



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 3. September 2025

GR Nr. 2025/374

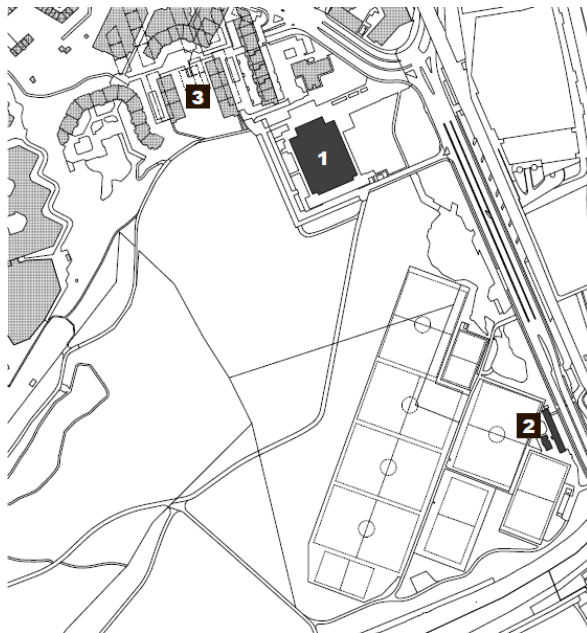
Immobilien Stadt Zürich, Saalsporthalle, Erweiterung, Projektierung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die Saalsporthalle muss instandgesetzt werden. Gleichzeitig soll sie erweitert werden: Geplant sind eine vergrösserte Fechthalle, Garderoben für die Rasensportanlage Allmend Brunau und eine Einfachsporthalle. Für die Projektierung der baulichen Massnahmen ist ein Kredit von 12,4 Millionen Franken erforderlich. Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz gebundene einmalige Ausgaben von 5,2 Millionen Franken. Dem Gemeinderat werden neue einmalige Ausgaben von 7,2 Millionen Franken für die Projektierung der Erweiterung beantragt.

2. Ausgangslage

Die Saalsporthalle wurde 1972 erstellt und 1976 mit einer Fechthalle als unterirdischem Anbau erweitert. Der Perimeter befindet sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz, jedoch nicht in den Inventaren der Denkmal- und Gartendenkmalpflege.



1 Saalsporthalle, 2 Garderobengebäude Allmend Brunau, 3 Brunaupark

Das als Handball- und Veranstaltungshalle konzipierte Gebäude dient mittlerweile der Ausübung von vielen verschiedenen Sportarten: Handball, Unihockey, Tennis, Fussball, Tanz,



Sportgymnastik, Karate, Kunstturnen, Schwingen, Fechten, Volleyball, Schulsport Live, Powerchair-Hockey usw. Auch für Versammlungen oder Bankette bietet die Saalsporthalle Platz. Rund 100 000 Besuchende frequentieren sie jedes Jahr.

Die Saalsporthalle ist das Leistungssportzentrum für verschiedene Hallensportarten und zukünftig nationales Leistungszentrum für den Fechtsport. Angebote für den Nachwuchs und den Breitensport werden hier ebenfalls bereitgestellt. Damit nimmt die Saalsporthalle eine bedeutende Stellung in der städtischen Sportanlagenlandschaft ein. Um sicherzustellen, dass sie auch in Zukunft den Anforderungen an Sportveranstaltungen von regionaler, kantonaler, nationaler und internationaler Bedeutung und der Sportförderung entspricht, sollen im Rahmen der Instandsetzung räumliche und betriebliche Optimierungen umgesetzt werden.

2.1 Instandsetzungsbedarf

Das Gebäude ist instandsetzungsbedürftig und weist betriebliche Mängel auf. Insbesondere die Gebäudehülle und die Fenster entsprechen nicht den heutigen energetischen Anforderungen. Die Dachkonstruktion in Leichtbauweise ist sehr schwach gedämmt und der sommerliche Wärmeschutz ungenügend. Das Hauptdach weist mehrere Leckstellen auf, ein durchgehender Dämmperimeter fehlt.

Zudem haben die Gebäudetechnik (v.a. Lüftung, Elektroleitungen und -installationen), die Heizung und auch der Innenausbau das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Die Sanitäranlagen und -kanäle sind veraltet.

Verschiedene feuerpolizeiliche Vorgaben können nicht erfüllt werden, die Barrierefreiheit ist eingeschränkt.

2.2 Erweiterung

Die Fechthalle ist im Katalog der Sportanlagen mit nationaler Bedeutung (NASAK) aufgeführt. Sie wurde als Trainingshalle erstellt, wodurch Länge und Breite der Pisten nicht den Wettkampf-Reglementen entsprechen. Ebenso genügen die sanitären Anlagen in Anzahl und Ausstattung nicht den heutigen Anforderungen.

Die Fechthalle soll auf 16 wettkampftaugliche Pisten erweitert werden. Künftig soll die Halle von den Fechtenden als Trainingszentrum, Nationales Leistungszentrum (NLZ) und für Turniere genutzt werden. Diese ist mit ihren zugehörigen Räumen, einschliesslich einer Zuschauerinfrastruktur für bis zu 100 Personen, im Sinne eines separaten Clusters im Gebäude anzuordnen. Die Fechthalle soll losgelöst vom restlichen Betrieb der Saalsporthalle genutzt werden können und besitzt einen separaten Zugang.

In unmittelbarer Nähe zur Saalsporthalle liegt die Rasensportanlage Allmend Brunau. Hier trainieren und spielen u. a. Fussball- und Rugbyvereine. Aufgrund der wachsenden Beliebtheit der Rasensportarten sowie veränderten Anforderungen durch Jugend- und Mädchensport wächst auch der Nutzungsdruck auf das Garderobengebäude. Der ursprünglich untersuchte Ersatzneubau des Garderobengebäudes Allmend Brunau lässt sich nicht realisieren, da das Gebäude als schützenswert gilt und in das kommunale Inventar der Denkmalpflege aufgenom-



men werden soll. Daher soll der aktuelle Raumbedarf für die Rasensportanlage in die Saalsporthalle integriert werden. Auch für den ungebundenen Sport sollen weitere Garderoben zur Verfügung gestellt werden.

Langfristig soll im Ersatzneubau der Wohnsiedlung Brunaupark eine Kleinschule eingebaut werden. Die erforderliche Sportinfrastruktur mit einem Allwetterplatz sowie einer Einfachsporthalle soll in der benachbarten Saalsporthalle bereitgestellt werden. Bis zum Bezug der Schule soll die Einfachsporthalle primär als Ersatzsporthalle für den Schulkreis Uto und ausserschulischen Nutzenden zur Verfügung stehen. Danach steht die Sporthalle wie üblich ausserhalb der Schulzeiten für weitere Nutzungen frei.

2.3 Raumprogramm

Um ein passendes Bauprojekt erarbeiten zu können, soll ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. Ziel ist neben der Instandsetzung der Saalsporthalle auch die Realisierung einer erweiterten Fechthalle (mit 16 Fechtpisten), von Garderoben für den Rasensport, einer Gastronomie und einer Einfachsporthalle. Der Aussenraum ist ebenfalls neu zu organisieren: Eventflächen, Allwetterplatz, Anlieferung, Abstellplätze usw.

Für die Erweiterung ist ein Anbau geplant. Im Zuge dessen sind sowohl bauliche Anpassungen an der Saalsporthalle als auch der Abbruch der Fechthalle vorgesehen.

Grundsätzlich sollen die verschiedenen Anlageteile unabhängig und im Parallelbetrieb genutzt werden können. Dafür sind separate Erschliessungen und Einrichtungen erforderlich. Bei grösseren Veranstaltungen muss die gesamte Anlage als Einheit nutzbar sein. Der Standort ist zusätzlich ein idealer Austragungsort resp. Ausgangspunkt und/oder Zielort für Outdoor-Sportveranstaltungen. Verschiedenste Infrastrukturbereiche der Saalsporthalle sollen dabei genutzt werden können. Die flexible und polyvalente Nutzung der Saalsporthalle ist dafür eine wichtige Voraussetzung, um auch in Zukunft auf verschiedenartige Bedürfnisse einfach reagieren zu können.

Die Instandsetzung der Saalsporthalle ist in der Teilportfoliostrategie (TPS) Sportbauten 2021–2030 (Stadtratsbeschluss Nr. 1318/2021) enthalten. Die Erweiterung war zum Zeitpunkt der Verabschiedung der TPS noch in Klärung.

3. Gegenstand der Projektierung

Zur Instandsetzung des Bestandsgebäudes sind folgende Massnahmen geplant (gebundene Ausgaben):

- Statische Ertüchtigung der Dachkonstruktion, Erneuerung des Dachaufbaus, Ersatz der Dämmung, Ersatz der Vordachstirn- und -untersichten, Erneuerung des Sonnenschutzes.
- Gesamthafte energetische Optimierung der Gebäudehülle, Ersatz der Fenster und Oberlichter, der Aussentüren und Tore sowie Abdichtung undichter Stellen.
- Auffrischung innerer Oberflächen und Instandsetzung von Wasserschäden, Ersatz der Bodenbeläge und Hallenbodenbeläge nach BASPO-Normen und Verbandsvorgaben.



4/7

- Anpassungen an aktuelle Vorgaben (Brandschutz, hindernisfreie Erschliessung mit Einbau eines Personenlifts), Schadstoffsanierung.
- Erneuerung der Gebäudetechnik, Ersatz des Heizsystems auf Basis nichtfossiler Energieträger (Netto-Null).

Zur Anpassung der Anlage an veränderte Bedürfnisse sind folgende Massnahmen geplant (neue Ausgaben):

- Erweiterung der Fechthalle auf 16 wettkampftaugliche Pisten mit Zuschauerinfrastruktur für 100 Personen.
- Neubau von Garderoben für Breitensport und Rasensport mit Nebenräumen.
- Neubau einer Einfachsporthalle mit Nebenräumen sowie Aussenanlagen für die zukünftige Schule im Brunaupark.
- Bestandsbau und Gesamtprojekt: Rückbau nicht mehr benötigter Infrastruktur wie Reporterkabinen und Kleinwarenlift, Rückbau der Cateringküche im Erdgeschoss und Einbau einer Eventküche gemäss aktuellen Anforderungen, Erweiterung der Elektroanlagen nach Gesamtkonzept (Notlichtanlage, Stark- und Schwachstrominstallationen, Brandmeldeanlage).
- Neugestaltung der Aussenflächen. Um die Dachflächen der Erweiterung möglichst gut zu nutzen und den Versiegelungsgrad der Flächen zu minimieren, ist zu prüfen, ob der Allwetterplatz für die Schule im Brunaupark auf der Dachfläche des Erweiterungsbaus platziert werden kann. Die Anzahl Parkplätze wird mit einem Mobilitätskonzept überprüft. Die Verkehrssicherheit wird durch optimierte Ein- und Ausfahrten erhöht werden.
- Erstellung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage).

In der Projektierung sind unter anderem folgende Aspekte zu beachten:

- Das Bauwerk der Saalsporthalle ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit einem wertneutralen Hinweis erfasst. Das Grundstück bildet den nördlichen Rand des Gebiets III «Sihlraum», der als wichtiges Naherholungsgebiet mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) aufgeführt ist. Die Eingriffe ins Landschaftsbild sind möglichst gering zu halten und gut auf die Topografie abzustimmen.
- Am Rand der Parzelle befindet sich das kommunale Naturschutzobjekt «Feuchtgebiet, Gehölze und Magerwiesen Uetlihof».
- Im Bereich der Parzelle ist die mögliche Einbautiefe durch den Grundwasserspiegel eingeschränkt. Zudem verläuft unter dem Grundstück ein SBB-Tunnel.
- Die Saalsporthalle befindet sich im Gefahrenbereich Hochwasser. Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Objektschutznachweis zu erbringen.
- Das Garderobengebäude Allmend Brunau wird in das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgenommen. Es soll in einem separaten Projekt instandgesetzt werden.



5/7

Im Bauvorhaben sollen die Meilenschritte 23, die städtische Umweltstrategie sowie die dazugehörigen Fachplanungen – insbesondere auch die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft (Re-Use und Erhalt von Mobiliar und Bauteilen) bestmöglich umgesetzt werden. Im weiteren Verlauf der Projektierung wird geprüft, welche Massnahmen am vorteilhaftesten sind.

4. Provisorien

Die Fussballgarderoben bleiben während der Bauzeit der Saalsporthalle unverändert im Garderobengebäude Allmend Brunau. Als Ersatz für die Rugbygarderoben in der Saalsporthalle soll während der Bauzeit ein Provisorium mit Garderoben- und Nebenräumen für die Rugby-Teams errichtet werden. Es werden keine weiteren Provisorien zur Verfügung gestellt. Der Betrieb von Saalsporthalle und Fechthalle wird voraussichtlich auf andere Sporthallen verlegt, ein Provisorium für den Hallensport soll nicht errichtet werden.

5. Termine

Folgende Termine sind zu verifizieren:

Start Vorprojekt	1. Quartal 2027
Abschluss Bauprojekt	1. Quartal 2029
Ausführungskredit	1. Quartal 2030
Baubeginn	4. Quartal 2030
Inbetriebnahme	4. Quartal 2033

Es ist keine Etappierung geplant.

6. Kosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von 12,4 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Generalplanungs-Leistungen Total*	5 872 000
Spezialistinnen und Diverse	666 000
Aufnahmen/Vermessung	96 000
Wettbewerbsverfahren**	850 000
Projektmanagement AHB***	666 000
Nebenkosten	1 050 000
Reserve/Rundung (ca. 20 %)	3 200 000
Projektierungskredit	12 400 000



* Die im Total enthaltenen Kosten für die Planung der PV-Anlage in Höhe von Fr. 40 000.– (einschliesslich Reserven) werden vom ewz getragen.

** Darin enthalten ist die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 15.11.2024 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 150 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms.

*** Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i.S.v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101).

Aufgrund noch offener Aspekte bezüglich der weiteren Ausgangslage zum Bauvorhaben Brun-
aupark und projektspezifischen Besonderheiten kann es sein, dass im Verlauf der weiteren
Projektierung noch kostenrelevante Änderungen am Raumprogramm vorgenommen werden
müssen. Auch hinsichtlich Baugrund und weiteren Aspekten können je nach Anordnung der
Baukörper für die Erweiterung im weiteren Projektverlauf zusätzliche Untersuchungen erfor-
derlich werden, die kostenrelevante Anpassungen zur Folge haben. Ausgehend vom Raum-
programm, das als Grundlage für die Machbarkeitsstudie diente und unter Berücksichtigung
eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 35 Prozent, sind gemäss Kostengrob-
schätzung Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 120 Millionen Franken zu er-
warten (ohne Reserven, Preisstand 1. April 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise). Darin
enthalten sind folgende Annahmen: 1,8 Millionen Franken für die PV-Anlage und 1,4 Millionen
Franken für das Rugby-Provisorium. Einschliesslich Kreditreserven ist mit einem Gesamtkredit
von rund 145 Millionen Franken zu rechnen. Davon entfallen rund 58 Prozent auf neue und
42 Prozent auf gebundene einmalige Ausgaben. Für den Projektierungskredit betragen die
neuen einmaligen Ausgaben somit Fr. 7 200 000.– und die gebundenen einmaligen Ausgaben
Fr. 5 200 000.–.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2025 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028
vorgemerkt.

Mit der Instandsetzung wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Ge-
brauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit der Saalsporthalle gewährleistet. Da weder sach-
lich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die dadurch
verursachten Kosten gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS
131.1). Für die Bewilligung von gebundenen, einmaligen Ausgaben von mehr als zwei Millio-
nen Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Orga-
nisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Erweiterung durchgeführt werden.
Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von
den neuen Ausgaben trennen. Die gebundenen und neuen Ausgaben bedingen sich also ge-
genseitig nicht. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit
zulässig.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in der Höhe von 2 bis 20 Millionen Fran-
ken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.



7/7

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement (HBD) für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung der Erweiterung der Saalsporthalle werden neue einmalige Ausgaben von 7,2 Millionen Franken bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements sowie dem Vorstehenden des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter