

28.03

Immobilien

Freibad, Sanierung Garderoben- und Kassentrakt – Planungskredit und Arbeitsvergabe

Genehmigung

Ausgangslage

Das Freibad Bülach ist bereits Ende der 40er Jahre des vergangenen Jahrhunderts dokumentiert.



1948, Luftbild «Alpar», Edit. Phot. Schönbühl-Bern.

Es erfuhr bis heute mehrere Sanierungen und kleinere Um- und Anbauten. Die ursprünglichen Qualitäten des anerkannten Architekten Ernst Giseler entworfenen und in den 60er Jahren erstellten Anlage sind bis heute teilweise noch erkennbar. Baulich sind die Gebäude in die Jahre gekommen.



Bild aus den 60er Jahren

Nachdem absehbar ist, dass das Freibad wohl auch langfristig keinen Standortwechsel erfahren wird, wurde 2024 eine Zustandsanalyse über den Garderoben- und Kassentrakt mit Vorgehensvorschlag für weitere Schritte in Auftrag gegeben. Im Garderobentrakt angegliedert ist ebenfalls der Gastrobereich. Mittels Grobeinschätzung wurden auch die restlichen Anlagenteile beurteilt. Die Zustandsanalyse wurde unter Federführung der in Freibadanlagen versierten RLC Architekten, Winterthur durchgeführt.

Übersicht der ersten Erkenntnisse

Die Bülacher Badi hat sich einen gewissen Charme aus der Erstellungszeit in Konstruktion, Farben und Originalsubstanz bewahrt. Da seit der Erstellung verschiedene Baustile und Materialien eingesetzt wurden, ist heute ein etwas zusammengewürfelter Eindruck vorhanden. Diverse Bereiche wirken dunkel. Die Dächer des Garderoben- und Kassentraktes sind zwingend sanierungsbedürftig, die Garderoben und ihre Nebenräume selbst überholungsbedürftig. Allein die Erkenntnis, dass in Bezug auf die Dächer zum Teil andere Dimensionen der Tragwerkelemente vorliegen als in den vorhandenen Unterlagen dokumentiert ist – beispielsweise Balkenabstände als auch Spannweiten sind deutlich grösser als dokumentiert – löst Handlungsbedarf aus.



Bild Herbst 2024

Die übergeordnete Badwassertechnik als auch die attraktive Bäderlandschaft sind in gutem Zustand. Für das Wohnhaus muss mittelfristig ebenfalls eine Sanierung eingeplant werden.

Garderoben und Kassentrakt:

- + Eingang und Kasse in Ordnung; Kassensystem 2020 erneuert
- + genügend Kästli für Gäste
- + Angenehme Atmosphäre der Bestandesarchitektur ist spürbar
- Das bestehende Tragwerk der Dächer wurde nahe an der Belastungsgrenze konstruiert
- Durchhängende Träger und gerissene / beschädigte Holzbalken
- Unsichere Tragsicherheit infolge ungenügender Entwässerung; keine Notüberläufe
- Zusatzbelastung durch eine extensive Begrünung oder PV-Anlagen undenkbar
- Dach ist teilweise undicht und hat strukturelle Schwachstellen
- Kein Gefälle im Dach (nur am Dachrand Gefällsbrett), teilweise stehendes Wasser, zu wenig Abläufe
- + Keine Sofortmassnahmen für die Saison 2025 notwendig
- Generell haben die Oberflächen die Lebensdauer erreicht, Rissbildungen
- Wenig Duschen für Grösse der Anlage
- Räume wirken teilweise dunkel
- Föhnbereich unattraktiv
- Fassade teilweise sanierungsbedürftig



Fotodokumentation:



Betriebsgebäude:

- Aufteilung der Personalräume, Garderoben, Duschen funktional ungenügend

Gastrobereich:

- + Gastrobereich genügend gross, guter Eindruck
- + Gedeckter Bereich: Pergola, Dach ca. 2017 erstellt
- Dach wirkt provisorisch, nicht passend zur Bestandesarchitektur
- Sitzplatz west "Rustico-Grotto"-Stil wirkt unpassend zur Bestandesarchitektur



Wohngebäude:

- In die Jahre gekommen
- Flachdach wurde neu gedämmt (Zeitraum unklar)
- Gebäudehülle wurde saniert (vorgehängte Eternitplatten anstatt der ursprünglichen Kalksandsteinwand)
- Grosse Risse in Umgebungsmauer
- Äussere Erscheinung wirkt eher unattraktiv

Freibad:

- + Alter Baumbestand
- + Badi wirkt attraktiv und grosszügig
- + Attraktives Beckenprogramm
- +/- Becken wurden 2017 mit Folie saniert (beschränkte Lebensdauer)
- + Badewassertechnik wurde 2017 saniert

Eine erste, sehr rudimentäre Grobkostenschätzung hat einen Investitionsbedarf für die Instandsetzung von rund 2,5 Mio. Franken inkl. MwSt. ergeben. Die Position ist im Investitionsprogramm berücksichtigt.

Weitere Schritte

Es muss eine Planung über alle Gebäude ausgeführt werden. Sie soll via Vorprojekt bis und mit SIA-Phase 32 Bauprojekt erarbeitet werden. Mangels Originalpläne ist es für die weitere Planung unumgänglich, zuerst eine Bestandesaufnahme vorzunehmen, um über verbindliche Plangrundlagen verfügen zu können. Vertiefte bauphysikalische Abklärungen sind ebenfalls notwendig. Im Rahmen der Projektierungsphasen und auf Basis eines validierten Kostenvoranschlags kann das weitere Vorgehen schrittweise bestimmt und über Umfang sowie mögliche Etappierungen entschieden werden.



Planungsfokus

Im Garderobentrakt - mit Nebenbauten:

- Sanierung des Dachs (statische Ertüchtigung, neuer Dachaufbau inkl. Abdichtung)
- Statische Berechnungen mit Varianten «Bestand mit Kiesaufbau», «Substrat extensiv begrünt» und «Substrat extensiv begrünt inkl. PV-Anlage»
- Ersatz der Beleuchtung / Elektro, Waschtische etc.
- Erneuerung der Oberflächen (Wände, tragende Bauteile, Umkleidekabinen, Sitzbänke, Betonboden etc.)
- Föhnbereiche aufwerten



Entwurf einer ersten Vision

Im Verpflegungstrakt:

- Das heute undichte «Plexiglas-Vordach» ersetzen
- Ersatz der Beleuchtung Vordach
- Lüftung reinigen, überholen
- Umgebungsarbeiten im Bereich Vordach
- Sanierung (Oberfläche) der Fassade
- Dach über Gebäudetrakt vertieft prüfen, wird aktuell als intakt angenommen



Dienstgebäude / Betriebsgebäude:

- Sanierung des Dachs (statische Ertüchtigung, neuer Dachaufbau inkl. Abdichtung)
- Sanierung der Fassade
- Optimierung des Grundrisses (Garderoben / Duschen Personalbereich)
- Erneuerung der Oberflächen (tragende Bauteile, Umkleidekabinen, Sitzbänke, Betonboden etc.)
- Ersatz der Beleuchtung / Elektro
- Innenhof Osten sanieren (Bodenbelag, Hofmauer)

Kosten

Für die Arbeiten bis und mit Abschluss Bauprojekt werden folgende Kosten kalkuliert:

| Was | Phase Vorprojekt | Phase Bauprojekt | Total |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Betrag in Franken | Betrag in Franken | Inkl. MwSt. |
| Sanitär-, Statik-, Elektroplanung | 23 000.00 | 19 000.00 | 42 000.00 |
| Bauphysiker | 1 500.00 | 3 500.00 | 5 000.00 |
| Digitale Planaufnahmen | 11 500.00 | | 11 500.00 |
| Architektur, Koordination | 51 000.00 | 47 000.00 | 98 000.00 |
| Reserven | | | 8 500.00 |
| Total: | | | 165 000.00 |

In der Investitionsrechnung wurden für 2025 100 000 Franken und für 2026 60 000 Franken unter der Bezeichnung «Freibad, Garderoben- und Kassentrakt, Sanierung» (Konto 3410.5040.00 / INV01241) eingestellt.

Freihändige Arbeitsvergabe

Die Zustandsanalyse wurde unter der Federführung von RLC Architekten AG, Winterthur umgesetzt. RLC Architekten sind ausgewiesene Experten, wenn es um Bäderanlagen geht und verfügen über das notwendige und eingespielte Netzwerk, um konstruktive, pragmatisch sowie belastbare Lösungen zu erbringen. Für die Umsetzung der Phasen Vorprojekt und Bauprojekt wird die Vergabe der Planerleistungen im Betrag von 98 500 Franken inkl. MwSt. an die Firma RLC Architekten AG, Winterthur beantragt.



Zeitplan

Vorprojekt bis Ende September 2025 erstellt

Bauprojekt bis Februar 2026 erstellt

Antrag und Weisung ans Stadtparlament Anfang Q2 2026.

Baubewilligungsverfahren Q4 2026 und Q1 2027

Frühster möglicher Baubeginn: zu definieren mit Betrieb

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Für die Planung der Sanierung Garderoben- und Kassentrakt im Freibad Bülach wird zulasten der Investitionsrechnung (Konto 3410.5040.00 / INV01241) ein Verpflichtungskredit von 165 000 Franken bewilligt.
2. Im Zusammenhang mit der Sanierung Garderoben- und Kassentrakt im Freibad Bülach wird folgende Arbeit vergeben: Planerleistungen zum Offertpreis von netto 98 000 Franken an die RLC Architekten AG, Winterthur.
3. Mitteilung an:
 - a) Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau
 - b) Daniel Ammann, Stadtrat Ressort Bevölkerung und Sicherheit
 - c) Nicole Zweifel, Stv. Leiterin Planung und Bau
 - d) Roland Engeler, Leiter Bevölkerung und Sicherheit
 - e) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
 - f) Patrick Disch, Leiter Sport und Veranstaltungen
 - g) Beat Gmünder, Leiter Immobilien

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 185

Sitzung vom 21. Mai 2025

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Marcel Peter
Stadtschreiber a. i.