



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

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

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 24. November 2005

Gesch. Nr. 242/05 Vorberatung: GPK

30.2.3.8 Sport.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Kreditbewilligung für Um- und Neubau Haupttrakt Sportzentrum Eselriet, Effretikon.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

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

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

1. Für den Um- und Neubau des Haupttraktes Sportzentrum Eselriet, Effretikon, wird ein Objekt-Kredit von Fr. 7'900'000.- bewilligt.

Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Bauausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 15. August 2005.

Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.

2. Dieser Beschluss untersteht gemäss § 6 der Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) das Jugend- und Sportamt,
 - c) die Finanzverwaltung.

**Sperrfrist bis
Mittwoch, 07. Dezember 2005
12.00 Uhr!!!**

W e i s u n g

1. Ausgangslage und bisheriger Verlauf

Die Stadt Illnau-Effretikon hat 1972 ein grosszügiges, vielfältiges Sportzentrum erbaut. Es besteht aus einer gut besuchten Freibadanlage, einer offenen Kunsteisbahn mit Garderobenbauten, drei Fussballfeldern, einer Minigolf- und einer Beachvolleyanlage sowie einem Restaurant. Im Jahre 1983 wurde der Tribünentrakt mit Garderoben für Vereine erweitert und die ursprünglich zusammengebaute Kunsteisbahn in zwei Felder unterteilt. Die Freibadanlage wurde im Jahr 1996-1999 saniert und attraktiver gestaltet. Sie erfreut sich seither noch grösserer Beliebtheit.

Im Jahr 2002 gab der Stadtrat ein Gesamtkonzept in Auftrag um sicherzustellen, dass möglichst optimale und zukunftsfähige Lösungen für die ganze Sportanlage gefunden werden. Im Rahmen eines eingeladenen Wettbewerbs erhielt das Planungsteam OMG+ Partner Architekten AG den Auftrag einer umfassenden Vorstudie für ein Gesamtkonzept. Das Gesamtkonzept ist modular gegliedert, erlaubt jederzeit Ergänzungen und umfasst folgende Elemente:

1. Sanierung Eisfelder und Neubau Werkhof
2. Um- und Neubau Hauptgebäude
3. Sanierung Tribünentrakt
4. Überdachung Eishockeyfeld
5. Weitere Optionen nach Wunsch (Wellnesscenter, Hallenbad, Leichtathletikanlage, zusätzlicher Fussballplatz etc.)

Das Konzept wurde den Delegierten aus den Vorständen des Eislauf-, Eishockey- und Fussballclubs am 19. Februar 2003 vorgestellt und von allen positiv bewertet. Am 20. März 2003 genehmigte der Stadtrat das Gesamtkonzept. Der Grosse Gemeinderat stimmte dem Gesamtkonzept am 19.6.2003 zu und gab den Auftrag, die Etappe Um- und Neubau Hauptgebäude nach Abschluss der Sanierung des Eissportbereiches sofort an die Hand zu nehmen.

Ebenfalls am 20. März 2003 wurde vom Stadtrat ein Objektkredit als gebundene Ausgabe von Fr. 3'570'000.- verabschiedet, um die Kunsteisbahn zu sanieren. Sie hätte sonst aufgrund der Korrosionsschäden geschlossen werden müssen (Bedingung AWEL). Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 19. Juni 2003 wurde einem weiteren Objektkredit von Fr. 1'120'000.- für einen neuen Werkhof zugestimmt. Damit erfolgte die Sanierung und Ergänzung des Eissportbereichs vom Dezember 2003 bis Oktober 2004. Die Abrechnung erfolgt im Winter 2005/06.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19. August 2004 wurde der Generalplanerauftrag für die 2. Etappe Um- und Neubau Hauptgebäude an OMG+ Partner Architekten AG vergeben. Die Baukommission hat an verschiedenen Sitzungen mit dem Planungsbüro das Projekt mit Kostenschätzung erarbeitet und am 1. Juli 2005 zuhanden des Stadtrates verabschiedet.

Nach dem Um- und Neubau des Haupttraktes ist der grosse Anteil der Sanierung der Gesamtanlage abgeschlossen. Es steht anschliessend in absehbarer Zeit nur noch die Sanierung des Tribünentraktes im Umfang von ca. Fr. 1'800'000.- (gemäss Gesamtkonzept) an. Eine Überdachung des Eishockeyfeldes durch die Stadt alleine sowie Zusatzoptionen (Wellnesscenter, Hallenbad, etc.) kommen mit Blick auf die Finanzlage in überblickbarem Zeitraum nicht in Frage. Aufgrund des Postulates von Barbara Scheidegger-Conrad / Ueli Müller vom 29. Juni 2005, wird zudem ein weiteres Fussballfeld geprüft. Voraussetzung dazu bilden jedoch die in diesem Projekt geplanten neuen Mannschaftsgarderoben, welche bezüglich der Kapazität für eine solche Erweiterung ausreichen würden.

2. Zustand Hauptgebäude mit Garderoben und Restaurant

2.1 Bauliche Mängel

Die Bauwerküberprüfung zeigt, dass die Bauten aus dem Jahre 1972 erhebliche bauliche, konstruktive und energetische Mängel aufweisen. Die Ausbauten, Beläge und Installationen sind durch die intensive Nutzung während 33 Jahren grösstenteils verbraucht. Eine umfassende Sanierung ist unumgänglich, um den Betrieb aufrechterhalten zu können.

Die einfache Konstruktion mit durchlaufenden Betonträgern ohne Wärmedämmung und das minimale Backstein-Aussenwandmauerwerk kann den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr genügen. Beton-Kältebrücken und ungenügende Wärmedämmung der Wand- und Dachkonstruktion verursachten Kondensationsschäden. Zudem ist es vor allem in den beheizten Räumen im Restaurant, im Einfamilien- und im Kassenhaus sehr unbehaglich. Das Flachdach ist an verschiedenen Stellen undicht. Die Wassereintritte führen zu Folgeschäden. Vor allem muss aber auch die ganze Betonkonstruktion baldmöglichst umfassend fachmännisch saniert werden. Der Karbonatisierungsvorgang der Sichtbetonteile ist weit fortgeschritten. Durch lokale Betonabplatzungen an oberflächennahen Bewehrungsstäben sind bereits viele Schäden entstanden. Beim Kamin sind durch herunter fallende Abplatzungen Personenrisiken vorhanden.

Die Dimensionierung und Auslegung des ursprünglich als einfache Kioskanlage geplanten Restaurants ist unbefriedigend und kann innerhalb der vorhandenen Baustruktur nicht wirklich verbessert werden. Auch die vorhandenen Zivilschutzräume entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Räume können schlecht genutzt werden und die provisorisch eingebaute Garderobe für die erste Mannschaft des EIE ist längerfristig unhaltbar.

Die grosse Mehrheit der Installationen aller Gewerke (Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Sanitärinstallationen) im Hauptgebäude inklusive Restaurant sind veraltet und am Ende der Lebensdauer angelangt. Das gilt insbesondere auch für die Anlagen und Einbauten im Restaurant. Küchen- und Buffetanlagen sind durch die starke Benutzung verbraucht und teilweise nicht mehr funktionstüchtig.

2.2 Betriebliche Situation

Das Kassen- und Bürogebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen (keine Präsentationsmöglichkeiten, zu kleines Büro und ungenügender Einbruchschutz). Die Gästegarderoben und das Restaurant sind veraltet und nicht rollstuhlgängig. Die WC-Anlagen, Duschen und Umkleideräume geben immer wieder Anlass zu Reklamationen.

Die ganze Anlage hat zu wenige Vereinsgarderoben, weil sich der Fussballbetrieb und der Eisbetrieb zeitlich immer stärker überlappen und die Zahl der Mannschaften stark zugenommen hat. Die Entwicklung in den letzten Jahren brachte immer längere Fussball-Saisons. So muss der Fussballclub mit mehreren Mannschaften bis Ende November einen Trainings- und Spielbetrieb führen. Für den Betrieb der Kunsteisbahn bringt das enorme Probleme und einen grossen Arbeitsaufwand mit sich. Die Nutzung von Garderoben durch Fussballmannschaften während des Eisbetriebes führt wegen der Verschmutzung der Zugänge (Dreck von Fussballschuhen um die Eisfelder und im Garderobenbereich) zu Schwierigkeiten und erfordert einen erhöhten Reinigungsaufwand, um die Verschmutzung der Eisflächen zu vermeiden.

Im Tribünenrakt bestehen acht Garderoben, vier kleine (19m^2) und vier grosse ($37,5\text{m}^2$). Mit dem Wachstum des Fussballclubs in den letzten Jahren ist die bestehende Garderobenanlage an die Grenzen gelangt. Zunehmend spielen auch Mädchen und Frauen Fussball. Dem wurde beim Bau der Garderoben keine Rechnung getragen und es kommt immer wieder zu Engpässen und Konflikten.

Während des Sommerbetriebes sind zusätzlich zwei Garderoben für die SLRG, die Beachvolleyballer und andere Benutzer nötig. So bleiben für den Fussballclub mit 23 Männer- und 5 Frauenmannschaften nur vier kleine und zwei grosse Garderoben. Ab Beginn der Wintersaison (Mitte Oktober) beschränken sich die Garderoben für den Fussballclub auf zwei bis vier kleine Garderoben. Die vier grossen Garderoben und teilweise zwei kleine werden für den Eisbahnbetrieb benötigt.

Die bauliche Sanierung soll als Gelegenheit benutzt werden, auch die betrieblichen Mängel zu beheben. Die Sportanlage Eseriet soll als zukunftstaugliche, konkurrenzfähige Anlage erhalten und ausgebaut werden.

3. Projekt 2. Etappe / Um- und Neubau Haupttrakt

3.1 Beschreibung des Projektes

Haupttrakt

Das Projekt Um- und Neubau Hauptgebäude ist das Kernstück des modular ausbaubaren Gesamtkonzepts. Im Hauptgebäude werden Foyer, Kasse und Büroräume (bisher im separaten Pavillon), allgemeine Garderoben für Bad und Eislauf sowie Restaurant zusammengefasst und im Untergeschoss neu mit Mannschaftsgarderoben ergänzt.

Die Sporttreibenden, Gäste und Passanten werden auf Strassenniveau horizontal auf die Dachterrasse („Pier“) des zentralen Hauptgebäudes geführt. Der Überblick auf die Gesamtanlage orientiert die Benutzer über das umfassende Angebot und die Attraktivität der Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Besucher von Eislaufveranstaltungen gelangen von hier direkt zur Tribüne, ebenso können Benutzer der Minigolfanlage über das Dach zu ihrer Anlage gelangen ohne den Kassenbereich zu stören.

Über eine einladende Treppenanlage und geräumige Lifte gelangen die Besucher vom Pier ins Foyer, der betrieblichen Drehscheibe, dem Informations- und Orientierungszentrum der Gesamtanlage. Der grosszügig konzipierte Raum enthält eine lange Theke mit Kas-

senbetrieb, Schlittschuhvermietung sowie ein kleiner Barbetrieb für Randzeiten, wenn das Restaurant geschlossen ist.

Das Foyer als zentrale Drehscheibe ermöglicht das ganze Jahr einen optimalen, wirtschaftlichen Betrieb, sowohl im Sommer und Winter wie auch in der Zwischensaison. Vor allem in Zeiten mit schwacher Auslastung ermöglicht es eine rationelle Betriebsführung mit minimalem Personalbestand, ohne dass dadurch Kontrolle und Sicherheit beeinträchtigt würden. Für die Betriebsleitung ist eine gute Sicht auf die Gesamtanlage gewährleistet.

Ab dem Foyer werden die Benutzer und Gäste entsprechend ihrer unterschiedlichen Zutrittsberechtigung in die klar gegliederten Anlagenteile Restaurant, allgemeine Garderoben für Freibad und Eislauf, Hockeygarderoben oder Fussballgarderoben im Untergeschoss geführt.

Restaurant

Das Restaurant wird mit dem Neubau auf das Niveau der Eisfelder angehoben und damit viel an Attraktivität gewinnen. Für das Restaurantkonzept wurde das Gastro-Planungsbüro Klaus beigezogen. Geplant sind 96 Innen- und 240 Aussensitzplätze, was der heutigen Anzahl entspricht. Während das Restaurant am Morgen im Winter wenig besucht ist, muss an schönen Sommertagen mit einer Besucherfrequenz von bis zu 4'000 Personen gerechnet werden. Diesem Umstand tragen mobile Elemente (Salatwagen, eine weitere Kassenstation für eine zweite Linie usw.) Rechnung. Dadurch kann im Winter in frequenzschwächeren Phasen der Gastraum sitzplatzmässig erweitert werden.

Der Küchenbereich ist klar abgegrenzt und kompakt konzipiert. Das Konzept sieht vorbereitete eingekaufte Gerichte vor (für Frittiertes, Eintopf, Suppen, Grilladen etc.). Es ist keine ‚à la minute-Küche‘ geplant. Im Sommer sind ein separat bedienbarer Kiosk und im Winter während Matches ein Grill sowie eine externe Getränkestation möglich. Ebenfalls offen bleibt die Option von einfachen Banketten, Vereinsversammlungen etc.

Die bisherigen Lager- und Kühlräume werden zugunsten eines einfacheren Betriebsablaufs vom Untergeschoss in das Erdgeschoss platziert.

Garderoben für Freibad und Eislauf

Auf kurzen, übersichtlichen Wegen erreichen die Benutzer über die zentral gelegene Garderobe im Sommer das Freibad und im Winter die Kunsteisbahn. Durch jahreszeitlich verschobene Nutzung können hier Synergien optimal aktiviert werden.

Hockeygarderoben

Durch den neuen Erschliessungsgang des Garderobentraktes werden die bestehenden Hockeygarderoben im Tribünentrakt direkt mit der Drehscheibe verbunden.

Mannschafts-Garderoben im Untergeschoss

Neu sind im Untergeschoss 10 Mannschaftsgarderoben, Schiedsrichter- und Materialräume projektiert. Treppen- und Liftanlage führen ab dem Foyer über den Saubergang zu den Garderoben. Über einen Schmutzgang mit vorgelagerter Schuhwaschanlage werden die Garderoben durch eine Treppe direkt mit der Aussenanlage verbunden. Die Garderoben entstehen teilweise in den bestehenden Zivilschutzräumen. Diese sind vom ursprünglichen Zweck zu entbinden. Die erforderlichen Bewilligungen liegen vor. Laut den Bestimmun-

gen von Art. 29 Abs. 3 der eidgenössischen Verordnung über den Zivilschutz vom 5. Dezember 2003 (Stand 30. November 2003, § 60 Abs. 1 in Verbindung mit § 59 der kantonalen Verordnung über den Zivilschutz vom 17. Dezember 1980 sind Staatsbeiträge bei der Aufhebung von Schutzbauten zinslos zurückzuerstatten, sofern der Bund die Rückzahlung seiner Beiträge verfügt. Gemäss kantonaler Abrechnung vom 21. Dezember 2004 muss für die Subventionen der Schutzräume **Fr. 132'000.-** (gerundet) zurückbezahlt werden.

3.2 Kostenschätzung

Gemäss Kostenschätzung von OMG+ Partner Architekten AG vom 15. August 2005 (siehe Beilage) ist für einen Neubau des Haupttraktes mit folgenden Kosten zu rechnen:

▪ Vorbereitungsarbeiten inkl. Provisorien	Fr.	440'000.-
▪ Drehscheibe und Hauptzugang	Fr.	1'160'000.-
▪ Gastronomie	Fr.	1'240'000.-
▪ Mannschafts-Garderoben	Fr.	1'565'000.-
▪ Bad- und Eislauf-Garderoben	Fr.	1'390'000.-
▪ Nordtrakt	Fr.	195'000.-
▪ Betriebseinrichtung	Fr.	540'000.-
▪ Umgebung	Fr.	750'000.-
▪ Baunebenkosten	Fr.	250'000.-
▪ Ausstattung	Fr.	140'000.-
▪ Rückzahlung Zivilschutzsubventionen	Fr.	132'000.-
▪ Reserve und Unvorhergesehenes	Fr.	98'000.-
Total	Fr.	7'900'000.-

Die jährlich **wiederkehrenden Folgekosten** (gemäss den kantonalen Vorgaben) für das Projekt betragen:

▪ Kapitalfolgekosten 10% von Fr. 7'900'000.-	Fr.	790'000.-
▪ betriebliche Folgekosten 2% von Fr. 5'000'000.-*	Fr.	100'000.-
Total	Fr.	890'000.-

* Vom Gesamtbetrag entfallen Fr. 2'900'000.- auf Sanierungsarbeiten, welche keine zusätzlichen Betriebsfolgekosten auslösen.

Im jetzigen Zeitpunkt ist es schwierig, mögliche Beiträge von Dritten zu beziffern. Gemäss den aktuellen Richtlinien vom Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) sind für Sportanlagen Sport-Toto-Beiträge erhältlich; je nach Finanzkraft der Gemeinde, Nutzungsgebühren und Anlageteilen. Nach Auskunft des Geschäftsführers kann zur Zeit keine Summe bekannt gegeben werden. Sobald die nötigen Unterlagen vorliegen, wird ein Gesuch eingereicht. Zudem besteht die Möglichkeit, die Vereine um Sponsorenbeiträge anzufragen.

3.3 Vollkostenrechnung Sportzentrum

Unter Einbezug der Betriebskosten gemäss Budget 2005 ergeben sich folgende Vollkosten:

Bestehende Anlage									
Bereich	Total netto Erstellung	Gebäudekosten jährlich	Jährliche Betriebskosten	Total Gebäude- und Betriebs- kosten	Zuschlag Anmleitung auf Betriebs- kosten	Jahresvollkosten brutto	Erträge	Nettovollkosten	
					12,35%				
Fussballplätze	3384'000	148'000	120'000	268'000	33'000	301'000	2'000	299'000	
Minigolf	45'000	3'000	26'000	29'000	4'000	32'000	18'000	14'000	
Restaurant	1'033'000	49'000	18'000	65'000	8'000	73'000	15'000	58'000	
Schwimmbad	10'643'000	466'000	516'000	982'000	64'000	1'045'000	234'000	811'000	
Eisbahn	9'949'000	435'000	516'000	951'000	117'000	1'069'000	225'000	844'000	
Total	25'054'000	1'101'000	1'194'000	2'295'000	226'000	2'520'000	494'000	2'026'000	
Neubau Haupttrakt									
Mehrinvestitionen	5'000'000	219'000	80'000	299'000	37'000	336'000	50'000	286'000	

In der Vollkostenrechnung wurden die Werte auf Grund des heutigen Erstellungswertes wie auch mit den seit dem Bau aufkumulierten Investitionen berechnet. Beide Wege zeigten praktisch identische Resultate.

Der Um- und Neubau des Haupttraktes ist eine flexible und zukunftsgerichtete Basis für die nächsten Jahrzehnte. In Bezug auf den Mehrwert, welche die Besuchenden mit einem neuen Haupttrakt (vor allem Garderoben und Restaurant) sowie den dringend benötigten Zusatzgarderoben des Fussballclubs haben, ist das Projekt kostengünstig. Zudem hält der neue Haupttrakt als Teil des Gesamtkonzeptes weitere Spielräume für die Zukunft offen, wie zum Beispiel ein Wellnesscenter oder eine Leichtathletikanlage.

3.4 Personelles

Durch den Neubau des Haupttraktes wird das Volumen gegenüber dem heutigen Gebäude erhöht. Bei der Planung wurde grosser Wert darauf gelegt, die betrieblichen Abläufe zu optimieren und die Benutzerwege zu entflechten. Viele Arbeitsabläufe werden dadurch einfacher. Es ist deshalb trotz grösserem Volumen nicht mit einem erhöhten Personalaufwand zu rechnen und das Projekt diesbezüglich kostenneutral.

3.5 Energetische Aspekte und Materialwahl

Die Neubauteile des kompakten Gebäudetraktes werden entsprechend den Energievorschriften optimal wärmegeklämt. Eine energetisch angepasste Haustechnik mit vollziehbarer Technik und intelligenter Steuerung erlauben bei gutem Komfort einen sparsamen Betrieb. Sämtliche neuen Lüftungsanlagen sind mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet. Aufgrund der massiv grösseren Volumen ist mit einer Zunahme des Elektrizitätsverbrauches um ca. 100'000 KWh, des Wärmeverbrauches um ca. 200'000 KWh zu rechnen, dies unter der Annahme, dass das zusätzliche Angebot entsprechend auch genutzt wird, insbesondere im Restaurant und Garderobebereich.

Aufgrund des Planungsstandes ist die definitive Konstruktions- und Materialwahl noch offen. Ökologische, energetische und wirtschaftliche Aspekte stehen bei der zukünftigen Planung im Vordergrund. Insbesondere soll die Möglichkeit einer Holzkonstruktion geprüft und so weit als möglich auch realisiert werden, soweit es die Anforderungen des Brandschutzes, der Tragfähigkeit und der Ästhetik erlauben.

3.6 Nutzen

Das Sportzentrum erfreut sich bei der Bevölkerung grosser Beliebtheit. Im Sommer 2004 wurden 18'000 Einzeleintritte (im Rekordsommer 2003 45'000) verkauft. Dazu kommen 17'300 Saisonkarten, 5'300 Mehrfachkarten und 3'800 Sportpässe. In der Wintersaison 2004/05 waren 9'300 Einzeleintritte und der Verkauf von 5'200 Saisonkarten, 2'100 Mehrfachkarten und 3'300 Sportpässen zu verzeichnen. Der Minigolfplatz wird pro Saison durchschnittlich 3'500 Mal aufgesucht. Dazu kommen die Mitglieder mehrerer Vereine:

- Vom FC trainierten 2004 502 Aktive auf den Plätzen, davon 365 Jugendliche
- Die SRLG hat 103 Mitglieder, davon 81 Jugendliche
- Im Minigolfclub (MC Effretikon) spielen 24 Lizenzspieler
- Der Eishockeyclub zählt 207 Personen, davon 122 Jugendliche
- Von den 246 Eisläuferinnen und Eisläufern des Clubs sind 205 Jugendliche

Der Minigolfclub beteiligt sich am Ferienplausch und der FC wie auch EIE/ECIE organisieren für Kinder und Jugendliche eine separate wöchentliche Veranstaltung um ihnen ihren Sport näher zu bringen. Dazu kommen unzählige Passive, Gönner sowie tausende von Zuschauerinnen und Zuschauer bei Eishockey- und Fussballspielen.

Die Eintrittspreise wurden mit der Einführung eines neuen Eintrittssystems per 11. Juli 2002 auf Fr. 5.- im Sommer und Fr. 6.- im Winter angehoben. Sie bewegen sich, verglichen mit den umliegenden Sportanlagen, im Mittelfeld. Wenn der Mitteltrakt saniert und die Sportanlage wieder attraktiv ist, sind diese wieder zu überprüfen. Dabei muss allerdings die Preisstruktur vergleichbarer Anlagen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass der Betrieb auch in Zukunft mit erheblichen Steuermitteln subventioniert werden muss.

3.7 Alternative zum Gesamtkonzept

Die Baukommission hat auch eine reduzierte Sanierungsvariante geprüft. Für eine Sanierung des jetzt bestehenden Gebäudes werden aufgrund einer Kostenschätzung ca. 2,9 Millionen veranschlagt (siehe Anhang ‚Gebundene Kosten‘). Grundlage bildet die reine Werterhaltung der bestehenden Anlage. Enthalten ist die Wärmedämmung, Fenster, Sanitäre Installationen, Malerarbeiten sowie teilweise neue Bodenbeläge. Bei diesen Kosten sind Mobiliar sowie Kosten im Zusammenhang mit der technischen Neueinrichtung der Schutzräume nicht enthalten.

Die Sanierung des Hauptgebäudes umfasst die heute vorhandenen Räume mit den bestehenden Nutzungen. Nicht enthalten sind neue Garderoben für die Fussballer. Diese müssten in einem separaten Gebäude gelöst werden. Aus diesem Grunde wurden die Kosten für eine externe Garderobenlösung errechnet:

Gebundene Ausgaben	Fr.	2'900'000.-
Neue Mannschaftsgarderoben beim Fussballplatz (keine Mehrfachnutzung möglich)	Fr.	2'300'000.-
Total	Fr.	5'200'000.-
		=====

Eine auf das notwendigste beschränkte Renovation birgt verschiedene Mängel:

- Das Gesamtkonzept fällt auseinander
- Keine Trennung der verschiedenen Benutzergruppen
- Nicht zukunftsweisend
- Kassen- und Bürosituation verbessert sich nicht
- Betriebliche Mängel bleiben unbehoben
- Das Restaurant bleibt unattraktiv mit schlechter Sicht auf den Winterbereich
- Es würde zusätzliche Grünfläche überbaut
- Unklar ist noch, wo der Pavillon genau gebaut werden könnte
- Vom betrieblichen Ablauf her aufwendig
- Es müssten wegen Mehraufwand mehr Mitarbeiter eingestellt werden
- Die Entwicklungsoptionen des gesamten Sportzentrums werden verbaut

3.8 Vernehmlassung Vereine

Den Delegierten aus den Vorständen des Eislauf-, Eishockey- und Fussballclubs wurde das Konzept am 2. November 2005 vorgestellt. Ihre Vernehmlassungs-Antworten sind

sehr positiv ausgefallen, auch wenn die Vereine noch Wünsche offen haben. Mit dem Projekt sind zu einem späteren Zeitpunkt verschiedenste Erweiterungsmöglichkeiten realisierbar. Insgesamt sind alle drei Benützervereine überzeugt, dass das Projekt den vielfältigen Bedürfnissen der Sporttreibenden von Illnau-Effretikon entspricht und umgesetzt werden sollte.

4. Fazit

Für die Mitglieder der Baukommission steht ausser Frage, dass die überprüfte Option der Sanierung mit einem Zusatzbau keine echte, längerfristig optimale und wirtschaftliche Alternative zum Um- und Neubau des Haupttraktes mit integrierten Mannschaftsgardero-ben bildet. Die vielen Nachteile machen die Preisdifferenz von rund 2,7 Millionen zum Um- und Neubau des Haupttraktes nicht wett. Das vorliegende Projekt ist aufs Wesentliche beschränkt und lässt jedoch für die Zukunft alle Optionen offen.

5. Realisierung

Folgender Terminplan ist vorgesehen

Behandlung im Grossen Gemeinderat	Frühjahr 2006
Volksabstimmung	Mitte 2006
Baubeginn	Frühjahr 2007
Bauvollendung	Winter 2007/8

Der Betrieb kann in dieser Zeit eingeschränkt aufrechterhalten werden, es sind allerdings verschiedene Provisorien notwendig (im KV enthalten).

6. Beurteilung des Stadtrates

Ein attraktives Sportzentrum erhöht die Anziehungskraft der ganzen Gemeinde und bietet der Bevölkerung ein zentrales Freizeit- und Sportangebot. Das in den 70er Jahren gebaute Sportzentrum Eselriet hat einen dringenden Renovationsbedarf. Das Konzept für den Um- und Neubau Haupttrakt überzeugt. Der Pier und das neue Restaurant sowie die neuen Garderoben tragen massgeblich zur Attraktivitätssteigerung des Sportzentrums bei. Davon werden tausende von Benutzerinnen und Benutzer (Tagesgäste und Vereinsmitglieder) sowie Zuschauer profitieren. Dazu gehört auch ein grosser Anteil Kinder und Jugendliche.

Das Preis-/Leistungsverhältnis stimmt und das Verhältnis zwischen Wünschbarem und finanziell Machbarem ist optimal. Mit dem vorliegenden Projekt wird das Sportzentrum baulich und betrieblich den Anforderungen an ein zeitgemässes Sportzentrum angepasst. Die angestellte Vollkostenrechnung zeigt, dass bis heute durch die Stadt rund 25 Millionen Franken ins Sportzentrum investiert wurden. Der Betrieb verursacht (inkl. Kapitalfolgekosten) jährliche Kosten von rund 2,5 Millionen Franken, welche nur zu 20 % durch Erträge direkt refinanziert sind. Rund 2 Millionen Franken müssen somit jährlich durch Steuermittel aufgebracht werden. Mit der beantragten Kreditbewilligung bzw. nach Realisierung des Projektes steigen die jährlichen Vollkosten um weitere Fr. 336'000.-, welchen neue Erträge von Fr. 50'000.- gegenüber stehen.

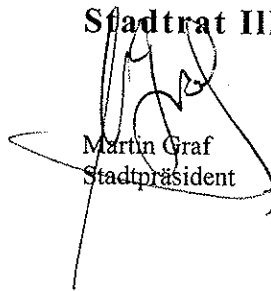
Der Stadtrat ist sich dieser Zahlen und Entwicklung sehr wohl bewusst. Er ist gleichzeitig überzeugt, dass es für die Stadt Illnau-Effretikon eine unbestrittene öffentliche Aufgabe ist, ein solches Sportzentrum zu führen und zu einem grossen Teil aus Steuermitteln zu finanzieren. Solche Angebote bzw. Leistungen der Stadt machen die Attraktivität einer Wohngemeinde aus. Sie sind eine wesentliche Grundlage für den Erfolg der (Sport-) Vereine in der Jugendarbeit, aber auch im Leistungssport. Das Sportzentrum ermöglicht zudem allen Einwohner/innen eine individuelle Benützung des Angebotes zu einem erschwinglichen Preis. Vor diesem Hintergrund befürwortet der Stadtrat die Bewilligung dieses auch bezogen auf die angespannte Finanzlage der Stadt relativ hohen Kredites.

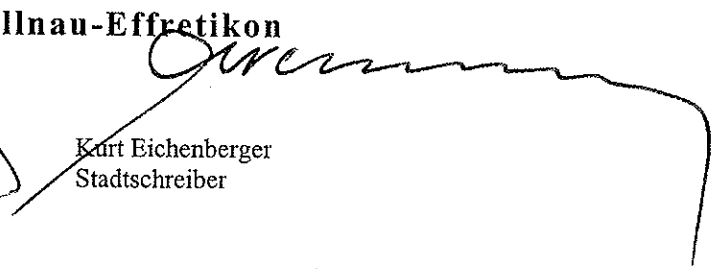
Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, der Vorlage zuzustimmen und das Geschäft zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

Sachbearbeiter/innen: Stadträtin Amanda Rüegg, Jugend- und Sportvorstand
Monika Hofer, AL Jugend- und Sportamt
Peter Schneider, AL-Stv. Werkamt

HM/KE

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Beilagen:

- 1 Sportzentrum Eselriet, Gesamtkonzept, Studienauftrag, Dokumentation vom 15. November 2002
- 2 Broschüre „Für ein zukunftsfähiges Sportzentrum Eselriet“, 28. Januar 2003
- 3 Broschüre „Um- und Neubau Haupttrakt“
- 4 Kostenschätzung Um- und Neubau Hauptgebäude, von OMG+ Partner Architekten AG vom 15. August 2005, rev. 15. November 2005
- 5 Kostenschätzung Variantenstudium Fussballergarderoben vom 13. Dezember 2004
- 6 Pläne Um- und Neubau Haupttrakt von OMG+ Partner AG vom 30. Juni 2005

Versandt:

25. Nov. 2005