



---

Sitzung vom 9. Dezember 2025

## **BESCHLUSS NR. 528 / S7.06.50**

### **Dorfbad**

#### **Sanierung Dorfbad**

#### **Genehmigung Planerwahlverfahren und Auftrag Weiterbearbeitung**

### **Ausgangslage**

Das im Jahr 1888 erbaute Dorfbad Uster verfügt über eine lange Tradition. Dank seiner zentralen, aber dennoch ruhigen Lage bietet es ideale Bedingungen für den schnellen «Schwumm» zwischen-durch. Das Bad erfreut sich grosser Beliebtheit, weist jedoch erhebliche Mängel auf. Die Becken-Folie ist undicht und kann aufgrund des nicht mehr produzierten Folienmaterials demnächst nicht mehr repariert werden. Die Badwassertechnik ist in einem schlechten Zustand und erreicht die geforderten Wasserwerte nur noch mit unverhältnismässig hohem Aufwand. Ausserdem ist das Garderobengebäude stark sanierungsbedürftig. Eine zeitnahe Sanierung des Dorfbades ist notwendig, um eine drohende Schliessung zu verhindern.

Es wurden zwei verschiedene Varianten zur Sanierung des Dorfbades diskutiert: Bei der Variante «Boltshauser» handelt es sich um ein umfassendes Sanierungs- und Neugestaltungsprojekt. Neben der Erneuerung von Becken und Technik sieht diese auch eine Anpassung der Beckengeometrie sowie eine umlaufende einstöckige Veranda vor. Die Variante «reine Sanierung» beinhaltet wiederum die Sanierung des Bestands mit der Ergänzung einer barrierefreien Garderobe / WC / Dusche und der Ergänzung einer PV-Anlage auf dem Dach. Der Bau einer einstöckigen Veranda wird weg gelassen. Die Raumauflistung des Gebäudes wird nur soweit notwendig den heutigen Nutzungsbedürfnissen angepasst und saniert. Die Variante «reine Sanierung» ist deutlich kostengünstiger als die Variante «Boltshauser» - wohingegen es beim Nutzen für die Badegäste keinen grossen Unterschied zwischen den beiden Varianten gibt.

Mit dem SRB 359 vom 20. August 2024 wurde entschieden, dass die Variante «reine Sanierung» des Dorfbades umgesetzt wird. Für die Planung bis zur Bestimmung des Planerteams wurde ein einmaliger Kredit von 200 000 Franken (inkl. MWST) bewilligt. Das zweistufige Planerwahlverfahren mit Präqualifikation wurde von September 2024 bis November 2025 durchgeführt.

### **Ziel**

In enger Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen Finanzen (GF Liegenschaften), Bau (LG Architektur und Denkmalpflege) und Gesundheit (GF Sport) wurde ein Planerwahlverfahren öffentlich ausgeschrieben. Ziel des Verfahrens war, ein denkmalaffines Architekten-Team mit entsprechenden Kompetenzen und Referenzen zu finden.

Das Dorfbad gilt gemäss denkmalpflegerischem Gutachten als schutzwürdig. Aus diesem Grund müssen bei der Beckengestaltung, der Sanierung des Garderobengebäudes und der Freiraumgestaltung dem Denkmalschutz besondere Beachtung geschenkt werden. Dazu werden schonende Eingriffe geplant.

## Verfahren

Durch das Planerwahlverfahren mit dem Thema «Instandsetzung Dorfbad Uster» wurde ein geeignetes Architektenteam für diese spezifische Aufgabe ausgewählt. Das Planerwahlverfahren wurde gemäss Artikel 12, Abs. 1 lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als selektives Vergabeverfahren im Nicht-Staatsvertragsbereich durchgeführt. Im interdisziplinären Beurteilungsgremium waren folgende Personen vertreten:

- Ilinca Manaila, Architektin, GFA Gruppe für Architektur
- Emmanuelle Urban, Denkmalpflegerin
- Ina Schmid, planzeit GmbH
- Karin Reifler, Geschäftsfeldleiterin Liegenschaften, Stadt Uster
- Beat Berger, Geschäftsfeldleiter Sport, Stadt Uster
- Anita Emele, Leistungsgruppenleiterin Architektur & Denkmalpflege, Stadt Uster (Organisation)

Zur Vorprüfung und Plausibilisierung der Kosten wurde zusätzlich Marco De Carli, Jäger Coneco Baumanagement, als externer Fachexperte beigezogen. Die öffentliche Ausschreibung für die erste Phase, die «Präqualifikation», wurde auf der Plattform simap.ch durchgeführt. Basierend auf der Präqualifikation wurden folgende fünf Teams ausgewählt, die die Eignungskriterien am besten erfüllten:

- AMJGS Architektur AG, 8045 Zürich
- Holzhausen Zweifel Architekten GmbH, 8049 Zürich
- Moos Giuliani Hermann Architekten AG, 8610 Uster
- ARGE Kai Bühler Selina Sigg, 8037 Zürich
- Phillip Rösli GmbH, 8404 Winterthur

In der zweiten Phase «Angebotseingabe» wurden die Teams zu einer anonymisierten Einreichung eines Lösungsvorschlages (Zugang zur Aufgabe) und eines Honorarangebots eingeladen (Angebots eingabe). Die Unterlagenabgabe von fünf Teams erfolgte vollständig und rechtzeitig.

## Entscheid Beurteilungsgremium

Am 17. November 2025 konnten die fünf zugelassenen Beiträge vom Beurteilungsgremium eingehend diskutiert und hinsichtlich der vorgegebenen Beurteilungskriterien nach den Vorgaben KBOB bewertet werden:

- Aufgabenanalyse / Lösungsansatz
- Architektonischer Ausdruck der Fassaden, Umgang mit vorhandener Bausubstanz
- Funktionalität (Unterhaltsaufwand, Langlebigkeit)
- Nachhaltigkeit (Qualitäten bezüglich Optimierung der CO2-Emmissionen bei der Erstellung und im Betrieb, Konzeptidee)
- Wirtschaftlichkeit (Kosten-Nutzenverhältnis)

In der fachübergreifenden Diskussion, Abwägung und Bewertung zeigte sich das Beurteilungsgremium beeindruckt von den äusserst sorgfältigen und detaillierten Lösungsansätzen. Die Beiträge wurden in Bezug auf die fünf Beurteilungskriterien (mit einer Gewichtung von 80 %) zusammen mit den Honorarangeboten (mit einer Gewichtung von 20 %) bewertet.



In der Gesamtwertung wurde der Beitrag «Knolling» von ARGE Kai Bühler Selina Sigg, Zürich, einstimmig und eindeutig als Siegerbeitrag mit folgender Würdigung (in gekürzter Form) ausgewählt:

Der Beitrag «Knolling» überzeugt durch eine klare Analyse und einen sorgfältigen Umgang sowohl mit der Architektur als auch den Betriebsabläufen. Aus der präzisen Archivrecherche entwickelt das Team eine schlüssige funktionale Raumrochade mit wenigen bestandssensiblen Eingriffen, welche die Struktur und Wirtschaftlichkeit stärken.

Die Rückführung zu den bauzeitlichen Qualitäten, etwa durch die Wiederherstellung des historischen Eingangs, den Rückbau störender Anbauten und die Öffnung ursprünglicher Fassadenöffnungen, führt zu einem stimmigen, authentischen Erscheinungsbild.

Auch betrieblich bietet das Projekt überzeugende Lösungen: klar getrennte Wege, gut strukturierte Garderoben sowie effizient übereinandergeschichtete Sanitäranlagen. Die Hindernisfreiheit ist durch die neu geplante Garderobe / WC / Dusche im Erdgeschoss gut berücksichtigt. Der respektvolle Umgang mit der Bausubstanz resultiert in einem substanzschonenden, nachhaltigen Konzept, das ökologische und wirtschaftliche Vorteile vereint. Positiv hervorzuheben ist zudem das vorausschauende «Weiterdenken» des Teams. Insgesamt legt das Projekt «Knolling» eine starke Grundlage für die Instandsetzung des Dorfbads Uster.

Der Beitrag überzeugt durch seinen Ansatz zur Aufgabenstellung sowie durch das eingereichte Honorarangebot und dessen Kostenplausibilisierung, die vom Kostenexperten in der Vorprüfung geprüft wurde.

Gemäss Ausschreibung wird das Siegerteam für die Planerleistungen im Fachbereich Architektur (im Generalplanermandat) beauftragt. Das bedeutet, dass die Gesamtkoordination aller Fachleistungen (Haustechnik, Badwassertechnik, Landschaftsarchitektur) durch das beauftragte Team erfolgt.

### **Empfehlung zur Weiterbearbeitung**

Das Beurteilungsgremium empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Beitrag «Knolling» von ARGE Kai Bühler Selina Sigg, Zürich, zur Weiterbearbeitung und Ausführung zu beauftragen.

In der Weiterbearbeitung wird ein Vorprojekt erarbeitet, welches sämtliche Aspekte weiter vertieft und in enger Abstimmung mit den Nutzungsbedürfnissen das Raumprogramm in ein Projekt überführt. So werden zusätzlich eine PV-Anlage auf dem Dach geplant, die Lage des Chemielagers überprüft sowie Schnittstellen zur Badwassertechnik und der Landschaftsarchitektur durch das Architekturenteam, das als Generalplanerteam beauftragt wird, koordiniert.

In der Investitionsplanung 2026 und Folgejahre sind für das Projekt «Sanierung Dorfbad / Projekt Park am Aabach» 6,4 Mio. Franken eingestellt.

### **Weiteres Vorgehen**

Alle fünf Teams werden per Einschreiben, einschliesslich einer Rechtsmittelbelehrung, über das Ergebnis benachrichtigt. Bei Zustimmung der Auftragsvergabe durch den Stadtrat erfolgt als nächster Schritt die Genehmigung des Projektierungskredites.

**Der Stadtrat beschliesst:**

1. Das Resultat des durchgeföhrten Planerwahlverfahrens inklusive den Empfehlungen zur Weiterbearbeitung wird genehmigt.
2. Das Team des Beitrags «Knolling»: ARGE Kai Bühler Selina Sigg, Zürich, wird zur Weiterbearbeitung beauftragt.
3. Die Abteilung Finanzen wird beauftragt, das Resultat gemäss den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens zu publizieren.
4. Die Abteilung Gesundheit wird beauftragt, dem Stadtrat den erforderlichen Projektierungskredit zur Genehmigung zu unterbreiten.
5. Dem GF Liegenschaften, Abteilung Finanzen, wird der Auftrag erteilt, die Phase 3 umzusetzen.
6. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr
  - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
  - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
  - Abteilungsleiter Gesundheit, Hugo Bossi
  - 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 GF Stadtplanung, Rita Newnam
  - Abteilung Bau, Leiterin LG Architektur & Denkmalpflege, Anita Emele

öffentlich