

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kredit von Fr. 1'784'000.00 für die Erweiterung des Garderobengebäudes auf der Sportanlage Reitplatz

Antrag:

Für die Erweiterung des Garderobengebäudes auf der Sportanlage Reitplatz wird ein Kredit von Fr. 1'784'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Kreditgenehmigung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Stichtag ist der 1. Oktober 2005).

Weisung:

1. Ausgangslage

Das bestehende Garderobengebäude auf der Sportanlage Reitplatz wurde 1972 nach den Plänen von Architekt Heini Buff erstellt. 1994 wurde das Gebäude energietechnisch saniert. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Die Lage und das Hochwasserkonzept, mit Ausnahme der in der Zwischenzeit aufgehobenen Boileranlage im Untergeschoss, haben sich bewährt.

Nutzerseitig hat sich der Mannschaftssport Fussball weiter entwickelt. Heute wird auch von Frauen Fussball gespielt und der Schiedsrichterdienst wird ebenfalls von Frauen ausgeführt. Gleichzeitig wurden die Trainingsteams grösser, auch wenn nach wie vor 11 Spielende auf dem Feld stehen. In den letzten Jahren hat Fussball auch anzahlmässig geboomt. Mit den nächsten Europa- und Weltmeisterschaften wird erfahrungsgemäss die Nachfrage weiter steigen.

Dies hat zur Folge, dass die vorhandenen Räume in der Anzahl und in der Grösse aber auch bezüglich Eignung für Frauen weit unter den Anforderungen von Seiten der Sporttreibenden aber auch unter den Richtlinien des Schweizerischen Fussballverbandes liegen.

Die prekäre Garderobensituation ist schon seit 10 Jahren durch den FC Töss immer wieder beanstandet worden. Projektideen sind an den Finanzen der Stadt gescheitert bzw. die Prioritäten wurden nicht beim Garderobengebäude des FC Töss gesetzt, weil andere Vorhaben als dringender eingestuft wurden. Im Jahre 2004 wurde auf Initiative und in Eigenregie des FC Töss ein neues Garderobengebäude längs dem Hauptplatz geplant und die Baubewilligung dafür eingeholt. Das relativ aufwändige Projekt ist an der privatrechtlichen Finanzierung

gescheitert. Anfangs 2005 sind alle Parteien zum Schluss gekommen, dass eine Aufstockung des bestehenden Garderobengebäudes, eine intensivere Nutzung des Freizeitgebäudes und Sommerrestaurantes durch den FC Töss und die Aufwertung der Rasenfläche in der Nähe der bestehenden Infrastruktur die sinnvollste und wirtschaftlichste Lösung ist.

1996 wurde das damalige Armeemagazin in das heutige Freizeitgebäude und Sommerrestaurant umgebaut. Per 1. August 2005 wurde das Restaurant neu vermietet und steht nun dem FC Töss gratis für seine gesellschaftlichen Anlässe zur Verfügung. Es wird ganzjährig betrieben und kann neben dem öffentlichen Tagesbetrieb weiterhin auch für geschlossene Anlässe gemietet werden.

2. Die Sportanlagen des Stadtkreises Töss und die Fussballszene

Der Stadtkreis Töss verfügt ausser den Schulsportanlagen über keine öffentlich zugänglichen Sportanlagen. Auch im privatrechtlichen Bereich sind die Sportangebote in Töss schwach ausgebaut.

In der Stadt Winterthur existieren zehn Fussballvereine mit total 2'308 lizenzierten Fussballerinnen und Fussballern (davon 444 Aktive, 1'456 Junioren, 108 Damen/Juniorinnen und 300 Senioren/Veteranen). In den letzten beiden Saisons hat die Mitgliederzahl um 300 zugenommen. Zurzeit sind 120 Mannschaften gemeldet. Gesamthaft weist Winterthur 22 Fussballplätze auf.

Der traditionsreiche Fussballclub Töss ist auf der Sport- und Freizeitanlage Reitplatz beheimatet. Die sehr gut geführte Juniorenabteilung und der wachsende Stadtkreis Töss haben einen zunehmenden Zulauf von fussballhungrigen Kindern und Jugendlichen zur Folge. Auch wenn bescheidene Ansprüche an die Garderobensituation gestellt werden, können wegen Platzmangel nicht mehr alle Interessierten aufgenommen werden.

Die konzeptionellen Überlegungen in Bezug auf die Sportanlagenversorgung der Stadt basieren auf den dezentral pro Stadtkreis erstellten Sport- und Freizeitanlagen. Sie verbessern die Attraktivität des Stadtkreises als Lebensraum und bringen damit einen grossen Nutzen für die Gesellschaft. Gleichzeitig kann die Umweltverantwortung der Sporttreibenden durch kleine, mit dem Velo machbare Verschiebungen wahrgenommen werden. Der Reitplatz ist ein besonders sensibler Raum in Bezug auf die Töss und die Grundwasserfassungen im Linsental. Aus diesem Grunde soll die Zufahrt und Parkierung in diesem Gebiet in Zukunft eingeschränkt werden und dafür im Gegenzug die Attraktivität des einzigartigen Naherholungsgebietes z.B. mit einer Fuss- und Velowegbeleuchtung gepflegt werden.

Steckbrief zum FC Töss:

Der Fussballclub Töss wurde 1906 gegründet. Zurzeit spielen ca. 200 Jugendliche und 80 Aktive im Verein Fussball. Für die Saison 05/06 sind folgende Mannschaften gemeldet:

- eine 2. Liga Mannschaft.
- eine 4. Liga Mannschaft
- eine Senioren Mannschaft Promotion
- eine Veteranen Mannschaft Meister
- Juniorenmannschaften eine B, zwei C, drei D, drei E, drei F

3. Projekt

Für die Schaffung neuer Umkleideräumlichkeiten wird das bestehende Garderobengebäude von 1973 mit einem Obergeschoss aufgestockt.

Die bestehenden Garderoben genügen den Richtlinien für die Erstellung von Fussballanlagen des Schweizerischen Fussballverbandes (SFV, Ausgabe 2000) nicht mehr. Deshalb werden auch die Räume im bestehenden Geschoss in der Grösse angepasst.

Der fehlende Theorieraum wird am bestehenden Erdgeschoss angebaut.

Die bisher öffentlichen Toiletten bleiben öffentlich zugänglich über Treppe und Rampe, der für den Fussballclub zugängliche Korridorbereich wird abgeschlossen.

Da der bestehende Bau in Massivbau erstellt wurde, und die Anforderungen sowie die hohe Beanspruchung der zusätzlichen Nutzung eine stabile Konstruktion erfordern, wird die primäre Tragstruktur in Beton und Stahl ausgeführt. Die inneren Tragwände werden mit Rücksicht auf die Feuchtigkeitsbelastung und das Benutzerverhalten als Mauerwerk ausgeführt. Der Bau wird mit einer Holzfassade umhüllt, einem vertikalen Holzlattenraster, um damit Randalierern den Zugang zu den Fenstern zu erschweren und keine Maloberfläche für Sprayer zu bieten. Mit der Holzfassade fügt sich das Gebäude gut in die von Wald dominierte Umgebung ein. Das Flachdach wird begrünt.

Als Energieträger für die Brauchwassererwärmung ist primär die bestehende Luft-Wasser Wärmepumpe und sekundär die neue Pellets-Heizung vorgesehen. Als Energieträger für die Raumheizung und den Luftherhitzer der Lüftungsanlage wird ein neuer Pellets-Heizkessel eingebaut.

Der Beanspruchung entsprechend werden im Innenausbaubereich robuste und unterhaltsarme Materialien verwendet.

4. Raumprogramm

(ohne Verkehrsflächen)

Erdgeschoss

Materialraum	20 Schrankeinheiten für Trainer, Material	31.1 m ²
WC Herren	2 Pissiors 2 WC	6.7 m ²
WC Frauen	2 WC (1 WC behindertengerecht, von aussen separat zugänglich)	6.9 m ²
Schiedsrichtergarderobe	3 separate Umkleidekabinen mit Dusche Aufenthaltsraum, Besprechung (6.9 m ²)	13.8 m ²
Haustechnik	bestehend WW-Aufbereitung, Lüftung, Heizung, Verteilung	14.3 m ²
Garderobe Gast	12 m ¹ Garderobe	28.0 m ²
WC Gast	1 Pissior 1 WC	3.6 m ²
Dusche Gast	8 Duschköpfe	9.6 m ²
Dusche 1. Mannschaft	8 Duschköpfe	9.6 m ²
WC 1. Mannschaft	1 Pissiors 1 WC	3.9 m ²
Garderobe 1. Mannschaft	12 m ¹ Garderobe	28.0 m ²
Sanitäts-Massageraum	2 Massage- / Notfallbetten	14.3 m ²
Trainerraum	(ev. auch Garderobe SchiedsrichterInnen) 1 Dusche, Umkleidekabine	6.0 m ²
Technikraum	Elektroverteilung	2.2 m ²
Platzwart	2m ¹ Küchenmöbel	4.6 m ²
Theorieraum	für ca. 20 Personen	26.1 m ²

Aufstockung Obergeschoss

separater Ausgang mit abgeschlossenem Korridorbereich im Obergeschoss

6 Garderoben	12 m ¹ Garderobe Duschraum mit 6 Duschköpfen Abtrocknungsraum mit 3 Haartrockner	18.0 m ² 4.2 m ² 5.8 m ²
WC Herren	2 WC 6 Pissiors	6.8 m ²
WC Frauen	2 WC	3.9 m ²
Wasch-/Putzraum	Waschmaschine, Tumbler (Einrichtung), Ausguss	7.3 m ²

Weitere Räume wie Sekretariat oder Archiv für den Verein sind in der Aufstockung nicht vorgesehen. Diese Räume könnten allenfalls in den Gebäuden des Sommerrestaurantes untergebracht werden. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Projektes.

5 Investitionsausgaben

5.1 Investitionskosten

Der Kostenvoranschlag ist nach BKP mit einer Genauigkeit von +/- 10 % gegliedert (Stichtag: 1.10.05).

BKP 0	Projektierung bis Kreditvorlage	Fr.	40'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	14'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'475'000.00
BKP 4	Umgebung (ca. 200 m ² à ca. Fr. 50.00 und Instandstellungsarbeiten Bauzufahrt)	Fr.	15'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	193'000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	<u>40'000.00</u>
	Zwischentotal	Fr.	1'777'000.00
	Reserve Stadtrat, ca. 5 % (inkl. Rundung)	Fr.	<u>87'000.00</u>
	Total Anlagekosten	Fr.	<u>1'864'000.00</u>
	Anteil gebundene Ausgaben	Fr.	--
	Anteil nicht gebundene Ausgaben	Fr.	1'864'000.00
	Bewilligter Projektierungskredit	Fr.	<u>80'000.00</u>
	Beantragter Kredit	Fr.	<u>1'784'000.00</u>

Es sind keine Zahlungen von Kanton oder Bund zu erwarten.

5.2. Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant. Sie fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

Kapitalfolgekosten	Jahre 1 – 10	Jahre 11 - 30
Abschreibungen 6,5 % der Nettoinvestition von Fr. 1'864'000.00	Fr. 121'160.00	
Abschreibungen 1,75 % der Nettoinvestition		Fr. 32'620.00
Kapitalzins 3,6 % von $\frac{2}{3}$ der Nettoinvestition	Fr. 44'736.00	
Kapitalzins 3,6 % von $\frac{1}{6}$ der Nettoinvestition	<u> </u>	<u>Fr. 11'184.00</u>
 Sachfolgekosten		
2 % auf dem Mehrwert der Anlage	Fr. 37'280.00	Fr. 37'280.00
 Personalfolgekosten:		
Für den Unterhalt der Anlage gehen zu Lasten des Vereins	Fr. <u> </u> 0	Fr. <u> </u> 0
 Nettoinvestitionsfolgekosten	 <u>Fr. 203'176.00</u>	 <u>Fr. 81'084.00</u>
 Finanzierungsart		
100 % durch Steuergelder		
 In Steuerprozenten	0,11 %	0,04 %
Im Voranschlag 2005 beträgt 1 Steuerprozent	Fr. 1'875'000.--	

5.2 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich, ermöglichen aber die Kostentransparenz. Sie sind nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen und Produkte.

Kapitalfolgekosten	Jahre 1 - 33
- Abschreibungen 2 % der Nettoinvestition	Fr. 37'280.00
- Kapitalzins 3,6 % auf $\frac{1}{2}$ der Nettoinvestition	Fr. 33'552.00
 Sachfolgekosten	
Keine	Fr. 0.00
 Personalfolgekosten	
keine	Fr. 0.00
 Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr	 <u>Fr. 70'832.00</u>

Es fallen nur Kapitalfolgekosten an, da die Anlage durch den Verein betrieben wird.

6. Termine

Damit das erweiterte Garderobengebäude noch im Jubiläumsjahr (100 Jahre FC Töss) eingeweiht werden kann, wurde die Baueingabe bereits eingereicht. Bei Vorliegen der Baubewilligung könnte bereits nach der Kreditbewilligung im Grossen Gemeinderat mit den Bauarbeiten begonnen werden. Somit wäre die Fertigstellung auf Ende 2006 noch möglich.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Projektpläne



1 : 10000
Stadt Winterthur
ormessungsamt
26.10.2005

Sportanlage Reitplatz

Erweiterung Garderobengebäude

Übersichtsplan 1 : 10000

ERWEITERUNG
GARDEROBENGEBÄUDE
SPORTANLAGE REITPLATZ
WINTERTHUR-TÖSS

SITUATION

Bestehendes
Garderobengebäude
mit Erweiterung
Aufstockung

best.
Parkplätze
Benutzer

Beachvolleyball
Anlage

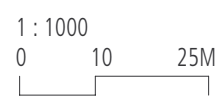
Restaurant Zälli

Reitplatzstrasse

Trainingsplätze

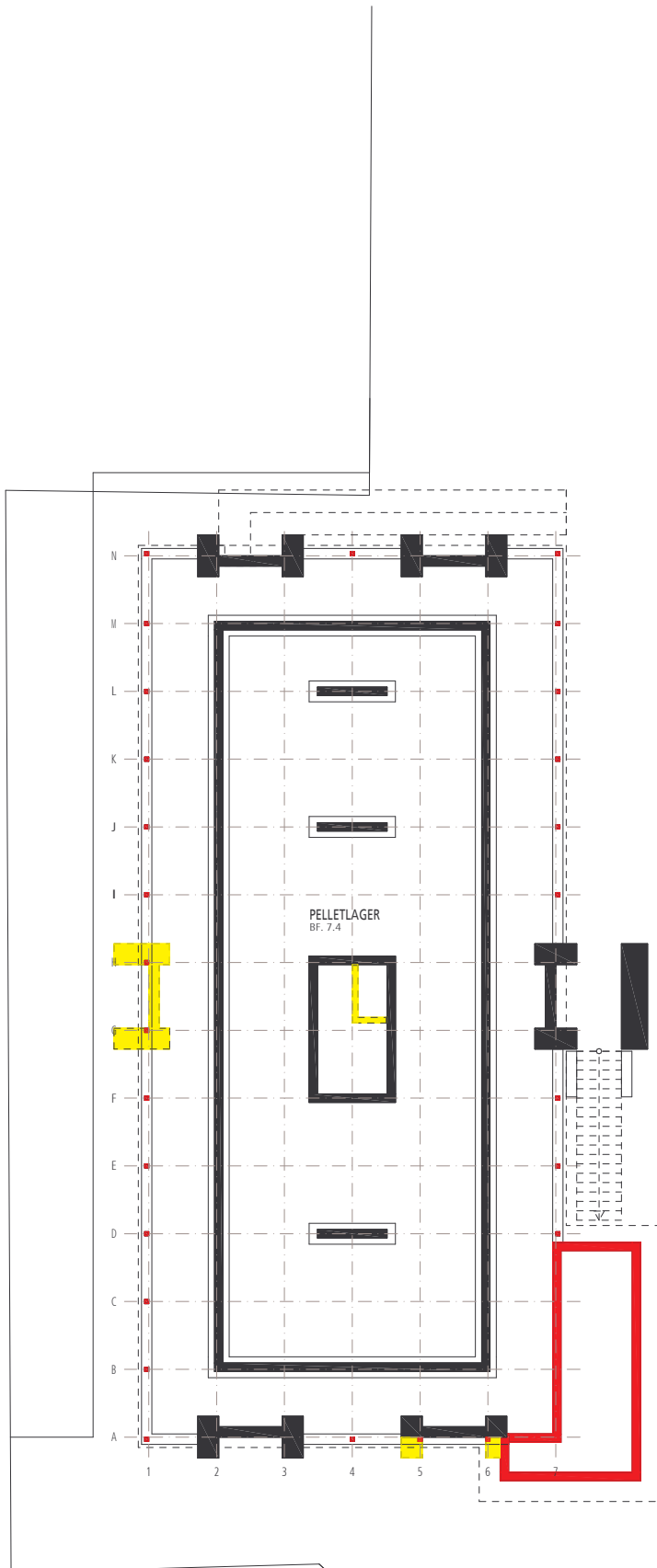


-  NEU
-  ABBRUCH
-  BESTEHEND



ERWEITERUNG
GARDEROBENGEBÄUDE
SPORTANLAGE REITPLATZ
WINTERTHUR-TÖSS

GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS



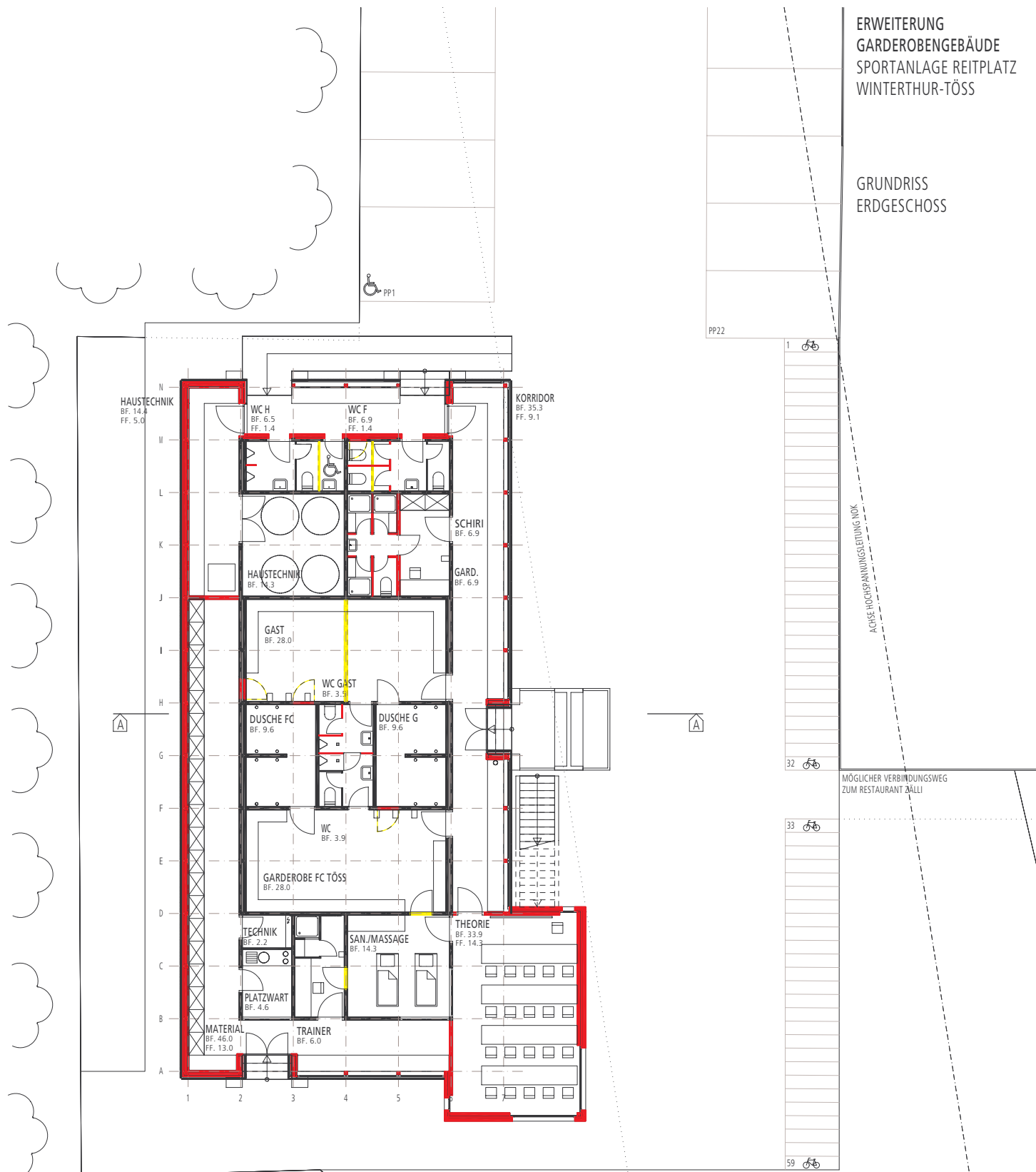
- NEU
- ABBRUCH
- BESTEHEND

1 : 200

0 1 5M

ERWEITERUNG
GARDEROBENGEBÄUDE
SPORTANLAGE REITPLATZ
WINTERTHUR-TÖSS

GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



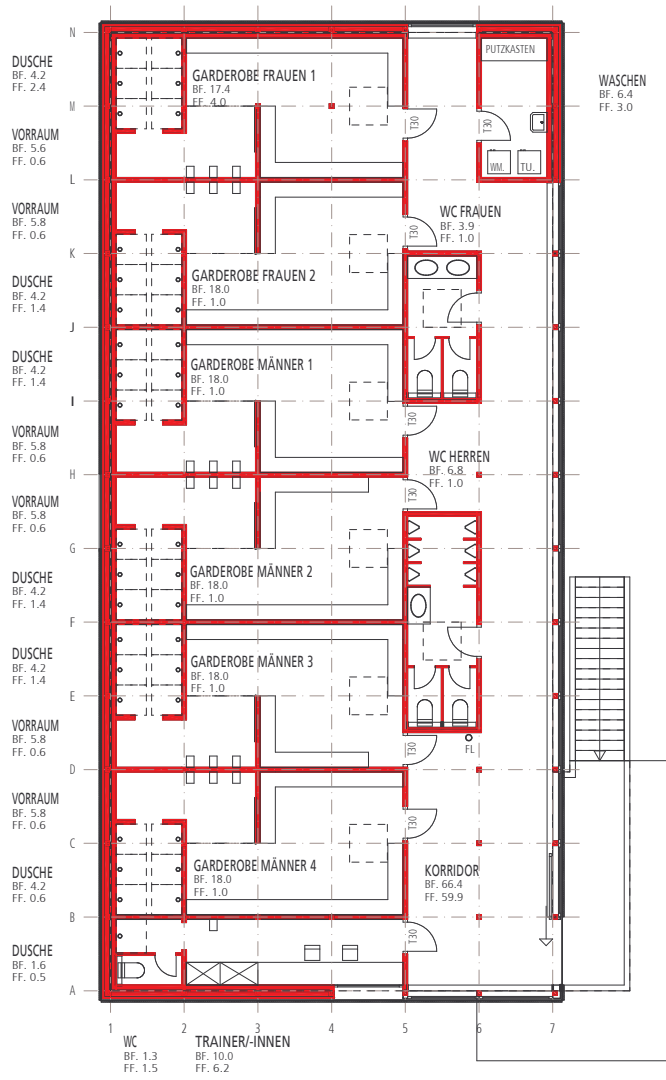
- NEU
- ABBRUCH
- BESTEHEND

1 : 200



ERWEITERUNG
GARDEROBENGEBÄUDE
SPORTANLAGE REITPLATZ
WINTERTHUR-TÖSS

GRUNDRISS
OBERGESCHOSS



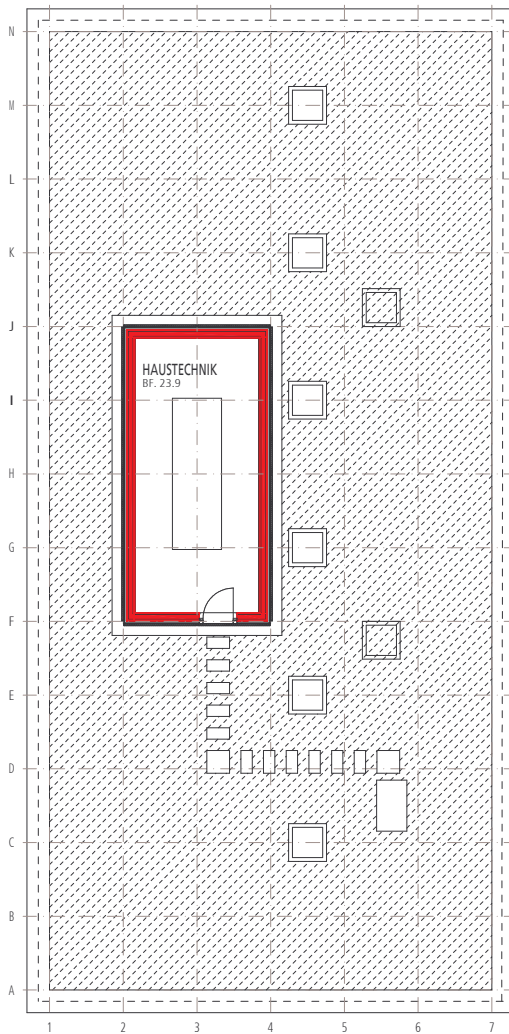
- NEU
- ABBRUCH
- BESTEHEND

1 : 200



ERWEITERUNG
GARDEROBENGEBÄUDE
SPORTANLAGE REITPLATZ
WINTERTHUR-TÖSS

GRUNDRISS
DACHGESCHOSS



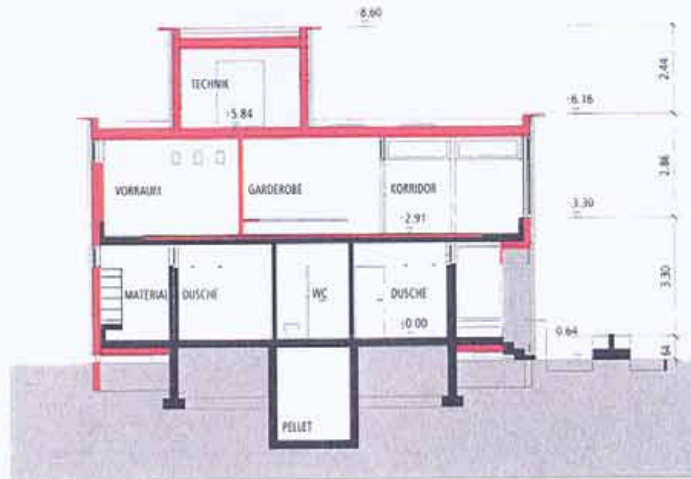
-  NEU
-  ABBRUCH
-  BESTEHEND

1 : 200

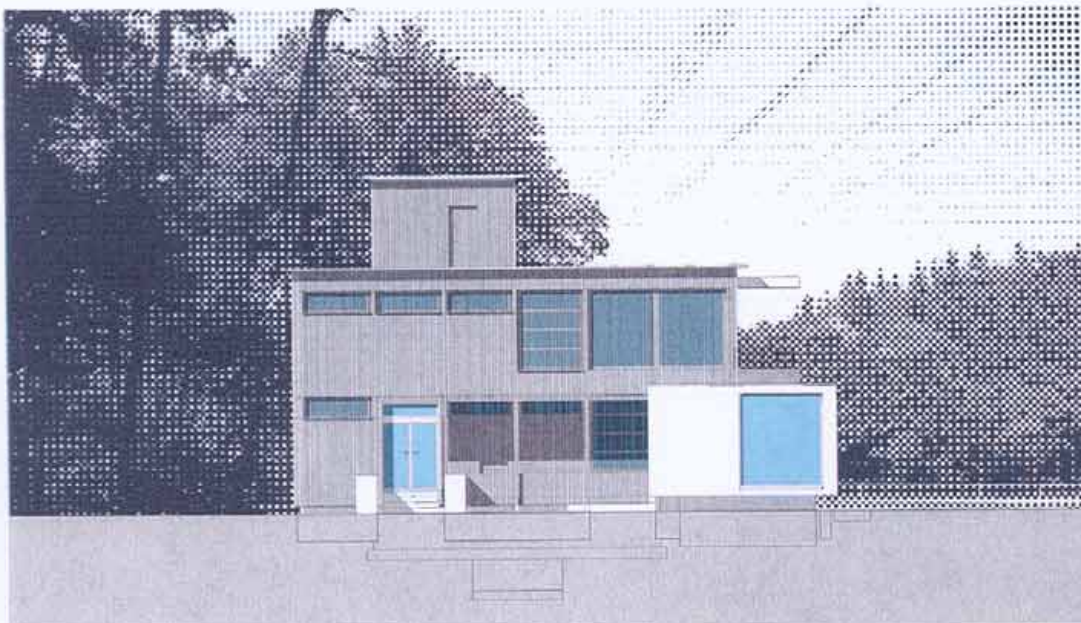


ERWEITERUNG
GARDEROBENGEBÄUDE
SPORTANLAGE REITPLATZ
WINTERTHUR-TÖSS

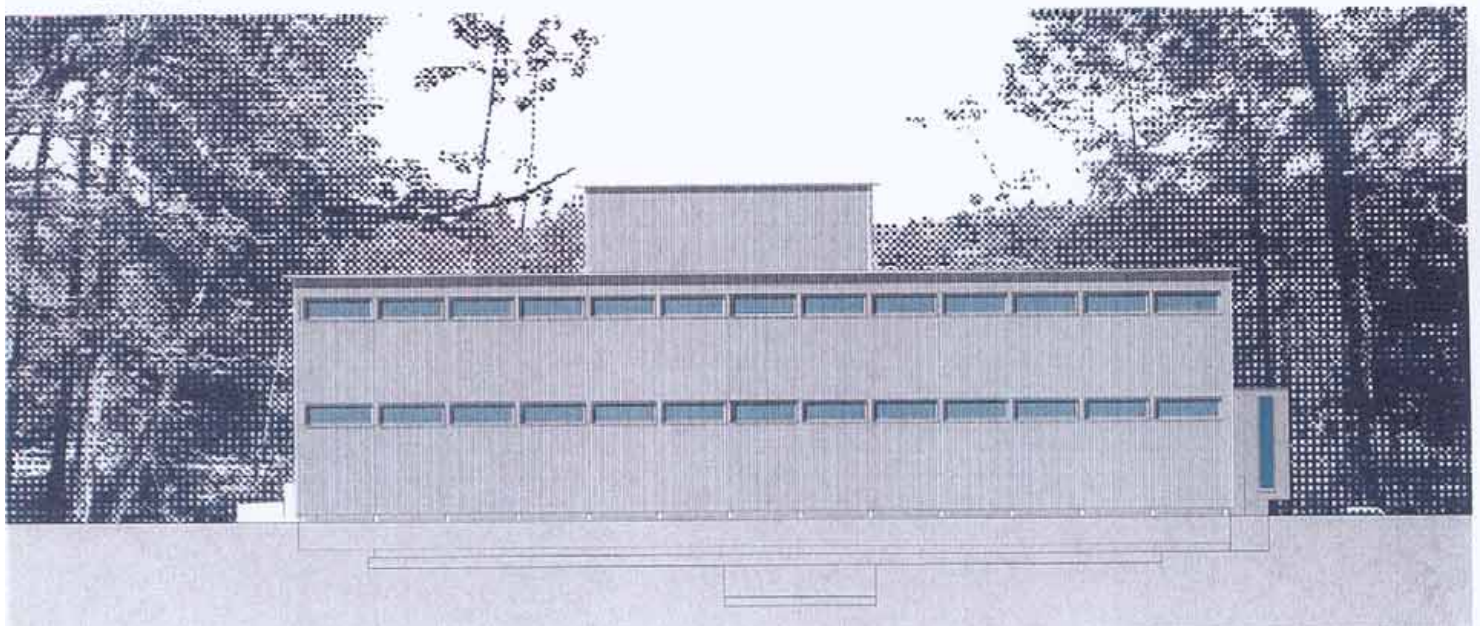
QUERSCHNITT
SÜDFASSADE
WESTFASSADE



QUERSCHNITT A - A



SÜDFASSADE



WESTFASSADE

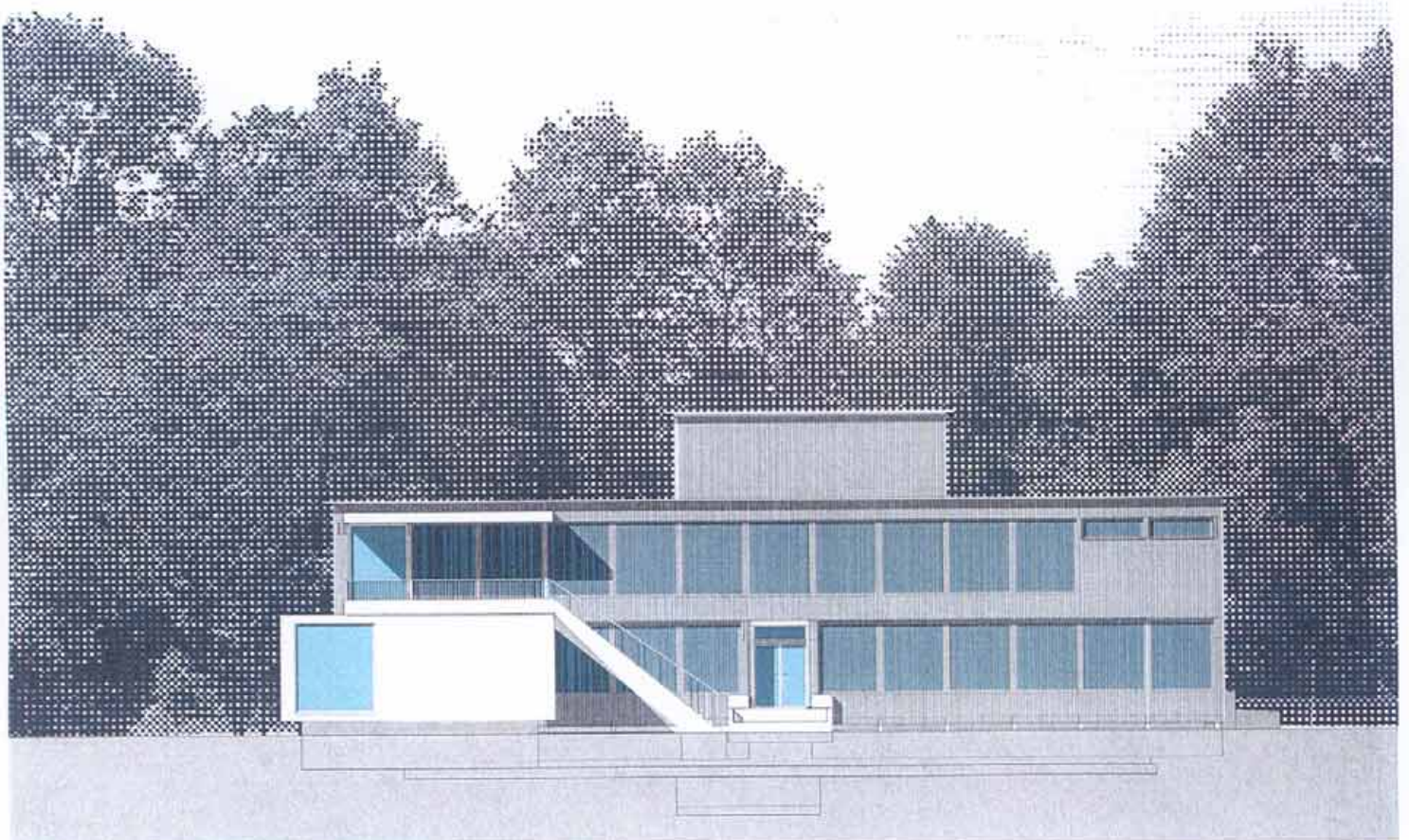
1 : 200
0 1 5M

ERWEITERUNG
GARDEROBENGEBÄUDE
SPORTANLAGE REITPLATZ
WINTERTHUR-TÖSS

NORDFASSADE
OSTFASSADE



NORDFASSADE



OSTFASSADE

1 : 200
0 1 5M