



# Sportzentrum Hirslen, Bülach - Ersatzneubau

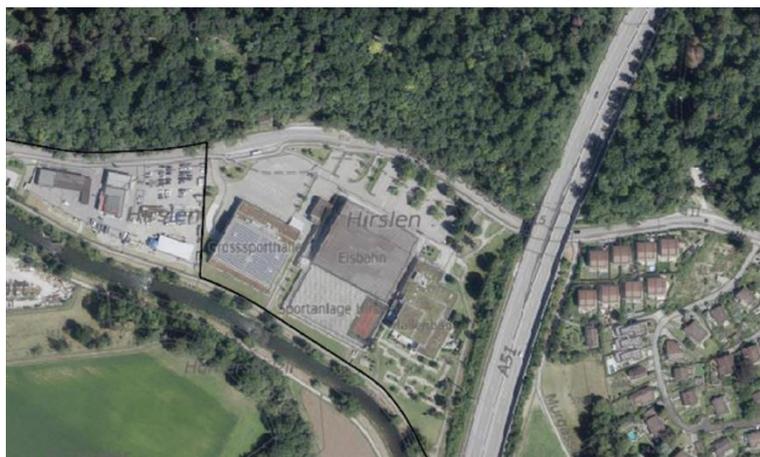
Bericht Machbarkeitsstudie

**Kunde**

Stadt Bülach  
Planung und Bau / Immobilien  
8180 Bülach

**Datum**

17. Oktober 2024



## **Impressum**

---

### **Datum**

17. Oktober 2024

---

### **Bericht-Nr.**

07154.200\_1.2

---

### **Verfasst von**

INB

---

Basler & Hofmann AG

Forchstrasse 395

Postfach

CH-8032 Zürich

T +41 44 387 11 22

---

## **Verteiler**

---

Auftraggeberin

## Versionen

Datum	Version	Autor	Bemerkungen
22.08.2024	1.0	INB	Erstfassung Entwurf
11.09.2024	1.1	INB	Inkl. Empfehlung Projektgruppe
17.10.2024	1.2	INB	Inkl. Rückmeldung Projektgruppe zur Vorbereitung Aussprache Stadtrat

### Vertraulichkeit und Urheberrecht

Basler & Hofmann behandelt sämtliche ihr im Zusammenhang mit der Offerte und des Auftrags zugänglich gemachten Informationen und Unterlagen der Auftraggeberin vertraulich. Offerten sind ausschliesslich für die Auftraggeberin bestimmt. Die Weitergabe an Dritte sowie die Weiterverwendung zu privaten oder geschäftlichen Zwecken ist nicht gestattet. Berichte unterstehen dem schweizerischen Urheberrecht und sind von der Auftraggeberin vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ausschliesslich im Rahmen des vorgesehenen Verwendungszwecks gestattet. Separat abgegebene Anhänge zu Berichten sowie weitere Arbeitsergebnisse dürfen ohne unsere vorgängige Einwilligung nicht weitergegeben werden

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Auftrag und Ziel</b>	<b>9</b>
2.1	Kurzportrait Bauherrschaft / Nutzer	9
2.2	Ausgangslage	9
2.3	Bisherige Projektschritte	11
2.4	Projektorganisation	12
2.5	Projekttablauf	14
2.6	Auftrag	14
2.7	Aufgabenstellung	15
2.8	Übergeordnete Ziele	15
2.9	Projektziele	15
2.9.1	Städtebau / Ortsbau, Architektur, Freiraum	16
2.9.2	Allgemeine Nutzung / Funktionalität	16
2.9.3	Eissport	17
2.9.4	Hallenbad	18
2.9.5	Kletterhalle	18
2.9.6	Nachhaltigkeit	19
2.9.7	Realisierbarkeit	19
2.9.8	Wirtschaftlichkeit / Kosten	19
2.9.9	Projektmeilensteine	20
2.10	Chancen / Risiken	20
<b>3.</b>	<b>Grundlagen / Rahmenbedingungen</b>	<b>21</b>
3.1	Perimeter und Kontext	21
3.2	Übersicht Bestand / Chronologie	22
3.3	Bau- und Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	23
3.4	Privatrechtliche Rahmenbedingungen	39
3.5	Analyse Verkehr	40
<b>4.</b>	<b>Machbarkeitsstudie</b>	<b>43</b>
4.1	Raumprogramm – SOLL-Zustand	43
4.2	Variantenbeschreibung	43
4.3	Grundvariante	44
4.4	Optionen	49
4.4.1	Option 1: Ausseneisfeld 30 x 60m	49
4.4.2	Option 2: Dach Ausseneisfeld 30 x 60m	50
4.4.3	Option 3: Dach Ausseneisfeld 40 x 65m	51
4.4.4	Option 4: Hallenbad mit 2x5 Bahnen à 25m	53
4.4.5	Option 5: Hallenbad mit 1x6 Bahnen à 50m	54
4.4.6	Option 6: Kletterhalle als Variante «Sportklettern»	55
4.4.7	Option 7: Kein Provisorium für die Eishalle	55

---

4.4.8	Option 8: Eisstockschiessen	55
4.4.9	Option 9: Eistraum	56
4.4.10	Option 10: Eishalle mit 1000 Zuschauern	57
<b>5.</b>	<b>Kosten, Kennzahlen</b>	<b>58</b>
5.1	Grobkostenschätzung	58
5.2	Grundmengen und Kennzahlen	60
5.2.1	Grundvariante	60
5.2.2	Veränderungen zu vorhergehender Projektphase	61
5.2.3	Optionen	62
<b>6.</b>	<b>Berechnung der Lebenszykluskosten (LCC-Analyse)</b>	<b>63</b>
6.1	Baustein D: Eishalle	64
6.2	Baustein E: Verteiler	65
6.3	Baustein F: Kletterhalle	66
6.4	Baustein G: Hallenbad	67
6.5	Option 4: Hallenbad mit 2x5 Bahnen à 25m	68
6.6	Option 5: Hallenbad mit 1x6 Bahnen à 50m	69
6.7	Zusammenfassung Berechnung der Lebenszykluskosten	70
<b>7.</b>	<b>Aspekte der Wirtschaftlichkeit</b>	<b>71</b>
7.1	Betriebliche Hauptgründe für einen Ersatzneubau	71
7.2	Wirtschaftlichkeit der Grundvariante + Optionen	71
7.3	Hebel zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit	72
7.4	Effektive Energiekosten bei Eisfeldern	73
7.5	Benchmarks Stufe EBITDA von Frei- und Hallenbädern Schweiz	73
7.6	Zusammenfassende Empfehlung	74
<b>8.</b>	<b>Bewertungen / Rückmeldungen</b>	<b>75</b>
8.1	Begleitgremium	75
8.1.1	Fragen an Begleitgremium vom 14. Mai 2024	75
8.1.2	Rechnungsprüfungskommission, 08. Juni 2024	76
8.1.3	Kommission Bevölkerung und Sicherheit, 11. Juni 2024	76
8.1.4	Kommission Bau und Infrastruktur, 24. Juni 2024	77
8.1.5	Fragen an das Begleitgremium vom 01. Juli 2024	77
8.1.6	Rechnungsprüfungskommission, 10. Juli 2024	78
8.1.7	Kommission Bevölkerung und Sicherheit, 26. Juli 2024	79
8.1.8	Kommission Bau und Infrastruktur, 26. August 2024	79
8.2	Allgemeine Erkenntnisse	80
8.3	Projektgruppe	81
8.3.1	Bausteine + Optionen	81
8.3.2	Grobkostenschätzung Empfehlung	83
8.4	Weiteres Vorgehen	84
<b>9.</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>85</b>

## Anhang 1

## 1. Das Wichtigste in Kürze

### Ausgangslage

Aufgrund des anstehenden Instandsetzungsbedarfs und der langfristigen Stärkung des Standorts «Sportzentrum Hirslen» wurden durch die Abteilung Planung und Bau / Immobilien im Auftrag der Stadt Bülach im Jahr 2019 Zustands- und Potenzialanalysen durchgeführt. Auf dieser Basis erfolgte im Jahr 2021/22 die Durchführung eines Ideen-Studienauftrags.

Der mit zwei interdisziplinär zusammengesetzten Teams durchgeführte Ideen-Studienauftrag diente dazu, die vom Stadtrat verabschiedete Objektstrategie «Attraktiveren der Anlage bei gleichzeitiger präventiver Instandsetzung» in baulichen, terminlichen und kostenrelevanten Projektbausteinen zu verifizieren. Gleichzeitig sollten visionäre Möglichkeiten zur Stärkung des Standorts durch die zwei teilnehmenden Teams aufgezeigt werden. Je Projektbaustein (z.B. Nutzungseinheit) wurde ein eigener Kostenwert aufgezeigt.

Folgende Projektbeiträge stellen das Ergebnis des Ideen-Studienauftrags dar:

- \_ «Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatzneubau Eishalle»
- \_ «Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile auf dem bestehenden Standort»

Beide Projektbeiträge weisen Gesamtkosten von jeweils ca. CHF 67 Mio. inkl. MWST bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25% auf.

Zur Gegenüberstellung der Gesamtkosten der beiden Projektbeiträge erfolgte eine Aktualisierung der reinen Instandsetzungskosten, welche sich auf ca. CHF 37 Mio. inkl. MWST bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25% beläuft.

Auf der Basis der Erkenntnisse des Ideen-Studienauftrags erfolgte eine Neuausrichtung der Objektstrategie zum Sportzentrum Hirslen. Per Stadtratsbeschlusses vom 7. Juni 2023 erhält das Hirslen neu die Objektstrategie «Ersatz» und die Handlungsstrategie «Neu bauen». Die Gesamtanlage soll langfristig als attraktive Sportstätte gestärkt werden.

### Projektziele

Mit dem Ersatzneubau der Gesamtanlage soll eine regionale Ausstrahlung für das Areal erreicht werden. Ziel ist die Zukunftsfähigkeit und Attraktivierung des Sportzentrum Hirslen sicherzustellen. Eine nachhaltige Nutzungsqualität und Funktionalität ist zu erreichen. Nutzungssynergien sind wo möglich zu suchen und zu fördern.

### Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie erfolgt der Nachweis der Machbarkeit des Volumens aus der vorhergehenden Projektphase. Auf dieser Grundlage wurde mit der **Projektgruppe** ein gemeinsames **Raumprogramm** definiert. Dieses orientiert sich an den vorhandenen Räumlichkeiten unter Berücksichtigung der Erstellung einer zeitgemässen Sportanlage. Ebenso wurde die Struktur in Bausteinen aus der vorhergehenden Projektphase weitergeführt.

Als **Grundvariante** wurde definiert:

- \_ 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 Eisstockschiessen
- \_ Kein Eistraum
- \_ Kein Provisorium (für die Eishalle)

Als Baustein zur Grundvariante wurden **Optionen** erarbeitet:

- \_ 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

Auf Basis der Grundvariante und den Optionen erfolgte eine Zusammenstellung der **Grobkosten +/-25%** je Baustein. Darin berücksichtigt ist eine Veränderung der Grobkosten gegenüber der vorhergehenden Projektphase aufgrund der Bauteuerung und der Anpassung der MWST von 7.7 auf 8.1%. Basis der Kostengrobschätzung bildet der Index Baukostenstand Oktober 2023.

Baustein	Ersatzneubau	Optionen
	MBS Grundvariante	Mehr-/ Minderkosten zur Grundvariante
	inkl. Veränderung MWST + Teuerung	inkl. Veränderung MWST + Teuerung
	in CHF	in CHF
<b>Baustein A:</b> Abbruch / Rückbau	1'781'000	–
<b>Baustein B:</b> Tiefgarage	7'650'000	–
<b>Baustein C:</b> Ausseneisfeld (40x65m)	3'781'000	
<b>Option 1:</b> Ausseneisfeld 30x60m	–	-1'226'000
<b>Option 2:</b> Dach Ausseneisfeld 30x60m	–	3'333'000
<b>Option 3:</b> Dach Ausseneisfeld 40x65m	–	6'505'000

<b>Baustein D:</b> Eishalle	24'080'000	–
<b>Baustein E:</b> Verteiler	4'272'000	–
<b>Baustein F:</b> Kletterhalle Kostendach	3'500'000	–
<b>Option 6:</b> Kletterhalle Sportklettern	–	4'662'000
<b>Baustein G:</b> Hallenbad	28'216'000	–
<b>Option 4:</b> Hallenbad 2x5 Bahnen à 25m	–	7'631'000
<b>Option 5:</b> Hallenbad 1x6 Bahnen à 50m	–	8'660'000
<b>Baustein H:</b> Umgebung	2'364'000	–
<b>Baustein I:</b> PV-Anlage	1'355'000	–
<b>Baustein J / Option 7:</b> Provisorium, gedeckt	–	4'313'000
<b>Option 8:</b> Eisstockschiessen	–	240'000
<b>Option 9:</b> Eistraum	–	1'939'000
<b>Option 10:</b> Eishalle mit 1000 Zuschauern	–	2'300'000
<b>Baustein K:</b> Trafostation	123'000	–
<b>Gesamtkosten (gerundet)</b>	<b>77'122'000</b>	

**Abb. 1 Grobkostenschätzung Grundvariante / Optionen**  
Investitionskosten BKP 1 - 9

Quelle:  
RLC Architekten AG, 01/24 + 07/24

#### Lebenszykluskosten

Die Hauptbausteine der Grundvariante und einzelner Optionen wurden zur Darlegung ihrer Lebenszykluskosten phasengerecht mit dem Tool *keeValue.ch* berechnet.

Indem nicht nur die reinen Erstellungskosten, sondern auch die Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten beachtet werden ergibt sich die Möglichkeit zur langfristigen Investitionsplanung. Eine realistische Möglichkeit der Finanzierung kann angestossen werden.

Die Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten betragen je Baustein mehr als 2/3 der Nominalkosten. Diesem hohen Anteil gilt es in den frühen Projektphasen, z.B. bei der Auswahl der Materialien und dessen Zugänglichkeit, Gebäudeform, Automatisierungsgrad, etc. Beachtung zu schenken und zu steuern.

Aspekte der Wirtschaftlichkeit

Phasengerecht wurden die Aspekte der Wirtschaftlichkeit in der vorliegenden Studie untersucht. Die betrieblichen Hauptgründe für einen Ersatzneubau lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- \_ Sportanlagen sind die wichtigste Form der Sport- und Bewegungsförderung der öffentlichen Hand. In der Regel sind sie daher auch nicht rentabel.
- \_ Die Bevölkerung der Stadt Bülach mit ihren Kreisgemeinden wird sich bis 2050 verdoppeln. Die Kapazitäten der Sportanlagen müssen vor allem im Hallenbad (38% der Bevölkerung sind im Wasser aktiv) entsprechend erweitert werden.
- \_ Der Lebenszyklus der Technik und Liegenschaft muss instandgesetzt werden. Die Instandhaltungskosten / Reparaturen werden damit immer aufwendiger. Eine Gesamterneuerung (Ersatzneubau) verhindert diese Entwicklung rechtzeitig.

Die Wirtschaftlichkeit der Grundvariante sowie der Optionen wurden analysiert und bezüglich ihrem Deckungsbeitrag aufgezeigt.

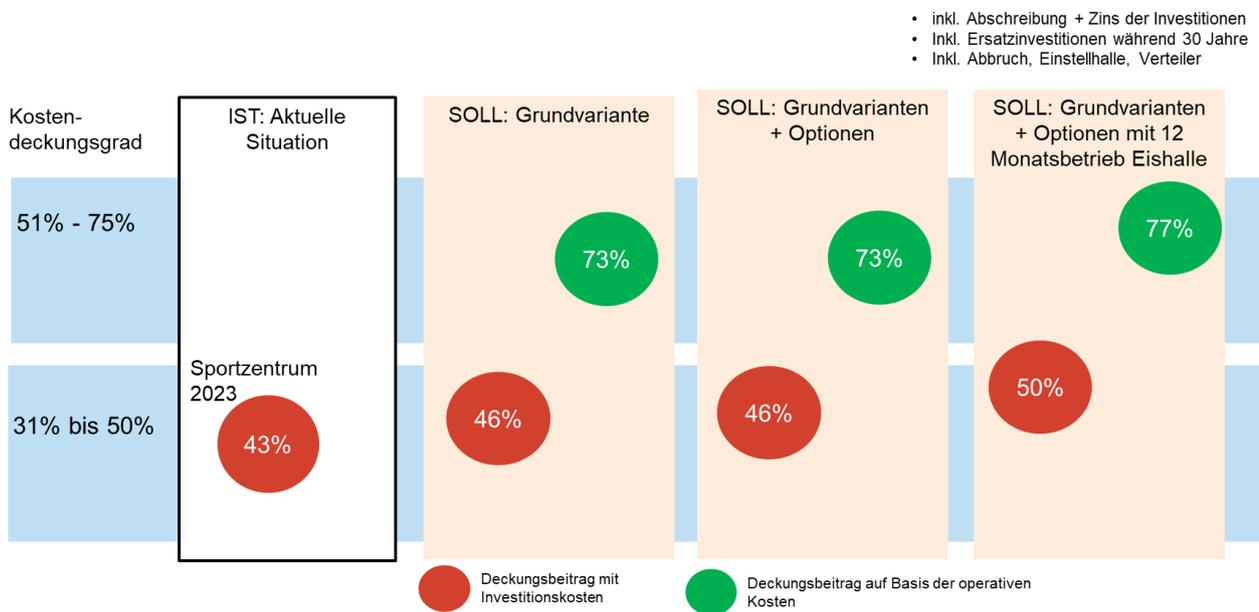


Abb. 2 Wirtschaftlichkeit der Grundvariante + Optionen

Quelle: BPM Sports AG

Zusammengefasst lassen sich zur Wirtschaftlichkeit nachfolgende Aussagen formulieren:

- \_ Im Eisbereich hat die Einhausung den grössten Impact. Für den Aussenbereich sollten die Varianten verfolgt werden, die Mehreinnahmen versprechen (Mietgeschäft Vereine oder Eventissima Bevölkerung);
- \_ Im Hallenbadbereich sollten die optimalen Rahmenbedingungen für das eigene Kursgeschäft (Multifunktionsbecken, Mehrzweckräume) gepaart mit einem attraktiven Schwimm- und Badeangebot (warmes Aussenpool, Rutschbahn, Sprungbereich) weiterverfolgt werden.
- \_ Eine Entwicklung zu einer unternehmerischen Führung und Opportunitäten für Mietflächen sollten geprüft werden.

---

	<ul style="list-style-type: none"><li>_ Der zentrale, gemeinsame Eingang als Treffpunkt und Bistrostation muss unbedingt attraktiv ausgestaltet werden und macht einen wichtigen Umsatzfaktor aus.</li><li>_ Eine Kletter/Boulder oder Skills-Halle bringt einen Mehrertrag und bietet das Potenzial für ein weiteres Geschäftsfeld, das wiederum auch für den Hauptzugang mehr Umsatz einbringen kann.</li></ul>
Bewertungen / Rückmeldungen	Der gesamte bisherige Projektverlauf des Sportzentrums Hirslen wurde intensiv mit der Projektgruppe erarbeitet. Über das politische Begleitgremium wurden die Kommissionen und Parteien frühzeitig integriert und dessen Haltungen und Rückmeldungen mehrfach aufgenommen. Diese Rückmeldungen sind in der Empfehlung der Projektgruppe berücksichtigt.
Empfehlung	Die <b>Empfehlung der Projektgruppe</b> beruht auf der Strukturierung in Bausteinen und setzt sich wie nachfolgend zusammen:
Abbruch / Rückbau	<b>Baustein A</b> <b>Abbruch / Rückbau</b> <ul style="list-style-type: none"><li>_ Abbruch der bestehenden Anlage zugunsten eines Ersatzneubaus</li></ul>
Tiefgarage	<b>Baustein B</b> <b>Tiefgarage</b> <ul style="list-style-type: none"><li>_ Die Anbindung des öffentlichen Verkehrs (z.B. Taktfrequenz) der Buslinie an den Bahnhof Bülach ist zu attraktiveren.</li><li>_ Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, den baurechtlichen Rahmenbedingungen eines Ersatzneubaus und einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Land ist eine Tiefgarage vorzusehen.</li></ul>
Ausseneisfeld	<ul style="list-style-type: none"><li>_ Grundsätzlich spricht sich die Projektgruppe für ein Ausseneisfeld aus. Ca. die Hälfte der Projektgruppe spricht sich für das grosse Ausseneisfeld (Baustein C) aus, die andere Hälfte für das kleinere Ausseneisfeld (Option 1).</li><li>_ Eine mögliche Umnutzung in den Sommermonaten oder (klimabedingt) einer erschwerten Nutzung des Ausseneises ist zu berücksichtigen.</li><li>_ Zusammen mit der Erstellung eines Ausseneisfeldes empfiehlt die Projektgruppe einstimmig die Erstellung eines transluzenten Daches (Option 2 oder Option 3).</li><li>_ Eine Belegung der Dachfläche mit PV-Modulen ist im Gesamtkontext aller vorhandenen Dachflächen wirtschaftlich und technisch zu prüfen.</li><li>_ Auf die Ausführung der Optionen 8 und 9 (separates Eisstockschiessen und Eistraum) soll verzichtet werden. Eisstockschiessen soll bei Bedarf auf dem Ausseneisfeld gespielt werden können.</li></ul>
Eishalle	<b>Baustein D</b> <b>Eishalle +</b> <b>Option 10 Eishalle mit 1000 Zuschauern</b> <ul style="list-style-type: none"><li>_ Die Eishalle soll eine Ganzjahresnutzung leisten können.</li><li>_ Der Baustein D ist auf ca. 500 Zuschauer ausgelegt.</li><li>_ Die Projektgruppe empfiehlt die Hinzunahme der Option 10 als Ergänzung zum Baustein D. Damit ist eine langfristige Attraktivität der Eishalle gewährleistet.</li></ul>

Verteiler

**Baustein E****Verteiler**

- \_ Der Verteiler ist das Herzstück einer verbesserten Bewirtschaftung und Kundenbetreuung. Dieser ist zwingend erforderlich und umsatzfördernd auszugestalten.

Kletterhalle

**Baustein F****Kletterhalle Kostendach / Mehrzweckhalle (Option)**

- \_ Eine Kletterhalle bedingt eine professionelle Bewirtschaftung und Betreuung. Dafür ist aktuell kein Interessent vorhanden. Der SAC Rinsberg ist nicht interessiert.
- \_ Es ist ein kostengünstiger Ersatz für Klettermöglichkeiten für den SAC Rinsberg zu ermöglichen. Ebenso ein öffentlich zugänglicher Bereich zum Bouldern sowie Möglichkeiten für Skills- und Cross-Fit.
- \_ Der Baustein der Kletterhalle ist in den weiteren Prozess im Kostendach **und als Option** mitzunehmen und inhaltlich zu präzisieren. Thematisch ist der Begriff der Kletterhalle um die Nutzung einer Mehrzweckhalle zu erweitern.

**Option 6****Kletterhalle Sportklettern**

- \_ Die Option 6 ist seitens der Projektgruppe nicht gewünscht.

Hallenbad

**Baustein G****Hallenbad +****Option 4****Hallenbad 2x5 Bahnen à 25m**

- \_ Hallenbad mit 2x5 Bahnen à 25m inkl. separatem Sprungbereich, Mehrzweckbecken, Kinderplanschbecken, Warmwasseraussenbecken, Röhrenrutschbahn
- \_ Mit der Hinzunahme der Option 4 als Ergänzung zum Baustein G ist unter der Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung die langfristige Attraktivität des Sportzentrum Hirslen gewährleistet. Mit zwei separaten Schwimmbecken ist die gewünschte betriebliche Flexibilität gegeben.

**Option 5****Hallenbad 1x6 Bahnen à 50m**

- \_ Die Option 5 ist seitens der Projektgruppe nicht gewünscht.

Umgebung

**Baustein H****Umgebung**

- \_ Massnahmen für eine nachhaltige und attraktive Umgebungsgestaltung sind gemäss dem Baustein H zu berücksichtigen.

PV-Anlage

**Baustein I****PV-Anlage**

- \_ Wo auf den Hauptdachflächen wirtschaftlich sinnvoll und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen möglich oder gefordert sind Flächen mit einer PV-Anlage zu belegen.

Provisorium

**Baustein J / Option 7****Provisorium**

- \_ Auf ein Provisorium ist aus wirtschaftlichen Gründen zu verzichten.
- \_ Vorhandene alternative Anlagen in der Umgebung sind zu nutzen.
- \_ Unter Berücksichtigung der Nichterstellung eines Provisoriums ist die Realisierungsphase möglichst kurz zu halten.

Trafostation

**Baustein K****Trafostation**

- \_ Wenn notwendig ist der Baustein K umzusetzen.

Grobkostenschätzung  
Empfehlung

Seitens der Projektgruppe gibt es keine eindeutige Empfehlung für das grosse oder das kleine Ausseneisfeld (Baustein C oder Option 1).

Aufgrund dessen ist für Summe der Gesamtkosten keine exakte Aussage aktuell möglich.

Die Grobkosten gemäss der Empfehlung der Projektgruppe sind nachfolgend **fett** dargestellt, nicht einheitliche Empfehlungen *kursiv*. Der Baustein F: Kletterhalle / Mehrzweckhalle (Option) ist nicht eingerechnet

Baustein	Ersatzneubau	Optionen
	MBS Grundvariante inkl. Veränderung MWST + Teuerung	Mehr-/ Minderkosten zur Grundvariante inkl. Veränderung MWST + Teuerung
	in CHF	in CHF
<b>Baustein A:</b> Abbruch / Rückbau	<b>1'781'000</b>	–
<b>Baustein B:</b> Tiefgarage	<b>7'650'000</b>	–
<b>Baustein C:</b> <i>Ausseneisfeld (40x65m)</i>	<i>3'781'000</i>	
<b>Option 1:</b> <i>Ausseneisfeld 30x60m</i>	–	<i>-1'226'000</i>
<b>Option 2:</b> <i>Dach Ausseneisfeld 30x60m</i>	–	<i>3'333'000</i>
<b>Option 3:</b> <i>Dach Ausseneisfeld 40x65m</i>	–	<i>6'505'000</i>
<b>Baustein D:</b> Eishalle	<b>24'080'000</b>	–
<b>Baustein E:</b> Verteiler	<b>4'272'000</b>	–
<b>Baustein F:</b> Kletterhalle / Mehrzweckhalle Kostendach (Optional)	(3'500'000)	=

<b>Option 6:</b> Kletterhalle Sportklettern	=	4'662'000
<b>Baustein G:</b> Hallenbad	<b>28'216'000</b>	-
<b>Option 4:</b> Hallenbad 2x5 Bahnen à 25m	-	<b>7'631'000</b>
<b>Option 5:</b> Hallenbad 1x6 Bahnen à 50m	=	8'660'000
<b>Baustein H:</b> Umgebung	<b>2'364'000</b>	-
<b>Baustein I:</b> PV-Anlage	<b>1'355'000</b>	-
<b>Baustein J / Option 7:</b> Provisorium, gedeckt	=	4'313'000
<b>Option 8:</b> Eisstockschiessen	=	240'000
<b>Option 9:</b> Eistraum	=	1'939'000
<b>Option 10:</b> Eishalle mit 1000 Zuschauern	-	<b>2'300'000</b>
<b>Baustein K:</b> Trafostation	<b>123'000</b>	-
Gesamtkosten exkl. Ausseneisfeld + Dach		79'772'000
Baustein C + Option 3 (Ausseneisfeld gross + Dach)		10'286'000
Option 1 + Option 2 (Ausseneisfeld klein + Dach)		5'888'000
<b>Gesamtkosten</b>		<b>90'058'000 (Ausseneisfeld gross + Dach)</b>
		<b>85'660'000 (Ausseneisfeld klein + Dach)</b>

**Abb. 3 Grobkostenschätzung Empfehlung**  
Investitionskosten BKP 1 - 9

Quelle:  
RLC Architekten AG, 01/24 + 07/24

Weiteres Vorgehen

Gemäss der Projektorganisation erfolgt auf Basis der Empfehlung der Projektgruppe ein abschliessender Entscheid der Bestellung durch den Stadtrat.

Anschliessend erfolgen Antrag und Weisung an das Stadtparlament.

## 2. Auftrag und Ziel

### 2.1 Kurzportrait Bauherrschaft / Nutzer

Im Immobilienportfolio der Stadt Bülach befindet sich das Sportzentrum Hirslen. Dieses besteht aus einer gedeckten und einer offenen Eisfläche (Baujahr 1974) inkl. den dazugehörigen Umkleidemöglichkeiten. 1975 wurde das angrenzende Hallenbad fertig gestellt. 2017 wurde auf dem Areal des Sportzentrums zusätzliche eine Mehrfachturnhalle ergänzt.

Für ein attraktives und modernes Angebot sollen das Projekt Hirslen sowie ein neuer regionaler Sport- und Erholungspark Erachfeld realisiert werden.

Der Stadtrat verfolgt eine Gesamtstrategie, in der die verschiedenen Projekte aufeinander sinnhaft abgestimmt sind.

### 2.2 Ausgangslage

Aufgrund des anstehenden Instandsetzungsbedarfs und der langfristigen Stärkung des Standorts «Sportzentrum Hirslen» wurden durch die Abteilung Planung und Bau / Immobilien im Auftrag der Stadt Bülach im Jahr 2019 Zustands- und Potenzialanalysen durchgeführt. Auf dieser Basis erfolgte im Jahr 2021/22 die Durchführung eines Ideen-Studienauftrags.

Der mit zwei interdisziplinär zusammengesetzten Teams durchgeführte Ideen-Studienauftrag diente dazu, die vom Stadtrat verabschiedete Objektstrategie «Attraktiveren der Anlage bei gleichzeitiger präventiver Instandsetzung» in baulichen, terminlichen und kostenrelevanten Projektbausteinen zu verifizieren. Gleichzeitig sollten visionäre Möglichkeiten zur Stärkung des Standorts durch die zwei teilnehmenden Teams aufgezeigt werden. Je Projektbaustein (z.B. Nutzungseinheit) wurde ein eigener Kostenwert aufgezeigt.

Folgende Projektbeiträge stellen das Ergebnis des Ideen-Studienauftrags dar:

- \_ «Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatzneubau Eishalle»
- \_ «Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile auf dem bestehenden Standort»

Beide Projektbeiträge weisen Gesamtkosten von jeweils ca. CHF 67 Mio. inkl. MWST bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25% auf.

Zur Gegenüberstellung der Gesamtkosten der beiden Projektbeiträge erfolgte eine Aktualisierung der reinen Instandsetzungskosten, welche sich auf ca. CHF 37 Mio. inkl. MWST bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25% beläuft.

Baustein	Instandsetzung*	Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatzneubau Eishalle**	Ersatzneubau***
<b>Baustein A: Abbruch / Rückbau</b>	in CHF	in CHF	in CHF
Abbruch / Rückbau	791'000	1'186'500	1'670'400
<b>Baustein B: Tiefgarage</b>			
Tiefgarage neu		7'882'796	7'552'000
Verstärkung TG	4'170'120		
<b>Baustein C: Ausseneisfeld</b>			
Ausseneisfeld neu		3'734'370	2'525'000
Ausseneisfeld neue Eisplatte	1'144'600		
<b>Baustein D: Eishalle</b>			
Eishalle neu		18'645'888	17'473'000
Instandsetzen	9'914'950		
<b>Baustein E: Verteiler neu</b>		5'372'924	7'236'000
<b>Baustein F: Kletterhalle</b>			
Kletterhalle neu		2'846'160	2'898'000
Kletterhalle Instandsetzen	531'000		
<b>Baustein G: Hallenbad</b>			
Hallenbad Sanierung	14'903'766	20'109'660	
Hallenbad Neubau			20'418'000
<b>Baustein H: Umgebung</b>	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
<b>Baustein I: PV Anlage</b>	615'600 (kleiner)	1'026'000	819'000
<b>Baustein J: Provisorium, gedeckt</b>	3'900'000	3'900'000	3'900'000
<b>Gesamtkosten (gerundet)</b>	<b>36'500'000</b>	<b>67'250'000</b>	<b>67'324'000</b>
<b>Etapazierbarkeit</b>	möglich	möglich	nicht empfehlenswert

Abb. 4 Vergleich Ergebnisse Phase Idee-Studienauftrag

inkl. 7.7% MWST / Planerhonorare / exkl. Gebühren / exkl. Betriebseinrichtung

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

Auf der Basis der Erkenntnisse des Ideen-Studienauftrags erfolgte eine Neuausrichtung der Objektstrategie zum Sportzentrum Hirslen. Per Stadtratsbeschlusses vom 7. Juni 2023 erhält das Hirslen neu die Objektstrategie «Ersatz» und die Handlungsstrategie «Neu bauen». Die Gesamtanlage soll langfristig als attraktive Sportstätte gestärkt werden.

Ein Faktenblatt als Zusammenfassung der Ausgangslage ist im **Anhang 01** ersichtlich.

## 2.3 Bisherige Projektschritte

Projektphase nach SIA	Beschreibung
1	<b>Strategische Planung</b>
11	<p><b>Bedürfnisformulierung / Analyse</b></p> <p>Folgende Analysen und Studien wurden 2018-2019 durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Gesamtanalyse des baulichen Zustandes</li> <li>_ Kundenumfrage</li> <li>_ Potentialanalyse</li> </ul>
12	<p><b>Lösungsstrategien</b></p> <p>Auf der Grundlage der Potentialanalyse wurden folgende Strategien erarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Variante A: «Reine Instandsetzung nach Dringlichkeit»</li> <li>_ Variante B: «Instandsetzung inkl. präventivem Unterhalt mit Optimierungen»</li> <li>_ Variante C: «Attraktiveren der Anlagen bei gleichzeitiger präventiver Instandsetzung»</li> </ul> <p><b>Stadtratsbeschluss 27. März 2019</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Bestätigung des Sportzentrum Hirslen als Standort für Wintersport</li> <li>_ Objektstrategie «Entwickeln» und Handlungsstrategie «Attraktivieren der Anlagen bei gleichzeitiger präventiver Instandsetzung» (Sommeranlage Freibad Bülach)</li> <li>_ 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.</li> </ul>
2	<b>Vorstudien</b>
21	<p><b>Definition des Vorhabens / Machbarkeitsstudie</b></p> <p><b>Durchführung eines Ideen-Studienauftrag 2020-2023</b></p> <p>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.</p> <p>Im Dialog mit einer Projektgruppe und zwei Expertenteams erarbeitete Lösungsansätze: «Sanierung Hallenbad plus Attraktivierung / Erweiterung, Ersatzneubau Eishalle» «Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile auf bestehendem Standort»</p> <p>Auf der Grundlage vergleich- und belastbarer Zahlen beider Varianten wurde die die Variante A «Instandsetzung Bestandsbauten ohne Attraktivierung» überprüft und angepasst. Diese diente im Nachtrag zum Studienauftrag zur Verifizierung der Zustandsanalyse.</p> <p><b>Abwägung der im Ideen-Studienauftrag sowie im Nachtrag untersuchten Varianten:</b></p> <p>Vorteile einer <b>Instandsetzung</b> der Sportanlage Hirslen gegenüber einem Ersatzneubau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Geringere Investitionskosten</li> <li>_ Einsparung Grauer Energie</li> <li>_ Kürzere Bauzeit</li> <li>_ Geringere Auswirkung auf die Nutzer</li> </ul> <p>Nachteile einer <b>Instandsetzung</b> entstehen gegenüber einem Ersatzneubau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Keine Optimierung der Betriebsabläufe</li> <li>_ Unverändert hohe Personalkosten</li> <li>_ Keine Adressbildung der Sportanlage</li> <li>_ Keine Attraktivierung</li> <li>_ Kein zusätzliches Nutzungsangebot</li> <li>_ Keine zusätzlichen Einnahmen aus neuen Nutzungen</li> <li>_ Kein Ganzjahreseis in der Halle</li> <li>_ Unveränderte Garderobensituation</li> </ul>

---

– 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
  - Optimierte Ausrichtung der Personalkosten (trotz evtl. mehr Personal)
  - 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, 7. Juni 2023

---

**Abb. 5 Bisherige Planungsschritte im Überblick**

Quelle: Basler & Hofmann AG, 2024

## 2.4 Projektorganisation

Auftraggeberin

Stadt Bülach  
Bereich Immobilien  
Allmendstrasse 6  
8180 Bülach

Kontaktperson: Beat Gmünder, Leiter Immobilien

Stadtrat

Die Stadt Bülach wird vertreten durch den Stadtrat, welcher sich im Jahr 2024 wie folgt zusammensetzt:

- Rosa Pfister-Kempff, Schulpräsidentin/Stadträtin Ressort Bildung
- Markus Surber, Stadtrat Ressort Finanzen und Informatik
- Mark Eberli, Stadtpräsident, Ressort Politik und Präsidiales
- Daniel Ammann, Stadtrat Ressort Bevölkerung und Sicherheit
- Andrea Spycher, Stadträtin Ressort Umwelt und Infrastruktur
- Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau
- Frauke Böni, Stadträtin Ressort Soziales und Gesundheit

## Projektgruppe

Für die Phase der Machbarkeitsstudie wurde eine bauherrenseitige Projektgruppe initiiert. Aufgabe der Projektgruppe ist die gemeinsame Projektdefinition sowie die bauherrenseitige Begleitung. Des Weiteren erfolgt über die Projektgruppe die Sicherstellung der Schnittstelle inkl. des Informationsflusses in das Begleitgremium.

Die Projektgruppe ist für die Beurteilung der Plausibilität der Machbarkeitsstudie zuständig. Sie diskutiert die eingereichten Strategien und Empfehlungen mit dem bearbeitenden Planungsbüro. Die Projektgruppe erarbeitet eine Empfehlung für die Auftraggeberin.

Die Projektgruppe setzt sich wie folgt zusammen:

- \_ Daniel Ammann, Stadtrat, Ressort Bevölkerung und Sicherheit, Vorsitz
- \_ Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau
- \_ Roland Engeler, Leiter Bevölkerung und Sicherheit
- \_ Peter Senn, Leiter Umwelt und Infrastruktur a.i.
- \_ Beat Gmünder, Leiter Immobilien
- \_ Patrick Disch, Leiter Sport Stadt Bülach
- \_ Urs Huggenberger, Externer Fachexperte, Fa. Hunziker Betatech AG
- \_ Rainer Gilg, Externer Fachexperte, Fa. BPM Sports GmbH
- \_ Ingo Brinkmann, Projektleitung, Fa. Basler & Hofmann AG

## Begleitgremium

Das Begleitgremium ist die Verbindung bzw. das Sprachrohr zwischen der Projektgruppe und den politischen Vertretern. Im Begleitgremium gilt es kritische Fragen seitens der Politik zu stellen und zu definieren und über die gewählten Volksvertreter in die jeweiligen Kommissionen und Parteien zu tragen und abzustützen. Das Begleitgremium ist der Austauschraum der Projektinvolvierten.

Das Begleitgremium setzt sich im Jahr 2024 wie folgt zusammen:

- \_ Sven Zimmerli, Kommission Bevölkerung und Sicherheit
- \_ Anne-Christine Halter, Kommission Bevölkerung und Sicherheit
- \_ Andreas Scheuss, Kommission Bau und Infrastruktur
- \_ Dominik Berner, Kommission Bau und Infrastruktur
- \_ Belma Dietrich, Rechnungsprüfungskommission
- \_ Peter Frischknecht, Rechnungsprüfungskommission

## Auftragnehmer

Basler &amp; Hofmann AG

Basler & Hofmann AG Ingenieure, Planer und Berater

- \_ Ingo Brinkmann, Projektleitung Fa. Basler & Hofmann AG
- \_ Nina Behjati, Projektleitung Stv., Fa. Basler & Hofmann AG (bis Ende 2023)
- \_ Silvan Nigg, Fachexperte Verkehr, Fa. Basler & Hofmann AG

## Planerteam Machbarkeitsstudie

Die vorliegende Machbarkeitsstudie wurde inhaltlich durch die Fa. RLC Architekten AG, Winterthur, gemeinsam mit einem vertraglich den Architekten unterstehendem Planerteam erstellt.

- \_ Daniel Graber, RLC Architekten AG, Winterthur, Gesamtleitung
- \_ Stephan Rausch, RLC Architekten AG
- \_ Georgia Koutsogeorga, RLC Architekten AG
- \_ Benjamin Bühler, BBP Ingenieurbüro AG, Lieli, HLKS / Badewasserplaner

- \_ André Himmelrich, JOP Josef Ottiger + Partner AG, Rothenburg, HLKS / Badewasserplaner
- \_ Christoph Nay, Dr. Deuring + Oehinger AG, Winterthur, Bauingenieur
- \_ Benjamin Rolli, brauneroth AG, Winterthur, Bauphysiker

Vorstudien / Machbarkeitsstudie

Die vorliegende Aufgabe wird in der SIA-Phase "2 Vorstudien" der Teilleistungsphase "21 Definition des Bauvorhabens / Machbarkeitsstudie" gemäss der Verständigungsnorm 112 Modell Bauplanung des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverband (SIA) situiert.

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 Vergabeantrag	51 Ausführungs- planung	52 Ausführung	53 Inbetriebnahme Abschluss

**Abb. 6 Phasenübersicht**

Gliederungen des Planungs- und Bauablaufs nach SIA

\_ Darstellung ohne Phase 6 Betrieb

\_ Phase 1 aufgeteilt in Phasen 11 und 12

## 2.5 Projektablauf

Sitzungen

Die Bearbeitungszeit für die Machbarkeitsstudie erfolgte von Juli 2023 bis Juli 2024. Nachfolgend sind die Hauptsitzungen in der Projektgruppe und dem Begleitgremium aufgelistet. Weitere Sitzungen zur Vorbereitung der Hauptsitzungen sind nicht separat aufgelistet.

- \_ Projektgruppensitzung 01 vom 25. Oktober 2023
- \_ Projektgruppensitzung 02 vom 15. November 2023
- \_ Projektgruppensitzung 03 vom 16. Januar 2024
- \_ Stadtrat (Präsentation aktueller Projektstand) vom 13. März 2024
- \_ Begleitgremiumssitzung 05 vom 19. März 2024  
(Sitzung Begleitgremium 01 – 04 in den vorhergehenden Projektphasen)
- \_ Projektgruppensitzung 04 vom 18. April 2024
- \_ Begleitgremiumssitzung 06 vom 14. Mai 2024
- \_ Projektgruppensitzung 05 vom 25. Juni 2024
- \_ Begleitgremiumssitzung 07 vom 01. Juli 2024
- \_ Projektgruppensitzung 06 vom 05. September 2024

## 2.6 Auftrag

Die aus dem Ideen-Studienauftrag hervorgegangene Variante «Kompletter Ersatzneubau aller Anlagenteile» soll phasengerecht plausibilisiert und ihre Machbarkeit nachgewiesen werden.

Die Machbarkeitsstudie dient der Überprüfung der durch die vorhergehende Phase gewonnenen Erkenntnisse sowie der Verifizierung der einzelnen Projektbausteine in baulichen, terminlichen und kostenrelevanten Themen. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die Phase 22 und der Wahl eines geeigneten Auswahlverfahrens.

## 2.7 Aufgabenstellung

In der aktuellen Projektphase erfolgt der Nachweis der Machbarkeit des Volumens aus dem vorhergehenden Schritt. Gemeinsam mit der Projektgruppe und dem beauftragten Planerteam von RLC Architekten erfolgt die Erstellung eines ersten Raumprogramms. Die vorhandene Projektorganisation gilt es zu bestätigen und weiterhin kontinuierlich einzubinden. Unter dem Einbezug der externen Fachexperten aus der Badtechnik und Sportplanung erfolgt die bauherrenseitige Sicherstellung der phasengerechten Nutzerbedürfnisse.

Gemäss den bisherigen Erkenntnissen und Beschlüssen wird ein Ersatzneubau verfolgt, welcher die Hauptbedürfnisse Hallenbad, Eishalle, Ausseneisfeld, Kletterhalle, Verteiler und Nebenräume beinhaltet. Weitere, projektspezifische, ergänzende Nebennutzungen, welche der Attraktivitätssteigerung dienen, sind einzuplanen.

## 2.8 Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Ziele sind:

Qualität

- \_ Bewilligungsfähig und realisierbar
- \_ Funktionalität und Nutzungsqualität
- \_ Nachweis der Nutzung für die Hauptbedürfnisse Hallenbad, Ausseneisfeld, Kletterhalle, Verteiler.
- \_ Sicherstellung des laufenden Betriebs
- \_ Erstellung einer baulich robusten Gesamtanlage wo Nutzerbedürfnisse der kommenden Generationen integriert werden können
- \_ Nachhaltigkeit auf allen drei Ebenen
  - \_ Gesellschaft
  - \_ Wirtschaft
  - \_ Umwelt

Kosten

- \_ hohe Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb

Termine

- \_ Inbetriebnahme Mitte 2032

## 2.9 Projektziele

Attraktivierung

Das Gesamtkonzept stärkt die regionale Ausstrahlung für das Areal durch eine bewusste Adressbildung. Ziel ist die Zukunftsfähigkeit und Attraktivierung des Sportzentrum Hirslen sicherzustellen: Hierzu gehören die Plausibilisierung und Attraktivierung des Nutzungskonzeptes in seiner Aussenwahrnehmung, aber auch die Betrachtung der betrieblichen und wirtschaftlichen Effizienz. Das Areal soll als organisatorische und gestalterische Einheit hoher Qualität wahrgenommen werden und als solches nutzerfreundlich und einladend auf alle Altersgruppen wirken.

Die Auftraggeberin möchte eine nachhaltige Nutzungsqualität und Funktionalität erreichen. Hierfür grundlegend ist zum einen ein gutes Raumkonzept (Raumabfolge, Raumschichtung) sowie eine gute Raumqualität (Proportionen, Belichtung, Möblierbarkeit, Materialisierung). Nutzungssynergien sind vor allem in den Bereichen

des Verteilers und dem Veranstaltungsraum Vereine / Multifunktionsraum zu erwarten und wo möglich zu fördern.

Speziell für die Vereinsnutzung ist es wichtig, dass Räume vorhanden sind, wo selbstständig Speisen zubereitet und verkauft werden können. Diese finanziellen Einnahmen sind essenziell für die Vereine. In der Eishalle ist ein Bereich für Hospitality und besondere Kunden zu beachten.

### **2.9.1 Städtebau / Ortsbau, Architektur, Freiraum**

Für das Sportzentrum Hirslen ist ein nachhaltiges orts- und städtebauliches Gesamtkonzept erwünscht. Dies bezieht sich zum einen auf die architektonische Qualität des/der Baukörper/s als auch auf die Umgebungsgestaltung. Beide sollten identitätsstiftend wirken, eine hohe Ausführungsqualität aufweisen (dauerhaft & nützlich) und mit der Ressource Fläche bewusst umgehen. Im Hinblick auf eine langfristige Entwicklung der Anlage sind die Freiräume auf dem Projektperimeter bewusst zu schaffen.

Die Aussenräume sollen attraktiv gestaltet sein. Das Areal wird allseitig (Velofahrer, Wanderer, Besucher per PW, Car, ÖV, Velo) wahrgenommen. Die Aussenansicht sollte eine klare Präsenz zeigen, ein Bezug zum Fluss und Wald ist, wenn sinnvoll, herzustellen. Nach Möglichkeit kann die Nutzung von aussen sichtbar gemacht werden. Der Aussenbereich ist unter anderem durch einen Spielplatz aufzuwerten.

Der Empfang und die Adressbildung für die Nutzenden soll orientierungsfreundlich und einladend gestaltet werden. Hierzu bedarf es einer Aufwertung der Parkplatz-, Ankunft- & Verteilungssituation. Über eine Ausbildung von z.B. Sitzbereichen als Treffpunkt von Gruppen, Herausarbeiten des Wanderweges, wie organisiert man Gruppen bei Wettkämpfen oder anderen Grossveranstaltungen, o.ä. kann nachgedacht werden.

Die Sicherheit der Nutzenden durch eine sinnvolle und angenehme Beleuchtung der Aussenräume sowie orientierungsschaffende Massnahmen sind aufzuzeigen. Die Wegeführung von Fussgängern ist bei der Positionierung von z.B. Veloabstellplätzen und besonderen Parkplätzen (IV) zu berücksichtigen.

### **2.9.2 Allgemeine Nutzung / Funktionalität**

Die vom Stadtrat festgelegte Ausrichtung auf Wintersportnutzungen erfordert ein klares Konzept für die bestehenden und zukünftigen Nutzungen. Mit dem Ausbau der Eissportanlage für eine ganzjährige Nutzung (in der Eishalle) kann der vorhandenen Nachfrage nach Eiszeiten der Sportvereine im Einzugsgebiets Zürich Nord / Unterland gerecht werden.

#### Bestehende Nutzungen

Die bestehende Schiessanlage ist als Projekt an einem anderen Ort in Vorbereitung und wird daher im Sportzentrum Hirslen nicht weiter vorgesehen. Die Minigolfanlage soll als Nutzung erhalten bleiben. Ein Kinderspielplatz im Aussenbereich ist vorzusehen. Die Büroräumlichkeiten sind in ihrem bestehenden Ausmass wieder herzustellen.

### 2.9.3 Eissport

Eishalle	Die Eishalle soll eine Ganzjahresnutzung leisten können. Die Masse und Spezifikationen sind dem Raumprogramm gemäss <b>Anhang 07</b> im Detail zu entnehmen.
Eishalle Option	Optional wurde die Eishalle auf eine Auslegung mit 1000 Zuschauern erarbeitet.
Ausseneisfeld Grundvariante 40x65m	Aktuell ist in Bülach ein ungedecktes Ausseneisfeld in der Grösse 40 x 65m vorhanden. Diese Grösse ist in der Grundvariante der Machbarkeitsstudie im Kapitel 4. Machbarkeitsstudie berücksichtigt.  Spezifikationen zum Ausseneisfeld sind dem Raumprogramm gemäss <b>Anhang 07</b> im Detail zu entnehmen.
Ausseneisfeld Option 30x60m	Optional wurde in der Machbarkeitsstudie ein Ausseneisfeld in der Grösse 30x60m erarbeitet.
Factsheet Ausseneisfeld	Pro und Contra zum Ausseneisfeld sind in einem Factsheet gemäss <b>Anhang 02</b> detailliert ersichtlich.
Ausseneisfeld Option Dach	Optional wurde in der Machbarkeitsstudie ein Dach über dem Ausseneisfeld zur dazugehörigen Ausseneisfeldgrösse von 30x60m sowie 40x65m erarbeitet. Die gesamte Konstruktion des Ausseneisfeldes ist dahingehend auszulegen, dass ein Nachrüsten eines Dachs möglich ist.
Factsheet Dach Ausseneisfeld	Pro und Contra zu einem Dach über dem Ausseneisfeld sind in einem Factsheet gemäss <b>Anhang 03</b> detailliert ersichtlich.
Eisstockschiessen Option	Das Eisstockschiessen ist als Idee der Attraktivierung im Ideen-Studienauftrag entstanden. Aktuell sind zwei Bahnen als Option berücksichtigt. Ob die Umsetzung von separaten Bahnen sinnvoll ist, oder diese Sportmöglichkeit auf dem Ausseneisfeld erfolgen kann, ist abschliessend zu entscheiden.
Eistraum Option	Die Umsetzung eines Eistraums ist als Idee der Attraktivierung aus dem Ideen-Studienauftrag erfolgt. Eine Platzierung des Eistraums ist von der Grösse und Lage des Ausseneisfeldes abhängig.  Zu einem Eistraum dazugehörig ist eine wintergerechte Restauration, welche zur gleichbleibenden Attraktivität regelmässig wechseln sollte.
Factsheet Eistraum	Pro und Contra zu einem zusätzlichen Ausseneisfeld als Eistraum sind in einem Factsheet gemäss <b>Anhang 04</b> detailliert ersichtlich.

---

Wasserflächen	<p><b>2.9.4 Hallenbad</b></p> <p>Die Grösse der Wasserflächen im Hallenbad beruht auf Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bülach inkl. umliegender Gemeinden bis in das Jahr 2050. Auf dieser Basis und im Vergleich mit dem Erstellungsjahr des Sportzentrum Hirslen sowie anderen Sportanlagen in der Schweiz erfolgen Aussagen zu den minimal notwendigen Wasserflächen.</p>
Factsheet Wasserflächen	<p>Eine detaillierte Darstellung zu den gedeckten Wasserflächen ist in einem Factsheet gemäss <b>Anhang 05</b> detailliert ersichtlich.</p>
Hallenbad Grundvariante	<p>Zur Vergleichbarkeit mit der aktuell vorhandenen Wasserfläche im Hallenbad des Sportzentrums Hirslen und der zeitgemässen Erstellung und Attraktivität wurde die Grundvariante wie folgt definiert:</p> <p>_ Hallenbad mit 6 Bahnen (Breite je 2.5m) à 25m Länge inkl. separatem Sprungbereich (1- und 3m-Sprungbrett), Mehrzweckbecken, Kinderplanschbecken, Warmwasseraussenbecken, Röhrenrutschbahn</p> <p>Die Masse und Spezifikationen sind dem Raumprogramm gemäss <b>Anhang 07</b> im Detail zu entnehmen.</p>
Hallenbad Optionen	<p>Ausgerichtet auf das Bevölkerungswachstum bis in das Jahr 2050 sowie unter Berücksichtigung der Nutzer- und Betriebsanforderungen wurden Optionen für ein Hallenbad mit 2 Becken zu 5 Bahnen à 25m sowie ein Becken zu 6 Bahnen à 50m in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt.</p>
Garderoben, Nebenflächen, Technik	<p>Die Garderoben, Nebenflächen und erforderliche Technik ist entsprechend der Wasserflächen ausgelegt und wird nach funktionalen Anforderungen positioniert.</p>
Kletterhalle	<p><b>2.9.5 Kletterhalle</b></p> <p>Aktuell ist die Sportart Klettern im Sportzentrum Hirslen auf Initiative des SAC Rinsberg entstanden. Dieser hat in Eigenleistung einen Bereich zum Indoor-Sportklettern unter der Tribüne der Eishalle für sich erschaffen. Gegen ein geringes Entgelt steht dieser den Nutzenden zur Verfügung.</p> <p>Mit dem SAC haben erste Gespräche für einen möglichen Betrieb bei der Neuerstellung der Anlage stattgefunden. Aktuell sieht sich der SAC nicht in der Lage eine komplett ausgerüstete Kletterhalle zu betreiben.</p>
Factsheet Kletterhalle	<p>Eine detaillierte Darstellung zum Thema Klettern ist in einem Factsheet gemäss <b>Anhang 06</b> dargestellt.</p> <p>Für die Stadt Bülach wäre der Betrieb einer Kletterhalle Neuland. Im Gegensatz zu den anderen Nutzungen auf dem Areal des Sportzentrum Hirslen sind die Bedürfnisse und Ziele bei der Kletterhalle inkl. betriebswirtschaftlicher Themen noch nicht gefestigt. Aufgrund dessen ist in der Grundvariante eine Kletterhalle mit einem Kostendach vorgesehen.</p>

Eine aktuelle Tendenz der Auftraggeberin zeigt die Richtung einer selbstbedienten Indoor-Kletterhalle mit einer Kletter-, Boulder und Skillparkstruktur. Das Ziel ist es, dass Synergien für die Vermietung von Artikeln für die Kletterhalle über den Betrieb des zentralen Verteilers erfolgen können. Für den SAC Rinsberg als aktuell vorhandener Nutzer sollten aus Sicht der Auftraggeberin im Vereinssport weiterhin die selben Klettermöglichkeiten vorhanden sein.

Kletterhalle  
Option

In der Variante «Sportklettern» ist die Kletterhalle als Zusatz zur Grundvariante optional berücksichtigt. Darin sind professionelle Kletterwände, dazugehörige Ausstattungs- und Reinigungselemente sowie auch die notwendige bauliche Höhe einer solchen Anlage vorgesehen.

### 2.9.6 Nachhaltigkeit

Energiestandard

Der Standard Minergie P-ECO wird angestrebt.

Sicherstellung Nachhaltigkeit

Weitere Abstimmungen zu Themen der Nachhaltigkeit erfolgen in der anstehenden Projektphase.

Energieversorgung

Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung sind Überlegungen vorhanden, das Sportzentrum Hirslen an eine Fernwärmversorgung anzuschliessen. Aktuell erfolgen dazu Projektierungen, eine definitive Aussage zur möglichen Energieversorgung ist jedoch noch nicht vorhanden. In der anstehenden Projektphase ist ein Entscheid zur Energieversorgung zu fällen und zu berücksichtigen.

### 2.9.7 Realisierbarkeit

Etappierbarkeit und  
Erweiterungsfähigkeit

Die Festlegung von Etappen in zeitlich, funktional ganzheitlich gedachten Zusammenhängen wurde in der vorliegenden Machbarkeitsstudie aufgezeigt. Die Bearbeitungstiefe der Etappierungen ist in Bausteinen gegliedert inkl. dazugehöriger Kostengliederung. Freiräume auf dem Projektperimeter sind für spätere Entwicklungen oder Etappen zu behalten, bzw. zu schaffen.

### 2.9.8 Wirtschaftlichkeit / Kosten

Die bestehende Anlage weist einen tiefen Kostendeckungsbeitrag auf. Durch den Ersatzneubau wird eine markante Verbesserung der Wirtschaftlichkeit über folgende Hebel erwartet:

- \_ Kosten / Nutzen optimierte Investitionskosten (Lebens-Zyklus-Kosten)
- \_ Zielgerichteter Einsatz von finanziellen Mitteln z.B. bewusste Materialwahl in Abhängigkeit von Publizität der Zonen, kein oder wenig Aushub, einfache, langlebige Konstruktionsdetails, einfache Bauweise und Tragstruktur, Gebäudehülle mit hoher Beständigkeit, ausgewogener Fensteranteil
- \_ Geringe Unterhalts- und Betriebskosten durch Optimierung der betrieblichen Abläufe und Unterhaltsbetrieb, z.B. durch Personalsynergien und Erträge im Bereich Empfangs- und Kassenbereich inkl. Integration der Ausgabe von Sportlerverpflegung (Einfache Restauration)
- \_ Unterhaltsgerechte Ausführung der konstruktiven Details, Zugänglichkeit von Schächten und Hohlräumen, Montier- und Demontierbarkeit

- \_ Bestmögliche Flächeneffizienz: Kompakte Gebäudeform, optimale Verhältnisse von Geschossflächen zu Gebäudevolumen, Optimales Verhältnis von Hauptnutzfläche zur Geschossfläche, Bewusster und effizienter Umgang mit den Erschliessungsflächen unter Berücksichtigung der geforderten Qualitäten
- \_ Gestaltung von kompakten und nutzungsgerecht klar abgrenzbaren Klimazonen.
- \_ Aufwertung der Angebote zur Stärkung des Sportzentrum Hirslen als Winterstandort. Attraktivierung der Schwimmhalle mit Ergänzungen für sogenannte "Best Ager" sowie Kleinkinder.

### 2.9.9 Projektmeilensteine

Termin	Meilenstein
Herbst 2024	Abschluss MBS, Abschluss PPH
Herbst 2024	Stadtratsbeschluss Abschluss Phase 21, Auslösung Phase 22 Auswahlverfahren
Sommer 2025	Entscheid Stadtparlament Kredit Auswahlverfahren
2025 / 2026	Vorbereitung / Durchführung Auswahlverfahren
Frühling 2027	Kreditentscheid Stadtparlament
Herbst 2027	Urnenabstimmung
Anfang 2028 – Anfang 2029	Vorprojekt und Bauprojekt
Frühling 2029 – Herbst 2029	Baubewilligungsverfahren
Ab Anfang 2030	Abbruch und Bauzeit 2-3 Jahre
Ab ca. Mitte 2032	Inbetriebnahme

**Abb. 7 Meilensteine Ersatzneubau Sportzentrum Hirslen**

Quelle: Basler & Hofmann

### 2.10 Chancen / Risiken

Chancen

- \_ Neupositionierung der gesamten Anlage
- \_ Bereitstellung von Ganzjahreseis
- \_ Berücksichtigung aktueller Nutzerbedürfnisse (Ganzjahreseis, Wasserangebot für «Best Ager», Jugendliche, Kleinkinder)
- \_ vielfältige, neue Gestaltung der einzelnen Nutzungseinheiten
- \_ Start eines vollständig neuen Gebäudelebenszyklusses
- \_ Optimierung der Betriebsabläufe, der Betriebs- und Personalkosten
- \_ Zielerreichung der bestmöglichen Nachhaltigkeitskriterien / energetische Optimierung
- \_ Optimierung der Auslastung und des Kostendeckungsgrades
- \_ Kosteneinsparung durch Wegfall Sauna
- \_ Auslastungssteigerung durch Klettern und Bouldern.
- \_ Optimierung Verpflegung in Zusammenhang mit Rezeption/Kasse

Risiken

- \_ Politisches Risiko der Ablehnung des Kredits

- \_ Finanzielles Risiko einer hohen einmaligen Investition
- \_ Terminliches Risiko eines Ausfalls der Anlage für einen gewissen Zeitraum
- \_ Betriebliche Risiko durch Verzicht auf Provisorium – Erstellung der Eishalle als erste Einheit notwendig, um wenig Ausfall zu generieren.
- \_ Auslegung und Zusammenspiel der Betriebseinheiten bedingt eine hohe Kompetenz der Betriebsverantwortlichen
- \_ Konzept der Kletterhalle birgt ein betriebliches Risiko, auch im Zusammenspiel der restlichen Nutzungen

### 3. Grundlagen / Rahmenbedingungen

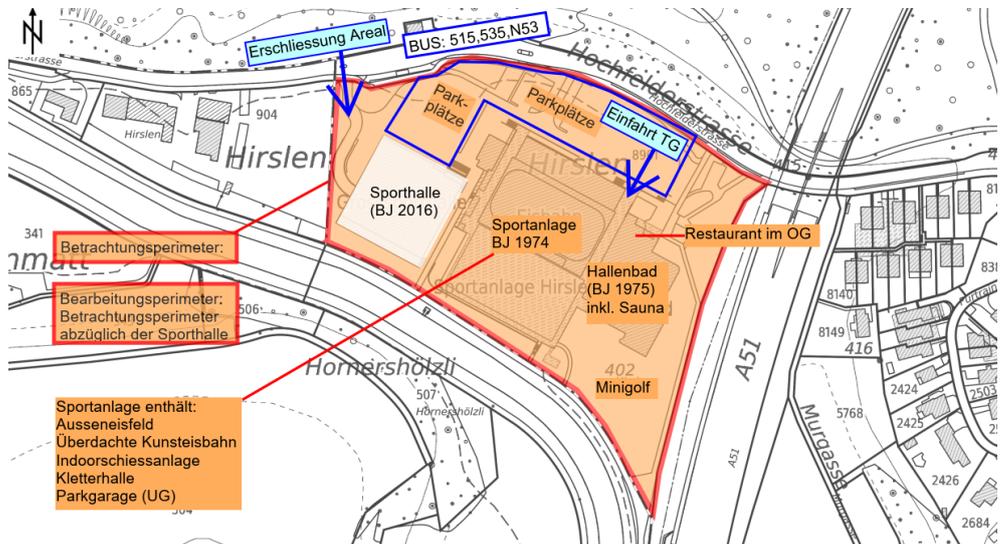
#### 3.1 Perimeter und Kontext

Betrachtungsbereich

Im Betrachtungsbereich liegt das ganze Areal des Sportzentrums Hirslen. Dieses wird nördlich von der Hochfelderstrasse erschlossen. Entlang der Hochfelderstrasse und unter der Sportanlage (Tiefgarage) befinden sich die Parkplätze. Von der Seite der Glatt gesehen reihen sich die Sporthalle (BJ 2016), die Sportanlage (BJ 1974) und das Hallenbad (BJ 1975) auf. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks befindet sich die Minigolfanlage. Östlich entlang der höherliegenden Autobahn A51 führt der aus dem Wald kommende Wanderweg.

Projektbereich

Den Projektbereich bildet der Betrachtungsbereich abzüglich der Sporthalle.



**Abb. 8 Lageplan Areal Sportzentrum Hirslen**

Quelle: WebGIS ZH, bearbeitet durch B&H, Juni 2021

IST-Zustand

Das Sportzentrum Hirslen besteht im Jahr 2024 aus den folgenden Anlageteilen:

- \_ Hallenbad mit Schwimm-, Lehrschwimm- und Planschbecken sowie Sprungbucht
- \_ Saunabereich
- \_ Restaurant
- \_ Ausseneisfeld 64x47m im Sommer teilweise als Tennis- und Unihockeyplatz genutzt, Überdachte Kunsteisbahn

- \_ Kletter- und Boulderhalle unter der Tribüne der Eishalle
- \_ 18-Loch Minigolfanlage
- \_ Indoorschiessanlage
- \_ 3-fach Sporthalle
- \_ Parkgarage mit 172 Einstellplätzen
- \_ Aussenparkplatz mit 116 Abstellplätzen

### 3.2 Übersicht Bestand / Chronologie

Die Geschichte des Sportzentrum Hirslen beginnt mit der Eröffnung der Kunsteisbahn im Oktober 1974, gefolgt von der Eröffnung des Hallenbades ein halbes Jahr später. Folgend eine Übersicht der wesentlichen baulichen Massnahmen. Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Jahr	Beschreibung
1974	Eröffnung Kunsteisbahn Hirslen (7. Oktober 1974)
1975	Eröffnung Hallenbad Hirslen (14. Mai 1975)
1991	Betonsanierung Decke Parkgarage
1992	Ersatz der gedeckten Eisbahn / Sanierung Umgänge und Vorplätze (Isolation)
1992	Betonschutzanstrich Parkgarage, Bereich unter Eishalle
1993	Betonschutzanstrich Parkgarage, Bereich unter Ausseneisfeld
1993	Dachsanierung Hallenbad
1993	Sanierung WC-Restaurant 1.OG (Fliesenbeläge / Apparaturen / Beleuchtung)
1994	Aussensanierung Hallenbad (Fassade / Fenster)
1995	Innensanierung Fliesenbeläge Hallenbad (Fliesenbeläge / Lüftung / Badewassertechnik)
1995	Neubau Rückkühlbecken
1997	Sanierung Hallenbad (Fliesenbeläge, Lüftung, Heizung, ...)
1997	Neubau Wärmepumpen in Einstellhalle
2012	Neue Banden, Garderobe Eiskunstlauf und Schiedsrichterkabine
2012	Verstärkungsmassnahmen Holzdach
2016	Neubau Dreifachsporthalle
2020	Erstellung Garderobencontainer
2020-2022	Umsetzung Sofortmassnahmen: Montage Windschutz Eishalle, Ersatz Quecksilberleuchten durch LED, Ersatz Aussentreppe Restaurant (Korrosion)

**Tab. 1 Historie des Sportzentrum Hirslen**

Quelle: Sportzentrum Hirslen, Bülach, Technischer Bericht, Hunziker Betatech, August 2018

Rechtliche Grundlagen: Gesetze /  
Normen / Richtlinien

### 3.3 Bau- und Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die einschlägigen kommunalen und kantonalen Planungs- und Bauvorschriften (Normen, Richtlinien, Empfehlungen, Verordnungen und Beschlüsse) sind einzuhalten. Die einschlägigen Normen, Richtlinien und Empfehlungen der Verbände sind, sofern ortsüblich, gemäss den anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Die Folgende Auflistung ist nicht abschliessend.

#### Bund

- \_ SUVA-Vorschriften zur Unfallverhütung
- \_ SECO-Vorschriften (Arbeitsinspektorat)
- \_ Behindertengerechtes Bauen SIA 500, 2009
- \_ LRV – Luftreinhalte-Verordnung
- \_ BASPO Normen

#### Kanton

- \_ Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
- \_ Brandschutzrichtlinien VFK/GVZ

#### Gemeinde

BZO Stadt Bülach

Die Rechtsvorschriften sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und den zugehörigen Verordnungen, in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) zusammengefasst. Diese wurde am 8. Februar 2021 teilrevidiert. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 2. Dezember 1985 mit seitherigen Änderungen.

Eigentumsbeschränkungen,  
welche das Grundstück betreffen

- \_ Nutzungsplanung (kantonal/kommunal): Grundnutzungen
- \_ Baulinien (kantonal/kommunal)
- \_ Sicherheitszonenplan
- \_ Kataster der belasteten Standorte
- \_ Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
- \_ Waldabstandslinien

Eigentumsbeschränkungen,  
welche das Grundstück nicht  
betreffen

- \_ Planungszonen
- \_ Gewässerabstandslinien (Im ÖREB noch nicht aktualisiert.)
- \_ Projektierungszonen Nationalstrassen
- \_ Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
- \_ Baulinien Eisenbahnanlagen
- \_ Projektierungszonen Flughafenanlagen
- \_ Baulinien Flughafenanlagen
- \_ Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
- \_ Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
- \_ Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
- \_ Grundwasserschutzzonen
- \_ Grundwasserschutzareale
- \_ Statische Waldgrenzen
- \_ Waldreservate
- \_ Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
- \_ Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Zonenplan

\_ Gewässerraum (Im ÖREB noch nicht aktualisiert.)

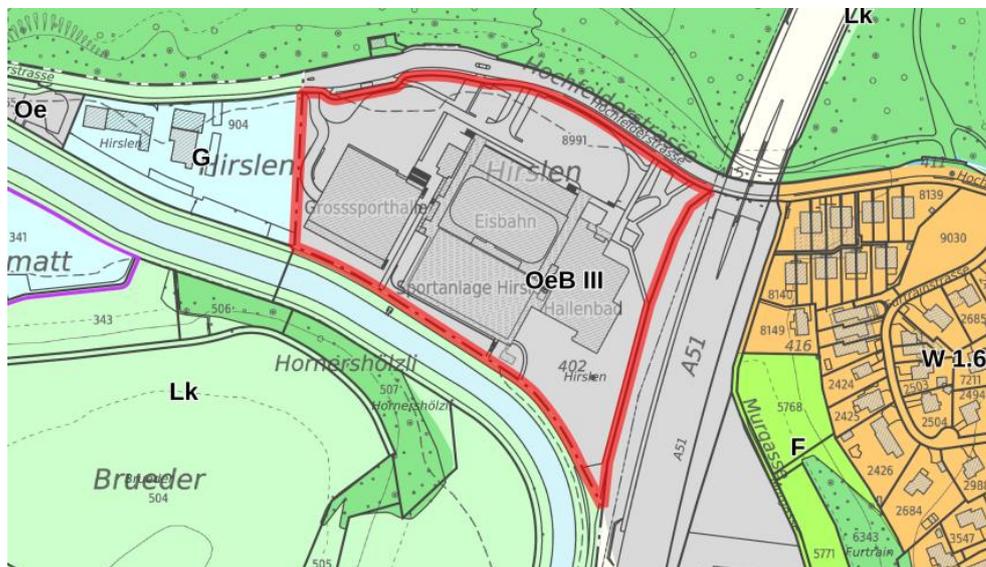


Abb. 9 ÖREB-Kataster: Zonenplan Grundnutzungen  
 Quelle: www.maps.zh.ch

- Zone für öffentliche Bauten B III
- Wohnzone W 1.6
- Gewerbezone
- Kantonale Landwirtschaftszone
- Freihaltezone
- Gewässer
- Strassen (HLS)
- Wald

Die Parzelle 8991, der Grösse von 30'202 m<sup>2</sup>, befindet sich zu 100% in der Zone für Öffentliche Bauten OeB III.

## Grundstücksdaten

In folgender Tabelle sind die wichtigsten Grundstücksdaten zusammengeführt.

Themen	Beschrieb
Grundstück. Nr.	8991
Eigentümer	Stadt Bülach
Adresse	Hochfelderstrasse 75, 8189 Bülach
Grundstücksfläche	30'202 m <sup>2</sup>
Zone	Zone für öffentliche Bauten B III zu 100%
Siedlungsgebiet	Siedlungsname: «Hirslen»
Lärm- und Empfindlichkeitsstufe ES (gemäss LSV)	Empfindlichkeitsstufe III (Wohnen/Gewerbe), aufgestuft (nein) zu 100%. Eine Lärmabklärung für Bauvorhaben ist notwendig. Belastungsgrenzwerte für Lärm siehe: <a href="http://www.admin.ch">www.admin.ch</a>
Ausnützungsziffer AZ	-
Baumassenziffer BZ	-
Überbauungsziffer ÜZ	-
Freiflächenziffer FZ	-
Grünflächenziffer GZ	-
Geschosszahl	-
Geschosshöhe	PBG, §278 Abs.1-3: 1) Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt; entscheidend ist das geringere Mass. 2)Die Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m. 3)Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über Hochhäuser 25m
Gesamthöhe	-
Höhenbeschränkungen	-
Dachgeschosse / Attika	<i>BZO §12.11: Attikageschosse müssen klar von Vollgeschossen unterscheidbar und als Dachgeschosse erkennbar sein. Bei der Ansetzung des Profils des hypothetischen Schrägdaches gilt in der Regel die Gebäudelängsseite als (hypothetische) Trauffassade.</i>
Vollgeschosse	<i>PBG §49a Abs2: Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern oder ein Dachgeschoss über Flachdächern sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.</i>
Gebäudedimensionen	-
Gesamtgebäuelänge max.	-
Mehrhöhenzuschläge (MHZ)	-
Mehrlängenzuschläge (MLZ)	<i>BZO §11.1 Mehrlängenzuschlag: 1) In der Zentrumszone ZB, den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbezone, der Wohn- und Industriezone, der Gewerbezone</i>

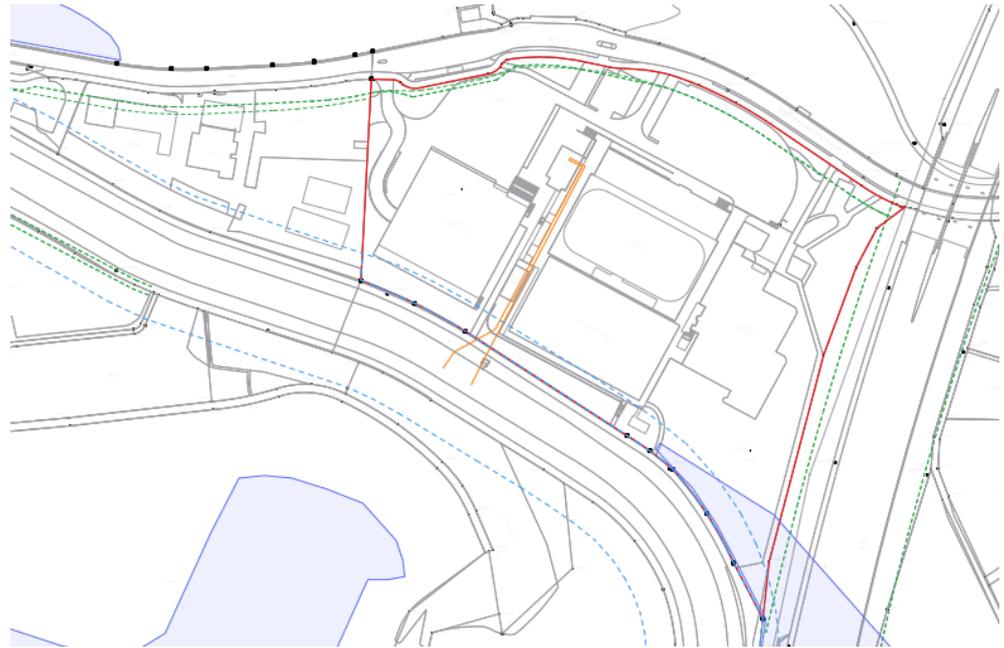
	<p>sowie in den Industriezonen erhöhen sich die Grundabstände, vorbehaltlich Absatz 2, um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5.00 m:</p> <p>a) bei Gebäuden mit einer Höhe von 10.50 m bis 13.50 m gegenüber Gebäudeseiten, welche länger sind als 25.00 m,</p> <p>b) bei Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 13.50 m gegenüber Gebäudeseiten, welche länger sind als 20.00 m.</p> <p>2) In der Wohn- und Industriezone, der Gewerbezone und den Industriezonen ist der Mehrlängenzuschlag gemäss Absatz 1 nur für Gebäude gegenüber der Zentrumszone ZB, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone sowie Zonen für öffentliche Bauten anzuwenden.</p> <p>3) Bei der Mehrlängenberechnung wird die Länge Besonderer Gebäude nicht angerechnet, sofern ihre Gebäudegrundfläche 40.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.</p>
Grenzabstände (Grundabstand)	<p>BZO §7.1: Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände (inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge) der betreffenden angrenzenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grundabstand von 3.5m.</p> <p>BZO §11.8 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude: 1) Besondere Gebäude dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal einem Drittel der nachbarlichen Grenze, jedoch höchstens bis zu einer Gebäudelänge von 8.00 m ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 1.75 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden. 2) Der Grenzbau Besonderer Gebäude bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.</p>
Grenzabstände unterirdische Gebäude	<p>BZO §11.10 Abstand unterirdischer Bauten von öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ohne Baulinien: 1) Gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen gemäss § 265 PBG ohne rechtskräftige Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. 2) Vorbehalten bleibt Ziffer 12.10.</p>
Grosser Grundabstand min.	-
Kleiner Grundabstand min.	-
Gebäudeabstände	-
Strassenabstände	-
Gewässerabstände	Entlang der Glatt sind die Gewässerabstände einzuhalten. Des Weiteren ist auf dem Grundstück ein eingedolter Kanal vorhanden.
Waldabstandslinien	<p>PBG §262 Abs.1: Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonenangebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.</p> <p>Die Waldabstandslinien sind einzuhalten (siehe Abb.)</p>
Denkmalschutz	Die Gebäude sind nicht im Inventar der Denkmalpflege erfasst.
Archäologische Zone	-
Natur-, Kulturobjekte und Landschaftsschutz	-
Grundwasser	Das Grundstück ist in der Grundwasserkarte als Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10-20m) bis mittlerer Grundwassermächtigkeit (2-10m) dargestellt. Zwei

	Grundwasseranreicherungsanlage, Rückversicherung, Sicker Galerie und Grundwassererfassung (siehe Abbildung)
Gewässerschutz	Entlang der Glatt sind die Gewässerabstände einzuhalten
Naturgefahren	Das Hirslen ist als Gebiet kleiner Risiken bezüglich Hochwasser und Massenbewegungen erfasst.
Erdbebengefährdung	-
Erdwärmennutzung und Grundwassernutzung	siehe «Grundwasser» und entsprechende Abbildung
Wärmeerzeugung	<i>BZO §12.4: Bei grösseren Bauvorhaben hat sich die Wärmeerzeugung in der Regel nach den Festlegungen im Energieplan zu richten.</i>
Solarpotenzial	Die bestehenden Dächer sind für Solarnutzung «Sehr gut», «gut» bis «Mittel» geeignet
Risikokataster (Chemie, technische Gefahren etc.)	Die zu bearbeitende Parzelle der Störfallverordnung und somit im Konsultationsbereich der Chemie-Betriebe. Somit ist die Störfallvorsorge in das Planungsverfahren zu integrieren. Kontakt: <a href="http://www.chemie.ch">Chemie-Risikokataster   Kanton Zürich (zh.ch)</a>
Kataster der belasteten Standorte KbS	1'095 m2 «belastet, weder überwachungs-, noch sanierungsbedürftig» (siehe Abbildung)
Radonstrahlung	-
ÖV-Güteklassen	Das Grundstück befindet sich mehrheitlich auf der ÖV-Güteklasse Stufe C. Lediglich ein kleiner Zwickel Richtung A51/Hochfelderstrasse befindet sich im Bereich B. Eine Bushaltestelle ist an der Hochfelderstrasse vorhanden. Das Grundstück ist an den ÖV angeschlossen.
Schutzraumpflicht	Zuständigkeit ZSO Bülach-Rafzerfeld, Kontrollorgan Gossweiler Ingenieure AG, Kloten, Neuberechnung und Bewilligung nach Richtlinien des BABS aufgrund Planungsgrundlagen notwendig.
Abstellplätze Auto / Velo	<i>BZO §12.3, Abs. 1: Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen sind, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Zweiräder und Kinderwagen herzurichten.</i> <i>BZO §12.3, Abs. 2: Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Der Weg von Zweirad- und Kinderwagenabstellplätzen ins Freie darf nicht über eine Treppe oder eine steile Rampe führen.</i>

**Tab. 2 Grundstücksdaten**

Quelle: PBG, BZO Stadt Bülach vom 8.02.2021, zusammengestellt von Basler &amp; Hofmann AG, 2023

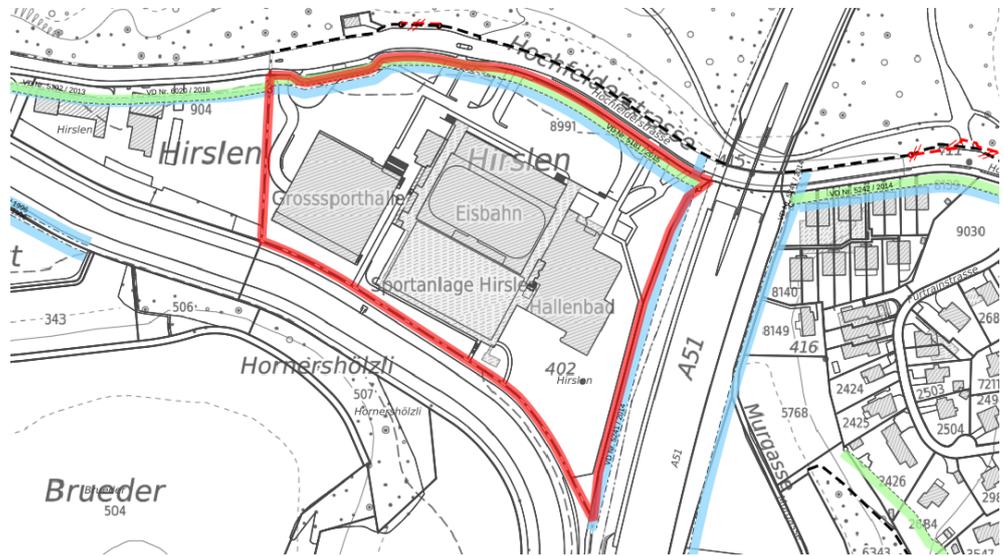
Übersicht Grund und Grenzabstände



**Abb. 10 Grund- und Grenzabstände**  
 Quelle: Basler & Hofmann AG, 21.09.2023

- Legende**
- Perimeter
  - - - Abstandslinien
  - - - Gewässerraum
  - Wasserrechte
  - Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Baulinien (kantonal/kommunal)

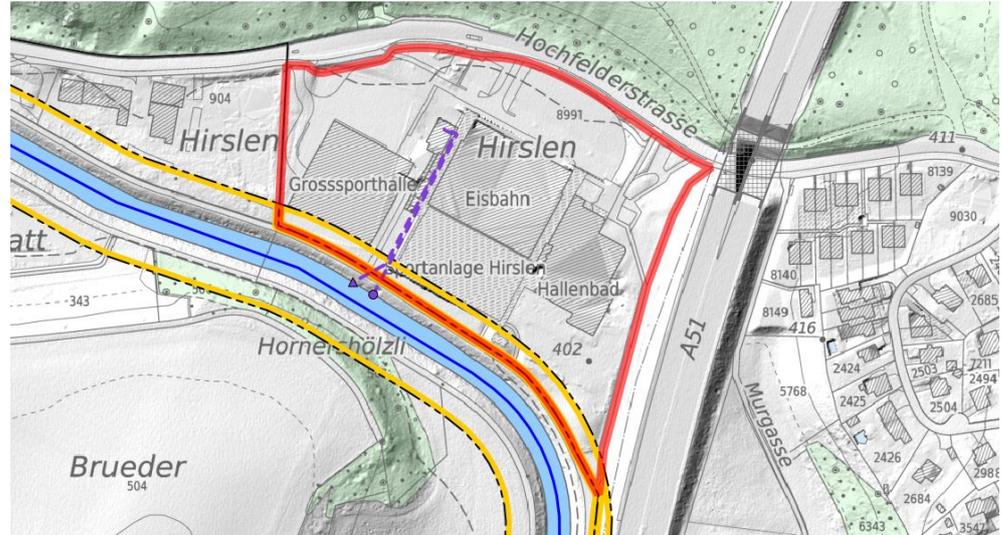


**Abb. 11 ÖREB Kataster: Baulinien / Waldabstandslinien**  
 Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

- Baulinien (kantonal)** |
- Baulinie (in Kraft)
- Waldabstandslinien**
- - - Linie (in Kraft)

Die Baulinie und die Waldabstandslinie sind einzuhalten.

Öffentliche Oberflächengewässer



**Abb. 12 Öffentlicher Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte Gewässerraum und Hochwasserrückhaltebecken**

Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

- Festgelegter Gewässerraum
- Wasserrechte**
- Wasserentnahme
- ▲ Wasserrückgabe
- - - Wasserrechtskanal/-leitung offen
- Wasserrechtskanal/-leitung eingedolt

Der GIS-ZH Kataster zeigt auf der Karte für Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken zwei orange eingefärbte, gestrichelte Linien, die entlang der überdachten Eisbahn und dem Ausseneisfeld, teilweise unter dem Gebäude verlaufen. Diese werden im GIS als "Wasserrechtskanäle und -leitungen, Gewässertyp aktiv, eingedolt" bezeichnet. Der festgelegte Gewässerraum ist freizuhalten.

Grundwassererfassung

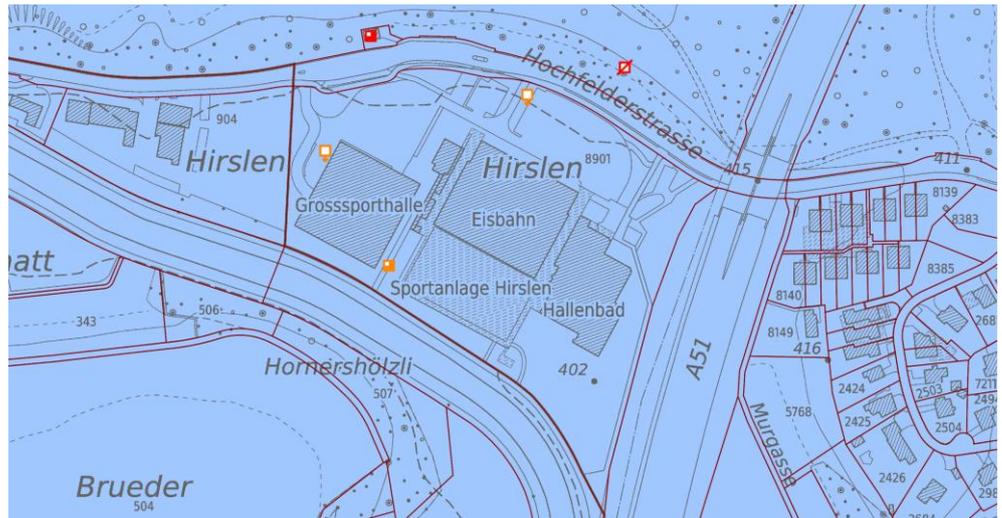


Abb. 13 GIS-ZH: Grundwassererfassung

Quelle: www.maps.zh.ch

Auf der Grundwasserkarte ist eine Grundwassererfassungsanlage mit der Kapazität von 300-3000 l/min (1) und zwei Grundwasseranreicherungsanlagen / Rückgabeburgen (2) verzeichnet. Diese werden aktuell für die Versorgung und Entsorgung im SZ Hirslen genutzt und sind auch weiterhin als Potential in die Planung zu integrieren.

Strassenbaulinien, rechtskräftig

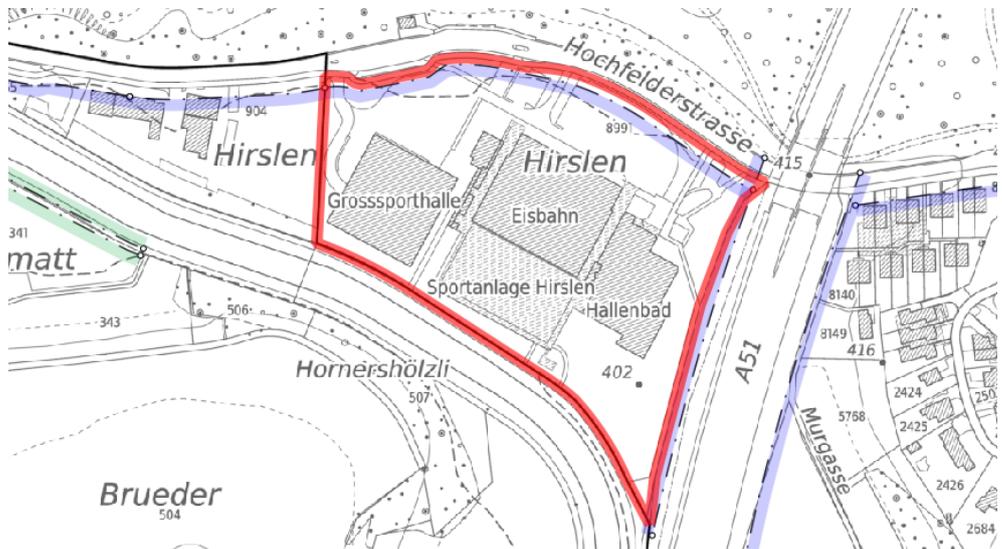


Abb. 14 Verkehrsbaulinien

Quelle: www.maps.zh.ch

Verkehrsbaulinien

- Gemeindebaulinie rechtskräftig
- Staatsbaulinien rechtskräftig
- Gemeindebaulinie nicht rechtskräftig
- Staatsbaulinien nicht rechtskräftig
- - - Baulinie nicht rechtskräftig, aufzuheben

Die Verkehrsbaulinien sind einzuhalten.

Lärm- und Empfindlichkeitsstufe



**Abb. 15 ÖREB-Kataster: Lärmübersicht für Bauvorhaben**  
 Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

- Bereich bestehender Anlagen**
- Lärmabklärungen notwendig
  - Aussenlärm für Schallschutz berechnen
  - Lärmübersicht nicht verfügbar

Im ÖREB Kataster wird die zu bearbeitende Parzelle mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III (siehe auch Tabelle 1) eingestuft. Siehe: Belastungsgrenzwerte für Lärm ([admin.ch](http://admin.ch))  
 Nach der Lärmübersicht für Bauvorhaben (Abb. 8) ist eine Lärmabklärung notwendig, ausserdem gelten höhere Anforderungen an Schallschutz wegen des Fluglärms. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen. Siehe LSV: [SR 814.41 - Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 \(LSV\) \(admin.ch\)](#) / [Fluglärm | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#) / sowie SIA 181 "Schallschutz im Hochbau"

Sicherheitszonenplan



**Abb. 16 ÖREB Kataster: Sicherheitszonenplan**  
 Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

Die «Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt<sup>1</sup>», Art. 72, 3) Der Sicherheitszonenplan zeigt insbesondere auf: c. ob und unter welchen Voraussetzungen Aktivitäten sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die eine Blendung bewirken können, namentlich durch Laserstrahlen oder grossflächig spiegelnde Bauten.

Art. 63 Bewilligungspflicht: Der Eigentümer muss für die Erstellung oder Änderung folgender Kategorien von Objekten eine Bewilligung des BAZL einholen: a. Hochspannungs-Freileitungen, Windenergieanlagen und Slacklines, wenn diese eine Höhe von 60 m und mehr erreichen; b. andere Bauten und Anlagen sowie temporäre Objekte wie Messmasten, Seilkrane und Mobilkrane, wenn diese eine Höhe von 100 m und mehr erreichen; c. Bauten und Anlagen sowie Pflanzen, wenn diese eine Fläche eines Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters oder eines Sicherheitszonenplans durchstossen. Bei temporären Objekten wie insbesondere Mobilkranen, die eine Horizontal- oder konische Fläche eines Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters oder eines Sicherheitszonenplans um höchstens bis und mit 15 m durchstossen, gilt nur die Registrierungspflicht nach den Artikeln 65a und 65b.

Es gilt eine Höhenbeschränkung für Bauten und andere Hindernisse. Eine Abklärung im Einzelfall sollte phasengerecht vorgenommen werden.

Belastete Standorte



**Abb. 17 ÖREB Kataster der belasteten Standorte**

Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

Der ÖREB Kataster zeigt an der südlichen Spitze des Grundstücks in Orange dargestellt eine Fläche von 1'095 m<sup>2</sup> Grösse. Dieser Bereich entspricht 4% der Parzelle und wird als "Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig" eingestuft.

<sup>1</sup> Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL), vom November 19994, Stand am 12. Mai 2021

## Grundwasserkarte

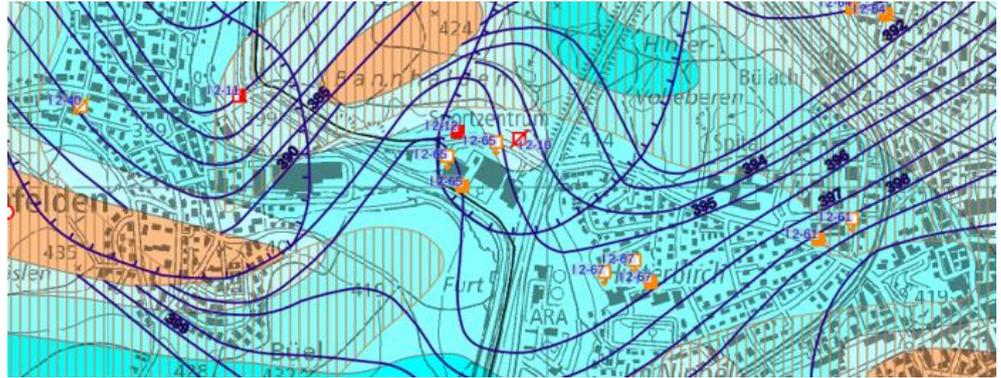


Abb. 18 GIS-ZH: Grundwasserkarte

Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

## Grundwasserkarte (Hochwasserstand)

## Schotter-Grundwasserleiter in Talern

- Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit. Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
- Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)
- Grundwasser-Vorkommen vermutet
- Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20m)
- Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 20m)

Das Grundstück ist in der Grundwasserkarte als Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10-20m) bis mittlerer Grundwassermächtigkeit (2-10m) dargestellt. Das Hirslen ist, wie auch ein beachtlicher Anteil der umliegenden Region, in der Gewässerschutzkarte als «Gewässerschutzbereich Au» (rechtskräftig) eingestuft. Für diesen Schutzbereich gilt eine besondere Bewilligungspraxis. Diese kann dem Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 des Kantons Zürich, Baudirektion, AWEL entnommen werden.

## Chemie-Risikokataster



Abb. 19 GIS-ZH: Chemie-Risikokataster

Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

Laut GIS-ZH Chemie-Risikokataster untersteht die zu bearbeitende Parzelle der Störfallverordnung und somit im Konsultationsbereich der Chemie-Betriebe. Somit ist die Störfallvorsorge in das Planungsverfahren zu integrieren. Kontakt: [Chemie-Risikokataster | Kanton Zürich \(zh.ch\)](http://www.chemie-risikokataster.kanton-zuerich.ch)

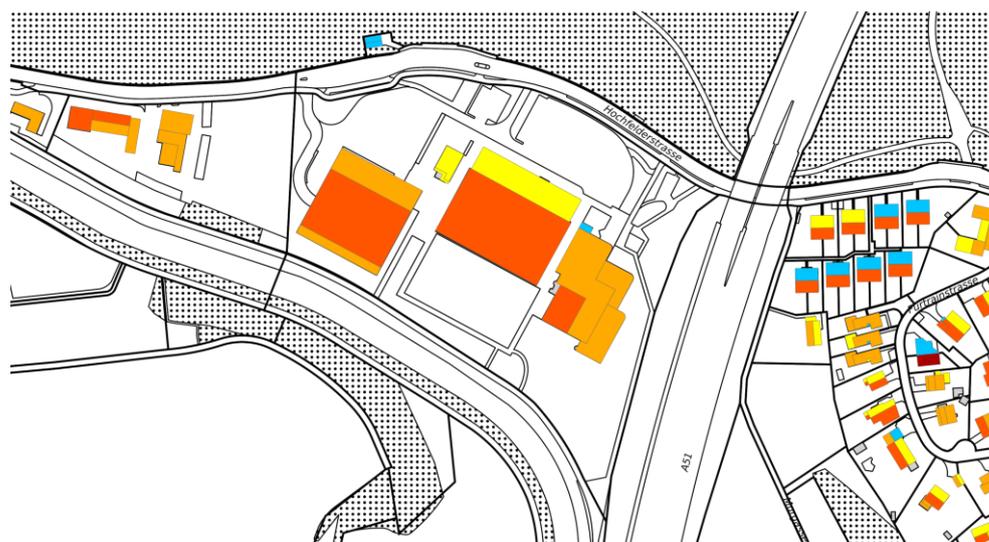
Wanderwege



**Abb. 20 GIS-ZH: Wanderweg**  
 Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

Das Grundstück wird östlich des Hallenbads von einem Wanderweg durchlaufen. Ein Wanderwegweiser ist auf der Nord-Östlichen Ecke der Parzelle aufgestellt.

Solarpotential



**Abb. 21 GIS-ZH: Solarpotentialkarte**  
 Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

- 1 Sehr gut (Orangerot)
- 2 Gut (Orange)
- 3 Mittel (Gelb)
- 4 Gering (Blau)

Die Solarpotenzialkarte stellt die Eignung der vorh. Dächer für Solaranlagen dar.

NO<sub>2</sub>-Immissionen

Abb. 22 GIS-ZH: NO<sub>2</sub>-Immissionen

Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

Die Ebene NO<sub>2</sub>-Immissionen des GIS-ZH Kataster zeigt für die zu bearbeitende Parzelle im Jahr 2020 einen Stickstoffdioxid-Jahresmittelwert in µg/m<sup>3</sup> von 10-15 (Blau dargestellt) und 20-25 (Grün dargestellt) an. [Daten & Karten – Luft & Strahlung | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)

## Kantonaler Richtplan

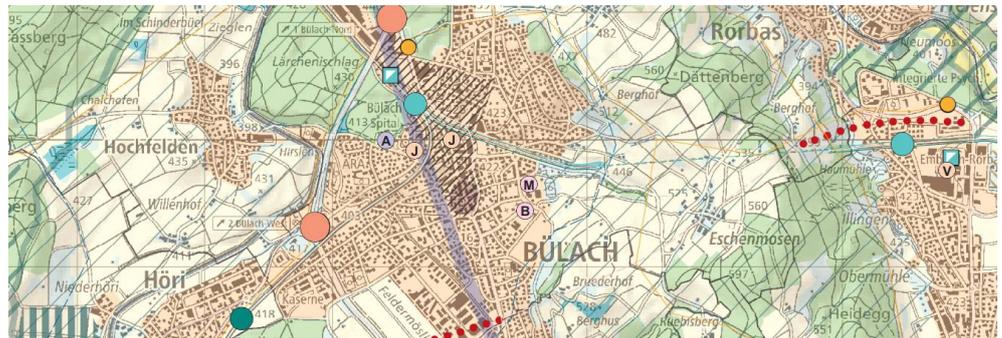


Abb. 23 Kanton Zürich Richtplan (Karte Blatt Nord) - Ausschnitt

Quelle: Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand: 6. Februar 2023

Nach dem Richtplan gehört das Hirslen zum Bülacher Siedlungsgebiet.

## Kommunaler Richtplan

Nicht abschliessende Auflistung:

- \_ Kanton Zürich Richtplan, Festsetzung Stand 6. Februar 2023
- \_ Verkehrsplan, Strassen, Radwege, Fuss- und Wanderwege genehmigt am 18.6.1997, letzte Teilrevision genehmigt am 7.10.2015
- \_ Landschaftsplan genehmigt am 18.6.1997 Kommunaler Teilrichtplan Siedlung «Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume» Stadt Bülach | Ausgangslage und Vorgaben 12
- \_ Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen genehmigt am 18.6.1997, letzte Teilrevision genehmigt am 16.8.2016
- \_ Energieplan genehmigt am 25. Januar 2021

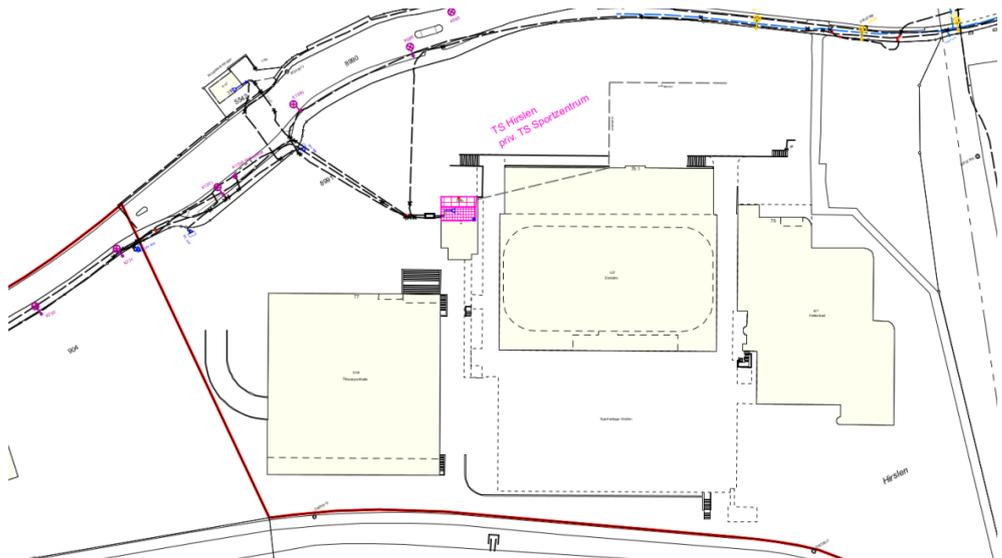
Leitungskataster / Werkleitungen  
Wasser / Abwasser



**Abb. 24 Werkleitungen Wasser / Abwasser**  
Quelle: Gossweiler Ingenieure AG, 22.09.2023

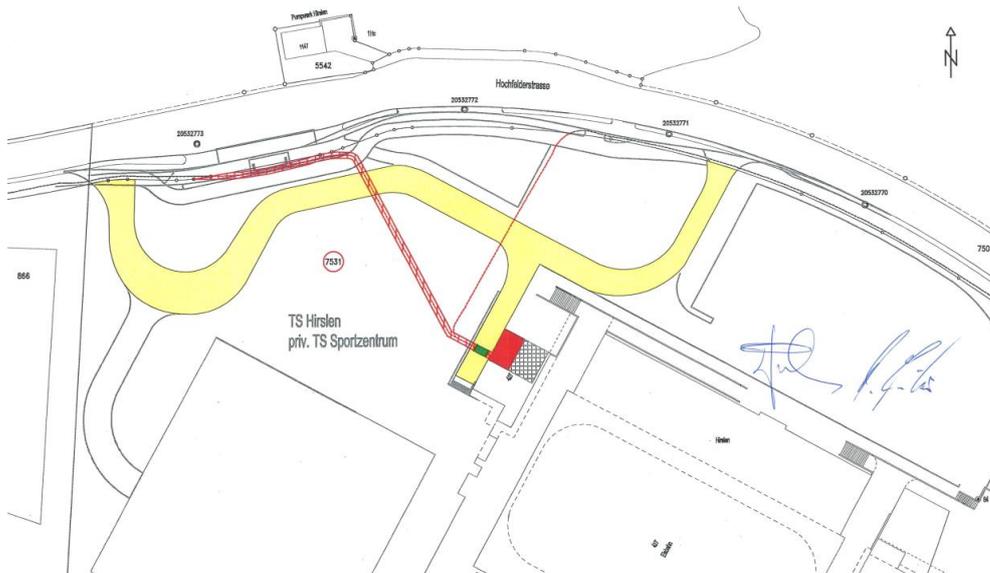
Wasser	Abwasser
Leitungen hierarchisch	Haltung nach Nutzungsart
— Transportleitung	— Regenabwasser (RW)
— Versorgungsleitung	— Sickerwasser (SiW)
— Hausanschluss	— Mischabwasser (MW)
— Quelleitung	— Schmutzabwasser (SW)
— Leitung andere	— unbekannt
— Schutzrohr	— Durchmesser > 1000
— Spezialbauwerk (Fläche)	— Spezialbauwerk (Fläche)
— Steuerkabel	— (Steuer-)kabel

Leitungskataster / Werkleitungen  
Elektrizität (EKZ)



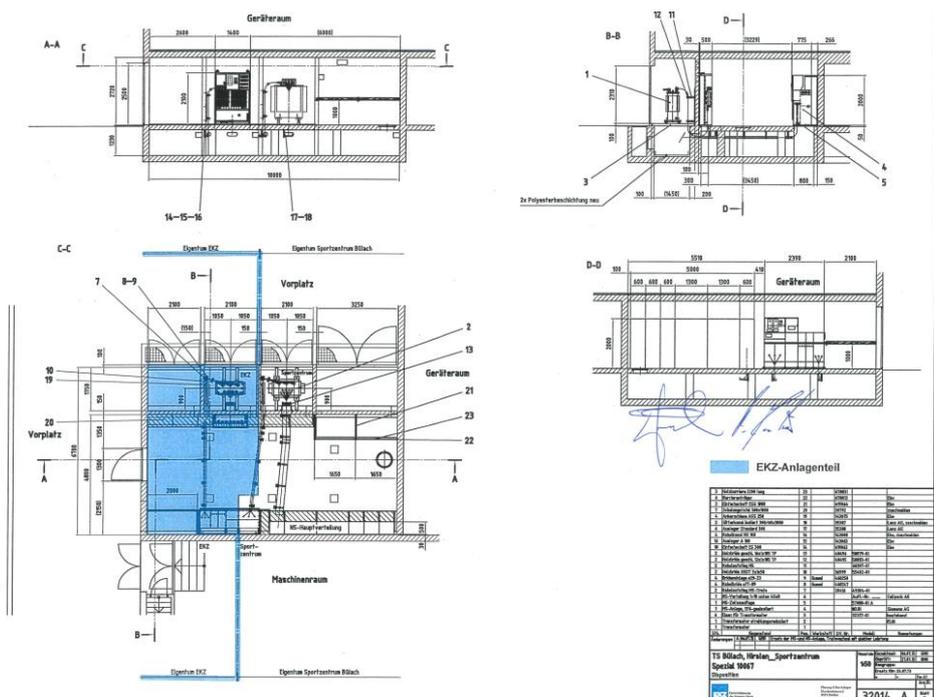
**Abb. 25 Werkleitungen Elektrizität**  
Quelle: Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, 06.09.2023

Dienstbarkeitsvertrag Trafostation



**Abb. 26** Transformatorenstation «Hirslen» Bülach  
 Quelle: Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, 05.04.2016

Dienstbarkeitsvertrag Trafostation  
 – EKZ Anlagenteil



**Abb. 27** Transformatorenstation «Hirslen» Bülach – EKZ Anlagenteil  
 Quelle: Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, 27.07.2015

Dienstbarkeitsvertrag 11.07 2016

Im Dienstbarkeitsvertrag vom 11. Juli 2016, Grundbuch Blatt 4268 wurde folgende neue Personaldienstbarkeit aufgrund der damaligen Neupositionierung der Trafostation festgelegt:

Mitbenutzungsrecht am Transformatorstationsraum und Kabelkeller mit Zugangs- und Zufahrtsrecht, mit Nebenleistungspflicht, übertragbar zu Gunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), öffentlich-rechtliche Anstalt mit Sitz in Zürich, UID CHE-108.954.688 zu Lasten Kat. Nr. 7531, GB Bl. 4268, Bülach, gemäss Abschnitt I. hiavor.

Baurecht für Kabelschacht, mit Nebenleistungspflicht, beschränkt übertragbar zu Gunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), öffentlich-rechtliche Anstalt mit Sitz in Zürich, UID CHE-108.954.688 zu Lasten Kat. Nr. 7531, GB Bl. 4268, Bülach, gemäss Abschnitt II. hiavor.

Leitungsbaurecht für Kabelleitungen, mit Nebenleistungspflicht. übertragbar zu Gunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), öffentlich-rechtliche Anstalt mit Sitz in Zürich, UID CHE-108.954.688 zu Lasten Kat. Nr. 7531, GB Bl. 4268, Bülach, gemäss Abschnitt III. hiavor.

Bestehende Trafostation

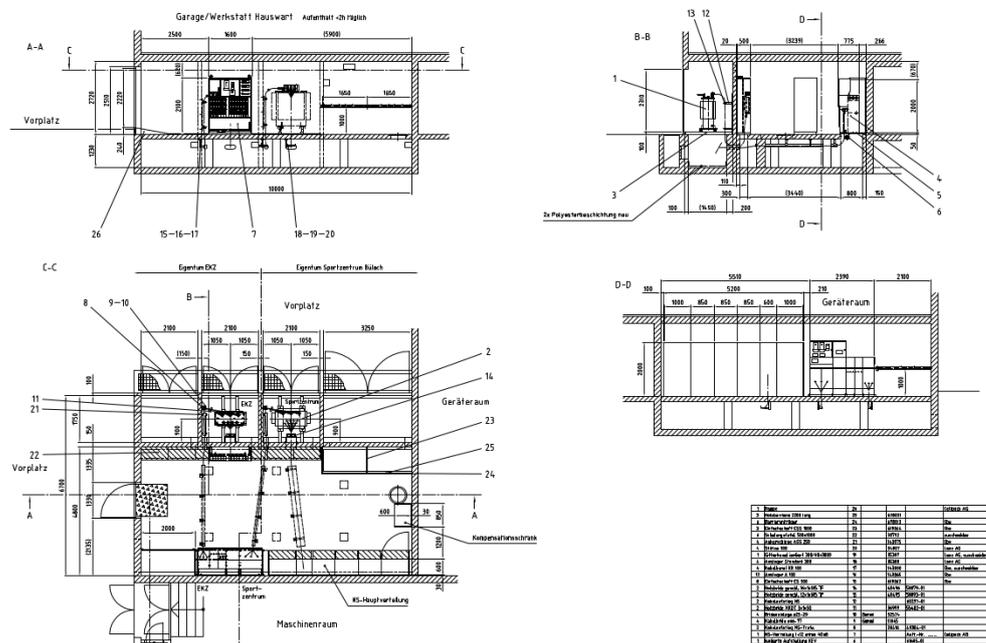


Abb. 28 Disposition Trafostation, Planausschnitt  
Quelle: Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, EWZ, 27.07.2015

Die Bestehende Trafostation befindet sich unterhalb der Garage/Werkstatt Hauswart (siehe Dokumentenverzeichnis, Grundriss Erdgeschoss). Die Abgrenzung zwischen dem Eigentum EKZ und Eigentum Sportzentrum Hirslen wird in der Darstellung

aufgezeigt. Die Konsequenzen für die Trafostation aufgrund der Disposition eines Ersatzneubaus sind projektabhängig und phasengerecht zu klären.

Terrainveränderungen

BZO § 12.6. Abs.2: *In allen anderen Bauzonen (Bemerkung B&H: Ausser in der Wohn- und Industriezone, den Industriezonen und der Gewerbezone) darf das gewachsene Terrain um höchstens 1.50 m abgegraben werden, sofern dadurch die sichtbare Fassade nicht höher wird als die zulässige Gebäudehöhe. Aufschüttungen sind bis höchstens 1.50 m gestattet.*

BZO § 12.6. Abs.3: *Von den Bestimmungen der Absätze 1 und 2 sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen ausgenommen.*

BZO § 12.7. *Über dem gestalteten Terrain dürfen gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche des mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Untergeschosses sichtbar sein. Darunterliegende Untergeschosse dürfen nicht in Erscheinung treten.*

Wärmeerzeugung

BZO § 12.4: *Bei grösseren Bauvorhaben hat sich die Wärmeerzeugung in der Regel nach den Festlegungen im Energieplan, genehmigt am 21. Januar 2021, zu richten.*

Die Wärmeerzeugung des Bestandes (ohne neue 3-fach Turnhalle) erfolgt mittels zweier Wärmepumpen (Jg. 1995) und einem Ölheizkessel (Jg. 1995). (Siehe auch s.15, *Technischer Bericht* von Hunziker Betatech vom 24. August 2018) In der anstehenden Projektphase sind notwendige Wärmeerzeugungen gemeinsam mit der Dreifachturnhalle zu betrachten.

### 3.4 Privatrechtliche Rahmenbedingungen

Grundbuch / Dienstbarkeiten

Im Grundbuchauszug Grundstück.-Nr. 8991, Plan 78, Hirslen sind folgende Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Grundlasten und Rangverschiebungen eingetragen.

Servitut	Beschrieb
Dienstbarkeiten (Last)	Grunddienstbarkeit 26.03.1953 Hochfelden CH2979-0000-0005-35670 Verbot, mit Mist und Jauche zu düngen 10, zugunsten Blatt 2107, Kataster 8989, EGRID CH659549779932, Bülach (Beleg Hochfelden 10)
Dienstbarkeiten (Last)	Personaldienstbarkeit 11.07.2016 454 CH5208-0000-0033-23959 Mitbenutzungsrecht am Transformatorenstationsraum und Kabelkeller mit Zugangs- und Zufahrtsrecht, übertragbar / Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich (Beleg 454)
Dienstbarkeiten (Last)	Personaldienstbarkeit Baurecht für Kabelschacht, beschränkt übertragbar Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich (Beleg 454)
Dienstbarkeiten (Last)	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für Kabelleitungen, übertragbar Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), besondere Rechtsformen, Zürich, CHE-108.954.688, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich (Beleg 454)

Dienstbarkeiten (Last)	Grunddienstbarkeit Durchleitungs- und Anschlussrecht für Abwasserleitung zugunsten Blatt 296, Kataster 904, EGRID CH338477327515, Hochfelden (Beleg 468)
Dienstbarkeiten (Last)	Grunddienstbarkeit Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 296, Kataster 904, EGRID CH338477327515, Hochfelden (Beleg 468)
Grundlasten	keine
Bemerkungen	keine

**Tab. 3 Grundbuchauszug 2021\_08**

Quelle: Grundbuchamt Bülach, 05.08.2021

### 3.5 Analyse Verkehr

Die Analyse Verkehr wurde durch Silvan Nigg, Verkehrsexperte Basler & Hofmann AG durchgeführt. Auf dieser Basis wurden Empfehlungen in Form von Massnahmenvorschlägen für das weitere Vorgehen formuliert. Die gesamte Analyse ist im **Anhang 08** ersichtlich.

Anbindung an das Fuss- und Velowegenetz

Das Sportzentrum Hirslen ist an das Wanderwegnetz angeschlossen, es befindet sich in 1.0 - 1.2 km Gehdistanz zum Bahnhof (15-18 min Gehzeit). Mit dem Velo ist es durch Routen des Velonetzes in alle Richtungen erschlossen. Die umliegenden Ortschaften können, bei 15 – 20 min Fahrzeit mit dem Velo, in das Einzugsgebiet des Hirslen gerechnet werden. Eine gute Anbindung an das Fuss- und Velowegenetz ist damit grundsätzlich gewährleistet, Optimierungen im Fuss- und Velo-netz werden im GVK definiert.

Die Erstellung von Veloabstellplätzen am Standort Hirslen ist als Handlungsfeld im GVK festgehalten worden. Die Abstellplätze sind in unmittelbarer Hallennähe und nach Möglichkeit witterungsgeschützt vorzusehen. Die Grobkostenschätzung ergibt 208 Veloabstellplätze für Trainings- / Normalbetrieb und 180 für Zuschauer:innen. Damit kommt man auf ein Total von 388 Veloabstellplätzen.

Massnahmenvorschläge Fuss- & Veloverkehr:

- \_ Signalisation der Wegeföhrung von und zum Bahnhof.
- \_ Angebot von komfortablen und witterungsgeschützten Abstellplätzen in unmittelbarer Hallennähe (auch für Elektro- und Transportvelos sowie Anhänger), gute Arealanbindung an die best. Velorouten gewährleisten

Erschliessung Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Hirslen wird der ÖV-Gütekategorie C zugeordnet. Die Postautolinien 515 und 535 halten direkt am Sportzentrum und verbinden dieses ab 07:00 Uhr bis um 20:00 Uhr im Halbstundentakt mit dem Bahnhof Bülach. Ab 20:00 Uhr bis zum Betriebsschluss des Sportzentrums wird nur eine Verbindung im Stundentakt angeboten. Die Erschliessung mit dem Bus ist aufgrund des 30min Taktintervalls tagsüber und dem ausgedünnten Stundentakts am Abend für Erschliessung der Sportanlage nicht optimal. Die fussläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs ist aber grundsätzlich gegeben.

Es besteht grosses Optimierungspotential, welches aber vertiefte Abklärungen bedarf.

Eine Anpassung der Fahrplanktackung beider Buslinien sollte phasengerecht mit den entsprechenden Entscheidungsträgern diskutiert werden.

Massnahmenvorschläge ÖV

\_ Prüfung von Taktverdichtung und Erschliessung Betriebszeiten des Sportzentrums

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung für den MIV erfolgt über die Hochfelderstrasse, welche als regionale Verbindungsstrasse klassifiziert ist. Die Parkieranlage des Sportzentrums Hirslen wird im Gesamtverkehrskonzept als regionale Parkierananlage klassifiziert.

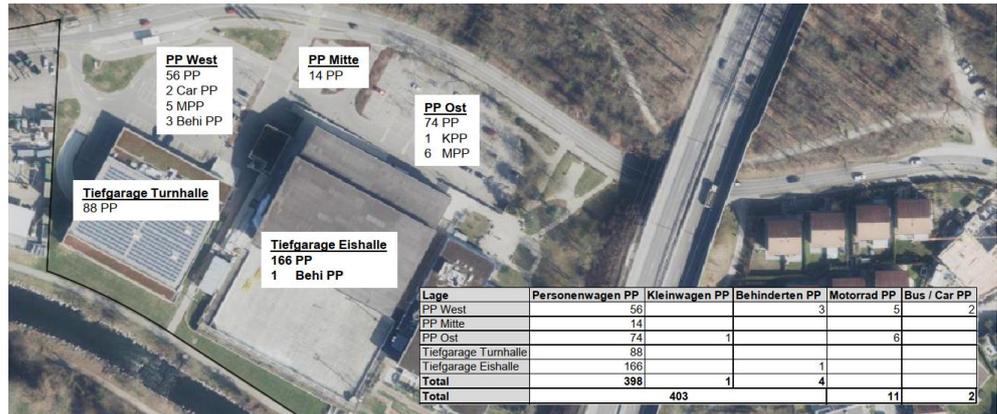


Abb. 29 Bestehende Parkierung Sportzentrum Hirslen

Quelle: Verkehrsanalyse Basler & Hofmann AG, 29.09.2023

Aus dem Zonenplan gehen für die Zone für öffentliche Bauten öB keine Vorgaben für die Parkierung hervor. Für die Herleitung des Parkplatzbedarfs wurden Sportanlagen-spezifische Werte aus BASPO Empfehlungen sowie der VSS-Norm 40 281 «Parkieren, Angebot an Parkfelder für Personenwagen» verwendet. Die Analyse der Gemeindetypisierung, der ÖV-Erschliessung sowie der örtlichen Verhältnisse wurde ebenfalls durchgeführt, um die Belastbarkeit der hergeleiteten Anzahl Parkplätze besser einzuordnen.

Es besteht ein sehr grosszügiges Parkplatzangebot, welches komfortabel über Verbindungsstrassen direkt an die Autobahn angebunden ist. Mit der baulichen Tätigkeit in Bereichen der Parkplätze, verfällt die Bestandsgarantie. Mit den aktuell gültigen Normen, Wegeleitungen und Empfehlungen wird voraussichtlich nur ein deutlich reduziertes Abstellplatzangebot als bewilligungsfähig erachtet. Die Grobabschätzung Verkehrsexperte Basler & Hofmann AG hat ergeben, dass 149 Parkplätze für Trainings- und Normalbetrieb sowie 114 Parkplätze für Zuschauer:innen erforderlich wären. Das ergibt ein Total von Parkplatzangebot von 263 Autostellplätzen.

Massnahmenvorschläge MIV

\_ Reduktion des Parkplatzangebots gegenüber dem aktuellen Stand  
 \_ Umsetzung einer Parkraumbewirtschaftung

Parkplatzangebot Motorräder (MPP)

In den angewandten Normen, Wegeleitungen und Empfehlungen werden keine Zahlen für die Herleitung der Anzahl Motorradparkplätze verankert. Für die Herleitung wird auf die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich zurückgegriffen. Darin wird für alle

Nutzungen ein Minimalanteil von 10% der erforderlichen Abstellplätze für Autos vorgegeben.

Angewandt auf das vorliegende Projekt wären das rund 26 Motorradparkplätze (MPP).

Carparkplätze im Bestand

Aktuell sind zwei Abstellplätze für Car /Mannschaftsbusse im Bestand vorhanden. Mit welchem Bedarf zukünftig zu rechnen ist muss im Laufe der weiteren Planung geklärt werden.

Pendenzen

Bei den Themen Logistik - Ver- und Entsorgung, Unterhalt und Rettung ist der Bedarf ungeklärt. Betreffend der im Sportzentrum Hirslen angedachten Events ist unklar, welche Art Events auf dem Areal stattfinden werden, was für die Durchführung benötigt wird, sowie mit welchen Überlagerungen von Events zu rechnen ist. Sobald diese Informationen nutzerseitig vorliegen, kann die Einschätzung des Parkplatzbedarfs geschärft werden.

	Bestand	Künftig	Differenz	Bemerkungen
	Anzahl	Anzahl		
PP	399	263	-136	
MPP	11	26	15	Herleitung gem. Parkplatzverordnung Stadt Zürich
Car / Bus PP	2	?	?	Bedarf ist durch Betrieb abzuschätzen
VPP	?	388	?	Zahlen für den Ist-Zustand fehlen
<b>Total</b>	<b>412</b>	<b>677</b>	<b>265</b>	VPP Ist-Zustand und Car / Bus PP künftig fehlen

**Abb. 30 Gegenüberstellung Bestand und Abschätzung, Sportzentrum Hirslen**

Quelle: Verkehrsanalyse Basler & Hofmann AG, 29.09.2023

Insgesamt wird durch die Schaffung zusätzlicher Abstellplätze für Velos und Motorräder der Abbau der Autoparkplätze mehr als kompensiert. Die vorgeschlagene Anpassung decken sich mit den Zielen, besonders dem Ziel 2: «Steuerung der Verkehrsnachfrage» sowie dem Ziel 4: «Vermindern des Ressourcenverbrauchs und der Belastung von Mensch und Umwelt» des Gesamtverkehrskonzept der Stadt Bülach.

Baurechtliche Genehmigungen / Parkplätze

Ein phasengerechter Abgleich mit der zuständigen baurechtlichen Genehmigungsbehörde der Stadt Bülach hat ergeben, dass eine gleiche Anzahl von Parkplätzen wie aktuell bestehend als genehmigungsfähig angesehen werden würde.

## 4. Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie erfolgt der Nachweis der Machbarkeit des Volumens aus der vorhergehenden Projektphase.

### 4.1 Raumprogramm – SOLL-Zustand

Auf dieser Grundlage wurde mit der Projektgruppe ein gemeinsames Raumprogramm definiert. Dieses orientiert sich an den vorhandenen Räumlichkeiten unter Berücksichtigung der Erstellung einer zeitgemässen Sportanlage. Die Projektziele gemäss Kapitel 2.9 wurden im Abgleich mit der Erstellung des Raumprogramms erarbeitet.

Für eine durchgängige Vergleichbarkeit sind die einzelnen Räume den bereits in der vergangenen Projektphase definierten Bausteinen zugeordnet.

Raumprogramm

Das detaillierte Raumprogramm ist im **Anhang 07** ersichtlich, inkl. der Optionen. Das Raumprogramm ist in der vorliegenden Machbarkeitsstudie phasengerecht abgebildet. Eine weitergehende Detaillierung erfolgt in der anstehenden Projektphase.

### 4.2 Variantenbeschreibung

Gemeinsam mit der Projektgruppe und dem beauftragten Planer wurden in der Phase der Machbarkeit verschiedene Varianten untersucht. Unter Berücksichtigung der Projektziele gemäss Kapitel 2.9 und basierend auf der Grösse und der dazugehörigen Vergleichbarkeit mit der bestehenden Anlage wurde die nachfolgende Auflistung als Grundvariante definiert:

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 Eisstockschiessen
- \_ Kein Eistraum
- \_ Kein Provisorium (für die Eishalle)

Optionen

Als Baustein zur Grundvariante sind Optionen wie folgt erarbeitet worden:

- \_ 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

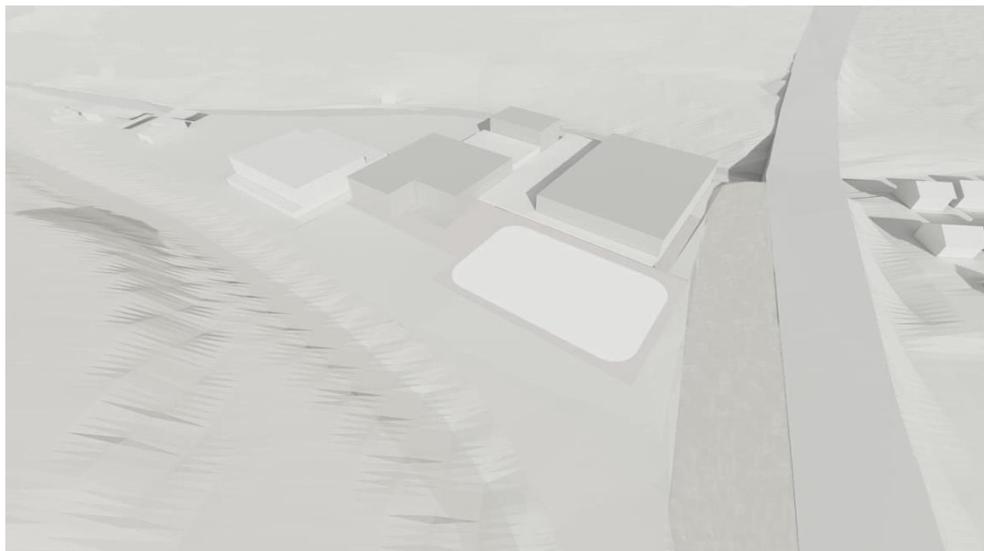
### 4.3 Grundvariante

Die Grundvariante beinhaltet die unter dem Kapitel 4.2 beschriebenen Bausteine.

Grösse Ausseneisfeld

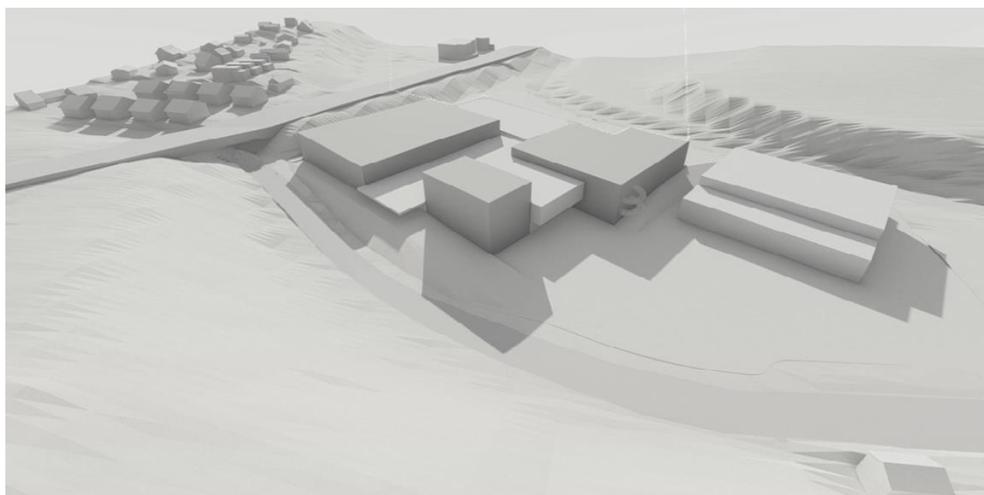
Ursprünglich wurde als Grundvariante das Ausseneisfeld in der Grösse von 30x60m definiert. Im Projektverlauf erfolgte die Anpassung auf ein Ausseneisfeld in der Grösse von 40x65m.

Die detaillierten Planunterlagen sind im **Anhang 10** ersichtlich.



**Abb. 31 Grundvariante, Visualisierung**  
Ansicht Süden

Quelle:  
RLC Architekten AG



**Abb. 32 Grundvariante, Visualisierung**  
Ansicht Norden

Quelle:  
RLC Architekten AG

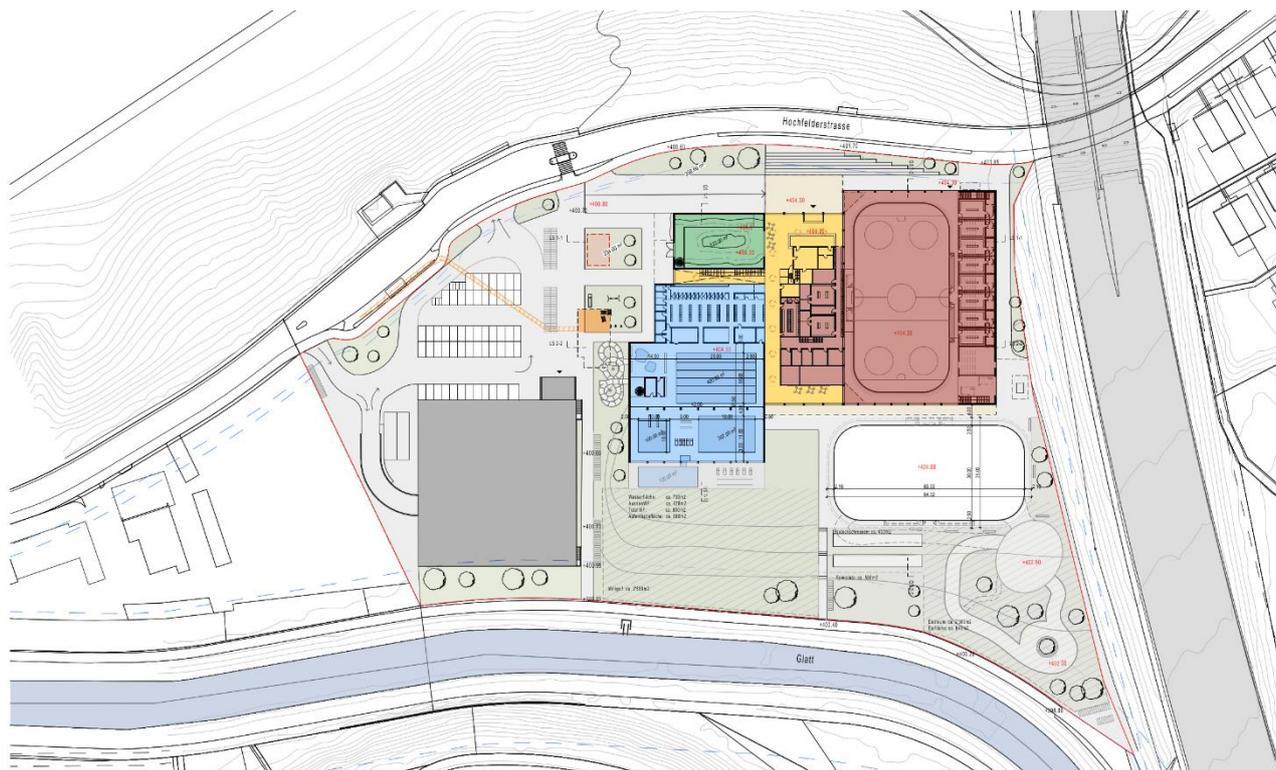


Abb. 33 Grundvariante  
Obergeschoss

Quelle:  
RLC Architekten AG

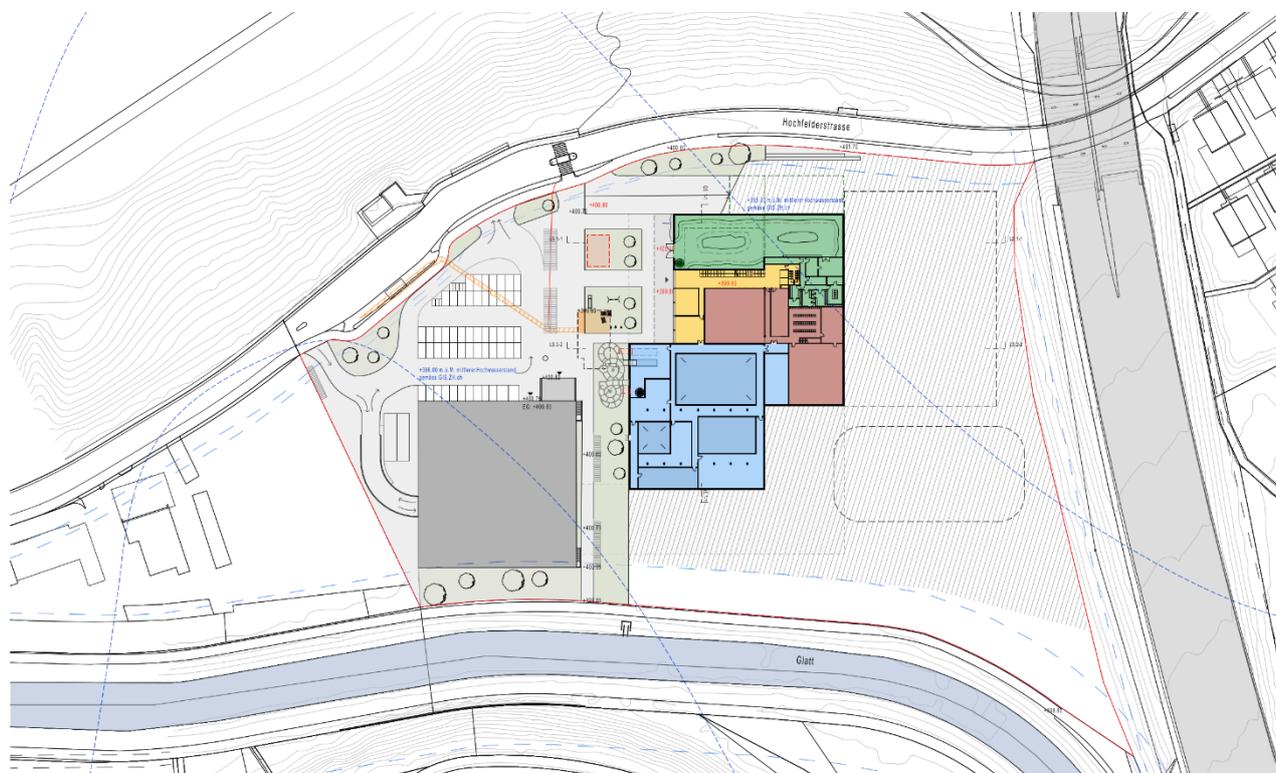


Abb. 34 Grundvariante  
Erdgeschoss

Quelle:  
RLC Architekten AG

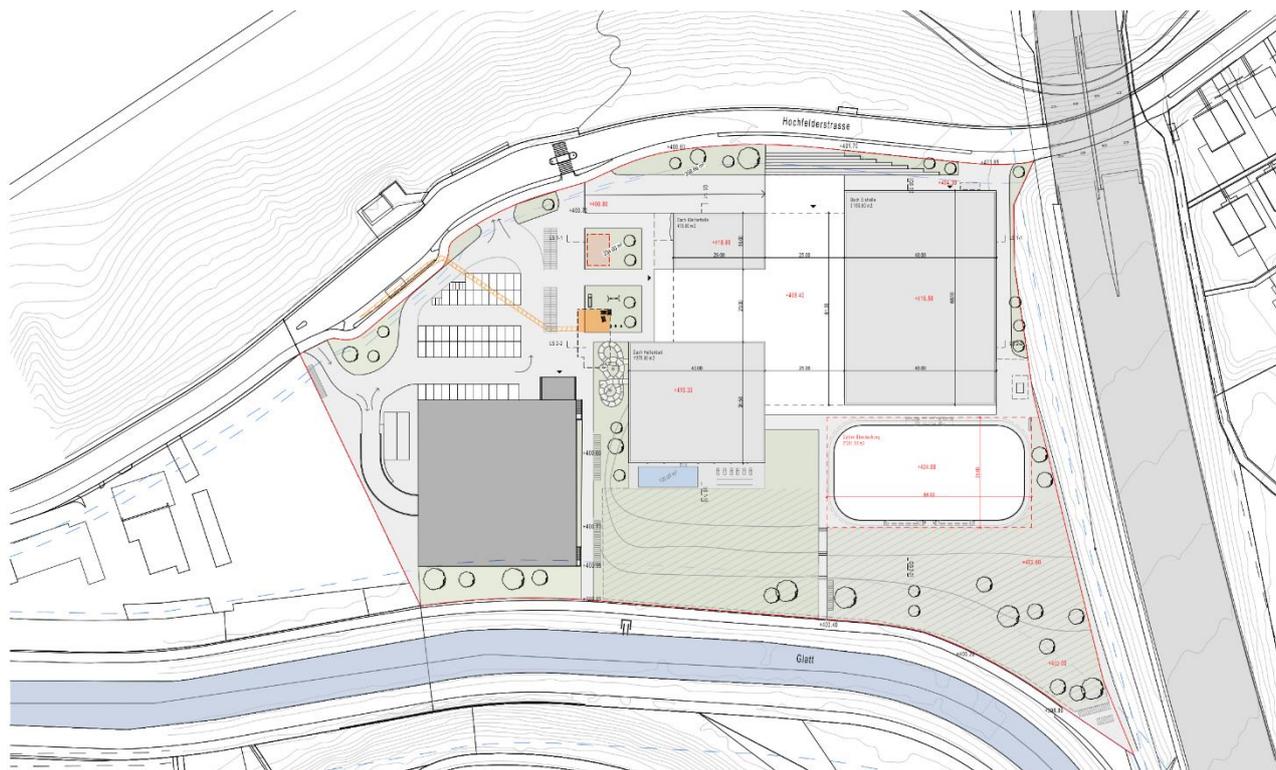


Abb. 35 Grundvariante  
Dachaufsicht

Quelle:  
RLC Architekten AG

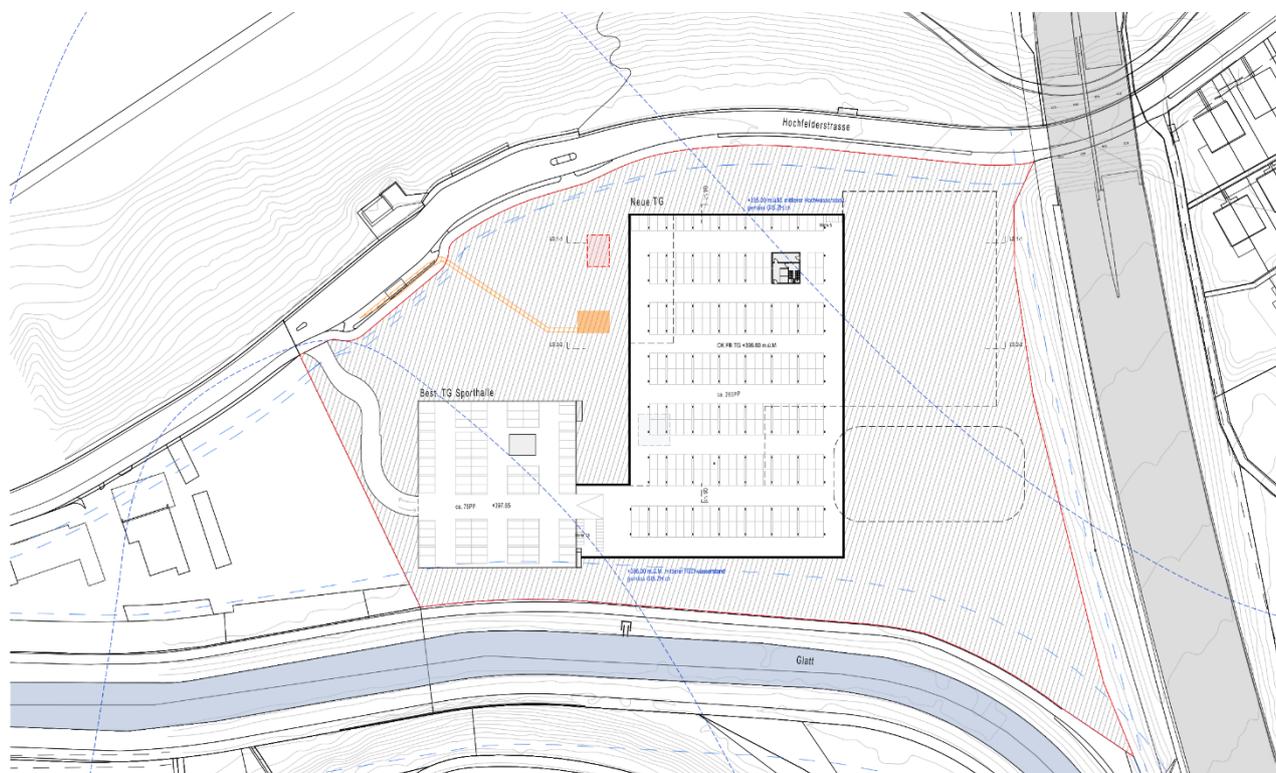
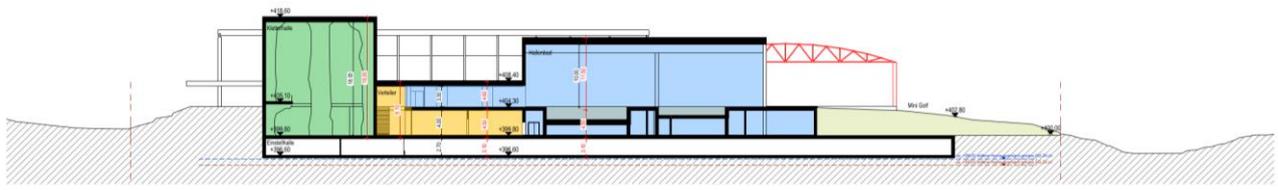
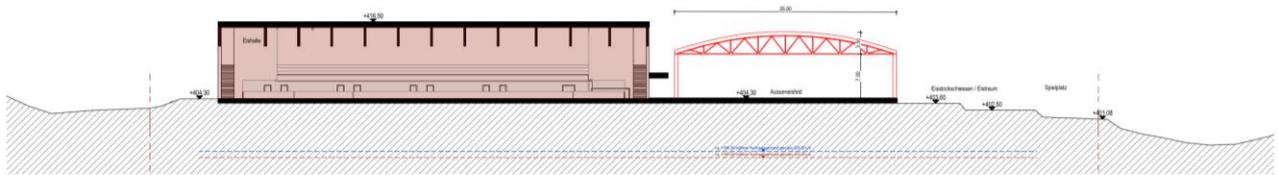


Abb. 36 Grundvariante  
Untergeschoss

Quelle:  
RLC Architekten AG



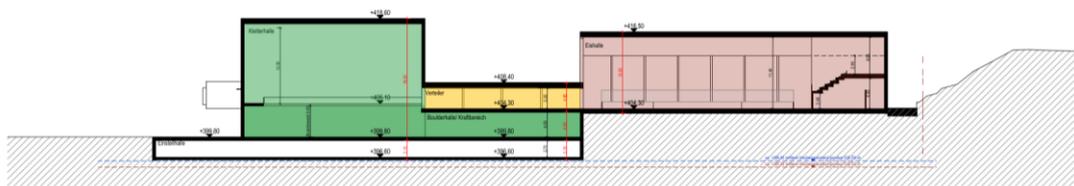
Querschnitt 1-1



Querschnitt 2-2

**Abb. 37 Grundvariante**  
Querschnitt 1 – 1, 2 - 2

Quelle:  
RLC Architekten AG



Längsschnitt 1-1



Längsschnitt 2-2

**Abb. 38 Grundvariante**  
Längsschnitt 1 – 1, 2 - 2

Quelle:  
RLC Architekten AG



Eingang - Verteiler



**Abb. 39 Grundvariante**  
Referenzbilder: Eingang – Verteiler

Quelle:  
RLC Architekten AG



Kletterhalle  
Eishalle  
Aussenwarmbecken  
Off-Ice Bereich



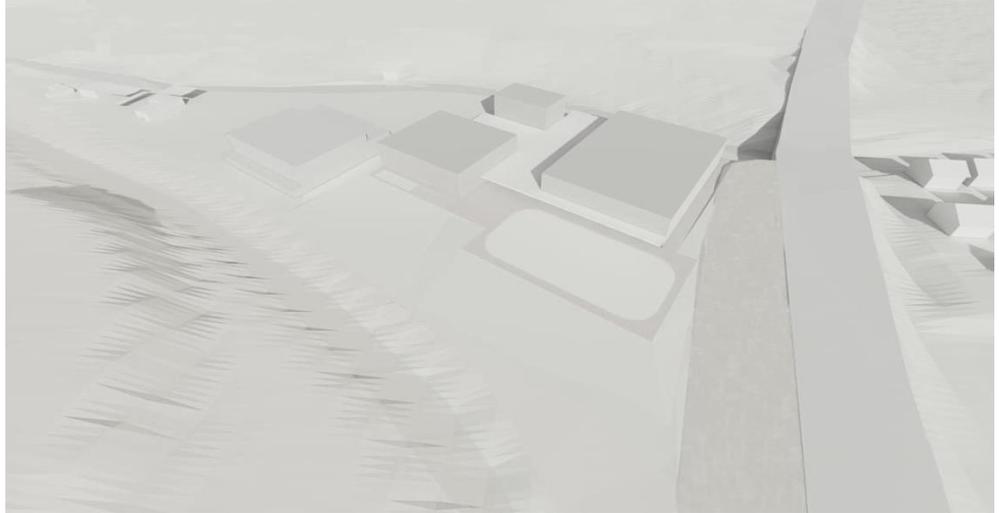
**Abb. 40 Grundvariante**  
Referenzbilder: Kletterhalle, Eishalle, Aussenwarmbecken, Off-Ice Bereich

Quelle:  
RLC Architekten AG

#### 4.4 Optionen

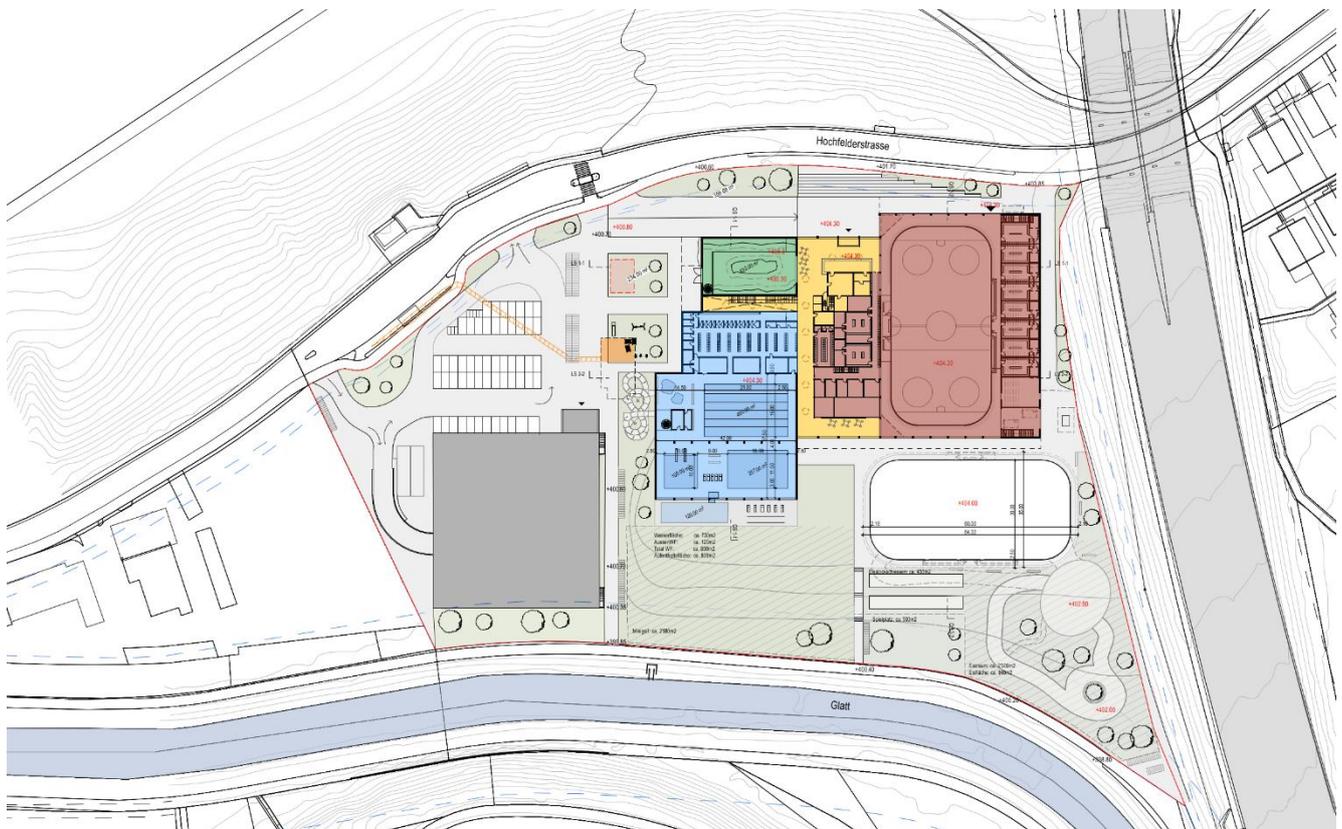
Die detaillierten Planunterlagen sind im **Anhang 10** ersichtlich.

##### 4.4.1 Option 1: Ausseneisfeld 30 x 60m



**Abb. 41 Option 1: Ausseneisfeld 30 x 60m, Visualisierung**  
Ansicht Süden

Quelle:  
RLC Architekten AG



**Abb. 42 Option 1: Ausseneisfeld 30 x 60m**  
Obergeschoss

Quelle:  
RLC Architekten AG

4.4.2 Option 2: Dach Ausseneisfeld 30 x 60m

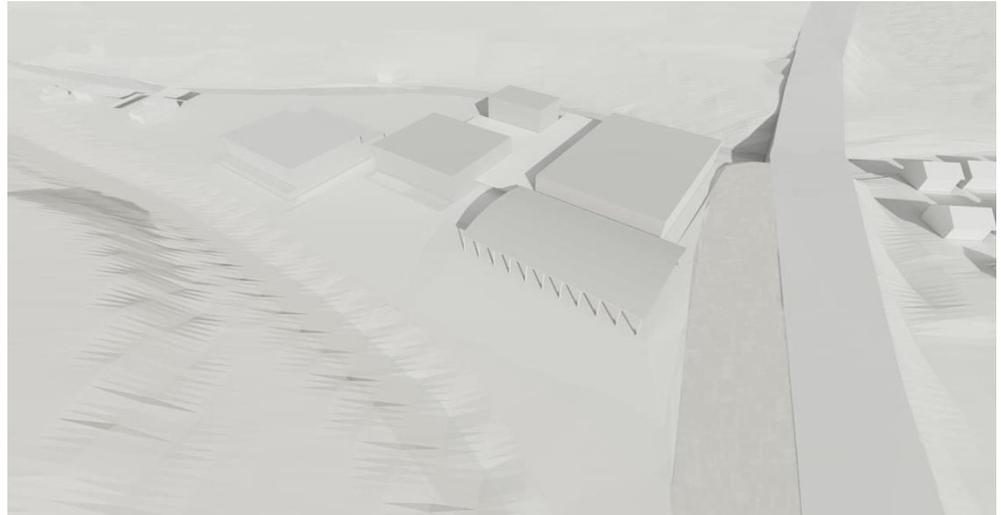


Abb. 43 Option 2: Dach Ausseneisfeld 30 x 60m, Visualisierung  
Ansicht Süden

Quelle:  
RLC Architekten AG

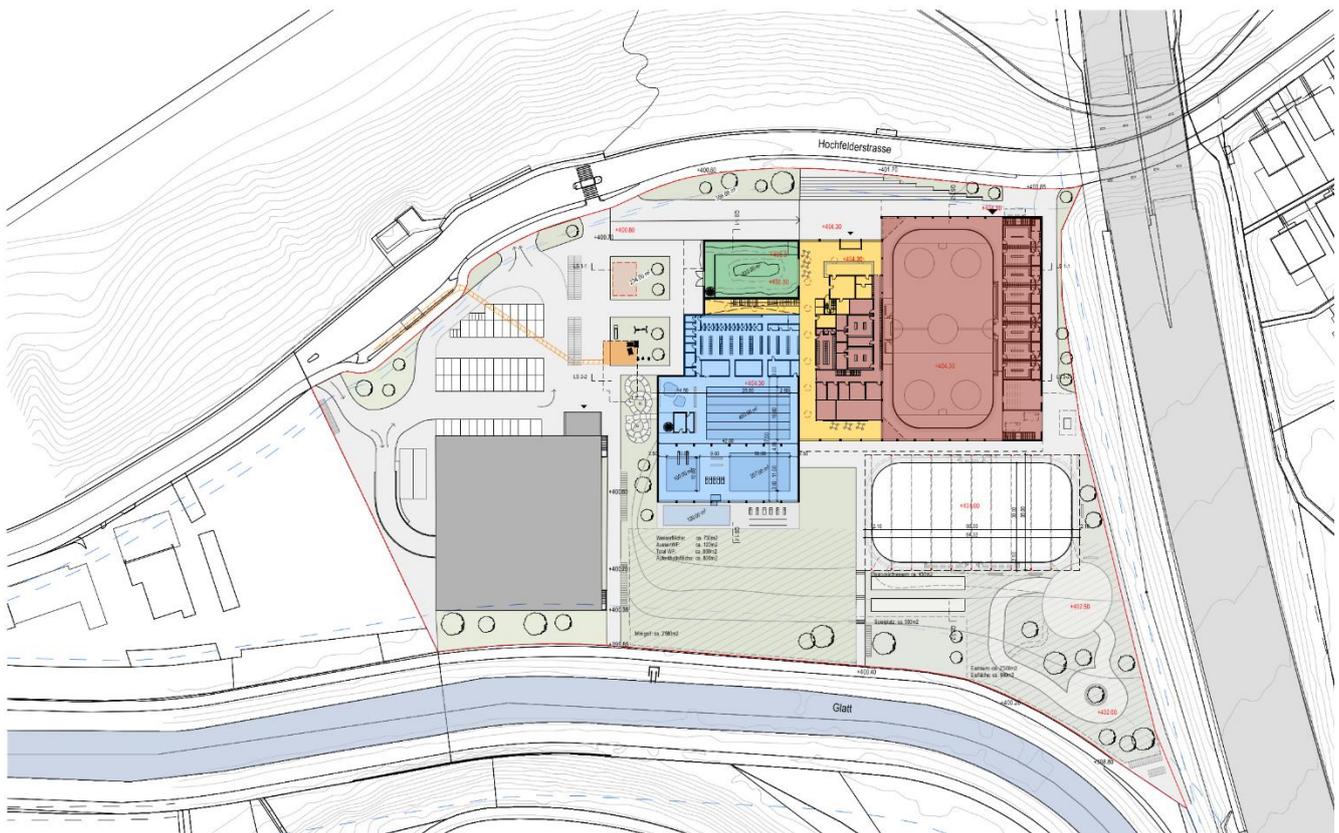
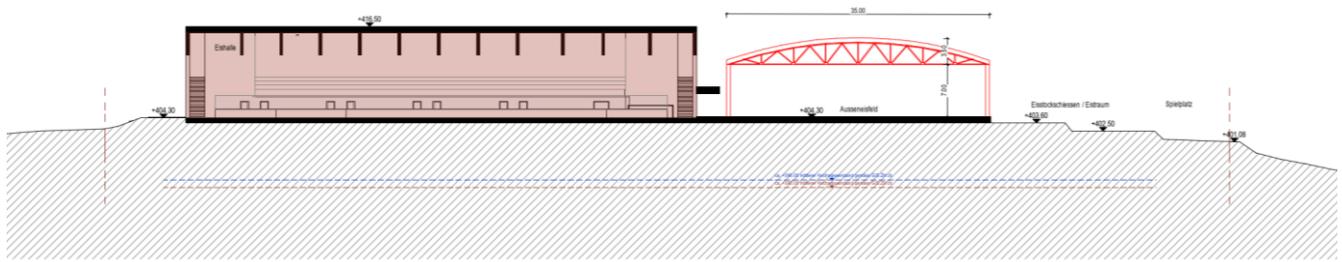


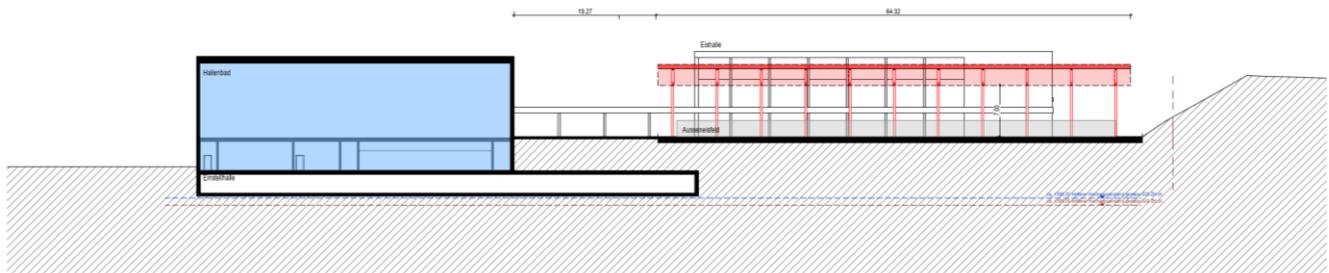
Abb. 44 Option 2: Dach Ausseneisfeld 30 x 60m  
Obergeschoss

Quelle:  
RLC Architekten AG



**Abb. 45 Option 2: Dach Ausseneisfeld 30 x 60m**  
Querschnitt

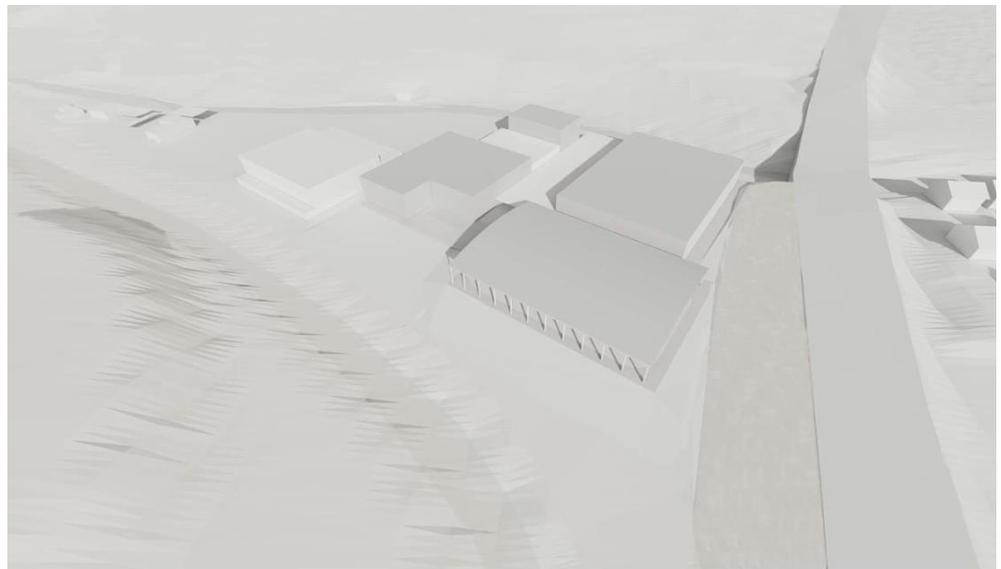
Quelle:  
RLC Architekten AG



**Abb. 46 Option 2: Dach Ausseneisfeld 30 x 60m**  
Längsschnitt

Quelle:  
RLC Architekten AG

**4.4.3 Option 3: Dach Ausseneisfeld 40 x 65m**



**Abb. 47 Option 3: Dach Ausseneisfeld 40 x 65m, Visualisierung**  
Ansicht Süden

Quelle:  
RLC Architekten AG

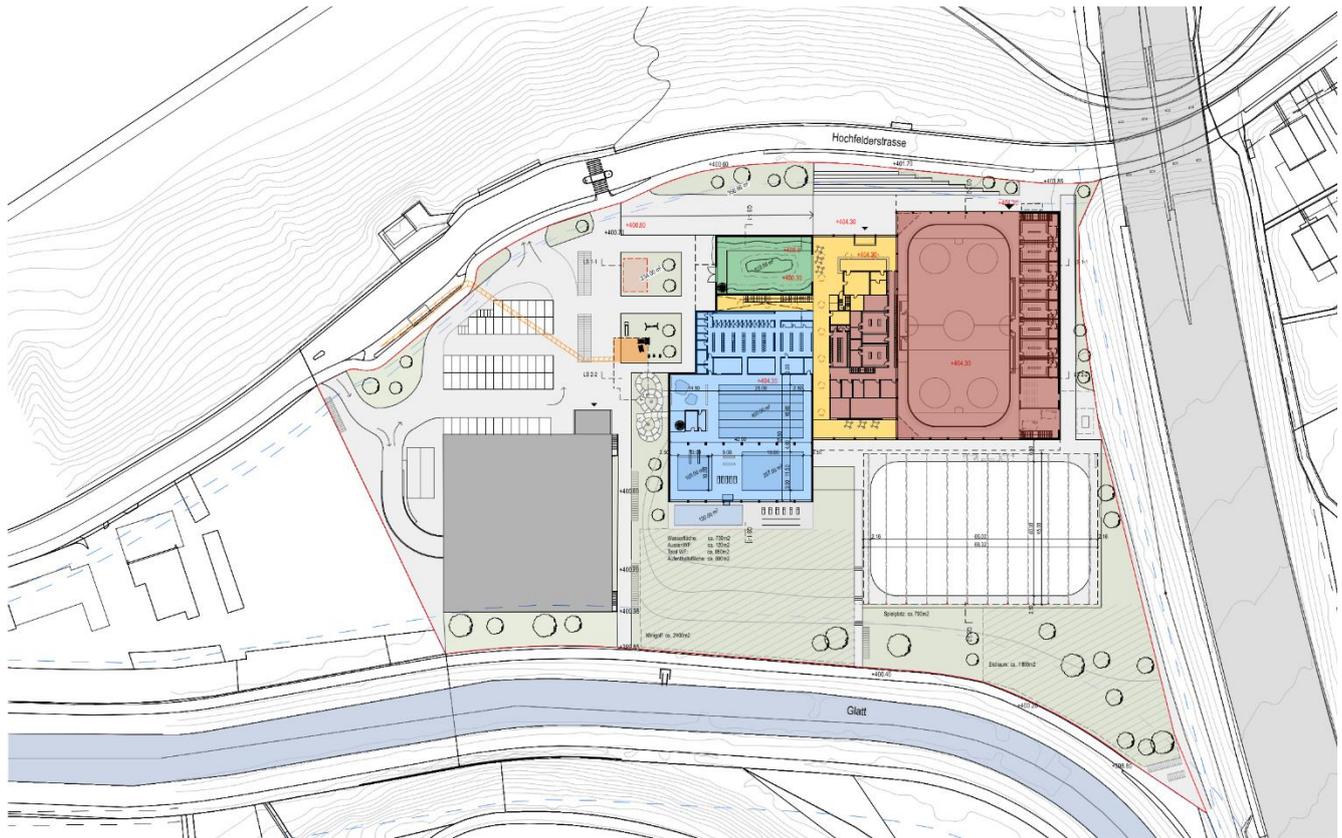


Abb. 48 Option 2: Dach Ausseneisfeld 40 x 65m  
Obergeschoss

Quelle:  
RLC Architekten AG

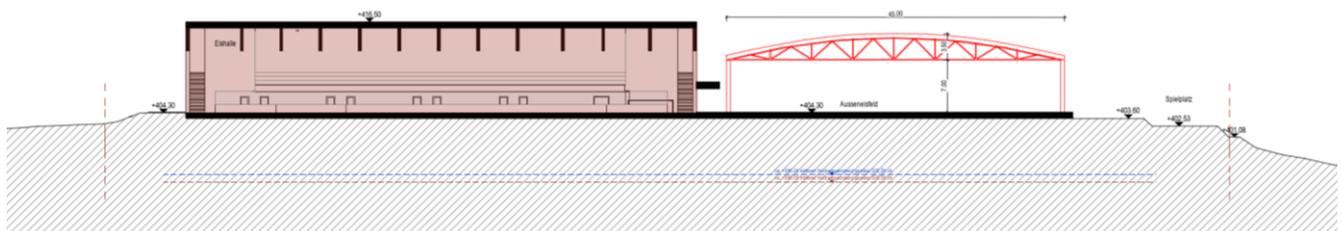


Abb. 49 Option 3: Dach Ausseneisfeld 40 x 65m  
Querschnitt

Quelle:  
RLC Architekten AG

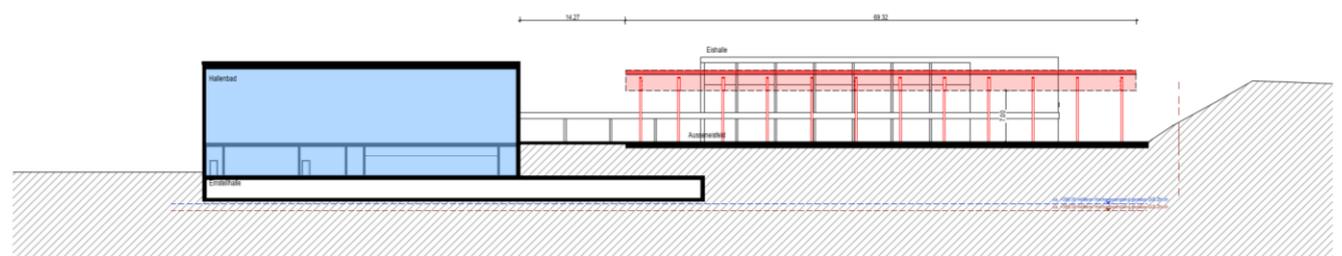


Abb. 50 Option 2: Dach Ausseneisfeld 40 x 65m  
Längsschnitt

Quelle:  
RLC Architekten AG



4.4.5 Option 5: Hallenbad mit 1x6 Bahnen à 50m

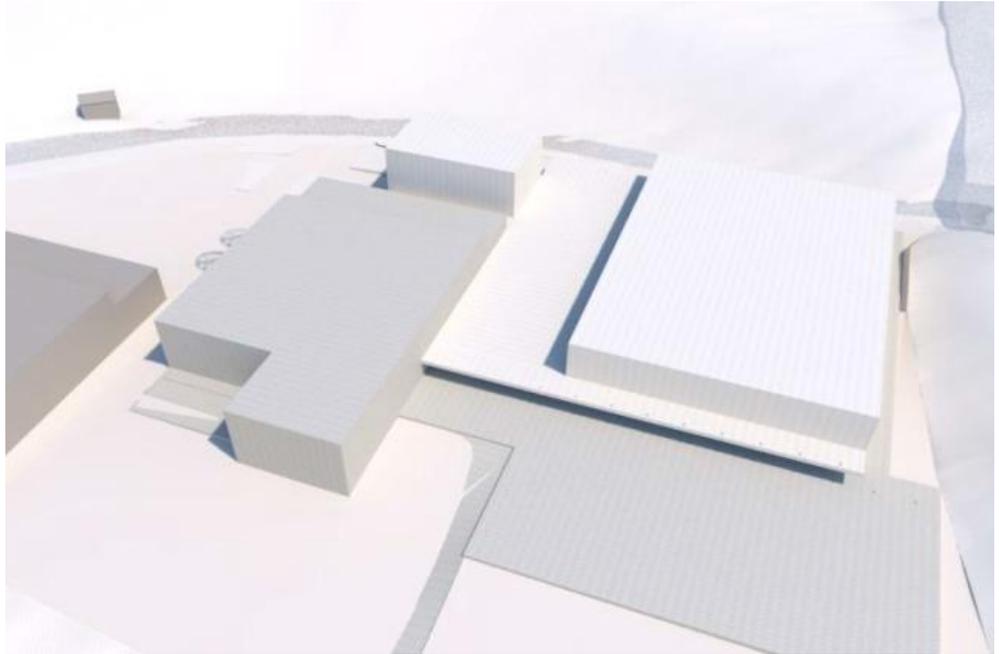


Abb. 53 Option 5: Hallenbad mit 1x6 Bahnen à 50m, Visualisierung Ansicht Süden

Quelle:  
RLC Architekten AG

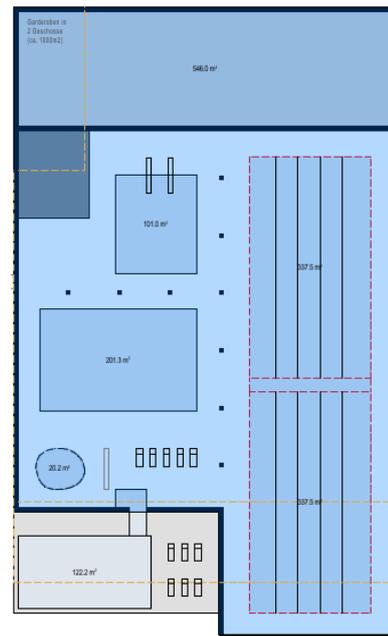


Abb. 54 Option 5: Hallenbad mit 1x6 Bahnen à 50m Obergeschoss

Quelle:  
RLC Architekten AG

#### 4.4.6 Option 6: Kletterhalle als Variante «Sportklettern»

Ergänzung des Bausteins Kletterhalle in seiner auf den Breitensport ausgerichteten Kletter-, Boulder und Skillparkhalle hin zu einer professionellen und wettkampftauglichen Infrastruktur.

#### 4.4.7 Option 7: Kein Provisorium für die Eishalle

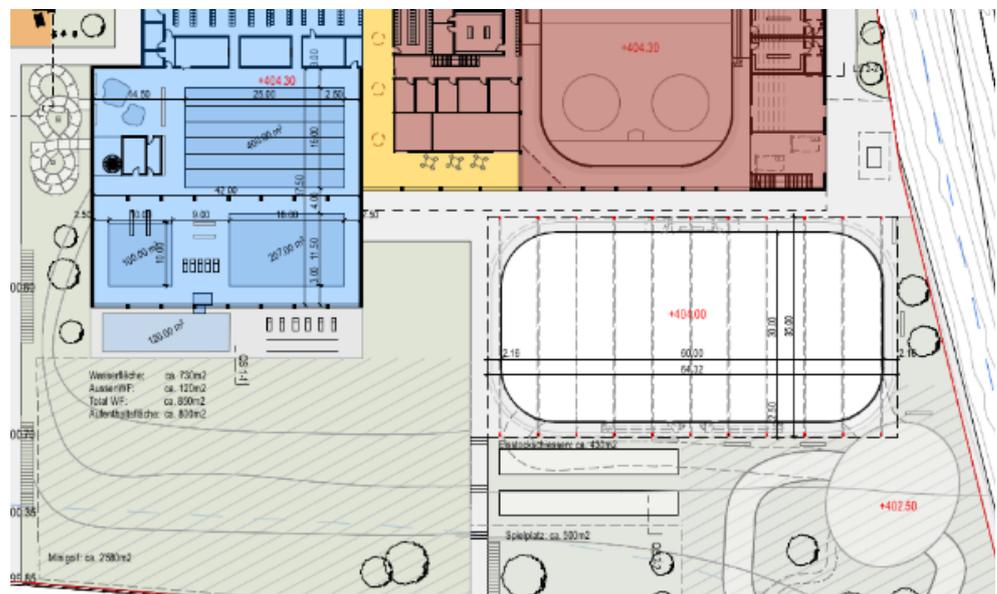
Im Jahr 2022 erfolgten Überlegungen zu einem Eisbahn Provisorium. Diese sind in einem Factsheet gemäss **Anhang 10** festgehalten worden.

Eine Nichterstellung eines Eisbahnprovisoriums erfordert gewisse räumliche und zeitliche Flexibilität der Nutzenden, sowie auch eine Beachtung Ablauf der Projektumsetzung vor Ort.

#### 4.4.8 Option 8: Eisstockschiessen

Gemeinsam mit der Grundvariante eines Aussenfeldes in der Grösse von 40 x 65m sind zwei separate Felder für das Eisstockschiessen im aktuellen Nachweis der Machbarkeit schwer umsetzbar. Aufgrund des natürlichen Gefälles auf dem Areal müsste, wenn diese Option gewünscht ist, eine baulich und betrieblich passende Lage gefunden werden.

Der nachfolgende Planausschnitt zeigt die zwei Felder des Eisstockschiessens neben dem Ausseneisfeld in der Grösse 30 x 60m.



**Abb. 55 Option 8: Eisstockschiessen**  
Ausschnitt Obergeschoss

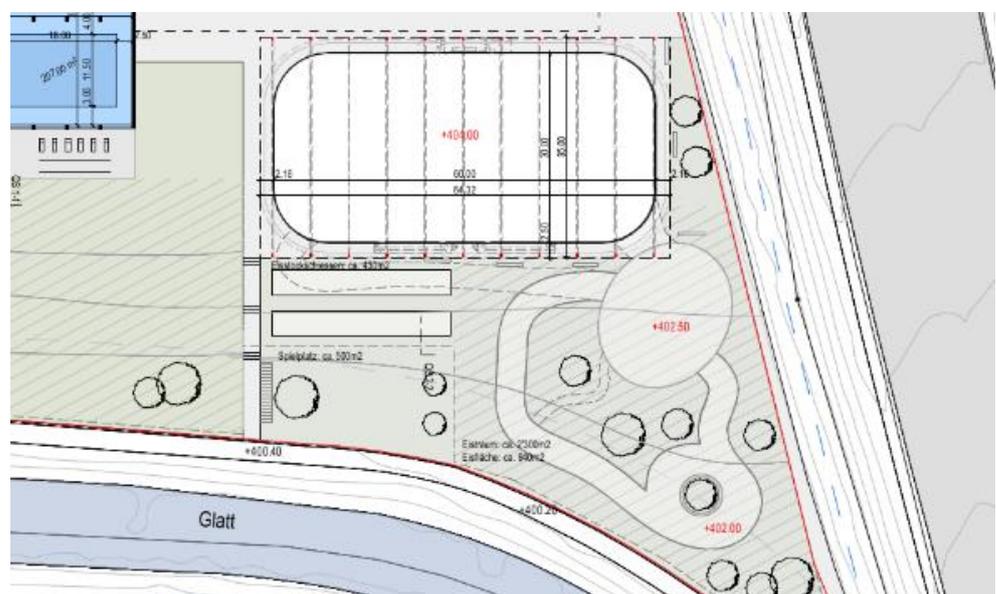
Quelle:  
RLC Architekten AG

#### 4.4.9 Option 9: Eistraum

Die Option eines Eistraums wurde gemeinsam mit einem Ausseneisfeld in der Grösse von 30 x 60m aufgezeigt. Aufgrund des natürlichen Gefälles auf dem Areal müsste, wenn diese Option gewünscht ist, bei einem Ausseneisfeld gemäss der Grundvariante in der Grösse von 40 x 65m, eine baulich und betrieblich passendere Lage gefunden werden.

Das Konzept eines Eistraums verlangt eine gleichbleibende Attraktivität, welche in regelmässigen Abständen einen Wechsel bedingt. Auch wenn die Technik für den Eistraum nur im Winter notwendig ist, verlangt diese einen ganzjährigen Unterhalt.

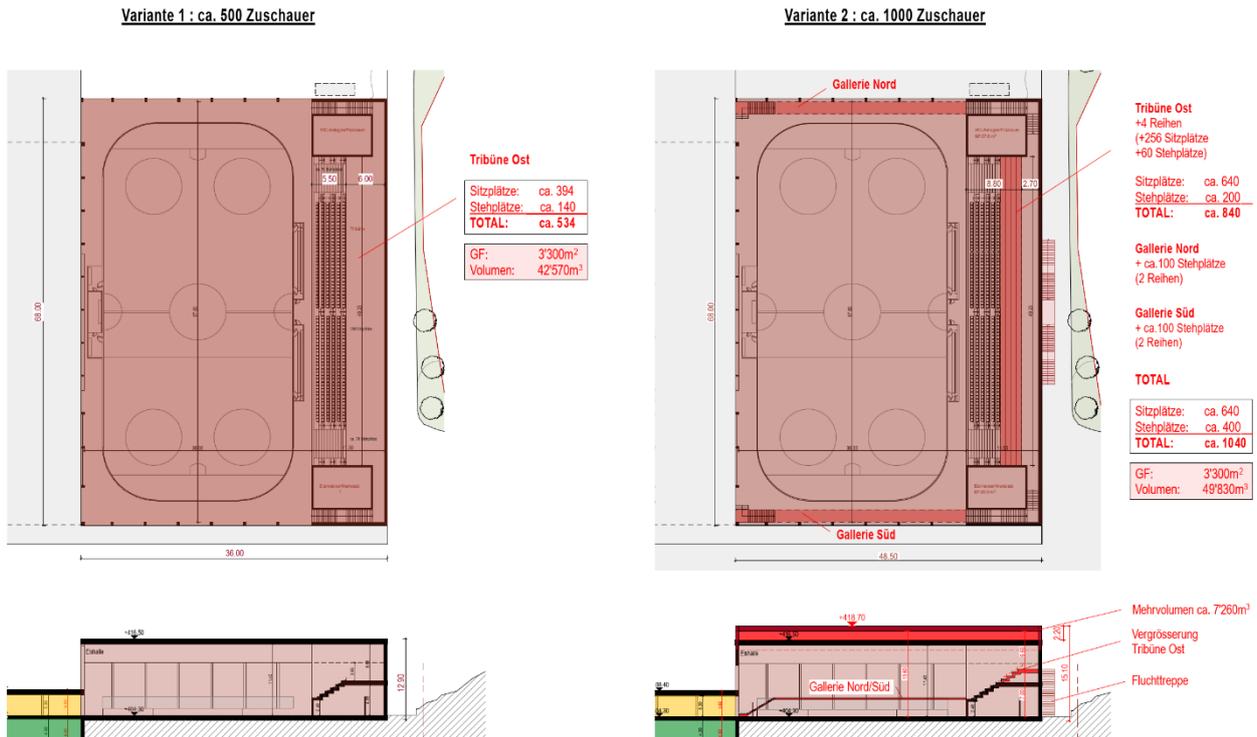
Der nachfolgende Planausschnitt zeigt die Option des Eistraums neben dem Ausseneisfeld in der Grösse 30 x 60m.



**Abb. 56 Option 9: Eistraum**  
Ausschnitt Obergeschoss

Quelle:  
RLC Architekten AG

#### 4.4.10 Option 10: Eishalle mit 1000 Zuschauern



Für eine Erhöhung der Zuschaueranzahl von ca. 500 Personen (350 Sitzplätze / 150 Stehplätze) auf ca. 1000 Personen (600 Sitzplätze / 400 Stehplätze) wurde konzeptionell der Nachweis einer Vergrößerung der Längstribüne sowie zwei zusätzliche stirnseitigen Galerien erbracht. Ergänzend notwendig ist bei den Längsseiten ein aussenseitiges Fluchttreppenhaus. Die Grundfläche der Eishalle könnte erhalten bleiben, die Gebäudehöhe müsste um ca. mindestens 2m erhöht werden. Eine mögliche der Tribüne Ost gegenüberliegende Zuschauertribüne ist aus Sicht der Nutzenden in der anstehenden Projektphase zu untersuchen.

## 5. Kosten, Kennzahlen

### 5.1 Grobkostenschätzung

Die folgende Tabelle stellt die Grobkosten +/-25% je Baustein dar. Darin berücksichtigt ist eine Veränderung der Grobkosten gegenüber der vorhergehenden Projektphase aufgrund der Bauteuerung und der Anpassung der MWST von 7.7 auf 8.1%. Basis der Kostengrobschätzung bildet der Index Baukostenstand Oktober 2023.

Mehr-/Minderkosten Optionen

Die Optionen sind als jeweilige Mehr- oder Minderkosten gegenüber der Grundvariante dargestellt.

Die detaillierte Grobkostenschätzung ist im **Anhang 11** ersichtlich.

Grobkostenschätzung  
Grundvariante / Optionen

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

<b>Baustein I:</b> PV-Anlage	1'355'000	–
<b>Baustein J / Option 7:</b> Provisorium, gedeckt	–	4'313'000
<b>Option 8:</b> Eisstockschiessen	–	240'000
<b>Option 9:</b> Eistraum	–	1'939'000
<b>Option 10:</b> Eishalle mit 1000 Zuschauern	–	2'300'000
<b>Baustein K:</b> Trafostation	123'000	–
<b>Gesamtkosten (gerundet)</b>	<b>77'122'000</b>	

**Abb. 58 Grobkostenschätzung Grundvariante / Optionen**  
Investitionskosten BKP 1 - 9

Quelle:  
RLC Architekten AG, 01/24 + 07/24

Enthaltene Kosten

In der vorgängig dargestellten Grobkostenschätzung enthalten sind Kosten für Vorbereitungsarbeiten, Betriebseinrichtungen, Baunebenkosten, Reserve und Ausstattung.

Abgrenzungen

Aktuell nicht enthalten sind mögliche Altlastenentsorgungen, Kosten für die SIA-Phase 1 + 2 sowie mögliche Kosten aufgrund des Baugrunds.

## 5.2 Grundmengen und Kennzahlen

Die detaillierten Grundmengen und Kennzahlen sind im **Anhang 09 + 11** ersichtlich.

### 5.2.1 Grundvariante

In der folgenden Tabelle sind je Baustein die Grundmengen und Kennzahlen auf Basis der Grobkostenschätzung zusammengefasst dargestellt. Detailliert sind diese Angaben im **Anhang 09** inkl. Plänen ersichtlich.

Grundvariante

	GF m <sup>2</sup>	GV m <sup>3</sup>	Kosten BKP 1-9	CHF BKP 1 - 9 / GV m <sup>3</sup>
<b>Baustein A:</b> Abbruch / Rückbau	16'380	90'479	1'781'000	20
<b>Baustein B:</b> Tiefgarage	7'815	24'227	7'650'000	315
<b>Baustein C:</b> Ausseneisfeld 40 x 65m	3'110	-	3'781'000	-
<b>Baustein D:</b> Eishalle	5'000	50'288	24'080'000	405
<b>Baustein E:</b> Verteiler Neu	1'230	6'769	4'272'000	631
<b>Baustein F:</b> Kletterhalle	-	-	3'500'000	-
<b>Baustein G:</b> Hallenbad	4'455	31'698	28'216'000	890
<b>Baustein H:</b> Umgebung	-	-	2'364'000	-
<b>Baustein I:</b> PV-Anlage	-	-	1'355'000	-
<b>Baustein K:</b> Trafostation (nur Gebäude, ohne Ausstattung)	70	245	123'000	502

**Grundmengen und Kennzahlen Grundvariante gemäss SIA416**  
Quelle: RLC Architekten, 2024

GF = Geschossfläche  
GV = Gebäudevolumen

### 5.2.2 Veränderungen zu vorhergehender Projektphase

In der nachfolgenden Übersicht sind die Flächen und Volumen der Bausteine der Grundvariante im Vergleich zwischen dem Ideen-Studienauftrag 2022 und der Machbarkeitsstudie 2024 aufgezeigt.

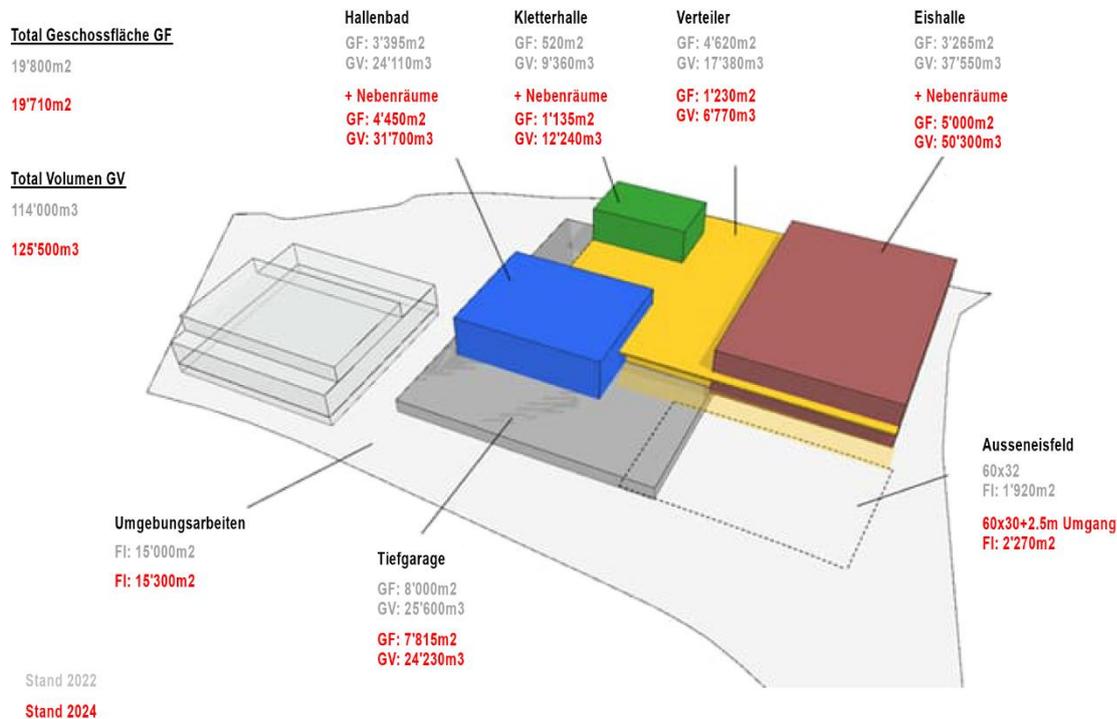


Abb. 59 Veränderungen zu vorhergehender Projektphase  
Stand 2022 – Stand 2024

Quelle:  
RLC Architekten AG

- Baustein Hallenbad**

Beim Baustein des Hallenbads wurde im Jahr 2022 als Grundlage die identische Fläche des bestehenden Hallenbads verwendet. Diese beinhaltet ein Becken mit 5 Bahnen zu 25m inkl. einer integrierten Sprungbucht mit einem 1- und 3m Sprungbrett. Im Sinne einer zeitgemässen Grundvariante und der Ausrichtung der Wasserflächen auf die aktuelle Bevölkerungsanzahl der Stadt Bülach wurde in der Phase der Machbarkeitsstudie ein Becken mit 6 Bahnen zu 25m sowie einem separaten Sprungbereich entwickelt. Neu ist ebenso ein zeitgemäss nutzbares separates Mehrzweckbecken vorgesehen.
- Baustein Kletterhalle**

Der Baustein Kletterhalle bildet in der vorgängigen Darstellung im Jahr 2024 die Variante Sportklettern, d.h. die Grundvariante inkl. der Option 6 ab.
- Baustein Eishalle**

Im Baustein der Eishalle ist die Vergrösserung im Volumen und der Geschossfläche mit der phasengerechten Auseinandersetzung eines zeitgemässen Raumprogramms geschuldet. Aktuell sind im Sportzentrum Hirslen in der Eishalle z.B. keine Off-Ice-Bereiche vorhanden, welche dem Kraft- und Vorbereitungstraining dienen. Diese sowie weitere zeitgemässe Räume wurden nun im Jahr 2024 integriert.
- Verteiler**

Je nach konzeptionellem architektonischem Ansatz ist die Geschossfläche und das Volumen in der Grösse unterschiedlich.

### 5.2.3 Optionen

In der folgenden Tabelle sind je Baustein die Grundmengen und Kennzahlen auf Basis der Grobkostenschätzung (als Zuschlag zur Grundvariante) zusammengefasst dargestellt. Detailliert sind diese Angaben im **Anhang 09** inkl. Plänen ersichtlich.

Optionen

	GF m <sup>2</sup>	GV m <sup>3</sup>	Kosten BKP 1 -9	CHF BKP 1 - 9 / GV m <sup>3</sup>
<b>Option 1:</b> Ausseneisfeld 30 x 60m	2'270	-	1'226'000	-
<b>Option 2:</b> Dach Ausseneisfeld 30 x 60m	2'270	24'000	3'333'000	140
<b>Option 3:</b> Dach Ausseneisfeld 40 x 65m	3'110	-	6'505'000	-
Option 4: Hallenbad mit 2x5 Bahnen à 25m	-	7'229	7'631'000	1'055
Option 5: Hallenbad mit 1x6 Bahnen à 50m	-	8'892	8'660'000	973
Option 6: Kletterhalle als Variante «Sportklettern»	-	-	4'662'000	-
Option 7: kein Provisorium	-	-	4'313'000	-
Option 8: Eisstockschiessen	-	-	240'000	-
Option 9: Eistraum	-	-	1'939'000	-
Option 10: Eishalle mit 1000 Zuschauern	-	-	2'300'000	-

**Grundmengen und Kennzahlen, 2024 Optionen gemäss SIA416**  
Quelle: RLC Architekten, 2024

GF = Geschossfläche  
GV = Gebäudevolumen

## 6. Berechnung der Lebenszykluskosten (LCC-Analyse)

Phasengerechte Berechnung mit dem Tool *keeValue.ch*

Die Hauptbausteine der Grundvariante und einzelner Optionen wurden zur Darlegung ihrer Lebenszykluskosten phasengerecht mit dem Tool *keeValue.ch* berechnet.

Basis: Grobkostenschätzung

Basis für die Berechnung der Lebenszykluskosten bilden die Ergebnisse der Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 25%.

Annahmen für Bausteine

Je Baustein wurden vorgängig nachfolgende Faktoren für die Berechnung festgelegt bzw. vom Tool vorgegeben

_ Nutzungsdauer	60 Jahre
_ Betrachtungszeitraum	60 Jahre
_ Start Betrachtungszeitraum	2031
_ Mit Abbruch (Rückbau)	Nein
_ Inflation Bau	1.2%
_ Inflation Verwaltung und Dienstleistungen	1.8%
_ Inflation Ver- und Entsorgung	1.0%
_ Inflation Unterhalt (Instandhaltung)	2.1%
_ Nominaler Kalkulationszinssatz	3.5%

Mittels eines Handeintrages in das Tool wurden gemäss der Grobkostenschätzung alle Themen wie z.B. Betriebseinrichtungen, Reserve, Ausstattung der Erstellungskosten berücksichtigt.

Geringfügige Abweichungen zwischen der Summe der Erstellungskosten gemäss der Grobkostenschätzung und der eingetragenen Erstellungskosten im Tool *keeValue.ch* bilden keine Abweichung der Hautaussagen.

Detaillierte Auswertungen

Die detaillierte Auswertung der Berechnung der Lebenszykluskosten je berechneten Baustein sind gemäss **Anhang 12** ersichtlich.

Differenzierungen

Gleichzeitig konnten vorhandenen Kostenkennwerte BKP2 inkl. MWST der Grobkostenschätzung je Baustein plausibilisiert und im Grundsatz bestätigt werden.

Bei den Bausteinen mit einem hohen prozentualen Kostenanteil von haustechnischen Elementen wie z.B. Baustein G: Hallenbad sind die jährlichen Erneuerungskosten lediglich als eine grobe Annahme zu sehen. Diese Kosten können je stark schwanken.

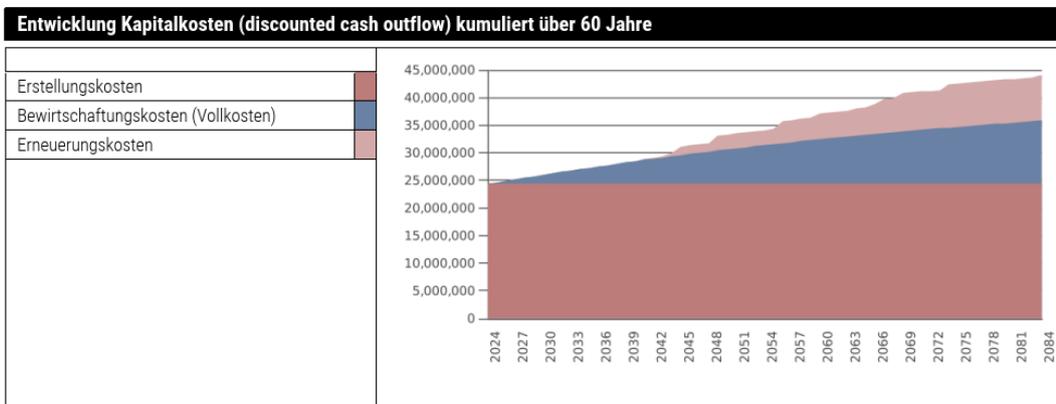
### 6.1 Baustein D: Eishalle

Die Erstellungskosten für den Baustein D: Eishalle betragen **CHF 24'080'000**.

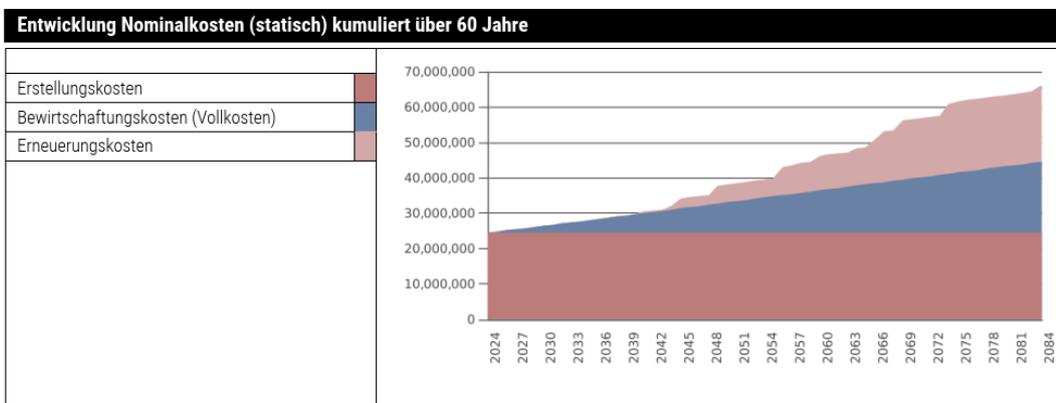
Kapitalkosten + Entwicklung Kapitalkosten

In der nachfolgenden Grafik ist die Zusammenstellung der Kapitalkosten sowie die Entwicklung der Kapitalkosten dargestellt.

Zusammenstellung Kapitalkosten (discounted cash outflow)					
	60 Jahre		pro Jahr		
	CHF	CHF / m2 GF	CHF / a	CHF / a m2 GF	
Erstellungskosten	24'076'980	4'815	965'213	193	
Bewirtschaftungskosten (Vollkosten)	11'434'203	2'287	458'381	92	
Erneuerungskosten	8'250'006	1'650	330'731	66	
<b>Total Kapitalkosten inkl. MWST</b>	<b>43'761'189</b>	<b>8'752</b>	<b>1'754'326</b>	<b>351</b>	



Zusammenstellung Nominalkosten (statisch)					
	60 Jahre		pro Jahr		
	CHF	CHF / m2 GF	CHF / a	CHF / a m2 GF	
Erstellungskosten	24'076'980	4'815	401'283	80	
Bewirtschaftungskosten (Vollkosten)	20'010'936	4'002	333'516	67	
Erneuerungskosten	21'655'000	4'331	360'917	72	
<b>Total Nominalkosten inkl. MWST</b>	<b>65'742'916</b>	<b>13'149</b>	<b>1'095'715</b>	<b>219</b>	



**Abb. 60 Baustein D: Eishalle**  
Zusammenstellung Kapitalkosten + Entwicklung Kapitalkosten

Quelle:  
www.keeValue.ch

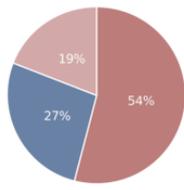
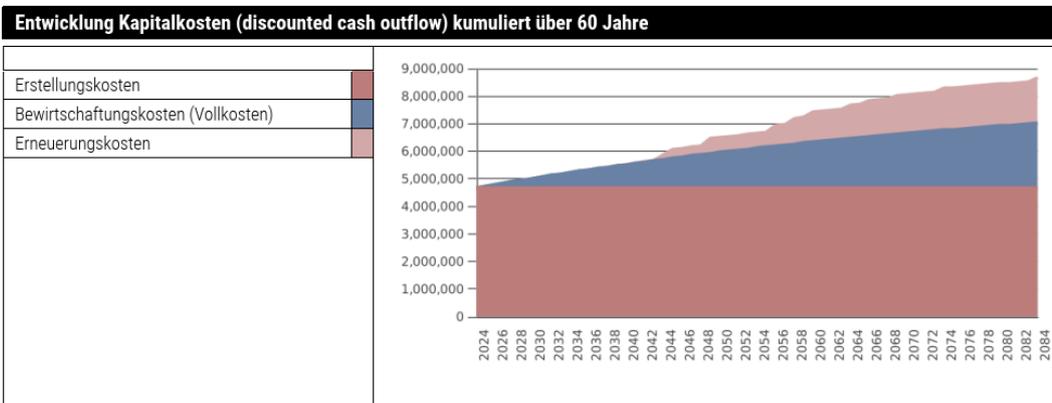
### 6.2 Baustein E: Verteiler

Die Erstellungskosten für den Baustein E: Verteiler betragen **CHF 4'272'000**.

Kapitalkosten + Entwicklung Kapitalkosten

In der nachfolgenden Grafik ist die Zusammenstellung der Kapitalkosten sowie die Entwicklung der Kapitalkosten dargestellt.

Zusammenstellung Kapitalkosten (discounted cash outflow)				
	60 Jahre		pro Jahr	
	CHF	CHF / m2 GF	CHF / a	CHF / a m2 GF
Erstellungskosten	4'680'800	3'806	187'647	153
Bewirtschaftungskosten (Vollkosten)	2'335'891	1'899	93'643	76
Erneuerungskosten	1'657'182	1'347	66'434	54
<b>Total Kapitalkosten inkl. MWST</b>	<b>8'673'873</b>	<b>7'052</b>	<b>347'724</b>	<b>283</b>

Zusammenstellung Nominalkosten (statisch)				
	60 Jahre		pro Jahr	
	CHF	CHF / m2 GF	CHF / a	CHF / a m2 GF
Erstellungskosten	4'680'800	3'806	78'013	63
Bewirtschaftungskosten (Vollkosten)	4'117'602	3'348	68'627	56
Erneuerungskosten	4'322'500	3'514	72'042	59
<b>Total Nominalkosten inkl. MWST</b>	<b>13'120'902</b>	<b>10'667</b>	<b>218'682</b>	<b>178</b>

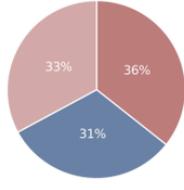
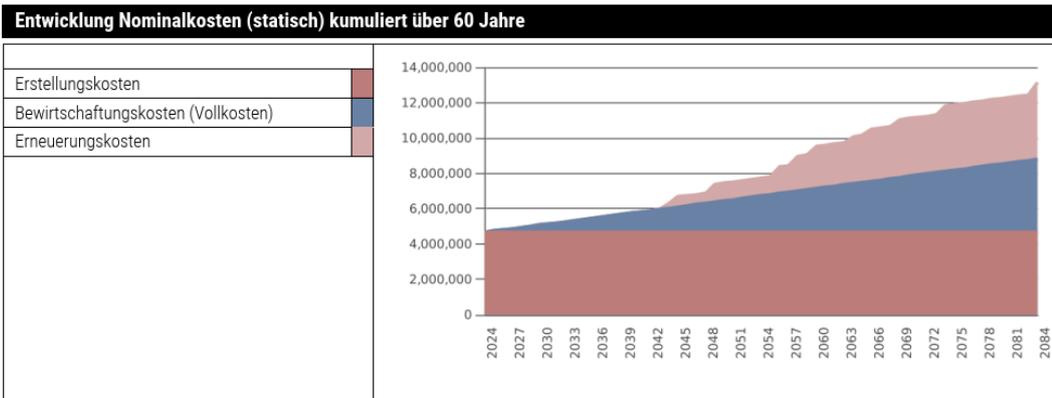



Abb. 61 Baustein E: Verteiler  
Zusammenstellung Kapitalkosten + Entwicklung Kapitalkosten

Quelle:  
www.keeValue.ch

### 6.3 Baustein F: Kletterhalle

Die Erstellungskosten für den Baustein E: Kletterhalle betragen CHF 3'500'000.

Kapitalkosten + Entwicklung Kapitalkosten

In der nachfolgenden Grafik ist die Zusammenstellung der Kapitalkosten sowie die Entwicklung der Kapitalkosten dargestellt.

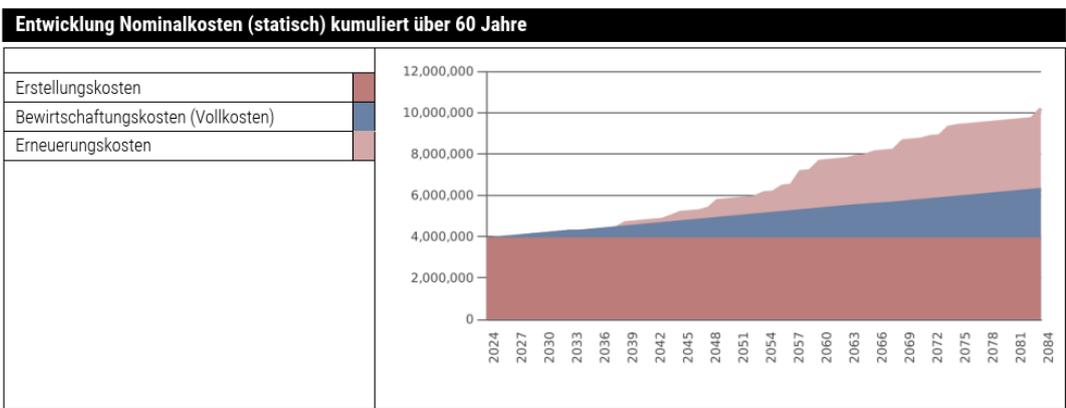
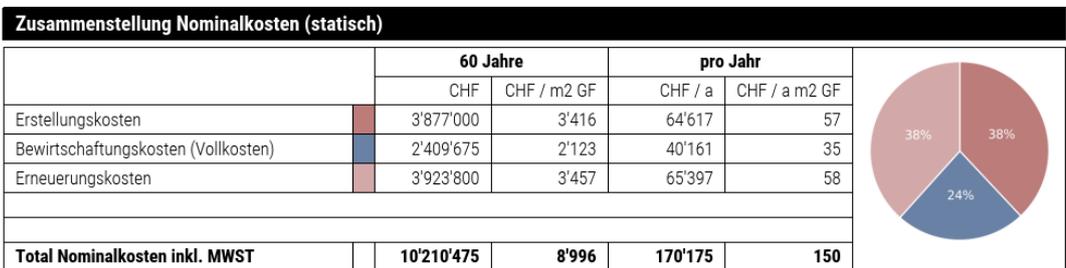
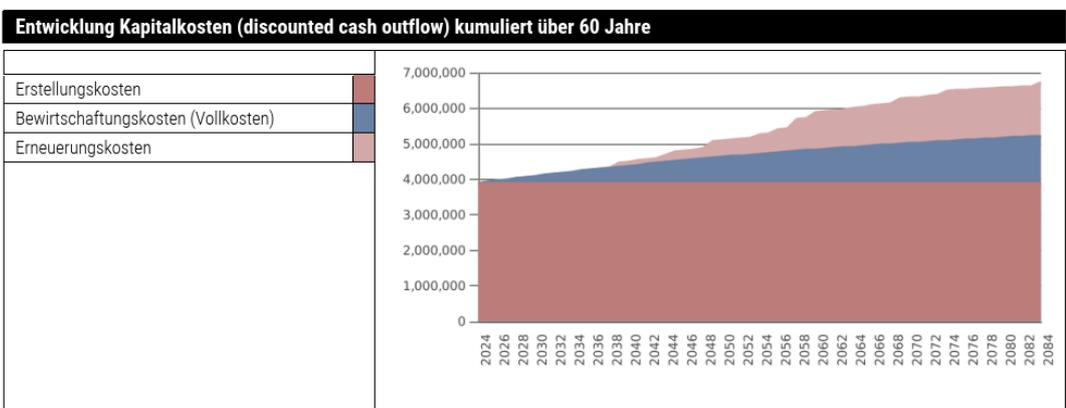
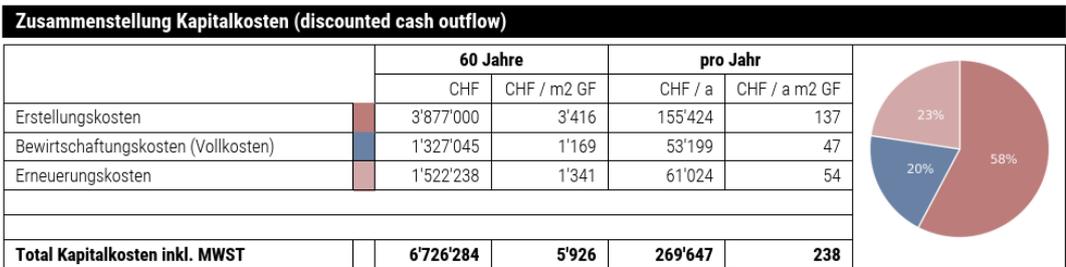


Abb. 62 Baustein F. Kletterhalle  
Zusammenstellung Kapitalkosten + Entwicklung Kapitalkosten

Quelle:  
www.keeValue.ch

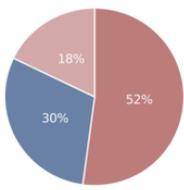
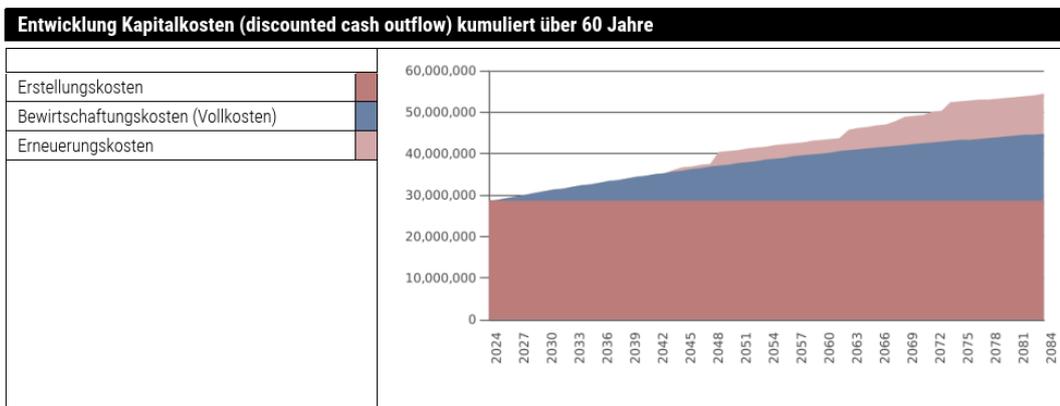
### 6.4 Baustein G: Hallenbad

Die Erstellungskosten für den Baustein G: Hallenbad betragen **CHF 28'216'000**.

Kapitalkosten + Entwicklung  
Kapitalkosten

In der nachfolgenden Grafik ist die Zusammenstellung der Kapitalkosten sowie die Entwicklung der Kapitalkosten dargestellt.

Zusammenstellung Kapitalkosten (discounted cash outflow)				
	60 Jahre		pro Jahr	
	CHF	CHF / m2 GF	CHF / a	CHF / a m2 GF
Erstellungskosten	28'157'680	6'328	1'128'803	254
Bewirtschaftungskosten (Vollkosten)	16'223'964	3'646	650'396	146
Erneuerungskosten	9'661'756	2'171	387'326	87
<b>Total Kapitalkosten inkl. MWST</b>	<b>54'043'400</b>	<b>12'145</b>	<b>2'166'525</b>	<b>487</b>

Zusammenstellung Nominalkosten (statisch)				
	60 Jahre		pro Jahr	
	CHF	CHF / m2 GF	CHF / a	CHF / a m2 GF
Erstellungskosten	28'157'680	6'328	469'295	105
Bewirtschaftungskosten (Vollkosten)	28'314'642	6'363	471'911	106
Erneuerungskosten	26'944'500	6'055	449'075	101
<b>Total Nominalkosten inkl. MWST</b>	<b>83'416'822</b>	<b>18'745</b>	<b>1'390'280</b>	<b>312</b>

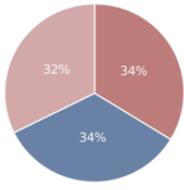
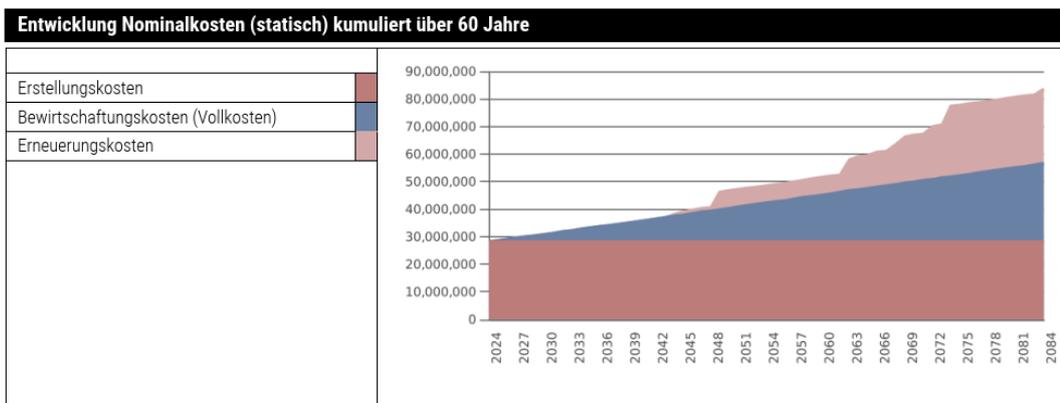



Abb. 63 Baustein G. Hallenbad  
Zusammenstellung Kapitalkosten + Entwicklung Kapitalkosten

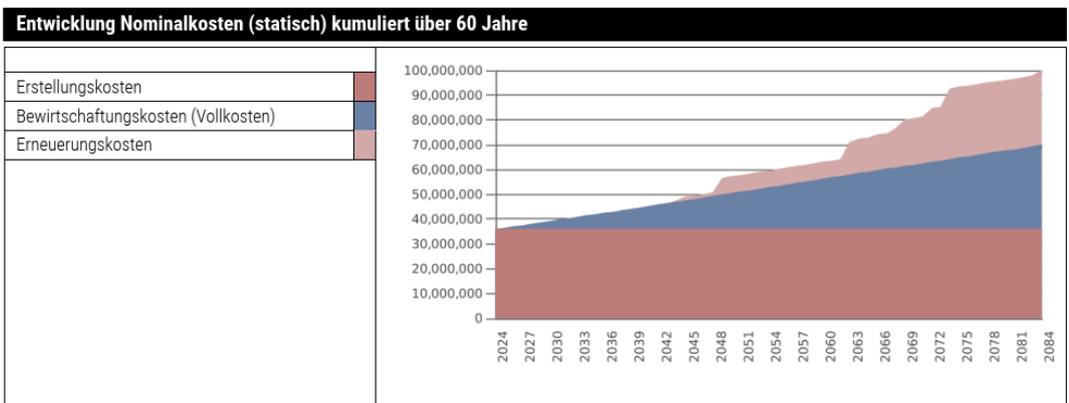
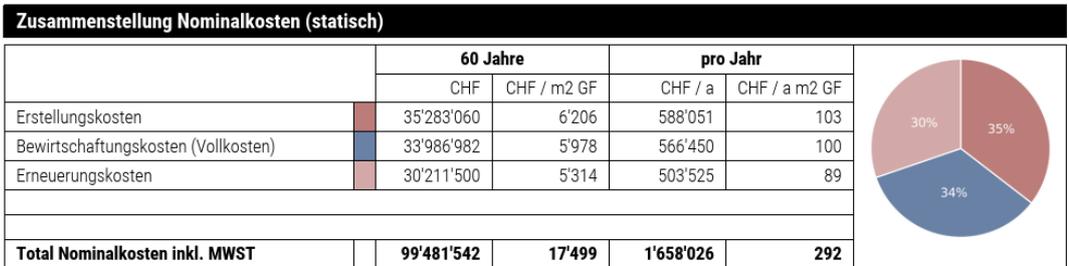
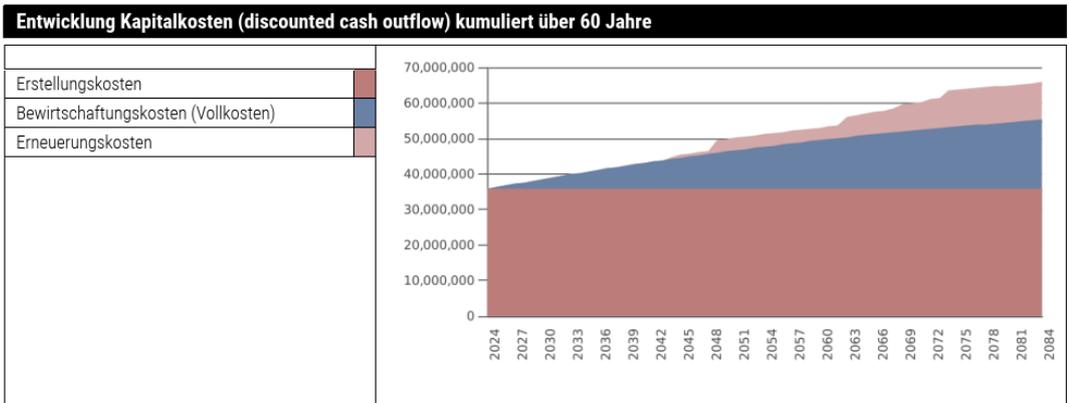
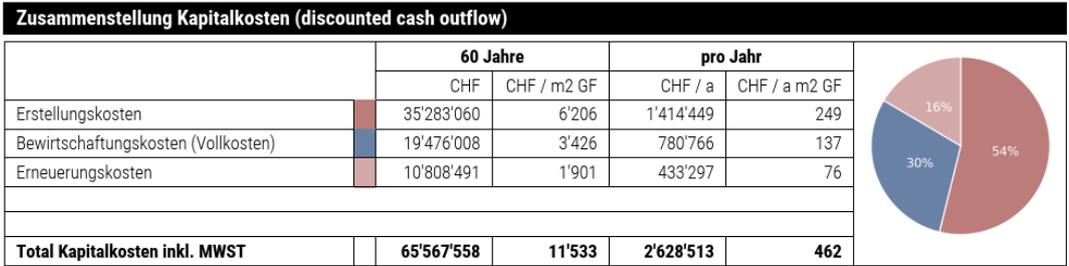
Quelle:  
www.keeValue.ch

**6.5 Option 4: Hallenbad mit 2x5 Bahnen à 25m**

Die Erstellungskosten für die Option 4 betragen insgesamt **CHF 35'847'000**,  
(Grundvariante + Kosten der Option als Mehrkosten zur Grundvariante).

Kapitalkosten + Entwicklung  
Kapitalkosten

In der nachfolgenden Grafik ist die Zusammenstellung der Kapitalkosten sowie die Entwicklung der Kapitalkosten dargestellt.



**Abb. 64 Option 4: Hallenbad mit 2x5 Bahnen à 25m**  
Zusammenstellung Kapitalkosten + Entwicklung Kapitalkosten

Quelle:  
www.keeValue.ch

### 6.6 Option 5: Hallenbad mit 1x6 Bahnen à 50m

Die Erstellungskosten für die Option 5 betragen insgesamt **CHF 36'876'000**,  
(Grundvariante + Kosten der Option als Mehrkosten zur Grundvariante).

Kapitalkosten + Entwicklung  
Kapitalkosten

In der nachfolgenden Grafik ist die Zusammenstellung der Kapitalkosten sowie die Entwicklung der Kapitalkosten dargestellt.

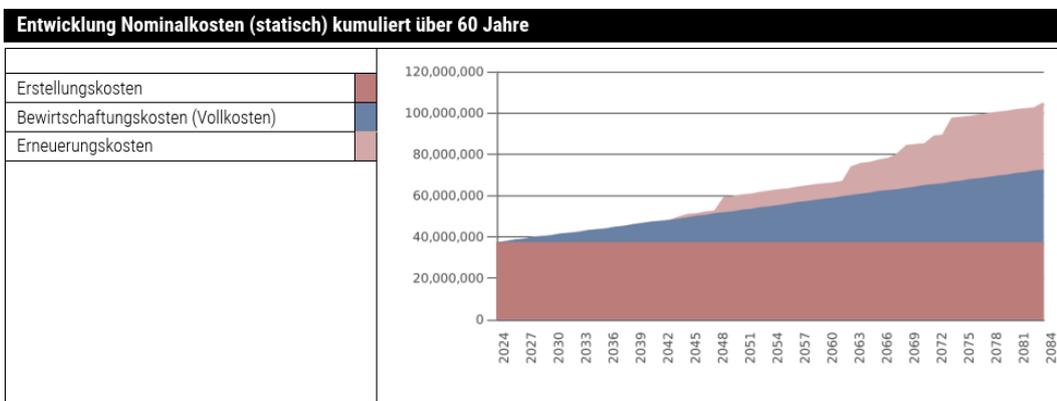
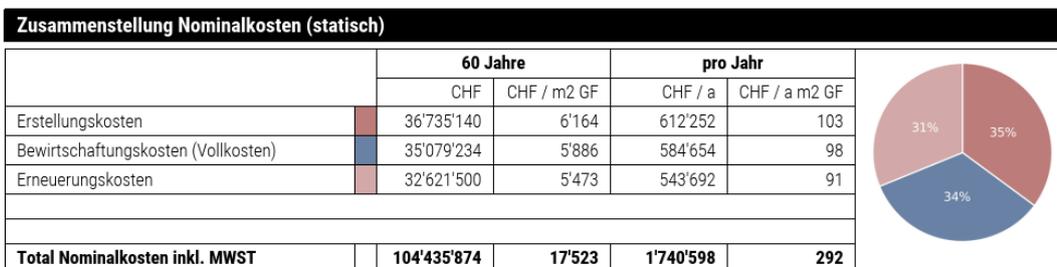
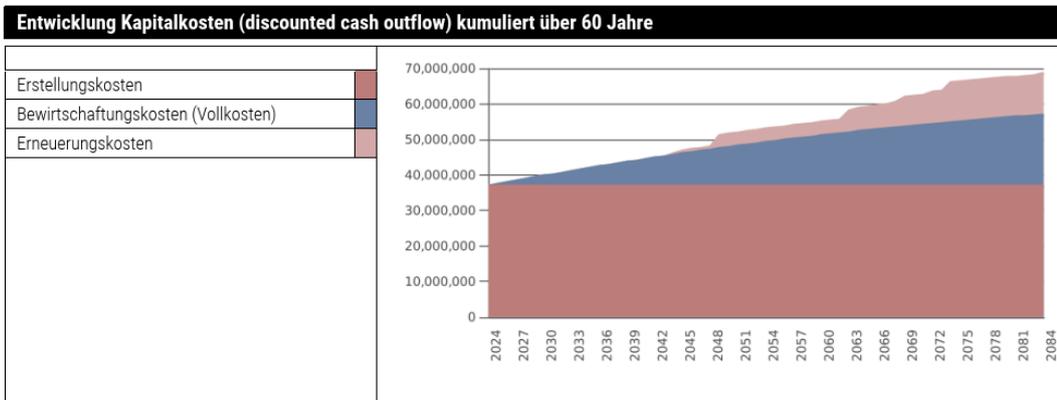
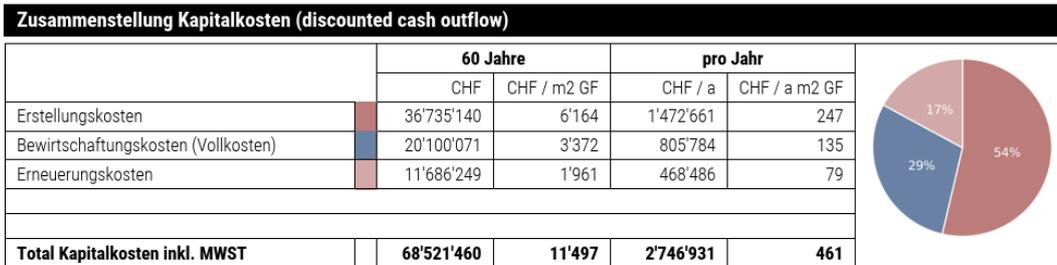


Abb. 65 Option 5: Hallenbad mit 1x6 Bahnen à 50m  
Zusammenstellung Kapitalkosten + Entwicklung Kapitalkosten

Quelle:  
www.keeValue.ch

### **6.7 Zusammenfassung Berechnung der Lebenszykluskosten**

- \_ Indem nicht nur die reinen Erstellungskosten, sondern auch die Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten beachtet werden ergibt sich die Möglichkeit zur langfristigen Investitionsplanung. Eine realistische Möglichkeit der Finanzierung kann angestossen werden.
- \_ Die Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten betragen je Baustein mehr als 2/3 der Nominalkosten. Diesem hohen Anteil gilt es in den frühen Projekthasen, z.B. bei der Auswahl der Materialien und dessen Zugänglichkeit, Gebäudeform, Automatisierungsgrad, etc. Beachtung zu schenken und zu steuern.
- \_ Mit der Aussage über die Erreichung von üblichen Werteklassen je Baustein und Option lassen sich die Erstellungskosten mit den übergeordneten Zielen gemäss Kapitel 2.9 verifizieren und bestätigen

## 7. Aspekte der Wirtschaftlichkeit

Das Kapitel «Aspekte der Wirtschaftlichkeit» wurde durch die Fa. BPM Sports, Rainer Gilg, erarbeitet.

### 7.1 Betriebliche Hauptgründe für einen Ersatzneubau

- Sportanlagen sind die wichtigste Form der Sport- und Bewegungsförderung der öffentlichen Hand. In der Regel sind sie daher auch nicht rentabel.
- Die Bevölkerung der Stadt Bülach mit ihren Kreisgemeinden wird sich bis 2050 verdoppeln. Die Kapazitäten der Sportanlagen müssen vor allem im Hallenbad (38% der Bevölkerung sind im Wasser aktiv) entsprechend erweitert werden.
- Der Lebenszyklus der Technik und Liegenschaft muss instandgesetzt werden. Die Instandhaltungskosten / Reparaturen werden damit immer aufwendiger. Eine Gesamterneuerung (Ersatzneubau) verhindert diese Entwicklung rechtzeitig.

### 7.2 Wirtschaftlichkeit der Grundvariante + Optionen

In der jetzigen Phase der Planung ist auch die Abschätzung der Wirtschaftlichkeit noch ungenau. Zu viele Faktoren können noch nicht dingfest gemacht 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 abgeschätzt präziser werden kann. Analog zu den Ungenauigkeitszuschlägen bei den Baukosten muss der Range, in welcher der Kostendeckungsgrad sich bewegen wird, als Range von ... bis ... betrachtet werden. Je nach der unternehmerischen Ausrichtung des zukünftigen Sportzentrums Hirslen wird sich die Wirtschaftlichkeit verbessern können oder auch nicht.

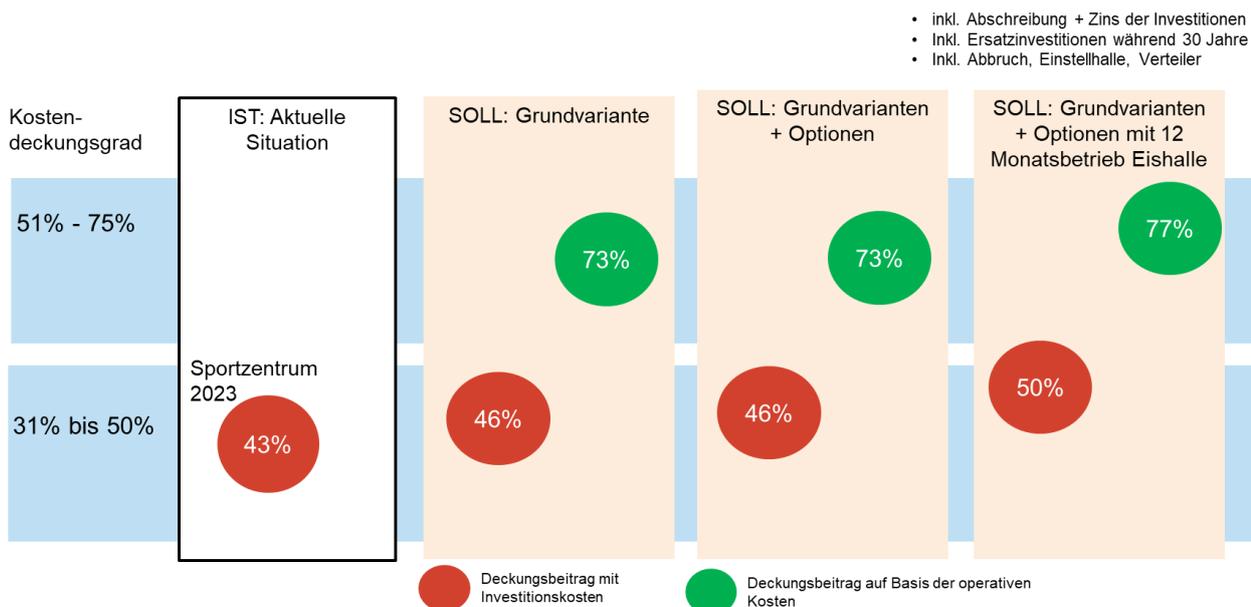


Abb. 66 Wirtschaftlichkeit der Grundvariante + Optionen

Quelle:  
BPM Sports AG

In den oben aufgeführten Kennzahlen sind Abschreibung nach HRM2 (33 Jahre) + Zins der Investitionen von im Schnitt 2.5%, die Ersatzinvestitionen während 30 Jahre zu 16% der Investitionskosten und der Abbruch, der bestehenden Anlage sowie Neubau der Einstellhalle und Hauptzugang (Verteiler) eingerechnet.

Die einzelnen Optionen weisen rein aus der Wirtschaftlichkeit betrachtet einige Unterschiede auf. Ein Hauptfaktor spielt auch hier der Energiebedarf, speziell im Bereich der Eissportanlage (siehe auch nächstes Kapitel). Eine Auslastung der Eishalle über das ganze Jahr wirkt sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus. Das Rendement gerade zu den Investitionskosten kann so verbessert werden. Ob ein grosses Aussenfeld besser vermarktet und ausgelastet werden kann als ein Normfeld ist eine Abwägung auch gegenüber dem Faktor Erlebnis für die Bevölkerung.

Eine Boulder- und Skillparkhalle an sich kann dem Sportzentrum weitere Nutzergruppen zubringen, die wiederum die weiteren Angebote des Zentrums nutzen. Ausschlaggebend ist die effiziente Abwicklung über einen Hauptzugang (Verteiler) mit Kassenbetrieb, Verkaufshop und Verpflegungsangebot.

Im Hallenbad bietet die Grundvariante schon einen erheblichen Ausbau des Angebotes zu heute. Mit einem warmen Aussenpool, einem polyvalenten Kursbecken ist eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit eigentlich abgesichert. Hinzukommt der Spassfaktor Rutschbahn und Sprungbereich, dass ein junges Publikum in die Hirslen anziehen wird. Die Option mit einer Erweiterung eines zusätzlichen Sportbeckens oder gar 50m-Beckens ist weniger unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu beurteilen, sondern mehr aus der Perspektive der Bevölkerungsentwicklung. Die erwartete Verdopplung der Bevölkerung Bülachs kann sehr schnell dazu führen, dass das fehlende Platzangebot im Hallenbad weitere Besuchende abschreckt, was wiederum zu tieferen Frequenzen und Einnahmen führen würde.

### **7.3 Hebel zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit**

Weder ist heute die zukünftige Betriebsorganisation noch -form definiert. Hier aufgeführt sind die für die Wirtschaftlichkeit sensitivsten Hebel aufgeführt. Die Abschätzung der Wirkung auf das Gesamtergebnis ist eine reine qualitative Einschätzung.

Mit über 40% bis fast 50%-Anteil am Umsatz kommt der Eissportanlage eine grosse Bedeutung zu. In diesem Anlagenteil befinden wir uns im Vermietungsgeschäft und je mehr Eisflächen und je länger Eis über das ganze Jahr gemietet werden kann, kann eine entsprechende Wertschöpfung gewonnen werden. Im Hallenbadbereich mit einem Umsatzanteil von – ja nach Option – 30% bis 35% ist der entscheidende Faktor das Kurswesen, welche sowohl an Land und im Wasser als eigene Organisation Zusatzeinnahmen sichern kann. Die Boulder- oder Skillparkhalle wird ca. einen Umsatzanteil um 20% aufweisen können.

Das bisherige Bauprojekt hat keine kommerziellen Flächen eingeplant. Synergien mit medizinischen Anbietern wären aber grundsätzlich interessant und könnten einen Nebenertrag einbringen.

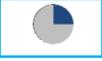
Hebel Eishalle	Ganzjahreseis	
	Vermietbares Aussenfeld	
Hebel Hallenbad	Eigenes Kurswesen Lern- und Fitnesskurse)	
	Zusatzangebote Massage, Beauty	
Hebel Sportzentrum	Unabhängige Unternehmensführung	
	Vermietung Zusatzflächen zB Medical / Physio	

Abb. 67

Quelle:  
BPM Sports AG

#### 7.4 Effektive Energiekosten bei Eisfeldern

Studien weisen den Effekt einer Einhausung einer Eishalle zu einem offenen Eisfeld deutlich auf. Diese Massnahme führt zu einer betrieblichen Kostenreduktion von rund -45%. Eine reine Überdachung hat ebenfalls bereits einen Effekt von einer Kostenreduktion der jährlichen Energiekosten von -35% gegenüber einem offenen Eisfeld.

Mit der Modernisierung der Gesamtanlage werden sich auch beim Hallenbad die relativen Energiekosten senken. Wegen der Vergrösserung der Anlage werden sie absolut aber steigen.

#### 7.5 Benchmarks Stufe EBITDA von Frei- und Hallenbädern Schweiz

Hallenbäder präzise zu vergleichen ist fast unmöglich. Jedes Hallenbad steht in einem anderen Kontext, weist einen anderen Energieversorgungsmix auf und verfügt über unterschiedliche Kombinationen, z.B. mit einem Freibad.

Die folgende Darstellung zeigt auf, dass je nach Gemeinde und Betrieb der operative Kostendeckungsgrad unterschiedlich sein kann. Es kann auch nahezu bei 100% sein. In diesen Anlagen spielt die Kombination von Zusatzangeboten wie Kurswesen, weitere Dienstleistungen wie Massage oder Kosmetik oder auch die Wellnessanlage eine bedeutende Rolle.

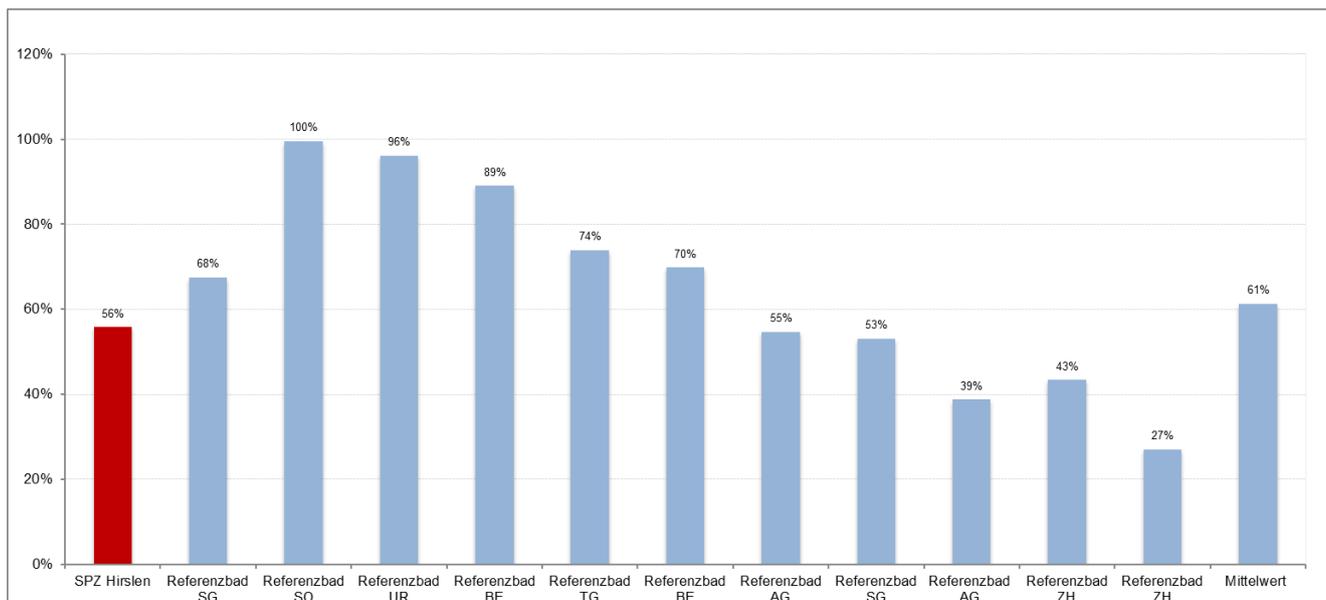


Abb. 68

Quelle:  
BPM Sports AG

### 7.6 Zusammenfassende Empfehlung

- Im Eisbereich hat die Einhausung den grössten Impact. Für den Aussenbereich sollten die Varianten verfolgt werden, die Mehreinnahmen versprechen (Mietgeschäft Vereine oder Eventissima Bevölkerung);
- Im Hallenbadbereich sollten die optimalen Rahmenbedingungen für das eigene Kursgeschäft (Multifunktionsbecken, Mehrzweckräume) gepaart mit einem attraktiven Schwimm- und Badeangebot (warmes Aussenpool, Rutschbahn, Sprungbereich) weiterverfolgt werden.
- Eine Entwicklung zu einer unternehmerischen Führung und Opportunitäten für Mietflächen sollten geprüft werden.
- Der zentrale, gemeinsame Eingang als Treffpunkt und Bistrostation muss unbedingt attraktiv ausgestaltet werden und macht einen wichtigen Umsatzfaktor aus.
- Eine Kletter/Boulder oder Skills-Halle bringt einen Mehrertrag und bietet das Potenzial für ein weiteres Geschäftsfeld, das wiederum auch für den Hauptzugang mehr Umsatz einbringen kann.

## 8. Bewertungen / Rückmeldungen

Der vorliegende Projektstand wurde in enger Zusammenarbeit mit der Projektgruppe erarbeitet.

Stadtratsbeschluss 07. Juni 2023

Die Grundvariante gemäss Kapitel 4.3 basiert auf der Bestellung durch den Stadtrat gemäss des Stadtratsbeschlusses vom 07. Juni 2023

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

Raumprogramm

Die einzelnen Projektbausteine bauen inhaltlich auf der Anlage des bestehenden Sportzentrums Hirslen auf. Grundlage des Raumprogramms bilden die vorhandenen Räumlichkeiten. Wo für eine zeitgemässe und attraktive Anlage sinnvoll, wurden Räume ergänzt oder sind entfallen.

Grundvariante gegenüber  
Raumprogramm Idee-  
Studienauftrag

Aus diesen Gründen sind in der Grundvariante z.B. im Hallenbad neu 6 Bahnen à 25m gegenüber aktuell vorhanden mit einem Becken mit 5 Bahnen à 25m vorgesehen. Der Sprungbereich mit dem 1- und 3m-Brett ist gegenüber der heutigen Situation zeitgemäss in einem separaten Becken platziert. Ein zeitgemässes Mehrzweckbecken wurde ergänzt.

Mit der Grundvariante wird der aktuelle Bedarf der Stadt Bülach für ein zeitgemässes und attraktive Sportzentrum gedeckt.

Optionen

Die langfristige Bevölkerungsentwicklung bis in das Jahr 2050 sowie die vorausschauende Erstellung einer auch noch in den kommenden Jahrzehnten attraktiven Anlage ist mit der Grundvariante nicht gewährleistet. Um dieses sicherzustellen sind einzelne Optionen zur Grundvariante hinzuzufügen.

### 8.1 Begleitgremium

#### 8.1.1 Fragen an Begleitgremium vom 14. Mai 2024

In die Runde des Begleitgremiums wurden an der Sitzung 06 vom 14. Mai 2024 nachfolgende Fragen mit der Bitte um Rückmeldung gestellt.

\_ Hallenbad

\_ 2 Becken mit 5 Bahnen à 25m?

\_ 1 Becken mit 5 Bahnen à 50m?

\_ Eishalle

\_ Zuschauerkapazität mit rund 500 Zuschauern (mehrheitlich Sitzplätze) in Ordnung?

\_ Oder 1000 Zuschauer (mehrheitlich Sitzplätze)?

\_ Ausseneisfeld

- \_ 30 x 60m?
- \_ 40 x 65m (Bestand heute)?
- \_ Überdachung?
- \_ Feste, transluzente Überdachung?
- \_ Nicht transluzente Überdachung mit Photovoltaikanlage?
  
- \_ Eistraum / Eistockschiessen?
- \_ Verzichten?
  
- \_ Kletterhalle
- \_ Verzichten auf Sportklettern?
- \_ Basisangebot für SAC realisieren?
- \_ Boulderhalle mit Skillpark?
- \_ Kostendach Kletterhalle CHF 3.5 Mio.?
  
- \_ Was könnte zu einer Ablehnung des Kredits für das Auswahlverfahren führen?

### 8.1.2 Rechnungsprüfungskommission, 08. Juni 2024

Rechnungsprüfungskommission

*Lieber Beat*

*Gerne nehmen wir als Rechnungsprüfungskommission (RPK) die Gelegenheit wahr und nehmen zum an der Begleitgruppensitzung vom 14. Mai 2024 präsentierten Stand der Sanierung des Sportzentrums Hirslen Stellung.*

*Ohne Wirtschaftlichkeitsvergleich können und wollen wir nicht Stellung zu den vorgeschlagenen Alternativen nehmen. Für uns hängen solche Entscheide von der zugehörigen Nutzung und den daraus resultierenden Einnahmen ab. Dabei würden wir Anlagen begrüssen, welche einen Kostendeckungsgrad von 66.7 % (also zwei Drittel) erreichen.*

*Ob unsere Vorstellungen realistisch sind, wird die angekündigte Wirtschaftlichkeitsstudie zeigen.*

### 8.1.3 Kommission Bevölkerung und Sicherheit, 11. Juni 2024

Kommission Bevölkerung und Sicherheit

- \_ Hallenbad
  - \_ *In der FK besteht die Tendenz zu 50m Becken, weil dieses die Möglichkeit für Wettkampfsport bietet. Wichtig wäre dabei die mögliche Trennung der Becken mit anderen Massnahmen als kleinen Bojen, die auf dem Wasser schwimmen. Es gibt aber auch keine klar ablehnenden Haltungen zu den zwei 25m Becken.*
- \_ Eishalle Kapazität
  - \_ *Für die FK klingen 1000 Besuchende aufs erste Hören besser. Zur Entscheidungsfindung müsste aber auch aufgezeigt werden, welche Zuschauendenkapazität welche Folgen für die Kosten und Volumen hätte*
- \_ Ausseneisfeld
  - \_ *Es besteht eine leichte Präferenz für 30x60m. Das Ausseneisfeld muss aus Augen der FK überdacht sein. Ob Transluzent oder Überdachung mit PVA ist abhängig*

*von der PVA Fläche auf den anderen Dächern und was durch die zusätzliche PVA Fläche gewonnen werden könnte.*

- \_ Eistraum / Eisstockschiessen
  - \_ *Verzichten, weil draussen risikoreicher im Unterhalt und energetisch sinnloser. Als Ersatz könnte es sich lohnen eine Indoor Curling Halle zu prüfen?*
- \_ Kletterhalle
  - \_ *Die FK bevorzugt einen Fokus auf Klettern und Bouldern anstatt auf einen Skillsark.*
- \_ Was könnte aus der FK zu einer Ablehnung des Kredits für das Auswahlverfahren führen?
  - \_ *Verschiedene Varianten der Projektierung müssen im Auswahlverfahren berücksichtigt werden. Die Energiestrategie muss in den Vorgaben des Auswahlverfahrens berücksichtigt werden. Sind diese Punkte gewährleistet, steht die FK dem Projekt bis jetzt positiv gegenüber.*

#### **8.1.4 Kommission Bau und Infrastruktur, 24. Juni 2024**

Kommission Bau und Infrastruktur

- \_ Allgemein
  - \_ *Es wird eine Begründung für den Entscheid zum Neubau gewünscht.*
  - \_ *Was könnte zur Ablehnung des Kredits führen:*
    - \_ *Fehlendes Kostenkonzept für Betriebskosten*
    - \_ *Beteiligung Aussengemeinde*
    - \_ *Generell – zu teuer – Effizienz der Angebote wird bezweifelt*
  - \_ *Bedürfnisabklärung des Angebots, ist wirklich alles gewünscht?*
  - \_ *Tiefgaragen zu bauen, wird teuer, warum nicht mehr oberirdische Parkplätze?*
    - \_ *Konsequenz könnte total kleinere Angebotsfläche sein. Das soll besprochen werden.*
  - \_ *Wird eine Gesamtleistungssubmission angestrebt? Welche Projektierungsprozesse stehen im Raum?*
  - \_ *Es soll eine «absolute Minimalvariante» als Vergleich erarbeitet werden.*
- \_ Hallenbad
  - \_ *Tendenz zu 2 x 25 Becken: Es wird bevorzugt, den Volkssport zu fördern, indem zwei Schwimmbecken mit einer Länge von 25m vorgesehen werden.*
- \_ Eishalle und Ausseneisfeld
  - \_ *Eishalle Kapazität von 1000 Besuchern.*
    - \_ *Diese Option bitte in Betracht ziehen, hängt jedoch stark von den finanziellen Möglichkeiten ab.*
  - \_ Ausseneisfeld
    - \_ *Die Möglichkeit, ganz auf ein Ausseneisfeld zu verzichten soll geprüft werden, eventuell zu Gunsten einer grösseren Halle.*
    - \_ *Die Kostenfrage für das Ausseneisfeld ist entscheidend, da die Unterhaltskosten wichtig sind und das Angebot verringert werden könnte.*

#### **8.1.5 Fragen an das Begleitgremium vom 01. Juli 2024**

Die Runde des Begleitgremiums wurde an der Sitzung 07 vom 01. Juli 2024 erneut um eine Rückmeldung zum vorliegenden Projektstand gebeten. Nachfolgend sind diese aufgelistet.

### 8.1.6 Rechnungsprüfungskommission, 10. Juli 2024

Rechnungsprüfungskommission

*Lieber Beat*

*Gerne nehmen wir als Rechnungsprüfungskommission (RPK) die Gelegenheit wahr und nehmen zum an der Begleitgruppensitzung vom 1. Juli 2024 präsentierten Stand der Sanierung des Sportzentrums Hirslen Stellung.*

*Nachdem nun Zahlen für alle Bausteine und Optionen vorliegen, äussern wir uns gerne zu den einzelnen Bausteinen:*

**Baustein A, Abbruch/Rückbau:** *Die Chance zur Erstellung einer komplett neuen Anlage mit optimierter Anordnung sollte unbedingt genutzt werden. Diesen Baustein betrachten wir deshalb als gesetzt.*

**Baustein B, Tiefgarage:** *Selbst bei einer Verschiebung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen Verkehrs betrachten wir die Tiefgarage als notwendig, damit der verfügbare Platz für eine im Sinne des Bevölkerungswachstums vergrösserte Sportanlage genutzt werden kann.*

**Baustein C, Ausseneisfeld:** *Die anstehende Klimaveränderung dürfte den Betrieb eines Ausseneisfeldes zunehmend erschweren. Die Fläche ist somit basierend auf der geplanten Sommernutzung zu definieren, welche möglicherweise einmal das ganze Jahr über andauert und das Eisfeld ablösen wird. Der Schutz der Eisfläche vor Witterungseinflüssen durch ein Dach dürfte dessen Nutzung steigern sowie den Unterhalt reduzieren und damit die Gesamtwirtschaftlichkeit des Ausseneisfeldes verbessern. Zu prüfen wäre, ob allenfalls eine Anlage mit Kunststoffeis realisiert werden könnte.*

**Baustein D, Eishalle:** *Es ist langfristig sinnvoll, den Eisbetrieb in die Halle zu verlegen. Dieser Baustein macht somit Sinn und gehört zudem zu den Wirtschaftlichsten.*

**Baustein E, Verteiler:** *Der neue Verteiler ist das Herzstück einer verbesserten Bewirtschaftung und Kundenbetreuung. Er ist zwingend erforderlich und umsatzfördernd auszugestalten.*

**Baustein F, Kletterhalle:** *Da eine Sportkletterhalle eine professionelle Bewirtschaftung und Betreuung erfordert, für die es im Moment keine Interessenten gibt, sollte sie im Projekt nur platzmässig mitgedacht aber vorderhand nicht realisiert werden. Eine kostengünstige Ersatzanlage für den SAC mit der Möglichkeit zum öffentlichen Bouldern würden wir dagegen unterstützen.*

**Baustein G, Hallenbad:** *Aus Gründen der Flexibilität in Bezug auf unterschiedliche Nutzungen (verschiedene Wassertemperaturen möglich) sprechen wir uns für den Bau von 2 Wasserflächen à 25m Länge aus.*

**Baustein H, Umgebung:** *Auf die Umgebungsgestaltung lässt sich in keiner Projektvariante verzichten.*

**Baustein I, PV-Anlage:** Eine solche Anlage ist aus der Perspektive des Energiebedarfs und im Wirtschaftlichkeitsvergleich mit alternativen Standorten separat zu beurteilen. In der Regel eignen sich grosse Dachflächen aber schon für solche Anlagen.

**Baustein J, Provisorium:** Auf ein Provisorium ist aus wirtschaftlichen Gründen zu verzichten. Es stehen in vertretbarer Nähe genügend alternative Anlagen zur Verfügung. Die Bauzeit ist im Gegenzug möglichst kurz zu halten.

**Baustein K, Trafostation:** Wenn darauf verzichtet werden kann, ist das gut. Die Kosten sind allerdings verhältnismässig bescheiden.

**Restaurant:** Die RPK vermisst ein Restaurant für die Besucherinnen und Besucher sowie für deren Begleitpersonen. Ein solches müsste bei geeignetem Konzept einen wesentlichen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit leisten können. Dessen Verpachtung wäre zu prüfen.

Die aufgezeigten Hebel zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit sind in den Detailüberlegungen zu berücksichtigen und ein Kostendeckungsgrad von 66.7 % (also zwei Drittel) ist anzustreben. Die Betriebsvariante über eine flexible Aktiengesellschaft ist im weiteren Projektverlauf zu vertiefen.

#### **8.1.7 Kommission Bevölkerung und Sicherheit, 26. Juli 2024**

Hallo Beat,

Gerne sende ich dir noch die Rückmeldungen fürs Begleitgremium Hirslen aus unserer FK B/S. Wir sind am 15. Juli spontan zusammengesessen, Daniel Ammann war auch dabei.

Die FK B/S spricht sich grundsätzlich für Breitensport und nicht für Spitzensport in Bülach aus. Das Schwimmbad mit 2x25m gerät dadurch wieder eher in die Poleposition.

Ebenso die Kletterhalle inkl. Skills Park.

Ausserdem erscheint es uns als wichtig, dass die Solidaritätsbeiträge aus den Kreisgemeinden deutlich angehoben werden. Die FK geht davon aus, dass die Verhandlungen mit den Kreisgemeinden über die Erhöhung der Beiträge erfolgreich verlaufen werden.

#### **8.1.8 Kommission Bau und Infrastruktur, 26. August 2024**

... Prinzipiell ist es jedoch so, dass bei nochmaligem Aufbringen ein Teil der Kommission die Gesamtstrategie "Neubau" nun stark hinterfragt und damit nicht gewillt ist, sich überhaupt mit den Detailfragen auseinander zu setzen. Aus meiner Sicht wäre es sinnvoll, wenn ihr nochmals in der Kommission vorbeikommen könntet und diesen Entscheid nochmals begründen würdet, ansonsten wird kaum eine konstruktive

*Diskussion mit diesen Exponenten möglich sein und wir können euch keine "Kommissionsmeinung" mitgeben. ...*

- \_ Wie gesagt, ging die Diskussion, die wir in der Kommission hatten, zurück zur Grundsatzfrage Neubau oder Sanierung... Aus den diversen Wortmeldungen lese ich heraus, dass man grundsätzlich vor den hohen Kosten zurückschreckt und nicht bis zu 80 (bzw. 100) Mio. investieren möchte. Dadurch begannen Diskussionen um Reduktion des Angebots (z.B. kein Ausseneis u.ä.) bzw. Warum die "billigeren" Varianten (Instandhaltung, Sanierung) nicht ausreichen. Das wird wohl auch einer der grossen Punkte in der politischen Behandlung werden.*
- \_ Eher für 10 Bahnen, 25m. (50m höchstens, wenn durch Bund oder so unterstützt - wir sind kein Leistungszentrum für Schwimmen)*
- \_ Ausseneisfeld nicht selbstverständlich*
- \_ Der Energieverbrauch für 6 Monate vs. 12 (bzw. 11+1Wartung) soll klar dargelegt werden.*
- \_ Bevölkerungsentwicklung einplanen begrüsse ich.*
- \_ Ein Hallenbad (und zum Teil auch eine Eishalle - wegen Energie- und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen) sind meiner Meinung nach wichtige Angebote, die eine Stadt von regionaler Bedeutung auch in genügender Qualität und Quantität anbieten soll.*
- \_ 2x25m-Bahnen sind für das "übliche" Publikum genügend. 50m wäre für ein Leistungszentrum o.ä. sinnvoll, nicht aber in Bülach*
- \_ Könnte man die Kletterhalle bzw. der Raum, den diese einnimmt, im weiteren Verlauf genügend flexibel behandeln?(Der Gedankengang dahinter: Wenn nicht ganz klar ist, was in Zukunft attraktiv ist, könnte man den Raum der Kletterhalle evtl. genügend flexibel gestalten, damit andere Nutzungen möglich sind)*
- \_ In der Diskussion am 1.7. wurde mir auch klar, dass das Ausseneisfeld ein Dach benötigt, wenn es sinnvoll unterhalten werden soll. Da könnte man sich nochmals Fragen, ob das Eisfeld wirklich die grössere Variante sein soll/muss.*
- \_ - In Bezug auf den Umfang: Die Argumentation "Wir müssen die Hirslen im gleichen Umfang erhalten, wie vor 50 Jahren abgestimmt, weil diese Abstimmung uns den Auftrag gab.« Ist insofern nicht ganz überzeugend, als dass wir durch eine neue Abstimmung ja einen neuen Entscheid hätten.*

## **8.2 Allgemeine Erkenntnisse**

In der Gesamtbetrachtung der Rückmeldungen zeigt sich das vorhandene Bewusstsein aller Projektbeteiligten für einen Ersatzneubau des Sportzentrum Hirslen. Dieser Ersatzneubau soll attraktiv und nachhaltig sein.

Handlungsmassnahmen sind zwingend notwendig, um eine langfristige Sicherstellung der Nutzung gewährleisten zu können. In der aktuellen Situation können Anlagenteile jederzeit ausfallen bzw. sind nicht mehr funktionsfähig.

Bis zur Fertigstellung eines möglichen Ersatzneubaus werden sich die Bedürfnisse der Nutzenden weiterentwickelt haben. Neben der Grundnutzung für das Schwimmen und

den Eissport ist die Setzung der Anlage in ihren Bausteinen für mögliche Nutzung- und Attraktivitätsänderungen flexibel zu gestalten.

Der Klettersport bildet einen interessanten Aspekt auf dem Sportzentrum. Wie der SAC Rinsberg, als aktueller Nutzer, weiter in ein mögliches neues Sportzentrum integriert werden kann, ist im anstehenden Prozess genau zu definieren. Eine mögliche Kletterhalle darf nicht zum «Stolperstein» für das Gesamtprojekt werden.

### **8.3 Projektgruppe**

#### **8.3.1 Bausteine + Optionen**

Die Empfehlung der Projektgruppe beruht auf der Strukturierung in Bausteinen und setzt sich wie nachfolgend zusammen:

Abbruch / Rückbau

#### **Baustein A**

##### **Abbruch / Rückbau**

- \_ Abbruch der bestehenden Anlage zugunsten eines Ersatzneubaus

Tiefgarage

#### **Baustein B**

##### **Tiefgarage**

- \_ Die Anbindung des öffentlichen Verkehrs (z.B. Taktfrequenz) der Buslinie an den Bahnhof Bülach ist zu attraktiveren.
- \_ Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, den baurechtlichen Rahmenbedingungen eines Ersatzneubaus und einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Land ist eine Tiefgarage vorzusehen.

Ausseneisfeld

- \_ Grundsätzlich spricht sich die Projektgruppe für ein Ausseneisfeld aus. Ca. die Hälfte der Projektgruppe spricht sich für das grosse Ausseneisfeld (Baustein C) aus, die andere Hälfte für das kleinere Ausseneisfeld (Option 1).
- \_ Eine mögliche Umnutzung in den Sommermonaten oder (klimabedingt) einer erschwerten Nutzung des Ausseneises ist zu berücksichtigen.
- \_ Zusammen mit der Erstellung eines Ausseneisfeldes empfiehlt die Projektgruppe einstimmig die Erstellung eines transluzenten Daches (Option 2 oder Option 3).
- \_ Eine Belegung der Dachfläche mit PV-Modulen ist im Gesamtkontext aller vorhandenen Dachflächen wirtschaftlich und technisch zu prüfen.
- \_ Auf die Ausführung der Optionen 8 und 9 (separates Eisstockschiessen und Eistraum) soll verzichtet werden. Eisstockschiessen soll bei Bedarf auf dem Ausseneisfeld gespielt werden können.

Eishalle

#### **Baustein D**

##### **Eishalle +**

##### **Option 10 Eishalle mit 1000 Zuschauern**

- \_ Die Eishalle soll eine Ganzjahresnutzung leisten können.
- \_ Der Baustein D ist auf ca. 500 Zuschauer ausgelegt.
- \_ Die Projektgruppe empfiehlt die Hinzunahme der Option 10 als Ergänzung zum Baustein D. Damit ist eine langfristige Attraktivität der Eishalle gewährleistet.

Verteiler

**Baustein E****Verteiler**

- \_ Der Verteiler ist das Herzstück einer verbesserten Bewirtschaftung und Kundenbetreuung. Dieser ist zwingend erforderlich und umsatzfördernd auszugestalten.

Kletterhalle

**Baustein F****Kletterhalle Kostendach**

- \_ Eine Kletterhalle bedingt eine professionelle Bewirtschaftung und Betreuung. Dafür ist aktuell kein Interessent vorhanden. Der SAC Rinsberg ist nicht interessiert.
- \_ Es ist ein kostengünstiger Ersatz für Klettermöglichkeiten für den SAC Rinsberg zu ermöglichen. Ebenso ein öffentlich zugänglicher Bereich zum Bouldern sowie Möglichkeiten für Skills- und Cross-Fit.
- \_ Der Baustein der Kletterhalle ist in den weiteren Prozess im Kostendach **und als Option** mitzunehmen und inhaltlich zu präzisieren. Thematisch ist der Begriff der Kletterhalle um die Nutzung einer Mehrzweckhalle zu erweitern.

**Option 6****Kletterhalle Sportklettern**

- \_ Die Option 6 ist seitens der Projektgruppe nicht gewünscht.

Hallenbad

**Baustein G****Hallenbad +****Option 4****Hallenbad 2x5 Bahnen à 25m**

- \_ Hallenbad mit 2x5 Bahnen à 25m inkl. separatem Sprungbereich, Mehrzweckbecken, Kinderplanschbecken, Warmwasseraussenbecken, Röhrenrutschbahn
- \_ Mit der Hinzunahme der Option 4 als Ergänzung zum Baustein G ist unter der Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung die langfristige Attraktivität des Sportzentrum Hirslen gewährleistet. Mit zwei separaten Schwimmbecken ist die gewünschte betriebliche Flexibilität gegeben.

**Option 5****Hallenbad 1x6 Bahnen à 50m**

- \_ Die Option 5 ist seitens der Projektgruppe nicht gewünscht.

Umgebung

**Baustein H****Umgebung**

- \_ Massnahmen für eine nachhaltige und attraktive Umgebungsgestaltung sind gemäss dem Baustein H zu berücksichtigen.

PV-Anlage

**Baustein I****PV-Anlage**

- \_ Wo auf den Hauptdachflächen wirtschaftlich sinnvoll und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen möglich oder gefordert sind Flächen mit einer PV-Anlage zu belegen.

Provisorium

**Baustein J / Option 7****Provisorium**

- \_ Auf ein Provisorium ist aus wirtschaftlichen Gründen zu verzichten.
- \_ Vorhandene alternative Anlagen in der Umgebung sind zu nutzen.
- \_ Unter Berücksichtigung der Nichterstellung eines Provisoriums ist die Realisierungsphase möglichst kurz zu halten.

Trafostation

**Baustein K****Trafostation**

- \_ Wenn notwendig ist der Baustein K umzusetzen.

**8.3.2 Grobkostenschätzung Empfehlung**

Seitens der Projektgruppe gibt es keine eindeutige Empfehlung für das grosse oder das kleine Ausseneisfeld (Baustein C oder Option 1).

Aufgrund dessen ist für die Summe der Gesamtkosten keine exakte Aussage aktuell möglich.

Die Grobkosten gemäss der Empfehlung der Projektgruppe sind nachfolgend **fett** dargestellt, nicht einheitliche Empfehlungen *kursiv*. Der Baustein F: Kletterhalle / Mehrzweckhalle (Option) ist nicht eingerechnet.

Grobkostenschätzung  
Empfehlung

Baustein	Ersatzneubau MBS Grundvariante	Optionen Mehr-/ Minderkosten zur Grundvariante
	inkl. Veränderung MWST + Teuerung	inkl. Veränderung MWST + Teuerung
	in CHF	in CHF
<b>Baustein A:</b> Abbruch / Rückbau	<b>1'781'000</b>	–
<b>Baustein B:</b> Tiefgarage	<b>7'650'000</b>	–
<b>Baustein C:</b> <i>Ausseneisfeld (40x65m)</i>	<i>3'781'000</i>	
<b>Option 1:</b> <i>Ausseneisfeld 30x60m</i>	–	<i>-1'226'000</i>
<b>Option 2:</b> <i>Dach Ausseneisfeld 30x60m</i>	–	<i>3'333'000</i>
<b>Option 3:</b> <i>Dach Ausseneisfeld 40x65m</i>	–	<i>6'505'000</i>
<b>Baustein D:</b> Eishalle	<b>24'080'000</b>	–
<b>Baustein E:</b> Verteiler	<b>4'272'000</b>	–
<b>Baustein F:</b> Kletterhalle / Mehrzweckhalle Kostendach (Optional)	<i>(3'500'000)</i>	=

<b>Option 6:</b> Kletterhalle Sportklettern	=	4'662'000
<b>Baustein G:</b> Hallenbad	<b>28'216'000</b>	-
<b>Option 4:</b> Hallenbad 2x5 Bahnen à 25m	-	<b>7'631'000</b>
<b>Option 5:</b> Hallenbad 1x6 Bahnen à 50m	=	8'660'000
<b>Baustein H:</b> Umgebung	<b>2'364'000</b>	-
<b>Baustein I:</b> PV-Anlage	<b>1'355'000</b>	-
<b>Baustein J / Option 7:</b> Provisorium, gedeckt	=	4'313'000
<b>Option 8:</b> Eisstockschiessen	=	240'000
<b>Option 9:</b> Eistraum	=	1'939'000
<b>Option 10:</b> Eishalle mit 1000 Zuschauern	-	<b>2'300'000</b>
<b>Baustein K:</b> Trafostation	<b>123'000</b>	-
Gesamtkosten exkl. Ausseneisfeld + Dach		79'772'000
Baustein C + Option 3 (Ausseneisfeld gross + Dach)		10'286'000
Option 1 + Option 2 (Ausseneisfeld klein + Dach)		5'888'000
<b>Gesamtkosten</b>		<b>90'058'000 (Ausseneisfeld gross + Dach)</b>
		<b>85'660'000 (Ausseneisfeld klein + Dach)</b>

**Abb. 69 Grobkostenschätzung Empfehlung**  
Investitionskosten BKP 1 - 9

Quelle:  
RLC Architekten AG, 01/24 + 07/24

#### 8.4 Weiteres Vorgehen

Gemäss der Projektorganisation erfolgt auf Basis der Empfehlung der Projektgruppe ein abschliessender Entscheid der Bestellung durch den Stadtrat.

Anschliessend erfolgen Antrag und Weisung an das Stadtparlament.

## 9. Genehmigung

Der vorliegende Bericht wird durch die Projektgruppenmitglieder der Stadt Bülach genehmigt.

---

Daniel Ammann, Stadtrat, Ressort Bevölkerung und Sicherheit, Vorsitz

---

Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau

---

Roland Engeler, Leiter Bevölkerung und Sicherheit

---

Peter Senn, Leiter Umwelt und Infrastruktur a.i.

---

Beat Gmünder, Leiter Immobilien

---

Patrick Disch, Leiter Sport Stadt Bülach

# Anhang 1

---

Anhänge in einem separaten Dokument

---

