



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 19. März 2025

GR Nr. 2025/106

Immobilien Stadt Zürich und Grün Stadt Zürich, Ersatzneubau des Sportzentrums Witikon und Neuordnung der Rasensportanlage, Projektierung, Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

Für die Projektierung des Ersatzneubaus des Sportzentrums Witikon mit einer Dreifachsporthalle bewilligte der Gemeinderat einen Projektierungskredit von 5 Millionen Franken (GR Nr. 2018/419). Während der laufenden Projektierung hat sich gezeigt, dass das Projekt aufwendiger ist als zunächst angenommen. Während der Projektierung wurden u. a. auch weitere Bedürfnisse aus dem Quartier in den Neubau aufgenommen.

Um das Projekt weiterbearbeiten zu können, ist ein Zusatzkredit von Fr. 5 000 000.– erforderlich. Der Projektierungskredit erhöht sich damit auf Fr. 10 000 000.–.

2. Ausgangslage

Die Sportanlage Witikon liegt zwischen dem Stöckentobelbach, dem Friedhof Witikon und der Schulanlage (SA) Looren. 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). Dazu bewilligte er am 5. Juni 2019 einen Projektierungskredit von 5 Millionen Franken.

Im Projektverlauf wurden weitere Nutzungen in das Sportzentrum Witikon integriert. Bereits im Wettbewerb wurde die Integration von Betreuungsinfrastruktur für die benachbarte SA Looren berücksichtigt. Im ohnehin vorgesehenen Sportrestaurant sollen mittags 300 Mahlzeiten für die Schulkinder bereitgestellt werden. Mit der Verpflegung von 300 Schulkindern im Sportzentrum können in der SA Looren Betreuungsräume für den Unterricht umgenutzt werden. Zudem können im Sportzentrum Synergien zwischen der schulischen Verpflegung und der Sportgastronomie genutzt werden.

Neu sollen im Sportzentrum auch Räume für das Gemeinschaftszentrum (GZ) Witikon eingerichtet werden. Dieses befindet sich in einer Mietliegenschaft an der Witikonerstrasse 405, die ab 2027 durch einen Neubau ersetzt wird. Aus diesem Grund wurde ein Ersatzstandort gesucht, an dem das GZ Witikon weiterbetrieben werden kann. Trotz langer Suche konnte kein geeigneter Standort mit Flächen für das vollständige Raumprogramm des GZ gefunden werden. Daher wird für das GZ Witikon nun eine 2-Standorte-Strategie umgesetzt (GR Nr. 2024/500): Der zentrale Hauptstandort wird im Ersatzneubau an der Witikonerstrasse 399–405 im Zentrum von Witikon eingerichtet, während ein Zweitstandort im Neubau des Sportzentrums Witikon realisiert wird. Hier sollen die unbegleiteten Aktivitäten durchgeführt werden. Geplant sind u. a. ein Saal mit Küche, ein Mehrzweckraum, eine Werkstatt und Nebenräume. Ein dazugehöriger Aussenraum ergänzt das Angebot des GZ.



2/6

Durch den Neubau entfällt eines der sechs Rasensportfelder. Neu werden insgesamt fünf Rasensportfelder im Rahmen des Bauprojekts angeordnet. Durch den Flächenverlust erhöht sich der Sportbetrieb auf den verbleibenden Feldern. Um die intensivere Nutzung aufzufangen, werden drei (statt wie in der bisherigen Planung ein) Kunstrasenfelder sowie zwei Naturrasenfelder vorgesehen. Zudem soll die 400-Meter-Rundbahn auf der Sportanlage instandgesetzt werden.

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

3. Mehraufwand

Die Erstellungskosten des Bauvorhabens wurden 2018 anlässlich der Beantragung des Projektierungskredits (auf Basis einer Machbarkeitsstudie [MBS], Kostengenauigkeit ± 25 Prozent) auf rund 45 Millionen Franken (ohne Kreditreserven) geschätzt.

Gemäss Kostenschätzung der nun vorliegenden Planung (Stand Vorprojekt, Kostengenauigkeit ± 15 Prozent) sind derzeit Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 88,3 Millionen Franken zu erwarten (ohne Kreditreserven).

Folgende Faktoren lösen Mehraufwand und damit höhere Kosten aus:

Projektrahmenänderungen:

- In der MBS von 2018 waren die Betreuung der SA Looren, der Zweitstandort des GZ Witikon sowie die zusätzlichen Kunstrasen nicht enthalten.
- Für die schulische Verpflegung von täglich rund 300 Schulkindern der SA Looren werden rund 330 m² Betreuungsflächen in den Neubau aufgenommen.
- Für den Zweitstandort des GZ Witikon werden 450 m² Fläche für Mehrzweckräume und einen Saal mit Küche bereitgestellt.
- Im Projektierungskredit wurden die Erstellung der Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) und die entsprechenden Kosten nicht berücksichtigt. Das nun vorliegende Projekt beinhaltet eine rund 1460 m² grosse PV-Anlage auf dem Flachdach.
- Ursprünglich war geplant, nur eines der Sportfelder als Kunstrasen auszuführen. Die Erstellung der Sporthalle und folglich der Verzicht auf ein Sportfeld führt zu einer intensiveren Nutzung der Sportfelder, weshalb drei Kunst- und zwei Naturrasenfelder erstellt werden sollen.
- Zunächst war geplant, dass während der Bauzeit zwei der fünf Rasenfelder weiter betrieben werden. Die Sportanlage Witikon wird vom Fussball Club Witikon und dem Frauen Fussball Club Südost Zürich mit insgesamt über 800 Mitgliedern genutzt. Um den Trainings- und Spielbetrieb der rund 40 Teams auch während der Bauzeit bestmöglich aufrechtzuerhalten, sollen drei Rasenfelder beispielbar sein. Dies verursacht einen höheren



3/6

logistischen Aufwand auf der Baustelle und bei der Zwischenlagerung von Boden- und Baumaterialien.

- Um betriebliche Aufwände verringern zu können, werden die Garderoben mit Online-Schlössern ausgestattet.
- Der Zustand der 400-Meter-Rundbahn macht eine Instandsetzung notwendig.

Der durch Projektrahmenänderungen ausgelöste Mehraufwand beläuft sich auf rund 15,9 Millionen Franken.

Projektentwicklung:

Im Verlauf der Projektierung haben sich diverse Projektentwicklungen ergeben, die auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sind. Zum einen haben sich u. a. mit der Integration der Betreuung und des GZ die Anforderungen an die Gebäudetechnik und den Ausbau und damit an die Komplexität des gesamten Gebäudes erhöht. Darüber hinaus sind seit 2018 auch die Anforderungen an die Nachhaltigkeit der städtischen Bauten gestiegen und die betrieblichen Bedürfnisse und Anforderungen haben sich verändert bzw. konkretisiert.

Ein grosser Teil der Mehrkosten aus der Kategorie Projektentwicklung ist auf die erwähnte höhere Komplexität des Gebäudes und auf gestiegene Anforderungen, insbesondere an die Gebäudetechnik (v. a. Heizung und Lüftung), die eine Vergrösserung der Gebäudefläche erfordert haben, zurückzuführen. Das in der Phase MBS gewählte Vergleichsobjekt bildet nicht die Komplexität und Installationsdichte des vorliegenden Projekts ab.

Darüber hinaus haben u. a. folgende Punkte zur Kostenentwicklung beigetragen:

- Das Raumprogramm wurde ergänzt durch eine unterirdische Zisterne zum Sammeln von anfallendem Regenwasser, zur Bewässerung der Sportplätze und somit zur Reduktion des Wasserverbrauchs.
- Bei der Kostenschätzung auf Basis der MBS wurde von einem Massivbau ausgegangen. Das Siegerprojekt im Wettbewerb sieht hingegen einen Holzbau vor. Die gewählte Konstruktion ist im Verhältnis zum Massivbau wegen des Materialpreises, der Konstruktionsart sowie der Lagerung und Lieferung teurer.
- Um die Nachhaltigkeitsziele der städtischen Umweltstrategie sowie der dazugehörigen Fachplanungen erreichen zu können, sind verschiedene zusätzliche Massnahmen wie z. B. die Erhöhung der Speichermassen für das Gebäude oder zusätzliche Retentionsmatten für die Flachdachbegrünung erforderlich.
- Um die Nutzung der Halle für den Rollstuhlsport zu gewährleisten, sind zusätzliche bauliche Massnahmen notwendig (Zonen mit erhöhten Brandschutzanforderungen, Bodenbelag für Rollstuhlsport, Stromanschlüsse für E-Rollstühle, automatische Schiebetüren).
- Neu sollen 60 statt 50 Prozent der Duschen gleichzeitig genutzt werden können. Aufgrund dieser Anforderung müssen die Anzahl der Erdsonden und die entsprechenden Anlagen zur Aufbereitung des Warmwassers vergrössert werden.

Der durch Projektentwicklungen ausgelöste Mehraufwand beläuft sich auf rund 15,9 Millionen Franken.



4/6

Änderung Vorschriften/Gesetze:

- Die Mehrwertsteuer wurde per Januar 2024 von 7,7 Prozent auf 8,1 Prozent erhöht.
- Duschkabinen werden für einen erhöhten Legionellenschutz mit einer elektronischen Steuerung für periodische Spülungen ausgestattet.

Der durch Änderungen von Vorschriften und Gesetzen ausgelöste Mehraufwand beläuft sich auf rund Fr. 600 000.–.

Unvorhersehbares:

Bei einem Aushub von über 25 000 m³ muss im Kanton Zürich ein erheblicher Teil der Transportstrecke mit der Bahn zurückgelegt werden. Dies führt zu erheblichen Mehrkosten. Das Volumen des Aushubs liegt gemäss aktueller Planung im Grenzbereich und es kann derzeit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der Aushub per Bahn transportiert werden muss.

Der dadurch ausgelöste Mehraufwand beläuft sich auf rund 2,7 Millionen Franken.

Teuerung:

Die Anpassung des Zürcher Index für Wohnbaupreise vom 1. April 2017 auf den 1. Oktober 2024 führt zu einer Kostensteigerung von rund 8,2 Millionen Franken.

4. Kosten

Zur Weiterbearbeitung des Projekts ist aufgrund der höheren Erstellungskosten und der damit verbundenen höheren Honorare ein Zusatzkredit von 5 Millionen Franken erforderlich (mit Reserven). Der vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit (GR Nr. 2018/419) ist von 5 Millionen Franken auf insgesamt 10 Millionen Franken zu erhöhen.

	Bewilligt mit GR Nr. 2018/419	Zusatzkredit	gesamt
Architektur-Leistungen	735 000	2 195 000	2 930 000
BauingenieurInnen-Leistungen	225 000	455 000	680 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	100 000	215 000	315 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	235 000	1 010 000	1 245 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	20 000	60 000	80 000
Aufnahmen / Vermessung	20 000	60 000	80 000
Bauphysik / Akustik	15 000	20 000	35 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	515 000	435 000	950 000
SpezialistInnen und Diverse	105 000	215 000	320 000
Wettbewerb	560 000	–80 000	480 000
Projektmanagement AHB*	310 000	355 000	665 000



5/6

Projektierung Dreifachsporthalle**	1 600 000	-1 600 000	0
Nebenkosten	245 000	670 000	915 000
Reserve 15 % / Rundung	315 000	990 000	1 305 000
Total Projektierungskredit	5 000 000	5 000 000	10 000 000
<small>* Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101). ** Gemäss Änderungsantrag der SK PRD/SSD vom 17. April 2019 für die Integration einer Dreifachsporthalle in den ursprünglich geplanten Ersatzneubau des Garderobengebäudes. Im weiteren Projektverlauf sind diese Kosten auf die verschiedenen Planenden aufgeteilt.</small>			

Auf Grün Stadt Zürich (GSZ) entfallen vom vorliegenden Projektierungskredit 2 Millionen Franken und auf Immobilien Stadt Zürich 8 Millionen Franken.

Der prognostizierte Mehrwertausgleich (kantonale Mehrwertabgabe) aus der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Zonenplanänderung «Sporthalle Witikon» Zürich-Witikon, Kreis 7, Verfügung Nr. 240228) beträgt Fr. 2 085 600.–. Dieser Betrag wird zusätzlich zu den Erstellungskosten mit dem Ausführungskredit beantragt, jedoch nicht für die Berechnung des Projektierungskredits berücksichtigt.

Einschliesslich Kreditreserven und Mehrwertausgleich beläuft sich der voraussichtliche Ausführungskredit auf rund 104 Millionen Franken.

5. Termine

Folgende Termine werden angestrebt und sind im weiteren Projektverlauf zu präzisieren:

Ausführungskredit, Volksabstimmung	Frühjahr 2027
Baubeginn	Sommer / Herbst 2027
Bezug Gebäude	Anfang 2030
Fertigstellung Aussenanlagen	Sommer / Herbst 2030

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die zusätzlichen Ausgaben sind im Budget 2025 enthalten. Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. 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 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).



6/6

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung des Ersatzneubaus des Sportzentrums Witikon und die Neuordnung der Rasensportanlage wird zum Projektierungskredit von Fr. 5 000 000.– gemäss GR Nr. 2018/419 ein Zusatzkredit von Fr. 5 000 000.– bewilligt. Der Projektierungskredit beträgt somit insgesamt Fr. 10 000 000.–.

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter