



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 3. Juli 2024

GR Nr. 2024/328

Immobilien Stadt Zürich, Ersatzneubau Sporthalle Seefeld, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die Sporthalle auf der Schulanlage Seefeld soll durch einen Ersatzneubau ersetzt werden, um einerseits genügend Raum für den Schulsport und die Tagesschule zu bieten und andererseits ausreichend Platz für den ungebundenen Individualsport und Vereine zur Verfügung zu stellen. Für die Durchführung des Wettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag sind neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 000 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

Die Schulanlage Seefeld bildet zusammen mit der Schulanlage Mühlebach die Schule Riesbach im Schulkreis Zürichberg. Dank dem Züri-Modular-Pavillon (ZM-Pavillon) neben dem Schulhaus Münchhalde können 350 Kinder in 12 Primarklassen und 4 Kindergärten in der Schule unterrichtet werden, davon sechs Primarklassen und zwei Kindergärten auf der Schulanlage Seefeld. Die Betreuung der Kinder ausserhalb der Unterrichtszeiten findet zurzeit in externen Räumen im Gemeinschaftszentrum Riesbach, in der Siedlung Hornbach und im ZM-Pavillon und im Schulhaus Mühlebach statt. Die 1977 errichtete Sporthalle Seefeld wird, wie die meisten Sporthallen im Schulkreis Zürichberg, nicht nur durch die Volksschule, sondern auch von lokalen Privatschulen und Mittelschulen sowie ausserhalb der Unterrichtszeiten von Vereinen und der Bevölkerung genutzt. Durch diese vielfältige Nutzung und das Wachstum der Schulkinderzahlen ist die Sporthalle Seefeld bereits jetzt sehr gut ausgelastet.

Ab dem Schuljahr 2026/27 wird die Schule Riesbach die Tagesschule einführen (GR Nr. 2021/161). Durch den Betrieb der Tagesschule steigt auch der Bedarf an Verpflegungs- und Betreuungsflächen in der Schulanlage Seefeld stark an. Dieser vergrösserte Flächenbedarf kann in den bestehenden Räumen nicht aufgefangen werden. Eine Erweiterung der Schulanlage ist notwendig.

Die Sporthalle Seefeld ist baulich in einem schlechten Zustand. Vor allem die Wärmeenergieerzeugung und -verteilung, aber auch die Fenster und Fassaden haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr den Sicherheitsstandards. Auch die Lüftung und die inneren Oberflächen müssen erneuert werden. Gemäss dem strategischen Unterhaltsplanungsmodell Stratus weist das Gebäude einen Z/N-Wert (Quotient aus Zustands- und Neuwert) von 0.61 aus, wobei der Wert einiger Bauteile unter 0.5 liegt. Entsprechend der Stratus-Auslegung sind Bauteile mit einem Z/N-Wert zwischen 0.5 und 0.7 in schlechtem Zustand, es besteht ein Risiko von Folgeschäden und der Gebrauch des Gebäudes ist allenfalls eingeschränkt. Eine umfassende Erneuerung muss dringend ins Auge gefasst werden.



2/7

In einer Machbarkeitsstudie wurde deshalb erarbeitet, wie der notwendige Flächenbedarf gedeckt werden kann. In mehreren Varianten wurde u. a. geprüft, ob eine Instandsetzung der bestehenden Halle mit Ergänzung einer zweiten Halle möglich und zielführend wäre. Diese Variante könnte jedoch nur mit hoher Eingriffstiefe in die Bestandsbaute ausgeführt werden. Ausserdem könnte nur eine der beiden Hallen nach BASPO-Norm realisiert werden und der Allwetterplatz würde komplett entfallen. Auch würde diese Variante den Baumbestand stark tangieren, die schützenswerte Platane könnte nicht erhalten bleiben.

Gemäss der Teilportfoliostrategie Volksschulbauten (TPS, Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 58/2022) ist für die Bereitstellung des notwendigen Schulraumangebots u. a. die Verdichtung von bestehenden Grundstücken bspw. durch Ersatzneubauten vorgesehen. Ein Ersatzneubau soll insbesondere dann in Frage kommen, wenn ein Gebäude das Ende seines Lebenszyklus erreicht hat, einen geringen Nutzwert aufweist und Ausnutzungsreserven bestehen, die nur mit einem Rückbau und Ersatz aktiviert werden können. Vorliegend treffen alle drei Aspekte zu: Das denkmalgeschützte Schulhaus und der schützenswerte Baumbestand beschränken die Fläche, auf der eine bauliche Verdichtung möglich ist, auf den Standort der Sporthalle. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat sich sodann eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes als nicht zielführend erwiesen. Ein Ersatzneubau bietet die Option, einen wesentlichen Teil des Raumprogramms unter Terrain anzuordnen. Somit kann der überbaute Fussabdruck für das nötige Raumprogramm minimal gehalten und der Aussenraum möglichst beibehalten werden.

Der Ersatzneubau soll zwei normkonforme Einfachsporthallen vorsehen, womit gemäss Analyse des Sportamts das Sporthallendefizit in Riesbach behoben werden kann. Daneben sollen ausreichend Betreuungsflächen vorgesehen werden, damit die Kinder der Mittelstufe der Schule Riesbach künftig dort betreut werden können. Dies ermöglicht den Rückbau des ZM-Pavillons auf der Schulanlage Münchhalde, der bis 2027 erfolgen muss. Zudem können Rochadeflächen für die Instandsetzungen der Schulanlagen Münchhalde und Kartaus bereitgestellt werden. Ausserdem soll ein Mehrzwecksaal geplant werden, wo einerseits der Unterricht der Musikschule Konservatorium Zürich erteilt werden kann und andererseits Veranstaltungen der Schule, der Musikunterricht im Klassenverband oder Elternabende stattfinden. Die verschiedenen schulischen und öffentlichen Nutzungen sollen unabhängig voneinander funktionieren können. Schlussendlich soll der Teambereich ergänzt werden, um das bestehende Flächendefizit zu beheben.

3. Betriebskonzept / Raumprogramm

Die Schule Riesbach wird ab dem Schuljahr 2026/27 als Tagesschule geführt. Die Schule besuchen auch Kinder mit Beeinträchtigungen – für die Gesamtorganisation setzt dies Barrierefreiheit voraus. Im Rahmen der Tagesschule werden alle Kinder und Jugendlichen der gesamten Schule entweder in der Mensa oder in externen Lokalen gepflegt und betreut. Die Anlieferung soll aus Sicherheitsgründen eigenständig geplant werden.

Das Zugangssystem sollte so konzipiert sein, dass Räume, die am Abend und am Wochenende auch für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind, separat erschlossen sind und in sich



3/7

funktionieren können. Entsprechend muss der Zugang zu den Sporthallen und den Musikräumen unabhängig vom übrigen Schulbereich geplant werden.

Die Betreuungsräume sollen, wenn möglich, direkten Zugang zum Aussenraum erhalten, damit im Freien gegessen werden kann und das Betreuungspersonal die Aufsichtspflicht leichter wahrnehmen kann. Der Aussenraum soll u. a. Pausenbereiche mit Spielgeräten, Sitzmöglichkeiten und gedeckten Arealen, Aussensportflächen- und Geräteräume und die maximal mögliche Anzahl Bäume beinhalten. Er soll sowohl für die Schulkinder wie auch für die Quartierbevölkerung bestmöglich nutzbar sein.

Betreuungsflächen

Raumtyp	Anzahl	m ²
Betreuung, Bürobereich und Therapie		
Verpflegung	1	72
Aufenthalt gross	1	72
Aufenthalt mittel	1	54
Vorzone mit Garderoben	1	108
Gastroküche	1	
Büro Leitung Betreuung	1	18
Büro Schulsozialarbeit	1	18
Gruppe / Team	1	54
Logopädie	1	36
Mehrzwecksaal / Musikräume		
Mehrzwecksaal / Musikalische Grundausbildung	1	90
Musikunterrichtsraum mittel	1	36
Musikunterrichtsraum klein	1	18
Nebenräume		
Reinigungsraum pro Etage		6
Reinigungslager im UG	1	25
LHT-Räume im UG	1	12
WC		
WC Schulkinder	2	2,5
IV-WC	1	3
WC Schulpersonal	2	2,5
Mobiliarlager, Bühnenelemente	1	20
Aussengeräteraum	1	20
Containerraum	1	12



Sport- und Aussenflächen

Raumtyp	Anzahl	m ²
Sport		
Einfachhalle	2	448
Geräteraum	2	90
Garderobe Umkleide	4	25
Garderobe Duschen	4	20
Garderoben Lehrpersonal, inkl. Dusche/Sanität	2	16
Raum Hallenwart	1	12
Eingangsbereich / Foyer	1	30
Reinigungsraum Sport	1	10
Reinigungsraum Geschoss		6
Vereinsschränke	9–12	6
WC Schulkinder	4	2,5
IV-WC	2	3
Technikzentrale	1	
Warenlift	1	8
Aussenflächen Sport		
Allwetterplatz mit Sportbelag	1	1040
Aussengeräteraum Sport	1	15

4. Gegenstand der Projektierung

Das Schulhaus ist denkmalgeschützt und wurde 2004 letztmals instandgesetzt. Das ganze Grundstück ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen enthalten und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS mit Erhaltungsziel A erwähnt. Um das passendste Projekt für den Ersatzneubau der Sporthalle zu erhalten, führt das Amt für Hochbauten (AHB) einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch. Folgende Aspekte sind zu beachten:

- Der Gestaltungs- und Projektperimeter für den Aussenraum umfasst das gesamte Grundstück und beinhaltet auch die Neugestaltung des Aussenraums der Primarschule. Der Freiraumbereich zur Seefeldstrasse ist schützenswert, während der Bereich zur Wildbachstrasse hin mit Erstellung der Sporthalle stark verändert wurde und nicht schutzwürdig ist. Der Baumbestand ist möglichst zu erhalten, Neupflanzungen sind zu prüfen.



5/7

- Gebaut werden kann nur am Standort der alten Halle, wobei aus Überlegungen des Baumschutzes heraus auch ein Teil ihres heutigen Fussabdrucks künftig freigehalten werden muss: Höchste Priorität hat der Erhalt der Platane in der nordöstlichen Ecke des Areals. Im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitungen wird geprüft, wie der wertvolle Baumbestand am besten erhalten und langfristig verdichtet werden kann.
- Die Aussenraumgestaltung soll einen Beitrag zur Biodiversität leisten. Versiegelte Flächen sind zu minimieren; für den Neubau wird Fassadenbegrünung angestrebt. Mit dem absehbaren Wegfall der heutigen Parkplätze auf der Parzelle wird im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung überprüft, ob ein Mobilitätskonzept für den Standort die Autoparkplätze obsolet machen könnte. Die notwendigen Parkplätze könnten gegebenenfalls auch beim angrenzenden Gesundheitszentrum für das Alter Wildbach angemietet werden.
- Seit der Instandsetzung des Schulhauses 2004 werden Sporthalle und Schulhaus durch dasselbe Heizsystem versorgt. Mit der Realisierung des Ersatzneubaus ist eine Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energieträger zu erstellen. Das Schulhaus Seefeld wird 2025 an die Fernwärme der ewz (Energieverbund Seefeld) angeschlossen. Der Verbund wird mit Seewasser betrieben. Im Rahmen des Projekts soll geprüft werden, ob der Anschluss der Sporthalle über das Schulhaus erfolgen soll oder ob sie einen direkten Anschluss an das Fernwärmenetz erhält.
- Das Grundstück befindet sich in einer archäologischen Zone. Vor Baubeginn sind Vorabklärungen zu treffen.
- Die Dachfläche des Ersatzneubaus soll als Pausenplatz nutzbar sein.
- Es ist möglichst viel Fläche für Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auszuweisen.
- Im Rahmen der Wettbewerbs-Vorbereitung soll geprüft werden, wieweit die Wiederverwendung des Bestandsgebäudes respektive seiner Bestandteile oder auch seiner Einbauten zur Teilaufgabe des Wettbewerbs werden könnte.

Sämtliche Massnahmen werden in enger Absprache mit der Denkmalpflege sowie der Gartendenkmalpflege geplant und ausgeführt. Im Bauvorhaben sollen die Meilenschritte 23 (STRB Nr. 2932/2023), die städtische Umweltstrategie sowie die dazugehörigen Fachplanungen bestmöglich umgesetzt werden. Im weiteren Verlauf der Projektierung wird geprüft, welche Massnahmen am vorteilhaftesten sind.

5. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von Fr. 3 000 000.– erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:



6/7

Architektur-Leistungen	850 000	
BauingenieurInnen-Leistungen	200 000	
ElektroingenieurInnen-Leistungen	100 000	
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	310 000	
Voruntersuchungen Baugrund/Geologie	25 000	
Aufnahmen/Vermessung	25 000	
Bauphysik/Akustik	25 000	
Landschaftsarchitektur-Leistungen	55 000	
Brandschutzplanung	30 000	
Total Generalplanungsleistungen	1 620 000	1 620 000
Wettbewerbsverfahren		485 000
SpezialistInnen und Diverse		30 000
Projektmanagement AHB*		250 000
Nebenkosten		175 000
Reserve/Rundung (ca. 17 %)		440 000
Total Projektierungskredit		3 000 000

* Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101).

Im Kreditbetrag ist die von der Dienstchefin von Immobilien Stadt Zürich am 7. Dezember 2023 bewilligte Projektierungskredittranche von Fr. 160 000.– enthalten.

Gemäss der Ermittlung des Finanzbedarfs mittels Benchmarks auf Basis einer Machbarkeitsstudie sowie des Raumprogramms und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 35 Prozent sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 29 Millionen Franken zu erwarten (ohne Reserven, Preisstand 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Darin enthalten sind folgende Annahmen: 0,5 Millionen Franken für PV-Anlagen und 0,4 Millionen Franken zur Altlastenentsorgung. Einschliesslich Kreditreserven ist mit einem Gesamtkredit von rund 33 Millionen Franken zu rechnen.

6. Termine

Folgende Termine werden angestrebt und sind in der weiteren Projektierung zu präzisieren:

Abschluss Wettbewerb	Sommer 2025
Abschluss Bauprojekt	Sommer 2027
Volksabstimmung	Sommer 2028
Baubeginn	Frühling 2029
Bezug	Winter 2031

Eine Etappierung ist nicht vorgesehen; im weiteren Verlauf soll geprüft werden, ob der Bezug allenfalls schon im Frühling / Sommer 2031 möglich wäre.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.



7/7

Die Kosten von 3 Millionen Franken für die Projektierung sowie für die Durchführung eines Architektur-Wettbewerbs für den Ersatzneubau der Sporthalle Seefeld sind neue Ausgaben. Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung des Ersatzneubaus der Sporthalle Seefeld werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 000 000.– bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter