

Zürich,
7. März 2012

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Sportzentrum Heuried, Neubau von Hochbauten (Eissportanlagen) und Instandsetzung der Badeanlage, Erhöhung des Projektierungskredits

Zweck der Vorlage

Die instandsetzungsbedürftige Freizeit- und Sportanlage Heuried im Quartier Wiedikon soll neu gestaltet werden. Vorgesehen ist der Ersatz der verschiedenen Pavillon-Hochbauten durch einen einzigen kompakten Neubau für alle Sportbereiche sowie die Instandsetzung der Schwimmbecken, des einen Ausseneisfeldes und der Umgebung.

Mit StRB Nr. 1001/2011 hat der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 880 000.– zur Erlangung eines Projekts für den Neubau der Hochbauten (Eissportanlagen) und die Instandsetzung der Badeanlage des Sportzentrums Heuried bewilligt. Dieser Projektierungskredit umfasst die Phasen bis und mit Durchführung eines anonymen, einstufigen Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren (Staatsvertragsbereich/WTO-Übereinkommen). Es ist vorgesehen, die Verfassenden (Gesamtplaner) des siegreichen Projekts mit der weiteren Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu beauftragen.

Die Wettbewerbsausgabe an die zwölf teilnehmenden Teams erfolgte Ende Oktober 2011. Im November fanden die Fragenstellung und die Beantwortung der Fragen statt. Pläne, Unterlagen und Modelle sind am 17. bzw. 24. Februar 2012 abzugeben. Am 23. April 2012 wird der Entscheid der Jury gefällt.

Mit dieser Kreditvorlage werden die weiteren Phasen bis zur Vorbereitung der Ausführung beantragt, einschliesslich der Totalunternehmer-Ausschreibung. Es wird mit einem Projektierungskredit von insgesamt Fr. 8 240 000.– gerechnet, weshalb der vorhandene Kredit von Fr. 880 000.– vorerst

- um Fr. 1 020 000.– auf Fr. 1 900 000.– in der Kompetenz des Stadtrates zu erhöhen ist (für die unterbruchsfreie Planung nach dem Wettbewerb) und anschliessend
- dem Gemeinderat die weitere Erhöhung um Fr. 6 340 000.– auf Fr. 8 240 000.– beantragt wird.

Ausgangslage/Bedürfnis

Das 1964 erbaute Sportzentrum Heuried ist die erste und grösste Freizeitanlage der Stadt Zürich. Das Ensemble von Freibad, Eisfeldern, Fussballplatz und Gemeinschaftszentrum innerhalb des Wohnquartiers Friesenberg gilt als interessanter Zeuge des Architekturstils der Moderne bzw. der «béton brut»-Architektur der 1960er-Jahre. «Béton brut» (französisch für Sichtbeton) zeigt den reinen, unbearbeiteten und unverputzten Formbeton mit Löchern von Luftblasen, Abdrücken der Schalung usw.

Aufgrund ihrer sozial- und architekturgeschichtlichen Bedeutung wurde die Freizeitanlage Heuried als wichtiger Zeuge ihrer Epoche gewertet und deshalb ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Bereits im Jahr 2000 war jedoch der dringende Bedarf an einer Erneuerung und Erweiterung des Sportzentrums Heuried festzustellen, was eine detaillierte Schutzabklärung zur Freizeitanlage Heuried auslöste. Nach sorgfältiger Abwägung beschloss der Stadtrat Ende 2001, den Bereich des

Sportzentrums mit Freibad aus dem Inventar zu entlassen und auf eine definitive Unterschutzstellung zu verzichten. Damit wurden die Bauten des Sportzentrums zum Abbruch freigegeben, mit Ausnahme des zum Ensemble und zur Parzelle gehörenden Gemeinschaftszentrums Heuried (Döltsweg 130). Dies eröffnete den planerischen Spielraum, um auf dem Areal den neuen Bedürfnissen des Sports zeitgemässen Raum zu bieten.

Das Sportzentrum Heuried weist nach rund 50 Betriebsjahren sehr viele betriebliche und bauliche Mängel auf und ist nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben, weshalb die Anlage durch einen Neubau ersetzt werden soll:

- Der Zustand der Sichtbetonbauten und der Gebäude- und Betriebstechnik ist trotz Notsanierungen in den Jahren 2004 bis 2006 schlecht. Diese Notsanierungen waren gezielt auf eine Instandhaltung für die folgenden zehn Jahre, bis etwa 2016, ausgelegt. Die Betriebssicherheit nimmt als Folge der veralteten Installationen ab, der Unterhaltsaufwand hingegen markant zu.
- Die überdimensionierten Garderoben entsprechen nicht mehr den heutigen Gewohnheiten des Publikums, die Restauration ist nicht mehr zeitgemäss und die betriebsnotwendigen Räume liegen verstreut an verschiedenen Orten, was die betrieblichen Abläufe erschwert.
- Im Umfeld der Schwimmbecken gibt es zu wenige Liegewiesen.
- Das heutige Angebot an Eislaufflächen in der Stadt genügt dem Bedarf der Eissportvereine bei Weitem nicht. Eine ganzjährig nutzbare Eishalle links der Limmat fehlt.

Projektwettbewerb

Für die Erarbeitung eines betrieblich und wirtschaftlich sowie architektonisch optimierten Projekts wird ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren (Staatsvertragsbereich/WTO-Übereinkommen) durch das Amt für Hochbauten veranstaltet. Als Ergebnis des Architekturwettbewerbs wird erwartet:

- ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis gewährleistet,
- ein Betriebslayout, das dem vorgeschriebenen Raumprogramm und den Anforderungen des Sportzentrums Rechnung trägt,
- ein städtebaulich und architektonisch zeitgemässer Neubau mit entsprechender Gestaltung der Aussenräume,
- ein ökologisch nachhaltiges Projekt, das den Minergie-Standard erreicht und im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft alle Ressourcen effizient einsetzt.

Betriebskonzept/Raumprogramm

Das neue Konzept für das Sportzentrum Heuried umfasst den Rückbau der heutigen Gebäude und die Erstellung einer neuen Eissporthalle. Diese soll ein Raumangebot für den Bade- und Eishallenbetrieb, die Gastronomie, die Verwaltung, die Infrastruktur sowie die Betriebs- und Gebäudetechnik beinhalten. Weiter sind möglichst viele zusätzliche Liegeflächen für den Badebetrieb bereitzustellen. Die Badeanlage wird in der Grösse belassen und instand gesetzt. Geplant ist, die neue Eishalle im Ganzjahresbetrieb, abgesehen von einem zweimonatigen Unterbruch im Sommer (bedingt durch den hohen Energieverbrauch), zu führen und dem Vereinssport für Trainings und Wettkämpfe zur Verfügung zu stellen. Von den heutigen Ausseneisfeldern wird das eine aus wirtschaftlichen Gründen bis auf Weiteres stillgelegt, das andere ausschliesslich während der Wintermonate betrieben. Der neu geplante Restaurationsbetrieb soll über das ganze Jahr ein Angebot für die Bade- und Eislaufgäste bieten.

Vorgesehen ist die Bereitstellung des folgenden Raumangebots:

Areal/Umgebung (2600 m²) mit Haupteingang, Nebeneingang für Betrieb und Rettungsfahrzeuge, ein Ausseneisfeld, je ein Instand zu setzendes Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken, ein Kinderplanschbecken, Beach-Volleyballfeld sowie Liegeflächen Freibad, die um rund 1500 m² vergrössert werden.

Es sind keine Parkplätze für Autos und Motorfahräder einzuplanen, da die bestehende Einstellhalle die notwendigen Pflichtparkplätze abdeckt. Für Fahrräder sind 200 Abstellplätze, die sich vorwiegend im Freien befinden, zur Verfügung zu stellen. Es sind auch Abstellplätze für Fahrräder mit Anhänger vorzusehen.

Hauptgebäude (7300 m²) mit

- Eislaufbereich innen (4050 m²): Kasse für Freibad, Eisfeld und Eishalle, Werkstätten, Vermietung/Verkauf Schlittschuhe, Eishalle als ganzjährige betriebsfähige Trainingshalle für Eissportvereine, Mehrzweck-/Gymnastikraum, Krafraum mit Kraft- und Ausdauergeräten, für 300 Personen konzipierte Tribüne, rollstuhlgängige Plätze, Speaker/Regie/Medien mit optimaler Sicht, Sanität, Massageraum, Team- und Trainergarderoben für Eishockey und solche für Eiskunstlauf, Schiedsrichtergarderoben, Betriebsgeräte (Rasentraktor, Putzmaschinen, Kleingeräte), Garage für zwei Eismaschinen, Schneeabwurf mit unterirdischer Schneegrube, Eingangshalle (Foyer für Eishalle bzw. Tribüne), Publikumstreppe als öffentliche Verbindung sowie gebäudeinterner Betriebs-/IV-Lift für Waren und Publikum, Vereine, Personal, Anlieferung und Entsorgungen
- Eislaufbereich aussen (130 m²): Teamgarderoben Eishockey für Vereine und Garderobe Publikum für Eislauf und Freibad (ganzjähriger Betrieb), Trocknungsraum für Sportbekleidung
- Freibadbereich (310 m²): zusammen mit Eislaufbereich ganzjährig nutzbare Garderoben für Publikum mit 200 Schränken und Liegestuhlfächern (Sommer-Betrieb)
- Restaurationsbetrieb (890 m²): Restaurant, ohne direkten Zugang von der Strasse, mit 100 Sitzplätzen und Terrasse mit 200 Sitzplätzen, Selbstbedienung mit Servicezone (offener Buffetbereich), Küche für einfache Menüs, Büro, Lager Non-Food und ungekühlte Lebensmittel/Getränke, Kühlraum, Annahme-/Ausgaberräume, Kiosk nahe beim Restaurant und bei der Tribüne, Garderoben für Restaurant-Gäste und für Gastro-Personal
- Verwaltung (170 m²): Büro für Betriebsleitung mit drei Arbeitsplätzen, Veranstaltungs- und Rechnungsbüro, Steuerzentrale mit Sicht über alles, unterteilbarer Mehrzweckraum bei Verwaltung, Restaurant oder Eingangshalle
- Infrastruktur Betrieb allgemein (500 m²): Aufenthalt Personal, Waschküche, Putz- sowie Klub- und Betriebsmaterial, Anlieferung, Entsorgung, Garderobe Personal
- Betriebs- und Gebäudetechnik (1250 m²): Chemie, Desinfektion, Wasseraufbereitung/Filter für Freibad, Sanitärzentrale, Heizungs- und Elektrozentrale, Lüftungen im Dachgeschoss für Garderoben, Duschen, Gymnastik- und Krafraum, Küche, Restaurant und Diverses, zu ersetzende Lüftung Tiefgarage, Unterverteilungen, Lifttechnik, Kältezentrale (Kälteerzeugung für Eisfelder)

Die Rahmenbedingungen für die Energie- und Gebäudetechnik umfassen gemäss Wettbewerbsprogramm die Zertifizierung nach Minergie, eine möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung und optimierte Abwärmenutzung, den Einsatz natürlicher Kältemittel und die optionale Realisierung einer Fotovoltaik-Anlage.

Das Amt für Hochbauten beabsichtigt, das Bauvorhaben mit einer Totalunternehmung (TU) auszuführen. Die Verantwortung für sämtliche Gewerke in der Ausführungsphase bis zur Inbetriebnahme auf Basis eines ausgereiften Projekts liegt somit bei einer Unternehmung. Diese hat im Weiteren die Erfahrung mit gebäudetechnisch komplexen Bauten und leistet

eine Termin- und Kostengarantie.

Die Erstellungskosten für den Neubau des Sportzentrums Heuried werden auf rund 70 Mio. Franken (ohne Reserve) geschätzt. Die erste Machbarkeitsstudie ging von einem höheren Bauvolumen und höheren Kosten aus. In der Folge wurde u. a. das Raumprogramm des Neubaus deutlich reduziert und auf ein zweites Ausseneisfeld verzichtet. Die Anlage wird zudem während der Bauzeit geschlossen bleiben: Einen Teil der Anlage immer offenzuhalten, würde aufwändige Provisorien (Technik, Garderoben usw.) erfordern, die Bauzeit verlängern und erhebliche Mehrkosten verursachen.

Projektierungskosten

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag einschliesslich der Erarbeitung der TU-Ausschreibung und der Vorbereitung der Ausführung ist mit Kosten von 8,24 Mio. Franken (einschliesslich MwSt) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Architekturleistungen	2 630 000
Bauingenieurleistungen	880 000
Elektroingenieurleistungen	230 000
HLKKS-Ingenieur-Leistungen	475 000
Baugrunduntersuchung/Geologie	75 000
Aufnahmen/Vermessung	75 000
Bauphysik/Akustik	80 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	280 000
div. Spezialisten	150 000
Auswahlverfahren (Wettbewerb)	590 000
Strategische Planung/Machbarkeitsstudien	250 000
Projektmanagement AHB	535 000
Nebenkosten	990 000
Unvorhergesehenes/Reserve	1 000 000
Planungskosten total	8 240 000

Termine

Voraussichtlich erfolgt die Ausführung dieses Bauvorhabens in den Jahren 2015 bis 2017.

Finanzierung

Die Projektierungskosten sind im Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt und werden für das Jahr 2013 ordentlich budgetiert. Das Bauvorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2012 bis 2015 der Immobilien-Bewirtschaftung berücksichtigt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für den Neubau der Hochbauten (Eissportanlagen) im Sportzentrum Heuried einschliesslich Instandsetzung der Badeanlage, wird der vom Stadtrat am 7. März 2012 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 900 000.– um Fr. 6 340 000.– auf Fr. 8 240 000.– erhöht.

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

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti