



Sitzung vom 20. August 2024

BESCHLUSS NR. 359 / S7.06.50

Dorfbad Entscheid Sanierung und Planerwahlverfahren Kreditbewilligung

Ausgangslage

Die «Dorfbadi» hat eine lange Tradition: Sie wurde 1888 durch die Bad- & Schwimmanstalt Uster AG erbaut. Die heutigen Umkleidekabinen und Toiletten aus den 60er-Jahren sind im städtischen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten. Das Bad ist allerdings in die Jahre gekommen.

Die Becken-Folie des Dorfbades ist seit längerem undicht und musste in den vergangenen Jahren regelmässig vor oder nach der Freibadsaison repariert werden. Der Wasserverlust konnte dadurch minimiert werden. Das verbaute Folienmaterial wird seit längerem nicht mehr produziert. Daher wird der Unterhalt der Becken-Folien durch die Fachunternehmungen nur noch befristet unterstützt. Somit wird keine Reparatur mehr möglich sein.

Weiter ist der Zustand der Badwassertechnik schlecht. Derzeit können die geforderten Wasserwerte nur noch mit grossem Aufwand (viel Frischwasser) eingehalten werden. Zudem muss auch das Garderobengebäude saniert werden: Der schlechte Zustand zeigt sich beispielsweise in den Garderoben sowie den sanitären Einrichtungen (diverse rostige Stellen, verzogene Türen etc.).

Aus den genannten Gründen muss eine zeitnahe Totalsanierung des Bades erfolgen, um eine drohende Schliessung verhindert. Das grösste Risiko sind der mögliche Ausfall der Badwassertechnik sowie die undichte Beckenfolie.

Heutige Positionierung Dorfbad

Das Dorfbad Uster bietet der ganzen Bevölkerung aufgrund seiner zentralen Lage die Möglichkeit, Sport und Freizeit zentrumsnah und doch ruhig zu verbringen. Auch für Kurzbesuche – beispielsweise für Berufstätige über Mittag zum Schwimmen oder Mittagessen – ist es ideal. Das Bad erfreut sich grosser Beliebtheit.

Durch den Rückbau des Zaunes rund um die «Hinterwiese» konnte diese 2020 ganzjährig auch Personen ohne Badeintritt zugänglich gemacht werden. Damit konnte mehr Aufenthaltsqualität in diesem Stadtgebiet geschaffen werden.

Die Anzahl Gäste ist in den vergangenen Jahren relativ zum Strandbad laufend gestiegen. Mit rund 27 000 Gästen wurde 2023 eines der besten Ergebnisse in der Geschichte des Bades erzielt.

Rückblick

Aufgrund der zu erwartenden Sanierungskosten der Ustermer Bäder wurde 2007 das Arbeitspapier «3-Bäder-Betrachtung» in Auftrag gegeben und dem Stadtrat 2008 vorgestellt. Es beinhaltete die Positionierung der drei Ustermer Bäder (Hallenbad, Dorfbad und Strandbad) unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortgunst. Das Dokument beschreibt die Positionierung des Dorfbades wie folgt: Urbanes Freibad, welches in einer grünen, ganzjährig nutzbaren Parkanlage mit Villa integriert ist. Am klassischen Konzept mit (Beton)-Schwimmbecken wird festgehalten. Das aktuelle Badeangebot soll bestehen bleiben. Das Dokument schlägt vor, das Becken zu sanieren und eine offene Parkanlage zu erstellen.



Der Sanierung des Dorfbades wurde im Sinne der «3-Bäder-Betrachtung» durch den Gemeinderat am 15. Februar 2010 (Positionierung der städtischen Badeanlagen «3-Bäder-Betrachtung», Antrag Nr. 357) zugestimmt: Der Antrag «Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, die notwendige Sanierung des Dorfbades zu genehmigen und es ansonsten belassen wie heute» wurde mit 32:0 Stimmen angenommen.

Gestaltungsplan «Park am Aabach»

Im Juli 2014 nahm der Stadtrat erstmals vom Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplanes «Park am Aabach» Kenntnis. Dieser wurde anschliessend überarbeitet und im September 2017 vom Gemeinderat angenommen. Gegen das Gestaltungsplanverfahren wurde Einsprache erhoben und bis vor das Bundesgericht weiter rekuriert. Die Beschwerde betrifft nur den Perimeter zwischen dem Aabach und der Brauereistrasse. Diese wurde am 27. Juli 2023 gutgeheissen und an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zurückgewiesen. Daher hat der Gestaltungsplan «Park am Aabach» bis heute keine Rechtskraft erlangt.

Der Gestaltungsplan «Park am Aabach» will im zentrumsnahen Gebiet «Hinterwiese» ein attraktives Wohnquartier samt Parkanlage mit engem Bezug zum Aabach schaffen. Der Aabach soll in diesem Zusammenhang renaturiert und damit ins Wohnquartier und in den Park integriert werden. Als Sieger aus dem Studienauftrag von 2011 ist das Team «Mettler Landschaftsarchitektur», «Boltschauser Architekten AG», «Basler und Hofmann AG» sowie «Schneider Aquatec AG» hervorgegangen. Der Gestaltungsplan hat folgende Ziele:

- Schaffung einer Einheit der neuen Wohn-, Park- und Wasserflächen
- Ganzjährige Nutzung der Wiesenflächen durch Einzäunung des Bades (seit 2020 steht die «Hinterwiese» allen Personen ganzjährig zur Verfügung.)
- Mehr Aufenthaltsqualität und Liegemöglichkeiten
- Erweiterung und Optimierung der Zugangssituation des Dorfbades (mit der Öffnung der «Hinterwiese» 2020 wurde der Zugang zum Dorfbad verbessert.)
- Kiosk mit ganzjährigem Betrieb möglich

Im Gestaltungsplan ist definiert, dass das Bad eingefriedet werden muss. Wie dies zu erfolgen hat, ist nicht näher definiert. Beispielsweise könnte dies durch einen Zaun analog zum heutigen Dorfbad erfolgen.

Im Rahmen der Arbeiten zum Gestaltungsplan Park am Aabach erarbeitete die Firma «Boltschauser Architekten AG» im Mai 2014 eine Zustandsanalyse/ein Vorprojekt für eine umfassende Sanierung und Neugestaltung des Dorfbades. Dieses Projekt sieht die Sanierung der Becken (inkl. Technik), Anpassung der Beckengeometrie sowie eine Umfriedung des Bades mittels einer einstöckigen Veranda vor. Die Zustandsanalyse wurde 2017 überprüft und aktualisiert (= Machbarkeitsstudie). Weiter wird darin die Möglichkeit einer Etappierung der Sanierung dargelegt.

Die Kostenprognose belief sich auf 9,3 Mio. Franken (Kostenschätzung +/-20%, Stand: 2017). Rund die Hälfte der Kosten entsteht durch die Sanierung des bestehenden Garderobengebäudes sowie den Bau der einstöckigen Veranda rund um das Bad.

Mit Beschluss Nr. 395 vom 5. September 2017 hat der Stadtrat entschieden, einzelne Sanierungs- und Instandhaltungsmassnahmen durchzuführen. Der Umfang dieser Arbeiten betrug 110 000 Franken. Damit konnte der sichere Betrieb vorerst wieder gewährleistet werden. Die ausgewiesenen Kosten gemäss der Zustandsanalyse aus dem Jahr 2017 wurden damals in Frage gestellt. Aus diesem Grund wurde 2018 ein Auftrag zur «Kostenplausibilisierung» erteilt. Die Studie bestätigte, dass die Kosten plausibel waren. Anschliessend wurde das Projekt nicht mehr weiterentwickelt, da der Gestaltungsplan «Park am Aabach» noch keine Rechtskraft erlangt hat.

In der aktuellen Investitionsplanung 2024ff. sind, basierend auf der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017, 9,6 Mio. Franken eingestellt.



Aufgrund der heute generell höheren Baukosten, muss davon ausgegangen werden, dass das Projekt deutlich teurer würde. Gemäss einem unabhängigen Bauexperten müsste aus heutiger Sicht für die Umsetzung des Projektes «Boltshauser» mit Kosten von mindestens 10,8 Mio. Franken (inkl. MWST, Kostenschätzung +/-20%) gerechnet werden.

Variante «Reine Sanierung»

Die Dringlichkeit das Dorfbad zu sanieren, hat sich in den letzten Jahren aufgrund des schlechten Zustandes der Badwassertechnik und der undichten Beckenfolie stark erhöht. In diesem Kontext hat das GF Sport eine reine Sanierung geprüft, wobei nur der Bestand saniert wird. Der Bau der einstöckigen Umrandung wird weggelassen. Dazu wurde eine Bestandsaufnahme des gesamten Dorfbades (Becken, Badwassertechnik und Gebäude) in Auftrag gegeben. Die Studie zeigt auf, dass die Variante «Reine Sanierung» 6,5 Mio. Franken (inkl. MWST, Kostenschätzung +/-20%, Stand: Dezember 2023) kosten würde.

Bei dieser Variante wird die Raumaufteilung des Gebäudes belassen und nur leicht saniert. So werden beispielsweise die Fliesen, Trennwände, die sanitären Apparate und die Beleuchtung ersetzt sowie die Wände neu gestrichen. Weiter werden alle Bodenbeläge erneuert. Ebenso ist vorgesehen, die Wasserleitungen und Elektroleitungen zu ersetzen. Das Flachdach wird saniert und mit einer PV-Anlage ergänzt.

Das Schwimmbecken wird neu ausgekleidet und die Betonelemente des Beckenumgangs in Stand gesetzt. Die Badwassertechnik, wozu die Filteranlagen, Pumpen, die hydraulischen Systeme sowie die Chemikaliendosierung gehören, wird saniert.

Bei der Realisierung dieser Variante ist im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass das Bad im Sinne des Gestaltungsplans «Park am Aabach» saniert wird. Weiter müssen die Auflagen des Denkmalschutzes sorgfältig in die Projektierung miteinbezogen werden.

Fazit

Die Kosten der Variante «reine Sanierung» liegen deutlich tiefer als bei der Variante «Boltshauser». Diese zusätzlichen Kosten bringen den Badegästen keinen zusätzlichen Nutzen, weshalb die Variante «reine Sanierung» umgesetzt werden soll.

Das Projekt «Boltshauser» soll nicht mehr weiterverfolgt werden. Aufgrund der neuen Aufgabenstellung erfolgt eine neue Projektierung.

Weiteres Vorgehen

Ein denkmalpflegerisches Gutachten wurde in der Stadtbildkommissionsitzung am 18. April 2024 gewürdigt. Diese erachtet das Dorfbad als schutzwürdig und hat den vorgeschlagenen Schutzzumfang des denkmalpflegerischen Gutachtens bestätigt. Dies bedeutet zusammengefasst, dass der Beckengestaltung, der Sanierung des Garderobengebäudes sowie der Freiraumgestaltung hinsichtlich des Denkmalschutzes besondere Beachtung geschenkt werden muss. Um diese Aufgabe zu erfüllen, ist ein denkmalaffines Architekten-Team mit den entsprechenden Referenzen erforderlich. Um ein solches zu gewinnen, ist ein zweistufiges Planerwahlverfahren mit einer Präqualifikation geplant. Das Verfahren wird voraussichtlich von September 2024 bis April 2025 durchgeführt. Das Siegerteam wird anschliessend vorbehaltlich eines genehmigten Projektierungskredits zur weiteren Planung und Ausführung beauftragt.



Kostenzusammenstellung

Die Ermittlung der Kosten der Planung bis zur Bestimmung des Planerteams durch das GF Sport und die LG Architektur und Denkmalpflege (+/- 10%) zeigt folgendes Bild:

Arbeitsgattungen / Leistungen	Kosten in Fr., inkl. MWST
Bestandsanalyse*	21 000
Überprüfung Statik	22 000
Honorare Verfahrensbegleitung Planerwahlverfahren (revidiert)	40 000
Berichte, Konzepte, Plangrundlagen (Gelände- und Gebäudeaufnahmen, Schadstoffanalyse)	20 000
Fachspezialisten	10 000
Fachjury (4 Fachexperten)	28 000
Architektenteams (5 Teams)	30 000
Nebenkosten	5 000
Reserven	24 000
Total Kosten inkl. MWST	200 000

*Die Bestandsanalyse wurde bereits im Jahre 2023 ausgeführt. Es erfolgte eine Kreditgenehmigung durch die Abteilung Gesundheit.

Kreditbewilligung

Vorhaben	Sanierung Dorfbad / Projekt «Park am Aabach»
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	offen
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 200 000.—
Zuständig	Stadtrat
Artikel Gemeindeordnung ²	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 3
Ausgabe im Voranschlag enthalten ³	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	---

Der Betrag ist in der Investitionsplanung 2024 und 2025 enthalten.

Beschaffungswesen

Die Vergaben erfolgen gemäss dem öffentlichen Beschaffungswesen des Kantons Zürich und den städtischen Submissionsrichtlinien. Alle Vergaben sind tiefer als 50 000 Franken und liegen daher in der Kompetenz der Abteilung Gesundheit.

¹ Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

² Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

³ Inklusive Nachtragskredite



Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Variante «reine Sanierung» des Dorfbades wird umgesetzt.
2. Für das Projekt «Sanierung Dorfbad / Projekt Park am Aabach» wird ein einmaliger Kredit von 200 000 Franken (inkl. MWST) bewilligt.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilungsleiterin Gesundheit, Anita Bernhard
 - Abteilung Gesundheit, Leiter GF Sport, Beat Berger
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, Leiterin GF Liegenschaften, Karin Reifler
 - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
 - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
 - Abteilung Bau, Leiterin LG Architektur und Denkmalpflege, Anita Emele

öffentlich