich ausgelöst wird, kann nicht beurteilt werden.

Mit einer Ablehnung des Antrags rückt die Erstellung einer für die auch noch in den kommenden Jahrzehnten attraktiven Anlage mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in weite Ferne. Betriebliche sowie energetische Optimierungen werden nicht oder nur teilweise umgesetzt und damit die wirtschaftliche Situation nicht verbessert. Teilschliessungen von Anlagenteilen – auch temporäre – können nicht ausgeschlossen werden.



10. Fazit

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Kreditantrag eine ausgereifte und belastbare Grundlage geschaffen zu haben, mit welcher das Sportzentrum Hirslen durchdacht in die Zukunft geführt wird. Die betrieblichen und energetischen Optimierungen sind enorm und werden im Falle einer Realisierung einen wesentlichen Beitrag für die strategischen Ziele der Stadt spielen. Das bisherige Zusammenspiel mit dem parlamentarischen Begleitgremium hat sich als klarer Mehrwert erwiesen und dem Stadtrat wichtige Reflektionen ermöglicht. Mit dem vorgeschlagenen Realisierungsmodell und der Beschaffungsform mittels zweistufigem Gesamtleistungswettbewerb erhält die Bevölkerung auf dem effizientesten Weg ein betrieblich, qualitativ und finanziell attraktives Projekt mit verbindlichem Preisschild angeboten.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Beat Gmünder, Leiter Immobilien, Immobilien, 043 863 14 73; beat.gmuender@buelach.ch

Informationen gibt/geben gerne auch:

- Daniel Ammann, Stadtrat Bevölkerung und Sicherheit, 079 441 71 50; daniel.ammann@buelach.ch

- Andreas Müller, Stadtrat Planung und Bau, 079 445 26 72; andreas.mueller@buelach.ch

Behördlicher Referent: Daniel Ammann, Stadtrat Bevölkerung und Sicherheit.

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Lorenz Bönicke
Stadtschreiber-Stv. a. i.

(SRB-Nr. 167)