

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Erweiterung der Saalsporthalle, Quartier Wiedikon,
mit Sanierung der Haustechnik, Objektkredit****Zweck der Vorlage**

Die primär für den Handballsport gebaute Saalsporthalle auf der Allmend Wiedikon weist seit Jahren eine sehr vielfältige Nutzung auf. Die dadurch entstehenden Lärmbelastigungen werden von der Nachbarschaft nicht weiter toleriert. Dieser Mangel sowie die infolge der multifunktionalen Verwendung ungenügende Infrastruktur bedingen eine Erweiterung auf der Süd- und Nordseite des Gebäudes. Dafür wird mit dieser Vorlage dem Gemeinderat der notwendige Objektkredit von Fr. 6 740 000.– beantragt.

Im Weiteren sind verschiedene haustechnische Installationen, insbesondere die Lüftungsanlagen und Wärmeerzeugung, veraltet und für die heutigen Nutzungen unzureichend, so dass deren Erneuerung unumgänglich ist. Die für diese Sanierungsarbeiten erforderlichen gebundenen Ausgaben von Fr. 7 080 000.–, deren Bewilligung in der Kompetenz des Stadtrates liegt, sind ebenfalls Gegenstand dieser Weisung.

Ausgangslage/Bedürfnis

Die 1970 bis 1972 nach Plänen der Architektengemeinschaft Professor Dr. W. Dunkel und H. Oetiker auf der Allmend Wiedikon erstellte Saalsporthalle wurde 1975 mit einem unterirdischen Fechtssaal ergänzt. Die Nutzung des vornehmlich als Handballhalle konzipierten Gebäudes hat sich seither grundlegend geändert. Neben den traditionellen Handballveranstaltungen finden heute Wettkämpfe in vielen anderen Sportarten statt, wie Tennis, Fussball, Tanz, Sportgymnastik, Karate, Kunstturnen, Schwingen, Fechten usw. Aber auch Konzerte, Generalversammlungen, Bankette usw. werden immer wieder veranstaltet. Der Ein- und Ausbau von Einrichtungen gehört längst zum Alltag in der Saalsporthalle, die jedes Jahr von rund 100 000 Besucherinnen und Besuchern frequentiert wird.

Infrastrukturbedingte Mängel

Die räumliche Konzeption der Saalsporthalle genügt diesen neuen Bedürfnissen nicht mehr. Es mangelt an Lagerflächen für Bestuhlung, Einrichtungselemente, Bodenabdeckungen usw., weshalb mit frei aufgestellten Baracken unter erschwerten Bedingungen gearbeitet wird. Die Zugänge zur Saalsporthalle sind eng und behindern rationelle Abläufe, der Einsatz von Fahr- und Hebezeugen ist kaum möglich, stattdessen ist weitgehend Handarbeit zu verrichten. Das Angebot an Toilettenanlagen (insbesondere für Damen) ist ungenügend, zudem fehlen auch ein Warenlift und eine Catering-Infrastruktur.

Seit 1972 hat sich auch die Umgebung der Saalsporthalle verändert. Diese lag damals am Rande des Ziegeleigebietes, grenzt heute aber auf der Nordseite an eine Wohnüberbauung. Auf dieser Seite erfolgt

auch die Hin- und Wegfahrt der Lastwagen sowie das Ab- und Aufladen des Materials. Die Musik in der heute üblichen Lautstärke, die Auf- und Abbauarbeiten während der Nacht zwischen den Veranstaltungen und die damit verbundenen Transporte sowie das Publikum in den Pausen sind die Hauptursachen für die Lärmbelästigungen, welche laufend zu Reklamationen der Anwohnerschaft führen. Vor kurzem wurde die Lärmbekämpfungsstelle eingeschaltet und die Presse orientiert, womit die gegenwärtige Betriebsform der Halle in Frage gestellt wird.

Mängel bezüglich der Haustechnik

Die Betriebssicherheit der rund 30 Jahre alten Lüftungsanlage ist nicht mehr gewährleistet. Ein Ausfallrisiko bei einem oder mehreren Lüftungsaggregaten während eines Grossanlasses ist latent vorhanden. Der Ersatz von Einzelteilen, wie Motoren, Ventilationsräder, Wellen usw., ist nicht mehr möglich und würde zum Teil sogar umfangreiche bauliche Massnahmen verursachen. Fehlende Wärmerückgewinnungsanlagen, die schlechte Luftverteilung und falsche Luftmengen sind Gründe dafür, dass ein einfacher Ersatz der Lüftungszentralen unmöglich und eine Erneuerung dringend nötig geworden ist. Zum Beispiel gibt die vertikal nach oben verlaufende Luftströmung zu berechtigten Beanstandungen Anlass: während auf dem Spielfeld eher kühle Temperaturen herrschen, ist es auf den Zuschauertribünen stickig und warm. Die Belüftung der Umgänge ist ebenfalls unzureichend. Im Weiteren ist nach diversen baulichen Ergänzungen in den Lüftungszentralen im Untergeschoss der Platz immer enger geworden.

Die Wärmeerzeugung besteht aus zwei Heizkesseln mit Zweistoffbrennern für den umschaltbaren Öl-/Gas-Betrieb. Aufgrund der Luftreinhalteverordnung (LRV) ist die Kesselanlage bis September 2001 zu sanieren, damit der Grenzwert für Stickstoffoxyde (NO_x) eingehalten werden kann. Zudem ist die Anlage nicht mehr auf dem heutigen Stand der Technik. Die mangelhafte Leistung und erschwerte Wartung der Warmwasseraufbereitung, die vollen Trassees der Elektroleitungen sowie ungenügende Beschallungsanlagen (Lautsprecher-ausrüstung in öffentlich genutzten Räumen) und Beleuchtungen erfordern verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der heute unbefriedigenden Situation.

Gemäss strategischem Unterhaltsplanungsmodell STRATUS entspricht der Gesamtzustand des Gebäudes 81 Prozent des Neuwertes (Jahr 2001). Dieser hohe Wert ist auf den guten Zustand der Gebäudehülle einschliesslich Fenster, des Innenausbau sowie der Wärmeverteilung, Sanitär- und Elektroinstallationen zurückzuführen. Hingegen weisen die zu ersetzenden Lüftungs- und Wärmeerzeugungsanlagen einen Zustandswert von lediglich 43 Prozent auf. Bauteile mit einem Z/N-Wert (Quotient aus Zustands- und Neuwert) von weniger als 50 Prozent sind in einem sehr schlechten Zustand, was entsprechend der STRATUS-Auslegung den Gebrauch verunmöglicht oder erheblich einschränkt.

Bauprojekt

Im Einvernehmen mit dem Sportamt hat das Amt für Hochbauten das Büro Oetiker Architekten, Zürich, mit der Ausarbeitung des Bauprojektes beauftragt. Dieses umfasst im Wesentlichen, um den regulären Betrieb in der Saalsporthalle für die nächsten 20 Jahre zu gewährleisten, die dringende Lösung der Lärmproblematik, die ebenfalls dringende Erneuerung verschiedener haustechnischer

Anlagen und einige Infrastrukturverbesserungen, wie z.B. die Zugänglichkeit der Halle sowie das Schaffen zusätzlicher Räume für die Verbesserung der betrieblichen Abläufe.

Erweiterung

Mit einer Gebäudeerweiterung auf der Südseite von 14 Metern, die als eigentliches Sockelgeschoss hervortritt, lässt sich das Raumangebot im ebenerdig zugänglichen Untergeschoss wie folgt ergänzen:

- Lagerflächen von rund 500 m².
- Zwei befahrbare, überdachte und mit einem Schiebetor abtrennbare Hallenzugänge.
- Mehrzwecklagerraum zwischen diesen Anlieferungskorridoren. Der Raum dient auch als Cateringküche bei grösseren Anlässen, weshalb künftig auf mobile Zeltaufbauten verzichtet werden kann.
- Grösserer Kraftschulungsraum, ein Teil der heutigen Kraftgeräte ist in einem Zivilschutzraum untergebracht.
- Neue, der sporttreibenden Bevölkerung dienende «Sport für Alle»-Garderoben im Bereich des Sportlereingangs. Diese Verlegung in eine zentrale Zone anstelle der jetzigen peripheren verbessert die Sicherheit für die Benutzenden (insbesondere für Frauen).
- Diverse Nebenräume (Fahrzeuge für Gartenpflege, Sanität, Büro).

Mit der Verlegung der An- und Ablieferung auf die Südseite der Saalsporthalle wird zur Eindämmung der Lärmemissionen auf die Wohnhäuser ein wesentlicher Beitrag geleistet. Die Fechthalle erhält einen direkten Eingang, weshalb das Fechtmeisterbüro in einem kleinen Anbau unterzubringen ist. Ein Warenlift vom Unter- ins Erdgeschoss wird erstellt. Auf Erdgeschosshöhe lassen sich in diesem Anbau die Lüftungszentrale Süd, beidseits davon je ein Lagerraum und zusätzliche WC-Anlagen schaffen.

Die Aussenmauern der beiden, mit begehbaren Flachdächern versehenen Sockelbereiche, die an der Südwest- und Südostecke die Räume des Untergeschosses aufnehmen, sind in Beton ausgeführt. Das Anlieferungsvordach ist als leichte Stahlkonstruktion konzipiert und mit einer Aluminiumeindeckung versehen.

Beim Haupteingang auf der dem Wohnquartier zugewandten Nordseite ist für den gesamten Eingangsbereich die Erstellung eines Foyers bzw. einer Pausenhalle mit Möglichkeiten für Verkaufs- und Verpflegungsstände vorgesehen. Der Anbau tritt als eingeschossiger Baukörper mit rechteckigem Grundriss in Erscheinung und ist grossflächig verglast. Mit diesem geschlossenen Windfang lässt sich die Lärmbelastigung auf die benachbarten Wohnbauten erheblich vermindern. Der angrenzende Eingangsbereich wird umgestaltet (Neuordnung des Halleneinganges, Verpflegungsautomaten, Ergänzung der Kleinküche). Im Untergeschoss des Erweiterungsbaus ist der Technikraum mit den notwendigen Lüftungsanlagen für Sporthalle und Nebenräume zu erstellen. Die bisherigen Lüftungszentralen werden neu als Lagerräume genutzt. Zudem lassen sich die geforderten Personalgarderoben einrichten.

Kosten Erweiterungsbauten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfasser belaufen sich die Ausgaben für die Erweiterungsbauten auf Fr. 6 740 000.-. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	131 000
Gebäude	5 306 000
Umgebung	154 000
Baunebenkosten	147 000
Ausstattung	123 000
Unvorhergesehenes	<u>586 000</u>
	6 447 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>293 000</u>
Gesamtanlagekosten	6 740 000

Stichtag der Preise: 1. April 2000

Die Saalsporthalle Allmend untersteht dem Sportamt. Dieses ist eine Pilotabteilung im Rahmen des WOV-Projektes. Aufgrund der WOV-Abgrenzungskriterien für Gebäude handelt es sich bei diesen Erweiterungsbauten um einen Nutzerausbau mit Amortisationsverpflichtung (Ausbauanpassung aufgrund betrieblicher Anforderungen). Die Kosten werden dem Sportamt entsprechend weiterverrechnet (jährliche Amortisationen).

Sanierung der Haustechnik

Die Lüftungsanlage wird vollumfänglich erneuert, wobei jedoch die Kanalverteilung und Lüftungsgitter in den Räumen teilweise beibehalten werden. Die Hallenzuluft wird neu von der Decke eingeblasen. Zwei parallel betriebene Anlagen belüften und beheizen die Teilbereiche Spielfeld, Zuschauer und Windfanghalle. Die gezielt von der Decke in die Halle eingeblasene Luft ermöglicht eine bessere Regulierung des Luftstrahls sowie eine kostengünstige Installation der bisher fehlenden Wärmerückgewinnungsanlage. Für die Hallen B und C sowie für das Restaurant und die Garderoben/Duschen sind die heutigen vier Lüftungszentralen durch eine Zentrale mit vier Zonen zu ersetzen. Anpassungen erfolgen bei der Lüftungszentrale für die Galerie. Die in der Erweiterung Süd neu zu erstellende Anlage sorgt auch für die Zu- und Abluft in den Umgängen.

Die Wärmeerzeugung wird aufgrund der Luftreinhalteverordnung erneuert, wobei einer der beiden Kessel bestehen bleibt und lediglich mit einem neuen Gasbrenner ausgerüstet wird. Die zweite Anlage ist durch einen kondensierenden Gaskessel zu ersetzen. Während im Gebäude die Radiatoren belassen werden können, sind die beschädigten und verstopften Konvektoren der Umgänge auszuwechseln.

Ein Warmwasserspeicher mit 3000 Liter Inhalt ersetzt die bisherigen Zellenboiler. Die Aufwärmung erfolgt über einen Plattenwärmetauscher. Die Brauchwarmwasser-Zentrale wird mit einer neuen Fernleitung direkt an die Wärmeerzeugung angeschlossen. Mit dem Einsatz einer Solaranlage für die Vorwärmung des Brauchwarmwassers wird der gesetzlich vorgeschriebene Anteil an erneuerbarer Energie zur Deckung des Energiebedarfs der Saalsporthalle erreicht.

Weitere ergänzende Installationen umfassen

- zusätzliche Elektrounterverteilungen und Kabeltrassees,
- die Sanierung der Beleuchtungsanlagen (ohne Halle),

- die Erneuerung der ungenügenden Sicherheitsbeschallung (Vollbeschallung der Saalsporthalle), damit jeder öffentlich genutzte Raum mit einem Lautsprecher ausgerüstet ist,
- die Verbesserung der Zutrittskontrollsysteme und Türüberwachungen.

Die Steuersignale der Hautechnik werden für die Bedienung und Überwachung auf einem im Büro des Hallenwartes eingerichteten Computer verarbeitet und visualisiert.

Für die Erleichterung der Tribünenreinigung wird die unterste Stufe mit einer Entwässerung versehen, die an die Kanalisation anzuschliessen ist. Zudem sind automatische Verdunkelungsvorrichtungen an den obergeschossigen Fassadenflächen und Dachoblichtern vorgesehen, damit auf die heute innenseitig jeweils auf- und wieder abgebauten Verdunkelungspaneele verzichtet werden kann.

Kosten Sanierung

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfasser belaufen sich die Ausgaben für die Sanierung auf Fr. 7 080 000.-. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	121 000
Gebäude	5 736 000
Umgebung	155 000
Baunebenkosten	139 000
Ausstattung	7 000
Unvorhergesehenes	<u>615 000</u>
	6 773 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>307 000</u>
Gesamtanlagekosten	7 080 000

Stichtag der Preise: 1. April 2000

Das Sportamt ist ein WOV-Pilot. Die Kosten für die Sanierungen sind gemäss den Abgrenzungsbestimmungen für WOV-Pilotabteilungen in der Grundmiete (ohne Amortisationsverpflichtung) enthalten und werden vom Amt für Hochbauten getragen.

Allgemeines

Es ist davon auszugehen, dass die Verbesserungen der haustechnischen Installationen eine erhebliche energetische Einsparung (evtl. 60 bis 70 Prozent) bringen werden und sich diese durch eine Optimierung im ersten Betriebsjahr erhöht.

Zusätzliche lärmtechnische Sanierungen sind kaum möglich. Das Hallendach gilt bezüglich der statischen Belastungsmöglichkeit als schwächstes Element, weshalb keine Isolation angebracht werden kann.

Kennzahlen

Gebäudekubatur (nach SIA)

- bestehend	39 143 m ³
- neu	9 703 m ³
- total	48 846 m ³
- m ³ -Kosten BKP 2, total/total m ³	205.60 Fr.
- m ³ -Kosten BKP 2, Erweiterung/neu m ³	546.85 Fr.*

Gebäudeflächen

- bestehend	9 070 m ²
- neu	1 824 m ²
- total	10 894 m ²
- m ² -Kosten BKP 2, total/total m ²	1013.60 Fr.
- m ² -Kosten BKP 2, Erweiterung /neu m ²	2909.— Fr.*

Umgebung	
- Bearbeitete Umgebungsfläche	etwa 5000.— Fr./m ²
- m ² -Kosten BKP 4	61.80 Fr.

* Dieser Kennwert ist insofern nur relativ aussagekräftig, als die Erweiterungskosten auch solche Kosten umfassen, die im bestehenden Bau anfallen.

Sparmassnahmen/Einsparungen

- Warenlift

Der Warenlift wurde neu im Erweiterungsbau positioniert und erschliesst die Galerie nicht mehr. So konnte auf aufwendige Abbruch- und Umbauarbeiten und den Ersatz der wegfallenden neun Damen-WC verzichtet werden. Die Erschliessung der Galerie mit Waren erfolgt mittels Hubstapler. Eingesparte Kosten etwa Fr. 120 000.—.

- Verzicht auf Hallenerweiterung und Verlegung der Lüftungszentralen aus dem Dachbinderraum ins Untergeschoss

Mit dieser Massnahme konnte auf den viel aufwendigeren Einbau der Lüftungsaggregate im Dachbinderraum, auf Verstärkungen der Stahlkonstruktion und den komplizierten Einbau von zwei feuer- und schallhemmenden Lüftungszentralen verzichtet werden. Es ergab sich zudem eine Minderkubatur (Hallenerweiterung abzüglich Lüftungszentrale UG). Eingesparte Kosten etwa Fr. 280 000.—.

- Verzicht auf eine neue Hallenbestuhlung

Die bestehende Bestuhlung wird, zur besseren Reinigung der Tribüne, nicht ausgewechselt, sondern lediglich umgebaut. Eingesparte Kosten etwa Fr. 206 000.—.

- Verzicht auf eine totale Neubeschichtung der Tribüne

Für die Ermöglichung der Nassreinigung werden lediglich die Fugen abgedichtet. Eingesparte Kosten etwa Fr. 124 000.—.

- Reduktion auf zwei Rolltore: Eingesparte Kosten etwa Fr. 70 000.—.

- Verzicht auf mobile Verdunkelungsmöglichkeit auf der südlichen Hallenseite: Eingesparte Kosten etwa Fr. 40 000.—

- Eindeckung des Anlieferungsvordaches mit Aluminium anstelle Glas: Eingesparte Kosten etwa Fr. 150 000.—.

Terminsituation/Bauausführung

Die Arbeiten werden auf der Südseite im Frühjahr 2001 in Angriff genommen und voraussichtlich im November des gleichen Jahres beendet. Während der Bauausführung ist auf die bereits terminierten Trainingszeiten und Anlässe Rücksicht zu nehmen. Die ganze Terminplanung für die Veranstaltungen ist darauf ausgerichtet, dass die Bauarbeiten im Jahre 2001 auch tatsächlich ausgeführt werden können.

Finanzierung/Zuständigkeiten/Subventionsbeitrag

Der für das Bauvorhaben notwendige Kredit ist im Voranschlag 2001 bzw. im Finanzplan 2001 bis 2005 des Amtes für Hochbauten eingestellt. Während es sich bei den Erweiterungsbauten um ein Neubauprojekt handelt, das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf, berücksichtigen die gleichzeitig vorgesehenen Sanierungen hauptsächlich wertvermehrende Unterhaltsarbeiten mit einer Steigerung der Ausstattungsqualität gegenüber dem heutigen Standard

(Erneuerungsunterhalt) sowie betriebliche und technische Erneuerungen. Die dadurch verursachten Ausgaben sind gebunden gemäss § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des zugehörigen Kreisschreibens der Direktion des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum im Sinne von Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung. Die Ausgaben von Fr. 7 080 000.- sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu bewilligen.

Nach den allgemeinen finanzwirtschaftlichen Bestimmungen zur Investitionsrechnung kann die Objektzuweisung nach dem Schwerpunktprinzip erfolgen, falls aus administrativen und ablauftechnischen Erschwernissen eine Kontensplittung schwer machbar ist. Gemäss vorliegendem Projekt sind die Ausgaben demzufolge vollumfänglich dem Konto Nr. 5031 (Neubau) der Investitionsrechnung zuzuordnen.

Es ist mit einem Sport-Toto-Beitrag des Kantonalzürcherischen Verbandes für Sport zu rechnen. Die Höhe des Beitrages richtet sich nach den Verbesserungen, die durch die Projektausführung zugunsten der Sport-Aktivitäten erzielt werden.

Folgekosten

Aufgrund von Richtwerten berechnen sich die approximativen Folgekosten wie folgt:

	Fr.
Kapitalkosten	
10 Prozent der Nettoanlagekosten von Fr. 13 820 000.- (./ späterer Sport-Toto-Beitrag)	1 380 000
zusätzliche Betriebskosten, baulicher Unterhalt (Neubauanteil), 2 Prozent von Fr. 6 740 000.- *	<u>135 000</u>
Total etwa	1 515 000

* In den ersten Jahren nach der Betriebsaufnahme wird der obige Aufwand für den baulichen Unterhalt noch nicht erreicht werden. Aufgrund der besseren Organisation und Sanierung der Haustechnik sind erhebliche Einsparungen in den Betriebs- und Energiekosten zu erwarten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Erweiterung der Saalsporthalle Allmend, Giesshübelstrasse 41, 8045 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 6 740 000.- (Preisstand 1. April 2000) bewilligt.**
- 2. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Bauausführung.**

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

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Josef Estermann

der Stadtschreiber

Martin Brunner