

# STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 23. April 2013

---

Städtische Liegenschaften  
Realisierungskosten und Standort einer Mehrzweckhalle  
Postulat Tan Birlesik, Beantwortung

L2.2.3

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 23. April 2013 und auf Art. 45 der Geschäftsordnung des Gemeinderates -

## B E S C H L I E S S T :

1. Der Bericht des Stadtrates zum Postulat Tan Birlesik (SVP) 'Mehrzweckhalle (MZH) für Opfikon' wird gemäss den Erwägungen zur Kenntnis genommen.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Finanzvorstand
  - Abteilungsleitende
  - Finanzabteilung
  - Liegenschaftenverwaltung

WOLIS-PostulatBirlesikMZHBeantwortungAntragGR.doc

## **BERICHT**

### **I Postulat betreffend Mehrzweckhalle (MZH) für Opfikon**

Gemeinderat Tan Birlesik (SVP) hat am 23. April 2012 das Postulat 'Mehrzweckhalle (MZH) für Opfikon' mit folgenden Anträgen eingereicht:

*Der Stadtrat wird eingeladen, folgende Fragen zu prüfen und darüber Bericht zu erstatten:*

- 1. Die Stadt Opfikon prüft die Kosten für den Bau einer neuen MZH in Opfikon. Dabei berücksichtigt er die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten einer MZH, die sowohl für sportliche Aktivitäten als auch für Kulturveranstaltungen geeignet sind. Daneben soll er weitere Einrichtungen wie Tribüne für Zuschauer, Kiosk (z.B. durch Vereine während ihrem Anlass betrieben) und Sitzungsräume berücksichtigen.*
- 2. Die Stadt Opfikon überprüft geeignete MZH-Standorte in Opfikon. Dabei kommentiert er unter anderem auch die durch den Unterzeichner eingereichten Vorschläge sowie alle anderen Möglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes.*

*Der SR nimmt zur Kenntnis, dass der Unterzeichner und die Mitunterzeichner keine Luxusvariante wollen. In anderen Gemeinden wurden MZH mit Kostenvoranschlägen (ohne Planungskredit) zwischen CHF 5 Mio. und CHF 7 Mio. erstellt (Luxusvariante ab CHF 15 Mio.).*

Das Postulat wurde an der Sitzung des Gemeinderates vom 7. Mai 2012 begründet.

Mit Beschluss Nr. 2012-140 vom 15. Mai 2012 hat der Stadtrat das Postulat entgegengenommen und den Finanzvorstand beauftragt, dem Stadtrat bis spätestens Mitte Mai 2013 einen Beantwortungsentwurf vorzulegen. Am 4. Juni 2012 überwies der Gemeinderat das Postulat dem Stadtrat zur Beantwortung.

### **II Beantwortung**

Zur Beantwortung des Postulats erstellte das durch die Liegenschaftenverwaltung beauftragte Unternehmen Planpartner AG, Zürich, eine Standortevaluation, auf welche bezüglich ausführliche Angaben verwiesen wird.

#### **1. Kostenschätzung**

Auf den Antrag einer Kostenprüfung kann zum heutigen Zeitpunkt nur begrenzt eingegangen werden. Erst nach einer Standortentscheidung und dem Vorliegen eines Raumprogrammes ist eine erste Grobkostenschätzung möglich. Aufgrund des entwickelten Raumprogramms mit den geforderten verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten ergibt sich eine totale Nutzfläche von aufgerundet ca. 4'000 m<sup>2</sup>. Die Nutzungen sowie eine Grobschätzung des Parkfeldbedarfs sind im beiliegenden Bericht der Planpartner AG genauer verifiziert (Punkt 1.3.1 und 1.3.2). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung einer Mehrzweckhalle in der postulierten Grössenordnung sich in einem Kostenrahmen von CHF 12 bis 15 Mio. bewegen wird.

## 1.1 Fazit Kostenschätzung

Auch mit den bei mehreren Gemeinden angeforderten Unterlagen von bestehenden Mehrzweckhallen ist ein aussagekräftiger Vergleich sehr schwierig. Bei einigen älteren Anlagen sind die Unterlagen über die Erstellung nicht mehr erhältlich. Zusammenstellungen der Kosten für zwischenzeitliche Sanierungsmassnahmen sind für einen Vergleich unbrauchbar. Bei den wenigen neu erstellten Mehrzweckhallen schwanken die Erstellungskosten aufgrund unterschiedlichen Anforderungen und Voraussetzungen verhältnismässig stark. Es wird davon ausgegangen, dass für den geschätzten Kostenrahmen von CHF 12 bis 15 Mio. eine Anlage mit einem guten und nachhaltigen Standard gebaut werden könnte.

Im Rahmen der Erweiterung der Schulanlage Halden ist aufgrund der steigenden Anzahl Schüler eine zusätzliche Turnhalle notwendig und geplant. Sofern eine Mehrzweckhalle erstellt wird, könnte möglicherweise auf den Bau der zusätzlichen Turnhalle in der Schulanlage Halden verzichtet werden. Dieser wirtschaftlich vorteilhafte Aspekt würde die Kosten der Mehrzweckhalle relativieren. Der Verzichtsentcheid müsste unter Berücksichtigung, dass die Mehrzweckhalle in zumutbarer Distanz zur Schulanlage zu bauen und tagsüber auch für den Schulsport bestimmt wäre, spätestens im Sommer 2015 gefällt werden.

## 2. Standorte

Aufgrund des Postulats wurden folgende Standorte für eine Mehrzweckhalle geprüft:

- Schule Halden - Turnhallen
- Schule Halden Spielwiese - Aufhebung der Hochsprunganlage
- Grünfläche bei der ref. Kirche Glattbrugg (Oberhauser-/Talackerstrasse)
- Fallwiesen
- Autobahndeckel

Die vorgeschlagenen Standorte wurden mit einem zusätzlichen Standort 'Parkplatz/Turnplatz Mettlen' (gegenüber dem Schulhaus Mettlen beim Schlachthaus an der Ecke Schul-/Wallisellerstrasse) ergänzt. Der Standort 'Autobahndeckel' wurde zudem in eine Nord und eine Süd Variante unterteilt.

### 2.1 Schule Halden - Turnhallen

Laut Abklärungen mit der Kantonalen Denkmalpflege, im Rahmen der Gesamterneuerung Schulanlage Halden, wurde ein Rückbau der beiden übereinanderliegenden Turnhallen der Oberstufenanlage Halden ausgeschlossen. Hingegen konnte für die geplanten Neu- oder Erweiterungsbauten für den direkten Schulbedarf ein eingeschränktes Baufeld (Ecke Schul-/Oberhauser-strasse) definiert werden.

**Beurteilung:** Aufgrund der denkmalpflegerischen Ausgangslage ist dieser Standort auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8542 für eine Mehrzweckhalle nicht verfügbar.

### 2.2 Schule Halden Spielwiese - Aufhebung der Hochsprunganlage

Da die Schulanlage Halden integral, d.h. einschliesslich der Freiräume (Spielwiese und Hochsprunganlage), durch die Kantonale Denkmalpflege geschützt ist, gilt die gleiche Begründung gegen diesen Standort wie unter Punkt 2.1, Schule Halden -

Turnhallen. Zudem würde die nicht ausreichende Parkierung ein Problem darstellen, da die notwendigen Untergeschosse angesichts der Nähe zur Glatt nicht erstellt werden könnten.

**Beurteilung:** Aufgrund der denkmalpflegerischen Ausgangslage ist dieser Standort auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8542 für eine Mehrzweckhalle nicht verfügbar.

### 2.3 Grünfläche bei der ref. Kirche Glattbrugg

Auf dem Grundstück, Kat.-Nr. 7871, bei der reformierten Kirche fehlt die Möglichkeit einer aussenliegenden Spielwiese und es besteht kaum Potential für oberirdische Parkplätze. Der Bau einer Mehrzweckhalle an diesem exponierten Ort wäre auch aus städtebaulicher Sicht fragwürdig. Das Grundstück soll grundsätzlich für allfällige provisorische Schulbauten zur Verfügung gehalten werden. Aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen sollen mutmasslich ab 2014/2015 erste Schulbauprovisorien zur Verfügung stehen. Diesbezügliche Planungen laufen bereits.

**Beurteilung:** Das Grundstück wäre grundsätzlich für eine Mehrzweckhalle geeignet, die Grundfläche wird jedoch als knapp beurteilt. Der Stadtrat hat diesen Standort bereits für den Bau von Schulprovisorien reserviert.

### 2.4 Fallwiesen

Bei diesem Grundstück, Kat.-Nr. 8417, handelt es sich um die letzte grosse, zusammenhängende Baulandreserve der Stadt Opfikon. Dieser Standort liegt für die Nutzung durch eine Mehrzweckhalle jedoch zu weit weg von den Schulanlagen Halden und Mettlen. Somit können die Anforderungen der Schule nicht in genügendem Umfang gedeckt werden.

**Beurteilung:** Das Grundstück wäre grundsätzlich für eine Mehrzweckhalle geeignet, die Distanz zu den Schulanlagen wird dagegen als zu weit eingestuft.

### 2.5 Autobahndeckel

#### 2.5.1 Variante Nord

Hier ist nur der Bau einer Doppelhalle Typ B möglich. Der Standort ist für die Nutzung durch die Schule eher ungeeignet, da die beiden Schulanlagen Halden und Mettlen zu weit entfernt liegen. Da Parkierungsmöglichkeiten nur beschränkt vorhanden und oberirdisch maximal 20 Parkplätze zulässig wären, müsste eine Tiefgarage erstellt werden. Der Autobahndeckel ist nicht Eigentum der Stadt Opfikon. Mit dem Kanton Zürich wurde ein Konzessionsvertrag, welcher das Recht für die bauliche und statische Nutzung der Überdeckung regelt, eingegangen.

**Beurteilung:** Das Grundstück wäre grundsätzlich eine Option für eine Doppelhalle Typ B, allerdings wird die Distanz zu den Schulanlagen als nachteilig betrachtet und zudem wird auf den bestehenden Gestaltungsplan hingewiesen.

#### 2.5.2 Variante Süd

Hier ist nur der Bau einer Doppelhalle Typ A möglich. Dies bedeutet, dass ein Handball- oder Unihockey-Grossfeld nicht realisierbar wäre. Zusätzlich einschränkend wirkt die Gewässerabstandslinie und die Anordnung einer Tiefgarage ist nicht

möglich. Dafür wird die Distanz zu den Schulhäusern als gut bewertet. Der südliche Teil der Überdeckung liegt allerdings in der Erholungszone.

**Beurteilung:** Das Grundstück wäre grundsätzlich eine Option für eine Doppelhalle Typ A.

## **2.6 Parkplatz/Turnplatz Mettlen**

Für diesen Standort spricht die in nächster Umgebung bereits bestehende, sehr gut funktionierende und professionell aufgebaute Spielwiese. Klar hervorzuheben ist die schon fast optimale Erreichbarkeit für die Schulanlage Mettlen selbst, aber auch für die Schulanlage Halden. Ausserdem kann die Parkierung problemlos gewährleistet werden.

**Beurteilung:** Das Grundstück eignet sich für sämtliche Varianten von Mehrzweckhallen.

## **2.7 Fazit Standort**

Nach genauer Beurteilung der Vor- und Nachteile aller Standorte ist für den Stadtrat der Parkplatz/Turnplatz Mettlen klar zu favorisieren. Die verfügbare Fläche, die ideale Lage und Auffindbarkeit, die problemlose Parkierung und die Synergien zur bestehenden Spielwiese und zu den öffentlichen Parkplätzen, machen das Grundstück zum geeigneten Standort für eine Mehrzweckhalle.

## **3. Bedarfsnachweis**

Der Stadtrat begrüsst die Aktivitäten zur Meinungsbildung für die Realisierung einer Mehrzweckhalle. Es fehlt ihm jedoch ein umfassender analytischer Bedarfsnachweis zur Rechtfertigung einer Mehrzweckhalle. Die anfangs des Jahres 2011 durch die Abteilung Bevölkerungsdienste durchgeführte Umfrage war von vornherein begrenzt auf die Vereine ausgerichtet. Daraus kann sicherlich der Schluss gezogen werden, dass kleine Vereine keinen, grosse Vereine (vor allem Sportvereine) einen gewissen Bedarf an einer Mehrzweckhalle haben. Diese Umfrage hat für sich nie in Anspruch genommen umfassend zu sein und alle potentiellen Interessentengruppen bei einer Bedarfsanalyse zu berücksichtigen. Weder das Gewerbe und die allgemeine Bevölkerung, noch mögliche Kulturveranstalter wurden in der Umfrage berücksichtigt.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Der Stadtrat wird unter Einbezug der kulturellen Institutionen der Fragestellung nachgehen, ob und in welchem Umfang eine Mehrzweck- oder allenfalls eine reine Sporthalle erforderlich ist. Anschliessend werden dem Gemeinderat allfällige Kreditanträge unterbreitet.

## **ANTRAG**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, das Postulat Tan Birlesik (SVP) 'Mehrzweckhalle (MZH) für Opfikon' gemäss den Erwägungen als beantwortet zu erachten und als erledigt abzuschreiben.

### **NAMENS DES STADTRATES**

Der Präsident:      Der Verwaltungsdirektor:

P. Remund

H.R. Bauer

Opfikon, 23. April 2013

WOLIS-PostulatBirlesikMZHBeantwortungAntragGR.doc