



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 22. März 2023

GR Nr. 2023/135

### **Immobilien Stadt Zürich, Neubau Temporäre Sporthalle Zwirnerstrasse, neue einmalige Ausgaben**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Um den steigenden Bedarf an Sporthallen im Schulkreis Uto kurzfristig zu decken, ist eine temporäre Sporthalle erforderlich, die während der Realisierung des geplanten Ersatzneubaus der Schulanlage (SA) Leimbach zugleich als Bauprovisorium dienen wird. Hierzu wird eine stadtinterne Überlassung für einen Teil der städtischen Parzelle LE1332 an der Zwirnerstrasse im Quartier Leimbach zwischen Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) vereinbart.

Die Erstellungskosten für den Bau der temporären Sporthalle betragen Fr. 4 650 000.–, einschliesslich Reserven und Abgeltung für die Parzellennutzung werden dem Gemeinderat neue einmalige Ausgaben von Fr. 5 738 000.– beantragt.

#### **2. Ausgangslage**

Heute werden im Schulkreis Uto 285 Kindergarten- und Schulklassen geführt. In den kommenden 15 Jahren braucht es voraussichtlich weitere 66 Schul- und Kindergartenklassen. Im südlichen Teil des Schulkreises, also in Leimbach und Wollishofen, entsteht, vorbehaltlich der politischen Zustimmung, in den SA Höckler (Bezug voraussichtlich 2028), dem Ersatzneubau der SA Leimbach (Bezug 2028) und dem Erweiterungsbau der SA Entlisberg (Bezug 2028) neuer Schulraum. Mit diesen Vorhaben kann der Bedarf an Sporthallen langfristig gedeckt werden.

Die bestehenden Flächen der Einfachsporthallen auf den SA Entlisberg und Allmend reichen bis dahin jedoch nicht aus. Die Einfachsporthalle der Schule Entlisberg (mit 15 Klassen und 6 Kindergärten) ist überbelegt – grundsätzlich wird mit 10 Klassen pro Halleneinheit gerechnet. Auch die Schule Allmend (mit 12 Regelklassen, 3 HPS-Klassen und 6 Kindergärten) stösst mit der Einfachsporthalle kapazitätsmässig an ihre Grenzen.

Ab 2024 sind zusätzliche Flächen erforderlich. Zudem fällt aufgrund der ab 2025 geplanten Erstellung des Ersatzneubaus der SA Leimbach vorübergehend eine Sporthalle weg. Um den Sportunterricht von drei Wochenstunden bis zum Abschluss der genannten Bauvorhaben gewährleisten zu können, braucht es eine temporäre Sporthalle. Sie soll am Rand des Quartiers, an der Zwirnerstrasse (Kat.-Nr. LE1332) auf einer städtischen Baulandreserve erstellt werden (siehe Kapitel 4). Die temporäre Sporthalle kann voraussichtlich ab Sommer 2028 rückgebaut werden.

#### **3. Betriebskonzept und Raumprogramm**

Die temporäre Sporthalle dient primär dem obligatorischen Sportunterricht. Im Vergleich zur BASPO-Norm 201 sind die Masse der Einfachhalle reduziert (24 m lang, 12 m breit, 6 m hoch).



2/5

Die bereitgestellte Infrastruktur richtet sich nach den Bedürfnissen der Primarschule. So wird z. B. auf eine Dusche in der Garderobe der Schulkinder verzichtet. Da es sich um eine temporäre Lösung handelt, ist es vertretbar, dass bei der Ausstattung gegenüber einer regulären Einfachsporthalle Abstriche gemacht werden.

Der Weg von der SA Entlisberg bis zur Zwirnerstrasse beträgt knapp 20 Minuten mit dem Bus. Von der SA Allmend und der SA Leimbach ist mit einer Wegzeit von etwa 15 Minuten zu Fuss zu rechnen. Deshalb soll der Sportunterricht möglichst in Doppellektionen abgehalten werden.

Die temporäre Sporthalle kann von ausserschulischen Nutzendengruppen (Vereine und Quartierbevölkerung) am Abend, am Wochenende und in den Schulferien genutzt werden, sofern der reduzierte Sporthallenstandard ihren Anforderungen genügt. Zusätzliche Installationen oder ein erweitertes Raumangebot für ausserschulische Nutzende sind nicht vorgesehen.

Raumprogramm temporäre Sporthalle	Anzahl	m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
Sporthalle	1	285	285
Sportgeräteraum	1	51	51
Eingang	1	24	24
Garderobe Schulkinder	2	12	24
Garderobe Lehrperson	1	2	2
WC Lehrpersonal	1	2	2
Technik- / Reinigungsraum	1	20	20
WC-Anlage	2	3	6
Kombiraum (rollstuhlgerechte Garderobe inkl. Dusche und WC)	1	5	5

#### 4. Stadtinterne Überlassung LE1332

Die temporäre Sporthalle wird auf der städtischen Baulandreserve Kat.-Nr. LE1332 an der Zwirnerstrasse 48/68 erstellt. Eigentümerversetzung ist Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Ein Teil der Parzelle wird heute von Grün Stadt Zürich (GSZ) als Lagerfläche genutzt. Für die Nutzung einer Teilfläche von 1695 m<sup>2</sup> schliessen LSZ und IMMO eine stadtinterne Vereinbarung mit folgenden Hauptmerkmalen ab:

- Überlassungsdauer: 1. Januar 2024 bis 31. Juli 2029, mit einmaliger Verlängerungsoption bis spätestens 31. Dezember 2030
- Vergütung: jährlich Fr. 33 900.– (maximal 7 Jahre: Fr. 237 300.–)
- Unterhalt: Der Unterhalt der überlassenen Landfläche sowie allfällige Betriebskosten im Zusammenhang mit der Nutzung gehen zulasten der IMMO.
- Rückgabe: Sämtliche durch die IMMO erstellten Bauten (inklusive Fundamente), Anlagen und Installationen sind bei der Rückgabe durch die IMMO zurückzubauen bzw. zu entfernen.

Die Teilfläche befindet sich in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteilspflicht von 33 Prozent. Mit dem Bau einer temporären Sporthalle wird die Wohnanteilspflicht nicht erfüllt, weshalb sie im Umkreis von 300 m temporär für die Dauer der stadtinternen Überlassung auf eine andere



3/5

Parzelle übertragen werden muss. Mit der Eigentümerschaft von Kat.-Nr. LE 1336 finden entsprechende Verhandlungen statt. Im Kreditbetrag ist eine Reserveposition für die Entschädigung der Eigentümerschaft für die temporäre Übernahme des Wohnanteils berücksichtigt.

## 5. Bauprojekt

Die temporäre Sporthalle Zwirnerstrasse soll als «Systembau für Temporäre Sporthallen im Typ 1» realisiert werden. Erstellt werden soll eine Einfachsporthalle (Fläche 285 m<sup>2</sup>) mit einem Nebenbau für die Nebenräume (Lagerraum, Garderoben, Toiletten, Technik), die im Werk vorfabriziert und vor Ort zusammengefügt wird.

Die Konstruktion aus vorfabrizierten Holzmodul- und Elementbauteilen ermöglicht einen Wiederaufbau an anderen Standorten. Die Hallenwände bestehen aus raumhohen aneinandergesetzten Holzelementen mit Doppelstützen. Darauf liegende Holzträger überspannen die Halle und nehmen die Deckenelemente auf. Im Nebenbau werden die Garderoben und Nasszellen als fertige Holzmodule realisiert.

Der Aussenbereich wird im Hinblick auf eine kosteneffiziente und IV-gerechte Erschliessung angepasst, um eine einfache Fundamentierung zur Erstellung des Turnhallen-Standardtyps zu gewährleisten. Die Freihaltezone und der Lagerplatz von GSZ auf der Parzelle werden mit einem Zaun vom Bereich der Sporthalle abgetrennt.

Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte als Betriebsstandort aufgeführt. Die Bodenbelastung des von der Sporthalle eingenommenen Grundstücksbereichs wurde daher labortechnisch geprüft. Bei den bereits heute versiegelten Flächen im Bestand müssen keine Massnahmen ergriffen werden. Begrünte Flächen des Areals werden abgetragen und durch neues Erdmaterial im vorgeschriebenen Umfang ersetzt oder versiegelt. Gesundheitliche Risiken können durch diese Massnahmen ausgeschlossen werden.

Geheizt wird mit einer Luft-Wasserwärmepumpe, die Wärmeabgabe erfolgt in der Garderobe mit Heizkörpern, in der Sporthalle mit Deckenstrahlplatten. Die Garderoben und WCs werden mechanisch gelüftet. Die Halle wird mit automatisierten Fenstern natürlich belüftet, in der Nacht wird eine passive Nachtauskühlung vorgesehen.

Auf einem Teil des Dachs ist eine Photovoltaik-Anlage des ewz vorgesehen, die restliche Dachfläche wird extensiv begrünt.

Für die Sporthalle sind zehn Velostellplätze sowie zwei Parkplätze, von denen einer IV-gerecht ausgeführt wird, geplant.

## 6. Termine

Der Baubeginn ist per Januar 2024 und die Fertigstellung auf das 2. Quartal 2024 vorgesehen.

## 7. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag (KV) von Hoffmann Fontana Architekturen GmbH, Zürich, ist einschliesslich Kosten für den Rückbau mit Erstellungskosten von Fr. 4 650 000.– (Kostengenauigkeit ±10 Prozent KV / 25 Prozent für die im KV einberechneten Rückbaukosten) zu rechnen.



4/5

Hinzu kommt die kapitalisierte Vergütung für die Parzelle LE1332 für insgesamt sieben Jahre (Maximalmietdauer). Die Gesamtausgaben einschliesslich Reserven belaufen sich auf Fr. 5 738 000.– und setzen sich wie folgt zusammen.

BKP	Kostengliederung nach Baukostenplan	Gesamt
		Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	183 000
2	Gebäude	3 905 000
4	Umgebung	202 000
5	Baunebenkosten	298 000
9	Ausstattung	62 000
Total	Erstellungskosten (Zielkosten)	4 650 000
6	Reserven (ca. 10 % / 25%)	800 000
Total	Baukredit	5 450 000
	Vergütung Übernahme Wohnanteil	50 000
	Vergütung Parzelle LE1332	237 300
	Rundung	700
Total	Kredit	5 738 000

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2022

Im Kredit enthalten sind die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 19. Juli 2022 bewilligten Projektierungskosten von Fr. 210 000.–.

## 8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 1 039 000.–:

	Fr.
<b>Mietkosten</b>	
Jährliche Vergütung LE1332	33 900
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 5 450 000.–	75 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 7 Jahre, Investitionen Fr. 5 140 000.–)	734 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 7 Jahre, Investitionen Fr. 237 000.–)	34 000
Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 73 000.–)	15 000
Vergütung Übernahme Wohnanteil	7 100
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
2 %**, Investitionen Fr. 5 450 000.–	109 000
<b>Personelle Folgekosten</b>	
Bewirtschaftung / Hausdienst	31 000
<b>Total</b>	<b>1 039 000</b>

\* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022  
 \*\* Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt



5/5

## **9. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Das Vorhaben ist im Budget 2023 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat 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 für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für den Neubau einer temporären Sporthalle an der Zwirnerstrasse werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 5 738 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cucho-Curti