



Immobilien

Freibad – Sanierung Garderoben- und Kassentrakt

Kredit 3 140 000 Franken



**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

22. April 2026



Antrag

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

1. Für die Sanierung des Garderoben- und Kassentrakts im Freibad Bülach wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 3410.5040.00/INV01241) ein Kredit in der Höhe von 3 140 000 Franken bewilligt.

Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamts für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2025 mit 116,2 Punkten.

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

2. Mitteilung an
 - a) Mitglieder des Stadtrats
 - b) Abteilungsleitung Finanzen und Informatik
 - c) Abteilungsleitung Bevölkerung und Sicherheit
 - d) Bereichsleitung Immobilien



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Basierend auf offensichtlich anstehenden Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten wurde 2024 eine Zustandsanalyse über den Garderoben- und Kassentrakt des Freibad Bülach mit Vorgehensvorschlag für weitere Schritte in Auftrag gegeben. Mittels Grobeinschätzung wurden im ersten Schritt auch die restlichen Anlagenteile beurteilt. Im Garderobentrakt angegliedert ist der Gastrobereich. Die Dächer sind zwingend sanierungsbedürftig, die Garderoben und ihre Nebenräume selbst überholungsbedürftig. Identisches gilt für die im Kassentrakt angesiedelten Betriebsräume. Der Stadtrat genehmigte mit Beschluss-Nr. 185 vom 21. Mai 2025 einen Verpflichtungskredit von 165 000 Franken für die Planung der Sanierung Garderoben- und Kassentrakt im Freibad Bülach. Nun liegt das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vor.

Das bestehende Tragwerk der Dächer wurde nahe an der Belastungsgrenze konstruiert. Durchhängende Träger und gerissene / beschädigte Holzbalken sind vorhanden, unsichere Tragsicherheit infolge ungenügender Entwässerung, da keine Notüberläufe vorhanden sind. Die teilweise undichten Dächer wurden ohne Gefälle gebaut, was zu stehendem Wasser führt. Eine Zusatzbelastung durch eine extensive Begrünung oder PV-Anlagen ist heute undenkbar. Generell haben die Oberflächen ihre Lebensdauer erreicht, Rissbildungen zeigen sich. Allein die Erkenntnis, dass in Bezug auf die Dächer zum Teil andere Dimensionen der Tragwerkselemente vorliegen als in den vorhandenen Unterlagen dokumentiert ist – beispielsweise Balkenabstände als auch Spannweiten sind deutlich grösser als dokumentiert – löst Handlungsbedarf aus.

Die «Bülacher Badi» hat sich einen gewissen Charme aus der Erstellungszeit in Konstruktion, Farben und Originalsubstanz bewahrt. Da seit der Erstellung verschiedene Baustile und Materialien eingesetzt wurden, ist heute ein zusammengewürfelter Eindruck vorhanden. Diverse Bereiche wirken dunkel. Eine koordinierte Sanierung bietet die Chance, das Freibad deutlich frischer und attraktiver Instand zu stellen. Als positiver Nebeneffekt wird die zeitlose Architektur wieder hervorgehoben und durch eine adäquate Wegführung unterstützt. Mit einer robusten und langlebigen Materialisierung werden die Gebäude für den nächsten Instandhaltungszyklus wieder bereit sein. Damit können Unterhaltsaufwände in diesem Bereich mittelfristig auf ein Minimum reduziert werden. Die Sanierung wird ausserhalb des laufenden Betriebs erfolgen. Potenziale für Energieoptimierungen werden eingebunden und eine PV-Anlage installiert.



Die übergeordnete Badwassertechnik als auch die attraktive Bäderlandschaft sind in gutem Zustand. Für das Wohnhaus muss inskünftig ebenfalls eine Sanierung eingeplant werden. Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage und damit einem Verpflichtungskredit über 3,14 Mio. Franken zuzustimmen

1. Ausgangslage

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



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

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

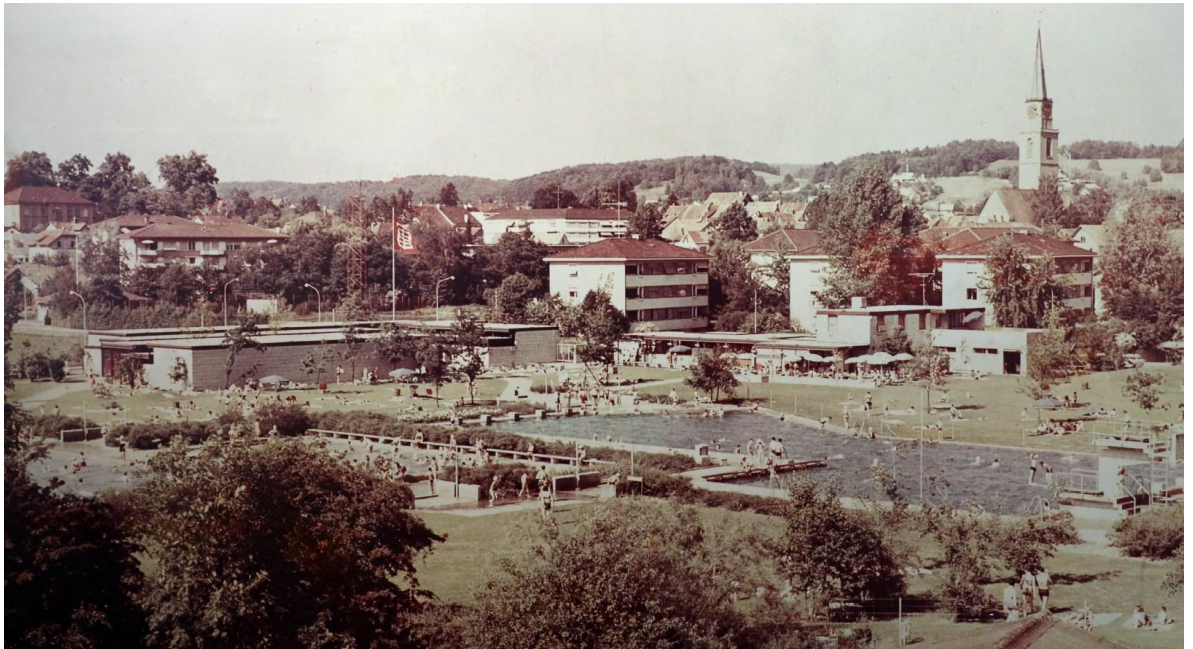


Bild aus den 60er Jahren

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

Übersicht der ersten Erkenntnisse

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



Bild Herbst 2024

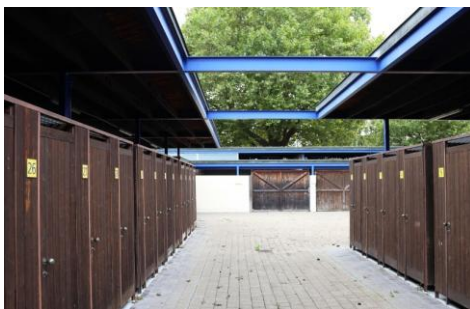
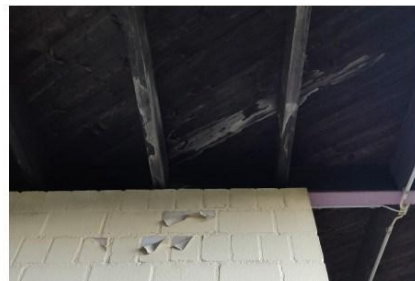
Die übergeordnete Badwassertechnik als auch die attraktive Bäderlandschaft sind in gutem Zustand. Für das Wohnhaus muss mittelfristig ebenfalls eine Sanierung eingeplant werden.

Garderoben und Kassentrakt:

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



Fotodokumentation Garderobentrakt:





Betriebsgebäude:

- Aufteilung der Personalräume, Garderoben, Duschen funktional ungenügend
- + Grundsubstanz in Ordnung

Gastrobereich:

- + Gastrobereich genügend gross, guter Eindruck
- + Gedeckter Bereich: Pergola, ca. 1990 erstellt
- Dach wirkt provisorisch, nicht passend zur Bestandesarchitektur
- Sitzplatz west "Rustico-Grotto"-Stil wirkt unpassend zur Bestandesarchitektur



Wohngebäude:

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

Freibad:

- + Alter Baumbestand
- + Badi wirkt attraktiv und grosszügig



- + Attraktives Beckenprogramm
- +/- Becken wurden 2017 mit Folie saniert (beschränkte Lebensdauer)
- + Badewassertechnik wurde 2017 saniert

Für das Wohngebäude als auch für die Bäder und Umgebung des Freibads besteht derzeit noch kein Handlungsbedarf.

Fazit aus der Zustandsanalyse

Basierend auf der Zustandsanalyse genehmigte der Stadtrat mit Beschluss-Nr. 185 vom 21. Mai 2025 einen Verpflichtungskredit von 165 000 Franken für die Planung der Sanierung Garderoben- und Kassentrakt im Freibad Bülach. Damit wurde via Vorprojekt die SIA-Phase Bauprojekt erarbeitet.

2. Projektziel und Vorgehen

Das Projektziel ist es, eine kosten- und nutzenoptimierte Gesamtsanierung des Garderoben- und Kassentraktes, unter Berücksichtigung sämtlicher gesetzlicher und auftragsspezifischer Vorgaben zu realisieren. Dies bedingt übergeordnet eine fundierte Projektierung der Sanierung, die Wahrung der Bedürfnisse und Verwendung von wirtschaftlichen und ökologischen Materialien. Ebenso sind hohe Ansprüche an die Konstruktion und Statik zu stellen als auch die zeitlose Architektur und Gestaltung in die Zukunft zu überführen. Mit einer robusten und langlebigen Materialisierung sollen die Gebäude für den nächsten Instandhaltungszyklus bereit sein und damit künftige Unterhaltsaufwände auf ein Minimum reduziert werden. Die Sanierung soll ausserhalb des laufenden Betriebs erfolgen. Potenziale für Energieoptimierungen sind einzubinden.

Vorgehen

Phasengerecht wurde unter Federführung der RLC Architekten zusammen mit Fachexperten aus diversen Disziplinen ein Vorprojekt und danach das Bauprojekt erarbeitet. Vorab wurden die Gebäude in ein 3D-Modell aufgenommen, womit exakte Grundlagen für die benötigten Planungen und Berechnungen vorlagen.

Gelb eingefärbt ist der aktuell erreichte Projektstand gemäss Phasenmodell der SIA.

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



Im Bauprojekt wurde die im Vorprojekt definierten baulichen Massnahmen über alle Gebäude (Garderoben-, Gastro- und Betriebsgebäude) und die daraus resultierenden Kosten vertiefter und detaillierter bearbeitet. Auch der Baugrund wurde geologisch untersucht. Ebenfalls wurden Abklärungen bei den Behörden bezüglich Bewilligungsfähigkeit und möglichen Auflagen getroffen. Seitens Arbeitsinspektorat, Behindertenkonferenz Zürich und BASPO sind keine erhöhten Anforderungen zu erwarten. Definitiv wird das Bauprojekt von allen Ämtern erst mit der Einreichung eines Baugesuchs beurteilt, womit immer ein Restrisiko bestehen bleibt.

Technische Abklärungen

Folgende Klärungen wurden getätigt:

- Statik für Ertüchtigung Dach und neue Vordächer
- Überprüfung Erdbebensicherheit
- Geologische Baugrunduntersuchung
- Machbarkeit bei Entwässerung und Notüberläufen
- Kanalisation TV-Aufnahmen
- Kosten / Nutzen PV und Solaranlage
- Bauphysikalische Abklärungen bezüglich Kondensatbildung (Dach mit geschlossener Untersicht im Garderoben- und Betriebsgebäude)

3. Projekt

Im Rahmen der Phase Bauprojekt wurden die nachfolgenden Erkenntnisse eruiert, Massnahmen abgeleitet und die Kosten kalkuliert. Unter dem nachfolgenden Punkt 4 werden die Kosten und damit der Kreditbedarf separat aufgelistet.

Statik:

Die bestehenden Balken sind unterdimensioniert und müssen verstärkt werden. Geplante statische Lasten: 150 kg/m² für den Dachaufbau und 30 kg/m² für PV. Mit diesen Lasten können die Aufdopplungen der Balken ohne zusätzliche Auflage auf der Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

Erdbebensicherheit:

Die bestehende Tragwerkstruktur ist erdbebensicher ausgeführt worden. Es sind keine weiteren Anpassungen nötig. Ein entsprechender schriftlicher Bericht liegt vor.

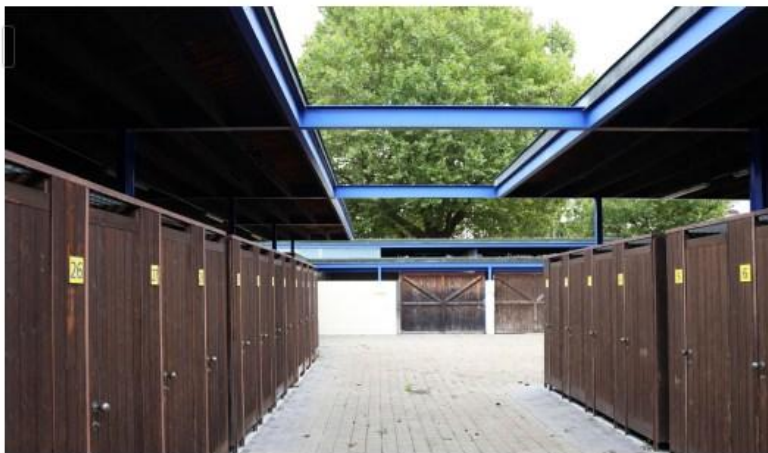


Dach:

Der neue Dachaufbau bedingt einen ca. 4 cm höheren Dachrand. Um das Dach nicht durch zusätzliches, statisch nicht einkalkuliertes Gewicht wie stehendes Wasser zu belasten, kommen Dachrinnen und Notüberläufe zum Einsatz. Das Dach wird inklusive Gastrogelände gemäss den Normen mit Absturzsicherungen (Einhängesystem) versehen (auch Gastrogelände).

Vorteile des neuen Dachaufbaus mit Untersicht:

- + Untersicht ist heller und freundlicher
- + statisch günstigere Lösung
- + Austausch der Dachuntersicht / Aufdopplungen nicht sichtbar (keine optischen Unterschiede von neuem zu altem Holz)
- + Leitungsführung Elektro etc. verdeckt möglich.



Situation IST



Situation nach Sanierung



Notüberlauf:

Es werden zusätzliche, neue Notüberläufe im Bereich der heutigen Dachwasser-Falleleitungen eingeplant. Die Falleleitungen des Notüberlaufs werden bis an den Boden gezogen und das allfällige Wasser über einen Bogen auf den Boden abgeleitet. Die bestehenden Bodenabläufe werden weiterverwendet und die Roste der Höhe vom neuen Belag angepasst.

Dachwasser / Meteorwasser:

Ziel ist es, das heutige Entwässerungskonzept bestehen zu lassen. Die Kanalisation wurde 1994 ans Schmutzabwassersystem angeschlossen und 2015 lokal mit dem Inlinerverfahren saniert. Die Abwasserleitungen sind in einem schlechten Zustand und müssen saniert werden. Auch dort, wo diese bereits mit Inliner saniert wurden, müssen die Leitungen an diversen Stellen ausgebessert werden.

Bodenbeläge:

Die bestehenden Beläge in Garderobengebäude und Gastroküche sind in die Jahre gekommen und bieten nicht mehr die geforderte Rutschsicherheit. Weiter wird der bestehende, gestrichene Betonbelag an den nötigen Stellen ausgebessert, dann sandgestrahlt / geschliffen und mit einem neuen Einstreubelag (Glaseinstreuung für Rutschsicherheit) mit lichtechtem PU versiegelt. Der bestehende Plattenbelag muss aktuell jedes Jahr geätzt werden, damit er die nötige Rutschsicherheit erhält. Deshalb wird er mit profilierten Platten der Trittsicherheitsklasse R11B ausgetauscht. Die Bodeneinläufe müssen angepasst werden.

Wände:

Es wurde getestet, ob die bestehenden Wände abgelautet werden können und so der Kalksandstein, d.h. die ursprüngliche Materialisierung wieder in seinem Ursprungszustand gezeigt werden kann. Muster haben gezeigt, dass die Farbe in den Poren nicht vollständig entfernt werden kann, bzw. dass der Aufwand viel zu gross ist. Deshalb werden die Wände wo nötig saniert und farblich gemäss dem neuen Farbkonzept gestrichen.

Sanitärbereiche:

Die heutigen sanitären Einrichtungen decken die Bedürfnisse der Kundschaft als auch des Betriebes problemlos ab, ohne dass auch in der Hochsaison Engpässe entstehen oder Einschränkungen vorhanden sind. Würde die Anlage heute neu erstellt, müssten dennoch mehr Duschen und WC-Anlagen erstellt werden. Da der Bedarf nicht ausgewiesen ist und in den Vorabklärungen u.a. mit dem Arbeitsinspektorat keine Verbindlichkeit erkennbar wurde, wird auf eine prophylaktische Ausweitung des Projekts verzichtet. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens



und beinhaltet deshalb noch ein Restrisiko. Die Sanitärinstallationen allgemein befinden sich in unterschiedlichen Zuständen. Teilweise stammen sie noch aus der Bauzeit, teilweise wurden sie im Rahmen von Sanierungen und Anbauten erneuert. Die Anlagen funktionieren störungsfrei. Kleinere Mängel werden im ordentlichen Unterhalt behoben. Die Waschtischunterbauten und Spiegel in den Publikumsgarderoben werden hingegen ersetzt und die Bereiche dadurch aufgefrischt.

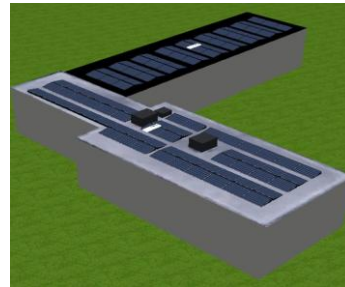
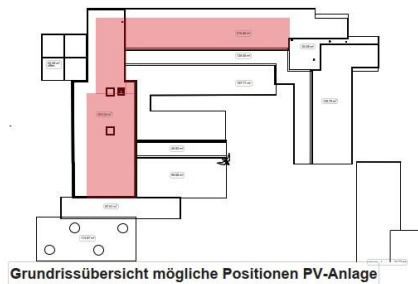


Elektroinstallationen / Beleuchtung:

Die bestehende Beleuchtung im Garderoben-, Gastro- und Betriebsgebäude ist veraltet. Auch die bestehenden Schalter- und Steckdoseninstallationen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit der Sanierung werden sie ersetzt und auf den neusten Stand der Technik gebracht.

PV-Anlage:

Auf den Dächern des Gastronomie- und des Garderobengebäudes soll eine PV-Anlage mit einer Leistung von ca. 47 kWp installiert werden. Die nachhaltigen Stromproduktion kann während der Betriebsmonate teilweise den Eigenbedarf decken. In der restlichen Zeit kann der produzierte Strom eingespiessen werden.



Vordach Gastrobereich:

Die bestehende Pergola ist undicht und entspricht in seiner Formsprache nicht der bestehenden Architektur. Bei der heutigen Wegführung werden die Besucher, welche in den hinteren Bereich des Freibads gelangen wollen, unter anderem auch durch die Sitzreihen des Gastrobereichs geführt. Eine Vermischung der Nutzung findet statt. Das neue Vordach wird architektonisch in die bestehende Architektur eingebunden und der Kiosk besser sichtbar wird. Oblichter im Sitzbereich sorgen für genügend Licht und können in der Dämmerung mit ihrer dezenten Beleuchtung stimmungsvoll zum Verweilen einladen. Das neue Vordach bietet den Besuchern einen deutlichen Mehrwert in der Orientierung, beim Verweilen und besticht durch seine Form und Funktion.







Grillplatz:

Der bestehende Grillplatz ist derzeit als eigenständiges Element ausgebildet und hebt sich architektonisch deutlich vom Bestand ab, wodurch er für Besuche nicht eindeutig als Teil der Anlage wahrgenommen wird. Der neue Grillplatz soll weiterhin ein eigenständiges Nutzungserlebnis ermöglichen, sich jedoch gestalterisch stärker am Bestand orientieren und dadurch harmonisch in die Gesamtanlage einfügen. Die Begrünung mittels bepflanztter Drahtseile sorgt – nach einer Anwachszeit von rund drei Jahren – für ausreichend natürlichen Schatten und trägt zur Aufenthaltsqualität bei.



Farb- und Materialkonzept:

Die Farbvariante „Pacific Chill“ besticht durch ihre Frische und entführt die Besucher in eine nordisch inspirierte Badelandschaft. Durch die neue Dachuntersicht werden die Gebäude heller und freundlicher. Trotzdem bleibt die Einfachheit der Bestandesarchitektur bestehen. Die Leichtigkeit der Farben wird auch auf die restlichen Elemente übertragen. Der Boden wird mit einem leichtblauen,



rutschfesten Belag ausgeführt, welcher den Garderobenbereich auch sichtbar von den restlichen Bereichen abtrennt. Der Waschbereich wird aufgefrischt und durch das neue Farbkonzept in den Garderobenbereich integriert. Die Türen im WC- und Duschenbereich werden farblich ins Konzept integriert, die Wandplatten bleiben bestehen.

4. Kosten

Der von RLC Architekten erstellte Kostenvoranschlag datiert vom 13. Januar 2026 und berücksichtigt Kostenabweichungen von + / - 10 %, inkl. MwSt. Der Verpflichtungskredit erhöht oder senkt sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2025 mit 116,2 Punkten.

In den Kosten nicht enthalten:

- Altlasten Beprobung und daraus erfolgende allfällige Sanierungsarbeiten. Durch die bisherige Tiefe des geplanten Eingriffs, ist dies bis anhin nicht nötig.
- Auflagen aus der Baubewilligung. Beispielsweise eine Erhöhung der Anzahl Nasszellen, falls die Bestandsgarantie in Abrede gestellt würde.

Hinweis auf gebundene Kosten:

Da es sich grösstenteils um eine Bestandessanierung handelt, wäre es möglich, einen erheblichen Anteil der Kosten als gebunden auszuweisen. Als gebunden gelten Ausgaben, die sich aus rechtlichen Verpflichtungen der Gemeinde ergeben und wenn sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Die Projektgruppe hat sich jedoch frühzeitig entschieden, die Gebundenheit nicht zu verwenden, um so Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum herbeizuführen und die Chance zu nutzen, welche diese Sanierung bietet. Das Ziel, eine für die Öffentlichkeit wieder langfristig attraktive «Badi» zu erhalten, könnte nicht erreicht werden. Deshalb soll der Gesamtkredit dem Parlament vorgelegt werden.

Kostenvoranschlag

Zusammenstellung nach BKP-Hauptgruppen

Bezeichnung	KV-Orig.	MwSt.	KV inkl. MwSt.
Vorbereitungsarbeiten	39 400.00	3 192.00	42 592.00
Gebäude	2 344 400.00	189 899.00	2 534 299.00



Umgebung	65 000.00	5 265.00	70 265
Baunebenkosten	187 643.00	15 201.00	202 844.00
PV-Anlage	53 500.00	4 334.00	57 834.00
Gebühren und Versicherung	50 000.00		50 000.00
Signaletik	30 000.00	2 430.00	32 430.00
<i>Zwischentotal KV</i>	<i>2 771 952.00</i>	<i>224 812.00</i>	<i>2 992 430.00</i>
Reserven ca. 5 %			147 570.00
Gesamt			3 140 000.00

5. Finanzierung

a) Investitionskosten

In der Investitionsrechnung (Konto 3410.5040.00/INV01241) sind für die Sanierung des Garderoben- und Kassentrakts im Freibad Bülach die folgenden Ausgaben in der Investitionsrechnung veranschlagt:

2025	150 000 Franken
2026	60 000 Franken
2027	1 300 000 Franken
2028	1 010 000 Franken
2029	- 200 000 Franken

Der Verpflichtungskredit für die Sanierung des Garderoben- und Kassentrakts im Betrag von 3 140 000 Franken ist damit noch nicht umfassend gedeckt. Das Investitionsprogramm wird im Rahmen des Budgetprozesses 2026 phasengerecht für die Jahre 2027 und 2028 angepasst und nachgeführt.

b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Kapitel 5.4.4 des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden wie folgt:

- Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen

3.03 % pro Jahr (Nutzungsdauer 33 Jahre) Fr. 95 142.00

0.74 % Verzinsung (Stand 2026) Fr. 23 236.00

- Betriebliche Folgekosten:

Die Sachaufwendungen werden mit 2 % der Bruttoanlagekosten



veranschlagt, das heisst mit jährlich	Fr.	62 800.00
Total Folgekosten	Fr.	<u>181 178.00</u>

c) Subventionen

Subventionen können beim Zürcher Kantonalverband für Sport beantragt werden. Erfahrungsgemäss kann mit einer Subvention von 10 % der Investitionskosten gerechnet werden. Weitere, aus der Energie- und Nachhaltigkeitsperspektive zu generierende Subventionen wie für den Einbau der PV-Anlage oder Optimierungen der Beleuchtung werden angestrebt, können heute aber noch nicht abgeschätzt werden.

d) Für die Zustandsanalyse, die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes wurden bislang rund 145 000 Franken verwendet.

6. Nachhaltigkeit

a) Umwelt

Bei der Realisierung wird auf eine kostengünstige, nachhaltige und unterhaltsame Bauweise und Wahrung der baulichen Substanz wo immer möglich grossen Wert gelegt. Die Bauzeit - und somit die Immissionen auf die Nachbarschaft - werden möglichst geringgehalten. Die Stadt Bülach ist als Energiestadt der effizienten Nutzung von Energie, dem Klimaschutz und erneuerbaren Energien sowie der umweltverträglichen Mobilität verpflichtet. Deshalb wird neu auch eine PV-Anlage installiert, welche insbesondere in den Betriebsmonaten des Freibads ihre höchste Leistungsfähigkeit hat. Weiter wird dem nachhaltigen Umgang mit anfallendem Regenwasser hohe Aufmerksamkeit gegeben.

b) Gesellschaft

Die primären Nutzniesser werden die Benutzer des Freibades sein. Den Besucherinnen und Besucher stehen geeignete, zeitgemäss aufgefrischte sowie hindernisfreie Räumlichkeiten zur Verfügung und dem Betriebspersonal können moderne Arbeitsbedingungen angeboten werden. Die Attraktivität der «Badi Bülach» wird spür- und sichtbar erhöht.

c) Finanzen

Mit der Investition in die Sanierung des Garderoben-, Betriebs- inklusive Gastrogebäudes wird ein weitestgehend neuer Gebäudelebenszyklus mit entsprechenden Folgekosten gestartet.



7. Zeitplanung

Verabschiedung durch Parlament	Oktober 2026
Eingabe Baugesuch	November 2026
Baubewilligung rechtskräftig	April 2027
Ausschreibungsphase	Bis September 2027
Baubeginn	Oktober 2027
Eröffnung	Mai 2028

8. Mitbericht Bevölkerung und Sicherheit

Das Ressort Bevölkerung und Sicherheit befürwortet die vorliegende Sanierung des Garderoben- und Kassentrakts im Freibad vollumfänglich und erachtet die Umsetzung des Projekts als zwingend erforderlich für den langfristigen Erhalt der Standortqualität. Da die Bausubstanz der Garderoben- und Sanitäranlagen nach jahrzehntelanger intensiver Nutzung an ihre Grenzen gestossen ist, machen die steigenden Unterhaltsaufwendungen eine grundlegende Sanierung unumgänglich. Nur so können die hohen Hygienestandards dauerhaft und wirtschaftlich garantiert werden.

Der grösste Mehrwert für die Gäste liegt in der konsequenten Instandsetzung der sanierungsbedürftigen Oberflächen und der Flachdächer. Damit wird sichergestellt, dass die Infrastruktur weiterhin in einem sauberen und sicheren Zustand zur Verfügung steht, was die Attraktivität des Bades als Naherholungszone massgeblich stützt. Für den Betrieb und das Aufsichtspersonal bietet das Projekt die notwendige Sicherheit, um den Badebetrieb ohne drohende Nutzungseinschränkungen durch bauliche Mängel weiterzuführen. Die Sanierung der Gebäudehülle schützt die darunterliegenden Räumlichkeiten vor Witterungsschäden und verhindert unkontrollierbare Folgekosten durch Notfallreparaturen.

Zusammenfassend stellt das Vorhaben eine notwendige und verantwortungsbewusste Investition in die öffentliche Infrastruktur der Stadt Bülach dar. Ohne diese gezielte Werterhaltung der bestehenden Bausubstanz wäre die langfristige Betriebsfähigkeit des Freibads gefährdet.

9. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Wird der Antrag abgelehnt, muss umgehend eine Sanierung der Dächer inklusive Unterkonstruktion in die Wege geleitet werden. Gleichzeitig müssten die bestehende Beleuchtung im Garderoben-, Gastro-



und Betriebsgebäude ersetzt werden. Auch die bestehenden Schalter- und Steckdoseninstallationen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das Projekt würde auf die notwendigsten Arbeiten reduziert. Ein optischer Mehrwert und damit die Überführung der veralteten Anlage in eine zeitgemässe und attraktive Erscheinung würde nicht erreicht. Synergien, welche mit diesem Antrag angestrebt werden, können nicht genutzt werden.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Beat Gmünder, Leiter Immobilien, 044 863 14 73; beat.gmuender@buelach.ch

Behördlicher Referent: Andreas Müller, Stadtrat.

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpäsident

Philipp Suter
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 190)