

Gesch. Nr. 016/2010 Vorberatung GPK

28.03.15 Sportanlagen; Sportzentrum Eselriet, Sanierung und Ausbau 3. Etappe

Genehmigung des Objektkredites für Sanierung Ausbau des Haupttraktes inklusive Parkierung, die Realisierung eines Allwetterplatzes sowie den Bau einer einfachen Eishalle

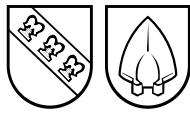
ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 25 Ziffer 6 der Gemeindeordnung –

BESCHLIESST:

1. Für die Sanierung und den Ausbau des Haupttraktes des Sportzentrums Eselriet inkl. Parkierung wird ein Objektkredit von Fr. 14'000'000.00 zu Lasten Konto 950.5031.03 der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Für die Erstellung eines Fussball-Allwetterplatzes wird ein Zusatzkredit von Fr. 2'420'000.00 zu Lasten Konto 950.5031.04 der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Für den Neubau einer einfachen Halle über dem Eisfeld 1 wird ein Zusatzkredit von Fr. 4'350'000.00 zu Lasten Konto 950.5031.08 der Investitionsrechnung bewilligt.
4. Die Kreditsummen erhöhen bzw. reduzieren sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. Oktober 2009.
5. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submissionen eine Kostenüberschreitung von mehr als 10% gegenüber dem bewilligten Kredit, ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
7. Dieser Beschluss untersteht der obligatorischen Urnenabstimmung (§ 6 Ziffer 3 der Gemeindeordnung).
8. Mitteilung an:
 - a) den Stadtrat, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, zweifach
 - b) der Abteilung Jugend und Sport, Märtplatz 29, 8307 Effretikon
 - c) der Abteilung Hochbau, Märtplatz 29, 8307 Effretikon
 - d) der Abteilung Finanzen, Märtplatz 29, 8307 Effretikon.



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

WEISUNG

0. ALLSEITS ZUFRIEDENHEIT TROTZ ERFOLGTEN EINSPARUNGEN (ZUSAMMENFASSUNG UND MEDIENMITTEILUNG)

Das Projekt für die dringend notwendige Sanierung und den Ausbau des Sportzentrums Eselriet ist auf Kurs. In Zusammenarbeit mit den Benutzervereinen konnten beim funktional wie auch gestalterisch überzeugenden Projekt der Architekten weberbrunner gegenüber dem ersten Projekt Einsparungen in der Höhe von fast 2.5 Millionen Franken erzielt werden, ohne dass die Qualität der angestrebten Lösung gelitten hätte.

Kern des Projekts bildet ein multifunktionales Betriebsgebäude, mit welchem alle wichtigen Bedürfnisse von Badegästen, Fussballspielern, Eisläufern und Eishockeyanern (Garderoben/Gastronomie/Betriebs- und Lager-räume) abgedeckt werden. Der leichte und transparente Bau passt hervorragend in die bestehende Freizeitanlage. Er entspricht ausserdem den Anforderungen nach einfacheren Betriebsabläufen, und als Minergie-Bauwerk werden zukünftig Energiekosten gespart. Die Terrasse des Restaurants überblickt je nach dem den Badebereich oder die beiden Eisfelder.

Ergänzend ist nach wie vor ein Allwetterplatz für die Fussballer geplant, der den über 400 Aktiven erlauben soll, Trainings und Matches auch bei schlechten Witterungsverhältnissen durchzuführen. Auch für das zweite Zusatzprojekt, die Überdachung eines Eisfeldes, wurde eine überzeugende Lösung gefunden, welche sich nahtlos an das Betriebsgebäude anschliesst und einen allseitigen Umgang auf Tribünniveau umfasst.

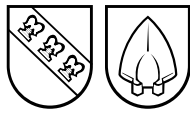
Die drei Projektteile Haupttrakt, Allwetterplatz und Eisfeldüberdachung sind als Einzelteile entwickelt worden, über die auch separat entschieden werden kann, wobei natürlich die Sanierung des Haupttrakts Voraussetzung für die beiden Zusatzprojekte bildet. Die Kosten liegen bei 14.75 Millionen Franken für den Haupttrakt, 2.5 Millionen Franken für den Allwetterplatz und 4.5 Millionen Franken für die Eishalle. Trotz den vorgenommenen Einsparungen sprechen sich die involvierten Vereine einstimmig für das jetzt vorliegende Projekt aus.

Der Stadtrat steht hinter dem ausgewogenen und finanziell verkraftbaren Projekt und empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, der Sanierung des Haupttrakts und den beiden Zusatzprojekten zuzustimmen. Die entsprechenden Entscheidungen sollten im September fallen, im November könnten sich auch die Stimmberechtigten zu den drei Projektvorlagen äussern. Im Frühling 2011 würden dann die Bauarbeiten aufgenommen, und die Fertigstellung ist für Herbst 2012 vorgesehen.

1. AUSGANGSLAGE

Am 8. Mai 2008 genehmigte der Grosse Gemeinderat den Kredit von Fr. 815'000.00 für die Projektierung der Variante „Ausbau“ mit Fussball-Allwetterplatz sowie den Zusatzmodulen „Kühlturm„ und „Parkierung“ im Sportzentrum Eselriet, Effretikon. Als Basis für den Projektierungskredit wurde damals von Realisierungskosten von Fr. 13'490'000.00 ausgegangen.

Im Sommer 2008 setzte der Stadtrat eine Planungskommission ein und bestimmte, dass aufgrund der Submissionsverordnung eine Auftragsvergabe im selektiven Verfahren durchzuführen sei. In den Folgemonaten wurden Projekthandbuch, Raumprogramm und Submissionsunterlagen ausgearbeitet und das zweistufige Auswahlverfahren durchgeführt. Am 30. April 2009 wurde dem Stadtrat das Siegerprojekt präsentiert und die Auftragserteilung an weberbrunner architekten ag, Zürich, mit dem eingereichten Konzeptvorschlag genehmigt. Im Anschluss wurden Vorprojekt und Kostenschätzung erarbeitet und dem Stadtrat an der Sitzung vom 22. Oktober 2009 vorgelegt. Das Projekt konnte den Stadtrat überzeugen, die Gesamtinvestitionskosten von rund 23.3 Mio. Franken wurden jedoch als zu hoch beurteilt. Der Stadtrat wies die Projektvorlage zurück an die Planungskommission. Mit der Rückweisung wurden vom Stadtrat sieben Eckpunkte für die Überarbeitung



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

definiert, welche bei der Nachbearbeitung zu berücksichtigen oder zu prüfen waren. Das überarbeitete Vorprojekt mit Kostenschätzung wurde dem Stadtrat am 21. Januar 2010 vorgelegt und genehmigt.

Ferner erfolgte ein Variantenstudium für einen Ausbau mit oder ohne Hallenkonstruktion. Mit der Überarbeitung des Vorprojektes für den Haupttrakt wurde auch die aufgrund des Variantenstudiums zur Weiterbearbeitung vorgeschlagene Überdachungsvariante nochmals überprüft und überarbeitet. Das Begehren für einen Projektierungskredit wurde dem Stadtrat in einer separaten Vorlage unterbreitet und an der Sitzung vom 21. Januar 2010 genehmigt.

2. ZIELSETZUNG UND PROJEKTGRUNDLAGEN

2.1 ZIELSETZUNG

Das Sportzentrum ist mit seiner Situierung am Ortsrand von Effretikon und in kurzer Distanz zu Illnau für die Bevölkerung unserer Gemeinde ein attraktiver Anziehungspunkt für die sportliche Freizeitgestaltung. Die Besucher und Besucherinnen wollen sich in der Sportanlage Eselriet erholen und sportlichen Aktivitäten nachgehen können. Die Anlage soll auch ein Treffpunkt für die breite allgemeine Bevölkerung werden. Es soll Platz und Raum für verschiedenartige Anlässe, Veranstaltungen und Festivitäten und dadurch einen öffentlichen Aufenthaltsort mit einem attraktiven Erlebnisumfeld für Familien und Jugendliche geschaffen werden.

Die Anlage wird heute intensiv durch mehrere Sportvereine genutzt. Die Vereine ermöglichen einer sehr grossen Zahl von Aktivsportlern die Ausübung ihrer Tätigkeit. Sie fördern den Breitensport und engagieren sich stark im Jugendsport. Die Elitemannschaften sind ihre Aushängeschilder und üben dadurch eine Vorbildfunktion in der Gesellschaft aus. Es ist deshalb wichtig, eine angemessene Trainings- und Wettkampfinfrastruktur bereitzustellen.

Die Vereine wünschen eine klare Besucherführung mit möglichst wenig Hindernissen und Konfliktpunkten. Sie möchten auf kurzen, übersichtlichen Wegen zu den Sportbereichen und Garderoben gelangen. Die Besucherin und der Besucher wollen sich als Gäste wohl fühlen und erwarten ein attraktives Restaurant, das sich der Gästestruktur von Sommer und Winter anpasst.

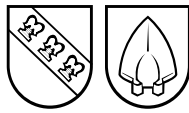
Die Anlage muss behindertengerecht sein. Alle im öffentlichen Bereich zugänglichen Anlageteile müssen rollstuhlgängig sein.

2.2 GRUNDLAGEN FÜR DIE KONZEPTERARBEITUNG

Als Grundlage für die Konzepterarbeitung diente der Bericht des stadträtlichen Ausschusses vom Januar 2008 und das Raumprogramm, welches durch die eingesetzte Planungskommission, zusammengesetzt aus drei Vertretern des Stadtrates, Vertretern der Sportvereine (Eishockeyclub, Eislaufclub und Fussballclub) sowie den Vertretern der Verwaltung (Abteilung Jugend- und Sport, Hochbau) im Sommer 2008 erarbeitet wurde.

2.3 RAUMPROGRAMM

Die Planungskommission erarbeitete für die Projektbearbeitung ein, den heutigen Ansprüchen und Bedürfnissen angepasstes neues Raumprogramm. Ebenso wurden Grösse und Anzahl der verschiedenen Räume, die generellen Anforderungen an die Räumlichkeiten und die betrieblichen Abhängigkeiten neu definiert. Mit der Überarbeitung wurde gemäss Weisung des Stadtrates das Raumprogramm durch die Planungskommission nochmals analysiert, überarbeitet und reduziert. Die Raumspezifikationen für die Vereine erfüllen die entsprechenden Richtlinien und Normen der Verbände.



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

3. HEUTIGER BAULICHER ZUSTAND

Die überwiegenden Gebäudeteile des Sportzentrums sind älter als 35 Jahre und haben, ohne tiefgreifendere Eingriffe damit das Ende ihrer möglichen Nutzungsdauer erreicht. Für eine genauere, qualifizierte Bewertung der Tribünenanlage wurde das im Generalplanerteam beteiligte Ingenieurbüro beauftragt. Die im Bericht aufgeführten Erkenntnisse zum Tribünenstrakt lassen sich auch auf das zeitgleich erstellte Hauptgebäude übertragen.

Die Ergebnisse werden zusammen mit den Erkenntnissen der Abteilung Hochbau im Folgenden aufgeführt:

- Die tragenden inneren Strukturen wie Beton- und Stahlelemente sind weitgehend intakt. Es sind geringe Korrosionen von Beton und Stahlträgern festzustellen.
- An den Fassaden (u.a. bewitterte, tragende Betonelemente) sind vielerorts Korrosions- und Frostschäden zu beobachten. Wasser dringt stellenweise in die Konstruktion ein.
- Das Flachdach ist in besonderem Masse den Witterungsverhältnissen ausgesetzt und weist diverse Undichtigkeiten auf, welche, wegen der schadhafte Substanz nicht mehr partiell, sondern nur gesamthaft behoben werden können.

Da eine Dämmung quasi nicht vorhanden ist bzw. dem damaligen Stand der Technik entspricht, müsste diese, sollte die bestehende Nutzung beibehalten werden, den heutigen Vorschriften entsprechend komplett erneuert werden. Diese Massnahme wäre wegen des hohen Sichtbetonteils, der grösstenteils unter Terrain liegenden Räume und der komplexen Raumanordnungen, nur mit unverhältnismässigem Aufwand und Kosten realisierbar. Ein Ausbau nach Minergie-Standard wäre praktisch nicht möglich. Ebenfalls müssten sämtliche Fenster ersetzt werden. Die umfangreichen Anpassungen an die aktuellen Anforderungen bezüglich des Behindertengleichstellungsgesetzes und der Erdbebensicherheit sind hinsichtlich der Kosten kaum zu ermessen. In gleicher Weise sollten Haustechnik, insbesondere die Elektroinstallationen und die sanitären Anlagen sowie sämtliche Oberflächen auf den heutigen Stand gebracht werden.

4. BEDÜRFNISSE DER BETREIBER UND VEREINE

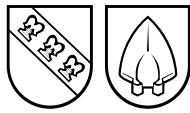
Die Bedürfnisse an das Sportzentrum sind sehr vielfältig und setzen sich aus den Interessen der verschiedenen Gruppierungen zusammen.

4.1 BETREIBER

Das Sportzentrum soll der Bevölkerung als Ort der Erholung aber auch der sportlichen Betätigung dienen. Für die Stadt sind ein effizienter Betrieb (direkte Abhängigkeit: Personalbedarf) und die Sicherheitsbelange für alle Nutzer die Hauptkriterien.

Die Anlage ist heute nicht behindertengerecht; es gibt auf dem Areal kein rollstuhlgängiges WC. Treppen und steile Rampen stellen Rollstuhlfahrer vor grosse Hindernisse. Bei den Sportarten Eishockey und Fussball hat der Anteil Mädchen und Frauen stark zugenommen, so dass es für den Betrieb heute nicht möglich ist, die von den Verbänden geforderten Regelungen für Geschlechtertrennung umzusetzen. Auch wurde die Fussballsaison in den letzten Jahren verbandseitig stetig verlängert. Immer mehr Mannschaften müssen noch bis Ende November Meisterschaftsspiele austragen. Dies überschneidet sich zeitlich mit dem Wintersport. Die heutige Garderobenanlage hat nicht die Kapazität, um für einen Parallelbetrieb von Eis- und Fussballsport eine akzeptable Situation zu gewährleisten.

Betriebsräume wie Büro, Kasse, Vermietung und Personalräume sind heute zu klein bzw. nicht vorhanden. Das Restaurant wurde ursprünglich als Teestube gebaut. Die nachträglich eingebaute Küche ist sehr personalintensiv und entspricht nicht dem heutigen Standard.



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

4.2 VEREINE

4.2.1 BEDÜRFNISSE EISHOCKEY- / EISLAUFCLUB

Die nachfolgend aufgeführten Bedürfnisse wurden von den Benutzervereinen Eislauf- und Eishockey-Club erarbeitet und zusammengetragen.

Die Benutzervereine benötigen eine klare Trennung der Umkleidebereiche von Eislauf- und Eishockey-Club, um Friktionen in den Stosszeiten zu verringern. Ausserdem sollten für beide Sportvereine geschlechtergetrennte Garderoben vorgesehen und auch für Trainer, Schiedsrichter und Funktionäre eigene Umziehräume mit separaten Duschen bereit gestellt werden. Die Eishockeyvereine sind auf Garderoben angewiesen, die genügend Raum aufweisen und benutzungstechnisch klug angeordnet sind. Die 1. Mannschaft des Eishockey-Clubs sollte eine fest zugewiesene Garderobe mit eigenem Material- und Massageraum erhalten. Der Eislaufclub sollte eine eigene Garderobe bekommen und bei Bedarf auf andere Garderoben ausweichen können. Ausserdem soll das Raumangebot auch einen Materialraum für das Korpsmaterial sowie einen Wasch- und Trockenraum für alle Vereine beinhalten.

Der Verband fordert einen Gymnastik-/ Aufwärmraum, welcher vor allem dem Eislauf-Club einen geschützten Raum zur Wettkampfvorbereitung bietet. Die Benutzerführung über eine zentrale Kasse soll eine gute Kontrolle bzw. Lenkung aller Benutzergruppen sicherstellen. Bei grösseren Anlässen sollten die Heimmannschaften aber auch über einen separaten Zugang geführt werden können, was Staubildungen an den Kassen und im Treppenhaus zu verhindern hilft. Eine separate Matchkasse am Tribüneneingang würde zudem den Zugang für Matchbesucher weiter entflechten und entlasten.

Ein zweckmässig angeordneter Clubraum würde den Vereinen die dringend notwendige Möglichkeit bieten, ihre Sponsoren und Gönner zu empfangen sowie allfällige Sitzungen abzuhalten. Die unmittelbare Nähe zum Restaurant würde die Bewirtung der Gäste massgeblich erleichtern. Ausserdem könnten die Räume in anlassfreien Zeiten vom Wirt benutzt werden.

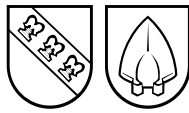
Stellungnahme nach Reduktion des Raumprogrammes durch die Vereine (Eishockeyclub / Eislaufclub):
Die Planungskommission hat sich ausführlich mit der Einsparungsvorgabe des Stadtrates befasst und das Projekt räumlich und kostenmässig massgeblich reduziert. Die damit verbundenen Raumeinsparungen konnten nur durch Konzessionen bei den ursprünglichen Bedürfnissen erreicht werden. Diese sind im Sinne des Gesamtkonzeptes vertretbar und wir stehen nach wie vor hinter der nun vorgelegten Variante. Die Verzögerung in der Ausführung die diese 'Reduktions-Schleife' mit sich bringen wird, ist für uns jedoch schmerzlich!

4.2.2 BEDÜRFNISSE FUSSBALLCLUB

Der Fussballclub ist seit der Erstellung des Sportzentrums erheblich gewachsen. Für den Fussballclub Effretikon steht die Problematik von ungenügender Spiel- und Trainingsfläche - nutzbar bei gutem wie auch bei schlechtem Wetter - sowie die bei weitem nicht ausreichenden Garderobekapazitäten im Vordergrund. Zuletzt hat ein wahrer Boom im Frauen- und Mädchenfussball für einen mächtigen Wachstumsschub gesorgt. Die Fussballerinnen und Fussballer in ca. 30 Teams (2 x Aktive Herren, je 1 x Senioren, Veteranen, Aktive Frauen und Seniorinnen, 5 x Juniorinnen und 18 x Junioren) mit total über 450 Personen aller Altersklassen stossen schon lange an ihre Grenzen. Fussball entwickelt sich je länger je mehr zu einem Ganzjahressport. Es gibt immer mehr Überschneidungen mit den Wintersportarten im Eselriet, was vermehrt zu Engpässen und Konflikten führt. Ohne den Ausbau der Garderobenzahl wird es mittelfristig für den Fussballclub Effretikon sehr schwer sein, sein umfassendes Angebot für alle Fussballinteressierten unserer Gemeinde aufrecht zu erhalten.

Fazit:

Ohne den Ausbau der Garderoben inkl. einer Umwandlung der gesamten Trainingsfläche in einen Kunstrasen, wird es mittelfristig für den Fussballclub Effretikon sehr schwer. Sei es für alt oder jung, männlich oder weiblich, talentiert oder nicht.



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

Stellungnahme nach Reduktion des Raumprogrammes durch den Verein (Fussballclub):

Das Ausgangsprojekt der Planungskommission empfanden wir als optimal. Leider wurde vom Stadtrat eine Kostenreduktion verlangt, die eine überarbeitete und reduzierte Version notwendig gemacht hat.

Bei dieser Variante wurden dem FCE zwei Mannschafts- und eine Schiedsrichtergarderobe gestrichen. Zusätzlich wurden die Garderoben, welche im Projekt verbleiben, verkleinert.

Die Reduktion der Anzahl Garderoben macht ein optimales Garderobenmanagement im Sportzentrum notwendig. Wir stehen trotz dieser Reduktion hinter dem Projekt, erachten es aber als absolute Minimallösung. Trotz der Überarbeitung konnte die Anlage als Gesamtes ihre Funktionalität bewahren und findet damit unsere Zustimmung.

5. KONZEPTVORSCHLAG GESAMTANLAGE

5.1 SITUATIONSANALYSE / STÄDTEBAU

Das Sportzentrum liegt inmitten des als Naherholungsgebiet dienenden Grünraums zwischen Illnau und Effretikon und stellt momentan ein Hindernis im Wegsystem der Grünzone dar. Die derzeit eher abweisend als einladende Wirkung wird mit der Neukonzipierung des zentralen Gebäudes deutlich verbessert. Der Ersatzbau ermöglicht eine Neudefinition der städtebaulichen Setzung und damit eine Neuorientierung der Gesamtanlage. Die Beziehungen zwischen Gebäude und Aussenanlagen können überarbeitet und neu definiert werden. Als adressbildender Bau schafft das Gebäude einen Fixpunkt in der Landschaft und markiert den Eingang zur Anlage.

5.2 GESAMTKONZEPT

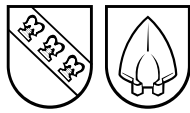
Der Konzeptvorschlag des mit der Weiterbearbeitung beauftragten Generalplanerteams sieht vor, das gesamte Raumprogramm in einem kompakten Hauptbaukörper zusammenzufassen. Die bestehenden Räumlichkeiten im Tribünentrakt sind nicht mehr Bestand des vorgegebenen Raumprogramms. Sie können aber als Raumreserven für allfällige untergeordnete Nutzungen, die keine haustechnischen Installationen benötigen, später gebraucht werden. Die konzipierte Hallenüberdachung fügt sich harmonisch an den Hauptkörper an. Die Realisierung des Hauptkörpers ist unabhängig von der Hallenüberdachung möglich.

Der Haupttrakt ist als dreigeschossiger, kompakter Baukörper konzipiert. Der Zugang zum Haupttrakt und damit zum Sportzentrum erfolgt über eine leicht ansteigende Rampe von der Sportplatzstrasse. Das Eingangsgeschoss als oberstes Geschoss liegt leicht erhöht zum Niveau der Sportplatzstrasse.

5.3 AUSSENANLAGE

Ein öffentlicher Verbindungsweg führt von der Zufahrtsstrasse über eine Rampe durch das Gebäude auf den multifunktionalen Eventplatz, reicht bis zum südlich gelegenen Waldrand und schliesst somit das Wegnetz. Der Zugang zu den Fussballplätzen und der Minigolfanlage erfolgt ebenfalls über den dem Haupttrakt vorgelagerten Eventplatz.

Gemäss den Programmvorgaben wurde im Konzeptvorschlag die Erstellung eines Kunstrasenplatzes auf dem heutigen Hauptplatz (Platz 1) vorgesehen.



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

6. VORPROJEKT HAUPTTRAKT

6.1 AUSGANGSLAGE

Der vom Generalplanerteam eingereichte Konzeptvorschlag wurde im Rahmen des Vorprojektes und der nachfolgenden Überarbeitung intensiv bearbeitet und optimiert. Die Überarbeitungsschritte konzentrierten sich auf Raumnutzung, Betriebsabläufe und im Rahmen der Kosteneinsparungen auf Flächenreduktionen und Anzahl der Räume. Am Grundkonzept und an der Gesamterscheinung der Anlage konnte grundsätzlich weiterhin festgehalten werden.

6.2 VORPROJEKT

6.2.1 ARCHITEKTUR / KONSTRUKTION

Der Besucher wird mit einem offenen Eingangsbereich mit Kasse, Shop und Gästedrehscheibe empfangen, welche den Verteiler für Restaurantbesucher, Badegäste, Sportler und Zuschauer von Sportanlässen darstellt.

Entlang der Erschliessungsrampe öffnet sich das Gebäude grossflächig und gewährt dem ankommenden Besucher Einblicke in alle drei Ebenen. Das Restaurant mit dem überdachten Aussenbereich und der angegliederten Terrasse für das Freibad bietet eine gute Aus- und Übersicht über die gesamte Sportanlage.

Das von Pilzstützen getragene Dach bindet das Gebäude und die Aussenbereiche zusammen und bietet gleichzeitig einen Wetterschutz für die Erschliessungsrampe und die Terrasse von Restaurant und Freibad. Das Obergeschoss beinhaltet einen Kern mit Erschliessung, Küche und Nebenräumen und ist, bis auf die Ausgabe Freibad, umlaufend verglast.

Die Fassaden der Sportlerbereiche im Erdgeschoss sind zu Eisfeld und Freibad ebenfalls weitgehend verglast und haben separate Ein- und Ausgänge, was eine Entflechtung des Publikumverkehrs sicherstellt. Die Garderoben und Toiletten für das Freibad befinden sich unter der Erschliessungsrampe.

6.3 BETRIEBLICHES KONZEPT

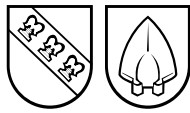
Die Anlage ist auf drei Ebenen organisiert. Zuerst auf dem Niveau der Zufahrtsstrasse befinden sich die publikumsorientierten Nutzungen wie Eingang, Kasse, Gästedrehscheibe und Restaurant, sowie die Betriebsräume für die innere Struktur. Im Erdgeschoss sind die Garderoben für die Eisnutzung und das Freibad untergebracht und im Untergeschoss befinden sich die Garderoben der Fussballer.

Dem Tribünenrakt werden neu neben technischen Räumen nur noch Nutzungen ohne energetische und bautechnische Anforderungen zugeordnet.

Die Wege für den bezahlenden Besucher führen von der Kasse aus über Rampen und Treppen auf das untere Niveau mit den Sportanlagen. Das zentrale Treppenhaus mit Lift erschliesst die Vereinsgarderoben auf direktem und von den Besuchern unabhängigem Weg, was einen reibungslosen Betrieb sicherstellt.

Das Restaurant ist an zentraler Lage im Obergeschoss angeordnet, mit guter Sicht auf das Hauptfeld und den Rest der Anlage. Eine grosse Freitreppe verbindet den von der Besucherterrasse abtrennbaren Bereich mit dem Freibad. Die Mehrzahl der Besucherströme führen über den Gastrobetrieb, wodurch Frequenzen generiert werden.

Die Untersuchungen der betrieblichen Abläufe ergaben, dass das reduzierte Raum- und Flächenangebot für den Normal- beziehungsweise erhöhten Betrieb durchaus zu genügen vermag. Für den Spitzenbetrieb (wenige Tage im Jahr) sind gewisse Engpässe nicht zu vermeiden. Die der Sicherheit und der Hygiene dienenden Teile (Reinigung, WC-Anlage) wurden so optimiert, dass aus heutiger Sicht keine dauernden Nachteile zu erwarten



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

sind. Dank diesem Umstand sind auch aus der Raumreduktion keine signifikant höheren Betriebskosten zu erwarten.

6.4 UMGEBUNG GEBÄUDE

Die Aussenraumgestaltung unterstützt die Neuordnung und Entflechtung der Besucherwege im Sportzentrum. Ein neuer zentraler Platz unterstreicht den angestrebten öffentlichen Charakter des Areals. Ein Eventplatz als grosszügige asphaltierte Fläche erweitert das bestehende Angebot für zusätzliche Aktivitäten und Veranstaltungen im Freien. Er bietet genügend Platz für ein Festzelt, Grossanlässe oder dient als Anlieferung an die Südseite des Neubaus.

Das Terrain im Freibad wird entlang des Garderobengebäudes neu modelliert. Die bestehende Erschliessung der Bäder in Betonverbundsteinen wird zum Neubau hin ergänzt.

6.5 GASTROKONZEPT

Mit dem Umbau des Restaurants im ‚neuen‘ Sportzentrum Eselriet kann die Attraktivität des Gastroangebots deutlich gesteigert werden. Strukturelle Faktoren wie saisonale Schwankungen, Wetterabhängigkeit oder lange Öffnungszeiten sind aber nur wenig zu beeinflussen. Ebenfalls Rechnung tragen muss das künftige Gastrokonzept der peripheren Lage und den Spitzen-Frequenzen im Sommer.

Unter verschiedenen Szenarien empfiehlt sich ein Sommerbetrieb mit reduziertem Winterbetrieb und einem Self-Service mit einer Sommer-Bar mit Kiosk. Optional können Automaten im Winter schwächere Randzeiten überbrücken helfen. Andere Konzepte (z.B. bedientes Restaurant, zwei Self-Services oder Nur-Automaten) wären entweder zu aufwendig oder zu unattraktiv.

Der Self-Service im Innern soll attraktiv gestaltet werden, muss hohen Frequenzen stand halten und im Winter einen reduzierten Betrieb erlauben. Die Sommer-Bar mit einer einfacheren Infrastruktur bringt Ferienstimmung auf die Terrasse und wird durch einen kleinen Kiosk für kleine Badegäste ergänzt. Neu gibt es einen polyvalenten Raum für Bankette, Sitzungen und Vereine, der vom Mieter bewirtschaftet wird.

Das bewährte Angebot wird beispielsweise mit Front Cooking (zum Beispiel Wok/Grill), einem kleinen Salatbuffet oder Trendgetränken, etc. aufgewertet.

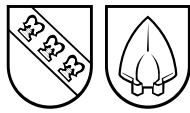
Wichtigste Gästegruppen sind die Besucher von Schwimmbad und Eislauf. Potenzial besteht künftig neu auch durch externe Mittagsgäste im Sommer, durch Anlässe und Events, sowie jüngere Besucher der Sommer-Bar an Wochenenden. In der Zwischensaison bleibt das Restaurant geschlossen. Eine Konkurrenzierung von bestehenden Gastronomie-Betrieben ist insgesamt als klein einzustufen.

Der erwartete Umsatz erhöht sich gegenüber heute durch die Neuerungen deutlich auf budgetierte Fr. 600'000.00 pro Jahr. Die eher langen Öffnungszeiten, Perioden mit geringer Produktivität und ein moderates Preisniveau erlauben aber nur eine beschränkte Rendite und einen moderaten Pachtzins.

6.6 ENERGETISCHES KONZEPT

Die Wärmeversorgung des Sportzentrums erfolgt über den bestehenden Wärmeverbund mit der Schulanlage Eselriet.

Der Neubau wird im Minergie-Standard ausgeführt. Die heutige Energieerzeugung in der Heizzentrale erfolgt mit Öl was eine Minergie-Label zertifizierte Ausführung ohne weitere Massnahmen und damit finanziellen Aufwendungen praktisch verunmöglicht. Bei der Berechnung des Gesamtenergieverbrauches des Neubaus hat sich gezeigt, dass die heute verfügbare Leistung des Verbundes trotz erforderlicher Mehrenergie unter Inkaufnahme gewisser Gleichzeitigkeitsreduktionen ausreichend ist. Das zusammen mit dem Energieberater



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

der Stadt ausgearbeitete Konzept ermöglicht die unveränderte Weiterführung des bestehenden Vertrages mit dem Contractingpartner EKZ. Auf eine Label-Zertifizierung wird verzichtet.

6.7 ZUSATZMODULE GEMÄSS STADTRÄTLICHEM BERICHT

6.7.1 PARKIERUNG

Die heutige Parkierung ist vor allem im Winterbetrieb, wenn der Rasenplatz nicht benutzbar ist, ungenügend. Das vorhandene Parkplatzangebot ist sehr knapp, was oftmals zu einer wilden Parkierung entlang der Sportplatzstrasse führt.

Gemäss der sich in Arbeit befindenden BZO-Teilrevision soll entlang der Sportplatzstrasse (gegenseitig zum Sportzentrum) ein Längsstreifen mit Senkrechtparkplätzen ausgeschieden werden. Die Planungskommission Sportzentrum hatte im Rahmen der Umgebungsplanung entschieden, als Variante eine Parkierungslösung in Erweiterung zur heutigen Parkierung und über die analoge Erschliessung wie die bestehende Zufahrt zu prüfen.

Termingerecht wurde während des Einwendungsverfahrens der BZO-Teilrevision ein ergänzender Antrag zur Umzonung des heutigen Landwirtschaftsbereiches vis-a-vis der bestehenden Parkplätze eingereicht. In der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, dass eine diesbezügliche Lösung kaum realisierbar ist. Aufgrund des noch laufenden Genehmigungsverfahrens der BZO-Teilrevision und der damit fehlenden Rechtssicherheit, hat die Planungskommission entschieden, diese Variante nicht weiterzuverfolgen.

Als Grundlage für die Vorlage ist eine Parkierung mit insgesamt 64 zusätzlichen Parkplätzen vorgesehen. Es sollen quer zur Sportplatzstrasse 34 zusätzliche Parkfelder erstellt werden. Eine sickerfähige Oberfläche erlaubt die ganzjährige Nutzung. Entlang der Sportplatzstrasse werden 30 Parkplätze auf dem bestehenden Asphaltbelag gezeichnet. Bei der Längsparkierung ist darauf zu achten, dass aber auf jeden Fall die Zufahrt auf jedes der drei Landwirtschaftsgrundstücke gewährt ist.

6.7.2 KÜHLTURM

Für die Kunsteisaufbereitung im Oktober (oder früher) ist inzwischen ein Kühlturm erforderlich, da im Kunsteisbahnbetrieb die allgemeine Klimaveränderung stark zu spüren ist. Konnten noch vor 25 Jahren beide Eisflächen (30 m x 60 m) gleichzeitig zur Verfügung gestellt werden, ist dies heute technisch nicht mehr möglich. Heute müssen die Eisfelder nacheinander bzw. bis drei Wochen später aufgebaut und in Betrieb genommen werden. Mit einem Kühlturm kann die Rückkühlwassertemperatur konstant tiefer gehalten werden, als dies derzeit mit dem genutzten (aber vergleichsweise warmen) Bassinwasser möglich ist. Hiermit kann dann eine effizientere und gleichbleibende Kühlleistung sichergestellt werden.

6.8 ETAPPIERBARKEIT

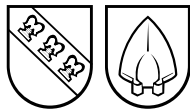
Die Etappierbarkeit ist mit dem vorliegenden Konzept gewährleistet. Der Haupttrakt kann unabhängig vom Entscheid für den Bau einer einfachen Eishalle realisiert werden. Eine etappenweise Realisierung des Haupttraktes ist nicht möglich.

6.9 PROJEKTERWEITERUNGEN

Im Rahmen der Projektentwicklung und -ausarbeitung wurden folgende neue Bedürfnisse und Anforderungen berücksichtigt:

6.9.1 MINERGIE-STANDARD

Für das Neubauprojekt wurde der Minergie-Standard zu Grunde gelegt. Der gesamte Gebäudekomplex ist



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

gemäss den im Juli 2009 in Kraft gesetzten, erhöhten energetischen Anforderungen konzipiert. Sämtliche Räume sind mit einer Komfortlüftung versehen.

6.9.2 BADWASSERNUTZUNG

Anstatt das Badeabwasser zu verwerfen, wird das Wasser für die Bewässerung der Aussenanlagen genutzt. Es wird entchlort und über eine Druckleitung in 2-3 glasfaserverstärkte Kunststofftanks geleitet. Die Entchlörungsanlage ist bereits vorhanden, da anderenfalls das Abwasser nicht ins Regenabwassernetz eingeleitet werden könnte. Die Tanks fassen ca. 50 m³ und sind zwischen den Sportplätzen im Erdreich vergraben. In einem Kontrollschacht neben den Tanks befindet sich eine Pumpe, die den Bewässerungswagen versorgt.

6.9.3 GEBÄUDEAUTOMATION

Die komplexen haustechnischen Anlagen (Minergie) bedingen für einen energiesparenden und unterhaltsoptimierten Betrieb eine zentrale Computersteuerung.

6.9.4 RÜCKBAU

Bei den Gebäudeuntersuchungen und Leitungssondierungen hat sich gezeigt, dass bei den früheren Umbauten verschiedene Leitungen stillgelegt, aber nicht ausgebaut wurden. Die Leitungen könnten teils auch noch schadstoffhaltig sein.

Die Leitungen müssen mit der Realisierung des Neubautraktes nun ausgebaut und fachgerecht entsorgt werden.

6.9.5 PROVISORIEN

Das Sportzentrum soll während den gesamten Bauarbeiten betrieben werden können. Das vorliegende Projekt erlaubt es, den heutigen Restaurantbereich erst nach der Fertigstellung des Neubaus abzubrechen und während den Bauarbeiten in beschränktem Umfang weiter zu betreiben. Die für den Betrieb erforderlichen Infrastrukturräume wie Kassen- und Personalräume, Garderobenräumlichkeiten, sanitäre Anlagen etc. werden in provisorischen Containermodulen in unmittelbarer Nähe zum Restaurant untergebracht. Der Zugang zur Sportanlage erfolgt über die Sportplatzstrasse.

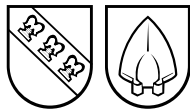
6.10 KOSTEN

VORPROJEKT HAUPTTRAKT

Seit der Kostenschätzung vom Dezember 2007 (Stand 1.4.2007) bis zum Dezember 2009 (1.10.2009) ergibt sich eine Erhöhung des Schweizerischen Baupreisindex von 113.4 Pkt. auf 117.6 Pkt. In der nachfolgenden Gegenüberstellung ist die Grobkostenschätzung von Fr. 11'890'000.00 als damalige Grundlage für den Projektierungskredit um die Teuerung bereinigt worden. Dies ergibt eine indexierte Grobkostensumme von Fr. 12'330'000.00. Die veränderte Gesamtprojektkonzeption hat zur Folge, dass die ursprüngliche Kostenstruktur für die Baukörper zur direkten Kostengegenüberstellung nicht übernommen werden kann. Die in Vergleich zu setzenden Baukosten gliedern sich neu wie folgt:

KOSTENSCHÄTZUNG VORPROJEKT NACH BKP:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	495'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	8'780'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	430'000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	925'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	555'000.00
BKP 7 Honorare	Fr.	2'550'000.00



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

BKP 8 Provisorien	Fr.	375'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	<u>225'000.00</u>
Total Haupttrakt	Fr.	14'335'000.00
Bauherrenreserve (Annahme ca. 3%)	Fr.	<u>415'000.00</u>
Gesamtkosten Haupttrakt	Fr.	14'750'000.00

GEGENÜBERSTELLUNG KOSTEN

	Grobkostenschätzung Basis stadtr. Bericht 2008	Kostenschätzung Vorprojekt Dez. 2009
- Haupttrakt		
- Nordteil	Fr. 7'200'000.00	
- Südteil	Fr. 1'400'000.00	
- Tribünentrakt	Fr. 2'420'000.00	
- Kühlturm	Fr. <u>220'000.00</u>	
- Total Gebäude	Fr. 11'240'000.00	
- Total Gebäude indexiert	Fr. 11'656'000.00	Fr. 13'035'000.00
- Umgebung / Parkierung	Fr. 650'000.00	
Umgebung / Parkierung indexiert	Fr. 674'000.00	Fr. 925'000.00
- Provisorien	Fr. 0.00	Fr. 375'000.00
- Bauherrenreserve	Fr. <u>0.00</u>	Fr. <u>415'000.00</u>
- Gesamtkosten Haupttrakt	Fr. 12'330'000.00	Fr. 14'750'000.00
Mehrleistungen		Fr. 2'585'000.00
Vergleich Basis	Fr. 12'330'000.00	Fr. 12'165'000.00
Differenz		Fr. - 165'000.00

Kostenumlagerung Tribünentrakt / Haupttrakt:

Die vorgesehenen Garderobenbereiche im Tribünentrakt sind neu im Haupttrakt geplant.

MEHRLEISTUNGEN

Haupttrakt:

- Minergie-Standard	Fr.	700'000.00
- Badwassernutzung	Fr.	175'000.00
- Gebäudeautomation	Fr.	190'000.00
- Altlastensanierung	Fr.	60'000.00
- Umgebungsanteil Haupttrakt	Fr.	870'000.00
- <u>Provisorien</u>	Fr.	<u>375'000.00</u>

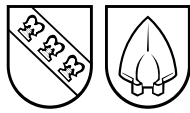
Total Mehrleistungen Haupttrakt Fr. 2'370'000.00

Bauherrenreserve Fr. 415'000.00

Parkierung:- Vereinfachte und reduzierte

Parkierungsvariante (Minderleistung) Fr. -200'000.00

**Gesamtmehrleistungen und
Bauherrenreserve Vorprojekt Stand Dezember 2009 Fr. 2'585'000.00**



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

KREDITGENEHMIGUNG

Die Gesamtkosten für den Haupttrakt inkl. Parkierung 3. Etappe Ausbau und Sanierung des Sportzentrum belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf Fr. 14'750'000.00. Davon wurden durch den GGR am 8. Mai 2009 für die Projektierungsarbeiten Fr. 750'000.00 genehmigt.

Daraus ergibt sich folgender noch zu genehmigender Kredit:

- Gesamtkosten gemäss Kostenschätzung	Fr.	14'750'000.00
Genehmigter Planungskredit (Projektierungskredit)	Fr.	<u>750'000.00</u>

- Noch zu genehmigender Objektkredit Haupttrakt Fr. 14'000'000.00

Beträge gemäss Kostenschätzung vom 7. Dezember 2009

Preisstand 1. Okt. 2009, 117.6 Pkt.

Kostengenauigkeit ± 20 %

7. ZUSATZKREDIT FÜR DIE ERSTELLUNG EINES FUSSBALL-ALLWETTERPLATZES

7.1 AUSGANGSLAGE

Der am 8. Mai 2008 vom Grossen Gemeinderat genehmigte Kredit von Fr. 815'000.00 für die Projektierung der Variante „Ausbau“ umfasste neben Haupttrakt auch die Ausarbeitung einer Projektvorlage für den Fussball-Allwetterplatz. Im stadträtlichen Bericht vom Januar 2008 wurden das Bedürfnis und die Notwendigkeit wie folgt beschrieben: 'Der Allwetterplatz entspricht einem grossen Bedürfnis des Fussballclubs. Dieser ist in den letzten Jahren stark gewachsen und engagiert sich sehr in der Juniorenförderung. Eine Anpassung der Spielinfrastruktur drängt sich deshalb auf. Durch die Erhöhung der Anzahl Garderoben kann der Nutzungsmehrwert des Allwetterplatzes auch betrieblich abgedeckt werden'.

Als Basis für den Projektierungskredit wurde damals von Ausführungskosten von Fr. 1'600'000.00 ausgegangen.

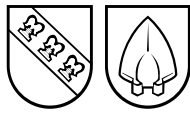
7.2 BEDÜRFNISSE DER BETREIBER UND VEREINE

7.2.1 BETREIBER

Die Fussballsaison wurde in den letzten Jahren verbandseitig stetig verlängert. Immer mehr Mannschaften müssen noch bis Ende November Meisterschaftsspiele austragen. Die Bereitstellung der Plätze in den Spätherbst und Wintermonaten bedeutet für den Betrieb einen erheblichen Mehraufwand.

7.2.2 BEDÜRFNISSE FUSSBALLCLUB

Fussball entwickelt sich je länger je mehr zu einem Ganzjahressport. Aufgrund der heutigen Platzverhältnisse ist ein geregelter Spiel- und Trainingsbetrieb nicht mehr möglich, verursacht einen immensen organisatorischen Aufwand und verlangt von allen ein Übermass an Flexibilität. Besonders prekär wird es in Schlechtwetterphasen während der Saison. Ein komplett abgesagtes Wochenende, aufgrund durch Regen unbespielbares Terrain, bringt je nach Spielplan Verschiebungen von 10-20 Spielen/Turnieren mit sich, was massive Auswirkungen auf den Rest der Saison hat. Solche Totalausfall-Wochenenden gibt es im Schnitt zwei Mal pro Saison (Jahr). Hinzu kommen noch weitere witterungsbedingte Einzelspiel-Absagen nach Prioritätenliste bei weniger starkem Regen. Abhilfe schafft hier nur ein Kunstrasenfeld, welches sowohl für den ordentlichen Spiel- und Trainingsbetrieb bei gutem Wetter, als auch als Ausweichspielfeld für Regentage konzipiert ist. Um einen Grossspieltag mit 10 und mehr Spielen an einem Tag durchführen zu können, braucht es den Kunstrasenbelag



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

sowohl auf dem Spielfeld, als auch auf einer Zusatzfläche als Einlaufbereich. Damit wird sichergestellt, dass die Aufwärmphasen der Teams vor den Spielen, nicht zu Lasten der möglichen Gesamtspielzeit an einem Tag geht, was für eine maximale/optimale Auslastung von grösster Bedeutung ist. Ein Einlaufen auf dem Naturrasenfeld ist nicht möglich, da kein Schmutz auf den Allwetterplatz getragen werden darf. Zudem ermöglicht ein zusätzlicher Einlaufbereich eine Trainingstätigkeit während Wochentagsspielen. Zusammenfassend ist zu sagen, dass der Umbau des gesamten Trainingsfeldes inkl. Zusatzfläche zu einem Allwetterplatz eine notwendige und optimale Ergänzung zum täglichen Betrieb auf den beiden Naturrasenfeldern darstellt. Der Kunstrasen kann bei jedem Wetter planmässig für Spiele und Trainings belegt werden, trägt in Schlechtwetterperioden dazu bei, dass ein Grossteil der geplanten Spiele und Trainings trotzdem durchgeführt werden können, ohne die Naturrasenfelder übermässig belasten zu müssen.

Fazit:

Ohne die Umwandlung der gesamten Trainingsfläche zu einem Allwetterplatz wird es mittelfristig für den Fussballclub Effretikon sehr schwer, das heutige Angebot beizubehalten.

Stellungnahme des Fussballclubs nach Reduktion des Programmumfanges:

Im Rahmen der Projekt- und Kostenüberarbeitung wurde die Einspielzone verkleinert. Damit sind wir auch hier bei der absoluten Minimalfläche angelangt, um einen vernünftigen Spiel- und Trainingsbetrieb sicherstellen zu können.

7.3 KONZEPTVORSCHLAG

SITUATION

Ein öffentlicher Verbindungsweg führt von der Zufahrtsstrasse über eine Rampe durch das Gebäude auf den multifunktionalen Eventplatz, reicht bis zum südlich gelegenen Waldrand und schliesst somit das Wegenetz. Der Zugang zu allen Fussballplätzen und der Minigolfanlage erfolgt ebenfalls über den dem Haupttrakt vorgelagerten Eventplatz.

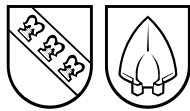
Gemäss den ursprünglichen Programmvorgaben wurde im Konzeptvorschlag die Erstellung eines Allwetterplatzes anstelle der heutigen Rasenfläche auf dem heutigen Hauptplatz (Platz 1) vorgesehen. Infrastruktur wie Spielerbänke, Einfriedung und Beleuchtung konnten belassen werden.

7.4 VORPROJEKT

ALLWETTERPLATZ

Der Hauptplatz (Platz 1) weist heute eine gute Rasenqualität und damit eine gute Bespielbarkeit auf. Der schlechte allgemeine Zustand des Platzes 2 führte zu einer vertieften Analyse des zukünftigen Standortes für ein Kunstrasenfeld. Zielsetzung ist eine möglichst optimale Nutzung aller Spielfelder für Match- und Trainingszwecke. Es hat sich gezeigt, dass mit der Realisierung des Kunstrasenfeldes auf dem Platz 2 eine grössere Auslastung und dadurch zusätzliche Kapazitätssteigerungen erzielt werden können. Gleichzeitig konnte aufgezeigt werden, dass der schlechte Zustand aufgrund des verdichteten Untergrundes und der damit schlechten Drainierung in absehbarer Zukunft eine Sanierung erforderlich werden lässt. Aufgrund dessen hat die Planungskommission entschieden, den neuen Allwetterplatz auf dem Platz 2 zu planen. Zusätzlich zum Spielfeld sind gegenüber der Vorplanung neu auf der Stirnseite des Platzes eine Einspielfläche und eine neue Flutlichtanlage vorgesehen. Ebenso soll der Zugangsweg vom Haupttrakt erneuert werden. Eine witterungsfeste Wegverbindung erschliesst neu den Platz 2 (Allwetterplatz).

Der Allwetterplatz steht während den Trainingszeiten des Fussballclubs (vorwiegend ab ca. 16 Uhr) ausschliesslich diesem zur Verfügung. Ausserhalb dieser Trainingszeiten kann der Platz aber auch der Allgemeinheit oder der Schule zur Verfügung gestellt werden. Allerdings müssen die Benutzer instruiert und beaufsichtigt werden, damit der Platz keinen Schaden nimmt.



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

Für die allgemeinen Plauschfussballer soll neu auf dem Platz 3 (anstelle des heutigen Platzes 2) die Möglichkeit bestehen, ausserhalb der Trainingszeiten den Platz zu benutzen.

Es ist geplant, einen 1. Liga-tauglichen Allwetterplatz zu erstellen. Der Kunstrasen hat eine FIFA-Zulassung aufzuweisen – in der Kostenschätzung ist ein verfülltes System eingerechnet. Der definitive Entscheid zum Bodensystem ist noch nicht gefällt. Zusätzlich zur eigentlichen Spielfläche ist eine Einspielzone in der Grösse von rund 500 m² vorgesehen. Der gesamte Kunstrasenbereich soll mit einer Diagonalgeflecht-Umzäunung abgegrenzt werden. Die Zaunhöhe variiert zwischen 4.0 m und 6.0 m hinter den Torraumseiten und beträgt 1.50 m entlang der Längsseiten.

Auf der schwimmbadseitigen Längsseite sind die Spielerbänke mit Rücken- und Seitenschutz platziert. Dahinterliegend sind Betonstufen für die Zuschauer vorgesehen.

Sowohl das Spielfeld wie auch die Einspielzone werden mit einer Beleuchtung ausgestattet.

7.5 KOSTEN

KOSTENSCHÄTZUNG VORPROJEKT

Seit der Kostenschätzung vom Dezember 2007 (Stand 1. April 2007) bis zum Dezember 2009 ergibt sich eine Erhöhung des Baupreisindex von 113.4 auf 117.6 Pkt. In der nachfolgenden Gegenüberstellung ist die Grobkostenschätzung von Fr. 1'600'000.00 als damalige Grundlage für den Projektierungskredit um die Teuerung bereinigt worden. Dies ergibt eine indexierte Grobkostensumme von Fr. 1'660'000.00.

KOSTENSCHÄTZUNG VORPROJEKT NACH BKP:

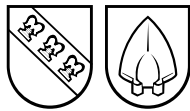
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	15'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	0.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	145'000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	1'880'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	90'000.00
BKP 7 Honorare	Fr.	240'000.00
BKP 8 Provisorien	Fr.	0.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	<u>40'000.00</u>

Total Allwetterplatz	Fr.	2'410'000.00
Bauherrenreserve (Annahme 3%)	Fr.	75'000.00

Gesamtkosten Fussball-Allwetterplatz Fr. 2'485'000.00

GEGENÜBERSTELLUNG KOSTEN

	Grobkostenschätzung Basis stadtr. Bericht 2008	Kostenschätzung Vorprojekt Dezember 2009 (Platz 2)
- Allwetterplatz Ersatz Platz 1	Fr. 1'600'000.00	
- Total Allwetterplatz indexiert	Fr. 1'660'000.00	Fr. 2'410'000.00
- <u>Bauherrenreserve</u>	Fr. <u>0.00</u>	Fr. <u>75'000.00</u>
Total Allwetterplatz	Fr. 1'660'000.00	Fr. 2'485'000.00



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

Mehrleistungen		Fr.	570'000.00	
Vergleich Basis	Fr.	1'660'000.00	Fr.	1'915'000.00
Differenz (Zusätzliche Foundationsschicht und Drainierung)	Fr.		Fr.	255'000.00

Die Abweichungen lassen sich wie folgt aufteilen und beinhalten Mehrleistungen im Bereich Mehrfläche und Beleuchtung:

Allwetterplatz:

- Mehrfläche für Einlauffläche und Standard	Fr.	245'000.00
- Abschrankung Zaun	Fr.	30'000.00
- Flutlichtanlage	Fr.	170'000.00
- Wegverbindung zum Platz 2	Fr.	<u>50'000.00</u>

Total Mehrleistungen Aussenanlage Fr. 495'000.00

Bauherrenreserve Fr. 75'000.00

**Total Gesamtmehrleistungen und
Bauherrenreserve Vorprojekt 2009 Fr. 570'000.00**

7.5.2 KREDITGENEHMIGUNG

Die Kosten für den Bau eines Fussball-Allwetterplatzes belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf Fr. 2'485'000.00. Davon wurden durch den GGR am 8. Mai 2009 für die Projektierungsarbeiten Fr. 65'000.00 genehmigt.

Daraus ergibt sich folgender noch zu genehmigender Kredit:

- Kosten gemäss Kostenschätzung	Fr.	2'485'000.00
Genehmigter Planungskredit (Projektierungskredit)	Fr.	<u>65'000.00</u>

- Noch zu genehmigender Objektkredit Fr. 2'420'000.00

Beträge gemäss Kostenschätzung vom 7. Mai 2010

Preisstand 1. Oktober 2009, 117.6 Pkt.

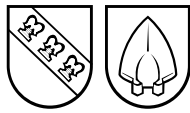
Kostengenauigkeit ± 20 %

8. ZUSATZKREDIT FÜR DEN NEUBAU EINER EINFACHEN HALLE ÜBER DEM EISFELD 1

8.1 AUSGANGSLAGE

Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 8. Mai 2008 den Projektierungskredit von Fr. 815'000.00 für die Variante „Ausbau“ der 3. Sanierungs- und Ausbautruppe im Sportzentrum Eselriet. Diese gewählte Variante umfasst den Umbau von Haupt- und Tribünenstrahl mit Fussball-Allwetterplatz.

Die Geschäftsprüfungskommission vom Grossen Gemeinderat verlangte in ihrem Abschied vom 15. April 2008 (Geschäft Nr. 70/08) zusätzlich die Prüfung einer einfacheren Überdachung gegenüber der vom Stadtrat zur Diskussion gestellten Variante mit einer Eishalle.



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

Im Beschluss vom 8. Mai 2008 wurde festgehalten, dass im Rahmen der Projektierung geprüft werden soll, ob eine einfache Überdachung der Tribüne und der Eisfläche die Bedürfnisse erfüllt und auch eine architektonisch befriedigende Lösung gefunden werden kann.

An der Sitzung vom 22. Oktober 2009 hat sich der Stadtrat für die ermittelte Bestvariante - eine Eisfeldüberdachung mit Einwandung - entschieden. Im Rahmen der Gesamtbeurteilung wurden jedoch die Gesamtinvestitionskosten als zu hoch eingestuft und der Planungskommission zur Überarbeitung zurückgewiesen.

An der Sitzung vom 21. Januar 2010 wurde vom Stadtrat aufgrund des durchgeführten Variantenstudiums die Ausarbeitung von Vorprojekt und Kostenschätzung für die Eisfeldüberdachung, Variante einfache Halle, ein Projektierungskredit von Fr. 150'000.00 bewilligt.

Die Überdachung präjudiziert keine Verlängerung des heutigen Winterbetriebes. Der Stadtrat geht von den bisherigen Betriebszeiten aus. Die beiden Zwischensaisons werden vom Unterhaltspersonal für die Wartungsarbeiten benötigt. Eine Verlängerung der Wintersaison hätte nebst hohen Energiekosten auch weitere Personalkosten zur Folge.

8.2 PLANUNGSSCHRITTE UND GESAMTKONZEPT

Mitbestandteil der Generalplanersubmission war die Darstellung einer Überdachungslösung als separate Etappe. Der Konzeptvorschlag sieht vor, das gesamte Raumprogramm in einem kompakten Hauptbaukörper zusammen zu fassen. Der aufgezeigte Lösungsvorschlag für eine Überdachung überzeugte in der Ausgestaltung und in der Anbindung an den Haupttrakt. Die zeitlich losgelöste Realisierbarkeit von Haupttrakt und Eisfeldüberdachung ist im gewählten Konzept möglich. Dem Tribünentrakt werden neu neben technischen Räumen nur noch Nutzungen ohne energetische und ausbautechnische Anforderungen zugeordnet. Eine weitere Nutzung des Tribünentrakts mit ähnlich genutzten, beheizten Räumen hätte überdies eine Anpassung an geltende Bauvorschriften hinsichtlich Wärmedämmung, Haustechnik, etc. erfordert; dies wäre nur mit einem erheblichen bautechnischen und finanziellen Mehraufwand realisierbar.

8.3 BEDÜRFNISSE DER BETREIBER UND VEREINE

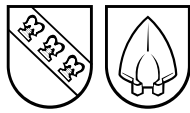
8.3.1 BETREIBER

Um die Attraktivität des Eissports für die Bevölkerung zu steigern, ist es unbedingt erforderlich, ihr regelmässig Zeiten auf dem gedeckten Eis zur Verfügung zu stellen. Öffentliche Veranstaltungen wie Eisdiscos u. A. würden hierdurch an Beliebtheit gewinnen und könnten zu einem Besucherzuwachs führen. Im Winter könnten Vereinsveranstaltungen wetterunabhängig durchgeführt werden.

8.3.2 BEDÜRFNISSE EISHOCKEY- / EISLAUFCLUB

Die sportlichen, finanziellen aber auch terminlichen Anforderungen an die beiden Vereine sind in den letzten Jahren massiv angestiegen. Der Eislaufverband stellt klare Anforderungen, was die Infrastruktur für kantonale und nationale Meisterschaften betrifft. Mit der heutigen Infrastruktur sind solche Wettkämpfe in Illnau-Effretikon nicht mehr möglich.

Auch beim Eishockey-Club stellen sich ähnliche Probleme. Die Hockey-Saison beginnt heute, je nach Ligazugehörigkeit, bereits Mitte September und dauert bis Anfangs April. Dazu kommen die Ausfälle von Trainings aufgrund von Regen und Schnee. Da die Trainingszeiten für die vielen Mannschaften (2009 sind über 110 Nachwuchsspieler und ca. 70 Aktivspieler lizenziert) bereits sehr knapp bemessen sind, fallen wetterbedingte Ausfälle noch mehr ins Gewicht.



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

Fazit:

Die beiden Vereine sprechen sich klar für eine einfache Halle aus. Sie kombiniert Nutzbarkeit und finanzielle Machbarkeit optimal und gibt den Vereinen die dringend notwendigen Voraussetzungen um ihren Sport weiterhin betreiben zu können.

Die Attraktivität und damit der gesunde Fortbestand beider Eissportvereine hängen zu einem wesentlichen Teil auch von der zur Verfügung stehenden Infrastruktur ab.

8.4 VARIANTENSTUDIUM

Aufgrund der vorgängig erarbeiteten Wirkungsanalyse, dem Gebäudezustand, den Bedürfnisermittlungen und den ausgearbeiteten Zielkriterien wurde ein Variantenstudium mit verschiedenen Lösungsstufen erarbeitet. Dabei wurden vier Varianten untersucht.

In der Variante 1 sollte eine umfassende Aussensanierung des Tribünentrakts mit Anpassung der Tribünenabtreppung an geltende Richtlinien vorgenommen werden. Eine Anpassung und Sanierung des Innenbereichs war nicht vorgesehen (Nutzung als frostfreier Lagerraum).

Die Varianten 2 – 4 beschreiben darüber hinaus verschiedene Ausbaustufen einer Hallenkonstruktion; diese reichen von einfacher Überdachung bis Vollausbau mit Wärmedämmung und Lüftung.

Die geschätzten Investitionskosten bewegen sich zwischen rund Fr. 1,1 Mio. für die Instandstellungen und Anpassungen des Tribünentraktes bis Fr. 9,8 Mio. für einen Vollausbau der Halle.

8.5 VARIANTENEVALUATION UND BESTVARIANTE

Die Beurteilung der Varianten erfolgte anhand von vorgängig definierten und gewichteten Zielkriterien. Dabei wurden diverse Aspekte, wie der Nutzwert während des Sommer- und des Winterbetriebes in Betracht gezogen, die Realisierungschancen auf Grund der Akzeptanz in der Bevölkerung und den politischen Gremien eingeschätzt und die unterschiedlichen Konsequenzen für den Betrieb untersucht. Dabei spielten sowohl der Energieverbrauch und der Wartungs- und Personalaufwand eine Rolle, wobei für die Vergleichsermittlungen von den heutigen Betriebszeiten ausgegangen wurde, als auch die Betriebssicherheit und Nutzungsflexibilität. Ausserdem wurde das erweiterte Gesamtangebot mit der allgemeinen Marktpositionierung und Attraktivitätssteigerung gewertet.

Basis für den Vergleich bildeten die heutigen Saisonöffnungszeiten. Allfällige Saisonverlängerungen wurden bewusst nicht berücksichtigt, da diese nicht bei allen Varianten möglich sind und einen grossen Einfluss auf die Betriebskosten haben.

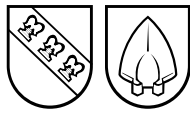
Unter Einbezug der genannten Aspekte (wobei die grösste Gewichtung einem hohen Nutzungsgrad und einem möglichst geringen Betriebsaufwand und Energiebedarf zugesprochen wurde) wurde die Variante einfache Halle als Bestvariante ausgewählt. Von einem Vollausbau einer Hallenkonstruktion wurde aus Kostengründen abgesehen.

8.6 VORPROJEKT

Die ausgewählte Bestvariante wurde im Rahmen der Kostenoptimierung nochmals intensiv analysiert und überarbeitet. Mit einer Reduktion der Überdachungsfläche im Tribünenrandbereich konnten konstruktive Vereinfachungen erzielt und die geforderte Kostenreduktion umgesetzt werden.

8.6.1 PROJEKTBESCHRIEB

Das Grundkonzept basiert auf der zuvor ermittelten Bestvariante: eine einfache Halle mit seitlichen Einwandungen ohne energetische Anforderungen. Die seitlichen Abschlüsse dienen lediglich dem Wind- und Regenschutz. Die Dachstützen wurden zur Kostenreduktion entlang der Nordtribüne zwischen Bande und Aussen-



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

wand des bestehenden Tribünentraktes platziert und nicht, wie ursprünglich vorgesehen in die bestehende Tribüne integriert. Die Spannweite des Daches wurde gleichsam um 6 m verringert.

Die Eisfeldüberdachung, bestehend aus einem Betonumgang auf Niveau des Restaurants und bestehender Tribüne, einem gefalteten Membrandach mit Stahlfachwerkträgern und einem abschliessenden Betonkranz, ist konzeptionell an das Hauptgebäude angebunden. Wegen der Vorgaben seitens der Feuerpolizei muss die Dachmembran als nicht brennbare Konstruktion ausgebildet werden.

Der Umgang umspannt das gesamte Eisfeld und bietet dem Zuschauer durch die gegenüber dem Spielfeld erhöhte Position einen optimalen Überblick. Der reduzierte, seitliche Abstand des Umgangs zur Bande (von 1.5 m) ermöglicht den Zuschauern einen direkten Bezug zum Geschehen auf der Eisfläche. Die Tribüne bietet mit den vorgesehenen Aufbauten auf der Nordtribüne Platz für ca. 500 Zuschauer. Die Seitenwände beim Umgang werden mit einer ungedämmten, verglasten Fassade geschlossen, welche den Spielern und Zuschauern Schutz vor Regen und Wind bietet.

Auf dem Niveau des Eisfeldes schliesst, entlang der Innenkante des Umgangs eine nicht transparente Fassadenkonstruktion den Innen- vom Aussenraum ab, sie kann an der Südseite im Bedarfsfall geöffnet werden. Dieser Fassadenrücksprung gegenüber dem Obergeschoss schafft eine horizontale Rhythmisierung des Gebäudes und bindet die einzelnen Ebenen zusammen.

Zwei Treppen führen auf der Südseite vom Umgang auf die Eisebene. Der Zugang mit Matchkasse bei bezahlten Anlässen (Eishockeyspiele, Eislaufmeisterschaften) liegt im Foyer des Haupttraktes.

Die Umkleieräume in der ehemaligen Tribüne werden zu unbeheizten Lagerräumen umgenutzt.

8.6.2 BAUPHYSIK

Im Fall einer Überdachung entfällt die direkt Sonneneinstrahlung auf die Eisfläche. Ausserdem entfällt die Einstrahlung auf die Banden und die damit verbundene Abstrahlung der aufgewärmten Banden auf den Randbereich des Eisfeldes. Der seitliche Windschutz schützt zudem den Kaltluftsee auf der Eisfläche.

Bei diesen Massnahmen ist mit wesentlichen Einsparungen beim Verbrauch der Kälteenergie zu rechnen. Nach Aussagen der Betreiber, der mit einem Foliendach gedeckten Eissportanlagen Dielsdorf (Sportpark Erlen) und Olten (Sportpark Kleinholz), kann mit Einsparungen von 15 % - 25 % gerechnet werden.

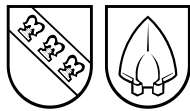
Das bekannte Phänomen einer Nebelbildung über Eisflächen entsteht vor allem bei relativ milder Witterung mit hoher Luftfeuchtigkeit, indem sich über der Eisfläche ein Kaltluftsee bildet. Dies ist bei windstiller Wetterlage auch bei offenen Eisflächen ein Problem, vor allem bei klarem Himmel.

In der im Dach-Randbereich offenen Halle kommt Nebelbildung bei Wetterlagen mit hoher Luftfeuchtigkeit (Regenwetter) häufiger vor, als bei normal-trockener Wetterlage. Da die Eisfläche auf die darüber liegende Luftschicht trocknend wirkt und die direkte, langwellige Abstrahlung bei klarem Himmel durch das Dach eingeschränkt ist, muss wahrscheinlich trotz fehlendem Windeinfluss mit weniger Nebelbildung gerechnet werden, als über einer offenen Eisfläche.

Sollte für den Spielbetrieb störender Nebel entstehen, kann durch den Betrieb langsam laufender Deckenventilatoren Abhilfe geschaffen werden. Diese sind mit grossen, sehr langsam laufenden Rotorblättern ausgestattet, damit sich über der Eisfläche ein sehr schwacher Luftaustausch einstellt. Der Einbau der Ventilatoren ist in den Kosten berücksichtigt

8.6.3 STATIK

Das Dach der einfachen Halle besteht aus einer das Spielfeld überspannenden Membran, welche von fünf Fachwerkträgern aus Stahlrohrprofilen getragen wird. Die Membranfläche von 35 x 63 m wird in sechs Dach-



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

felder unterteilt. Das Membranfeld wird von einem Betonkranz umrahmt; dieser nimmt die Lasten aus den Fachwerkträgern und Spannseilen auf und leitet diese an die Hauptstützen aus Beton weiter. Die überhöhten Fachwerkträger ermöglichen, eventuell auftretendes Tauwasser abzuleiten. Die bestehende Tribüne wird durch eine neue Betondecke überdeckt, welche an die Hauptstützen anschliesst. Diese Betondecke wird an der gegenüberliegenden Längsseite und den Querseiten fortgesetzt und bietet somit Platz für ca. 500-700 Zuschauer.

8.6.4 BETRIEB

Die wetterunabhängigen Trainings- und Wettkampfbedingungen werden die Planung der Wintersaison erheblich erleichtern. Die grossen Mehraufwendungen für die Eisreinigung und Eisaufbereitung bei warmen oder misslichen Wetterbedingungen entfallen. Eine überdeckte Eisfläche erhöht den Komfort deutlich, was zu einer besseren Positionierung der Anlage im Marktumfeld von anderen Eissportanlagen beiträgt.

8.6.5 ENERGIEEINSPARUNGEN

Bei ähnlich konstruierten Hallenkonstruktionen werden Energieeinsparungen von rund 15 %– 25 %, bei gleichbleibenden Betriebszeiten, verzeichnet. Durch die Seitenwände können die sich negativ auf die Bildung des Kältesees auswirkenden Windeinflüsse abgehalten werden.

8.7. KOSTEN

An der Sitzung vom 21. Januar 2010 wurde durch den Stadtrat für die Ausarbeitung des Vorprojektes mit Kostenschätzung für die Eisfeldüberdachung (Variante einfache Halle) ein Projektierungskredit von Fr. 150'000.- bewilligt.

KOSTENSCHÄTZUNG VORPROJEKT NACH BKP:

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	175'000.00
2	Gebäude	Fr.	3'225'000.00
4	Umgebung	Fr.	55'000.00
5	Nebenkosten	Fr.	170'000.00
7	Honorare	Fr.	740'000.00

Total Kostenschätzung einfache Halle Fr. 4'365'000.00

Bauherrenreserve Fr. 135'000.00

Gesamttotal einfache Halle Fr. 4'500'000.00

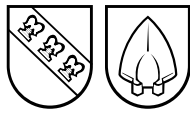
KREDITGENEHMIGUNG

Die Kosten für den Bau einer einfachen Halle belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf Fr. 4'500'000.00. Davon wurden durch den Stadtrat am 21. Januar 2010 für die Projektierungsarbeiten Fr. 150'000.00 genehmigt.

Daraus ergibt sich folgender noch zu genehmigender Kredit:

- Kosten gemäss Kostenschätzung	Fr.	4'500'000.00
Genehmigter Planungskredit (Projektierungskredit)	Fr.	<u>150'000.00</u>
- <u>Noch zu genehmigender Objektkredit</u>	Fr.	<u>4'350'000.00</u>

Beträge gemäss Kostenschätzung vom 7. Mai 2010



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

Preisstand 1. Oktober 2009, 117,6 Pkt.
Kostengenauigkeit $\pm 20\%$

9. BETRIEB / UNTERHALT

9.1 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit dem Neubau des Haupttraktes verändern sich auch die Betriebskosten der Anlage. Es ergeben sich wesentliche Verbesserungen im alltäglichen Betrieb, da die gesamte Anlage auf eine gute Unterhaltsfreundlichkeit hin konzipiert wurde. Demgegenüber stehen mehr Räume und Nutzflächen, was Mehraufwand hinsichtlich Reinigung, Wasser, Wärme und Strom hat.

Die nachfolgenden Betriebskostenermittlungen gehen immer von den heutigen Betriebszeiten aus:

- Sommerbetrieb: Anfangs Mai bis Mitte September (4 ½ Monate)
- Winterbetrieb: Mitte Oktober bis Ende Februar. (4 ½ Monate)

Dazwischen finden Unterhalts- und Wartungsarbeiten an der Anlage statt.

9.2 GASTRONOMIE

Der Gastronomieteil wird unabhängig vom Unterhalt der Anlage betrieben. Die Stadt stellt keine Personalkapazitäten hierfür zur Verfügung. Vorgesehen ist, das Restaurant an einen selbstständigen Unternehmer zu verpachten. Dieser muss das noch festzulegende Angebot und die Öffnungszeiten garantieren und einen Pachtzins der Stadt abgeben.

Die Vereine dürfen grundsätzlich keine eigene Restauration auf der Anlage betreiben, welche den Pächterbetrieb konkurrenzieren könnten. Einmalige jährliche Ausnahmen oder Benefizveranstaltungen sind hiervon ausgenommen.

Dadurch sollten der Stadt keine Betriebskosten aus dem Gastrobetrieb resultieren. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen für den Betrieb des Restaurants ist aber auch nicht mit einem hohen Pachtzins zu rechnen. Der Pachtzins ist so zu gestalten, dass eine Existenz des Pächters möglich ist.

Die Detailregelungen werden im Rahmen der Pacht Ausschreibung noch festgelegt.

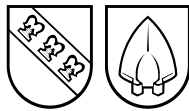
9.3 UNTERHALT DER HAUPTANLAGE (OHNE ALLWETTERPLATZ UND ÜBERDACHUNG)

9.3.1 PERSONALAUFWAND

Der notwendige Personalaufwand für den Betrieb und Unterhalt der künftigen Anlage wurde aufgrund des Raumprogramms und den Erfahrungen auf der heutigen Anlage geschätzt.

Die Arbeiten des Betriebspersonals werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

Kategorie	Inhalt	heute	künftig	Bemerkungen
Betrieb	Freibad	1.9	2.3	– Zusätzlich – Minigolfanlage – Leicht höhere Administration
	– Beckenlandschaft			
	– Duschinseln			
	– Wasseraufsicht			
	– Wasserkontrolle			
	– Grünanlage			
	– Abfallentsorgung			



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

	Minigolf	–	Reinigung Bahnen			
	Eisbahn	–	Tribünenreinigung			
		–	Eispflege			
		–	Kontrolle Eisaufbereitung			
Reinigung in Gebäuden	Sämtliche Räume des Haupttraktes mit Ausnahme der nur dem Restaurant dienenden Teile			1,8	2,2	– Mehr Räume – Intensivere Nutzung
Unterhalt	Freibad	–	Grünanlage	0,5	0,5	
	Minigolf	–	Grünanlage			
	Parkplätze	–	Mähen, säubern			
	Eisbahn	–	Wege, Plätze			
	Fahrzeuge	–	Kleinunterhalt			
Total				4,2	5,0	

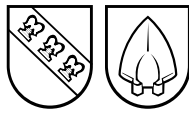
Während den Öffnungszeiten und neu bei jedem Wetter muss die Kasse im Sportzentrum besetzt sein. Dadurch fallen mehr Personalstunden bei den Kassamitarbeiterinnen an. Diese können durch den Betrag (Fr. 18'000.00) kompensiert werden, welcher heute an den Minigolfclub für die Betreuung der Anlage ausgerichtet wird.

Nach den heutigen Kenntnissen muss der Personalaufwand mit Schicht-Mitarbeitern im Sportzentrum um 80 Stellenprozente erhöht werden. Die Erhöhung ergibt Mehrkosten von jährlich ca. Fr. 85'000.00.

9.3.2 SACHAUFWAND

In der nachfolgenden Tabelle werden die vom Umbau tangierten Sachaufwendungen abgeschätzt. Die Zahlen basieren auf einem Mittelwert der letzten 5 Betriebsjahre.

Konto	Ressource	Heutiger Aufwand	Künftiger Aufwand	Mehraufwand	Bemerkungen
950.3120	Wasser/Abwasser (Nur Haupttrakt)	ca. 60'000.00	ca. 65'000.00	ca. 5'000.00	Mehr Wasser infolge zusätzlicher Garderoben
950.3121	Strom (Nur Haupttrakt)	ca. 25'000.00	ca. 25'000.00	0.00	Mehr Räumlichkeiten / effizientere Anlage = Ausgleich
950.3127	Fernwärme	ca. 64'000.00	ca. 64'000.00	ca. 0.00	
950.3130	Betriebs- / Verbrauchsmaterial	ca. 40'000.00	ca. 40'000.00	ca. 0.00	
950.3140	Baulicher Unterhalt (inkl. Beckenlandschaft)	ca. 70'000.00	ca. 95'000.00 (Annahme 1%)	ca. 25'000.00	
Mehraufwand				30'000.00	



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

9.3.3 KAPITALFOLGEKOSTEN

Die Kapitalfolgekosten (Verzinsung und Abschreibung) betragen 10 % des aktuellen Buchwertes. Die Investitionen werden degressiv mit einem Satz von 10% abgeschrieben.

9.3.4 ERTRÄGE AUS GEBÜHREN

Während der Bauphase werden die Eintrittspreise unverändert belassen.

Die Eintrittspreise wurden im Hinblick auf die geplante Sanierung seit 2002 nicht mehr angepasst. Da sich für die allgemeinen Besucher keine Angebotserweiterung ergibt, wohl aber eine Attraktivitätssteigerung durch die Modernisierung erzielt werden kann, sind nur moderate Tarifierhöhungen geplant. Das Sportzentrum muss sich bei der Tarifgestaltung auch dem Markt der umliegenden Gemeinden stellen. Das Sportzentrum soll dank modernen Anlagen und angepassten Tarifen weiterhin für die lokale Bevölkerung ein Treffpunkt für Sport, Freizeit und Erlebnis sein.

Die Erträge aus den Vereinsaktivitäten sollen trotz Angebotserweiterung ebenfalls nur moderat angepasst werden. Die Vereine verfügen nicht über die notwendige Finanzkraft um Tarifierhöhungen aus Mehreinnahmen zu kompensieren und müssten diese sonst den Mitgliedern weiterverrechnen. Dies entspricht nicht der Philosophie der Stadt, den Breitensport zu unterstützen.

9.4 BETRIEBSKOSTEN ALLWETTERPLATZ

9.4.1 PERSONALAUFWAND

Mit dem neuen Allwetterplatz entfällt der bisherige Unterhalt auf dem Platz 2. Dafür fällt ein spezieller Unterhalt des Platzes an (Unterhalt Granulat, Laubreinigung, Schneereinigung).

Kategorie	Inhalt	heute	künftig	Bemerkungen
Unterhalt Allwetterplatz	Grobe Verschmutzungen entfernen Bürsten Wässern Schneeräumung	nicht vorhanden	0,3	
Total			0.3	

Der vorgesehene Allwetterbelag muss periodisch gereinigt und von Laub und Schnee befreit werden. In einem ersten Schritt wird angenommen, dass diese Arbeiten durch das Personal der Sportanlage durchgeführt werden muss.

9.4.2 SACHAUFWAND

Kategorie	Inhalt	Heutiger Aufwand	Künftiger Aufwand	Bemerkungen
Unterhalt Kunstrasen	Materialaufwand	-	15'000.-	
Unterhalt Rasenplätze	Wird heute durch eine externe Firma ausgeführt	Extern	-25'000.-	- Neu nur noch 2 Felder
Total			-10'000.-	



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

Der mutmassliche Aufwand für den Allwetterplatz ist sehr schwer zu beziffern. Die Erfahrungen auf anderen Plätzen zeigen sehr unterschiedliche Erfahrungswerte, je nach Intensität der Nutzung und Lage des Platzes. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Aufwand (ohne Personalkosten) wesentlich tiefer gegenüber der heutigen Situation ist.

9.4.3 KAPITALFOLGEKOSTEN

Die Kapitalfolgekosten betragen 10 % des aktuellen Buchwertes. Die Investitionen werden degressiv mit einem Satz von 10% abgeschrieben.

9.5 BETRIEBSKOSTEN ÜBERDACHUNG

9.5.1 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand verändert sich gegenüber der heutigen Situation nicht. Es darf aber davon ausgegangen werden, dass der Aufwand für die Eisaufbereitung bei Regen und Schneefall geringer sein wird als heute, da auf Zwischenreinigungen verzichtet werden kann. Das Personal muss trotzdem präsent sein.

9.5.2 SACHAUFWAND

Dank der Überdachung und den seitlichen Glaswänden wird mit einer Reduktion des Energieverbrauchs von 15 – 25 % gerechnet:

Konto	Ressource	Heutiger Aufwand	Künftiger Aufwand	Mehraufwand	Bemerkungen
950.3121	Strom (nur Eisaufbereitung)	ca. 40'000.-	ca.36'000.00 (80%)	ca. -4'000.00	Weniger Strombedarf für Eisaufbereitung
950.3140	Baulicher Unterhalt	0.00	65'000.00	65'000.00	
Mehraufwand				61'000.00	

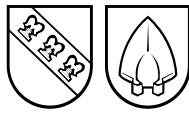
Die ermittelten Zahlen beziehen sich auf dieselbe Saisondauer wie heute.

9.5.3 KAPITALFOLGEKOSTEN

Die Kapitalfolgekosten betragen 10 % des aktuellen Buchwertes. Die Investitionen werden degressiv mit einem Satz von 10% abgeschrieben.

9.6 TOTAL ALLER FOLGEKOSTEN

Ressource	Haupttrakt	Allwetterplatz	Eisfeld-Überdachung	TOTAL
Personalaufwand	85'000.00	35'000.00	-	120'000.00
Sachaufwand	30'000.00	- 10'000.00	61'000.00	81'000.00
Total Betriebsfolgekosten	115'000.00	25'000.00	61'000.00	201'000.00
Kapitalfolgekosten	1'475'000.00	248'500.00	450'000.00	2'173'500.00
Total aller Folgekosten	1'590'000.00	273'500.00	511'000.00	2'374'500.00



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

10. SUBVENTIONEN

Im Rahmen der Studienbearbeitung haben erste Gespräche mit der Fachstelle für Sport des Kantons Zürich stattgefunden. Die Zusicherung von Subventionsbeiträgen wurde mündlich in Aussicht gestellt. Für die definitive Zusicherung ist ein ausgearbeitetes Vorprojekt vorzulegen. Es kann von einem Beitrag in der Grössenordnung von 5 % bis max. 10 % der Investitionskosten ausgegangen werden.

11. FINANZIERUNG

11.1 INVESTITIONSKOSTEN

Die Investitionskosten für das Sportzentrum Eselriet sind weitgehend im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2011 – 2015 abgebildet. Dieses für die Stadt Illnau-Effretikon wichtige Projekt ist eines von drei geplanten Grossprojekten. Dem Stadtrat ist bewusst, dass die Auswirkung auf den Finanzhaushalt zum jetzigen Zeitpunkt gravierend ist. Die hohen Investitionskosten und der sich daraus ergebende Abschreibungsbedarf sind nicht unerheblich und müssen grösstenteils fremdfinanziert werden. Und trotzdem vertritt der Stadtrat die Meinung, dass ein gut funktionierendes Sportzentrum unabdingbar zu einer attraktiven Stadtgemeinde gehört. Der Unterhalt der bestehenden Anlage gehört zu den Aufgaben der öffentlichen Hand.

11.2 GEBUNDENE AUSGABEN, INSTANDSTELLUNG DES TRIBÜNENTRAKTES

Bei einem Verzicht auf die Weiterverfolgung dieser Projektvorlage der Sanierungs- und Ausbauvariante sind zur Instandhaltung der Gebäudesubstanz, sowie der Gewährleistung und Nachrüstung für den Personenschutz umfangreiche Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle, den Abdichtungen und der Tribünenabtreppungen zwingend erforderlich. Für die umfangreiche Sanierung von Haupttrakt und Tribünentrakt müsste mit einem Kostenaufwand von mindestens 8 Mio. Franken gerechnet werden.

11.3 SPONSORING

Die Vereine wurden hinsichtlich eines möglichen Sponsorings angefragt. Es zeigt sich bei allen drei involvierten Grossvereinen (FC, EIE, ECIE), dass diese nicht über die notwendigen Kontakte und Möglichkeiten verfügen, um einen namhaften Sponsoringbetrag leisten zu können.

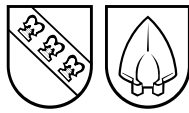
Das Sponsoring im Breitensport ist auf viele (oftmals lokale) Kleinsponsoren diversifiziert. Diese können einen Teil der Vereinsunkosten mittragen, damit die Mitgliederbeträge tragbar sind. Für einen grösseren Investitionsbetrag reicht die Finanzkraft dieser Sponsoren nicht. Für einen potenten Grosssponsor ist der Regionalsport nicht attraktiv, da der Sponsor Medienpräsenz sucht, was nur im Spitzensport möglich ist.

Die Vereine sind aber durchaus bereit, einen Beitrag in Form von "manpower" zu leisten. Denkbar ist, dass einzelne und isolierte Arbeiten in Eigenregie durch die Vereine geleistet werden können. Welche Elemente und wie gross der Beitrag der Vereine sein wird, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden.

12. TERMINE, WEITERES VORGEHEN

Damit ein Realisierungsbeginn im Frühjahr 2011 möglich wäre, muss für die nächsten Entscheide und Planungsschritte von nachfolgender Terminierung ausgegangen werden können:

- | | |
|--|-------------------|
| - Genehmigung Objektkredit Haupttrakt und Zusatzkredite durch den SR | 17. Juni 2010 |
| - Genehmigung Objektkredit durch den GGR | 9. September 2010 |
| - Urnenabstimmung Objektkredit | 28. November 2010 |



PROTOKOLL

Sitzung vom 17. Juni 2010

- Ausführungsbeginn Mai 2011
- Fertigstellung September 2012

Da sich aus betrieblichen Gründen ein Baubeginn in den Frühjahrsmonaten aufdrängt, würde sich bei einer späteren Beschlussfassung die Fertigstellung um ein Jahr auf Herbst 2013 verschieben.

13. STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Projekt die vorhandenen Bedürfnisse der Bevölkerung und Vereine an eine zeitgerechte Sportstätte erfüllen zu können. Diese Anliegen können mit der heutigen Anlage nicht mehr abgedeckt werden. Die Anlagen sind in einem schlechten baulichen Zustand und würden eine teure Totalsanierung erfordern, welche aber die Anforderungen der Sportvereine nicht erfüllen könnte. Der Ersatz des Haupttraktes drängt sich darum aus konzeptioneller, betrieblicher und sportlicher Sicht auf.

Das vom Planungsteam vorgeschlagene Grundkonzept der Anlage überzeugt durch die Funktionalität und Modularität der Anlage. Zudem bietet sie allen Besuchern einen wesentlich höheren Erlebniswert als heute und darf deshalb auch als Standortfaktor betrachtet werden.

Die Anlage ist so konzipiert, dass der Betrieb rationell und auf ressourcenschonende Weise möglich ist. Das Einhalten des Minergie-Standards ist durch den Neubau möglich und auch begrüßenswert.

Die Errichtung eines Fussball-Allwetterplatzes an Stelle des heutigen Fussballfeldes 2, welches in sehr schlechtem Zustand ist, bringt die gewünschte und dringendst notwendige Möglichkeit, unabhängig vom Wetter Trainings- und Wettkampfspiele abhalten zu können.

Der Stadtrat will den Eissport weiterhin in unserer Stadt ermöglichen. Die zunehmend schwierigen Witterungsverhältnisse mit steigenden Temperaturen bieten für die Eisaufbereitung immer grössere Probleme und sind ohne Überdachung nur noch mit steigendem Energieaufwand oder teilweise gar nicht mehr möglich. Die einfache Eishalle bietet die Sicherheit, dass die Bevölkerung auch in Zukunft den Eissport ausüben kann. Die Verein Eishockeyclub und Eislaufclub können ihre Trainings und Wettkämpfe unter guten bis optimalen Bedingungen abhalten.

Der Stadtrat betrachtet die vorgesehenen Investitionen als langfristiges Engagement der öffentlichen Hand zugunsten einer Sportanlage für die Bevölkerung und der Vereine. Die Gesamtheit der Vorlage ist dem Stadtrat ein Anliegen, da der Ausbau des Allwetterplatzes und die einfache Eishalle nur Nutzen haben, wenn der Haupttrakt mit der nötigen Infrastruktur vorhanden ist.

Sachbearbeiter

André Bättig, Stadtrat Ressort Jugend und Sport
Jürg Ammann, Leiter Städtische Bauten

Versandt am: 23. Juni 2010

ja/KE