



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 26. August 2026

GR Nr. 2026/454

Immobilien Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, Tiefbauamt, Ersatzneubau des Sportzentrums Witikon und Neuordnung der Rasensportanlage, neue einmalige Ausgaben, Abschreibung eines Postulats

1. Zweck der Vorlage

Der Neubau des Sportzentrums Witikon umfasst eine Dreifachsporthalle mit Zuschauerinfrastruktur, Gymnastik- und Krafttrainingsräumen sowie einen Laufkorridor für die Leichtathletik. Zudem wird das Angebot mit modernen Garderoben für die Sporthalle, Rasensportfelder und einer Leichtathletikanlage für den Laufsport ergänzt. Zusätzlich sind Flächen für Gastronomie und angrenzende Betreuungsräume für die Schülerinnen und Schüler der benachbarten Schulanlage (SA) Looren vorgesehen. Ausserdem sind vermietbare Mehrzweckräume mit zugehörigen Nebenräumen für das Gemeinschaftszentrum (GZ) Witikon geplant. Die vier Rasensportfelder werden neu ausgerichtet und wo möglich an die Liga-Standards angepasst. Die Leichtathletikanlage inklusive Rasensportfeld und Rundbahn wird saniert und instandgesetzt.

Den Stimmberechtigten werden neue einmalige Ausgaben von 102,9 Millionen Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Das Sportzentrum Witikon liegt zwischen dem Stöckentobelbach, dem Friedhof Witikon und der Schulanlage (SA) Looren. Die heutige Aussenanlage besteht aus fünf Rasensportplätzen, einem Kunstrasensportfeld sowie einer Leichtathletik-Rundbahn mit Anlagen u. a. für Weitsprung, Hochsprung und Kugelstossen. Das 1974 erstellte Garderobengebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand. Der Gemeinderat hat entschieden, das Garderobengebäude durch einen Neubau mit Dreifachsporthalle zu ersetzen, gleichzeitig sollen die Rasensportfelder neu angeordnet werden (GR Nr. 2018/419).

Im Projektverlauf wurden weitere Nutzungen in das Projekt integriert. Für die Einführung der Tagesschule in der benachbarten Schule Looren sollen im Sportzentrum mittags 300 Mahlzeiten für die Schulkinder bereitgestellt werden. So können im Sportzentrum Synergien zwischen der schulischen Verpflegung und der Sportgastronomie genutzt und in der SA können Betreuungsräume für den Unterricht umgenutzt werden.

Für das GZ Witikon wird eine 2-Standorte-Strategie umgesetzt (vgl. GR Nr. 2024/500). Einer dieser Standorte soll voraussichtlich am bisherigen Standort des GZ Witikon an der Witikonerstrasse 405 eingerichtet werden. Nach dem Abschluss des Architekturwettbewerbs wurde entschieden, den zweiten Standort im Sportzentrum Witikon einzurichten.

Durch den Neubau entfällt eines der heute sechs Rasensportfelder. Im Rahmen des Bauprojekts werden die verbliebenen fünf Rasensportfelder neu angeordnet. Durch den Flächenverlust erhöht sich der Sportbetrieb auf den verbleibenden Feldern. Um die intensivere Nutzung



2/14

aufzufangen, sind drei Kunstrasenfelder sowie zwei Naturrasenfelder vorgesehen. Zudem soll die 400-Meter-Rundbahn instandgesetzt werden.

Der Gemeinderat bewilligte mit GR Nr. 2025/106 die Projektänderungen. Mit einem Dispositivänderungsantrag wurde beschlossen, dass «das Sportzentrum Witikon autoarm genutzt wird. Auf dem Areal des Sportzentrums werden höchstens 50 Autoparkplätze eingerichtet. Als weitere Autoparkplätze für das Sportzentrum werden bei Bedarf bestehende Parkplätze auf dem Schulareal Looren und entlang der Strasse «Im Hau» nachgewiesen».

Während der Beratung des Zusatzkredits für die Projektierung des Sportzentrums Witikon überwies der Gemeinderat dem Stadtrat ein Postulat und eine Motion:

- Das Postulat betreffend Einrichtung einer Bikesharing-Station beim geplanten Sportzentrum Witikon (GR Nr. 2025/359) wurde am 24. September 2025 dem Stadtrat überwiesen und soll vorliegend abgeschrieben werden (siehe Kapitel 9).
- Der Stadtrat hat am 25. Februar 2026 die Umwandlung der Motion betreffend Realisierung eines Naturfreibads in Witikon in der Nähe des neuen Sportzentrums (GR Nr. 2025/356) in ein Postulat beantragt. Das Postulat wurde am 1. Juli 2026 an den Stadtrat überwiesen.

Zonenrechtliche Voraussetzungen

Das Sportzentrum Witikon war bislang grösstenteils der Erholungszone (E1) zugeordnet. Da eine Realisierung einer Dreifachsporthalle in der Zone E1 nicht zulässig ist, wurde mit GR Nr. 2025/250 eine Fläche von 6000 m² von der Erholungszone E1 in die Zone für öffentliche Bauten Oe5 umgezont. Für die Anlieferung und Vorfahrt der Sporthalle wurde eine Fläche von 1164 m² von der Strassenparzelle von einer Freihaltezone F in die Oe5 eingezont. Die Rasensportfelder sind weiterhin in der Zone E1, die nach der Bau- und Zonenordnung (BZO) Art. 79 Abs. 1 für offene Sport- und Freizeitanlagen bestimmt ist. Die geplanten Bauten und Anlagen wie Spielfelder, Tribünen, Ballfangeinrichtungen und Beleuchtungsanlagen sind in einer Erholungszone E1 zulässig.

Durch die BZO-Revision entsteht ein Mehrwert, der gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) eine Abgabepflicht auslöst. Der Mehrwertausgleich von Fr. 2 085 600.– wird in den vorliegenden Ausführungskredit eingerechnet (Kapitel 7).

Ein Teil der Erholungszone entlang des Stöckentobelbachs ist bewaldet. Waldabstände sind einzuhalten, die Waldabstandslinien wurden ebenfalls neu definiert. Diese werden voraussichtlich im Frühling 2027 rechtskräftig.

3. Betriebskonzept und Raumprogramm

3.1 Garderobengebäude mit Dreifachsporthalle

Beim Ersatzneubau des Sportzentrums Witikon mit Betreuung und GZ handelt es sich um ein komplexes Gebäude mit verschiedenen Nutzungen.

Neben der vom Gemeinderat geforderten Dreifachsporthalle sind Garderoben und Sanitäranlagen für die Mannschaften der Aussen- und Hallensportarten, Räume für die schulische Betreuung der SA Looren, ein Sportrestaurant, Räume des Betriebspersonals sowie öffentliche



3/14

Garderoben vorgesehen. Hinzu kommen weitere Kraft-, Trainings- und Materialräume sowie Infrastruktur für die Zuschauenden. Die verschiedenen Räume und Nutzungen sollen so angeordnet werden, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können, ohne sich gegenseitig zu behindern. Auch der Aussenraum soll den Bedürfnissen der verschiedenen Nutzungen entsprechen. Betriebliche Synergien werden wo möglich genutzt.

Die Betriebszeiten der Dreifachsporthalle sind ganzjährig von Montag bis Freitag 7.30–22.00 Uhr, an den Wochenenden entsprechend dem Veranstaltungskalender. Die Meisterschaften der verschiedenen Hallensportarten beginnen in der Regel im August/September und enden im April/Mai. Während der Sommermonate kann von einem reduzierten Wochenendbetrieb ausgegangen werden.

Der Parkplatz bleibt unverändert und bietet 89 Pkw-Abstellplätze für das neue Sportzentrum. Gemäss der aktuellen Parkplatzverordnung wären 92 Parkplätze nachzuweisen. Um das Projekt mit 89 Plätzen bewilligen zu können, wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das in Abstimmung mit den Behörden eine Reduktion des Pflichtbedarfs auf 89 Pkw-Abstellplätze rechtfertigt. Es werden zusätzlich 9 Motorrad- und 215 Veloplätze geschaffen, um eine vielfältige Mobilität zu fördern.

Die vom Gemeinderat geforderte Reduktion auf 50 Parkplätze ist aufgrund der städtischen Parkplatzverordnung nicht möglich. Eine Verschiebung von Pflichtparkplätzen ist nur mit entsprechender Verbriefung im Grundbuch möglich. Eine Verschiebung von 39 Parkplätzen auf die Strasse Im Hau und / oder die SA Looren scheitert am notwendigen Grundbucheintrag. Die Parkplätze Im Hau sind öffentliche Parkplätze und können nicht dem Sportzentrum Witikon zugewiesen werden. Bei den Parkplätzen auf der SA Looren handelt es sich um Pflichtparkplätze der Schule.

Raum	Anzahl Räume	m ² /Raum	m ² Total
Dreifachsporthalle	1	1382	1382
Geräteraum Sporthalle	1	272	272
Laufkorridor/Kraftraum Leichtathletik	1	457	457
Kraftraum	2	118	236
Gymnastikraum	1	142	142
Materialraum	6	30	180
Theorie/Spielleitung/Regie	1	50	50
Sanitäts-/Dopingraum inkl. IV-WC	1	16	16
Materialräume Vereine	3	95	285
Material-, Lagerräume Betrieb / Garage			
Zuschauertribüne	1	300	300
Garderoben inkl. Duschen			
Garderoben Dreifachsporthalle	8	32	256
Garderoben Rasensport / Leichtathletik	22	45	990
Garderoben Trainerinnen/Schiedsrichter	14	18	252



4/14

Garderoben ungebundener Laufsport	2	24	48
Toilettenanlagen	16	9	144
Betriebsräume			
Büro Betriebsleitung und weitere	2	18	36
Personalgarderoben, Pausenraum, Teeküche	5	20	100
Reinigungs-/Abstellraum, Waschküche	15	11	165
Werkstatt/Magazin/Lager	7	10	70
Traforaum	1	48	48
Gastronomie			
Sportrestaurant	1	230	230
Foodbox	1	20	20
Küche	1	87	87
Büro Sportrestaurant	1	11	11
Garderoben Gastro-Mitarbeitende	2	10	20
Lager-, Putz- und Waschräume, Anlieferung	1	9	9
Toilettenanlagen	2	25	50
Aussenraum			
Terrasse Sportrestaurant	1	170	170
Schuhwaschanlagen	3	16	48
Trinkbrunnen			2 Stk.
Fahrrad- und Kickboardabstellplätze			215 Stk.
Auto-Parkplätze (inkl. Vorfahrt Mannschaftsbus)			89 Stk.
Motorradparkplätze			9 Stk.
Entsorgung	1	30	30

Betreuung SA Looren

Aufgrund der Wohnbautätigkeit steigt im Quartier Witikon die Anzahl Schülerinnen und Schüler. Gleichzeitig soll per 2030 in den Witiker Primarschulen Langmatt und Looren die Tages-schule eingeführt werden. Die Verpflegung und Betreuung von rund 300 Primarschülerinnen und -schülern der SA Looren soll im Sportzentrum stattfinden.

Die Verpflegung findet in Etappen statt. Die Aufenthaltsräume können am Vormittag auch für andere schulische Zwecke genutzt werden. Der Aussenraum soll mit Sport- und Spielmaterial und einer Tisch-Bankkombination ausgestattet werden.

5/14

Raum	Anzahl Räume	m ² /Raum	m ² Total
Verpflegung			Integriert in Sportrestaurant
Aufenthaltsräume	3	75	225
Büro Betreuung/Teeküche/Garderobe	3	12	36
Aussenraum Betreuung	1	360	360
Toilettenanlagen	3	9	27

GZ Witikon

Die Gemeinschaftszentren sind Begegnungsorte für die Quartierbevölkerung. Das GZ Witikon bietet ein breites Angebot, um sich zu engagieren, zu lernen, sich kreativ zu betätigen, sich zu bewegen, zu spielen und andere Menschen zu treffen. Die Räume im Sportzentrum werden in erster Linie an Externe vermietet und für Grossanlässe genutzt, die am Hauptstandort keinen Platz haben oder zu viele Lärmemissionen verursachen.

Multifunktional eingerichtete, modular nutzbare Räume mit Stauräumen für diverses Material bilden eine wichtige Grundlage für die Umsetzung der Leistungen. Die Infrastruktur sollte für selbstständige Nutzende geeignet und einfach zu bedienen sein. Durch die multifunktionale Nutzung besteht ein Bedarf an genügend grossem Stauraum und Lagermöglichkeiten (für Tische, Stühle etc.). Wichtig ist eine möglichst grosse Parallelnutzungsmöglichkeit der verschiedenen Räume. Dies bedingt vor allem auch eine separate Zugangsmöglichkeit zu den einzelnen Räumen.

Es ist ein separater Aussenraum für die GZ-Nutzenden bereitzustellen.

Raum	Anzahl Räume	m ² /Raum	m ² Total
Mehrzweckraum	2	50	100
Grosser Saal inkl. Küche	1	175	175
Lagerräume	1	80	80
Garderoben	2	10	20
Büro	1	12	12
GZ-Aussenraum	1	280	280
Toilettenanlagen	2	12	24

3.2 Rasensportanlage

Vier Fussballvereine mit insgesamt mehr als 40 Mannschaften tragen auf der Rasensportanlage Witikon ihre Trainings- und Meisterschaftsspiele aus. Ein Erwachsenen- und zwei Juniorentteams der American Footballer sind auf der Anlage beheimatet und zwei Turnvereine nutzen die Leichtathletikinfrastruktur.

Tagsüber können die umliegenden Schulen die Anlage für ihren Sportunterricht und für Schulsporttage nutzen. Die Quartierbevölkerung nutzt die Anlagen für ungebundenen Sport und individuelles Training.

Die Rasensportplätze entsprechen heute nur teilweise den Anforderungen der Verbände. Vier Fussballfelder sollen neu die erforderliche Grösse von 106 × 70 m für Meisterschaftsspiele

6/14

haben. Auf dem American Football-Feld sollen ebenfalls Meisterschaftsspiele stattfinden (erforderliche Grösse 119 × 58 m).

Die Betriebszeiten für den Trainingsbetrieb sind von Montag bis Freitag 16.30–22.00 Uhr, mittwochs ab 13.00 Uhr. Der Meisterschaftsbetrieb an Samstagen und Sonntagen findet von 8.30–20.00 Uhr bzw. sonntags bis 18.00 Uhr statt.

	Anzahl	Mass
Naturrasenfeld für Fussball	2	106 × 70m
Leichtathletikanlage (um Naturrasenfeld angeordnet)	1	
Kunstrasenfeld für Fussball	2	106 × 70m
Kunstrasenfeld für American Football	1	119 × 58m
Umschlagfläche	1	50 m ²

4. Bauprojekt

Das Sportzentrum Witikon wird als umfassendes, multifunktionales Quartierzentrum neu gebaut und soll die Bedürfnisse von Sport, Schule, GZ und Nachhaltigkeit abdecken. Der Neubau wird im südwestlichen Bereich des Areals erstellt und schliesst direkt an die Loorenstrasse an.

Geplant ist u. a. eine Dreifachsporthalle mit Garderobe, Sportrestaurant und einer Aussen-sportanlage, die mit fünf Rasensportfeldern ausgestattet ist. Zudem sind Betreuungsräume für die Schule Looren und Mehrzweckräume für das GZ Witikon vorgesehen. Des Weiteren sind eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem Dach, eine Transformatorenstation und eine neue Wegbeleuchtung entlang des Elefantenbachs vorgesehen.



Impression Aussenansicht



Erschliessung

Das Areal wird von zwei Seiten erschlossen. Im Osten erschliesst die Katzenschwanzstrasse den Aussenparkplatz, während die Vorfahrt mit Güterumschlag über die Loorenstrasse erfolgt. Das Sportzentrum Witikon ist von allen Seiten barriere- und hindernisfrei zugänglich. Es sind unterschiedliche Eingänge für die verschiedenen Nutzungseinheiten vorhanden. Zusätzlich verfügen im Erdgeschoss (EG) das Sportrestaurant, die Betreuungsräume sowie die Mehrzweckräume des GZ Witikon über einen direkten Zugang zu den zugeordneten Aussenräumen. Die Sporthalle mit Tribüne wird über das innenliegende Treppenhaus erschlossen. Die vier aussenliegenden Wendeltreppen erschliessen die Garderoben im 1. Obergeschoss (OG) und dienen als Flucht- und Rettungswege für die Sporthallengeschosse. Dies ermöglicht eine organisatorische sowie flexible Trennung der Nutzungseinheiten und optimiert die betrieblichen Abläufe.

Architektur/Bauweise

Die Architektur und Bauweise des Sportzentrums Witikon basiert auf einer Hybridkonstruktion. Das Untergeschoss (UG), EG und 1. OG sind in Massivbauweise vorgesehen. Das 2. und 3. OG werden als Holzbau ausgeführt. Mit der Hybridkonstruktion lassen sich sowohl die statischen Anforderungen als auch die nutzungsspezifischen Raumanforderungen der einzelnen Geschosse und Nutzungen effizient erfüllen, was zu einer ressourcenschonenden, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauweise beiträgt. Im EG und 1. OG prägen warme, holzige Fassadenelemente das äussere Erscheinungsbild. Ab dem 2. OG wechselt die Fassade zu einem durchgängigen Raster aus Glas und Aluminium, das sich an die innenliegende Holzkonstruktion anschliesst. Durch die zweiteilige Gliederung des Baukörpers und der Fassaden wird das Volumen der Dreifachsporthalle nach aussen hin sichtbar.

Die vorgestellten, vertikalen Treppentürme verbinden Innen- und Aussenraum und bieten direkten Zugang von den Garderoben im 1. OG zur Aussensportanlage.

Nutzungen, Aufteilung Geschosse

Im UG befinden sich u. a. die Gebäudetechnik sowie die Garderobenbereiche für Sportlerinnen und Sportler sowie Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter bei Sportveranstaltungen. Das EG zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsvielfalt aus und trägt mit dem Sportrestaurant und dem GZ zum öffentlichen Charakter bei. Die Betreuung für die Schülerinnen und Schüler befindet sich auf der von den Rasenspielfeldern abgewandten Seite und grenzt sich damit von der Öffentlichkeit ab. 1. bis 3. OG werden – einschliesslich Garderoben und Sporthalle – für den Sportbetrieb genutzt.

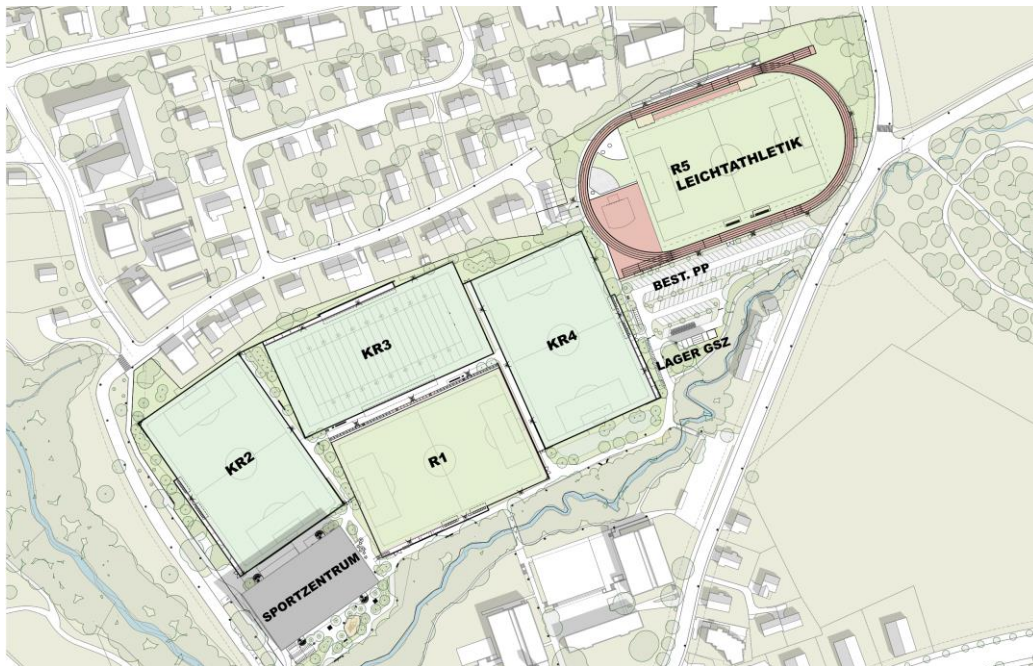
Umgebung

Die Rasensportanlagen und der Aussenraum des Sportzentrums Witikon werden neugestaltet. Die Realisierung erfolgt im laufenden Betrieb und die Inbetriebnahme der neuen Rasensportfelder ist in Etappen geplant. Für einen optimalen Unterhalt der Naturrasenflächen sowie zur Abkühlung im Sommer werden auf den Sportfeldern Bewässerungsanlagen installiert. Alle Sportfelder und die Leichtathletikanlagen werden mit Spielfeldbeleuchtungen ausgestattet. Zusätzlich werden neue Ballfangzäune, Schuhwaschanlagen und Trinkwasserspender erstellt.

8/14

Alle Beläge im Aussenbereich werden mit durchlässigen Materialien (Sickerbetonstein, Kies und Schotterrasen) ausgestattet, um das Regenwasser bestmöglich versickern zu lassen und so einen Beitrag zur Hitzeminderung zu leisten. Die Flächen zwischen den Spielfeldern und der Aussenraum um den Neubau werden mit einheimischen Bäumen, Wildhecken und Magerwiesen ökologisch aufgewertet. Stützmauern werden aus den vorhandenen Betonplatten (Re-Use) und mit offenen Fugen für Kleinlebewesen ausgeführt. Auf dem Dach des Neubaus werden – neben der PV-Anlage – biodiverse Lebensräume mit Hügel- und Holzstrukturen für Insekten und Vögel geschaffen.

Um das Projekt unter den gegebenen Rahmenbedingungen realisieren zu können, müssen voraussichtlich 51 Bäume gefällt werden. Als Ersatz sind im Zuge der Neugestaltung der Umgebung rund 90 Neupflanzungen vorgesehen. Die Neugestaltung bietet die Gelegenheit zur Entwicklung von ökologisch wertvollen Flächen, zur Stärkung der Biodiversität und zu einer Aufwertung des Gebiets als Naherholungsraum.



Situationsplan

Gebäudetechnik

Aufgrund der vielfältigen Nutzungen (Garderoben, Sport, Gastroküche, Betreuung usw.) müssen die gebäudetechnischen Anlagen den verschiedenen, nutzungsspezifischen Anforderungen gerecht werden. Die einzelnen Anlagen sind so konzipiert, dass sie flexibel, auf die jeweiligen Nutzungen abgestimmt, betrieben werden können und unterschiedliche Betriebszeiten ermöglichen. Dies erfordert ein entsprechend komplex aufgebautes Gebäudetechniksystem.



9/14

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdwärmepumpe. Um den hohen Bedarf an Warmwasser und die Beheizung der Räume möglichst optimal und kosteneffizient zu decken, wurden thermische Simulationen durchgeführt. Diese ermöglichen eine präzisere Dimensionierung des Erdsondenfelds hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit und langfristigen thermischen Stabilität. Um den Energieverbrauch zusätzlich zu minimieren, wird im Sommer die Gebäudekühlung über die Erdsonden mittels Free-Cooling realisiert – dabei dient die Abwärme auch der thermischen Regeneration des Erdreichs.

Die Belüftung des 2. und 3. OG erfolgt über die Technikzentrale im 4. OG. Die Räume im UG, EG und 1. OG werden über die Lüftungsanlage im UG erschlossen. Für die Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen ist ein Gebäudeautomationssystem vorgesehen. Die Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert.

PV-Anlage

Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt rund 345 kWp auf dem Sportzentrum. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Strombezüger, wobei für das Sportzentrum 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 vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert das Sportzentrum 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.

Transformatorstation (Erstellung und Erschliessung)

Zur Abgabe von elektrischer Energie an das Sportzentrum Witikon und in das städtische Niederspannungs-Verteilnetz der näheren Umgebung muss, unter Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) und der Planungsricht-



10/14

linie der Stadt Zürich (PR-NIS V.2.1), eine Transformatorenstation im UG des Gebäudekomplexes erstellt werden. Die Erschliessung der neuen Transformatorenstation erfolgt direkt von der Loorenstrasse her.

Öffentliche Beleuchtung

Die öffentliche Beleuchtung ist im Projektperimeter veraltet und nicht normgemäss. Sie muss daher erneuert und angepasst werden.

Ökologische Nachhaltigkeit

Das neue Sportzentrum Witikon berücksichtigt die 7-Meilenschritte (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 722/2014) gemäss Vorgaben aus dem Wettbewerb, das Klimaschutzziel Netto-Null 2040 (GR Nr. 2021/177) und die Umweltstrategie Stadt Zürich (STRB Nr. 99/2022). Die im Verlauf der Projektierung neu veröffentlichten Standards der Meilenschritte 23 (STRB Nr. 2932/2023) wurden so weit wie möglich nachträglich in die Planung integriert.

Der Materialeinsatz und -verbrauch wird auf ein Minimum reduziert. Es werden robuste und langlebige Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt. Die Trennbarkeit von Bauteilen mit unterschiedlicher Lebensdauer ist gewährleistet, um einen späteren Rückbau, Austausch oder die Wiederverwendung der Bauteile zu ermöglichen. Das Sportzentrum erreicht die Energiewerte des Minergie-P-ECO Standards und wird entsprechend zertifiziert.

Bei der Bauweise werden schadstoffarme, nachhaltige und langlebige Materialien eingesetzt, die ein gesundes Innenklima gewährleisten. Der Aussenraum ist klima- und biodiversitätsorientiert gestaltet: Hohe Anteile an wassergebundenen, sickertfähigen Belägen reduzieren Wärme und fördern die Versickerung von Regenwasser. Eine vielfältige, einheimische Bepflanzung schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen und bietet gleichzeitig attraktive, nutzbare Aufenthaltsflächen für Menschen.

So vereint das Projekt eine ressourcenschonende Bauweise, erneuerbare Energien, ökologische Materialien und einen lebenswerten Aussenraum, die zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

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 42 Tonnen CO₂-Äquivalente/Jahr, indirekte Emissionen rund 8000 Tonnen CO₂-Äquivalente.

6. Termine

Baustart Sportzentrum

November 2027

Bezug Sportzentrum

Mai 2030

Bezug Sportrasenfelder

August 2028 bis Oktober 2030

Fertigstellung Rasensportanlage und Aussenraum

Oktober 2030



11/14

7. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von BUR Architekten AG, Zürich, ist für das neue Sportzentrum Witikon mit Erstellungskosten von 87,66 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Einschliesslich Reserven und dem zu leistenden Mehrwertausgleich von rund 2 Millionen Franken belaufen sich die Gesamtausgaben auf 102,9 Millionen Franken. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

1 Vorbereitungsarbeiten	3 463 000
2 Gebäude	61 607 000
3 Betriebseinrichtungen	899 000
4 Umgebung	14 415 000
5 Baunebenkosten*	4 489 000
9 Ausstattung	2 787 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	87 660 000
Reserven (rund 15 %)	13 154 400
Mehrwertausgleich	2 085 600
Kredit	102 900 000

Stichtag der Preise: Preisstand 1. April 2026, Zürcher Index der Wohnbaupreise

*In den Baunebenkosten sind wesentliche Eigenleistungen des AHB i. S. V. Art. 13 Abs. 1 lit. b FHVO enthalten.

Im Kreditbetrag sind Projektierungskosten von 10 Millionen Franken enthalten: 5 Millionen Franken bewilligt mit GR Nr. 2018/419, Zusatzkredit von 5 Millionen Franken bewilligt mit GR Nr. 106/2025. Der vorliegende Ausführungskredit liegt leicht unter der Kostenschätzung von 104 Millionen Franken aus dem Zusatzkredit (GR Nr. 106/2025).

Der Kredit wird wie folgt unter den Dienstabteilungen aufgeteilt (in Franken):

	IMMO	GSZ	ewz
Total (inkl. 15 % Reserve)	81 897 000	19 024 000	1 979 000 ¹
¹ PV-Anlage: Fr. 659 000.–, Trafostation: Fr. 985 000.–, Öffentliche Beleuchtung: Fr. 335 000.–			

Die Erstellungskosten für das Sportzentrum Witikon, ausgenommen den Kostenanteil des ewz, belaufen sich auf 85,94 Millionen Franken und werden wie folgt auf die zuständigen Dienstabteilungen verteilt:

- GSZ: 19 %
- IMMO: 81 %

Für den Bau der Sporthalle werden beim Zürcher Kantonalverband für Sport Swisslos-Gelder beantragt.

8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 9 680 000.–. Davon entfallen rund Fr. 4 580 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 5 100 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit dem Betrieb.



12/14

Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1,25 % ¹ , Investitionen Fr. 100 155 000.– ²	1 252 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 40 Jahre, Investitionen Fr. 72 515 000.–)	1 813 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 1 035 000.–)	52 000
– Umgebung Gebäude (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 3 055 000.–)	153 000
– Sportanlage (Abschreibungsdauer 30 Jahre, Investitionen Fr. 19 024 000.–)	634 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 3 206 000.–)	641 000
– Öffentliche Beleuchtung (Abschreibungsdauer 25 Jahre, Investitionen Fr. 335 000.–)	13 000
– Trafostation, elektrotechnische Komponenten ³ (Abschreibungsdauer 35 Jahre, Investitionen Fr. 985 000.–)	28 000

Betriebliche Folgekosten

2 % ⁴ , Investitionen Fr. 100 814 000.–	2 016 000
--	-----------

Personelle Folgekosten

– Bewirtschaftung/Hausdienst Betriebsunterhalt	879 000
– Sachkosten Sportbetrieb	350 000

Folgekosten Betreuung

Sachaufwendungen und Essen	352 000
----------------------------	---------

Personelle Folgekosten:

– 2000 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	2 000 000
– Abzüglich Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–500 000

Total	9 683 000
--------------	------------------

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

² Kredit abzüglich Mehrwertausgleich und PV-Anlage, gerundet

³ Die Investitionen in die Verteilanlagen umfassen verschiedene einzelne Anlagen. Diese werden gemäss Branchenvorgaben über die unterschiedlichen Laufzeiten der jeweiligen Anlagenteile abgeschrieben.

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

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage für die Belieferung des Objekts mit gebäudeeigenem Solarstrom werden vollumfänglich von den Strombezügern getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben.

9. Abschreibung Postulat

Am 27. August 2025 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Dr. Balz Bürgisser und Urs Riklin (beide Grüne) das Postulat GR Nr. 2025/359 ein, das am 24. September 2025 überwiesen wurde:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie eine Bikeshaaring-Station mit Velos und E-Bikes beim geplanten Sportzentrum Witikon eingerichtet werden kann.

Im Rahmen der Erweiterung von «Züri Velo 2.0» wurde das Stationsnetz stadtweit von 150 auf 250 Standorte ausgebaut (GR Nr. 2023/472). Für Witikon konnten dabei fünf neue Stationen realisiert werden. Bei der Auswahl der Standorte lag der Fokus auf einer möglichst guten Abdeckung der bestehenden Wohnquartiere sowie des Zentrums, um die alltäglichen Wege der Bevölkerung optimal zu unterstützen.



13/14

Das Sportzentrum Witikon wird gemäss aktueller Planung 2030 den Betrieb aufnehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht kein ausgewiesener Bedarf für eine zusätzliche Station an diesem Standort und ist daher aktuell nicht vorgesehen.

Das Angebot von «Züri Velo 2.0» läuft bis 2030. Während dieser Laufzeit werden Nutzendendaten erhoben. Die Entwicklung in Witikon wird ausgewertet. Sollten die Nutzendendaten ergeben, dass in Witikon hohe Frequenzen erreicht werden, wird eine Ergänzung des Angebots in Erwägung gezogen. Die Bedürfnisse durch die Verdichtungen im Gebiet mit autoarmen Aktivitäten, die neue kommunale Wohnsiedlung Harsplen und dem Standort des GZ Witikon zeigen ein Potenzial für eine zusätzliche Station auf. Mit den Planungen für die Weiterführung von «Züri Velo 2.0» wird das Standortkonzept überprüft und eine Umsetzung einer Bikesha-ring-Station evaluiert.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2026 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.

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.

Für Beschlüsse über parlamentarische Vorstösse, wie vorliegend die Abschreibung des Postulats, ist der Gemeinderat gemäss Art. 57 lit. d GO abschliessend zuständig. Dieser Beschluss ist vom Referendum ausgenommen (Art. 37 lit. i und k GO).

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:

A. Zuhanden der Stimmberechtigten:

Für den Ersatzneubau des Sportzentrums Witikon und die Neuordnung der Rasensportanlage werden neue einmalige Ausgaben von 102,9 Millionen Franken bewilligt (Preisstand 1. April 2026, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

Unter Ausschluss des Referendums:

Das Postulat GR Nr. 2025/359 von Dr. Balz Bürgisser und Urs Riklin betreffend Einrichtung einer Bikesha-ring-Station beim geplanten Sportzentrum Witikon wird als erledigt abgeschrieben.



14/14

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

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident
Raphael Golta

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter