

Zürich,  
14. September 2011

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Immobilien-Bewirtschaftung, Sportanlage Buchlern, Erweiterung und Umbau des Garderobengebäudes, Objektkredit**

#### **Zweck der Vorlage**

Das Garderobengebäude der Sportanlage Buchlern genügt der stets steigenden Auslastung nicht mehr. Die Verbesserung des Spielfeldangebotes führt zur erhöhten Nutzung sowohl der Anlage als auch des Garderobengebäudes. Dieses soll daher um einen zweigeschossigen Anbau mit Mannschaftsgarderoben und einem Restaurantbetrieb erweitert und die vorhandenen Räume den heutigen Anforderungen angepasst werden. Zudem stehen verschiedene bauliche Instandsetzungen, energetische Massnahmen und behindertengerechte Anpassungen an. Ziel ist, die Funktionstauglichkeit des Garderobengebäudes für weitere 25 Jahre sicherzustellen. Dem Gemeinderat wird für dieses Bauvorhaben ein Objektkredit von Fr. 9 985 000.– beantragt.

#### **Ausgangslage**

Die Sportanlage Buchlern liegt am Rand des Altstetter Waldes und ist die grösste polysportive Sportanlage auf der linken Limmattseite der Stadt. Im Zentrum der Anlage steht das 1976 von Architekt Lorenz Moser erstellte Garderobengebäude. Zehn Fussballvereine mit insgesamt 47 Fussballteams benutzen die Anlage und die Garderoben für Trainings und Meisterschaftsspiele, hinzu kommen sieben Landhockey-Mannschaften. Frei spielende Beachvolleyball-Mannschaften und Jogger machen von den Sport-für-alle-Garderoben Gebrauch. Die Sportanlage Buchlern verfügt über insgesamt neun Fussballfelder, drei Beachvolleyballfelder und vier Tennisplätze, wobei einer der vier Tennisplätze durch das Bauvorhaben wegfallen wird. Entsprechend der Strategie des Sportamtes zur Erhöhung der Nutzungsdauer der Fussballfelder in der Stadt Zürich wurde in den Jahren 2003 und 2009 auf drei Spielplätzen Kunstrasen verlegt. Die Kunstrasenplätze können bei jedem Wetter genutzt werden, wodurch sich die Auslastung der Anlage optimiert. Die Sportanlage wird während der Schulferien ebenfalls genutzt; mit Ausnahme der letzten zwei Dezemberwochen erfolgen die Trainings regelmässig. Jeden Mittwoch findet am Nachmittag Kids-Fussball statt. Grümpelturniere, Meisterschaften und andere Sportanlässe werden oft an den Wochenenden durchgeführt. Durchschnittlich benützen 450 bis 500 Sportlerinnen und Sportler täglich die Sportanlage. Die Auslastung der Anlage ist bei Anlässen besonders gross. An ihre Kapazitätsgrenzen stossen durch die hohe Auslastung nicht nur die Garderoben, auch das Buffet mit dem dazugehörigen Aufenthaltsraum kann der steigenden Nachfrage nicht mehr gerecht werden. Ebenfalls unbefriedigend ist, dass Kinder-, Männer- und Frauengarderoben für Sportlerinnen/Sportler und Schiedsrichterinnen/Schiedsrichter derzeit nicht oder nur behelfsmässig voneinander getrennt sind.

Das annähernd quadratische Garderobengebäude ist teilweise in den Hang gebaut. Es besteht aus einem Untergeschoss und einem Erdgeschoss, die beide ebenerdig erschlossen sind. Darin verteilen sich zusammen mit diversen Infrastrukturräumen auf beiden Geschossen je zwei Tennis- und Sammelgarderoben, acht Garderoben für Fussballerinnen/Fussballer sowie eine Cafeteria (Kiosk mit Aufenthaltsraum). Darüber befinden sich die Attikawohnung der Betriebsleitung mit einer Terrasse, zwei Schiedsrichtergarderoben und Lüftungsanlagen.

Der Zustand des Garderobengebäudes ist baulich und energetisch unbefriedigend. Länger-

fristig ist mit steigenden Betriebs- und Unterhaltskosten zu rechnen. Eine Wärmerückgewinnung der Lüftungsanlage fehlt, die Wärmedämmung der Gebäudehülle ist unzureichend und die Wärmeerzeugung erfolgt mit Öl.

## **Bauprojekt**

Das vom Büro SUPAARCH, Suter Partner Architekten AG, Kilchberg, ausgearbeitete Bauprojekt sieht die zweigeschossige Verlängerung des Garderobengebäudes nach Süden vor. Zudem ist auf beiden Vollgeschossen fast die Hälfte der Grundrisse neu festzulegen. Die Tiefe der baulichen Eingriffe ist sehr unterschiedlich, intakte und vom geplanten Umbau nicht betroffene Oberflächen sind bei Bedarf auszubessern. Die Tragstruktur des Baukörpers wird nicht verändert, es erfolgen lediglich vereinzelte Durchbrüche oder Anpassungen zum Neubau.

Im alten und im neuen Untergeschoss des Gebäudes sind die Garderoben mit Duschen und Toiletten untergebracht, hinzu kommen Lager, eine Werkstatt, ein Schutzraum und die Technikräume. Im Erdgeschoss befinden sich ebenfalls Garderobenräume mit Toiletten und Duschen, ein Sanitätsraum und im neuen Teil das Restaurant mit seinen Betriebsräumen. Die Wohnung, das Büro der Betriebsleitung sowie die Lüftungszentrale sind im Dachgeschoss eingerichtet. Helle Räume, schwellenlose Übergänge und eine überschaubare und klar strukturierte Raumverteilung charakterisieren das beantragte Garderobengebäude. Das gesamte Gebäude wird behindertengerecht erschlossen.

### *Untergeschoss*

Im Untergeschoss praktisch unverändert bleiben die Mauern des Tankraums, in welchem die beiden Öltanks entfernt werden, da die Heizung neu mit Holzpellets betrieben wird. Ein Teil des Tankraums dient künftig dem Pelletssilo und der Technik der Solaranlage. Daneben bleibt die Heizzentrale bestehen, welche aber mit neuem Holzheizkessel und Wassertank auszurüsten ist. Der Schutzraum lässt sich als Kraftraum nutzen, wobei die unterirdische Fluchtröhre ins Freie wegen des Erweiterungsbaus neu entlang der Fassade geführt und verlängert wird. Ebenfalls unverändert bleiben die übrigen Technikräume, wie die Sanitär-, Kälte- und Elektrozentralen, der Geräteraum für den Unterhalt der Sportanlage und das Betriebslager sowie die Waschküchen für die Betriebsleitung und die Vereine. Dem Geräteraum ist auf der Nordseite eine eingeschossige Werkstatt für den Unterhalt angebaut. Neben der Werkstatt entsteht der Containerabstellplatz.

Die übrigen Räume und Korridore erfahren einen vollständigen Umbau, wobei die im Untergeschoss grösstenteils zurückgesetzte Ostfassade nach aussen geschoben und der Fassade des Obergeschosses angeglichen wird. In diesem Umbaubereich entstehen, nebst den neu einzurichtenden Toiletten, ein grosses Materiallager mit Ballschränken, je eine Garderobe für das Betriebs- und das Küchenpersonal, dazwischen ein Non-Food-Lager, vier Umkleideräume für Sportlerinnen/Sportler und zugehörige Duschräume.

Der Erweiterungsbau umfasst im Untergeschoss sechs Mannschaftsgarderoben sowie den vom Eingangplatz erschlossenen Korridor mit einem inneren und einem äusseren Treppenaufgang zum Erdgeschoss.

### *Erdgeschoss*

Im Erdgeschoss bleiben die grösstenteils mit Oberlichtern ausgerüsteten acht Umkleideräume für Sportlerinnen/Sportler mit den dahinter liegenden Duschen sowie die beiden Massageräume praktisch unverändert. Auf der anderen Seite des Erschliessungskorridors entstehen die Damen-/Herrengarderoben für Allgemeinsport (Sport für alle), die von aussen zugänglich sind. Nach der Toiletten-Anlage für Damen und Herren mit je einer Behinderten-Toilette folgt der breite Verbindungsgang zwischen den beiden Erschliessungskorridoren (Alt- und Neubau). Im restlichen Teil des heutigen Gebäudes werden zudem drei Schiedsrichter-

garderoben und ein Sanitätsraum eingebaut.

Das Erdgeschoss des Erweiterungsbaus steht mit Ausnahme der öffentlichen WC-Anlage und des Raums für den Vereinsabwart vollumfänglich dem Restaurantbetrieb zur Verfügung. Neben der Küche umfassen die Betriebsräume je eine Kühlzelle, Tiefkühlzelle, Anlieferung, ein Büro und zwei Lagerräume. Das Restaurant bietet im Innenbereich 50 Sitzplätze und weitere 70 auf der Terrasse, die durch das Dach des hervortretenden Untergeschosses gebildet wird. Über die Aussentreppe kann der Restaurantbereich allenfalls ins untere Niveau erweitert werden. Die Korridore im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus werden mit diversen Oberlichtern im Flachdach versehen.

### *Dachgeschoss*

Die Wohnung der Betriebsleitung im Dachgeschoss erfährt nur unwesentliche Veränderungen. Sie wird einer «Pinselrenovation» unterzogen und erhält neue Einrichtungen für Küche und Bad. Anstelle einer Schiedsrichtergarderobe entsteht das Büro für die Betriebsleitung. Die zweite Garderobe und die frühere Lüftungszentrale werden rückgebaut bzw. auf der Westseite der Wohnung in einen neuen grossen Raum integriert, der die Lüftungszentrale für die Gastküche und das Restaurant sowie für die Garderoben und Duschen aufnimmt. Auf dem Dach der Wohnung wird eine Solaranlage erstellt.

### *Raumprogramm*

<b>Raumbezeichnung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup>/Total</b>
<b>Garderobenbereich</b>		
Garderoben Mannschaften UG (neu)	6	258
Materiallager Mannschaften UG	1	46
Garderoben Mannschaften (Umbau) UG und EG	12	417
Sport für alle Herren EG	1	34
Sport für alle Damen EG	1	28
Schiedsrichtergarderobe EG	3	54
Garderobe Personal Sportbetrieb UG	1	14
Massageraum EG	2	22
Sanitätsraum/Doping-Kontrolle EG	1	15
<b>Restaurantbereich (alles im EG)</b>		
Restaurant/Aufenthaltsraum mit Buffet	1	78
Aussenbereich Restaurant auf Terrasse	1	95
Küche	1	44
Lager Restaurant ungekühlt	1	29
Lager Restaurant gekühlt	1	13
Anlieferung	1	10
Büro Restaurant	1	10
Garderobe Gastro-Personal inkl. WC (UG)	1	14
<b>Klubbereich</b>		
Büro Betriebsleitung mit Sitzungsbereich OG	1	15
Büro Vereinsabwart EG	1	9
<b>Wohnung Betriebsleitung OG</b>	<b>1</b>	<b>103</b>

(Ohne Neben-/Technikräume wie Toilette Restaurant, Toilette Spielerinnen/Spieler, Behinderten-Toilette, öffentliche Toilette, Vereinsschränke, Gebäudetechnik, Werkstatt, Waschküchen, Putzräume, Schutzraum, Abstellraum sowie im Aussenbereich Schuhwaschanlage, Velounterstand und Containerplatz)

Die geplante Raumeinteilung mit klar getrennten Nutzungen erleichtert die Orientierung. Der Bezug nach aussen wird immer wieder durch grosse Öffnungen in den Erschliessungsbereichen hergestellt. Aus dem Eingangsbereich im Erdgeschoss werden das Restaurant und über die zentrale Treppe die Garderoben im Untergeschoss erschlossen. Die Garderoben für Sportlerinnen/Sportler und Schiedsrichter im Erdgeschoss, der Treppenaufgang zur Wohnung der Betriebsleitung und die neu gestalteten Toiletten-Anlagen sind durch überschauba-

re Korridore zugänglich. Ebenso funktional reihen sich im Untergeschoss die Garderoben sowie das Materiallager und die Toiletten aneinander. Die verglasten Abschlüsse zwischen den verschiedenen Teilbereichen trennen nicht nur die Brandabschnitte voneinander, sondern ermöglichen auch einen autonomen Betrieb der Bereiche, was insbesondere der Gastronomie zugutekommt. Das Restaurant mit schöner Aussicht über die Stadt Zürich wird – wie schon heute das Buffet – auch von Personen besucht werden, die die Sportanlage nicht benutzen.

Die Materialien für Böden, Wände und Decken entsprechen der jeweiligen Nutzung, z. B. fugenlose Bodenbeläge in Garderoben und im Gastrobereich, ballsichere Deckenverkleidungen in Korridoren, Keramikbeläge an Böden und Wänden der Nasszonen sowie an den Wänden des Gastrobetriebes. Die Fassadenflächen des bestehenden Gebäudes und Erweiterungsbaus werden als Schutz vor der Witterung mit vorgehängtem Profilbauglas, die rückgesetzten Fassadenteile und diejenigen der Wohnung der Betriebsleitung mit Glasfaserbeton gestaltet.

#### *Energetische Massnahmen und Gebäudetechnik*

Vorgesehen ist, dass das Gebäude einschliesslich Erweiterung nach den Kriterien des Minergie-Eco-Standards instand gesetzt bzw. erstellt wird. Allerdings gehört die Instandsetzung mit Anbau eines Garderobengebäudes zu keiner Kategorie, weshalb auch keine Zertifizierung erfolgen kann. Nebst dem Ersatz der Ölfeuerung durch eine Holzpelletsheizung sind folgende Massnahmen erforderlich:

- Zusätzliche Dämmungen an den instand zu setzenden Fassaden und Flachdächern
- Anpassung und Erweiterung der Elektroanlagen, einschliesslich Ersatz der Leuchten durch energiesparende Leuchten
- Neubau einer Solaranlage für die Wasservorerwärmung
- Ersatz der Lüftungsanlage und -verteilung, mit Installation der bisher fehlenden Wärmerückgewinnung
- Anpassung und Erweiterung sowohl der Sanitärinstallationen und -apparate als auch der Wärmeverteilung, ausgerichtet auf das neue Raumprogramm

#### *Umgebung*

Zugang und Eingangsplatz sowie die Erschliessung in der direkten Umgebung des Gebäudes (Wege und Parkplätze) sind neu zu definieren. Die Anlieferung mit Lastwagen erfolgt neu auf der Höhe des Unter- statt des Erdgeschosses. Mit dem Verzicht auf ein Tennisspielfeld lässt sich der Kehrplatz so organisieren, dass künftig im Publikumsbereich keine Rückfahrmanöver mehr nötig sind. Der Hauptzugang wird mit einem neu anzulegenden Grünstreifen eingesäumt und auf der Westseite mit Veloabstellplätzen versehen. Unterschiedliche Beläge markieren den Aussenbereich mit dem bereits vorhandenen Brunnen. Als Ersatz sind zwei Bäume zu pflanzen. Das Kunstwerk des Eisenplastikers James Licini lässt sich gut sichtbar gegenüber der Restaurantterrasse neu platzieren.

#### *Termine, Etappierung*

Im Juni 2012 sollen die Bauarbeiten in Angriff genommen werden. Die Übergabe des Gebäudes erfolgt im Juli 2013. Nach einer Bauzeit von insgesamt 17 Monaten können auch die letzten Umgebungsarbeiten abgeschlossen werden. Während der Umbauten und der Erstellung der Erweiterung läuft der Betrieb weiter. Nur zwischen November 2012 und Februar 2013 ist die Anlage vollständig zu schliessen, da in dieser Zeit der bestehende Gebäudeteil umgebaut wird. Die im Winter ohnehin eingeschränkten sportlichen Aktivitäten können während dieser Zeit einfacher auf andere Standorte ausgelagert werden. Der Bau wird in Etappen durchgeführt, um nur wenige Provisorien einrichten zu müssen und Kosten zu sparen.

## Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist mit Ausgaben von Fr. 9 985 000.– (einschliesslich MwSt) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	130 000
Gebäude	6450 000
Betriebseinrichtungen	385 000
Umgebung	550 000
Baunebenkosten	825 000
Ausstattung	340 000
Unvorhergesehenes	<u>875 000</u>
	9555 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>430 000</u>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>9 985 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2010

Von den geplanten Investitionskosten (BKP 1-9, ohne Reserven = Fr. 8 680 000.–) entfallen 46 Prozent (4 Mio. Franken) auf wertvermehrende und 54 Prozent (4,68 Mio. Franken) auf werterhaltende Massnahmen.

## Kennzahlen

Sportanlage	Geschossfläche (GF) m <sup>2</sup>	Franken pro m <sup>2</sup> GF Fr./m <sup>2</sup>
Buchlern, Umbau und Instandsetzung	1865	2430
Buchlern, Anbau Garderoben und Restaurant	655	3480
Heerenschürli, Neubau Garderobengebäude	4830	3565
Juchhof, Neubau Garderobengebäude	4054	3956

Die Erweiterungs- und Umbauvariante wurde einem kompletten Neubau vorgezogen, u. a. aus folgenden Gründen:

- Das heutige Raumprogramm muss nur ergänzt werden, das heisst, die Struktur und der Rohbau des bestehenden Garderobengebäudes bleiben erhalten.
- Die logistische Bewältigung eines Neubaus wäre mit sehr hohen Kosten verbunden, die bei einem Neubau noch dazu gerechnet werden müssten (teure Provisorien, Platzmangel für die Provisorien).
- Die Vernichtung grauer Energie wird verhindert, weil der Rohbau des bestehenden Garderobengebäudes nicht abgerissen werden muss.

Die Erstellungskosten des Buchlern-Projekts entsprechen annähernd der Variante Neubaugenbaukosten für das gleiche Raumprogramm und sind im Vergleich mit den Garderobengebäuden Heerenschürli und Juchhof etwa vier Prozent günstiger. Der Grund dafür ist, dass ein Anbau und eine Auskernung eines Gebäudes i.d.R. teurer und ein reiner Umbau ohne Auskernung in der Regel günstiger ist als ein Neubau mit dem gleichen Raumprogramm. Im Fall Buchlern handelt es sich um eine Mischung dieser Interventionsarten: Anbau, Auskernung und Umbau.

## Finanzierung/Folgekosten

Das Bauvorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2011 bis 2014 berücksichtigt und wird für die Jahre 2012 und 2013 ordentlich budgetiert.

Die ungefähren jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf rund 1 Mio. Franken (10 Prozent der Nettoanlagekosten von Fr. 9 985 000.–), die zusätzlichen betrieblichen Fol-

gekosten auf etwa Fr. 100 000.–. Aufgrund der Instandsetzung nach Kriterien des Minergie-Eco-Standards und der Installation einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung bewegt sich der Energieverbrauch trotz der Erweiterung der Gebäudefläche in etwa auf dem bisherigen Niveau.

Für die Erweiterung und Instandsetzung des Garderobengebäudes, das auch dem Vereinssport dient, wird ein Sport-Toto-Beitrag des Zürcher Kantonalverbandes für Sport beantragt.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Erweiterung und den Umbau des Garderobengebäudes der Sportanlage Buchlern, Friedhofstrasse 89, 8048 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 9 985 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisstand 1. April 2010) und der Bauausführung.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**