



Areal Heslibach, Gemeinde Küsnacht

Standortstudie Sporthalle Heslibach

Schlussdokumentation

Version: 10.6.2025

Auftraggeber



Projektteam



Inhalt

Zusammenfassung	2
Statusübersicht	3
Ausgangslage Perimeter Heslibach	
Betrachtungssperimeter Studie	5
Übersicht Nutzungen heute	6
Heutige Bauten	7
Parkplatzangebot Bestand	8
Bestellung Raumprogramm	9
Berechnung Parkplatzbedarf	10
Herleitung Strategien	11
Rückblick Variantenfelder letzte Stufe	12
Räumliche Machbarkeitsstudie	
Machbarkeit Strategie A	14
Machbarkeit Strategie B (in 3 Varianten)	15
Konsequenzen Reduktion Feldgrösse	18
Erkenntnisse	19
Kostenermittlung Anlagekosten	20
Formulierung Wettbewerbsaufgabe	21
Lösungsmöglichkeiten Parkierung (im Baufeld)	22

Zusammenfassung

Die vorliegende Standortstudie „Sporthalle Heslibach“ untersucht die räumliche Machbarkeit und definiert die wichtigsten Rahmenbedingungen für die mögliche Realisierung einer Dreifachsporthalle am Standort Heslibach. Die Gemeinde Küsnacht – Eigentümerin des Grundstücks und Adressatin der im Jahr 2022 lancierten Initiative „Eine Dreifachturnhalle für Küsnacht“ – hat im Zuge des Masterplans den ursprünglich vorgesehenen Standort Fallacher überprüft und Heslibach als alternative Option eingebracht. Ein zentrales Argument zugunsten des Standorts Heslibach ist die unmittelbare Nähe zu den beiden Schulen (Schule Küsnacht und Kantonsschule Küsnacht). Aufgrund des hohen Bedarfs an Hallenkapazitäten kann hier eine intensive Nutzung der Sportinfrastruktur an Wochentagen während der Schulzeit gewährleistet werden. Am Standort Fallacher ist eine vergleichbare schulische Nutzung zum Zeitpunkt der Studien nicht gegeben.

Die Untersuchung der räumlichen Machbarkeit erfolgte schrittweise und in engem Austausch mit Fachexperten, der Abteilung Liegenschaften sowie dem Gemeinderat. In einem ersten Schritt wurden zwei Strategien geprüft:

- Strategie A: Umbau des bestehenden Sportbaus mit Schwimm- und Doppelsporthalle.
- Strategie B: Freistehender Neubau auf den bestehenden Außensportflächen ohne Eingriff in den Bestand.

Dabei zeigte sich, dass Strategie A weder aus räumlicher noch aus wirtschaftlicher Sicht entscheidende Vorteile bietet. Da die

Erstellungskosten in beiden Fällen vergleichbar wären, jedoch Strategie B ein deutlich grösseres Flächenangebot ermöglicht, wurde im weiteren Verlauf ausschliesslich diese Option vertieft untersucht.

Im zweiten Schritt wurden unterschiedliche Anordnungen des Raumprogramms für Strategie B analysiert. Die geforderten Dimensionen lassen sich nur unter Ausschöpfung der baurechtlichen Möglichkeit realisieren, unterirdische Gebäudeteile grenznah anzuordnen. Aus sportfunktionaler Sicht erwies sich die Variante mit einer parallel zur unteren Heslibachstrasse ausgerichteten Dreifachsporthalle als optimal. Dabei müssten allerdings Teile der Leichtathletikbahn unterbaut werden, um die Geräteräume unterzubringen.

Für einen künftigen Projektwettbewerb lässt sich ein Perimeter definieren, der verschiedene Anordnungen der Nutzungen ermöglicht. Eine geringfügige Reduktion der Spielfeldbreite von 28 m auf 25 m oder 26 m würde zusätzlichen Spielraum schaffen, ohne den Sportbetrieb wesentlich zu beeinträchtigen. Auch die Anordnung und Ausstattung der Außensportflächen sind im Hinblick auf einen Wettbewerb weiter zu präzisieren.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde insbesondere das Thema Verkehr und Parkierung kritisch diskutiert. Eine vertiefende Verkehrsanalyse wird die Situation im Detail beleuchten.

Statusübersicht

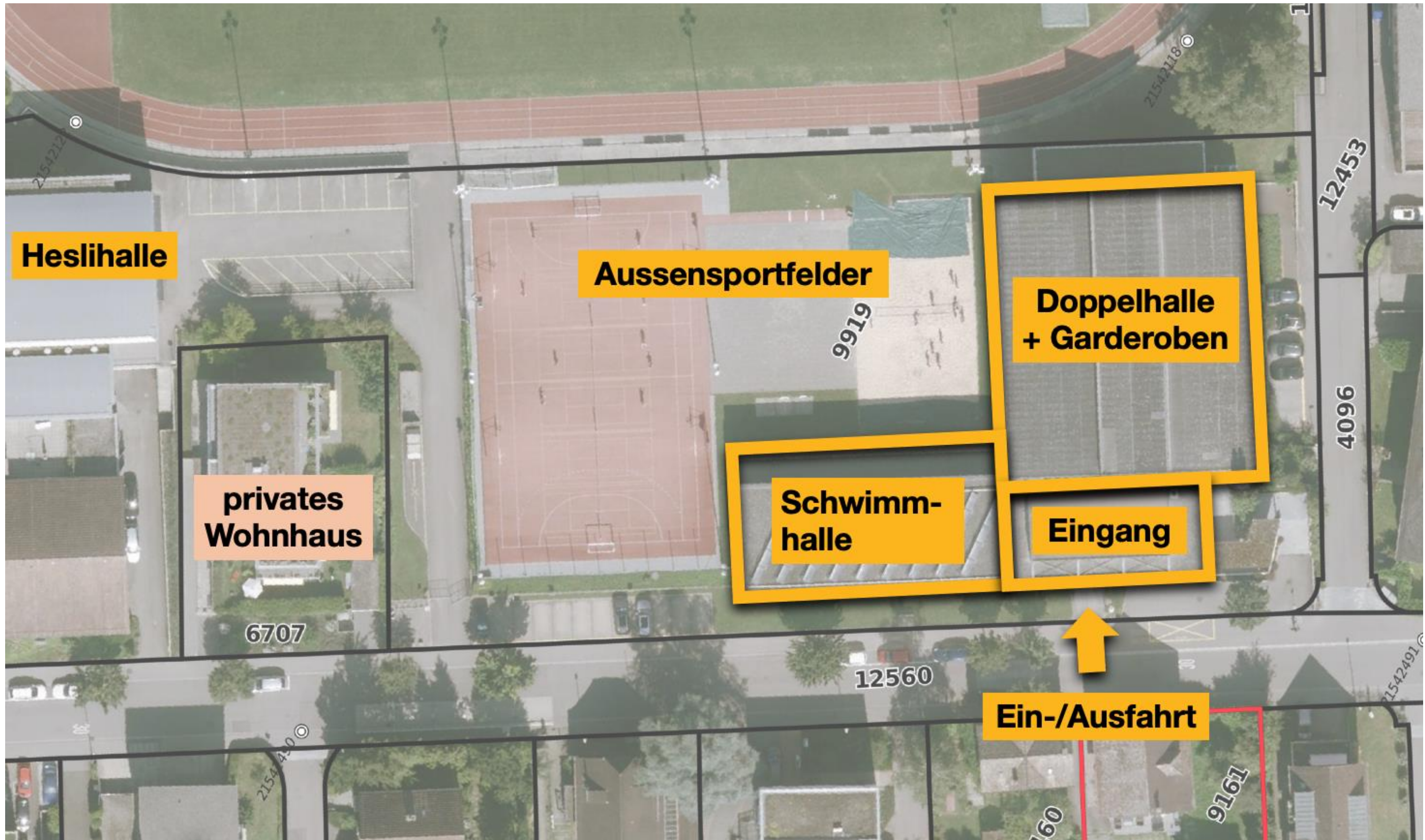
Thema	Status
Schutzumfang	Schutzgutachten in Erarbeitung, noch nicht vorliegend
Nutzerbedarf	Nutzeranforderungen Sportvereine sind bekannt Nutzeranforderungen Schule & Kantonsschule grob vorhanden
Räumliche Machbarkeit	Varianten vorliegend
Erweiterbarkeit Bestand (Strategie A)	Gutachten durch Ingenieur vorliegend; Strategie A generell machbar
Baugrund / Geologie	Gutachten vorliegend; kein Ausschlusskriterium
Parkplatzbedarf	Berechnung vorliegend; Zielwert erreichbar mit Einbezug bestehende Tiefgarage
Kosten/Nutzen der Strategien	Siehe Seite 12
Partizipation Vereine & Bevölkerung	ist erfolgt im Q2/25
Gegenüberstellung mit Fallacher	ist erfolgt im Q2/25

Ausgangslage Perimeter Heslibach

Betrachtungsperimeter Studie



Übersicht Nutzungen heute



Heutige Bauten

Sporthalle (1968):

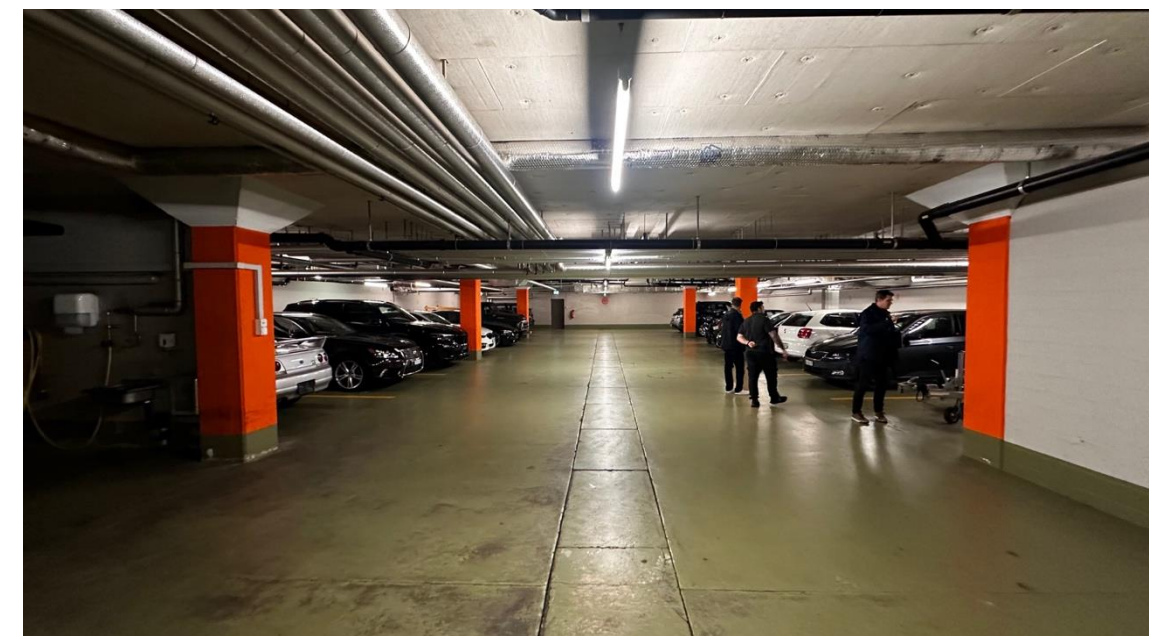
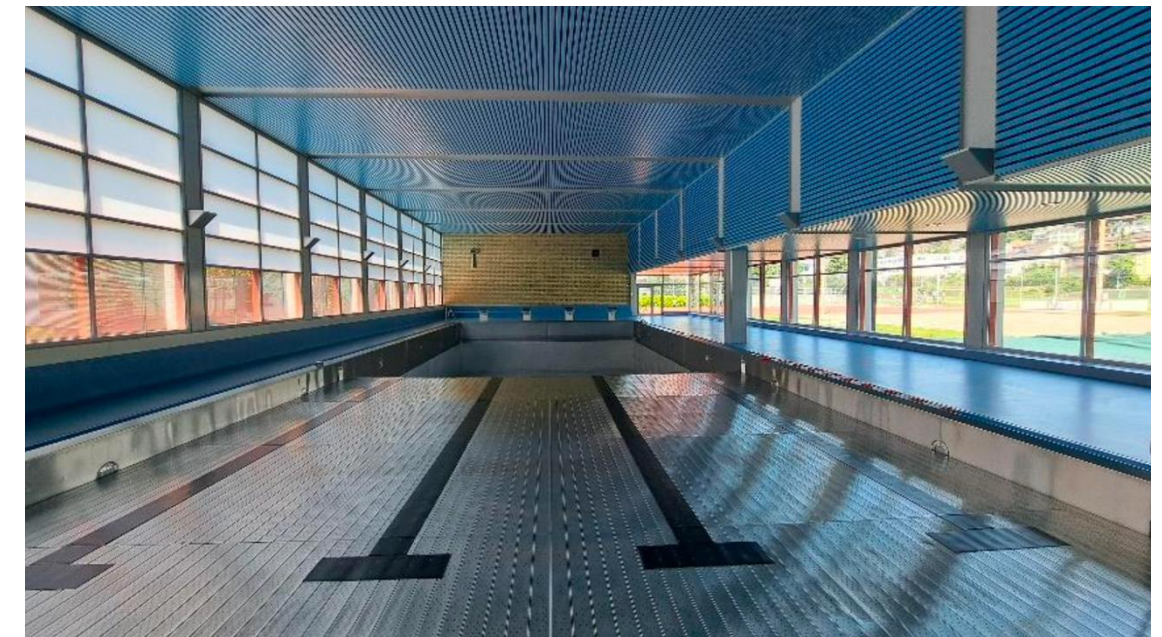
- Doppelhalle (Dimensionen: 33m * 28m)
- keine Zuschauertribüne
- baulich gekoppelt mit Schwimmbad und Garderoben

Schwimmbad (1968):

- Lernschwimmbecken, 25m
- Hohe Auslastung durch die Schule

Garage:

- Einfahrt via untere Heslibachstrasse
- ca. 20 Parkplätze vorhanden, grösstenteils vermietet



Parkplatzangebot Bestand

Bestehende Parkplätze

15 PP

15 PP

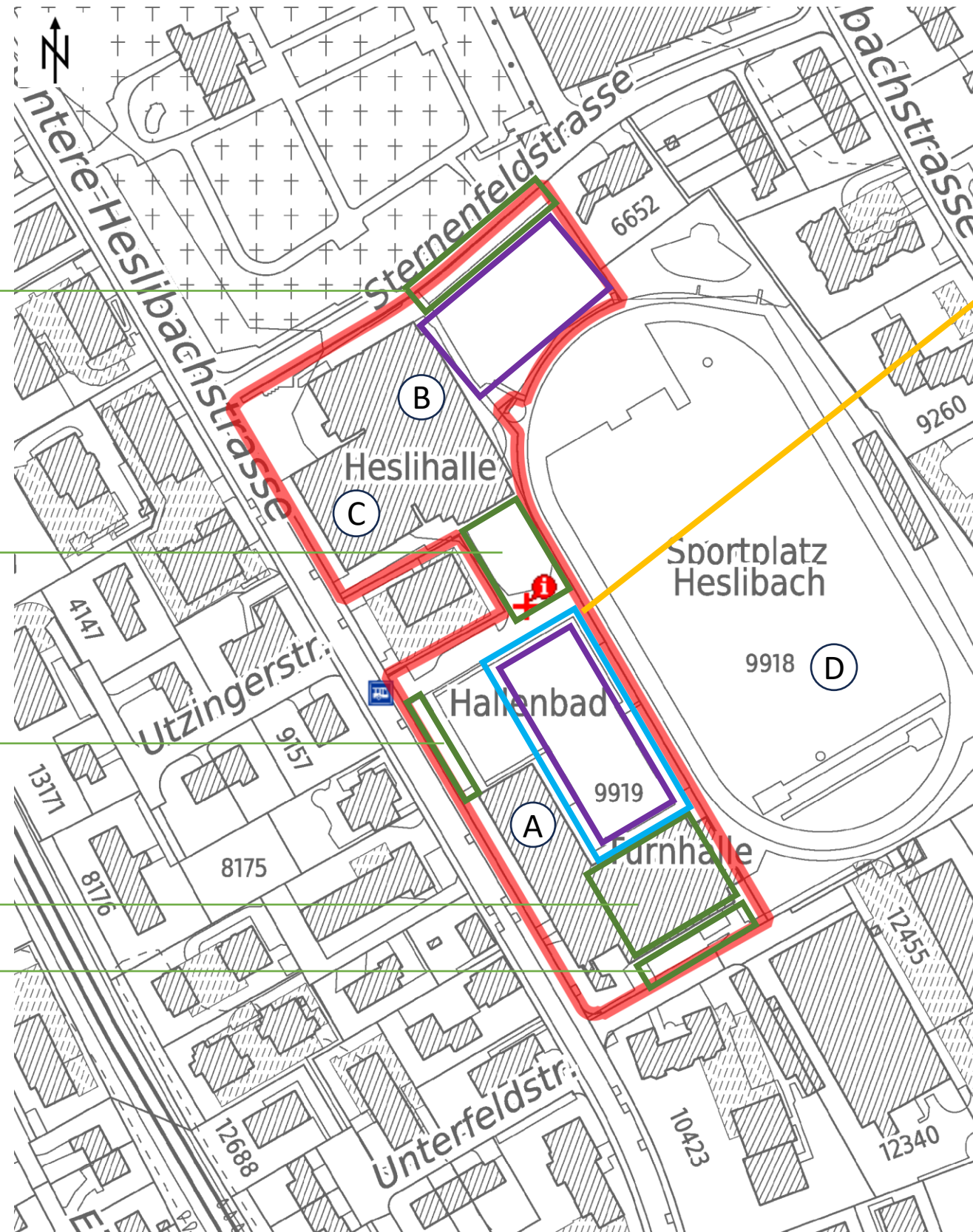
10 PP

20 PP in Tiefgarage (vermietet)

7 PP

67 PP auf dem Grundstück*

nicht eingerechnet:
Längsparkierung entlang
Heslibachstrasse



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 14.01.2025 09:52:13

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:1500

0 10 20 30m

Zentrum: [2686692.07,1240996.86]

Zusätzlicher Bedarf

Strategie A:

Ersatzneubau der Sporthalle

= + 1 Einfach-Sporthalle mehr

Wochentag Tagsüber: Schulnutzung

Wochentags Abends: Trainingsbetrieb

Wochenende: Meisterschaft max 300 Zuschauer

Strategie B:

Freistehender Neubau Dreifachsporthalle

= + 3 Sporthallen mehr

Wochentag Tagsüber: Schulnutzung

Wochentags Abends: Trainingsbetrieb

Wochenende: Meisterschaft max 300 Zuschauer

Möglichkeitsräume Parkierung

- Oberirdisch auf der Wiese?
- Unterirdisch unter neuer Sporthalle

Benachbarte Nutzungen:

A | Hallenbad Heslibach

B | Sporthalle „Heslihalle“

C | Kulturzentrum Heslihalle

D | Sportplatz mit Leichtathletikbahn

Bestellung Raumprogramm

Hallenangebot heute:

- Doppelhalle (Dimensionen: 33m * 28m)
- keine Zuschauertribüne
- baulich gekoppelt mit Schwimmbad

Sportvereine / Initianten Dreifachsporthalle Fallacher

- Dreifachsporthalle mit Feldgrösse 49m * 28m
- Zuschauerkapazitäten ca. 300 Zuschauer
- Überwiegend Feierabend + Wochenendsport

Schule Küsnacht

- Grosser Bedarf nach zusätzlichen Hallenkapazitäten

Kantonsschule Küsnacht:

- Grosser Bedarf nach zusätzlichen Hallenkapazitäten
- Bereits heute findet Sportunterricht auf dem Areal der Gemeinde Stadt

Parkierung

- Zusätzlicher Parkplatzbedarf aufgrund zusätzlicher Sporthalle: 29-46 Parkplätze

Berechnung Parkplatzbedarf

Strategie B	Ergänzung zusätzliche Dreifachsporthalle mit 300 Zuschauern (gemäss VSS-Norm, Verweis BZO Küssnacht)									
		GRENZBEDARF				REDUZIERTER BEDARF				
	Nutzung	m ² /Zuschauerpl.	Richtwerte	Richtwert	P	Standort-typ	Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf in P	
							min.	max.	min.	max.
	Nutzende Halle	1'400	2 P / 100 m ²	50	28	C	50%	80%	14.0	22.4
	Zuschauer	300	0.1 P / 1 Zuschauer	10	30	C	50%	80%	15.0	24.0
	Subtotal				58				29.0	46.4
	TOTAL				58				29	46
	Ergänzung zusätzliche Dreifachsporthalle mit 500 Zuschauern (gemäss VSS-Norm, Verweis BZO Küssnacht)									
		GRENZBEDARF				REDUZIERTER BEDARF				
Nutzung	m ² /Zuschauerpl.	Richtwerte	Richtwert	P	Standort-typ	Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf in P		
						min.	max.	min.	max.	
Nutzende Halle	1'400	2 P / 100 m ²	50	28	C	50%	80%	14.0	22.4	
Zuschauer	500	0.1 P / 1 Zuschauer	10	50	C	50%	80%	25.0	40.0	
Subtotal				78				39.0	62.4	
TOTAL				78				39	62	

Herleitung Strategien

➤ Fazit Nutzerbestellung

- Zusatzbedarf von 2 bis 3 zusätzlichen Hallen im Gebiet Heslibach
- wovon 3 zusammenhängend nach BASPO-Richtlinien inkl. Zuschauerplätzen für min. 300 Personen

Strategie A:

Ersatzneubau

...am Ort der heutigen Doppelhalle

...mit kleinstmöglicher Einschränkung des
Schwimmbades

> insgesamt 3 Hallen (+1)

Strategie B:

Ergänzender Neubau

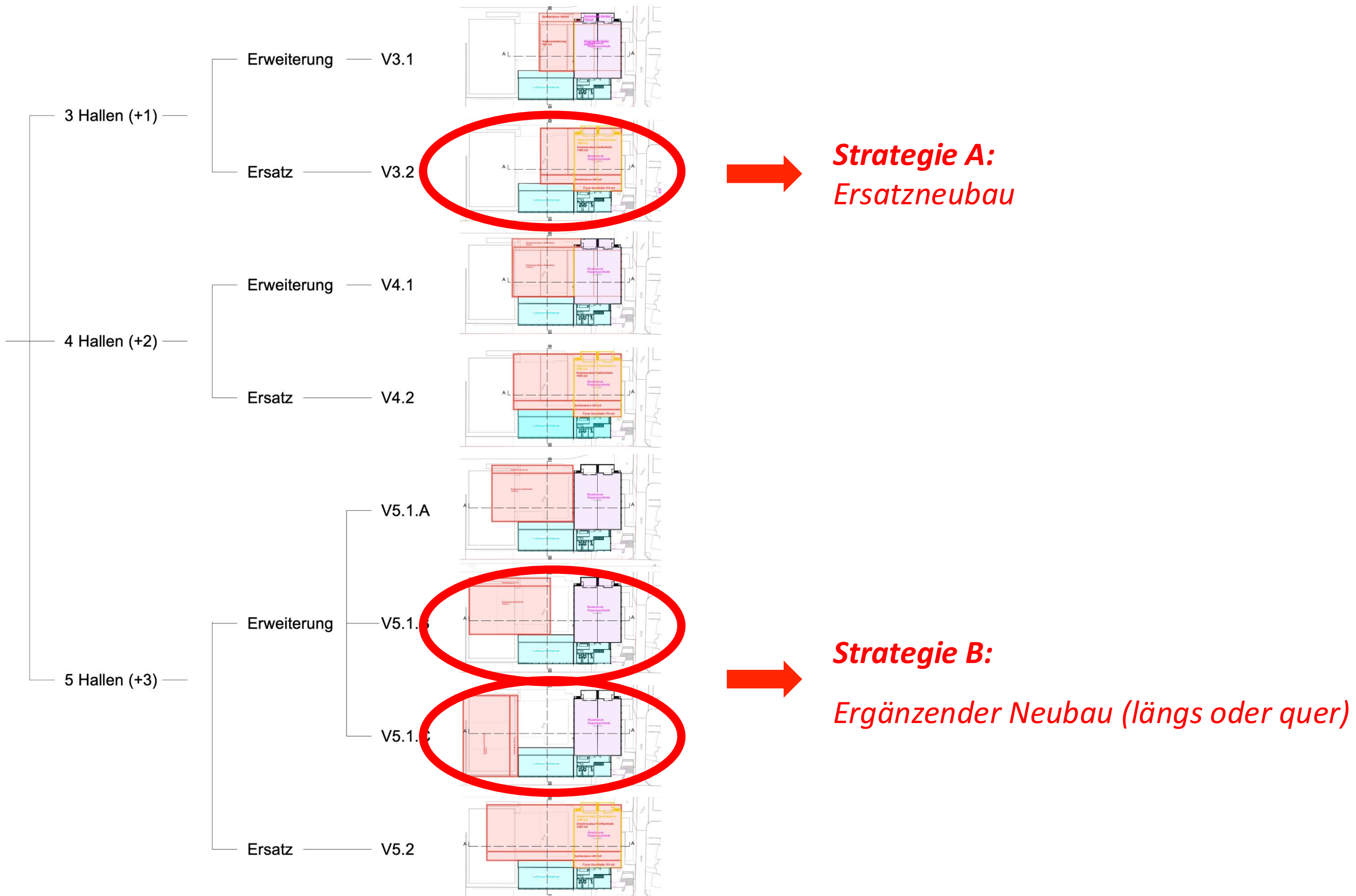
...auf der unbebauten Fläche

...ohne Veränderung des Bestandes

> insgesamt 5 Hallen (+3)

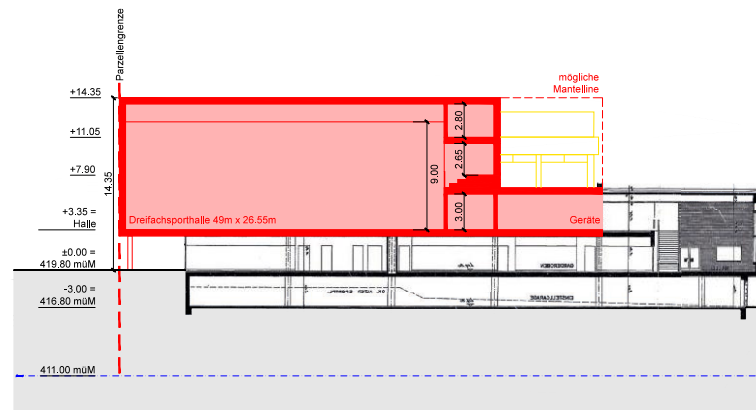
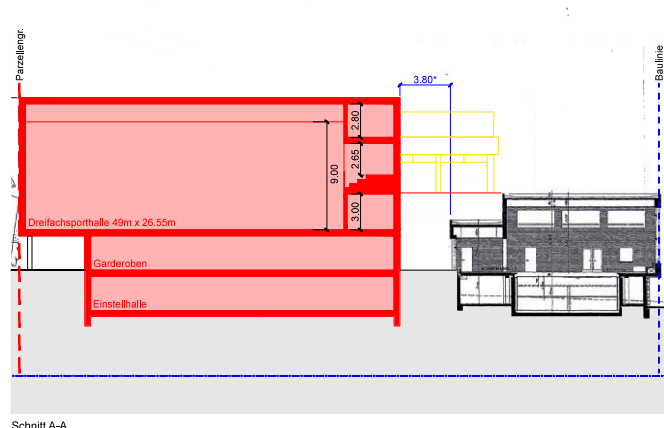
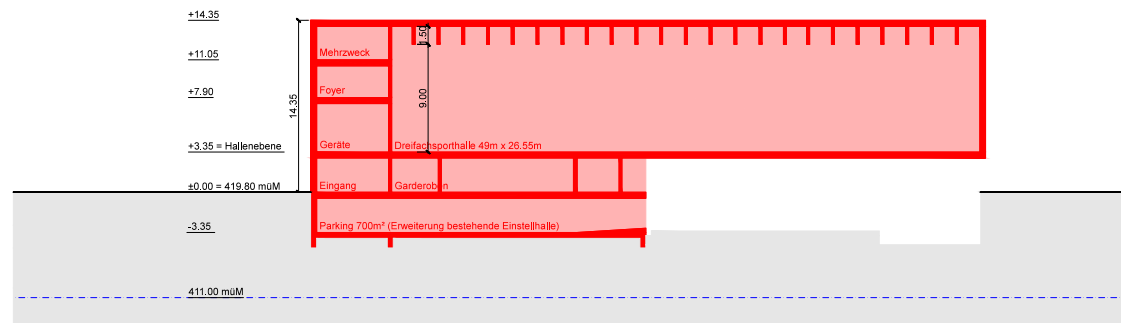
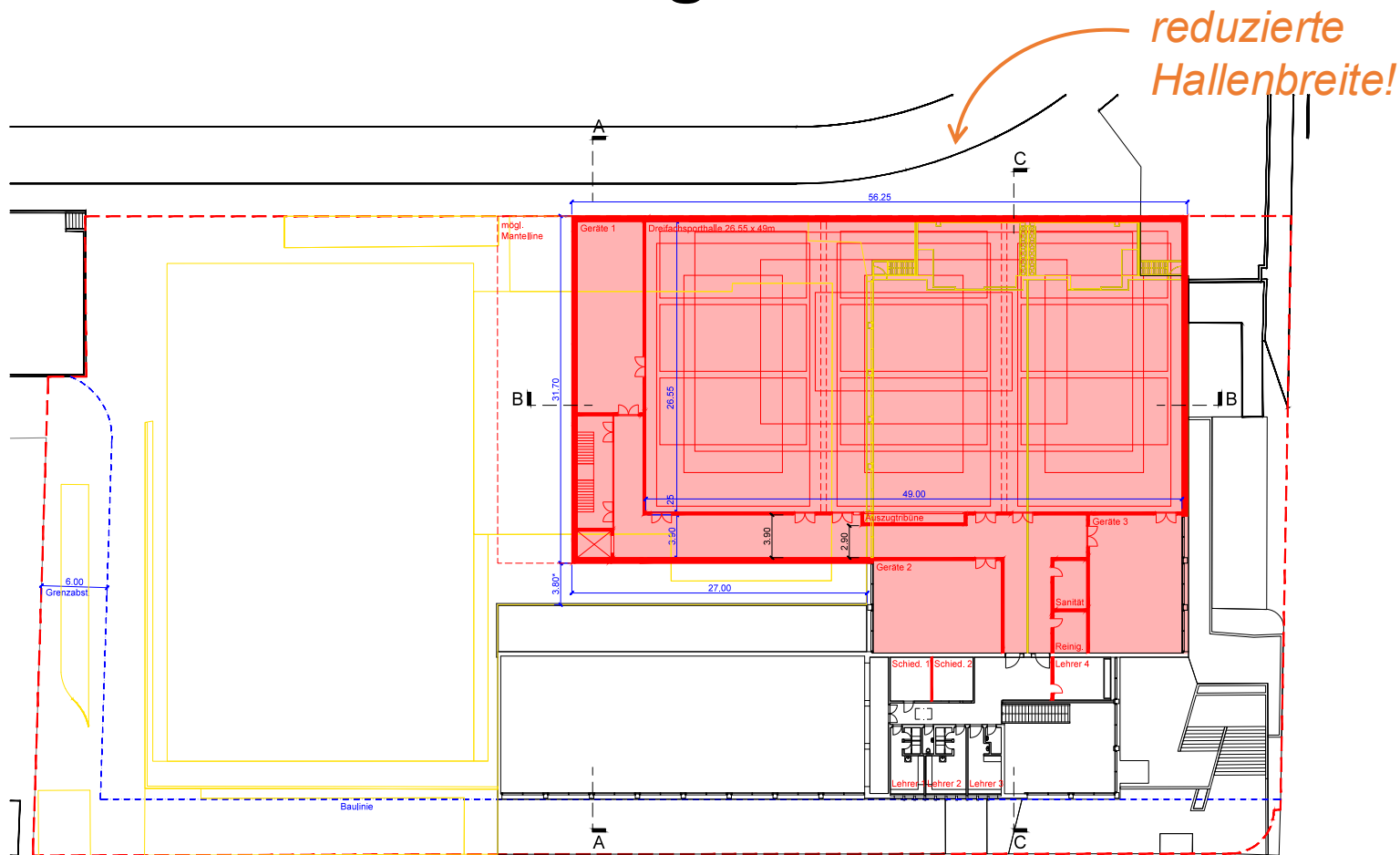
Rückblick Variantenfächer letzte Stufe

Grundriss Obergeschoss



Räumliche Machbarkeitsstudie

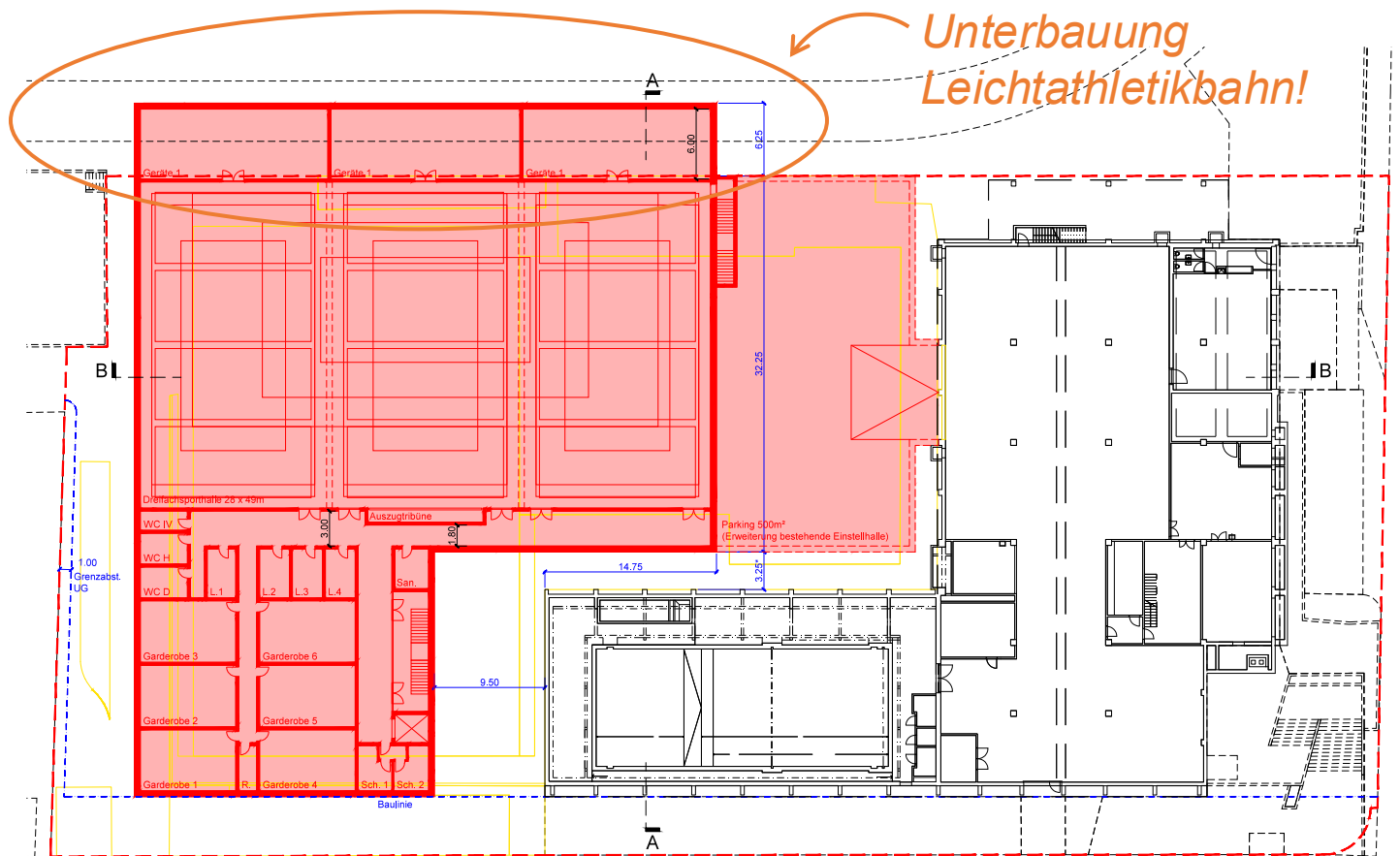
Machbarkeit Strategie A



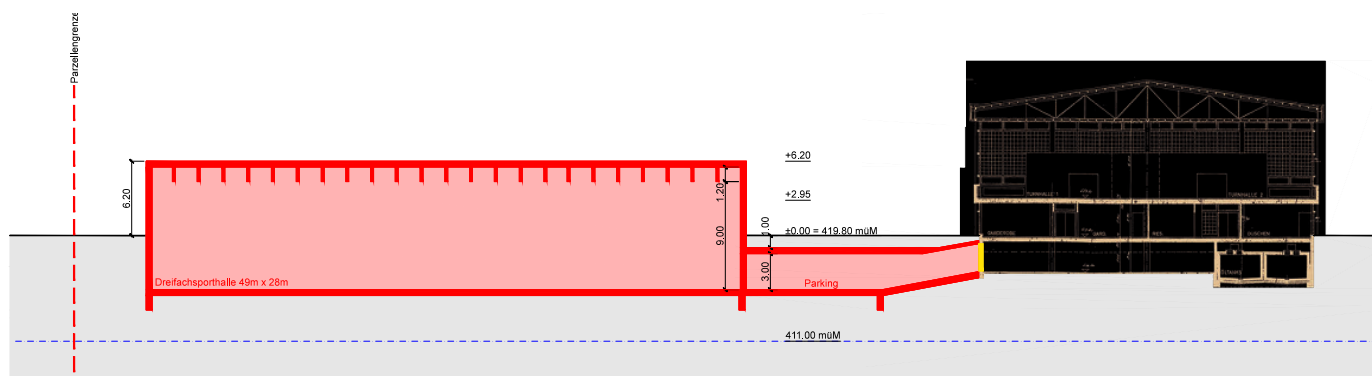
Schnitt A-A

Kriterium	Bew.	Bemerkung
Hallenkapazität 2-3 zusätzliche Hallen	●	nicht eingehalten, nur eine zusätzliche Halle (Erweiterung auf +2 denkbar)
Dreifachhalle mit voller Feldgröße 49*28	●	nicht eingehalten (49 * 26.5) bei Berücksichtigung bestehender Tragstruktur
Zusammenhängende Geräte Räume	●	nicht möglich
Zuschauerkapazität & Komfort	●	ausfahrbare Tribünen kritisch bei reduzierter Hallenbreite
Anordnungsspielraum Nebenräume	●	eingeschränkt
Auswirkung auf Umgebungsflächen	●	Mittlerer Flächenverlust
Unabhängige Erstellung des Bauwerks	●	Abbruch Bestandeshalle, Sanierung Garderobentrakt
Parkierungsmöglichkeiten	●	Erweiterung bestehende Garage möglich
Baurechtsrisiken	●	Brandschutzabstand zwischen Neubau und Schwimmbad kritisch
Durchgehender Sportbetrieb Schule	●	Provisorium notwendig während Bauzeit

Machbarkeit Strategie B

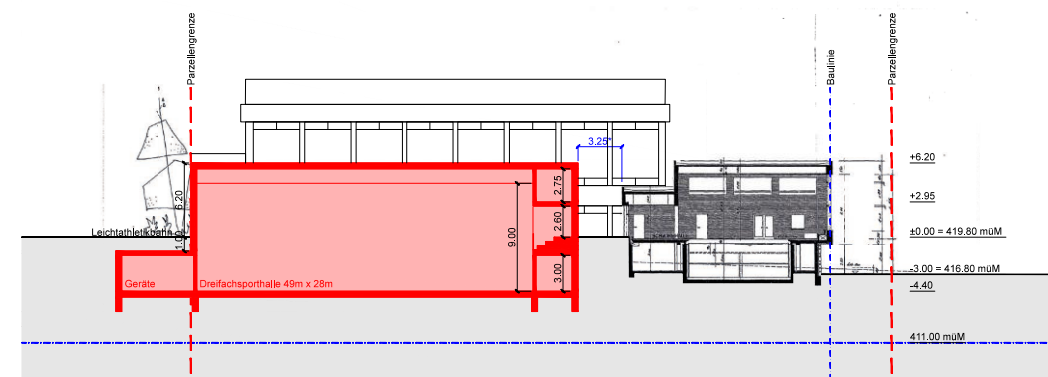


Untere Heslibachstrasse



Schnitt B-B

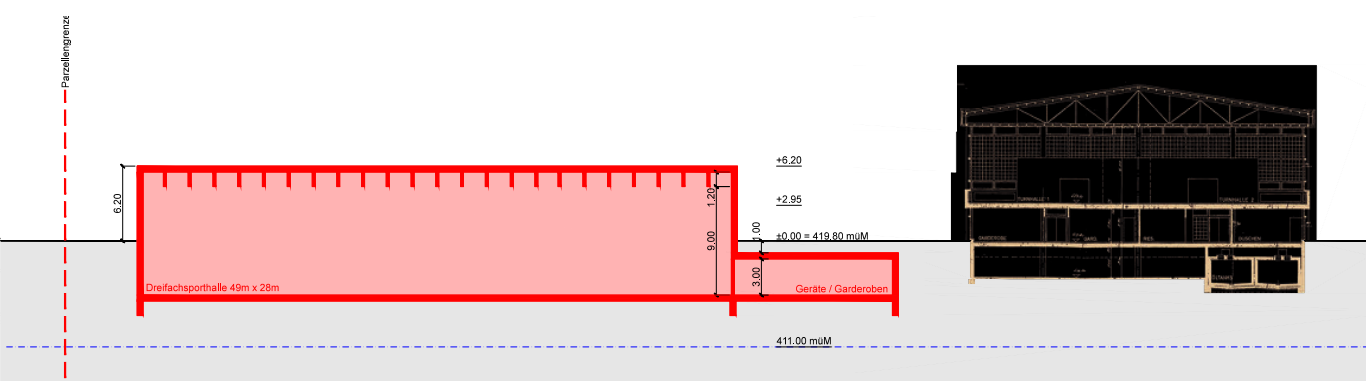
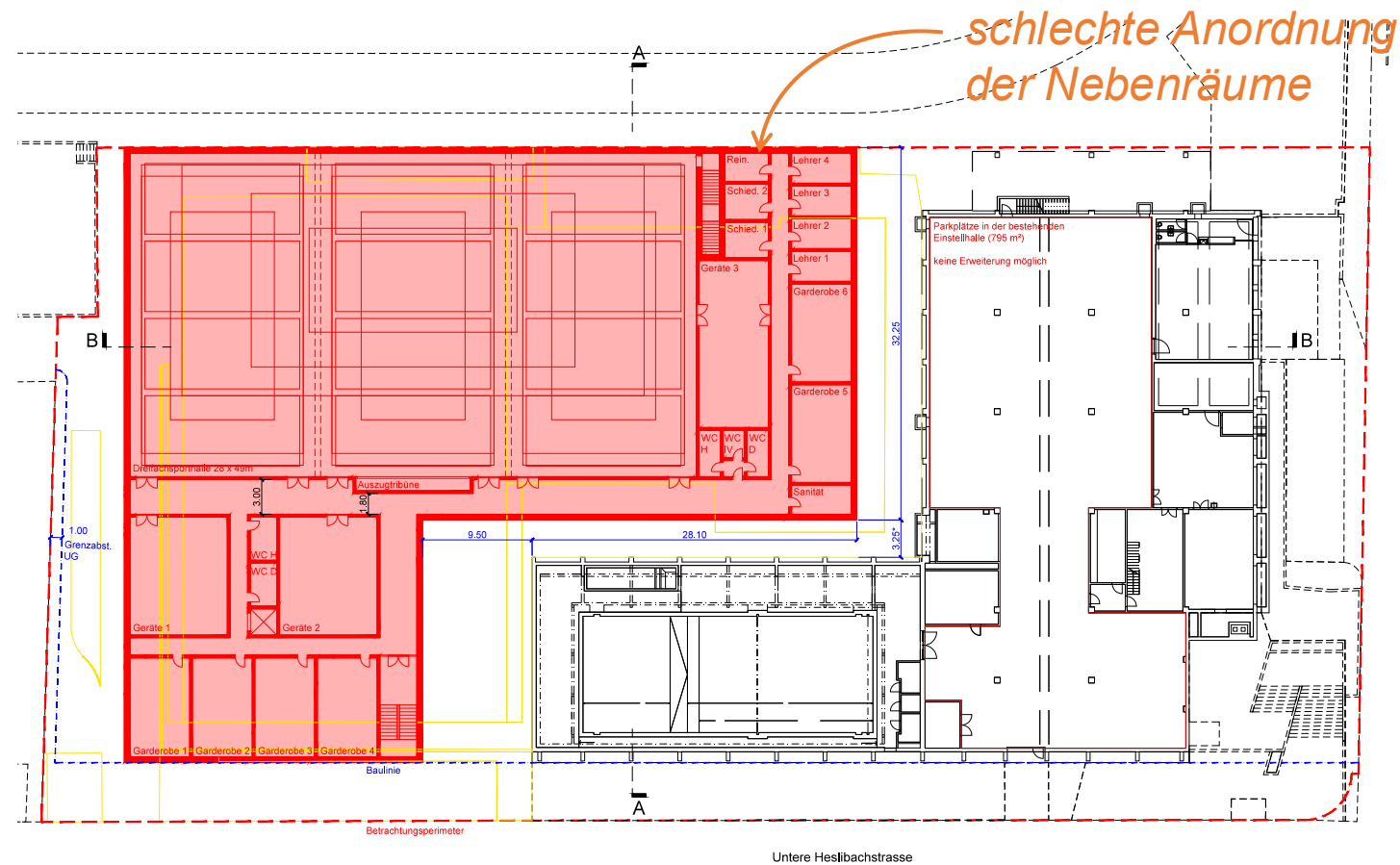
* Brandschutzabstand unterschritten, Weitere Abklärung durch Brandschutzexperte nötig.



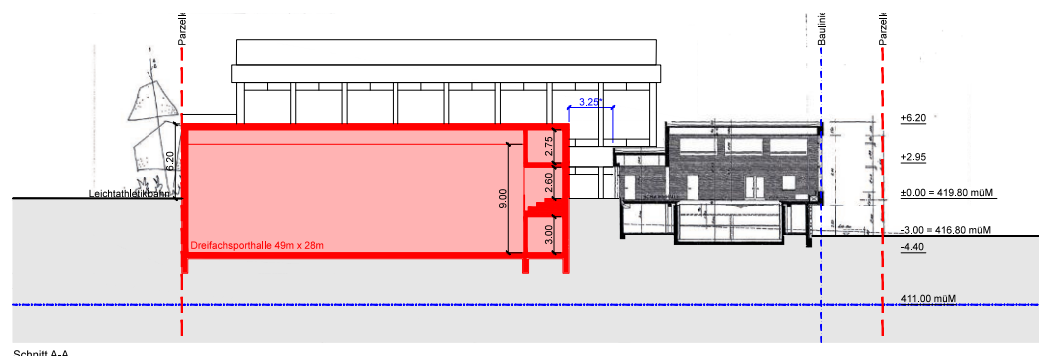
Schnitt A-A

Kriterium	Bew.	Bemerkung
Hallenkapazität 2-3 zusätzliche Hallen	●	eingehalten (+3)
Dreifachhalle mit voller Feldgrösse 49*28	●	eingehalten
Zusammenhängende Geräteräume	●	optimal
Zuschauerkapazität & Komfort	●	eingehalten
Anordnungsspielraum Nebenräume	●	i.O.
Auswirkung auf Umgebungsflächen	●	Grosser Flächenverlust Zugänglichkeit Areal gegeben
Unabhängige Erstellung des Bauwerks	●	Unterirdische Geräteräume überlappen die Leichtathletikbahn
Parkierungsmöglichkeiten	●	Erweiterung bestehende Garage möglich, limitierter Platz (ca 500 m ²)
Baurechtsrisiken	●	Brandschutzabstand zwischen Neubau und Schwimmbad kritisch
Durchgehender Sportbetrieb Schule	●	Kein Provisorium notwendig

Machbarkeit Strategie B – Alternatives Layout 1; ohne Grenzüberschreitung



* Brandschutzabstand unterschritten, Weitere Abklärung durch Brandschutzexperte nötig.



Kriterium	Bew.	Bemerkung
Hallenkapazität 2-3 zusätzliche Hallen	●	eingehalten (+3)
Dreifachhalle mit voller Feldgrösse 49*28	●	eingehalten
Zusammenhängende Geräteräume	●	nicht möglich
Zuschauerkapazität & Komfort	●	eingehalten
Anordnungsspielraum Nebenräume	●	i.O.
Auswirkung auf Umgebungsflächen	●	Grosser Flächenverlust Zugänglichkeit Areal gegeben
Unabhängige Erstellung des Bauwerks	●	Keine Berührungspunkte
Parkierungsmöglichkeiten	●	Kein Platz verfügbar unterirdisch
Baurechtsrisiken	●	Brandschutzabstand zwischen Neubau und Schwimmbad kritisch
Durchgehender Sportbetrieb Schule	●	Kein Provisorium notwendig

Konsequenzen Reduktion Feldgrösse

Hallengrösse	Basketball national/int. 32 * 19	Basketball regional 16 * 28 (Feldgrösse 14 * 26)	Basketball lokal 15 * 26 (Feldgrösse 13 * 24)	Unihockey Grossfeld 41 * 21	Unihockey Kleinfeld 15 * 25	Handball Meistersch. 44 * 22	Handball Kindersport ca 12 * 24	Volleyball international 31 * 19	Volleyball NLB 24 * 12	Volleyball regional
49*28 (3 mal 16*28)	1x	3x	3x	1x	3x	1x	3x	1x	3x	3x
49*27 (3 mal 16* <u>27</u>)	1x	3x	3x	1x	3x	1x	3x	1x	3x	3x
49*26 (3 mal 16* <u>26</u>)	1x	3x	3x	1x	3x	1x	3x	1x	3x	3x
49*25 (3 mal 16* <u>25</u>)	1x	3x	3x	1x	3x	1x	3x	1x	3x	3x

Alle Angaben inkl. Sicherheitsabständen gemäss Basporichtlinie

Zu diskutieren:

- Reduktion der Hallenbreite

Folgerung:

- Kritische Sportart für die Hallenbreite ist Basketball quer.
- Zu beachten ist, dass eine reduzierte Hallenbreite Einfluss auf die Dimension der ausfahrbaren Tribüne hat.

Tabelle 3.1.1, Feldgrössen, Sicherheitsabstände und freie Höhe (ohne Platzbedarf für Spielerbänke und Spielleitertische)

Sportart	Feldgrösse Länge x Breite m	Sicherheitsabstände		Bruttofläche Länge x Breite m	Freie Höhe Mindestens m	Einrichtungen	
		Längsseitig m	Stirnseitig m				
Badminton	Schulsport	13,40 x 6,10	0,50	1,25	15,90 x 7,10	9,00	Netzhöhe
	Wettkampf	13,40 x 6,10	1,00	1,50	16,40 x 8,10		1,524 m
Basketball	lokal	24,00 x 13,00	1,00	1,00	26,00 x 15,00		Korbhöhe
	regional	26,00 x 14,00	1,00	1,00	28,00 x 16,00		3,05 m
	international/national	28,00 x 15,00	2,00	2,00	32,00 x 19,00	7,00	
Boxen	von	4,90 x 4,90	0,50	0,50	5,90 x 5,90	4,00	
	bis	6,10 x 6,10			7,10 x 7,10		
Dojo für Judo, Ju-Jitsu, Aikido, Karate, Kendo, Taekwon-Do	von	7,00 x 7,00	2,00	2,00	11,00 x 11,00	3,50	
	bis	10,00 x 10,00			14,00 x 14,00	empfohlen 4,50	
Fechten	von	14,00 x 1,50	1,00	2,00	18,00 x 3,50	4,00	
	bis	14,00 x 2,00			18,00 x 4,00		
Gewichtheben	von	4,00 x 4,00	3,00	3,00	10,00 x 10,00	4,00	
	bis	4,00 x 20,00	0,50	2,00	44,00 x 21,00	7,00	Leinenhöhe
Hallenfaustball	von	25,00 x 15,00	2,00	2,00	29,00 x 19,00	7,00	Torgrösse
	bis	42,00 x 25,00			46,00 x 29,00		5,00 x 2,00 m
Hallenfussball	empfohlen	40,00 x 20,00			44,00 x 24,00		3,00 x 2,00 m
	von	40,00 x 20,00	1,00	2,00	44,00 x 22,00	7,00	Torgrösse
Handball	von	40,00 x 20,00	1,00	2,00	44,00 x 22,00	7,00	3,00 x 2,00 m
	bis	44,00 x 22,00	1,00	2,00	48,00 x 24,00		Torgrösse
Hallenhockey	empfohlen	40,00 x 20,00	1,00	2,00	44,00 x 22,00		3,00 x 2,00 m
	von	36,00 x 18,00	1,00	2,00	40,00 x 20,00	5,50	Torgrösse
Indiaka	von	16,00 x 6,10	3,00	3,00	22,00 x 12,10	6,00	
	bis	44,00 x 22,00	1,00	2,00	48,00 x 24,00		Torgrösse
Korbball	Männer von	36,00 x 23,00	1,00	1,00	38,00 x 25,00	5,50	Korbhöhe
	bis	40,00 x 25,00	1,00	1,00	42,00 x 27,00		3,00 m
	Frauen von	28,00 x 18,00	1,00	1,00	30,00 x 20,00		
Radbahn, Radpolo	von	12,00 x 9,00	1,60	2,20	16,40 x 12,20	4,00	
	bis	14,00 x 11,00			18,40 x 14,20		
Rhythmische Gymnastik		13,00 x 13,00	1,00	1,00	15,00 x 15,00	8,00	
Ringensport		10,00 x 10,00	1,50	1,50	13,00 x 13,00	4,00	
Rollhockey	von	34,00 x 17,00	1,00	1,00	36,00 x 19,00	4,00	Torgrösse
	bis	44,00 x 22,00			46,00 x 24,00		1,55 x 0,92 m
Rollkutschlauf	von	40,00 x 20,00	-	-	40,00 x 20,00	4,00	
	bis	50,00 x 25,00	-	-	50,00 x 25,00		
Tanzsport	von	15,00 x 12,00	-	-	15,00 x 12,00	4,00	
	bis	16,00 x 14,00	-	-	16,00 x 14,00		
Tennis	Einzel	23,77 x 8,23	3,66	6,40	36,57 x 15,55	9,00	Netzhöhe
	Doppel	23,77 x 10,97	3,66	6,40	36,57 x 18,29		1,07/0,914 m
Tischtennis		2,74 x 1,525			14,00 x 7,00	5,00	
Trampolin		4,57 x 2,74	4,00	4,00	12,57 x 10,74	8,00	
Tschockball	von	20,00 x 20,00	2,00	2,00	24,00 x 24,00	5,00	
	bis	40,00 x 20,00	2,00	2,00	44,00 x 24,00		
Unihockey	Grossfeld	40,00 x 20,00	0,50	0,50	41,00 x 21,00	5,50	Torgrösse
	Kleinfeld	24,00 x 14,00	0,50	0,50	25,00 x 15,00		1,60 x 1,20 m
Volleyball	regional	18,00 x 9,00	1,50	1,50	21,00 x 12,00	5,50	Netzhöhe:
	national NLB	18,00 x 9,00	1,50	3,00	24,00 x 12,00	6,00	Damen 2,24 m
	national NLA	18,00 x 9,00	3,00	6,00	30,00 x 15,00	7,00	Herren 2,43 m
	international	18,00 x 9,00	5,00	6,50	31,00 x 19,00	9,00	

Erkenntnisse

Erkenntnisse aus Variantenstudie

- Erweiterung des Bestands denkbar; Sinnhaftigkeit nur gegeben, falls es Vorteile bringt bezüglich Schutzstatus
- Hallenbreite generell als kritisches Mass; in den freistehenden Varianten besser zu erreichen; Jegliche Reduktion der Hallenbreite schafft Anordnungsspielraum
- Teilweise unterirdisches Bauen ermöglicht mehr Anordnungsspielraum (weil weniger Grenzabstand) und verbessert die städtebauliche Integration (in den Neubauvarianten)

Kostenermittlung Anlagekosten

Anlagekosten Standort Heslibach

Genauigkeit: +/-30 %

inkl. MwSt, inkl. Honorare

nicht eingerechnet:

- Sanierungsbedarf Bestandesgebäude
- Mehrkosten aufgrund Baugrundschwierigkeit
- Betriebskosten / Ertragspotenzial durch Vermietung

	Heslibach	Bemerkung
Erstellung Dreifachturnhalle (gleiche Bestellung für beide Standorte)	16'500'000	hoher Anteil unterirdisch, schwieriger Baugrund, enge Platzverhältnisse
Anpassung bestehende Sportinfrastruktur	750'000	Ersatz Aussensportanlagen inkl. Leichtathletikbahn
Parkierung	1'650'000	inkl. Anpassung Bestand
Abbrucharbeiten Umgebung	300'000	Budgetzahl
Summe ohne Landkosten	19'200'000	

Bandbreite:	<u>-30%</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>+30%</u>
	13'440 Mio CHF	19'220 Mio CHF	24'960 Mio CHF

Formulierung Wettbewerbsaufgabe

Im Wettbewerbsprogramm muss „lediglich“ der Anordnungsspielraum und die fixen Rahmenbedingungen (Zielkosten, Perimeter, Raumprogramm etc.) vorgegeben werden. Je nach Strategie kann die Aufgabenstellung enger oder offener definiert werden. Die Auswahl des vorteilhaftesten Angebots erfolgt durch den Wettbewerb.

Folgende grobe Formulierungen wären denkbar:

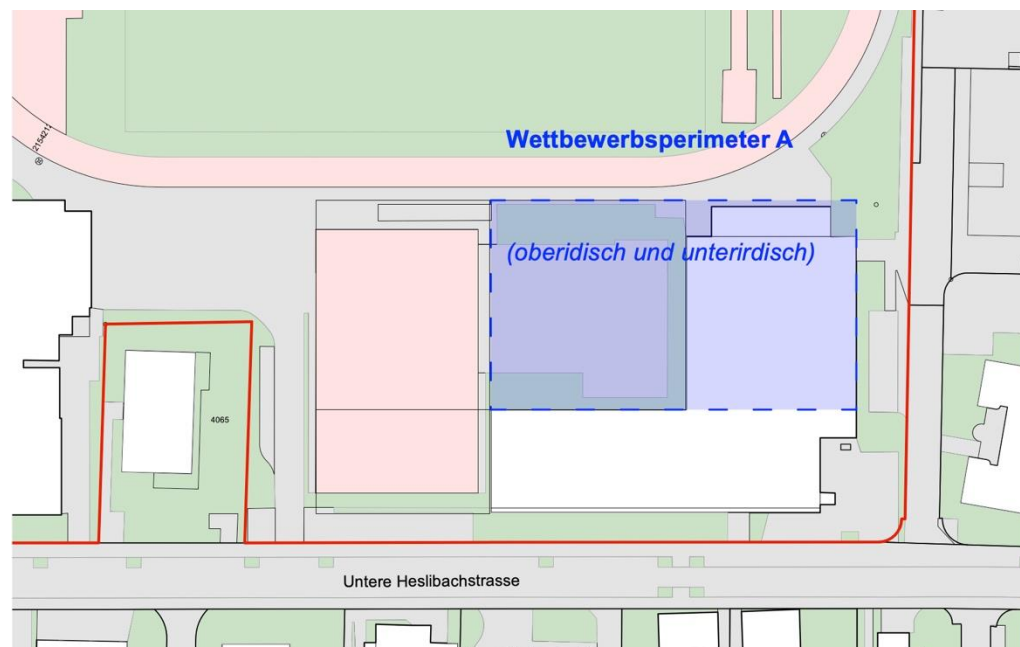
Strategie A:

Ersatzneubau...

mit einer 3-fach (oder 4-fach) Sporthalle...

mit optionalem Erhalt des Erdgeschosses...

innerhalb des Perimeters A.



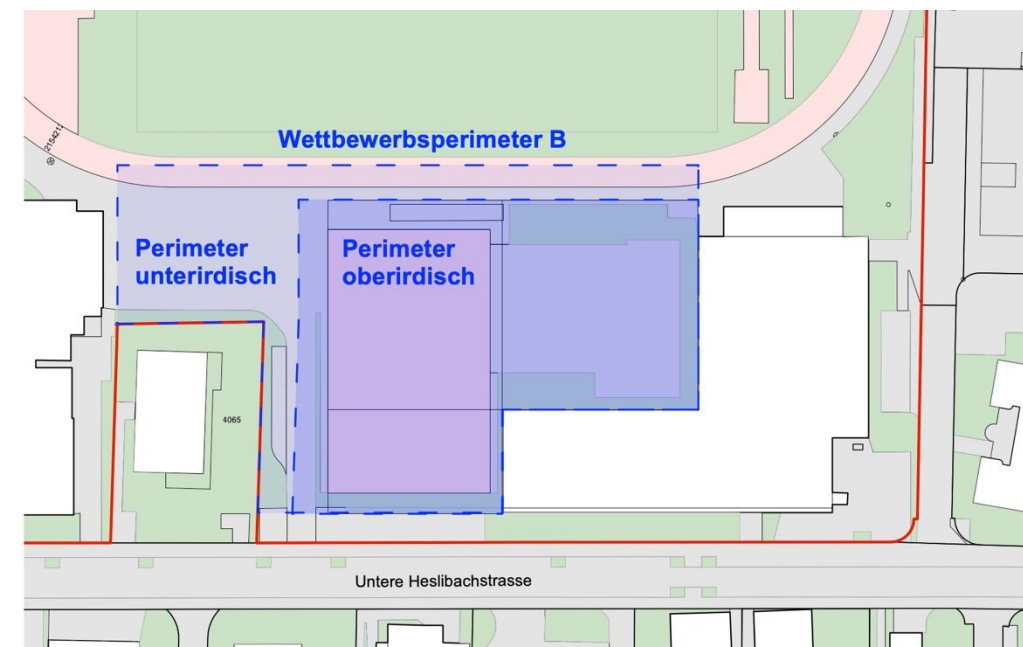
Strategie B:

Ergänzender Neubau...

einer 3-fach Sporthalle...

mit freier Höhenanordnung

innerhalb des Perimeters B.



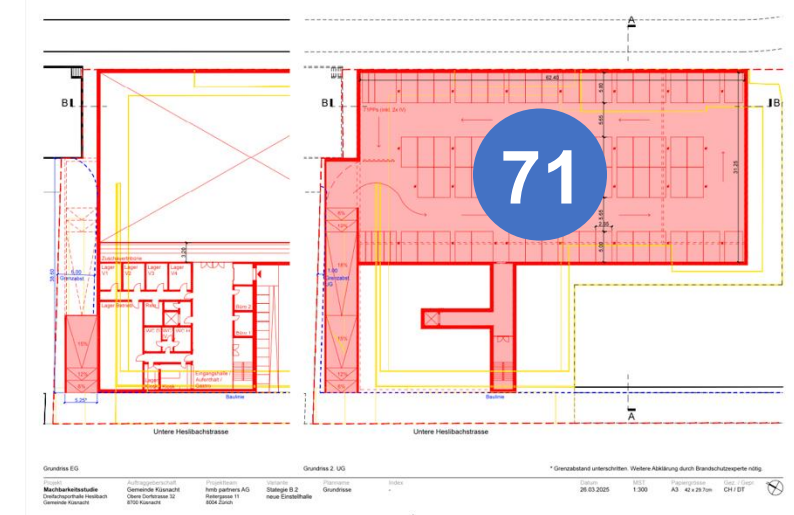
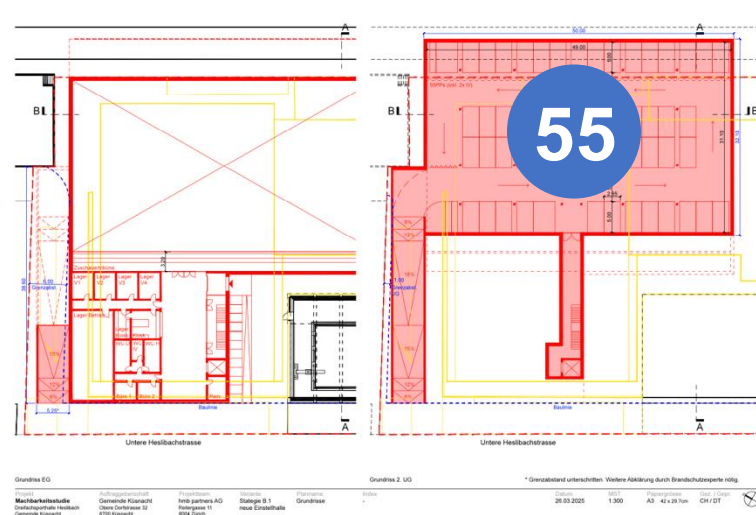
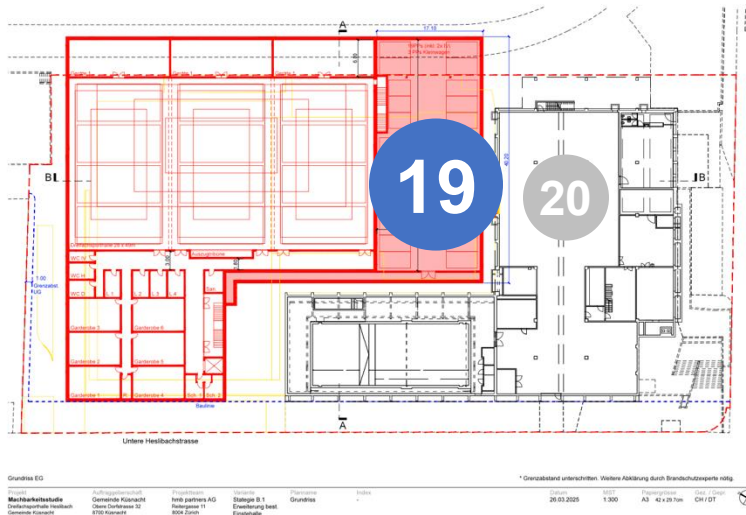
Lösungsmöglichkeiten Parkierung (im Baufeld)

Mögliche Parkierungsanlagen im Perimeter (Szenario Neubau 3-fach Halle mit 300 Zuschauern)

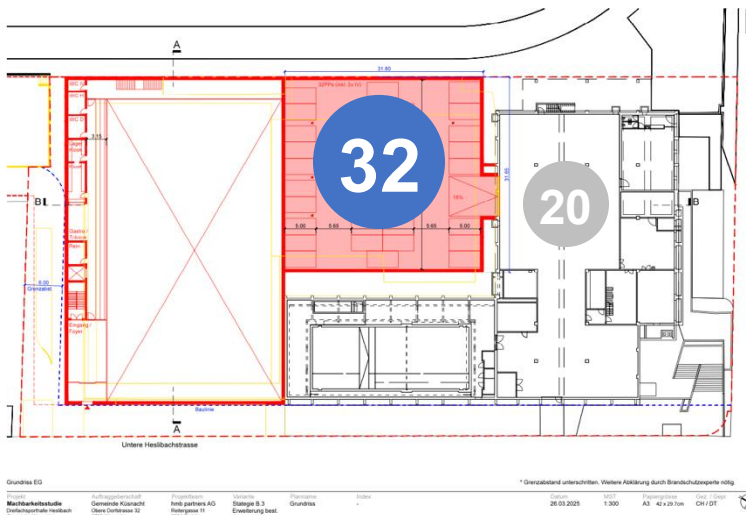
A | Zwischen Bestand und Neubau
als Erweiterung der bestehenden Garage

B | Parkgeschoss unterhalb Neubau
als eigenständige Garage mit eigener Einfahrt

Sporthalle längs



Sporthalle quer



> Parkgeschoss unterhalb Neubau bei Querrichtung der Halle nicht möglich aufgrund Höheneinschränkung der Gewässerschutzzone.

- > Eine Kombination aus A + B ist bei einer Längssporthalle denkbar.
- > Die Verwendung bestehender Parkplätze im Bestand ist zu klären