

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 7. November 2018

Immobilien Stadt Zürich und Grün Stadt Zürich, Sportanlage Witikon, Quartier Witikon, Ersatz des Garderobengebäudes und Neuordnung der Rasensportanlage, Projektierungskredit, Abschreibung einer Motion

1. Zweck der Vorlage

Das Garderobengebäude auf der Sportanlage Witikon ist in einem schlechten baulichen Zustand und genügt dem Platzbedarf der steigenden Anzahl Sporttreibender nicht mehr. Geplant ist deshalb ein Ersatzneubau, dessen Bauperimeter sich auf einem Rasenspielfeld befindet. Dadurch gehen Flächen für den Trainings- und Sportbetrieb verloren. Um den Flächenverlust aufzufangen und den Vorgaben des Schweizerischen Fussballverbands (SFV) bezüglich Spielfeldgrössen zu entsprechen, sollen die Rasensportflächen neu angeordnet werden.

Mit Motion GR Nr. 2016/205 verlangen Dr. Urs Egger (FDP), Anjushka Früh (SP) und acht Mitunterzeichnende *«die Neugestaltung der Rasensportanlage Witikon mit dem Bau einer den internationalen Spielfeldgrössennormen entsprechenden Dreifachturnhalle mit Zuschauerinfrastruktur in Kombination mit dem Garderobengebäude für die Rasensportanlage zu verbinden»*. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, auf den Bau der Dreifachsporthalle zu verzichten und die Motion gemäss Art. 92 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) als erledigt abzuschreiben.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von 3,4 Millionen Franken erforderlich.

Einschliesslich Projektierungskosten und Reserven wird mit einem späteren Ausführungskredit von rund 32 Millionen Franken gerechnet.

2. Ausgangslage

Die Sportanlage Witikon liegt zwischen dem Stöckentobelbach, dem Friedhof Witikon und der Schulanlage Looren. Zur polysportiven Anlage für Fussball, Leichtathletik und American Football gehören sechs Rasenspielfelder, ein Kunstrasenspielfeld, eine Leichtathletik-Rundbahn (400 m) sowie eine Anlage für Weitsprung, Hochsprung und Kugelstossen.

Vier Fussballvereine (FC Brunau, FC Neumünster, FC Südost, FC Witikon) mit 8 Herren-, 2 Frauen-, 24 Junioren- und 9 Juniorinnenteams tragen auf der Sportanlage Witikon ihre Trainings und ihre Meisterschaftsspiele aus. Zusätzlich sind in Witikon 1 Erwachsenen- und 2 Juniorenteam der American Footballer beheimatet. Zwei Turnvereine (LC Turicum und TV Witikon) nutzen regelmässig die Leichtathletikinfrastruktur.

Die Schule Looren-Langmatt nutzt die Aussenanlagen in den Sommermonaten für den ordentlichen Sportunterricht und für Schulsporttage. In den Schulferien finden Feriensportkurse und Fussballcamps statt. Jährlich werden grössere Einzelveranstaltungen wie z. B. eine Übergabestelle der SOLA-Stafette oder *«De schnällscht Zürihegel»* ausgetragen.

Insgesamt nehmen auf der Sportanlage Witikon pro Jahr über 36 000 Sportlerinnen und Sportler an organisierten Trainings oder Wettkämpfen teil. Hinzu kommen zahlreiche Frauen und Männer, welche die Anlage für individuellen, ungebundenen Sport nutzen.

2.1 Garderobengebäude

Das Garderobengebäude der Sportanlage Witikon umfasst zwei Sportgarderoben, die durch ungebundene Sporttreibende (vorwiegend Laufsport) unentgeltlich genutzt werden können. Dem organisierten Sport in den Vereinen stehen sechs Garderoben mit vier Duschräumen zur Verfügung. Zudem sind eine Cafeteria mit Aussenwirtschaft, ein Büro für das Betriebspersonal und diverse Infrastrukturräume im Garderobengebäude untergebracht. Die Lager- und Geräteräume für den Betrieb und die Sportgeräte befinden sich in separaten Gebäuden, was die betrieblichen Abläufe deutlich erschwert.

Das 1974 erstellte Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand. Das strategische Unterhaltsplanungsmodell Stratus weist für diverse Bauteile der Sportanlage Witikon tiefe Z/N-Werte (Quotient aus Zustands- und Neuwert) aus. Entsprechend der Stratus-Auslegung sind Bauteile mit einem Z/N-Wert zwischen 50 und 70 Prozent in einem schlechten Zustand, das Risiko von Folgeschäden bedingt eine umfassende Instandsetzung:

Bauteil	Z/N-Werte
Flachdach	64
Fassade	58
Fenster	57
Wärmeerzeugung/-verteilung	52/68
Sanitär	67
Elektro	67
Innenausbau	57

Der umfassende Instandsetzungsbedarf sowie der gestiegene Platzbedarf durch die steigende Anzahl Sporttreibende führten zur Entscheidung, das Garderobengebäude durch einen Neubau zu ersetzen und das Raumprogramm entsprechend den Bedürfnissen der Nutzenden zu erweitern.

In einer von Grün Stadt Zürich (GSZ) beauftragten Machbarkeitsstudie wurde 2013 der Perimeter für den Ersatzneubau des Garderobengebäudes in der südlichen Ecke der Sportanlage festgelegt. Innerhalb dieses Perimeters lassen sich die verbleibenden Flächen für den Sportbetrieb am besten nutzen und das Gebäude fügt sich ideal in die Anlage ein. Im weiteren Verlauf der Projektierung wird die optimale Setzung gesucht und ein Gebäude entwickelt, das den betrieblichen Abläufen optimal entspricht und einen kostengünstigen Unterhalt gewährleistet.

Weil sich der Ersatzneubau an einem neuen Standort befindet, ist während der Bauzeit kein Provisorium notwendig. Das Garderobengebäude kann bis zur Eröffnung des Neubaus genutzt und anschliessend rückgebaut werden.

2.2 Rasensportanlage

Der neue Standort des Garderobengebäudes ist auf einem heutigen Rasenspielfeld vorgesehen. Dadurch gehen auf der Sportanlage Flächen für den Trainings- und Sportbetrieb verloren. Zudem entsprechen die Rasensportplätze heute nur teilweise den Anforderungen des SFV.

Damit der Flächenverlust für den Betrieb abgefangen werden kann, werden die verbleibenden Rasensportflächen auf der Anlage neu geordnet und wo möglich die Spielfelder auf die erforderliche Grösse von 106 × 70 m für Fussball-Meisterschaftsspiele ausgerichtet. Dadurch können die Vorgaben des SFV für Spiele aller Ligen, einschliesslich der Junioren A, B und C berücksichtigt werden, was eine intensivere Nutzung der Sportanlage ermöglicht.

2.3 Dreifachsporthalle gemäss Motion GR Nr. 2016/205

Die am 8. Juni 2016 eingereichte Motion GR Nr. 2016/205 verlangt «die Neugestaltung der Rasensportanlage Witikon mit dem Bau einer den internationalen Spielfeldgrössennormen

entsprechenden Dreifachturnhalle mit Zuschauerinfrastruktur in Kombination mit dem Garderobengebäude für die Rasensportanlage zu verbinden». Der Stadtrat beantragte dem Gemeinderat am 21. September 2016 die Ablehnung der Motion, erklärte sich aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen. Entgegen des stadträtlichen Antrags überwies der Gemeinderat am 9. November 2016 die Motion mit 117 zu 1 Stimme.

Gemäss Art. 90 i. V. m. Art. 92 Abs. 1 GeschO GR hat der Stadtrat innerhalb von zwei Jahren nach Überweisung der Motion die verlangten Anträge vorzulegen. Wenn nach seiner Beurteilung die Motion nicht erfüllbar ist, wenn dem Begehren in anderer Form entsprochen werden konnte oder wenn auf den Auftrag verzichtet werden sollte, hat er einen begründeten Bericht zu erstatten.

Eine Dreifachsporthalle auf der Sportanlage Witikon könnte für diverse Sportarten wie Handball, Unihockey, Volleyball, Basketball und Futsal genutzt werden. Die Nachfrage der auf grosse Sporthallen angewiesenen Zürcher Sportvereine zu den Spitzenzeiten am Abend und am Wochenende kann heute nicht vollständig zu deren Zufriedenheit gedeckt werden. Da für den obligatorischen Sportunterricht der Primarschule Witikon in der Schule Looren-Langmatt der Sporthallenbedarf gedeckt ist, ist noch offen, wie die Belegung der Dreifachsporthalle tagsüber aussehen würde.

Der Stadtrat ist – wie in der Weisung vom 21. September 2016 (GR Nr. 2016/242) ausführlich erläutert – weiterhin davon überzeugt, dass der Bau einer Dreifachsporthalle in Witikon nicht notwendig ist:

- Die heutige Versorgung mit Sporthallen ist (für den Schulsport) stadtwweit grösstenteils genügend – mit 139 Einfach-, 6 Doppel-, 6 Dreifach- und verschiedenen Spezial-Sporthallen. Vereinzelt gibt es Engpässe für den obligatorischen Sportunterricht, jedoch nicht so in Witikon.
- Die geografische Verteilung der neu geplanten Sporthallen wird durch den Bedarf der schulischen Nutzung bestimmt. Aus diesem Grund gibt es bei den Sporthallen, analog der Entwicklung der Wohnbevölkerung in den einzelnen Quartieren, keine gleichmässige Verteilung der (Gross-)Sporthallen über die ganze Stadt.
- In den nächsten Jahren ist sowohl mit deutlich mehr Schülerinnen und Schülern als auch mit mehr jugendlichen und erwachsenen Mitgliedern der Sportvereine zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist nicht nur eine sehr effiziente Belegung der bestehenden Sporthallen notwendig, sondern auch der bedarfsgerechte Bau und Betrieb neuer Sporthallen. Der Stadtrat verfolgt dabei einen gesamtstädtischen Ansatz. Sportanlagen und -hallen sind bedarfsgerecht über das gesamte Stadtgebiet zu verteilen.
- Das Bevölkerungswachstum ist im Quartier Witikon langsamer als in anderen Teilen der Stadt. Während gesamtstädtisch ein langfristiger Anstieg um 19–21 Prozent bei den Schülerinnen und Schülern erwartet wird, sind dies gemäss Prognosen im Quartier Witikon 9 Prozent (Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2018).
- In den nächsten fünf Jahren sind Neubau- bzw. Ersatzneubauprojekte für fünf Einfachsporthallen, acht Doppelsporthallen und drei Dreifachsporthallen in Planung, das Investitionsvolumen beträgt rund 145 Millionen Franken. Zudem sind Instandsetzungsprojekte für 15 Einfachsporthallen in Höhe von rund 37 Millionen Franken geplant bzw. in der Ausführung. Mit der neuen Grosshalle auf der Schulanlage Hofacker (Quartier Hirslanden) ist im Schulkreis Zürichberg der Bedarf für den Schulsport gedeckt.

Der Stadtrat setzt sich seit Jahren mit der Priorisierung aller städtischen Infrastrukturbauten mit dem vorhandenen Investitionsplafond von zwischenzeitlich 245 Millionen Franken auseinander. Die Projekte müssen gegeneinander abgewogen werden. Die begrenzte Allokation der Mittel fordert, dass die wichtigen Projekte mit den finanziell und personell vorhandenen

Ressourcen umgesetzt werden. Der Bau einer Dreifachsporthalle ist für den Stadtrat mit Blick auf das gesamte Portfolio kein Projekt, das zum jetzigen Zeitpunkt durchgeführt werden müsste.

Falls der Bau der Dreifachsporthalle dennoch von 2023 bis voraussichtlich 2026/27 ausgeführt würde (siehe auch Abschnitt 7. Termine), müssten im Rahmen der Investitionsplanung andere städtische Bauvorhaben, die ebenfalls in diesem Zeitraum umgesetzt werden sollen, verschoben oder redimensioniert werden.

3. Bau- und Zonenordnung

Die Sportanlage Witikon ist grösstenteils der Erholungszone (E1) zugeordnet. Diese ist für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Zulässig sind die deren Betrieb dienenden Bauten und Anlagen, wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen, Beleuchtungsanlagen, Garderobengebäude, Clubräume, Verpflegungsstätten usw. Sporthallen sind nicht aufgeführt. Ein Teil der Erholungszone entlang des Stöckentobelbachs ist bewaldet. Entsprechende Waldabstände sind einzuhalten. Die nördlich angrenzenden Wohngebiete befinden sich in der zweigeschossigen Wohnzone. Die restlichen, angrenzenden Gebiete sind Freihaltezonen zugeordnet.

Für den Ersatzneubau des Garderobengebäudes ist keine Umzoning notwendig. Für den Bau einer Dreifachsporthalle hingegen müsste der vorgesehene Standort vorgängig in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) umgezont werden. Dieser Prozess dauert ungefähr anderthalb Jahre und könnte nach Vorliegen des Wettbewerbsentscheids gestartet werden.

4. Gegenstand der Projektierung

Garderobengebäude. Für die Umsetzung des Raumprogramms für das Garderobengebäude und eine allfällige Dreifachsporthalle hat das Amt für Hochbauten (AHB) verschiedene Varianten geprüft und deren Machbarkeit nachgewiesen. Das konkrete Bauprojekt soll nun durch einen Architekturwettbewerb im offenen Verfahren ausgewählt werden. Mit der Durchführung des Verfahrens wird das AHB beauftragt. Ziele des Architekturwettbewerbs sind eine aus betrieblicher und städtebaulicher Sicht optimale Setzung innerhalb des zur Verfügung stehenden Projektperimeters sowie ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das sowohl niedrige Erstellungskosten als auch einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet. Es wird eine kompakte und effiziente Gebäudetypologie erwartet. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens werden weiter die erhöhten Anforderungen einer besonders guten Gestaltung, die Eingliederung in die Landschaftskammer und in die Topografie sowie – für eine Dreifachsporthalle – die maximal verträgliche Höhe zu prüfen sein. Das Neubauvorhaben soll im Minergie-P-ECO-Standard erstellt werden und die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen.



Neuordnung Spielfelder. Die Spielfelder werden in der Lage und Grösse zum Teil neu ausgerichtet und wo möglich an die Liga-Abmessungen angepasst. Der Spielfeldaufbau und die spielfeldbegleitende Infrastruktur werden wenn nötig entsprechend den aktuellen Anforderungen erneuert bzw. ergänzt.

Die Rasensportanlage wird weiterhin sieben Spielfelder umfassen, sechs davon Naturrasenspielfelder und ein Kunstrasenspielfeld. Anstatt wie bisher ein Spielfeld sollen neu vier Spielfelder die SFV-konforme Abmessung von 106 × 70 m erhalten. Zusammen mit neuen Spielfeldbeleuchtungen ermöglicht diese Neuorganisation der Spielfelder trotz Flächenverlust eine Kapazitätssteigerung für den Sportbetrieb.

Weitere Umgebung. Der Neubau sowie die Neuordnung der Spielfelder und deren Infrastruktur sollen sich mit gezielten Gestaltungsmaßnahmen gut in den bestehenden landschaftlichen Kontext einfügen. Dabei ist besonders auf die Topografie, die offene Landschaftskammer und den raumbildenden Galeriewald entlang des Stöckentobels Rücksicht zu nehmen. Um den Naherholungswert und die Biodiversität auf der Anlage zu steigern, werden Bereiche für Aufenthalt und Erholungsnutzung geschaffen und ökologisch wertvolle Flächen entwickelt.

5. Raumprogramm

5.1 Garderobengebäude

Die flexible, multifunktionale Nutzbarkeit der Räume im Neubau steht im Vordergrund. Die Garderoben sollen je nach Bedarf unterschiedlich belegt werden können, um eine möglichst sinnvolle Auslastung zu gewährleisten.

Neben dem Garderobebereich bildet der Gastrobereich (Restaurant, Küche, Lagerräume) eine separate Einheit.

Areal / Umgebung	Anzahl	m ²	Total (m ²)
Eingang	2	10–40	50
Schuhwaschanlagen	2	30	60
Fahrrad- und Kickboard-Abstellplätze	100	1/2	180
Parkplätze (inkl. Vorfahrt Mannschaftsbus)	113	25–100	2960
Entsorgung	1	35	35
Gartenwirtschaft	1	250	250
Raucherbereich	1	20	20
Trinkbrunnen	3	1	3
Total m²			3558
Eingang	Anzahl	m ² / Raum	Total (m ²)
Windfang, Foyer	2	40/50	90
Total m²			90

Garderoben inkl. Dusche	Anzahl	m ² / Raum	Total (m ²)
Fussball 1. Liga	2	68	136
Breitenfussball	16	44–48	624
Rasensport / Leichtathletik	4	95	380
TrainerInnen Rasensport	2	49	98
Sportgarderoben (öffentlich)	2	32	64
SchiedsrichterInnen	5	18/25	73
Total m²			1375

Toiletten	Total (m²)
Damen	82
Herren	111
IV	12
ZuschauerInnen	37
Total m²	242

Sporträume	Anzahl	m² / Raum	Total (m²)
Sanitätsraum / Doping	1	16	16
Kraftraum Leichtathletik	1	120	120
Laufkorridor	1	450	450
Total m²			586

Dienstleistung / Betrieb	Anzahl	m² / Raum	Total (m²)
Büro Betriebsleiter, Vereinsabwart Rasensport, Spielleiter	3	15–50	90
Personalgarderoben, Pausenraum, Teeküche	3	15/20	50
Material-, Lager- und Putzräume, Technik	10	8-80	330
Total m²			470

Gastronomie	Anzahl	m² / Raum	Total (m²)
Restaurant	1	185	185
Küche	1	50	50
Lager-, Putz- und Waschräume, Anlieferung	7	8–40	123
Büro Restaurant	1	10	10
WC Küchenpersonal	1	3	3
Total m²			371

5.2 Dreifachsporthalle

Für eine Dreifachsporthalle wäre folgendes Raumprogramm vorzusehen (Synergien mit dem Garderobengebäude sind nicht einberechnet).

Areal / Umgebung	Anzahl	m²	Total (m²)
Fahrrad- und Kickboard-Abstellplätze	70	1/2	120
Parkplätze	55	25–30	1400
Entsorgung	1	25	25
Gartenwirtschaft	1	100	100
Total m²			1645

Eingang	Anzahl	m² / Raum	Total (m²)
Windfang, Galerie (inkl. Tribüne), Erschliessung Sportbereich	2	60/200	260
Total m²			260

Sporthalle	Anzahl	m² / Raum	Total (m²)
Dreifachsporthalle	1	1372	1372
Geräteraum	1	240	240
Kraftraum Halle	1	120	120
Gymnastikraum	1	150	150

Garderoben inkl. Dusche	8	18/60	312
Toiletten SportlerInnen			22
Toilette IV			12
Total m²			2228

Dienstleistung / Betrieb	Anzahl	m² / Raum	Total (m²)
Büro Betriebsleiter, Hallenwart, Wettkampf, Pausenraum Betrieb	2	25	50
Toiletten ZuschauerInnen	4	6–15	37
Personalgarderoben	2	15	30
Material-, Lager- und Putzräume, Technik, Warenlift	7	5–80	228
Total m²			345

Gastronomie	Anzahl	m² / Raum	Total (m²)
Restaurant	1	75	75
Teeküche / Kiosk	1	25	25
Total m²			100

6. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Ersatz des Garderobengebäudes und die Neuordnung der Rasensportanlage ist ein Projektierungskredit von Fr. 3 400 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Architektur-Leistungen	735 000
BauingenieurInnen-Leistungen	225 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	100 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	235 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	20 000
Aufnahmen / Vermessung	20 000
Bauphysik / Akustik	15 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	515 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	105 000
Wettbewerb	560 000
Projektmanagement AHB	310 000
Nebenkosten	245 000
Reserve / Rundung	315 000
Total Projektierungskredit	3 400 000

Auf GSZ entfallen vom vorliegenden Projektierungskredit 1,15 Millionen Franken und auf die IMMO 2,25 Millionen Franken.

Mit Projektierung der Dreifachsporthalle würde sich der Projektierungskredit um Fr. 1 600 000.– auf Fr. 5 000 000.– erhöhen. Der Anteil von GSZ (Rasensportanlage) würde weiterhin 1,15 Millionen Franken betragen, derjenige der IMMO (Garderobengebäude) 3,85 Millionen Franken.

Die späteren Erstellungskosten (Zielkosten) für den Ersatz des Garderobengebäudes und die Neuordnung der Rasensportanlage werden auf etwa 29 Millionen Franken geschätzt, der Objektkredit (einschliesslich Reserven) auf rund 32 Millionen Franken. Davon entfallen auf den Ersatzneubau des Garderobengebäudes etwa 21 Millionen Franken und die Neuordnung der Rasensportanlage etwa 11 Millionen Franken. Die Realisierung einer Dreifachsporthalle würde zusätzlich 18 Millionen Franken kosten.

7. Termine

Für die Realisierung des Ersatzneubaus des Garderobengebäudes und die Neuordnung der Rasensportanlage ist folgender Terminplan vorgesehen:

Wettbewerbsentscheid	2020
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	2022
Baubeginn	2023
Bezug	2026

Mit Umsetzung einer Dreifachsporthalle würde sich die Projektdauer um rund sechs Monate verlängern.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2019 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 vorgemerkt.

Der Gemeinderat ist gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) zuständig für einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 bis zu 20 Millionen Franken.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für den Ersatzneubau des Garderobengebäudes und die Neuordnung der Rasensportanlage der Sportanlage Witikon, Katzenschwanzstrasse 45, 8053 Zürich, werden Projektierungsausgaben von Fr. 3 400 000.– bewilligt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Vom begründeten Bericht gemäss Art. 92 Abs. 1 GeschO GR wird Kenntnis genommen.**
- 3. Die Motion GR Nr. 2016/205 von Dr. Urs Egger (FDP), Anjushka Früh (SP) und acht Mitunterzeichnenden vom 8. Juni 2016 betreffend Sportanlage Looren in Witikon, Bau einer Dreifachturnhalle mit Zuschauerinfrastruktur auf dem Sportplatzareal, wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbau-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti