

Zürich,
15. Dezember 2010

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Postulat von Prof. Dr. Peter Stähli-Barth, Ernst Danner und 13 Mitunterzeichnenden betreffend Hallenbad Oerlikon, Bericht über Um- oder Neubau, Bericht und Abschreibung

Am 17. Dezember 2008 reichten die Gemeinderäte Prof. Dr. Peter Stähli-Barth (SP) und Ernst Danner (EVP) folgendes Postulat, GR Nr. 2008/580 ein, welches dem Stadtrat am 14. Januar 2009 zur Prüfung überwiesen wurde:

Der Stadtrat wird eingeladen, dem Gemeinderat einen Bericht vorzulegen, der bezüglich Hallenbad Oerlikon – zu planender Um- oder Neubau – über folgende Aspekte Auskunft erteilt:

- Kostenrahmen für Totalsanierung am bisherigen Ort; möglicher Zeitrahmen; Konsequenzen für den Betrieb
- Kostenrahmen für Neubau im Perimeter "Riedgrabenweg – Kühriedweg – Kirchenackerweg – Hugo-Koblet-Weg – Siewerdstrasse"; möglicher Zeitrahmen; Konsequenzen für den Betrieb
- Evaluation bez. Neu- oder Umbau inklusive Beurteilung des optimalen Standorts im bezeichneten Perimeter
- mögliche Synergien mit der bestehenden und/oder einer allenfalls neu zu erstellenden Eishalle mit zusätzlichem Eisfeld
- Kommunikationskonzept bezüglich Information und Einbezug der betroffenen örtlichen Bevölkerung in den Entscheidungsprozess

Begründung:

Das Hallenbad Oerlikon ist in einem schlechten Zustand; in absehbarer Zeit ist deshalb eine Totalsanierung notwendig oder ein Neubau in der näheren Umgebung.

Der im Postulatstext angegebene Perimeter umfasst das Areal der Offenen Rennbahn Oerlikon bewusst nicht.

Ausgangslage

Das Hallenbad Oerlikon wurde 1978 nach den Plänen von Max Kollbrunner realisiert. Vorausgegangen waren dem Projekt, das 1962 in einem Wettbewerbsentscheid ausgewählt worden war, mehrere Redimensionierungen als Folge von Sparrunden. 1979 mit dem Europäischen Stahlpreis ausgezeichnet, weist das Gebäude nicht nur einen hohen architektonischen Wert auf, es gehörte zu seiner Zeit auch betriebstechnisch zu den führenden Hallenbädern. Der dreigeschossige Betriebs- und Restaurant-Trakt sowie die Sprunghalle überragen den Hallenbau über dem Schwimmbecken. Im Westen ist ein eingeschossiger Garderobenbau mit Eingangshalle und Nebenräumen angegliedert.

Das Hallenbad Oerlikon gilt aufgrund des Schwimmbeckens von 50 m Länge und der Sprunganlage als kombiniertes Hallen- und Sportbad. Genf und Zürich sind die einzigen Städte in der Schweiz, die über ein wettkampftaugliches Hallenbad verfügen. Allerdings werden in Oerlikon nicht mehr alle Normen der Wassersportarten erfüllt, insbesondere im Zusammenhang mit dem Wasserspringen.

Heute befindet sich das Bad baulich in einem relativ schlechten Zustand. In den Jahren 2005 und 2006 wurden die notwendigsten Massnahmen getroffen, um die Gebrauchstauglichkeit für rund zehn Jahre zu sichern. Betroffen waren die Gebäudehülle (Flachdach, Blechdächer, Fenster), die für den Betrieb erforderlichen Installationen (Elektro, Steuerungen, Lüftung,

Sanitär, Badewasseraufbereitung) und der Innenausbau im Eingangsbereich, in den Garderoben und Duschanlagen.

Instandsetzung

Trotz der Instandsetzungsarbeiten von 2005 und 2006, die im Hinblick auf einen Abbruch und Neubau des Hallenbades ab 2015 erfolgten, sind in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen erforderlich, um eine weitere Betriebsphase des Bades von 15 bis 20 Jahren zu ermöglichen. Zu erneuern sind hauptsächlich die noch nicht sanierten Teile der Gebäudehülle, die gesamte Gebäudetechnik, die Schwimmbecken und die Fliesen im ganzen Bad. Die dadurch entstehenden Kosten werden auf rund 25 Mio. Franken veranschlagt. Nach einer Vorlaufzeit von rund zwei Jahren für Variantenprüfungen und Projektierung wäre mit einer Bauzeit von 1,5 bis 2 Jahren zu rechnen.

Während der Bauzeit müsste das Hallenbad geschlossen werden. Abgesehen vom Einnahmehausfall von mehr als 1,5 Mio. Franken pro Jahr zeigen die Erfahrungen im Zusammenhang mit der Gesamtinstandsetzung des Hallenbades City, dass eine Schliessung von bis zu zwei Jahren in der Bevölkerung auf Kritik und Unverständnis stösst. Da die Schwimmfläche des Hallenbades Oerlikon jene des City-Hallenbades übertrifft, stünden zudem nicht allen Vereinen eine Ausweichmöglichkeit in der Stadt zur Verfügung. Auch müssten zahlreiche kommunale, kantonale und nationale Schwimmveranstaltungen während der Bauphase ausfallen. Kommt hinzu, dass eine reine Instandsetzung des bestehenden Gebäudes sowohl für den Wettkampf- als auch den Schulschwimmsport eine unbefriedigende Lösung wäre. Für die Schwimmsparten Wasserspringen und Synchronschwimmen könnten die geltenden Vorschriften der Fédération Internationale de Natation (Dachverband aller nationalen Sportverbände für Schwimmen, Wasserspringen, Synchronschwimmen und Wasserball) auch nach einer aufwändigen Gesamtinstandsetzung nicht erfüllt werden. In Bezug auf den Schulschwimmsport müsste aufgrund des in diesem Einzugsgebiet gestiegenen Bedarfs eine neue Schulschwimmanlage in einem separaten Neubau realisiert werden.

Instandsetzung mit Erweiterung/Umbau

Mit der Variante Instandsetzung könnten die veränderten Kundenansprüche und die grosse Nachfrage nach Wasserfläche in der Stadt Zürich nicht oder nur ungenügend befriedigt werden. Bereits die Marktanalyse und Vision 2005+ für das Hallenbad Oerlikon skizzierte deshalb für die weitere Zukunft des Bades den Weg von einem breit gestreuten Angebot hin zu einer Sport- und Freizeitanlage mit klar definiertem Leistungsangebot (Schwimmen und Wellness). Postuliert wurde dabei die Etablierung der Schwimmzone als nationales Wassersport-Veranstaltungszentrum, da das Hallenbad eines der wenigen wettkampftauglichen Schwimmbecken aufweist. Eine Erweiterung des Angebots im Schwimmbereich (Strömungsbad und Rutschbahn) sollte die Attraktivität für Familien erhöhen und ein grosszügiger Wellnessbereich zusammen mit der Schwimmanlage ein Erholungszentrum bilden.

Um das Hallenbad Oerlikon an seinem heutigen Standort auf die aktuellen Anforderungen und Bedürfnisse auszurichten, wären neben den erwähnten Instandsetzungsarbeiten u. a. folgende Umbauten und Erweiterungen notwendig:

- Schwimmerbecken als Edelstahlbecken mit Einbau einer Brücke und Anhebung des Beckenrandes
- Einbau eines Hubbodens im Nichtschwimmerbecken
- Anbau Ost mit einem neuen Lehrschwimmbecken mit Hubboden und Planschbecken
- Hügelabtrag mit Fassadenöffnung Süd
- Neues Aussenbecken mit Rutschbahn

- Abbruch und Neubau des eingeschossigen Westtraktes
- Neue zweigeschossige Tiefgarage
- Neues Erdgeschoss mit Eingangsbereich, Garderoben und Restaurant
- Neues Obergeschoss mit Wellnessbereich

Die geschätzten Kosten für die Instandsetzung einschliesslich Umbauten belaufen sich auf 60 bis 70 Mio. Franken. Variantenstudien, Projektierung und Kreditgenehmigung (via Volksabstimmung) würden 2,5 bis 3 Jahre in Anspruch nehmen, ebenso die effektive Bauzeit.

Die Erweiterung der bestehenden Anlage ist allerdings nicht unproblematisch. Die Anbauten wären nicht zonenkonform (die Erweiterung käme teilweise in die Freihaltezone zu liegen, was mit einem gewissen Rekurrisiko verbunden ist), auch würden die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten unter dem Umbau leiden. Nicht auszuschliessen ist, dass das Ergebnis – insbesondere in Anbetracht der Investitionshöhe – als unbefriedigender Kompromiss gewertet würde. Für den Wettkampfsport bieten sich trotz der Erweiterung keine optimalen Verhältnisse, in den Schwimmsparten Wasserspringen und Synchronschwimmen könnten die geltenden Vorschriften weiterhin nicht erfüllt werden. Zudem verschärfen sich in diesem Fall die bereits im Kapitel «Instandsetzung» beschriebenen betrieblichen Probleme, da die Anlage während der langen Bauzeit nicht zur Verfügung stehen würde.

Neubau

Bereits die Strategie- und Machbarkeitsstudie des Amtes für Hochbauten vom November 2003 hielt fest, dass aus städtebaulicher, energetischer und betrieblicher Sicht mit einem Neubau ein nachhaltigeres Ergebnis erzielt werden könnte als mit einer umfangreichen Instandsetzung und Erweiterung. Eine Neubaulösung, die einen unterbruchfreien Betrieb gewährleistet, bietet u. a. die Möglichkeit, ausreichend Kapazität für die wachsende Bevölkerung in Zürich Nord zu schaffen, die notwendige Schulschwimmanlage zu integrieren und ein nationales Leistungssportzentrum der Wasserspringer einzurichten. Die Kosten für einen Ersatzneubau Hallenbad werden auf rund 80 Mio. Franken geschätzt, mit einer Planungs- und Realisierungszeit von sieben bis acht Jahren.

Allerdings bezogen die Überlegungen und Untersuchungen zur Zukunft des Hallenbades Oerlikon in den letzten Jahren jeweils kombinierte Lösungen ein, so z. B. ein Eishockeystadion mit Hallenbad und eine Integration der Kunsteisbahn in das Hallenbad. Die Prüfung eines kombinierten Eishockeystadions mit integriertem Hallenbad auf dem Standort der Offenen Rennbahn Oerlikon ergab, dass die Kombination der beiden Nutzungen rein volumetrisch den städtebaulichen Rahmen sprengen würde. In der Folge wurden die beiden Nutzungen Stadion und Hallenbad getrennt. Das Hallenbad Oerlikon sollte als separates Projekt weiterverfolgt werden. Gleichzeitig wurde unter Einbezug der Kunsteisbahn Oerlikon eine ganzheitliche strategische Untersuchung des Potenzials im Gebiet zwischen Siewerdstrasse und Kühriedweg bzw. Riedgraben- und Thurgauerstrasse in die Wege geleitet. Dabei galt es insbesondere folgende Parameter zu berücksichtigen:

- Sicherung von Erweiterungspotenzial für die Messe Zürich
- Definition des Standorts für einen Ersatzneubau des Hallenbades Oerlikon
- Optimierung und Konzentration der Fussballfelder auf sechs bis sieben Plätze
- Zusammenlegung der Kunsteisbahn Oerlikon mit einem neuen Hallenbad
- Integration eines Werkhofs Grün Stadt Zürich (GSZ)/ERZ Entsorgung + Recycling Zürich

Synergien Hallenbad/Kunsteisbahn

Die Kunsteisbahn Oerlikon liegt nördlich der Wallisellenstrasse an der Siewerdstrasse 80 und wurde 1984 erbaut. Die Anlage umfasst zwei Kunsteisflächen, zwischen denen ein

dreigeschossiger Einschub mit Neben- und Infrastrukturräumen sowie Tribüne, Garderoben und Café liegt. Ausbau und Gebäudehülle wurden in den Jahren 1999 bis 2001 instand gesetzt. Der Zustand des Gebäudes erfordert aber ab 2014 Erneuerungsmassnahmen. Da das Gebäude einer allfälligen Erweiterung der Messe Zürich im Wege steht, wurde geprüft, welche betrieblichen und technischen Synergien mit dem Hallenbad sinnvollerweise im Rahmen eines kombinierten Gebäudes realisiert werden könnten.

So ist bei einer Zusammenlegung von Hallenbad und Kunsteisbahn eine deutliche Reduktion der Betriebskosten möglich. Die Doppelanlage kann durch ein gemeinsames Betriebsteam geführt werden, mit gemeinsamer Kasse, gemeinsamem Restaurant und optimierten Betriebsabläufen. Einsparen lassen sich dadurch geschätzte Betriebskosten von jährlich rund 1 Mio. Franken. Sparpotenzial weist auch die Möglichkeit eines Energienutzungsverbands der beiden Betriebe auf. Die Abwärme aus den Kältemaschinen der Kunsteisbahn kann – anstatt diese über einen Rückkühler an die Umgebung zu vernichten – für die Trinkwarmwasser-Vorwärmung, die Raumheizung, die Nachwärmer der Lüftungsanlagen, die Beckenwasservorheizung und über eine zusätzliche Wärmepumpe zur Nachheizung eingesetzt werden.

Geprüft wird neben der Zusammenlegung der Kunsteisbahn mit dem Hallenbad auch die Integration eines Werkhofs GSZ/ERZ. Der heutige Werkhof am Riedgrabenweg und diverse kleinere GSZ-Stützpunkte in der Umgebung könnten zugunsten von Wohnungsbauten aufgehoben werden. Im Weiteren wird geklärt, ob eine Integration der Fussballgarderoben ebenfalls möglich ist, da das Garderobengebäude Neudorf im Entwicklungsbereich der Messe Zürich liegt.

Perimeter und baurechtliche Rahmenbedingungen

Der Perimeter nördlich und südlich der Wallisellenstrasse zwischen Messe Zürich im Westen, Riedgrabenweg im Osten, Siewerdstrasse im Norden und Kühriedweg im Süden eignet sich für einen Ersatzneubau des Hallenbades. Er erfüllt sämtliche formulierten Randbedingungen: Grösse, zentrale Lage, gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Stadt Zürich als Landbesitzerin.

Sowohl das Hallenbad als auch die Kunsteisbahn Oerlikon liegen in einer Zone für öffentliche Bauten Oe4 und sind Teil der Sportanlage Neudorf, die in einer Erholungszone E2 liegt. Die Erholungszone E1 und E2 sind nach geltender Bau- und Zonenordnung für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Zulässig sind deren Betrieb dienende Bauten und Anlagen (wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude usw.) – der Bau eines Hallenbades hingegen ist in einer Zone E2 nicht zulässig. Dennoch sollte bei einem Neubau innerhalb des Gesamtareals der Sportanlage Neudorf ein Abtausch der Zonen Oe4 und E2 möglich sein, d. h., ein Arealteil von ungefähr gleicher Grösse des heutigen Abschnitts mit Oe4 müsste an eine andere Stelle des Gesamtareals verschoben werden können. Dies mit dem Vorbehalt, dass nach Fertigstellung des Neubaus das heutige Hallenbad und die Kunsteisbahn abgebrochen und der frei werdende Arealteil in eine Zone E2 zurückgeführt wird.

Varianten

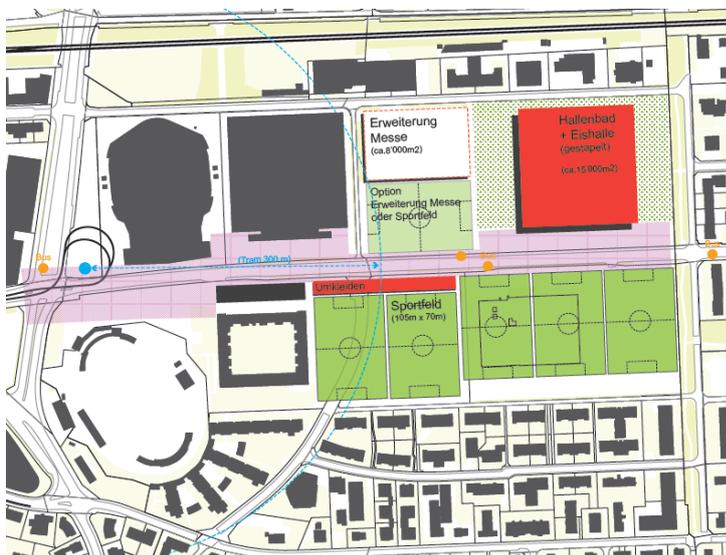
Gemäss «Strategiebericht zum Sportstättenbau der Jahre 2010 bis 2014», wie er am 3. März 2010 vom Gemeinderat genehmigt worden ist (GRB Nr. 2009/454), soll auf dem Areal der Fussballanlage Neudorf der Neubau des Hallenbades Oerlikon realisiert werden. Der Realersatz für die Fussballplätze ist danach auf dem Areal des heutigen Hallenbades zu schaffen.

Als Grundlage für die entsprechende Standortevaluation dienen das Raumprogramm des Hallenbades, wie es für eine Integration im Eisstadion vorgesehen war, sowie das Raumprogramm einer Doppeleishalle, da bei einem Ersatz der Kunsteisbahn zwei gedeckte

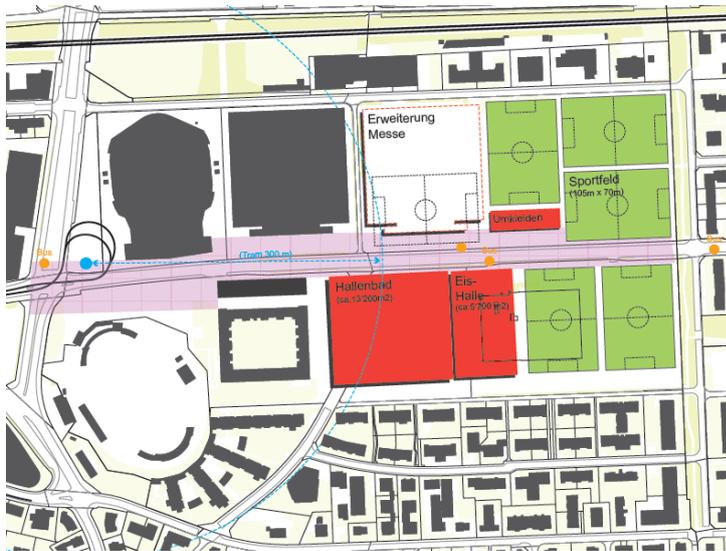
Eisfelder verlangt werden. Im Weiteren wurde ein grobes Raumprogramm für den Werkhof sowie für die bestehenden Fussballgarderoben erstellt. Additiv ergeben diese vier Nutzungen eine Geschossfläche von etwa 28 000 m². Untersucht wurden in der Folge zwei Optionen mit je zwei Varianten. Diese umfassen Bauten nördlich bzw. südlich der Wallisellenstrasse, jeweils ein kombinierter Bau oder eine additive Lösung, die eine Etappierung der Ersatzneubauten Hallenbad und Kunsteisbahn ermöglicht.



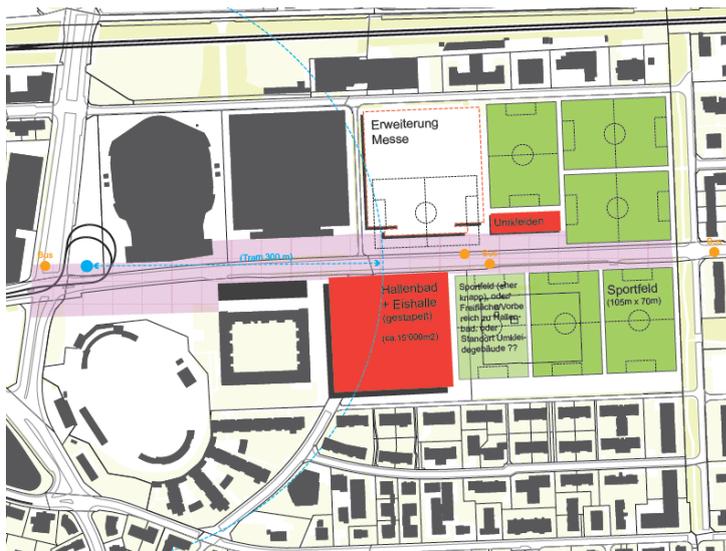
Variante 1a: Additive Lösung nördlich



Variante 1b: Kombibau nördlich



Variante 2a: Additive Lösung südlich



Variante 2b: Kombibau südlich

Variante 1a bietet die höchste Flexibilität bei der Nutzungsentwicklung. Die grossen Volumina bilden eine Front entlang der Wallisellenstrasse, die Fussballfelder wirken als Trennung zwischen den grossvolumigen Objekten nördlich der Wallisellenstrasse und der kleinmassstäblichen Überbauung im Süden. Zudem verträgt sich der Bau gut mit der von der Baugenossenschaft ASIG beabsichtigten Verdichtung östlich des Riedgrabenwegs. Das Grundstück bietet genügend Bebauungstiefe für die beiden grossflächigen Nutzungen Hallenbad und Eisbahn. Sollte die Messe Zürich erst langfristig erweitert werden, können in der Zwischenzeit zwei Fussballfelder zwischen der heutigen Messe Zürich und dem Neubau realisiert werden, was deren Anzahl auf sieben erhöht. Dass während der Realisierung des Neubaus bzw. der Neubauten drei Fussballfelder weniger zur Verfügung stehen, wird sportstrategisch in Kauf genommen.

Zeitrahmen

Voraussetzung für die Realisierung ist die erwähnte Umzonung von der Erholungszone E2 in die Zone für öffentliche Bauten Oe4. Dieses Verfahren dauert etwa zwei Jahre, plus ein Jahr

zur Behandlung von Rekursen. Da aufgrund der Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen ein Projekt dieser Grösse einen Wettbewerb erfordert, beanspruchen das Planerwahlverfahren, die Projektierung und die Genehmigung des Objektkredits (Volksabstimmung) voraussichtlich ebenfalls drei Jahre.

In der Mehrjahresplanung der Stadt Zürich ist die Realisierung des Baus ab dem Jahr 2017 berücksichtigt. Da zwischen 2013 und 2018 die Instandsetzung und Erweiterung der Sport- und Freizeitanlage Heuried vorgesehen ist, die erhebliche finanzielle Mittel binden wird, ist das Projekt Hallenbad Oerlikon zeitlich mit dem Projekt Heuried abzustimmen.

Kommunikation

Ein Kommunikationskonzept wurde noch nicht erstellt, wird aber zu gegebenem Zeitpunkt erarbeitet werden. Wie bei allen grösseren Hochbauprojekten versucht das Hochbaudepartement die Anspruchsgruppen adäquat zu informieren und den Dialog zu ermöglichen, damit die Anliegen der Bevölkerung bekannt sind, wenn im ordentlichen Prozess Entscheidungen gefällt werden müssen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Vom Bericht betreffend Hallenbad Oerlikon, Bericht über Um- oder Neubau, wird Kenntnis genommen.**
- 2. Das Postulat, GR Nr. 2008/580, von Prof. Dr. Peter Stähli-Barth (SP) und Ernst Danner (EVP) vom 17. Dezember 2008 betreffend Hallenbad Oerlikon, Bericht über Um- oder Neubau, wird als erledigt abgeschrieben.**

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