



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul · Bietenholz · Bisikon · Effretikon · First · Horben · Illnau
Kemleten · Luckhausen · Mesikon · Ober-Kempttal · Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 31. Januar 2008

Gesch. Nr. 70/08

30.2.3.8 Sport.- Projektierungskredit für die 3. Sanierungs- und Ausbautappe im Sportzentrum Eselriet

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Für die Projektierung der Variante „Ausbau“ mit Fussball-Allwetterplatz sowie den Zusatzmodulen „Kühlturm,“ und „Parkierung“ im Sportzentrum Eselriet, Effretikon, wird ein Objekt-Kredit von Fr. 815'000.- zu Lasten Konto 950.5031.xx der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Mitteilung an:
 - a) Stadtrat, zweifach,
 - b) Jugend- und Sportamt,
 - c) Finanzverwaltung,
 - d) Bauamt.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Die 1972 erbaute grosszügige Sportanlage Eselriet ist sanierungsbedürftig.

Ein erster grosser Schritt wurde 1996 – 1999 mit der Neugestaltung des Freibades gemacht (1. Sanierungsetappe). Am 19. Juni 2003 nahm der Grosse Gemeinderat das vom Stadtrat erarbeitete Gesamtentwicklungskonzept zustimmend zur Kenntnis und bewilligte einen Kredit für sicherheitstechnische und betriebliche Verbesserungen. Dieser Beschluss

Sperrfrist

bis Dienstag, 19. Februar 2008,
10.30 Uhr

bildete die Grundlage für die neue Zufahrtstrasse mit neuem Werkhof sowie die Erneuerung der Eisfelder (2. Sanierungsetappe).

Nach mehr als 35 Betriebsjahren ist nun auch eine Gesamtsanierung des Haupt- und des Tribünentraktes höchst dringend (3. Sanierungsetappe). Die Anlage ist baulich und technisch in einem sehr schlechten Zustand. Zudem sind die Betriebsabläufe und die vorhandene Infrastruktur nicht optimal auf die sehr unterschiedlichen Betriebsbedingungen im Sommer und Winter ausgerichtet.

Leider fand der am 24. Juni 2005 vom Stadtrat verabschiedete Kreditantrag zur Sanierung des Haupttraktes im Grossen Gemeinderat keine Mehrheit und wurde am 15. Juni 2006 zurückgewiesen.

Das Jugend- und Sportamt legte deshalb dem Stadtrat am 21. Juni 2007 einen revidierten Antrag für den nächsten Sanierungsschritt vor. Der Stadtrat gelangte im Rahmen seiner Beratungen zur Ansicht, dass ein Entscheid darüber zusätzliche Grundlagen bedingt und setzte zur Erarbeitung derselben einen stadträtlichen Ausschuss ein.

2. Bericht zur 3. Sanierungsetappe

Der Stadtrat legt nun als Grundlage für die anstehenden Sanierungsschritte einen beleuchtenden Bericht sowie eine darauf abgestimmte Wirkungsanalyse vor.

Er versucht über diesen Schritt eine Auslegeordnung vorzunehmen. Sie umfasst die Darlegung der aktuellen Bedürfnisse und Ziele sowie mögliche Sanierungs- und Vorgehensvarianten.

Der Stadtrat kommt im Bericht zum Schluss, dass

- eine Sanierung des Haupt- und Tribünentraktes im heutigen Zeitpunkt sehr dringend ist, da bereits erhebliche Schäden sichtbar werden.
- im Rahmen der nächsten Sanierungsetappe die Bedürfnisse aller Nutzer möglichst optimal zu erfüllen sind, ohne künftige Ausbauoptionen zu verunmöglichen.
- der nächste Ausbauschnitt alle sanierungsbedürftigen Elemente beinhalten muss.
- das genehmigte Gesamtkonzept insbesondere mit Blick auf künftige Betriebskosten (Personal- und Ressourceneinsatz) nach wie vor der richtige Grundansatz ist. Es gibt den planerischen Spielraum für die Sanierungsvarianten vor.
- die Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Stadt die Möglichkeiten auf das Machbare beschränken, weshalb innerhalb der Finanzplanperiode 2008 – 2013 nicht sämtliche Wünsche erfüllt werden können, zumal der Wunschbedarf in Konkurrenz zu weiteren Ausbaubedürfnissen der städtischen Sportinfrastruktur steht (Turnhallen, u.a.).

Im Bericht werden 3 mögliche Sanierungs-/Ausbauvarianten gegenübergestellt:

1. Variante „Sanierung“ (Substanzerhaltung der heutigen Anlage) ohne Fussball-Allwetterplatz
2. Variante „Ausbau“ (Umbau Haupt- und Tribünentrakt) mit Fussball-Allwetterplatz
3. Variante „Ausbau mit Eishalle“ (Umbau Haupt- und Tribünentrakt mit Eishalle) mit Fussball-Allwetterplatz

Dazu kommen 2 Zusatzmodule, welche unabhängig von den obengenannten Sanierungs-/Ausbauvarianten beplant und realisiert werden können. Es sind dies:

4. Kühlturm (zwingend notwendig zur Erhöhung der Kühlleistung)
5. Parkierung (Optimierung für Nutzung bei schlechter Witterung und im Winter)

Aufgrund der dargelegten Bedarfsanalyse ist der Stadtrat der Überzeugung, dass nur die Variante „Ausbau“ in Frage kommt. Darüber hinaus sollen die beiden Zusatzmodule realisiert werden. Die Hauptgründe, welche für die **Variante „Ausbau“** sprechen, sind:

- Weitgehende Erfüllung der anstehenden Bedürfnisse aller Beteiligten
- Optimierung des Angebotes für die Nutzer und Nutzerinnen (Parkierung, Zugänge, Garderoben, Aufenthalt und Gastronomie, Fussballplatz)
- Verbesserung und Rationalisierung der Betriebsabläufe für städtisches Personal
- Effizienter Ressourceneinsatz durch kompaktes Bauvolumen
- Sicherstellung der weiteren Ausbaubarkeit (Eishalle, Leichtathletikanlage, etc.)
- Prüfung einer einfachen Überdachung anstelle einer teuren Halle
- Finanzielle Tragbarkeit der Investition

Die **Variante „Sanierung“** erfüllt trotz hoher Kosten die Bedürfnisse in keiner Art und Weise. Sie erschwert zudem die weitere Entwicklung (Ausbaubarkeit) der Anlage. Die Garderoben in den Luftschutzräumen müssen aus sicherheitstechnischen und wohnhygienischen Gründen entweder vollumfänglich saniert oder geschlossen werden. Ein ebenerdiger Ersatz derselben (durch Pavillons z.B.) erschwert und verteuert den Betrieb über Gebühr. Die für den Betrieb des Fussball-Allwetterplatzes notwendigen zusätzlichen Garderoben werden mit dieser Variante nicht bereitgestellt.

Die **Variante „Ausbau mit Eishalle“** ist für den Stadtrat zurzeit finanziell nicht tragbar und mit dem aktuellen Steuerfuss nicht finanzierbar. Denkbar wäre einzig ein Sponsoring durch die interessierten Vereine bzw. deren Anhängerschaft.

3. Übersicht über die Projekt- und Planungskosten

Nachstehend sind die für die verschiedenen Varianten und Zusatzmodule zu erwartenden Projekt- und Planungskosten zusammengestellt.

Der Fussball-Allwetterplatz ist integraler Bestandteil der Varianten Ausbau bzw. Ausbau mit Eishalle, da er eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Garderobekapazitäten zwingend voraussetzt. Die Variante Sanierung verhindert die gleichzeitige Einrichtung eines Fussball-Allwetterplatzes.

Variante	Geschätzte Kosten in Fr.		Projektierungskosten in Fr.		Bisherige Planung verwertbar
	Elemente	Total	Vorprojekt	Bauprojekt	
Sanierung		7'820'000	170'000	585'000	Nein
- Hauptgebäude	5'300'000				
- Tribünentrakt	2'200'000				
- Umbau Werkstatt/Garage	320'000				
Ausbau		11'020'000	210'000	700'000	Ja
- Hauptgebäude	8'600'000				
- Tribünentrakt	2'200'000				
- Umbau Werkstatt/Garage	220'000				
- Fussball-Allwetterplatz		1'600'000	20'000	65'000	Nein
Ausbau mit Eishalle		19'020'000	325'000	1'120'000	teilweise
- Variante Ausbau	11'020'000				
- Eishalle-Neubau	8'000'000				
- Fussball-Allwetterplatz		1'600'000	20'000	65'000	Nein
Ausbau mit Eishalle / Eventhalle		23'220'000	390'000	1'330'000	teilweise
- Variante Ausbau	11'020'000				
- Eishalle-Neubau	8'000'000				
- Zusatzkosten Eventhalle	4'200'000				
- Fussball-Allwetterplatz		1'600'000	20'000	65'000	Nein
Zusatzmodule					
- Kühlturm		220'000	7'000	20'000	Nein
- Parkierung 100 PW		650'000	9'000	30'000	Nein

4. Wirkungsanalyse

Neben dem Bericht wurde für das Vorhaben auch eine Wirkungsanalyse vorgenommen. Sie wurde unter Federführung des Finanzamtes erarbeitet, welche auch die Beurteilung der Varianten vornahm. Auch aufgrund der Wirkungsanalyse wird die Variante „Ausbau“ favorisiert.

Die Wirkungsanalyse soll im Rahmen der Projektierung nochmals aktualisiert werden, damit die Projektbeteiligten früh auf noch offene und kritische Fragen des Projektes aufmerksam werden.

5. Kosten für die Projektierung und Realisierung

Die Variante Ausbau beinhaltet neben einer umfassenden Erneuerung des heutigen Haupttraktes neu auch die Sanierung des Tribünentraktes sowie den Umbau des nicht mehr benötigten Garagenraumes zu einer Garderobe für die 1. Mannschaft des EIE. Auf diese Weise kann u.a. die Garderobenkapazität optimal auf die sich überschneidenden Saisons der Fussballer/-innen und Eissportler/-innen sowie die Nutzung durch allgemeine Besucher/-innen und Schüler/-innen ausgerichtet werden.

Zu prüfen ist im Rahmen der Projektierung der Variante Ausbau, ob eine einfache Überdachung der Tribüne und Eisfläche die Bedürfnisse erfüllen und auch architektonisch befriedigen kann.

Der Stadtrat erwartet für diese Variante sowie die genannten Zusatzmodule Realisierungskosten in folgender Höhe:

– Erneuerung Haupttrakt		Fr. 8'600'000.-
– Nordteil (Drehscheibe, Garderoben)	Fr. 7'200'000.-	
– Südteil (Restaurant, Garderoben)	Fr. 1'400'000.-	
– Sanierung Tribünentrakt		Fr. 2'420'000.-
– Fussball-Allwetterplatz		Fr. 1'600'000.-
– Zusatzmodule:		Fr. 870'000.-
– Erweiterung Parkierung	Fr. 650'000.-	
– Kühlturm	Fr. 220'000.-	
Total Ausbau- und Sanierungsetappe		Fr. 13'490'000.-

Die Projektierung und Realisierung dieser Ausbautetappe, welche auch die Sanierung enthält, will der Stadtrat aufgrund des schlechten Zustandes einzelner Anlageteile umgehend in die Wege leiten und möglichst rasch abwickeln. Er beantragt deshalb einen Projektierungskredit bis und mit Bauprojekt (zweistufiges Verfahren). Die Projektierung des Fussball-Allwetterplatzes ist aus obenerwähnten Gründen ebenfalls integraler Bestandteil der Vorlage.

Die Projektierung der Erneuerung der Bauten erfolgt – soweit nutzbar – unter Verwendung der bisherigen Planungsgrundlagen innerhalb der Baufelder des Haupt- und des Tribünentraktes. Vertieft geprüft werden Fragen

- der inneren Erschliessung für die Benutzer/-innen (Zugänge). Wichtig sind kurze Wege.
- der betrieblichen Optimierung und des sparsamen Ressourceneinsatzes
- eines an schwankende Frequenzen angepassten, betrieblich effizienten Restaurationsbetriebes
- der Schnittstellen für spätere Anlagenerweiterungen

Für die Projektierung bis und mit Bauprojekt (Kostenvoranschlag) ist für die vorerwähnten Anlageteile mit nachfolgenden Kosten zu rechnen:

– Erneuerung Haupt- und Tribünentrakt	Fr. 700'000.-
– Fussball-Allwetterplatz	Fr. 65'000.-

- Zusatzmodule:		Fr. 50'000.-
- Erweiterung Parkierung	Fr. 30'000.-	
- Kühlturm	Fr. 15'000.-	
<u>Total Projektierungskosten Ausbau- und Sanierungsetappe</u>		<u>Fr. 815'000.-</u>

6. Vorgehen und Projektbeteiligte

Aufgrund der Submissionsgesetzgebung muss die Projektierung neu vergeben werden. Es ist eine öffentliche Submission im selektiven Verfahren (mit Präqualifikation) vorgesehen. Selbst wenn das Vergebungsverfahren teilweise mit dem politischen Entscheidungsablauf parallelisiert werden kann, benötigt das vorgeschlagene Vorgehen im besten Fall bis zum Baubeginn 2½ Jahre.

Der Stadtrat möchte deshalb zumindest den Kühlturm und weiter allenfalls nötige Sofortmassnahmen vorziehen. Für diesen wird er einen Projektierungskredit in eigener Kompetenz (gebundene Ausgabe) bewilligen und diesen durch den vorliegenden Antrag an das Parlament ablösen lassen. Ein Vorziehen des Allwetterplatzes ist leider nicht möglich, da eine formelle Kreditbewilligung für die Variante „Ausbau“ dafür zwingende Voraussetzung ist.

Der Stadtrat wird nach Genehmigung des Projektierungskredites durch den Grossen Gemeinderat eine Baukommission einsetzen, in welcher neben einer mehrköpfigen Vertretung des Stadtrates auch die nutzenden Vereine vertreten sein werden.

7. Abschliessende Beurteilung

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dieser Vorlage einen Weg gefunden zu haben, die dringend notwendigen Sanierungen und Ausbauten des Sportzentrums Eselriet endlich an die Hand nehmen zu können. Da die Abläufe einen minimalen Zeitbedarf bedingen, ist er darauf bedacht, die Projektierung raschmöglichst anzugehen.

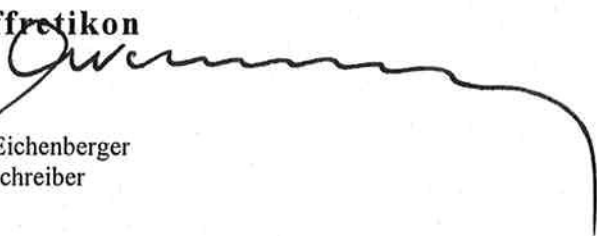
Eine vergleichbare Alternative sieht der Stadtrat nicht. Sollten die in diesem Antrag beschriebenen Massnahmen nicht bald realisiert werden können, drängt sich eine Minimal-sanierung als gebundene Ausgabe auf.

Sachbearbeiter/innen: Stadtpräsident Martin Graf
 Stadträtin Amanda Rüegg, Jugend- und Sportvorstand
 Cécile Huber-John, Abteilungsleiterin Jugend- und Sportamt
 Jürg Ammann, Projektleiter Bauamt

mg/KE

Stadtrat Illnau-Effretikon


 Martin Graf
 Stadtpräsident


 Kurt Eichenberger
 Stadtschreiber

Beilagen:

1. Bericht des Stadtrates zur Ausbau- und Sanierungsetappe 2008
2. Sportzentrum Eselriet, Gesamtkonzept, Studienauftrag, Dokumentation vom 15. November 2002
3. Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 15. Juni 2006
4. Wirkungsanalyse Sportzentrum

Versandt:

15. Feb. 2008