Beschluss des Stadtrats

vom 15. Dezember 2021

Nr. 1318/2021
Immobilien Stadt Zürich, «Teilportfoliostrategie Sportbauten 2021–2030», Genehmigung

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Teilportfoliostrategie (TPS) Sportbauten bezieht sich auf das Teilportfolio Sportbauten von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und umfasst Freianlagen, Eissportanlagen, Sporthallen, Badeanlagen, Sportzentren, Stadien und übrige Sportanlagen. Sie bietet – mit Informationsstand vom August 2021 – eine Übersicht über den gegenwärtigen Sportanlagenbestand, Projekte mit Baubeginn bis 2030 und Lösungsszenarien zur Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs im Zeitraum von 2021 bis 2030, mit Ausblick bis 2040.

2. Ausgangslage

Dem Teilportfolio Sportbauten der IMMO sind derzeit 110 Sportanlagen mit einer Arealfläche (Gebäude und Aussenräume) von 1 957 000 m^2 und einer Gebäudegeschossfläche von 188 000 m^2 zugeordnet. Nicht eingerechnet sind dabei die Schulsportanlagen, nicht-städtische Sportanlagen (private, kantonale und Hochschulanlagen) und Sportanlagen ohne Hochbauten.

Der Fokus der TPS, deren Erarbeitung von Grün Stadt Zürich (GSZ) und dem Sportamt unterstützt wurde, liegt auf den Sporthochbauten, die sich im Verwaltungsvermögen der IMMO befinden. Flächen auf städtischen Sportanlagen, die nicht mit Gebäuden bebaut sind, werden mehrheitlich von GSZ bewirtschaftet und bilden nicht Gegenstand der vorliegenden TPS. Die exakte Abgrenzung der Zuständigkeiten der IMMO und von GSZ für die Sport- und Badeanlagen wird zurzeit erarbeitet.

Die Anlagen im Teilportfolio Sportbauten befinden sich in einem befriedigenden gebrauchstauglichen Zustand. Primäre Aufgabe ist es, für diese Anlagen mit zweckmässigen Massnahmen die Gebrauchstauglichkeit auf lange Sicht sicherzustellen.

3. Raumbedarf

Mit Blick auf das Wachstum der Stadt Zürich in den nächsten Jahren und unter der Prämisse einer gleichbleibenden Versorgung der Bevölkerung mit Sportanlagen sollen im Teilportfolio Sportbauten – neben der Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit der bestehenden 110 Anlagen – bis 2030 zusätzliche Flächen und Räume im Umfang von rund 12 000 m^2 Geschossfläche (27 000 m^2 einschliesslich Sportzentrum Oerlikon) geschaffen werden. Dies kann in erster Linie über Erweiterungen und Verdichtungen bestehender Anlagen, aber auch über neue Anlagen erfolgen.

Die vorgesehenen Neubauprojekte und neuen Objekte wie Messehalle 9 und Freibad Dolder bedeuten einen Arealzuwachs von 112 000 m^2 (bis 2030) resp. fast 400 000 m^2 (bis 2040). Für den Bedarf an Sportaussenanlagen, insbesondere Rasensport und Tennis, prüft GSZ im

Rahmen der TPS Sportaussenanlagen, wieweit dieser durch kapazitätssteigernde Massnahmen (z. B. Optimierungen im Betrieb, Zubau von Infrastruktur und Erhöhung des Kunstrasenanteils) umgesetzt werden kann und soll.

4. Ziele

Ausgehend vom strategischen Grundsatz, dass die Stadt Zürich über ausreichend und gut unterhaltene Sportinfrastruktur für den Jugend- und Breitensport, für Publikumssportarten, den Vereinssport und den ungebundenen Sport verfügen soll, werden in der TPS Sportbauten 2021–2030 folgende Ziele verfolgt:

– Innerhalb der finanziellen Rahmenbedingungen wird eine Balance zwischen Investitionen in den Bestand zur Sicherung der Gebrauchstauglichkeit, der Umsetzung von priorisierten Nutzerprojekten und der Berücksichtigung politischer Anliegen angestrebt. Um ein möglichst breites Sportanlagenangebot sicherstellen zu können, werden primär bestehende Anlagen betrieblich optimiert, verdichtet und auf den bestehenden Flächen ausgebaut.

– Sind betriebliche Lösungen nicht möglich, werden Umbauten, Erweiterungen oder Neubauten geprüft. Umbauten erfolgen in Zusammenhang mit ordentlichen Instandsetzungen.

– Der laufende Unterhalt und periodische Instandsetzungen zum bestmöglichen Zeitpunkt an den eigenen Bauten stellen die Gebrauchstauglichkeit sicher. Die Gebäude weisen nach Möglichkeit einen Z/N-Wert (Quotient aus Zustands- und Neuwert) über 0,60 auf, damit die Sportinfrastruktur funktionstüchtig bleibt.

– Zur Deckung des langfristigen Sportanlagenbedarfs werden gemäss Einträgen im kommunalen Richtplan Grundstücke gesichert.

5. Finanzbedarf

Ein grosser Teil der städtischen Sportanlagen wurde in den 1970-er und 1980-er Jahren erstellt. Viele dieser Anlagen erreichen zwischen 2025 und 2030 ihren Erneuerungszyklus und müssen instandgesetzt werden. Bereits diese Massierung von Instandsetzungsprojekten bindet erhebliche finanzielle Mittel. Bei einer Umsetzung der zusätzlichen Bedarfsmeldungen aus der RBS Sport würde der Investitions-Referenzwert, wie er anhand der Nutzflächen im IMMO-Portfolio für die verschiedenen Teilportfolios ermittelt worden ist, ab Mitte der 2020-er Jahre deutlich überstiegen. Dieser beträgt für das Teilportfolio Sportbauten im Zeitraum 2021–2030 grundsätzlich rund 195 Millionen Franken. Die vorgesehenen Bauprojekte mussten deshalb gekürzt und priorisiert und zum Teil in die 2030er-Jahre verschoben werden.

Die überarbeitete Investitionsplanung für das Teilportfolio Sportbauten sieht im Zeitraum 2021–2030 Finanzmittel im Umfang von 232 Millionen Franken vor:

– Auf Projekte zur Sicherung des Substanzerhalts entfallen rund 95 Millionen Franken, auf Projekte für den Ausbau des Sportangebots rund 30 Millionen Franken. Hinzu kommen 107 Millionen Franken für Projekte teils aus politischen Vorstössen (z. B. Dreifachsporthalle Witikon, Freibad Auhof), die in den meisten Fällen zu einem zusätzlichen Sportangebot führen, jedoch nur in wenigen Fällen Anliegen der Raumbedarfsstrategie Sport 2017 aufnehmen.

– Ausserhalb des Investitions-Referenzwerts betrachtet wird das Grossprojekt für den Ersatzneubau des Sportzentrums Oerlikon (rund 180 Millionen Franken für den von der IMMO finanzierten Teil).
– Im Rahmen der Schulraumoffensive werden auch gezielt neue Sporthallenkapazitäten geschaffen, die den Vereinen und der Bevölkerung dienen (z. B. Mehrfachhallen mit zweckdienlichen Zuschauerinfrastrukturen). Diese machen netto rund 38 Millionen Franken aus.

Insgesamt werden sich die Investitionen im Sportbauten-Teilportfolio der IMMO zwischen 2021 und 2030 auf rund 450 Millionen Franken belaufen. Zu berücksichtigen sind in der gesamtstädtischen Finanzplanung auch die Aufwendungen von GSZ im Sportportfolio. Diese Kosten erhebt GSZ in einer separaten TPS Sportaussenanlagen.

6. Ausblick bis 2040

Die im Abschnitt «5. Finanzbedarf» erwähnten Projektverschiebungen erfolgten in Abhängigkeit von den verfügbaren Ressourcen (primär Finanzen, aber auch Planungskapazitäten). Auf Nutzeranliegen resp. Ausbau des Sportangebots wurde dabei grossmehrheitlich nicht verzichtet. Auch ist die Funktionstauglichkeit des heutigen Gebäudezustands zwingend zu sichern. Die dazu erforderlichen Investitionsmittel werden nach 2030 an- und mit den bereits geplanten Investitionsprojekten in den 2030er-Jahren zusammenfallen. Damit erhöht sich entsprechend ab 2030 das Investitionsvolumen im Sportbauten-Teilportfolio.

Auf den im Einvernehmen mit den Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Schul- und Sportdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die «Teilportfoliostrategie Sportbauten 2021–2030» gemäss Beilage (datiert August 2021) wird genehmigt.
2. Mitteilung je unter Beilage an die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, Grün Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, das Schulamt, das Sportamt und die Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderats.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti