



Uster, 10. Februar 2026

Nr. 124/2026

V4.04.70

Zuteilung: KBG/RPK

WEISUNG 124/2026 DES STADTRATES: DORFBAD, SANIERUNG; PROJEKTIERUNGSKREDIT

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Abs. 7 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Für das Projekt «Dorfbad, Sanierung» wird ein Projektierungskredit von 410 000 Franken inkl. MWST bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Karin Fehr



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE GF SPORT

A Strategie

Leitsatz	Stadtentwicklung Bildung, Kultur und Sport
Schwerpunkt Nr.	2, 4
Massnahme	Uster wächst nachhaltig Uster bewegt und bildet

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	Z 01: Mit einer gut funktionierenden Infrastruktur die Sporttreibenden unterstützen und die Bevölkerung von Uster zur Bewegung animieren. Z 02: Unterhalt, Pflege und Sanierung der städtischen Sportanlagen sicherstellen.
-----------	--

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 01 Betrieb der Sportanlagen
-----------	-------------------------------

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I 09: Anzahl Badegäste Dorfbad: 29 000 – IST 2025 I 10: Durchschnittsertrag pro Gast: Fr. 6.6– IST 2025 I 11: Kostendeckungsgrad Dorfbad: 41.9% – IST 2025
-----------	---

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	keine
-----------	-------

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	410 000 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	--
Folgekosten total	--
- davon Kapitalfolgekosten	--
- davon übrige Mehrkosten	--

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine
---	-------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



A. Ausgangslage

Das Dorfbad Uster an der Florastrasse 22 verfügt über eine lange Tradition und gehört zum städtischen Inventar der schützenswerten Bauten. Das Bad mit zentraler, aber ruhiger Lage erfreut sich seit Jahren grosser Beliebtheit. Dies zeigte sich auch im Jahr 2025: Trotz durchgezogenem Sommerwetter konnten sehr erfreuliche Besucherzahlen verzeichnet werden. Dank idealen Bedingungen für Familien mit Kindern und den schnellen «Schwumm» zwischendurch nimmt das Dorfbad eine wichtige Funktion im Freizeitangebot der Stadt Uster ein.

Das Bad ist allerdings in die Jahre gekommen. Erhebliche Mängel an der Beckenfolie, der Badwassertechnik und dem Garderobengebäude machen eine zeitnahe Sanierung notwendig. Ohne Sanierung muss das Bad innerhalb der nächsten Jahre geschlossen werden.

Zur Sanierung des Dorfbades wurden zwei verschiedene Varianten diskutiert:

- Die Variante «Boltshuser» sah eine umfassende Sanierung und Neugestaltung vor. Neben der Erneuerung von Becken und Technik beinhaltet sie auch eine Anpassung der Beckengeometrie sowie den Bau einer umlaufenden einstöckigen Veranda.
- Die Variante «reine Sanierung» beschränkt sich hingegen auf die notwendige Sanierung des Bestands. Diese Variante ist rund 4 Mio. Franken günstiger.

Mit Beschluss Nr. 359 vom 20. August 2024 genehmigte der Stadtrat das Projekt «Dorfbad». Dabei beschloss er die Umsetzung der Variante «reine Sanierung» des Dorfbades und bewilligte den Kredit für die Bestandsanalyse und das Planerwahlverfahren.

Zur Auswahl eines denkmalaffinen Planungsteams wurde ein zweistufiges Planerwahlverfahren mit einer Präqualifikation durchgeführt (anstelle eines Wettbewerbs). Dabei konnte ein geeignetes Planungsteam gefunden werden, welches die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt. Mit dem Beschluss Nr. 528 vom 9. Dezember 2025 wurde das Resultat des durchgeführten Planerwahlverfahrens durch den Stadtrat genehmigt. Das Team des Beitrags «KNOLLING» der Architekten «ARGE Kai Bühler Selina Sigg», Zürich, wurde zur Weiterbearbeitung beauftragt.

B. Projektumfang

Das Siegerteam «ARGE Kai Bühler Selina Sigg», Zürich, setzt auf eine klare funktionale Neuordnung mit minimalen, substanzschonenden Eingriffen. Betrieblich überzeugt das Projekt mit klar getrennten Wegen, effizient organisierten Garderoben und Sanitärbereichen sowie einer IV-gerechten Erschliessung mit IV-WC. Bestehende Nasszellen / Garderoben werden neu materialisiert und die Sanitärapparate erneuert. Die Beleuchtung sowie einzelne Türen werden wo nötig ersetzt. Das Flachdach inkl. neuer PV-Anlage sowie die Terrasse werden komplett saniert. Das Geländer der Terrasse wird ertüchtigt.

Insgesamt überzeugt der Lösungsansatz mit einem nachhaltigen Konzept, das ökologische und wirtschaftliche Vorteile vereint.



Grundriss EG / OG: Projekt aus Planerwahlverfahren

Die Becken-Folie des Dorfbades ist seit längerem undicht. Damit die erforderliche Dichtigkeit gewährleistet werden kann, ist eine Sanierung des Schwimmbeckens (inkl. Beckenkonstruktion) erforderlich. Ersatzmaterial ist nur noch begrenzt erhältlich. Die Betonelemente des Beckenumgangs werden ersetzt. Das Ausgleichbecken muss baulich vergrößert werden. Die Zu- und Abwasserleitungen müssen erneuert werden. In diesem Zusammenhang fallen zusätzlich Beckenverrohungs-, Erd- und Umgebungsarbeiten an.

Die Badewasseraufbereitungstechnik wurde im Jahr 1962 erstellt und seither regelmässig gewartet und instandgesetzt. Sie ist sanierungsbedürftig. Die neue Badtechnik soll innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens (Technikgebäude) untergebracht werden. Um dies zu erreichen, wird die Fassade vom Gebäude erhöht und mit einem neuen Ortbetondach oben abgeschlossen. Wie auf dem Garderobengebäude macht es wirtschaftlich Sinn, auch auf diesem Gebäude eine PV-Anlage zu installieren.

Im Zuge der Sanierung sollen auch attraktive Nutzerbedürfnisse erfüllt werden. Neu soll eine Edelstahl-Breitwellenrutsche mit integriertem Landebecken eingebaut werden. Diese wird mittig entlang der Beckentrennwand positioniert.



C. Kostenschätzung

Die Grobkostenschätzung (+/- 25%) der LG Baumanagement vom 28. Februar 2026, basierend auf der Grobkostenschätzung der Firma «Jäger Coneco AG Baumanagement», Zürich, vom 12. Februar 2025, zeigt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Total in Franken inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	365 000
2	Gebäude, inkl. Honorare	3 014 000
3	Betriebseinrichtungen	2 057 000
4	Umgebung	251 000
5	Nebenkosten	142 000
6	Unvorhergesehenes	465 000
1-7	Total Baukosten inkl. MWST	6 294 000

Die Kosten für eine Breitwellenrutsche betragen voraussichtlich rund 150 000 Franken.

D. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2026 und Folgejahre sind für das Projekt «Sanierung Dorfbad / Projekt Park am Aabach» insgesamt 6 400 000 Franken eingestellt.

E. Projektierungskredit – Phase 3

Die Projektierungskosten der LG Baumanagement vom 30. Januar 2026 zeigen folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen	Total in Franken inkl. MWST
2	Gebäude, inkl. Honorare	377 000
5	Baunebenkosten / Bauherrenleistungen	33 000
1-6	Total Baukosten inkl. MWST	410 000

Vorhaben	Dorfbad, Sanierung; Projektierung
Projektnummer	73160024
Kreditbetrag einmalig¹	Fr. 410 000.–
Kreditbetrag wiederkehrend²	Fr. --
Zuständig	Gemeinderat
Artikel Gemeindeordnung ³	Art. 24 Abs. 7
Ausgabe im Vorschlag enthalten ⁴	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Fr. --

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

² Dito

³ Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

⁴ Inklusive Nachtragskredite



F. Termine

Genehmigung Projektierungskredit durch Stadtrat	10. Februar 2026
Genehmigung Projektierungskredit durch Gemeinderat	April 2026
Genehmigung Baukredit durch Stadtrat	Februar 2027
Baueingabe	Februar 2027
Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat	Mai 2027
Baubewilligung	August 2027
Volksabstimmung Baukredit	Oktober 2027
Baubeginn	Herbst 2028
Bauende	Frühling 2029

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber