



Beschluss des Stadtrats

vom 26. August 2026

GR Nr. 2026/207

Nr. 2805/2026

Schriftliche Anfrage von Markus Knauss und Brigitte Fürer betreffend Nutzung des Josef-Areals, mögliche Anzahl gemeinnütziger Wohnungen bei Verzicht auf die Werkhöfe und das Hallenbad, alternative Standorte für die Werkhöfe sowie Hintergründe zur Planung, zu den Kosten und zur Dimension des Hallenbads

Am 4. Mai 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Markus Knauss und Brigitte Fürer (beide Grüne) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/207, ein:

Mit der Motion 2023/562 zum Josef-Areal wurde eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung gefordert, damit neben den bisher vorgesehenen Nutzungen auch ein substanzieller Teil an gemeinnützigen Wohnungen zusätzlich zu den Alterswohnungen – genannt wurde die Zahl von 300 – geplant werden kann. In den Workshop-Verfahren zum Josef-Areal wurde nun klar, dass gemeinnützige Wohnungen auf dem Areal möglich sind. Es wurde aber auch deutlich, dass die beiden Nutzungen Hallenbad (Flächenbedarf ca. 12 000 m²) und Werkhöfe (Flächenbedarf ca. 7000 m²) derart viel Fläche beanspruchen, dass mit den Flächenvorgaben für Werkhöfe und Hallenbad wohl nur die Hälfte der 300 Wohnungen als realistisch erscheinen. Damit ist aber die Funktion eines gut durchmischten Areals, mit einem substanziellen Anteil Wohnen, gefährdet. Bei den Werkhöfen wurde immerhin schon auf den bisher geplanten, und nicht standortgebundenen, Werkhof des TAZ verzichtet. Allerdings wurden dem Vernehmen nach keine weiteren Standortabklärungen vorgenommen. Hingegen soll beim Hallenbad auf ein BASPO-konforme Wettkampfanlage mit einem 50 m-Becken festgehalten werden.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele zusätzliche gemeinnützige Wohnungen liessen sich auf dem Josef-Areal realisieren, wenn für die beiden Nutzungen Werkhöfe und Hallenbad alternative Standorte gefunden würden?
2. Welche Abklärungen bezüglich alternativer Standorte für die Werkhöfe wurden vorgenommen? Was haben insbesondere die Abklärungen zu folgenden Standorten ergeben: Pfingstweidareal, Restfläche nach Realisierung Franco-Magnani-Brücke, restliches Gerold-Areal, EWZ-Betriebsgebäude Herdern, Migros-Areal Herdern, Parkhaus Sihlquai?
3. Wie fundiert sind die Bestellungen der Verwaltung in Bezug auf das Hallenbad vorgenommen worden? Braucht es neben dem Hallenbad City und dem neu zu realisieren-den Hallenbad Oerlikon wirklich noch ein drittes 50-m-Becken an zentralster Lage mitten in der Stadt Zürich? Welche Flächen beansprucht ein Wettkampfbad (50-m-Becken)? Welche Flächen beansprucht ein Quartierbad (25-m-Becken)? Mit welchen Kosten ist bei einem Wettkampfbad zu rechnen? Mit welchen Kosten ist bei einem Quartierbad zu rechnen? Wie viele gemeinnützige Wohnungen könnten zusätzlich realisiert werden, wenn ein Quartier- statt eines Wettkampfbads realisiert würde?).

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Antworten folgende Vorbemerkung. In der Motion GR Nr. 2023/562 wurden nicht explizit 300 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen auf dem Areal gefordert bzw. es wurde keine konkrete Zahl genannt. Gefordert wurde hingegen, dass «auf einem dafür geeigneten Teil der aktuell der Zone Oe6 zugewiesenen Parzellen IQ5678 und IQ6308 zusätzlich zu Alterswohnungen auch gemeinnützige Wohnungen und Ge-



2/5

werberäume mit ausreichendem Grün- und Freiraum realisiert werden können». Die erfreuliche Erkenntnis der mittlerweile abgeschlossenen Vertiefungsstudie zeigt, dass auf dem Josef-Areal nebst den vorgesehenen 135 Alterswohnungen rund 140–170 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen realisiert werden können. Somit kann der berechtigten Forderung der Motion nach gemeinnützigen Wohnungen auf dem Josef-Areal Rechnung getragen werden. Zusammen mit dem neuen Angebot an öffentlichen Nutzungen, namentlich Hallenbad, Werkhof, Quartierpark und Räume für das Quartier, kann damit aus Sicht des Stadtrats die geforderte Durchmischung des Quartiers gewährleistet werden. Der Wohnanteil auf dem Josef-Areal wird dank den zusätzlichen Wohnungen zukünftig bei etwa 50 % liegen.

Die Ergebnisse der Vertiefungsstudie wurden am 7. Juli 2026 in einer Medienmitteilung veröffentlicht sowie auf der Projektwebseite aufgeschaltet, der Erkenntnisbericht ist derzeit in Erarbeitung.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen werden die Fragen wie folgt beantwortet:

Frage 1

Wie viele zusätzliche gemeinnützige Wohnungen liessen sich auf dem Josef-Areal realisieren, wenn für die beiden Nutzungen Werkhöfe und Hallenbad alternative Standorte gefunden würden?

Wie die Antwort auf Frage 2 zeigt, gibt es für die im kRP SLöBA verankerten Nutzungen Hallenbad und Werkhof keine geeigneten Alternativstandorte. Es wurde entsprechend noch nie untersucht, wie viele zusätzliche gemeinnützige Wohnungen sich bei Verlagerung dieser Nutzungen theoretisch realisieren lassen würden. Eine solche Überprüfung wäre aufwändig bzw. bedürfte einer neuen Planung, weil eine direkte Umrechnung von Flächen für Werkhof oder Hallenbad in zusätzliche Wohnungen nicht möglich ist. Wohnnutzungen erfordern über die eigentliche Gebäudefläche hinaus ausreichende Frei- und Grünräume, genügend Besonnung, soziale Infrastruktur, Erschliessung, Abstellflächen, Aufenthaltsflächen sowie wirksamen Lärmschutz. Das Volumen des Werkhofs und Hallenbades ist aufgrund seiner Tiefe nicht für Wohnnutzungen geeignet. Zudem wird der Werkhof grösstenteils unterirdisch erstellt. Ab einer bestimmten Anzahl Wohneinheiten wären zudem der Schulraumbedarf und weitere Infrastrukturanforderungen vertieft zu prüfen.

Besonders zu beachten ist die lärmschützende Funktion des Infrastrukturgebäudes aus Hallenbad und Werkhof. Die Hauptlärmquelle auf dem Josef-Areal ist die Hardbrücke mit ihrem motorisierten Individualverkehr. Das Infrastrukturgebäude schirmt die geplanten Wohnnutzungen von SAW, GFA und den zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen von diesem Lärm ab. Würde er durch weitere Wohnungen ersetzt, wären diese der Lärmbelastung der Hardbrücke direkt ausgesetzt. Gemäss dem Lärmgutachten der Vertiefungsstudie würde es in diesen Fall an den nord-westlichen und süd-westlichen Fassaden zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommen, welche das Erstellen von bewilligungsfähigen Wohnungen in weiten Teilen der geplanten Volumina verunmöglichen würden.



Fragen 2

Welche Abklärungen bezüglich alternativer Standorte für die Werkhöfe wurden vorgenommen? Was haben insbesondere die Abklärungen zu folgenden Standorten ergeben: Pfingstweidareal, Restfläche nach Realisierung Franco-Magnani-Brücke, restliches Gerold-Areal, EWZ-Betriebsgebäude Herdern, Migros-Areal Herdern, Parkhaus Sihlquai?

Im Rahmen der Arealentwicklung wurden stufengerecht die Vorgaben aus dem Richtplan überprüft und konkretisiert, dabei wurden – wo möglich – Optimierungen vorgenommen. So wurde konkret geprüft, wie sich eine Auslagerung des Werkhofes TAZ Einkauf & Logistik als nicht quartiergebundene Werkhofnutzung auswirkt.

Auch für die anderen beiden auf dem Josef-Areal vorgesehenen Werkhöfe, namentlich für ERZ und GSZ, wurden parallel zur Vertiefungsstudie mögliche Alternativstandorte gesucht. Diese systematische Standortsuche ergab, dass es im Kreis 5 keine anderen genügend grosse und geeignete Areale in der Zone für öffentliche Bauten gibt. Aus betrieblicher Sicht ist eine zentrale Lage dieser Werkhöfe im Quartier wesentlich, da längere Wege den Betrieb ineffizient machen und zu Emissionen und somit einer höheren Umweltbelastung führen. Eine Konzentration der verschiedenen Werkhöfe auf dem Josef-Areal ermöglicht zudem die Nutzung von Synergien: Verkehrs-, Lager- und Werkstattflächen der verschiedenen Betriebe können mehrfach und somit effizienter genutzt werden. Hinzuzufügen ist, dass sich aufgrund der wachsenden Bevölkerung und dem damit verbundenen zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen und Grünanlagen auch der Bedarf an Werkhöfen zur Bewirtschaftung der öffentlichen Anlagen erhöht hat.

Die Untersuchung der in der Anfrage genannten Standorte sowie weiterer Areale im relevanten Perimeter ergab folgendes:

Pfingstweidareal: Das Areal ist bereits mit einer Schulanlage und einer Parkanlage vollständig belegt und steht für eine Werkhofnutzung nicht zur Verfügung.

Gerold-Areal (einschliesslich Restfläche nach Realisierung der Franco-Magnani-Brücke): Die nach der Realisierung der Franco-Magnani-Brücke verbleibende Fläche ist nicht ausreichend gross für die Realisierung eines Werkhofs. Mit Ausnahme eines Grundstücks direkt angrenzend an den Bahnhof Hardbrücke gehören die weiteren Areale privaten Grundeigentümerschaften und stehen für Werkhofnutzungen nicht zur Verfügung. Das städtische Grundstück, direkt beim Bahnhof Hardbrücke gelegen, ist zu klein und erschliessungsmässig nicht für eine Werkhofnutzung geeignet. Das gesamte Gerold-Areal unterliegt zudem einer Gestaltungsplanpflicht. Auch ein Bauvorhaben der Stadt würde die Gestaltungsplanpflicht auslösen. Um einen Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften für das ganze Areal, d. h. mit den beiden weiteren Grundeigentümerschaften, vorzulegen, bräuchte es zuerst die Erarbeitung gemeinsamer Entwicklungsabsichten.

EWZ-Betriebsgebäude Herdern: Das Areal ist mit dem bestehenden Verwaltungsgebäude, dem Unterwerk und der betrieblichen Infrastruktur des EWZ vollständig belegt und steht nicht zur Verfügung für eine Werkhofnutzung.

Migros-Areal Herdern: Das Migros-Areal ist im Privatbesitz der Migros und steht deshalb nicht zur Verfügung.



Parkhaus Sihlquai: Die Parzelle ist durch das Parkhaus besetzt und zu klein für eine grossflächige Werkhoflogistik. Zudem verfügt das Areal über keine geeignete Erschliessungsmöglichkeit für den Werkhofbetrieb.

Förrlibuckareal (Ergänzung): Auf diesem Areal ist der Hauptstandort der Stadtpolizei vorgesehen, der das gesamte Areal vollständig ausnutzt. Für einen Werkhof steht das Förrlibuckareal deshalb nicht zur Verfügung.

Zusammenfassend zeigte die Untersuchung, dass im relevanten Perimeter kein geeigneter Alternativstandort für die im kRP SLöBA festgelegten, quartiergebundenen Werkhofnutzungen verfügbar ist. Die Verankerung auf dem Josef-Areal bleibt die einzige umsetzbare Lösung. Hingegen zeichnet sich, wie bereits erwähnt, für den Werkhof TAZ Einkauf & Logistik ein alternativer Standort ab. So kann das Werkhof-Raumprogramm für das Josef-Areal um rund 20 % reduziert werden, im Vergleich zum Stand vor der Vertiefungsstudie.

Frage 3

Wie fundiert sind die Bestellungen der Verwaltung in Bezug auf das Hallenbad vorgenommen worden? Braucht es neben dem Hallenbad City und dem neu zu realisierenden Hallenbad Oerlikon wirklich noch ein drittes 50-m-Becken an zentralster Lage mitten in der Stadt Zürich? Welche Flächen beansprucht ein Wettkampfbad (50-m-Becken)? Welche Flächen beansprucht ein Quartierbad (25-m-Becken)? Mit welchen Kosten ist bei einem Wettkampfbad zu rechnen? Mit welchen Kosten ist bei einem Quartierbad zu rechnen? Wie viele gemeinnützige Wohnungen könnten zusätzlich realisiert werden, wenn ein Quartier- statt eines Wettkampfbads realisiert würde?

Der Bedarf eines Hallenbads bzw. die Bestellung des Hallenbads auf dem Josef-Areal ist fundiert und wurde mehrfach überprüft und bestätigt. Der kRP SLöBA, der von der Stimmbewölkerung 2021 angenommen wurde und behördenverbindlich ist, legt auf dem Josef-Areal ein neues Hallenbad («Neues Hallenbad I») fest. Die im kRP SLöBA festgelegte Richtgrösse von 7000–10 000 m² entspricht dem Flächenbedarf für ein Hallenbad mit 50-m-Becken an diesem Standort (Kap. 4.3.3, Nr. 3). Diese Festlegung beruht auf einer gesamtstädtischen Bedarfsermittlung, die in der Raumbedarfsstrategie (RBS) Sport 2017 und der Teilportfoliostrategie (TPS) Sportbauten 2021 dokumentiert ist. Der Bedarf wurde seither mehrfach überprüft und hat sich dabei erhärtet. Das Josef-Areal ist zudem der einzige heute verfügbare und geeignete Standort in der Zone für öffentliche Bauten in Zürich-West, auf dem öffentliche Infrastruktur gebündelt und robust erschlossen werden kann.

Der Bedarf für ein neues 50-m-Hallenbad im Kreis 5 ist eindeutig ausgewiesen. Die Studie «Sport in der Stadt Zürich 2020» belegt, dass Schwimmen mit 45,6 % der Befragten die zweitbeliebteste Sportart in der Stadt Zürich ist. Rund 31 % der Stadtzürcher Bevölkerung benutzen mehrmals pro Jahr ein Hallenbad. Somit gehören die Hallenbäder zu den am intensivsten genutzten Sportinfrastrukturen. Angesichts des starken Bevölkerungswachstums in Zürich und insbesondere im Kreis 5 steigt der Bedarf an Wasserflächen kontinuierlich.

Der Kreis 5 verfügt heute über kein Hallenbad. Das Hallenbad City und das Hallenbad Oerlikon sind vollständig ausgelastet und decken andere Einzugsgebiete ab. Sie können den zusätzlichen Bedarf in der Stadt und speziell im Kreis 5 nicht kompensieren.



5/5

Auch die Schulschwimmanlagen in der Umgebung stossen an ihre Kapazitätsgrenzen. Die Schulen Pfingstweid, Schütze, Kornhaus und Limmat, die im Kreis 5 liegen, haben keine Schulschwimmanlage und sollen neu auf dem Josef-Areal zum Schwimmunterricht gehen können, ohne Bus oder Tram nutzen zu müssen. Das bestehende Defizit an Schulschwimmflächen kann selbst unter Einbezug aller geplanten Schul- und Sportbauprojekte nicht behoben werden. Das Hallenbad auf dem Josef-Areal ist daher aus Sicht des Schul- und Sportdepartements (SSD) gesamtstädtisch relevant.

Das geplante Hallenbad auf dem Josef-Areal bietet mit seinem 50-m-Becken die Möglichkeit, Wettkämpfe durchzuführen. Allerdings sind lediglich Nachwuchswettkämpfe vorgesehen. Die Elite-Wettkämpfe werden weiterhin im Hallenbad Oerlikon bzw. neuen Sportzentrum Oerlikon durchgeführt, das auch über eine bessere Infrastruktur für Wettkämpfe verfügt. Ausserdem wird es zur Abdeckung des oben erwähnten Bedarfs an Schulschwimmflächen ein Lernschwimmbecken geben, welches ausserhalb der Unterrichtszeiten anderweitig genutzt werden kann. Ergänzt wird das Hallenbad mit einem Nichtschwimmbecken mit Aufenthaltsbereich, einem Saunabereich, einem kleinen Gastroangebot und dem Weiterbestand der heutigen Sportnutzung aufgrund deren grossen Beliebtheit im Quartier. Die Geschossfläche des Hallenbades wurde im Laufe der Arealentwicklung bereits mehrmals reduziert. Beispielsweise wurde das Hallenbad von 10 auf 8 Bahnen reduziert, der Massagebereich gestrichen und der Saunabereich deutlich verkleinert, um den Flächenbedarf auf dem Areal zu minimieren. Eine weitere Reduktion würde den Bedarf nicht mehr abdecken. Der definierte Raumbedarf wurde bereits optimiert.

Ein Flächen- und Kostenvergleich zwischen einem 50 Meter-Bad und einem 25 Meter-Quartierbad sowie eine Berechnung, wie viele zusätzliche gemeinnützige Wohnungen bei einem Quartierbad anstelle eines Wettkampfbads realisiert werden könnten, waren nicht Gegenstand des Auftrags der Motion GR Nr. 2023/562 und wurden entsprechend nicht ermittelt. Sollte ein solcher Auftrag neu erteilt werden, müsste dies im Rahmen einer entsprechenden planerischen Untersuchung erfolgen, woraus seriöse und belastbare Ergebnisse resultieren.

Es ist nochmals festzuhalten, dass die Anforderungen an das 50-m-Becken auf Grundlage der fachlichen Bedarfsplanung des Sportamts definiert sind. Ein 50-m-Becken ist vor allem relevant für den Vereinssport sowie die allgemeine Bevölkerung und ermöglicht eine multifunktionale Nutzung. Es handelt sich damit um eine polyvalente, langfristig nutzbare Infrastruktur. Ein direkter Vergleich mit einem 25-m-Becken ist nicht linear möglich: Die Unterschiede betreffen nicht nur die Wasserfläche, sondern auch Erschliessung, Technik, Garderoben, Zuschauerinfrastruktur, Betrieb, Logistik und Nebenräume. All diese Faktoren wirken sich schlussendlich auf die Gesamtauslastung der Anlage aus.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter