



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 20. Mai 2026

GR Nr. 2026/224

Immobilien Stadt Zürich, Hallenbad Altstetten, Instandsetzung und Erweiterung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Das Hallenbad Altstetten muss nach einer Betriebszeit von 50 Jahren instandgesetzt werden. Gleichzeitig soll das Hallenbad mit einem Lehrschwimmbecken erweitert werden, um den Bedarf für den Schwimmunterricht im Schulkreis Letzi zu decken. Der Saunabereich wird verschoben und erneuert. Zudem werden weitere Betriebsoptimierungen umgesetzt.

Für die Umsetzung des Bauprojekts werden neue einmalige Ausgaben von 73 Millionen Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Das 1973 eröffnete Hallenbad Altstetten gliederte sich ursprünglich in einen Hallenbau mit Nichtschwimm-, Schwimm- und Sprungbecken sowie einem dreigeschossigen Betriebsgebäude. 1998 wurde das Hallenbad mit einer Saunalandschaft erweitert, 2007 mit einem Warmsprudelbecken und einer Röhrenrutsche. Die Eingangshalle und das Restaurant sind als Zwischengeschoss ausgebildet. Die Haupttreppe und der Lift erschliessen die über dem Garderobenteil liegende Trainingshalle mit Theorieraum und Fitnessgeräten. Im Aussenraum befinden sich ein Freibereich mit Sitzmöglichkeiten und kleiner Liegewiese sowie ein Planschbecken. Im 2. Obergeschoss (OG) befindet sich die ehemalige Betriebswohnung, die seit Mai 2000 als Massage-Praxis genutzt wird.

Das Gebäude ist nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt, wurde jedoch mit der Auszeichnung für gute Bauten der Stadt Zürich prämiert.

Das Hallenbad Altstetten wurde zunächst von der Stadt betrieben. In den 1990er-Jahren drohte die Schliessung des Hallenbads aus Spargründen. Um das Bad vor der Schliessung zu bewahren, wurde die Betriebsgenossenschaft Hallenbad Altstetten gegründet. Die Betriebsgenossenschaft führt seit 1997 das Hallenbad im Auftrag des Sportamts (siehe auch GR Nr. 2023/365). Sie hat sich jedoch an ihrer Generalversammlung vom 15. Mai 2025 entschieden, die Genossenschaft aufzulösen. Der Betrieb von Hallenbad und Sauna gehen per 1. Januar 2027 an die Stadt über. Die Gastronomie wird bis zu Beginn der Bauarbeiten weiter durch die Betriebsgenossenschaft geführt. Danach wird das Gastroangebot ordentlich ausgeschrieben und an eine externe Partei übertragen.

Mit rund 300 000 Eintritten pro Jahr ist das Hallenbad Altstetten eines der am intensivsten genutzten Hallenbäder der Stadt Zürich. Langfristig werden jährlich rund 350 000 Eintritte erwartet. Das Bad wird sowohl von den Schulen für den Schwimmunterricht als auch von Sport-



2/14

vereinen und der Bevölkerung genutzt. Für das Quartier ist das Hallenbad ein wichtiger Treffpunkt. Auch über die Quartiersgrenze hinweg erfreut sich das Hallenbad Altstetten grosser Beliebtheit.

Das Gebäude, die Schwimmbecken und die Badewasseraufbereitung haben das Ende der Lebensdauer erreicht und müssen instandgesetzt werden. Vorgaben bezüglich Hindernisfreiheit, Brandschutz, Trinkwasserhygiene und Schadstoffe müssen eingehalten werden. Die Heizung soll im Sinne der städtischen Netto Null-Ziele (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 3964/2025) neu an die Fernwärme angeschlossen werden.

Die Struktur des Bads entspricht nicht mehr den Bedürfnissen der Bevölkerung und des Betriebs. Deshalb sollen auch Anpassungen an die veränderten Nutzendenbedürfnisse vorgenommen werden. Insbesondere der Eingangsbereich, das Restaurant, der Saunabereich, die Trainingshalle und der Personalbereich sollen räumlich und betrieblich optimiert werden. Gleichzeitig soll eine neue Rutschbahn installiert werden. Die Dächer des Hallenbads sollen durch das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) ausgestattet werden.

Im Rahmen von Bauprojekten in Hallenbädern (Neubau oder Instandsetzung) wird laut Teilportfoliostrategie Sport (TPS Sport, STRB Nr. 1318/2021) aus Synergie- und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen generell die Möglichkeit einer Integration von Lehrschwimmbecken geprüft. Im Schulkreis Letzi werden gemäss Raumbedarfsstrategie Schule (Aktualisierung 2025) langfristig rund 5200 Kindergarten- und Schulkinder unterrichtet. Der Schwimmunterricht ist in der Stadt Zürich von der 1. bis zur 4. Klasse obligatorisch. Um die Schulschwimmlektionen abhalten zu können, soll das Hallenbad Altstetten mit einem Lehrschwimmbecken erweitert werden, wo wöchentlich 30 Lektionen abgehalten werden können. Mit der neuen Schulschwimmanlage ist der Bedarf im Schulkreis Letzi gedeckt.

In stadteigenen Gebäuden soll das Ziel Netto-Null bis 2035 erreicht werden (STRB Nr. 381/2021). Die Möglichkeiten, die «Graue Energie», also die indirekten Emissionen, der städtischen Bestandsimmobilien zu minimieren, ist sehr limitiert. Mit Optimierungen wie der Wiederverwendung von Bauteilen kann die CO₂-Bilanz eines Bauwerks erfahrungsgemäss verbessert werden. Suffizienz und der Erhalt insbesondere der langlebigen Bauteile sind relevante Einflussgrössen zur Reduktion der indirekten Emissionen. Die im Gebäudebestand vor Jahren verbauten indirekten Emissionen können dabei im Vergleich zu einem Ersatzneubau eingespart werden.

Ein kompletter Ersatzneubau des Hallenbads wurde in einer ersten Studie untersucht, jedoch in der Vertiefung nicht weiterverfolgt. Abgesehen vom zusätzlichen Lehrschwimmbecken für den obligatorischen Schwimmunterricht besteht kein Bedarf für eine wesentliche Veränderung der grundsätzlichen Funktionen des Hallenbads. Im Hinblick auf die Klimaziele der Stadt Zürich ist ein Neubau beim vorliegenden Projekt nicht vertretbar. Um jedoch den zusätzlichen Raumbedarf des Schulamts im Rahmen der ohnehin anfallenden Instandsetzung des Hallenbads abzudecken, ist eine Erweiterung notwendig. Instandsetzung, räumliche Optimierungen und Erweiterung des Hallenbads Altstetten sind in der TPS Sport vorgemerkt.



3. Betriebskonzept und Raumprogramm

Das instandgesetzte und erweiterte Hallenbad Altstetten soll eine moderne und attraktive Anlage sein, in der die Bedürfnisse von Schulen, Vereinen, Familien und der breiteren Öffentlichkeit in den Angebotsbereichen Wasser, Sauna, Aussenbereich und Gastronomie abdeckt sind.

Der Eingangsbereich soll sich den Besuchenden grosszügig mit genügend Warteraum präsentieren. Der Empfang mit der Kasse bildet dabei die zentrale Anlaufstelle. Dieser ist sowohl der Zutritt zu den Bad-, Restaurant-, Sporthallen- und Therapiebereichen als auch zu den Besprechungsräumen. Die Besuchenden sollen weiterhin die Möglichkeit haben, das Restaurant zu besuchen ohne Eintritt zu bezahlen. Das Restaurant soll neu von einer unabhängigen Betreiberin geführt werden.

Die Erweiterung mit der Schulschwimmanlage erfolgt mit einer Volumenergänzung, d. h. mit einem Anbau. Die Schulschwimmanlage ist separat erschlossen und räumlich autonom. Sie kann allerdings zu ausserschulischen Betriebszeiten durch Vereine und die Öffentlichkeit genutzt werden.

Der Saunabereich wird in das Hallenbad verschoben.

	m ²
Schwimmbereich (Becken inkl. Umgang)	
Lehrschwimmbecken	343
Schwimmbecken	775
Nichtschwimmbecken	346
Sprungbecken	364
Kinderplanschbecken Innen	54
Rutsche mit Landebecken	12
Warmwasserbecken Innen	123
Garderoben, Duschen, WC	320
Bademeister, Kasse, Shop, WC, Kinderwagenraum	73
Schulschwimmbereich	
Garderoben, Duschen, WC	253
Büro Schwimmlehrpersonal	11
Saunabereich	
Biosauna, Finnische Sauna, Dampfbad	37
Ruheraum, Aufenthaltsraum, Teeküche	93
Duschen, WC	54
Training/Therapie	
Trainingshalle, Geräteräume, Physiotherapie, Garderoben, Duschen, WC	271
Gastronomie	
Restaurant	341



4/14

Küche, Lager, Kühlen, Entsorgen, Waschküche	139
Personalräume Gastro (Garderoben, Aufenthalt, WC, Büro)	25
Personal/Betrieb (ohne Gastronomie)	
Büros, Sitzungszimmer, Aufenthalt, Garderoben, Sanitätsraum, WC	148
Lager, Chemie, Entsorgung, Werkstatt, Reinigungsräume, Waschküche	320
Trafostation	46
Aussenraum	
Liegewiese	1015
Aussenbereich Sauna	79
Warmwasserbecken Aussen	47
Kinderplanschbecken Aussen	115
Materialraum Garten	8
Parkplätze PKW (Stk.)	29
Parkplatz Schulbus (Stk.)	1
Abstellplätze Motorrad	4
Abstellplätze Velos (Stk.)	84
Abstellplätze Cargo Velo (Stk.)	6

Im Rahmen des Bauprojekts werden insbesondere folgende neuen Flächen erstellt:

Geschoss	Nutzung	m ²
2. UG	Badewassertechnik, Lehrschwimmbecken, zusätzliche Fluchttreppen	410
1. UG	Physiotherapieraum, Rutschen, Lagerräume unter der neuen Terrasse, zusätzliche Fluchttreppen	155
EG	Gastroküche, Rutschenturm, Garderoben, neues Lehrschwimmbecken	515
1. OG	Rutschenturm, Lagerfläche, Sauna, Lager Trainingshalle	400
Total		1480

4. Bauprojekt

Der Schwerpunkt bei der Instandsetzung des Hallenbads liegt in der Notwendigkeit das Gebäude als Ganzes instand zu setzen und an den aktuellen Stand der energetischen und technischen Vorgaben anzupassen. In diesem Zusammenhang wird das Gebäude mehrheitlich bis auf den Rohbau rückgebaut. Die aussenliegende Sauna wird ins Gebäude verschoben, Schadstoffe werden entfernt und die räumlichen Zonierungen neu organisiert. Die Fassade der Schwimmhallen bleibt zu grossen Teilen erhalten, während die heutige Sichtbetonfassade eine neue Holzverkleidung erhält.

An zwei Stellen wird das Gebäudevolumen aufgestockt bzw. erweitert. Die Schwimmhalle wird vergrössert und um ein Lehrschwimmbecken für die neue Schulschwimmanlage ergänzt. Der unbeheizte eingeschossige Gebäudeteil nördlich des Sprungbeckens wird um zwei Geschosse aufgestockt und ist neu Teil des beheizten Gebäudevolumens. Er nimmt den gesamten Bereich der Gastroküche und der entsprechenden Lager- und Entsorgungsräume auf.



5/14

Tragwerk/Statik. Das Hallenbadgebäude ist ein massiver, fünfstöckiger Betonbau mit einem verglasten Gebäudeteil und umfasst drei Schwimmbecken, einen Saunabereich, ein Restaurant, eine Trainingshalle sowie infrastrukturelle Einrichtungen für die Badwassertechnik. Die vertikale Erschliessung wird durch neue Öffnungen in den Decken angepasst, was eine Verstärkung der Decken und Stützen sowie teilweise neue Unterzüge erfordert. Die Oberflächenbeschichtungen sowie die korrodierte Bewehrung werden instandgesetzt, die Betonüberdeckung ersetzt. Der Korrosionsschutz des Stahlfachwerkdachs wird erneuert, einige Fachwerkelemente verstärkt. Die Gebäudeerweiterung wird flach fundiert, das Fundament der Rutschentürme erfolgt mit einer Mikropfählung.

Das vorliegende Bauprojekt knüpft am bestehenden Konzept der Verschränkung eines massiven Baukörpers mit einer leichten Hallenkonstruktion an. Durch die Erweiterung des Stahlfachwerks der Schwimmhalle um einige Achsen lässt sich das neue Lehrschwimmbecken in die Halle integrieren. Die Fassadenkonstruktion mit L-förmigen Betonwänden, Fensterbändern und raumhohen Glasflächen wird um das neue Becken fortgesetzt. Auf- und Anbauten für den zusätzlichen Raumbedarf werden aus statischen Gründen direkt um den massiven Baukörper herum angeordnet. Die neuen Gebäudeteile für die Gastroküche im Erdgeschoss (EG) und die Gastro-Lagerräume im 1. OG im Westen, sowie für die Sauna im Osten und ein zusätzliches Fluchttreppenhaus, eine innere und äussere Passerelle, die den Gastrobereich mit der Aussenterrasse verbindet, werden als Massivbau erstellt. Der Treppenturm für die Wasserrutschen wird mit einem Stahlbetonkern erbaut und die technischen Installationen werden darin geführt.

Die Gebäudehülle des Verwaltungstrakts entspricht nicht den heutigen Energievorschriften und wird ab Rohbau erneuert. Die Glasfassade der Schwimmhalle hingegen kann in grossen Teilen erhalten werden. Die Aussenwände des Massivbaus werden als hinterlüftete, gedämmte Holzfassade ausgebildet und mit vertikalen Holzlamellen verkleidet, die Dächer werden gedämmt und abgedichtet. An der Südfassade Richtung Liegewiese wird die Glasfassade am Erweiterungsbau des Lehrschwimmbeckens analog dem Bestand weitergeführt. Die bestehenden Glaselemente werden um offenbare Teile ergänzt, um die Brandschutzanforderungen und die Entrauchung der Schwimmhalle zu gewährleisten.

Die Zugänglichkeit des Haupteingangs wird grosszügiger gestaltet und mit einer Rampe hindernisfrei erschlossen. Eine Terrasse, Bepflanzungen sowie der Einbezug des historischen Dorfbrunnens werden die Eingangssituation zusätzlich auf. Um die Besucherströme zu entflechten, erhalten Gastrobereich, öffentliches Hallenbad und Schulschwimmanlage separate Eingänge. Beim Betreten der offenen Eingangshalle im EG sind über eine grossflächige Verglasung die Schwimmhalle sowie der Gastrobereich direkt sichtbar. Eine fliessende Raumabfolge führt an einem kleinen Shop vorbei direkt zur Kasse und zur Bademeisterloge und weiter zur Zugangskontrolle. Nach dem Abstellraum für Kinderwagen und dem Wertsachendepot befindet sich der Zugang zur Haupttreppe, die zu den Garderoben für die Öffentlichkeit im 1. Untergeschoss (UG) führt. Die Sauna, die sich im 1. OG befindet, wird direkt vom Garderobebereich im 1. UG über einen Lift erschlossen. Die Nebentreppe erschliesst alle Geschosse vom 2. UG bis zum Dachgeschoss.



Schwimmhalle. Die Eingriffstiefe in der Schwimmhalle auf dem Beckengeschoss (1. UG) beschränkt sich auf die Schadstoffsanierung und den Ersatz der Mosaikflächen. Die heutigen Becken mit Mosaikauskleidung werden durch hell beschichtete Stahlbecken ersetzt. Das Warminnen- und das Warmaussenbecken (Chromstahlauskleidung) werden instandgesetzt. Das neue Planschbecken wird mit einer Mosaikauskleidung erstellt.

Um die Brandschutzanforderungen zu erfüllen, wird die Schwimmhalle neu mechanisch entraucht. Das Kinderplanschbecken, einschliesslich den Wasserattraktionen, wird an den Standort der ehemaligen Bademeisterloge versetzt, die neu beim Empfangsbereich platziert ist. Die Badehalle bietet Zugang zur Liegewiese und zum Warmsprudelbecken.

Erweiterung Schulschwimmanlage. Die neue Schulschwimmanlage wird auf dem 1. und 2. UG eingebaut. Im 1. UG wird das Lehrschwimmbecken mit einem Hubboden eingebaut, im 2. UG befinden sich alle technischen Einrichtungen der Schwimmhalle. Über den eigenen Zugang für den Schulbetrieb im EG gelangen die Schülerinnen und Schüler in den Garderobebereich (EG) der neu angeordnet wird, um zusätzliche Garderoben und Nasszellen, sowie das Büro für die Lehrpersonen zu schaffen. Zu Unterrichtszeiten dient der Garderobebereich dem Schulschwimmen, ausserhalb der Schulzeiten, an Wochenenden und in den Schulferien steht er der Öffentlichkeit zur Verfügung. Vom Barfussbereich der Garderoben führt eine kurze Treppe direkt zum Lehrschwimmbecken. Materialschränke zwischen Nichtschwimm- und Lehrschwimmbecken bieten einen Sichtschutz und dienen einer akustischen Abtrennung vom öffentlichen Schwimmbetrieb. Nebst dem Einbau von hindernisfreien Garderoben wird mit einem IV-Lift der hindernisfreie Zugang zum Beckenniveau sichergestellt. Mit einem mobilen Gerät wird der hindernisfreie Zugang ins Wasser aller Becken gewährleistet.

Gastrobereich. Für den Einbau der neuen Gastroküche und den dazugehörigen Nebenräumen wird der heute nur als UG ausgebildete Gebäudekörper rechts vom Haupteingang um zwei Geschosse aufgestockt. Die Küche wird rückgebaut, da diese nicht mehr den heutigen Anforderungen genügt. Die neue Küche wird in einem weniger zentralen Bereich im EG erstellt und durch einen separaten Zugang erschlossen. Direkt darüber im 1. OG werden die dazugehörigen Lager- und Kühlräume, die Kleinwäscherei und das Gastro-Büro eingebaut. Die Anlieferung und die Entsorgung sowie die Personalgarderoben befinden sich im 1. UG. Die Gast-roflächen sind mit einem Warenlift über alle Geschosse miteinander verbunden. Die Neuplatzierung der Gastroküche ermöglicht die unabhängige Nutzung sowohl vom Schuhbereich als auch vom Barfussbereich aus, was ein zentrales Problem der Durchmischung von Schuh- und Barfusszonen des heutigen Betriebs löst. Die neue Anordnung verbindet zudem eine kleine Aussenterrasse beim Haupteingang direkt mit dem Buffetbereich. Die Innensitzplätze werden mit einem zusätzlichen, multifunktionalen Raum ergänzt. Innerhalb der Schwimmhalle führt die Erweiterung der bestehenden hochliegenden Passerelle vom Gastrobereich zur südseitigen Aussenterrasse.

Die Trainingshalle im 1. OG wird um einen Garderobentrakt mit Duschen erweitert, der im Gebäudekern angelegt wird. Die Vorzone der Trainingshalle wird verbreitert und durch ein neues Oblicht mit Tageslicht versorgt. Durch die Ergänzung eines zusätzlichen Geräteraums an der Schmalseite wird die benötigte Lagerfläche erweitert. Die Oberflächen der Trainingshalle werden instandgesetzt.



7/14

Die Aussensauna wird rückgebaut und ins 1. OG der Aufstockung verschoben. Ergänzt wird der Saunabereich mit einer Aussenterrasse mit Kaltwasserbecken, Duschen und einem Kneippbecken.

In der ehemaligen Betriebswohnung im 2. OG werden Räume für die Verwaltung eingerichtet: ein Sitzungszimmer, ein Büro, die Sanitärräume und Garderoben für das Hallenbad-Personal und die Gebäudetechnikräume. Ein Grossteil des Geschosses nimmt der Luftraum der Trainingshalle ein.

Im Beckengeschoss im 1. UG befinden sich wie heute schon die Schwimmbecken, die Garderoben/Duschen für die Öffentlichkeit, die Toilettenanlagen, sowie Lager- und Materialräume und die Anlieferung. Neu werden hier ein Physiotherapieraum sowie die Duschen/Garderoben für das Gastpersonal eingerichtet.

Im Technikgeschoss im 2. UG befinden sich weiterhin die Beckenumgänge, die Gebäudetechnik sowie Lagerräume. Um den aktuellen Brandschutzvorschriften zu genügen, müssen mehrere neue Fluchttreppen erstellt und die Fluchtwege angepasst werden.

Die Rutschenanlage wird wegen der Erweiterung des Lehrschwimmbeckens und aus baurechtlichen Gründen auf die Westseite des Gebäudes, parallel zum Sprungbecken verlegt. Der neue Standort entflechtet die Besuchenden des Warmsprudelbeckens und des Kinderbereichs von den Sprungturm- und Rutschennutzenden. Durch den Rückbau der Rutschen am alten Standort werden vor der neuen Schulschwimhalle Grünflächen frei, während die neue Rutschenanlage den Luftraum über den Parkplätzen effizient nutzt und so Bodenflächen für die Biodiversität frei gibt.

Baugrund/Naturgefahren. Gemäss den geologischen Untersuchungen sind an der Oberfläche organische Schichten zu erwarten, die teilweise mit Fremdstoffen belastet sind und fachgerecht entsorgt werden.

Das Objekt wird aufgrund der öffentlichen Nutzung bezüglich Naturgefahren als Sonderrisiko eingestuft. Daher wurde vom kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ein Objektschutznachweis verlangt. Dieser hat aufgezeigt, dass bauliche Massnahmen in der Umgebung notwendig sind, um das Gebäude vor eindringendem Wasser zu schützen.

Aussenraum. Das Hallenbad ist von einer hochgewachsenen Baum- und Heckenstruktur umgeben, die das Gebäude rahmt, im Strassenraum sichtbar markiert und die südliche Liegefläche räumlich fasst und beschattet. Die Liegewiese wird im Osten um eine dichte Biodiversitätsfläche für Insekten und Reptilien erweitert und mit zusätzlichen Hecken und Baumpflanzungen für einen besseren Blickschutz ergänzt. Die neue Terrasse auf der Westseite der Liegewiese bildet eine Abschlusskante zum Parkplatz. Die Aussenrutschen im Westen bieten mit einer strukturreichen Unterbepflanzung auf kiesigem Substrat ein kleines ökologisches Habitat auf dem Areal. Die Anzahl der Veloabstellplätze wird erhöht. Am Haupteingang entstehen neue Pflanzflächen mit Stauden und Schnitthecken.

Parkierung. Das Parkplatzangebot wird auf den gesetzlich vorgeschriebenen Minimalbedarf reduziert und umfasst 29 Autoabstellplätze. Ein Teil der Auto- und Veloabstellplätze ist für die ausschliessliche Nutzung durch die Angestellten des Hallenbads reserviert. Fünf Parkplätze



im Osten sind von Montag bis Freitag für den Schulbus freizuhalten. Auf die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes zur weiteren Reduzierung der Parkplätze wurde verzichtet, da durch ein Mobilitätskonzept lediglich die Betriebsparkplätze reduziert werden könnten. Diese werden allerdings benötigt, da viele Angestellte auch ausserhalb der Verkehrszeiten des öffentlichen Verkehrs anreisen (Betriebszeit Hallenbad: 05.00–00.30 Uhr).

Energie- und Gebäudetechnik. Entscheidend für die Effizienz des Hallenbads Altstetten ist ein optimales Energie- und Wärmerückgewinnungskonzept der aufeinander abgestimmten Gebäudetechnik. Die aktive Abwärmenutzung aus dem gesammelten Bad- und Duschenabwasser ist dabei zentral. Zudem verfügt das Hallenbad über eine Wärmepumpe, mit der die Warmwasser-Erwärmung sichergestellt wird.

Heizung. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Wärmepumpenanlage sowie Fernwärme. Die Wärmepumpe deckt die Grundlast, die Fernwärme die Spitzenlast ab. Als Energiequelle für die Wärmepumpen dienen die verschiedenen Abwärmen aus dem Hallenbad- und Gastrobetrieb. Mit diesem Energiekonzept werden 100 % der benötigten Wärmeenergie sowie der Kälteenergie mittels erneuerbarer Energie bereitgestellt und somit den Anforderungen des Minergiestandards gerecht.

Aufgrund der Verzögerung bis Herbst 2030 bei der Anbindung an das Fernwärmenetz ist die Einrichtung eines rund einjährigen Gasprovisoriums notwendig. Dieses Provisorium dient dazu, die Wärmeversorgung während der Übergangszeit sicherzustellen und den Betrieb bis zur endgültigen Inbetriebnahme der Fernwärme zu gewährleisten. Das Gasprovisorium ist als temporäre Lösung geplant und wird nach erfolgreichem Anschluss an das Fernwärmenetz vollständig zurückgebaut.

Lüftungsanlagen. Geplant ist ein energieeffizientes Lüftungssystem, das den spezifischen Anforderungen der unterschiedlichen Nutzungszonen gerecht wird. Die Lüftung wird so entwickelt, dass sie bedarfsgerecht auf verschiedene Nutzungszeiten abgestimmt werden kann. Lüftungsanlagen garantieren einen hygienischen Luftwechsel, in der Schwimmhalle entfeuchten sie zudem die Raumluft.

Kälteanlagen. Das Büro, der Aufenthaltsraum und die Sitzungszimmer im 1. OG werden, um die geforderten Werte für den sommerlichen Wärmeschutz einhalten zu können, mit Umluftkühlgeräten klimatisiert. Zusätzlich werden die Elektroräume aktiv gekühlt.

Gewerbliche Kälte. Die Gastroküche wird vollständig neu aufgebaut (siehe oben). Sämtliche Kühlunterbauten und Kühlvitrinen im EG werden an eine zentrale Kälteanlage angebunden. Im 1. OG entstehen zusätzlich je ein Kühl- und ein Tiefkühlraum, die an die zentrale Kälteanlage angeschlossen werden. Zur zusätzlichen Betriebssicherheit ist eine Notkühlung mit Netzwasser vorgesehen. Die Kälteanlage sowie die Unterverteilung befinden sich im 1. OG.

Sanitäranlagen. Das Warmwasser wird mittels Frischwasserstationen bereitgestellt. Für die Reinigung der Barfussbereiche sind Reinigungsstationen mit einem Kaltwasser- sowie einem Desinfektionsanschluss vorgesehen. Beim Kaltwasser handelt es sich hierbei um Grauwasser, welches aus dem abgebadeten Badewasser gewonnen wird.



9/14

Trinkwasserhygiene. Im Vorwandbereich der Trinkwasserleitungen wird mittels gezielter Lüftung ein System zur Temperaturreduktion vorgesehen. Durch die kontrollierte Luftzirkulation wird eine unerwünschte Wärmeakkumulation im Installationsraum vermieden. Diese Massnahme dient der Sicherstellung der Trinkwasserhygiene und der Minimierung des Legionellenrisikos.

Badewassertechnik. Die Badewasseraufbereitung wird für alle Becken sowie Rutschen neu geplant.

Elektroinstallationen. Sämtliche Elektroanlagen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und werden ersetzt. Die Gebäudeerschliessung Starkstrom erfolgt über den Mittelspannungsring von ewz. Im 2. UG ist eine Trafostation des ewz untergebracht. Aufgrund des zusätzlichen Energiebedarfs der Gebäudetechnik-, Bädertechnik- und Gastronomiebereiche muss der Niederspannungs-Netzanschluss verstärkt werden.

Beleuchtung. Die Mehrheit der Beleuchtungskörper haben ihr Lebensende erreicht und werden ersetzt.

Gebäudeautomation (GA). Es wurde ein zukunftsorientiertes Gebäudetechnikkonzept entwickelt, das eine energieeffiziente, nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung ermöglicht. Die GA des Projekts wird in das EDL-Portal der Stadt Zürich integriert, das nach dem BACnet/IP-Protokoll kommuniziert.

Schadstoffe Gebäude. In den Bestandsbauten wurden verschiedene Schadstoffe gefunden. Mit dem Rückbau werden die schadstoffhaltigen Materialien fachgerecht ausgebaut und entsorgt.

Kunst und Bau. Es existiert eine umfassende künstlerische Gestaltung von Otmar Bucher aus der Entstehungszeit des Gebäudes. Diese besteht aus einer eigens entworfenen Schrift sowie einem farbcodierten Leitsystem, die insbesondere die Lüftungsrohre hervorheben und im Aussenbereich zusammengeführt werden. Das Farbkonzept für Lüftungsrohre wird sich auf das erweiterte Hallenbad erstrecken. Die Garderobentrennelemente von Otmar Bucher werden weiterverwendet. Zusätzlich führt die Fachstelle Kunst-und-Bau einen Kunstwahl-Wettbewerb zur Realisierung eines neuen künstlerischen Beitrags durch.

Ökologische Nachhaltigkeit

Minergie. Städtische Vorgaben sehen bei einer Instandsetzung eine Zertifizierung nach Minergie vor. Trotz einer deutlichen energetischen Verbesserung an der Gebäudehülle und des Gebäudetechnikkonzepts, kann der Minergie-Standard nicht eingehalten werden.

Graue Energie. Die Berechnungen der Ökobilanz (Graue Energie und Treibhausgasemissionen für die Erstellung) zeigen, dass die Minimalanforderungen von Minergie-ECO (Grenzwert 2) erfüllt werden können. Da sehr viele Massivbauteile, sowie das Stahlfachwerkdach erhalten bleiben sollen und energetisch instandgesetzt werden, kann sehr viel CO₂ für mögliche neue Bauteile eingespart werden. Die hohen Anforderungen an die Treibhausgasemissionen bei der Erstellung (Grenzwert 1) können jedoch nicht erreicht werden.



10/14

Hitzeminderung und Biodiversität. Trotz des Erweiterungsbaus kann der Anteil an ökologisch wertvollen Flächen leicht erhöht und der Anteil an versiegelten Flächen deutlich verringert werden.

Intelligente Ressourcennutzung. Das Gebäude wird mit den gleichen Elementen weitergebaut, die im Bestand vorhanden sind. Aufgrund der hohen Anforderungen an die chloridhaltige Hallenbadluft, haben sich die Konstruktionssysteme als robust und langlebig mit einer hohen Korrosionsbeständigkeit erwiesen. Alle neu verbauten Elemente werden nach dem Prinzip der Systemtrennung (design for disassembly) erstellt und können jederzeit demontiert, sortenrein getrennt und wiederverwendet werden. Re-use von Bauteilen wird wo möglich umgesetzt.

PV-Anlage. Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt rund 272 kWp auf dem Hallenbad. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an das Hallenbad, wobei für das Hallenbad im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen des Hallenbads vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert das Hallenbad während 25 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- Die IMMO überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz wird für die PV-Anlage einen kommunalen Förderbeitrag beim Energieförderprogramm der Stadt Zürich beantragen. Das ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung (verwaltungsinterner Vertrag) zwischen IMMO und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht.

5. Klimaschutzbeurteilung

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Reglement über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110). Die Gründe dafür und die getroffenen Massnahmen sind in den vorangehenden Kapiteln dargelegt. Im Rahmen der Projektierung wurden die folgenden Treibhausgas-Emissionen ermittelt: Direkte Emissionen rund 340 t CO₂-Äquivalente/a, indirekte Emissionen rund 2990 t CO₂-Äquivalente.



6. Termine

Das Hallenbad wird in den Frühlingsferien 2027 geschlossen und geräumt. Vor dem Baubeginn im Sommer 2027 erfolgt die Altlastensanierung. Die Wiedereröffnung des Hallenbads ist Ende 2029 geplant.

7. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Berrel Kräutler Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von 60,65 Millionen Franken zu rechnen. Der Kredit von 73 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

BKP	Total
0 Grundstück	0
1 Vorbereitungsarbeiten/Provisorien	5 940 000
2 Gebäude	37 780 000
3 Betriebseinrichtungen	9 860 000
4 Umgebung	1 780 000
5 Baunebenkosten	3 250 000
<u>9 Ausstattung</u>	<u>2 040 000</u>
Erstellungskosten	60 650 000
<u>6 Reserven (ca. 20 %)</u>	<u>12 350 000</u>
Kredit	73 000 000

Stichtag der Preise: 1. Oktober 2025 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)

Im Kreditbetrag enthalten ist der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 6 850 000.– (STRB Nr. 364/2023). Im Laufe der Projektierung hat sich gezeigt, dass aufgrund der baulichen Zusammenhänge und Synergien sich die neuen und gebundenen Ausgaben nicht trennen lassen, ein Splitting ist daher nicht zulässig. Rund zwei Drittel der Kosten (rund 40 Millionen Franken) fallen für die Instandsetzungsmassnahmen an, für die Erweiterung und die räumlichen sowie betrieblichen Optimierungen rund ein Drittel.

Die im Total enthaltenen Kosten für die PV-Anlage in der Höhe von Fr. 550 000.– und bauliche Anpassungen am Traforaum von Fr. 35 000.– (einschliesslich Reserven) werden vom ewz getragen.

Für den Bau des Hallenbads sowie des Lehrschwimmbeckens werden beim kantonalen Sportfonds Gelder beantragt.

7.1 Kostensteigerung

Zum Zeitpunkt des Projektierungskreditantrags (2023) wurden die Erstellungskosten auf 50 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit $\pm$ 25 Prozent, ohne Reserven). Gemäss aktuellem Stand betragen die Erstellungskosten 60,65 Millionen Franken.

Die Mehrkosten von 10,65 Millionen Franken (einschliesslich Einsparungen von rund 1,75 Millionen Franken) sind vor allem eine Folge



12/14

- der Teuerung (36 % der Mehrkosten).
- der grösseren Eingriffstiefe, da im Rahmen der Projektierung festgestellt wurde, dass der Bestand bis auf den Rohbau zurückgebaut und der Innenausbau sowie die ganze Gebäudetechnik neu erstellt werden müssen.
- der leichten Vergrösserung des Gebäudevolumens durch mehrere neue Fluchttreppen aus dem 2. UG aufgrund der Brandschutzvorgaben sowie der Volumenvergrösserung des Gastrobereichs im 1. UG und 1. OG zur Optimierung der Betriebsabläufe.
- der PV-Installationen gemäss PV-Strategie der Stadt Zürich (GR Nr. 2021/357), dem Mehraufwand für die Baugrube, der Rühlwand, der Wasserhaltung im Grundwasser aufgrund des Abwasserschachts für die Wärmerückgewinnung.

Im Detail sind die Mehrkosten den folgenden Faktoren zuzuschreiben:

	Mehrkosten in Franken
Teuerung	3 840 000
Anpassung Zürcher Index der Wohnbaupreise von 1. April 2022 auf 1. Oktober 2025 von rund 8 %	3 840 000
Projektrahmenänderungen	385 000
Hinzugekommen ist eine PV-Anlage mit einer Fläche von rund 620 m ² und einer Leistung von 272 kWp. Die Tragfähigkeit des Dachs musste zunächst verifiziert werden, deshalb ist die PV-Anlage erst im Projektverlauf dazugekommen. Da der Fernwärmeanschluss erst 1 Jahr nach Betriebsstart erfolgt, muss für ein Jahr ein Heizprovisorium erstellt werden. Es werden für die Information der Besuchenden Bildschirme benötigt, ebenso wie eine Personenzählanlage, ein neues Kassensystem, eine Notrufanlage sowie ein Alarmserver. Die Blitzschutzanlage wird ergänzt. Die Sichtbetonwände werden zum Spritzwasserschutz und zum Schutz vor Graffiti mit einer Beschichtung versehen. Zur Erhöhung der Sicherheit der Badegäste wird eine Unterwasserüberwachung eingebaut. Es wird in einem Auswahlverfahren ein neues Kunst- und Bau-Projekt realisiert.	1 500 000
Um der Erreichung der Zielkosten näher zu kommen, wurde während der Projektierung auf ein neues Aussenwärmebad verzichtet, das Bestehende wird beibehalten. Ebenso wurde auf die Erstellung einer Brandmeldeanlage verzichtet. Das Angebot der Sauna wurde reduziert und die Flächen der Lagerräume optimiert.	–1 115 000
Projektentwicklung	5 495 000
Das Volumen im 2. UG hat sich durch die zusätzlich notwendigen Fluchttreppen und die zusätzlich notwendigen Technikflächen vergrössert. Im 1. OG ergibt sich durch die betriebsoptimierte Anordnung der für den Gastrobetrieb notwendigen Lagerflächen ebenfalls ein Volumenzuwachs. Es ist ein neuer zusätzlicher Warenlift notwendig für die effiziente Erschliessung des ganzen Gastrobereichs. Die übrigen Aufzüge werden ersetzt, der «Nasslift» muss zudem chlor- und wasserbeständig sein. Die Fassade hat sich wegen Qualitätsansprüchen, auch an die Vandalensicherheit, im Laufe der Projektierung verteuert. Die Fassade des Warmwasserinnenbeckens wird ebenfalls in Holz ausgeführt. Der Innenausbau, sämtliche Wand-, Boden und Wandoberflächen, werden vollständig neu erstellt. Die Baugrube sowie die Rühlwand zur Baugrubensicherung und die Wasserhaltung sind deutlich aufwändiger wegen einem grossen Schacht, der für die Wärmerückgewinnung benötigt wird. Es wird ein projektspezifisches Signaletikkonzept umgesetzt. Die Rückbaukosten haben sich wegen der erhöhten Eingriffstiefe verteuert. Die Elektro-, Lüftungs- und Heizinstallationen werden komplett neu erstellt. Durch die sehr komplexe Planung	6 119 000



13/14

aufgrund der Badewassertechnik und der Anforderungen des Hallenbadklimas sind viele Spezialisten notwendig, wodurch sich die Planungskosten erhöht haben.	
Die Instandsetzung der 3 bestehenden Becken wird anstelle eines Fliesenbelages wie heute in Mosaik, in einer kostengünstigeren Oberfläche mit hellem Werkstoff, ausgeführt. Die Anschlussgebühren an das Fernwärme-, Strom- und Kanalisationsnetz fallen kostengünstiger aus als ursprünglich angenommen.	–624 000
Änderungen Vorschriften/Gesetze	360 000
Die Lochfenster beim Verwaltungstrakt müssen aufgrund des Energiegesetzes und der Nachhaltigkeitsziele ersetzt werden. Die Sanitärvorwände werden zur Legionellenvorsorge gekühlt. Es wird behördlich ein Fassadenmuster verlangt. Die Aussenrutsche muss wärmegeklämt werden. Da das Hallenbad als öffentliche Nutzung ein Sonderrisiko darstellt, werden Hochwasserschutzmassnahmen gefordert.	360 000
Unvorhergesehenes	570 000
Das Stahlfachwerk muss schadstoffsaniert, sandgestrahlt und neu beschichtet werden. Für eine effiziente Baustelleninstallation werden zwei Kräne benötigt.	570 000
Total	10 650 000

8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 4,4 Millionen Franken:

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1.25 % ¹ , Investitionen Fr. 73 000 000.–	915 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 40 Jahre, Investitionen Fr. 56 560 000.–)	1 414 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 11 840 000.–)	592 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 2 140 000.–)	143 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 2 460 000.–)	492 000
Gebäudebetriebliche Folgekosten	
– Unterhalt Gebäude ²	280 000
– Unterhalt Umgebung ³	64 000
Betriebliche Folgekosten und -erträge	
– Betriebskosten (2 % ⁴ , Investitionen Fr. 73 000 000.–)	1 460 000
– Energiekosten	414 000
– Erträge (Eintritte)	–1 600 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	200 000
Total	4 374 000

¹ Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 868/2025

² Unterhaltsaufwand 0.5 % basierend auf der Annahme eines Gebäudeversicherungswerts von rund 56 Millionen Franken

³ Bewirtschaftungsaufwand 3 % der Investition in die Umgebung (Fr. 2 140 000.–)

⁴ Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2026 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.



14/14

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von über 20 Millionen Franken sind gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) die Stimmberechtigten zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) 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:

Zuhanden der Stimmberechtigten:

Für die Instandsetzung und Erweiterung des Hallenbads Altstetten werden neue einmalige Ausgaben von 73 Millionen Franken bewilligt (Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

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