



Sportzentrum Hirslen – Entwicklungsstrategie



Informationsanlass 12. Juni 2025



Sportzentrum Hirslen – Entwicklungsstrategie

Begrüssung / Einleitung

Daniel Ammann, Stadtrat
Bevölkerung & Sicherheit



Agenda

- Begrüssung / Einleitung Daniel Ammann, Stadtrat
- Resultat aus Machbarkeitsstudie Beat Gmünder, Leiter Immobilien
Ingo Brinkmann, IB BauConsulting
- Bestellung des Stadtrats Daniel Ammann
- Auswahlverfahren Beat Gmünder / Ingo Brinkmann
- Einbezug Nutzer und Vereine Beat Gmünder
- Meilensteine und Terminplan Daniel Ammann
- Fragerunde Alle
- Apéro Alle



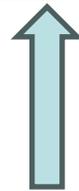
Einleitung

- Am 7. Juni 2023 beschloss der Stadtrat: Das Sportzentrum Hirslen erhält die Objektstrategie «Ersatz» und die Handlungsstrategie «Neu bauen».
- Am 22. August 2023 haben wir über die Entwicklung des Sportzentrum Hirslen letztmals informiert.
- Die Gesamtanlage soll langfristig als attraktive Sportstätte gestärkt werden.
- Eines der Legislaturziele des Stadtrats lautet: «Das Auswahlverfahren für eine moderne Sport-Infrastruktur in der Hirslen ist abgeschlossen».

Einleitung

Projektphasen nach SIA

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





Einleitung

- Inzwischen wurde die Machbarkeit nachgewiesen.
- Die Phase 22 Auswahlverfahren kann gestartet werden.
- Die belastbare Grundlage ist geschaffen, um die Betreiber, Nutzer und Vereine abzuholen und das finale Pflichtenheft mit ihren Bedürfnissen abzugleichen.



Einleitung

- 2020 Gründung **parlamentarisches Begleitgremium**. Einbezug der Kommissionen «Bevölkerung und Sicherheit», «Bau und Infrastruktur» sowie der «RPK», um die politische Abstützung abzusichern.
- Es begleitete das Projekt in den SIA-Phasen 12 und 21 und hatte die Aufgabe, die Anliegen aus politischer Sicht zum frühesten möglichen Zeitpunkt einzubringen.
- Am 11. Dezember 2024 genehmigte der **Stadtrat** den Phasenabschluss Machbarkeitsstudie, das weitere Vorgehen und beschloss das übergeordnete Pflichtenheft.



Einleitung

- Am 19. Februar 2025 wurde das Begleitgremium über den Stadtratsbeschluss vom 11. Dezember 2024 informiert.
- Am 7. Mai 2025 verabschiedete der Stadtrat Antrag und Weisung für die Vorbereitung und Durchführung eines selektiven, 2-stufigen Gesamtleistungswettbewerbs für den Ersatzneubau des Sportzentrum Hirslen.
- Das Kreditvolumen dazu beträgt 1 025 000 Franken.



Einleitung

- Der Handlungsbedarf beim Sportzentrum Hirslen ist ausgewiesen. Die vor 50 Jahren erstellte Anlage ist in die Jahre gekommen.
- Im November letzten Jahres mussten die Eishalle sowie die Kletter- und Boulderhalle für vier Tage gesperrt werden. Schnee auf dem Dach sorgte für Sicherheitsprobleme bei der Statik.
- Die Stadt treibt das Erneuerungsvorhaben zielstrebig voran.



Sportzentrum Hirslen – Entwicklungsstrategie

Resultat der Phase 21 Machbarkeitsstudie

Beat Gmünder, Leiter Immobilien Stadt Bülach

Ingo Brinkmann, IB BauConsulting



Machbarkeitsstudie – Ausgangslage

- Die aus dem Ideen-Studienauftrag hervorgegangenen Varianten zeigten auf, was die verschiedenen Varianten ungefähr kosten.
- Die Variante «Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile» wurde nun phasengerecht plausibilisiert.
- Die Basis-Studie zeigte auf, was das heute vorhandene Raumprogramm kosten würde, wenn es neu erstellt würde.
- Es galt den Nachweis der Machbarkeit der Idee zu erbringen (kein architektonischer Entwurf).



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

- Der Neubau würde ca. ab 2032 stehen. Das Sportzentrum ist ein Generationenprojekt. Bisher ist die Bevölkerungsprognose bis 2040 berücksichtigt, inklusive der Kreismunicipien. 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.



Hallenbad

Sprungbecken:

- Die Empfehlung aus der Ideen-Studie, 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. Als Option soll eine Kapazität für 1000 Zuschauer gerechnet werden.
- Weiter sind Flächen vorzusehen, welche es den Vereinen erlauben, einfachste Gastronomie / Hospitality auf eigene Rechnung zu betreiben.



Ausseneisfeld

- Die heute bestehende Eisfläche von 40 x 65 Meter ist beizubehalten. Im Vergleich der Kostenprognosen Stand Variantenvergleich war bisher ein gegenüber heute kleineres Eishockeyfeld mit 30 x 60 Meter berücksichtigt. Die kleinere Fläche wurde als Option gerechnet.
- Im Bereich des Ausseneisfeldes ist als Optionen eine Überdachung für beide Eisfelder 30 x 60 und 40 x 65 Meter aufzuzeigen.



Kletterhalle

- Das Thema Klettern musste mit der Sektion des SAC bereits 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.
- Welche Betriebsformen sind denkbar? Wie beurteilt der SAC Nutzungsthemen und Synergien? Welche Rolle kann sich der SAC vorstellen?



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)



Geprüfte Optionen zur Grundvariante

- Option 1 Ausseneisfeld 30 x 60m
- Option 2 Dach Ausseneisfeld 30 x 60m
- Option 3 Dach Ausseneisfeld 40 x 65m
- Option 4 Hallenbad mit 2 x 5 Bahnen à 25m
- Option 5 Hallenbad mit 1 x 6 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



Veränderungen der Grundvariante gegenüber «Ideen-Studienauftrag»

Folgen der Ergänzungen und der phasengerechten Auseinandersetzung für ein zeitgemässes Raumprogramm

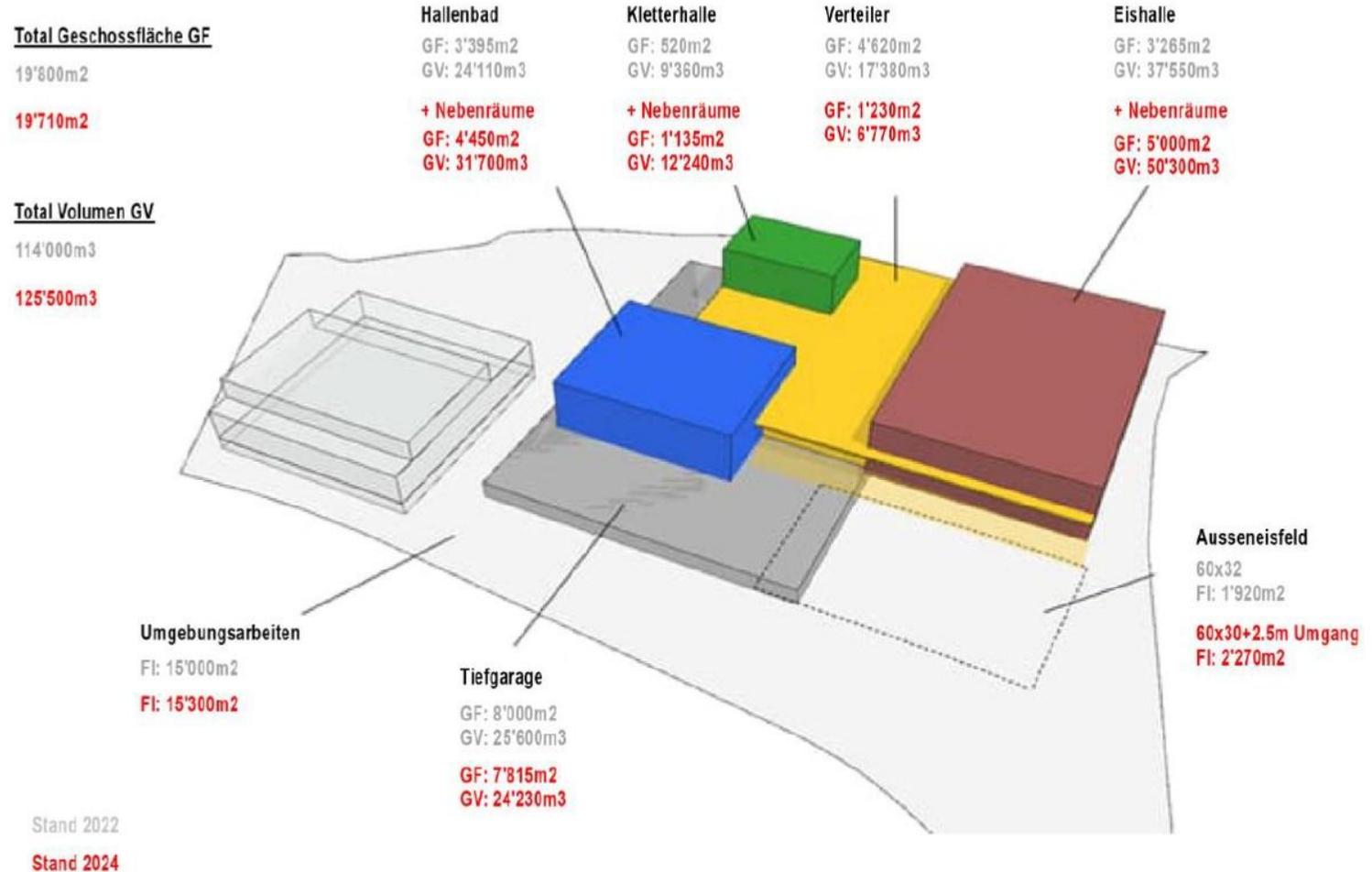


Abb. 59 Veränderungen zu vorhergehender Projektphase
Stand 2022 – Stand 2024

Quelle:
RLC Architekten AG



Vergleich der Kostenprognosen – Stand Oktober 2022

Baustein	Instandsetzung* in CHF	Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatz- neubau Eishalle** in CHF	Ersatzneubau*** in CHF
Baustein A: Abbruch / Rückbau / Instandsetzungsarbeiten	791'800	1'186'500	1'670'400
Baustein B: Tiefgarage	4'170'120	7'882'796	7'552'000
Baustein C: Ausseneisfeld	1'144'600	3'734'370	2'525'000
Baustein D: Eishalle	9'914'950	18'645'888	17'473'000
Baustein E: Verteiler	-	5'372'924	7'236'000
Baustein F: Kletterhalle	531'000	2'846'160	2'898'000
Baustein G: Hallenbad	14'903'766	20'109'660	20'418'000
Baustein H: Umgebung	609'500	2'528'850	2'833'180
Baustein I: PV Anlage	615'600	1'026'000	819'000
Baustein J: Provisorium	3'900'000	3'900'000	3'900'000
Gesamtkosten (gerundet)	36'500'000	67'250'000	67'324'000

Vergleich (inkl. 7.7% MwSt. / inkl. Planerhonorare, exkl. Gebühren, exkl. Betriebseinrichtungen, exkl. Altlastenentsorgung)

... die junge alte Stadt



Bauteuerung und MwSt. seit Oktober 2022

- Die seit dem Abschluss des Ideen-Studienauftrags 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 %.
- Dies alleine ergibt ein **Plus von 7,4 Mio. Franken**



Vergleich der Kostenprognose 2022 zu Grundvariante 2024

Baustein	Ersatzneubau 2022 in CHF	Machbarkeit 2024 in CHF
A: Abbruch	1'670'400	1'781'000
B: Tiefgarage	7'552'000	7'650'000
C: Ausseneisfeld	2'525'000	3'781'000
D: Eishalle	17'473'000	24'080'000
E: Verteiler	7'236'000	4'272'000
F: Kletterhalle	2'898'000	3'500'000
G: Hallenbad	20'418'000	28'216'000
H: Umgebung	2'833'180	2'364'000
I: PV-Anlage	819'000	1'355'000
J: Provisorium	3'900'000	
Gesamtkosten (gerundet)	67'324'000	77'122'000



Mehr-/Minderkosten Optionen zur Grundvariante

Baustein	Machbarkeit 2024 in CHF
Option 1: Ausseneisfeld 30x60m	-1'226'000
Option 2: Dach 30x60m	3'333'000
Option 3: Dach 40x65m	6'505'000
Option 4: Hallenbad 2x5 Bahnen 25m	7'631'000
Option 5: Hallenbad 6x6 Bahnen 50m	8'660'000
Option 6: Kletterhalle Sportklettern	4'662'000
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



Sportzentrum Hirslen – Entwicklungsstrategie

Bestellung des Stadtrats

Daniel Ammann, Stadtrat
Bevölkerung & Sicherheit



Bestellung des Stadtrats

- 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 2 x 5 Bahnen à 25 Meter
- Option 10: Eishalle mit 1 000 Zuschauern



Bestellung des Stadtrats – Kostenprognose

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



Sportzentrum Hirslen – Entwicklungsstrategie

SIA-Phase 22 Auswahlverfahren

Beat Gmünder, Leiter Immobilien Stadt Bülach

Ingo Brinkmann, IB BauConsulting

Weiteres Vorgehen

Projektphasen nach SIA

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





Realisierungsmodell und Beschaffungsform

- Für eine zeitnahe, bedürfnis- und sachgerechte Beschaffung der Räume empfiehlt das Projektteam die Durchführung eines selektiven, 2-stufigen Gesamtleistungswettbewerbes nach der SIA-Ordnung 142.
- Voraussetzung für ein gutes Ergebnis eines Auswahlverfahrens ist eine seriöse Abklärung der Machbarkeit der Aufgabe. 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.



Realisierungsmodell und Beschaffungsform

- 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.



Realisierungsmodell und Beschaffungsform

- Weiter muss sie 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.
- Bewährte 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.

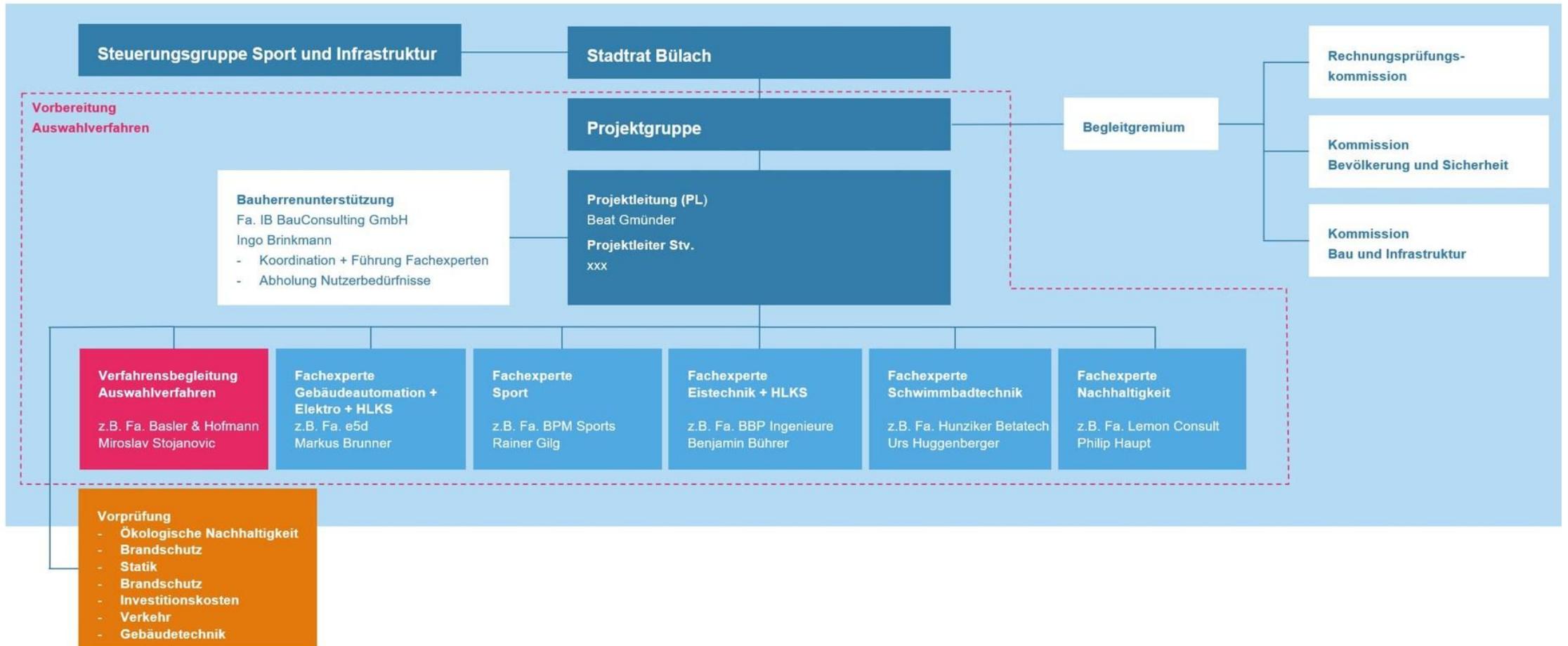


Realisierungsmodell und Beschaffungsform

- Im Wettbewerb fließen auch die geltenden Vorgaben aus übergeordneten städtischen Strategien, wie beispielsweise der Energie- und Klimastrategie Stadt Bülach ein.
- Orientierung mindestens an den Anforderungen des Labels «Energistadt Gold» - und somit Minergie P-Eco
- Fokus auf die Zielerreichung «Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2040 auf Netto-Null»
- Richtlinien zur Biodiversität und weitere Einflussfaktoren ein.



Projektorganisation Auswahlverfahren





Sportzentrum Hirslen – Entwicklungsstrategie

Einbezug der Nutzer und Vereine

Beat Gmünder, Leiter Immobilien
Stadt Bülach



Einbezug der Nutzer und Vereine

- Parallel zum parlamentarischen Prozess für den 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.
- Dies erfolgt nun über den Sommer 2025.



Sportzentrum Hirslen – Entwicklungsstrategie

Meilensteine und Terminplan

Daniel Ammann, Stadtrat
Bevölkerung & Sicherheit



Meilensteine und Terminplan

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



Fazit und Abschluss

- 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.



Fazit und Abschluss

- 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.

Fragerunde





Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit

Gerne stehen für weitere Fragen oder einen Austausch im Anschluss bereit.