



September 2024

Masterplan Fallacher

Schlussdokumentation

Auftraggeber



küsnacht

Projektteam

hmb
partners

cometti truffer hodel

TEAMverkehr

ampio

Inhalt

Ausgangslage

Ausgangslage Masterplan	3
Lage des Areal	4
Übersichtsfoto	5
Betrachtungspereimeter Masterplan	6
Flächenverteilung heute	7
Flächenbedarf Zukunft Dreifachsporthalle	8
Flächenbedarf Zukunft – ansässige Sportv.	9
Ziel und Zweck des Masterplans	10

Umsetzung

Unterteilung Betrachtungspereimeter	12
Situationsplan	13
Beschriebe Teilperimeter	14-20

Nächste Schritte

Planung und Realisierungsprozess	22
Rahmenbedingungen Wettbewerb	23
Erarbeitung Vorprojekt	24
Grobkostenschätzung Anlagekosten	25

Machbarkeitsstudie

Auszug Machbarkeitsstudie	27
---------------------------	----

Ausgangslage

Ausgangslage Masterplan

Die Gemeindeversammlung stimmte am 5. Dezember 2022 der Einzelinitiative in Form einer allgemeinen Anregung "Eine Dreifachturnhalle für Küsnacht" zu. Damit wurde der Gemeinderat beauftragt, den Stimmberechtigten eine Kreditvorlage zum Bau einer Dreifachturnhalle in Itschnach zur Abstimmung vorzulegen, wobei die Dreifachturnhalle integraler Bestandteil eines zu erarbeitenden Gesamtkonzepts für ein Sport-Cluster in Itschnach sein sollte.

Das Realisieren einer Dreifachturnhalle in Küsnacht entspricht dem Anliegen mehrerer Vereine. Aktuell mangelt es in Küsnacht an einer Dreifachturnhalle, die für Meisterschaftsspiele unterschiedlicher Sportarten homologiert ist und somit den Vorgaben des Bundesamts für Sport entspricht.

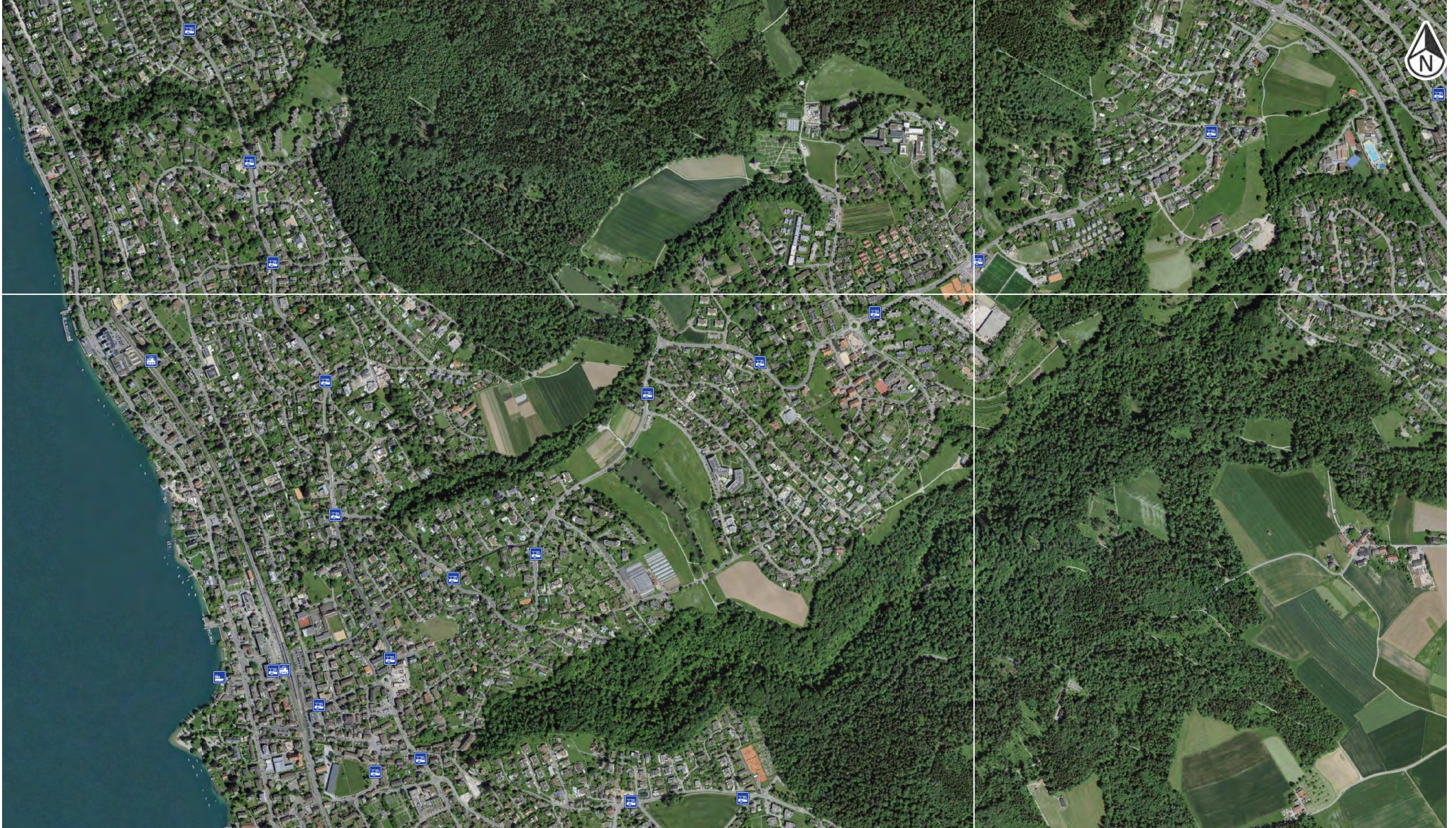
Gleichzeitig ist auch der öffentliche Verkehr für die Gemeinde Küsnacht von grosser Bedeutung. Um diesen sicherzustellen, sind Infrastrukturen, welche die

zukünftigen Bedürfnisse und Anforderung des öffentlichen Verkehrs erfüllen, erforderlich. Deshalb unterstützt der Gemeinderat Küsnacht das Vorhaben der Verkehrsbetriebe der Stadt Zürich für die Realisierung einer E-Busgarage im Gebiet Fallacher. Wichtig ist aber, dass der Bau und der Betrieb einer E-Busgarage quartierverträglich umgesetzt werden können.

Für die Konkretisierung und Präzisierung der vorgenannten Bauvorhaben und deren Auswirkungen waren weitergehende Abklärungen und Planungsarbeiten erforderlich. Für die maximale bzw. optimale Nutzung des gesamten gemeindeeigenen Grundstücks Fallacher wurde deshalb eine Masterplanung mit einem Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Dazu waren an zwei halbtägigen Workshops Vertreterinnen und Vertreter der Eissportvereine der Kunsteisbahn Küsnacht (KEK), der bereits heute auf dem Areal Fallacher ansässigen Sportvereine

Tennisclub Itschnach und Fussballclub Küsnacht, der besonders an einer Dreifachturnhalle interessierten Vereine der Sportarten Basketball, Handball und Unihockey sowie der Einzelinitianten eingeladen. Ende Mai 2024 wurde die Bevölkerung zu einem Workshop eingeladen. Dabei wurde der Stand der Planung präsentiert. Die anwesenden Personen diskutierten den Planungsstand und gaben eine Einschätzung ab.

Lage des Areals



Übersichtsfoto



Betrachtungserimter Masterplan

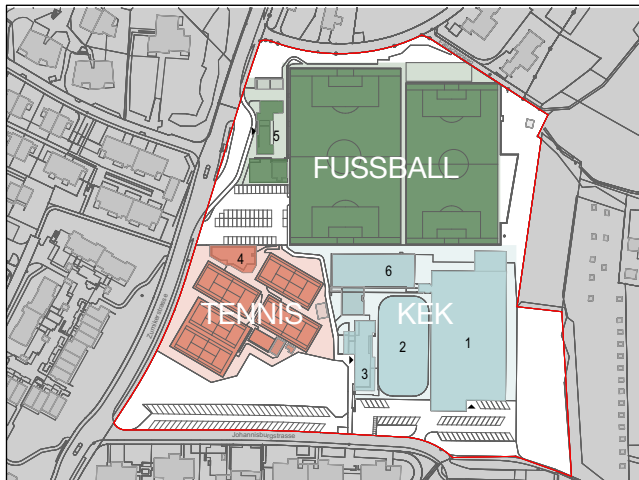


Flächenverteilung heute

Die Nutzungen für Eissport, Tennis und Fussball beanspruchen heute die meisten Flächen des Areals Fallacher. Entlang der Johannisburgstrasse ist bergseitig eine Fläche von etwa 30 – 40 m Breite noch unbebaut. Dabei handelt es sich teilweise um Wiesland und im Bereich der Johannisburgstrasse um Parkierungsflächen. Für die beanspruchten Flächen des Tennissports bestehen zwischen der

Gemeinde Küsnacht und dem Tennisclub Itschnach ein bis am 31. August 2037 gültiger Baurechtsvertrag. Die bereits auf dem Areal beheimateten Vereine Fussballclub Küsnacht und Tennisclub Itschnach engagierten sich im Mitwirkungsprozess für eine Optimierung sowie allfällige Erweiterung der von ihnen genutzten Infrastrukturen.

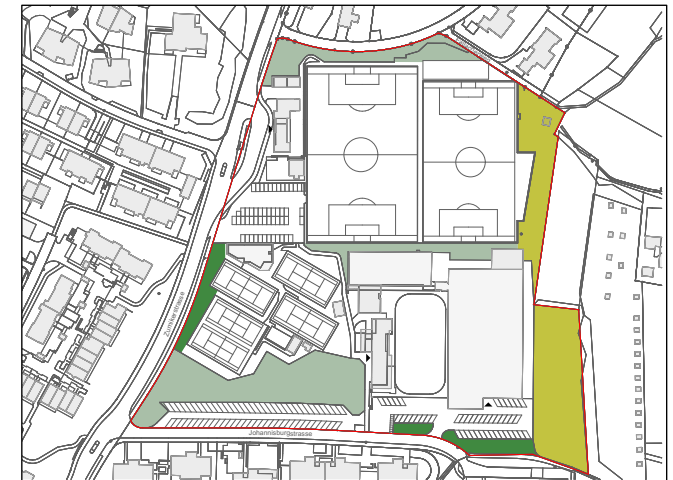
Sportflächen



Öffentliche Parkplätze



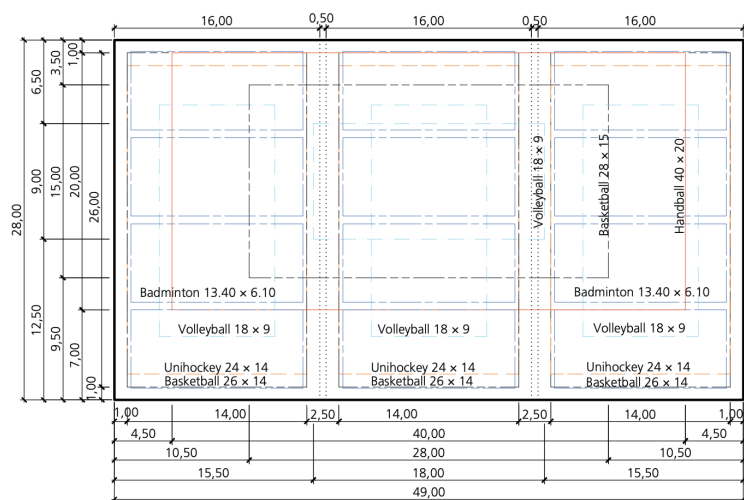
Restflächen/Grünflächen



Flächenbedarf Zukunft - Dreifachsporthalle

Anforderung Dreifachsporthalle

- Dreifachsporthalle nach BASPO-Richtlinien
- Kapazität maximal 500 Zuschauer
- inkl. Parkierung
- Vereinsbistro oder Anbindung an bestehendes Gastronomieangebot der KEK



Planungsgrundlage BASPO Spielfelgrössen Dreifachhalle 49.00 x 28.00 m

	Basketball	Handball	Uni Hockey
1. Belegung/Trainings	4-6x/Woche (Mo-Fr), 17.30-22 Uhr	Dienstagabend	6x/Woche (Mo-Fr), 17.30-22 Uhr
2. Anzahl Mannschaften	15	3	k.A.
3. Bedarf an Hallen/Training	3 Einheiten, alle so gross, dass sie homologiert werden können für Heimspiele	2.5-3, 3fach unterteilt in 2fach/1fach	3 (von 3fach zu 3 einfachen Hallen)
4. Matches an Wochentagen	Ja, alle Spiele regionale Ligen unter der Woche	Ja	Nein
5. Matches an Wochenenden	Ja	Ja	Ja
6. Total Heimspiele	90-115	20-30	20-25
7. Saison Trainingsbetrieb	Mitte August bis Mitte Juli (Ferienkurse im Sommer, 2 Wochen)	September bis Juli	September bis Juli
8. Saison Meisterschaft	Mitte September bis Ende Mai	September bis Ende März	September bis April
9. Wettkampfpause	Weihnacht, Ostern	Kurze Zeit im April	Kurz im April/Mai
10. Bedarf Garderoben Training	2	2	2
11. Bedarf Garderoben Matchtage	6	6	6
12. Dauer Match, Belegungsdauer/Spiel	3-4h	3-4h, für Turniere mind. halber Tag	3-4h, bei Turnieren Junioren 8-18 Uhr
13. Anzahl Zuschauende	20-300	50-300	50-100
14. Bedarf Parkplätze	40	30-50	20-40
15. Bedarf Zeitmessung	Ja	Ja	k.A.
16. Bedarf Anzeigetafel	Ja, homologierte Anzeigetafel notwendig und wird bei Neubau von Verband gefordert.	Ja	k.A.
17. Bedarf WLAN	Ja	Ja	k.A.
18. Konferenzraum (Auch Presseraum, Theorieraum)	Ja (für Nati A notwendig)	k.A.	k.A.
19. Wunsch Restaurationsbetrieb	Ja	Ja	k.A.
20. Einlaufhalle, -raum	k.A.	Ja	k.A.
21. Zu beachten	<ul style="list-style-type: none"> - Betrieb Restauration durch Verein - In Sommerferien Kursangebot. - Wenn SR-Teams gemischt, dann 2 Garderoben für SR nötig. 	<ul style="list-style-type: none"> - Betrieb Restauration durch Verein - Training auch in Schulferien - Kursangebot in Ferien - Betrieb Halle muss unabhängig der Schule funktionieren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Trainingsmöglichkeit Sport- und Herbstferien erwünscht.

Zusammenstellung der Anforderungen gemäss den Angaben der Vereine von November 2019

Flächenbedarf Zukunft – ansässige Sportvereine

Anforderung ansässige Sportvereine

Tennisclub Itschnach

- Erhalt 5 bestehende Tennisplätze
- 1 zusätzlicher Tennisplatz
- 3 Plätze in einer Flucht und auf einer Ebene für eine Traglufthalle

Fussballclub Küsnacht

- 8 Garderoben für Teams
- 2 Schiedsrichterkabinen
- Materialraum
- Tribünenverlängerung ganzer Platz A

Synergienutzungen:

Vereinslokal mit Garderoben Toiletten und gastronomischem Angebot

> Hinweis: Seitens Tennisclub Itschnach und FC Küsnacht wurden Kostenbeteiligungen von je CHF 1 Mio in Aussicht gestellt.

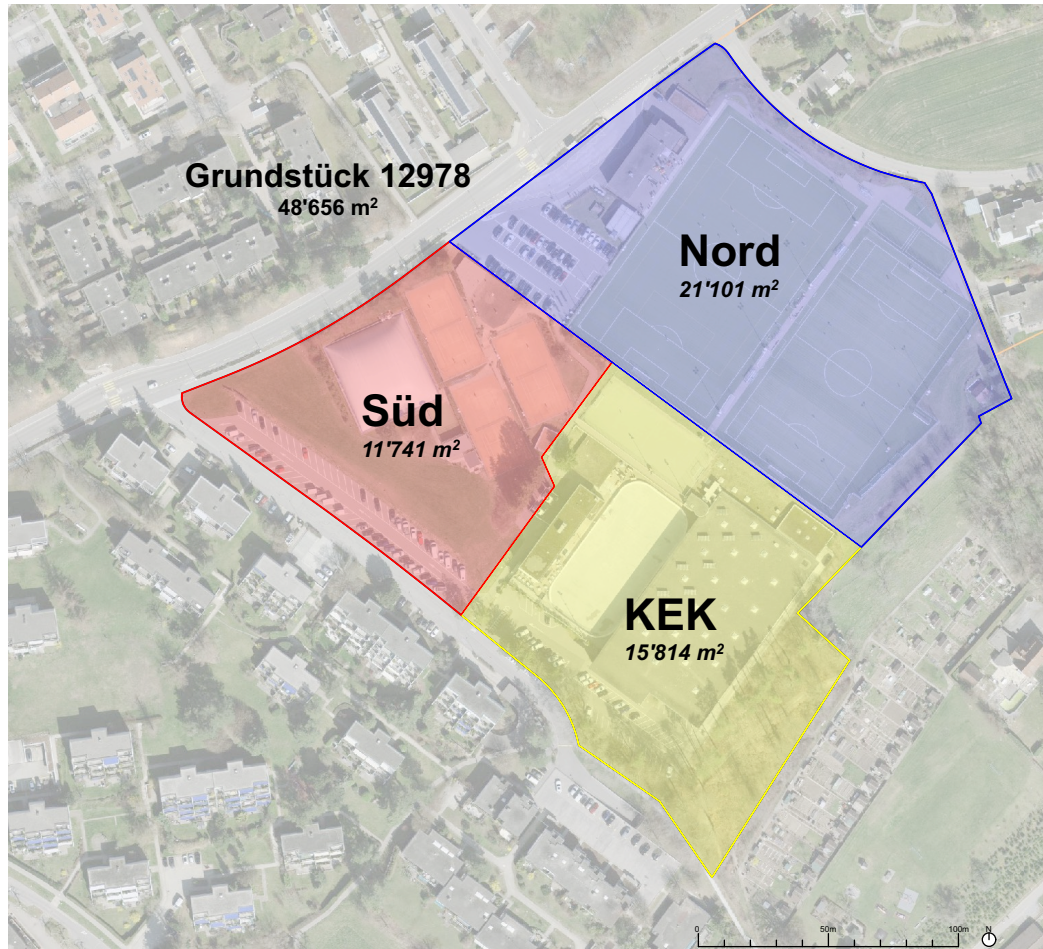
Ziel und Zweck des Masterplans

- Auslegeordnung aller **Nutzeransprüche** auf dem Areal
→ *Was? Wie gross? Wo? Wann?*
- Festlegung **räumlicher und qualitativer Rahmenbedingungen** für ein allfälliges Wettbewerbsverfahren
→ *Baufelder, Etappierung, Parkierung, ...*
- Lösungsansätze für den **laufenden Betrieb** der bestehenden Nutzer
 - Tennisclub
 - Fussballclub
 - KEK
- Einbezug der **Nutzer, Anwohner und Bevölkerung**

Umsetzung

Unterteilung Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter (Grundstück 12978) ist unterteilt in drei Teilbereiche „Nord“, „Süd“, und „KEK“. Zweck der Unterteilung ist die räumliche Zuteilung der grossen Nutzungseinheiten. Dabei gelten folgende Bedingungen für die Teilbereiche:



Teilbereich Nord:

- Im Teilbereich Nord sind Fussballanlagen, öffentliche Parkplätze sowie die Bushaltestelle verortet. Im Rahmen der Planung handelt es sich hierbei um einen „Möglichkeitenperimeter“ für zukünftige Vorhaben, wie z.B. eine E-Busgarage. Die bestehenden Nutzungen, insbesondere die Fussballfelder sind dabei zu berücksichtigen.

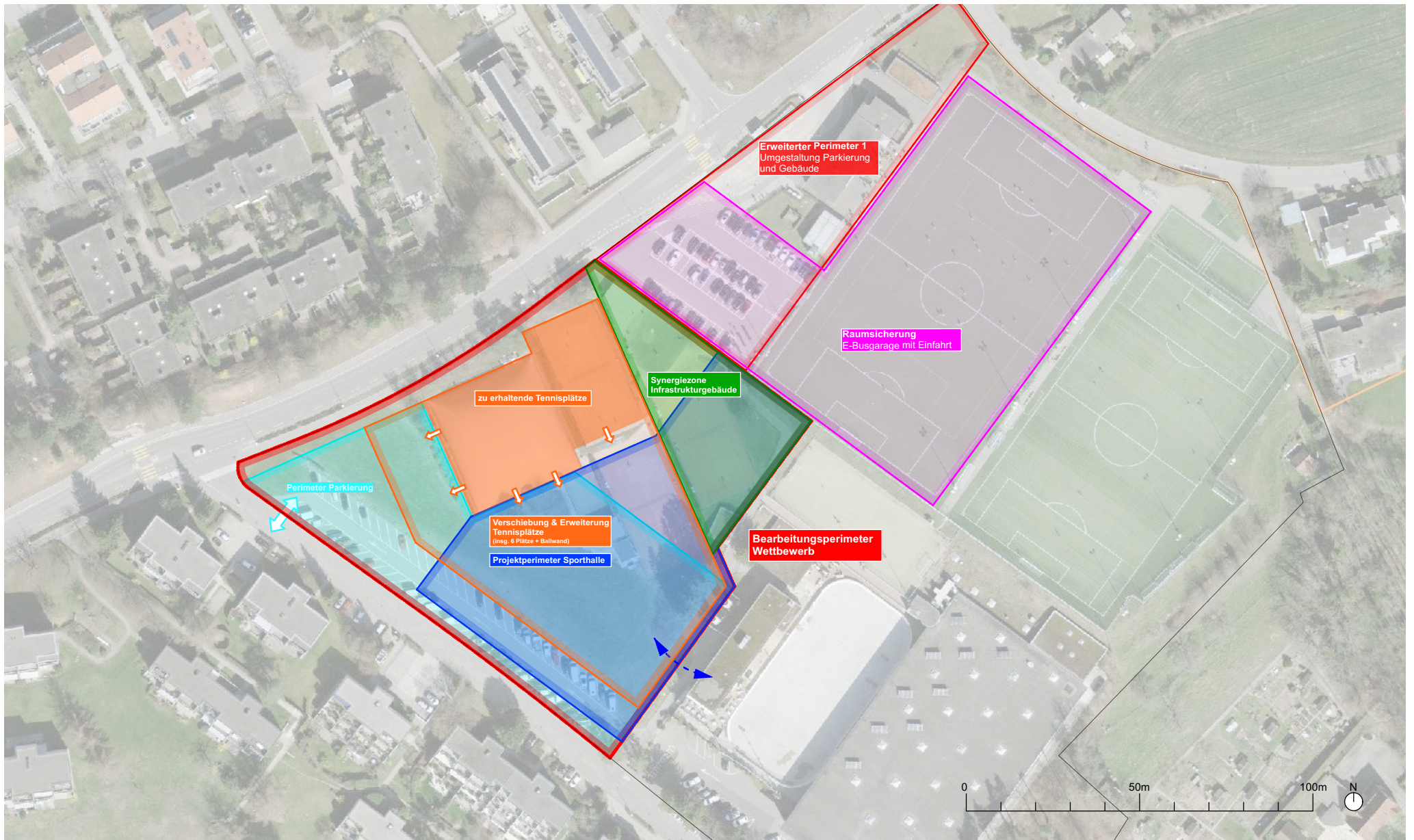
Teilbereich Süd:

- Der Teilbereich Süd definiert den Bearbeitungsspielraum für die Umsetzung der neuen Halleninfrastruktur und weiterer Anlagen für die Sportinfrastruktur. Dabei sind die bestehenden Nutzungen (Tennis, Parkierung) zu berücksichtigen.

Teilbereich KEK:

- Die Anlagen der Kunsteisbahn Küsnacht wurden kürzlich saniert und funktionieren weitgehend als eigenständige Einheit. Es sind keine baulichen Massnahmen innerhalb des KEK-Bereichs vorgesehen. Denkbar ist ein baulicher Anschluss des Betriebsgebäudes an den Perimeter Süd, um Synergien bezüglich Gastronomie zu nutzen.

Situationsplan



Beschrieb Teilperimeter



Bearbeitungsperimeter Wettbewerb

Beschrieb:

Der Perimeter grenzt die zu bearbeitende Fläche für den Projektwettbewerb ein.

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters sind die gestellten Anforderungen gemäss Pflichtenheft zu planen. Der Perimeter wird begrenzt durch die Zumikerstrasse, die Johannsburgstrasse, die Grenze zur KEK sowie dem oberen Parkplatz entlang der Zumikerstrasse.

Innerhalb des Perimeters sind weitere Teilperimeter definiert (siehe folgende Seiten), welche es einzuhalten gibt.

Beschrieb Teilperimeter



Projektperimeter Dreifachsporthalle

Beschrieb:

Der Perimeter grenzt den Anordnungsspielraum für den Neubau der Dreifachsporthalle ein. Innerhalb des Perimeters muss das geforderte Raumprogramm untergebracht werden.

Wichtig hierbei ist die Berücksichtigung der bestehenden Bauten und Anlagen. Die Sporthalle muss sich sowohl betrieblich als auch räumlich sorgfältig in die bestehende Umgebung integrieren. Bestehende Anlagen (Tennisplätze, Parkplätze) welche durch einen Neubau der Sporthalle betroffen sind, müssen innerhalb des Wettbewerbsperimeters ersetzt werden (siehe folgende Folien). Eine Anbindung an das Betriebsgebäude der KEK ist denkbar, um Synergie im Bereich Gastronomie auszuschöpfen.

Weitere Anforderungen und Rahmenbedingungen für den Neubau werden im Pflichtenheft für der Projektwettbewerb festgehalten.

(z.B. Beispielung der Dachflächen, Photovoltaikanlagen, ökologische Nachhaltigkeit, etc.)

Beschrieb Teilperimeter



Perimeter Verschiebung und Erweiterung Tennisanlagen

Beschrieb:

Heute sind innerhalb des Wettbewerbsperimeters 5 Tennisplätze angeordnet.

Durch den Neubau einer Dreifachsporthalle wird der Raum von 1-2 bestehenden Tennisplätzen beansprucht.

Der Tennisclub hat Bedarf nach einem zusätzlichen Tennisplatz angemeldet. Der Perimeter definiert den Anordnungsspielraum für die insgesamt 6 Tennisplätze. Der Perimeter überlappt sich mit dem Perimeter der Sporthalle. Eine Nutzung der Dachfläche der Sporthalle ist möglich.

Es ist sicherzustellen, dass zu jedem Zeitpunkt der Realisierung 4 Tennisplätze zur Verfügung stehen.

Beschrieb Teilperimeter



Synergiezone Infrastrukturgebäude

Beschrieb:

Mit dem Neubau der Dreifachsporthalle und der Umorganisation der Tennisplätze bietet sich die Möglichkeit, die Infrastrukturgebäude für die Sportvereine (Garderoben, Geräteräume und Gastronomie für Tennisclub, Fussballclub) neu zu denken und durch einen allfälligen Neubau Synergien zu schaffen.

Der Perimeter überlappt sich teilweise mit dem Perimeter der Dreifachsporthalle, um auch hier bauliche und räumliche Synergien zu ermöglichen. Denkbar sind weitere, öffentlich nutzbare Räume für den individuellen Freizeitsport (WC, Individualgarderoben).

Weitere Anforderungen und Rahmenbedingungen für den Neubau werden im Pflichtenheft für der Projektwettbewerb festgehalten.

Beschrieb Teilperimeter



Perimeter Parkierung Johannisburgstrasse

Beschrieb:

Heute sind entlang der Johannisburgstrasse 62 öffentliche Parkfelder innerhalb des Wettbewerbsperimeters angeordnet, welche durch die Gemeinde Küsnacht betrieben werden.

Der Neubau einer Dreifachsporthalle mit einer Zuschauerkapazität von bis zu 500 Zuschauern erfordert Mindestanzahl von 39 Parkplätzen. Der Masterplan geht von einem Parkplatzbedarf von ca. 93 Parkplätzen innerhalb des Wettbewerbsperimeters aus. Der genaue Parkplatzbedarf ist im Pflichtenheft des Projektwettbewerbs festzulegen.

Für die Umsetzung des Parkplatzbedarfs steht der hellblaue Perimeter zur Verfügung. Dieser überlappt sich einerseits mit der Erweiterungsfläche der Tennisplätze sowie dem Perimeter für den Neubau der Dreifachsporthalle. Im Rahmen des Wettbewerbs soll die räumlich und wirtschaftlich beste Lösung eruiert werden. Die Zu- und Ausfahrt soll hierbei möglichst nahe am Abzweiger der Zumikerstrasse liegen, damit die Verkehrsbelastung auf der Johannisburgstrasse so klein wie möglich bleibt.

Beschrieb Teilperimeter

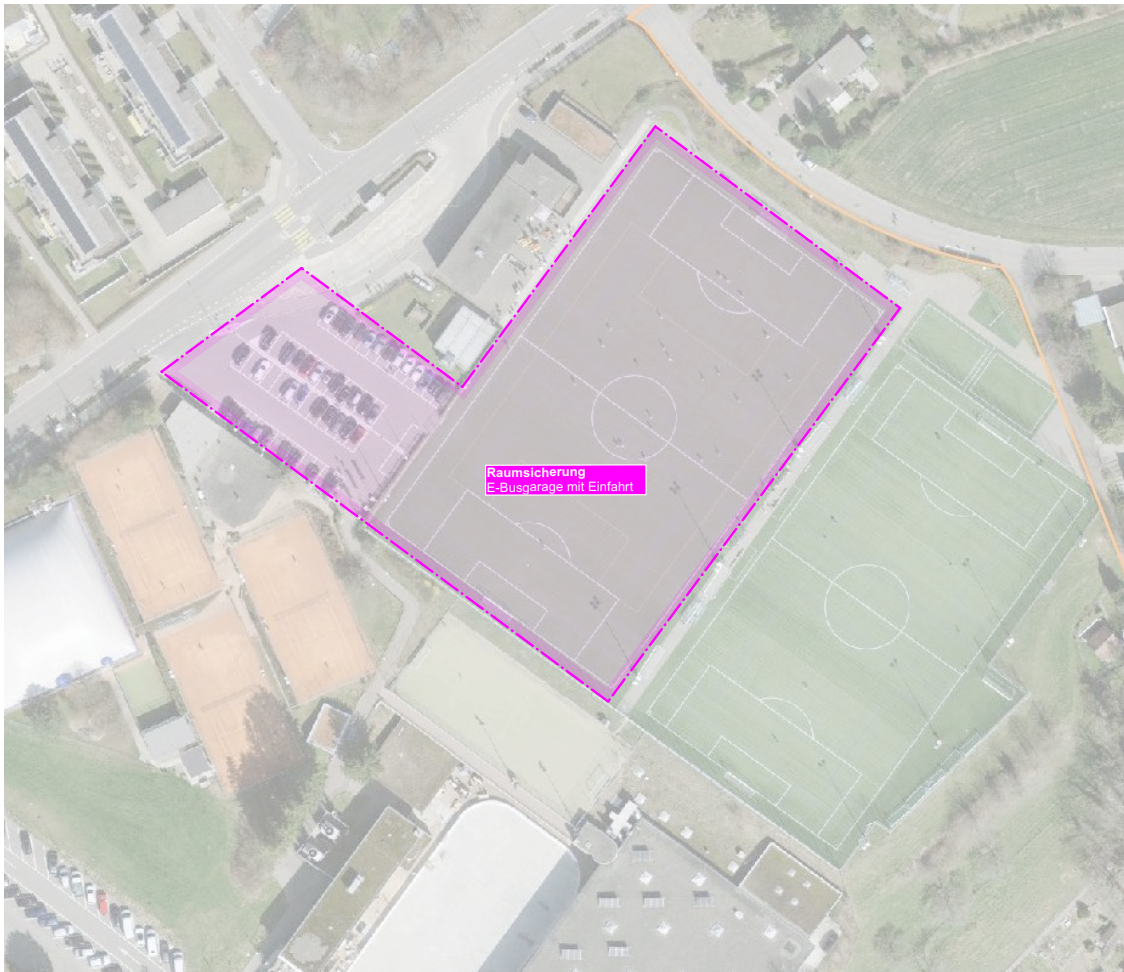


Erweiterter Ideenperimeter Umgestaltung Parkierung und Gebäude

Beschrieb:

Der erweiterte Ideenperimeter beinhaltet die obere Parkplatzfläche, die bestehende Bushaltestelle sowie das Gebäude "Zumikerstrasse 90". Im Rahmen des Projektwettbewerbs sollen Gestaltungsideen für diesen Perimeter mitentwickelt werden, da je nach Konzept diese Flächen in Zukunft frei werden oder angepasst werden sollen.

Beschrieb Teilperimeter



Raumsicherung E-Busgarage mit Einfahrt

Beschrieb:

Für eine allfällige E-Busgarage sieht der Masterplan einen raumsichernden Perimeter auf dem Parkplatz entlang der Zumikerstrasse und dem vorderen Fussballplatz vor. Zum Zeitpunkt des Masterplans liegt kein konkretes Projekt für eine E-Busgarage am Standort Fallacher vor.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist die Raumsicherung zu berücksichtigen.

Nächste Schritte

Planungs- und Realisierungsprozess

Terminschiene

Gemeindeversammlung mit Verfahrens- und Projektierungskredit	Dezember 2024
Vorbereitung, Durchführung und Jurierung Wettbewerb	2025
Ausarbeitung Vorprojekte	Q1– Q3 2026
Urnenabstimmung SIA - Phasen 32 - 53	Q4 2026 – Q2 2027
Erarbeitung Bauprojekt und Baubewilligung	Q3 2027 – Q1 2028
Ausführungsplanung, etappiert und projektspezifisch	Q2 2028 – Q4 2028
Realisierung Bauvorhaben	Q1 2029 – Q1 2031
Übergabe / Inbetriebnahme	Q2 2031

Rahmenbedingungen Wettbewerb

Vorgesehen ist ein einstufiger, anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren. Mittels einer Präqualifikation soll eine geeignete Anzahl Teams (10-12 Teams) selektiert werden, welche zur Teilnahme am Wettbewerb zugelassen werden. Im Anschluss an die Jurierung des Wettbewerbs soll das Siegerprojekt mittels Vorprojekt mit Kostenschätzung weiterbearbeitet werden. Die Gemeinde erhält damit eine fundierte Planungsgrundlage mit erweiterter Kostensicherheit, die es erlaubt, einen Rahmenkredit über beide Projekte zu beantragen.

Für die Erarbeitung des selektiven Projektwettbewerbs, dessen Auslobung, Begleitung und Jurierung sind Kosten von rund 490'000 Fr. zu erwarten. Es liegt eine entsprechende Aufwandschätzung vor:

Verfahrenskosten selektiver Wettbewerb 10-12 Teams

Honorare, Wettbewerbsorganisation, Expertenzuzug, Preisrichter	193'000
Preisgeld (Basis SIA Wegleitung) und Modellvorlagen	160'000
Nebenkosten (Raummiete, Jurierung, Kopien usw.)	25'000
Vorleistungen (geolo. Gutachten, Gebäudeschadstoffprüfung)	35'000
Reserve ca. 10%	40'300
Total	453'300
MwSt 8.1%	36'717
Total inkl. MwSt. (gerundet)	490'000

Erarbeitung Vorprojekt

Die Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts mit Vorprojekt und Kostenschätzung beträgt zusätzlich Fr 415'000 CHF. Die Kosten gehen aus der Honorarberechnung nach SIA 102 (2017) hervor. Aufwendung der Fachplaner sind geschätzt und mit Vergleichszahlen anderer Projekte abgeglichen.

Projektierungskosten Phase 31 für Generalplaner inkl. Fachplaner und Spezialisten

31 Vorprojekt, Honorar Generalplanerteam inkl. Fachpalner SIA Teilleistung 9%	320'000
Annahme Anteil Spezialisten SIA Teilleistung div.	50'000
Rundungsbetrag	14'000
Total	384'000
MwSt 8.1%	31'104
Total inkl. MwSt (gerundet)	415'000

Grobkostenschätzung Anlagekosten

Objekt	Anlagekosten ¹ in CHF +/- 30%
Neubau Dreifachsporthalle	15'000'000
Anpassungen bestehende Sportinfrastruktur Tennisclub (ohne Clubhaus)	650'000
Parkierung und Umgebung	1'680'000
Diverse Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten	300'000
Anteilige Landkosten Fr. 2'500,- / m ² bei 6'600 m ²	16'500'000
Total Erstellungskosten inkl. Mwst	34'130'000

¹ Die Anlagekosten enthalten die Kosten für die baulichen Massnahmen inkl. Honoraren, Nebenkosten & MwSt. sowie die anteiligen Landkosten.

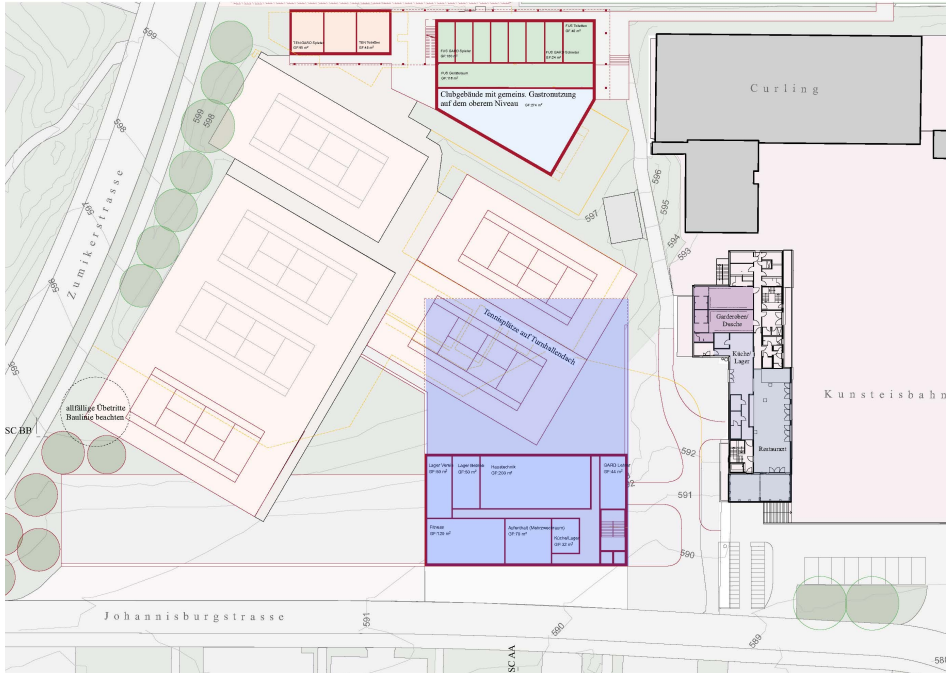
Nicht enthalten sind:

- bauliche Massnahmen ausserhalb des Wettbewerbsperimeters
- Kosten für neue Clublokale Tennisclub / Fussballclub
- Finanzierungskosten, Bauherrenleistungen, Verfahrenskosten, Teuerung
- Beteiligungen durch Sportvereine

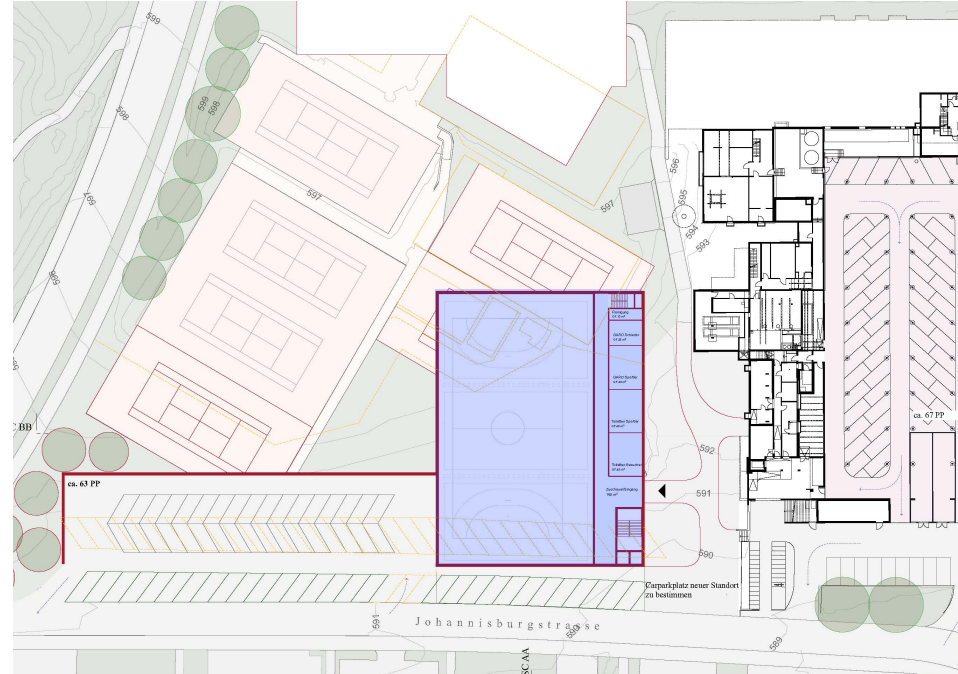
Machbarkeitsstudie

Auszug Machbarkeitsstudie

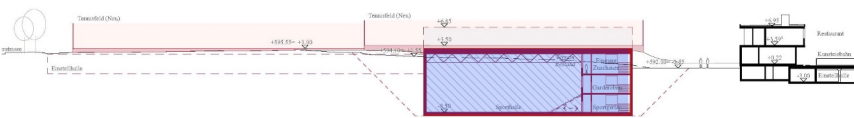
Ebene +1: Dachfläche Sporthalle mit Tennisplätzen und Infrastrurgebäude in Synergiezone



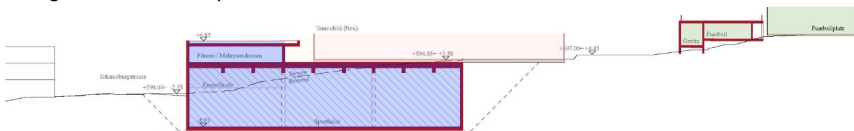
Ebene 0: Johannisburgstrasse; Parkierung und Eingangsgeschoss Sporthalle



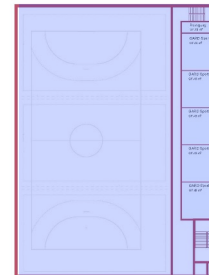
Querschnitt durch Sporthalle und KEK-Betriebsgebäude



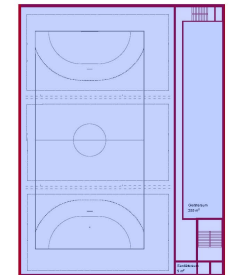
Längsschnitt durch Sporthalle



Ebene -1: Garderobengeschoss



Ebene -2: Hallengeschoss



Vielen Dank