

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 20. März 2003

Gesch. Nr. 59/03 Vorberatung GPK

30.2.3.8 Sport.- Kenntnisnahmen zum Gesamtentwicklungskonzept Sportzentrum Eselriet sowie Kreditbegehren für zusätzliche bauliche Massnahmen.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

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

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

1. Vom Gesamtentwicklungskonzept für das Sportzentrum Eselriet wird Kenntnis genommen.
2. Für die baulichen Massnahmen, die sicherheitstechnische und betriebliche Verbesserungen ermöglichen, wird ein Zusatz-Kredit von Fr. 1'120'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 950.5034.01, bewilligt.
3. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 15. November 2002.
4. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung von mehr als 15% gegenüber dem unter Ziff. 3 bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach;
 - b) das Jugend- und Sportamt,
 - c) die Finanzverwaltung.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Das Sportzentrum Eselriet wurde 1972 erbaut. Es besteht aus einer grosszügigen Freibadanlage, einer offenen Kunsteisbahn und Garderoben-, Restaurant- und Technikbauten. Drei Fussballfelder, eine Minigolfanlage und ein Beachvolley ergänzen das Sportzentrum. Im Jahre 1993 wurde der Tribünentrakt mit Garderoben erweitert und die ursprünglich zusammengebauten Eisfelder für einen unabhängigen Betrieb unterteilt. Das Freibad wurde 1996 bis 2000 in drei Etappen saniert und attraktiviert.

Die 30- bzw. 20-jährigen Bauten und Anlagen müssen saniert werden. Insbesondere die Kunsteisbahn weist eine grosse Anzahl Korrosionsherde auf, wie eine Zustandserfassung aus dem Jahre 2000 zeigt, und ist dringend sanierungsbedürftig. Dringend ist auch die Sanierung und Neuausrüstung des Restaurants. Aber auch für die übrigen Bauten und Anlagen besteht entsprechend dem Alter und der intensiven Nutzung ein Renovations- und Sanierungsbedarf an Gebäudehülle, Haustechnik und Ausbauten. Die ganze Anlage hat zu wenig Garderoben, weil sich der Fussballbetrieb und der Eisbetrieb zeitlich immer stärker überlappen und die Zahl der (Frauen-)Mannschaften stark zugenommen hat. Die Nutzung von Garderoben durch Fussballmannschaften während dem Eisbetrieb führt wegen der Verschmutzung der Zugänge zu Schwierigkeiten.

Im weiteren zeigen die Erfahrungen, dass der Betrieb sowohl für die Besucherinnen und Besucher als auch für das Personal unbefriedigend, teilweise sogar gefährlich ist. Die verschiedenen Sporttreibenden, die Besucher von Veranstaltungen und die Gäste des Restaurants können die Anlage nicht ihrem Bedürfnis entsprechend nutzen. Alle müssen den gleichen Zugang nehmen und kommen sich dadurch in die Quere. Entsprechend gefährlich ist, dass die Eisbearbeitungsmaschine, sowohl für die Eispflege als auch bei der Entsorgung von Schneeabrieb, die Publikumsströme kreuzen muss. Sehr unbefriedigend ist zudem der Umstand, dass die ganze Anlieferung aber auch die Servicearbeiten über den Besucherzugang abgewickelt werden müssen.

Der Stadtrat setzte einen städtischen Steuerungsausschuss unter der Leitung von Stadträtin Amanda Rüegg ein und erteilte am 17. Januar 2002 den Auftrag ein Gesamtkonzept für das Sportzentrum Eselriet zu erstellen. Mit einem Gesamtkonzept wollte der Stadtrat sicherstellen, 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 Zuschlag und erstellte eine umfassende Vorstudie. Der Stadtrat genehmigte am 20. März 2003 das Gesamtkonzept und bewilligte eine gebundene Ausgabe von Fr. 3'570'000.- für die unvermeidliche Sanierung der Eispisten.

2. Gesamtentwicklungskonzept Sportzentrum Eselriet

2.1 Inhalt des Konzepts

Das Konzept zeigt einerseits eine zukunftsgerichtete Strategie für die Weiterentwicklung des Eingangs- und des Garderobenbereichs, der Kunsteisbahn und der Fussballplätze auf.

Andererseits werden in einem erweiterten Perimeter Ausbaumöglichkeiten der Anlage skizziert, wie zum Beispiel ein Wellnesscenter oder eine Leichtathletikanlage.

Das Konzept beinhaltet Bestandesanalysen im baulichen, technischen und betrieblichen Bereich und zeigt Lösungen für die zu sanierenden Eispisten, die unbefriedigenden Raumangebote und die betrieblichen Probleme auf. Um die Studie einem grossen Kreis Interessierter zugänglich zu machen, wurde eine Kurzfassung „Für ein zukunftsfähiges Sportzentrum Eselriet“ erstellt.

2.1 Beurteilung des Konzeptes

Das vorliegende Gesamtkonzept zeigt eine überzeugende bauliche Vision auf, die geschickte Lösungen für die Problempunkte enthält. Der schmale, langgezogene Bau, der den Eingang für Gäste, Sporttreibende und Passanten bildet, enthält die Kasse, ein Bistro, den Sportshop und eine Terrasse. Im Untergeschoss befinden sich die Fussballgarderoben. Dieses „pierartige Gebäude“ bildet dabei das Herzstück der ganzen Sportanlage. Es erfüllt einerseits vielfältige betriebliche Anforderungen und schafft andererseits für die Gäste klare, übersichtliche Verhältnisse. Mit dem zweigeschossigen Zentralbau wird auch die ganze Anlage funktional und räumlich klar gegliedert. Das Konzept ist so aufgebaut, dass eine schrittweise Realisierung gut möglich ist. Überdies hält es weitere Spielräume für die Zukunft offen. Zusammenfassend darf festgehalten werden, dass das Gesamtentwicklungskonzept durch seine Klarheit überzeugt, ebenso durch die Art wie die Probleme gelöst werden und durch die Flexibilität im Hinblick auf ein schrittweises Vorgehen.

Die Kosten für die erste Etappe sind im Finanzplan enthalten.

3. Schrittweise Umsetzung: 1. Etappe Sanierung der Eispisten

3.1.1 Sanierung des heutigen Bestandes

Aufgrund der Sicherheitsbeurteilung hat die Sanierung bzw. der Neubau der Eispisten erste Priorität. Die beiden Eispisten sind, im Gegensatz zur Kälteerzeugung selber, in einem sehr schlechten Zustand und können nur im Hinblick auf eine unverzügliche Sanierung weiter betrieben werden. Eine diesbezügliche Verfügung, der mit dem Vollzug der Störfallverordnung betrauten Kantonalen Behörde, dem AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, vom 23. Januar 2003, liegt vor.

Der Stadtrat beschloss deshalb am 20. März 2003 einen Objektkredit als gebundene Ausgabe von Fr. 3'570'000.-, um die Kunsteisbahn unverzüglich zu sanieren. Die Eisbahn wird, aufgrund der im Gesamtkonzept publizierten Ergebnisse, auch weiterhin mit direkt verdampfendem Ammoniak betrieben. Das Planungsteam OMG+ Partner Architekten AG kommt in seinen Untersuchungen nämlich zum Schluss, dass aus betrieblichen wie energetischen Überlegungen am bestehenden Kälte Träger und Kältemittel, dem direkt verdampfendem Ammoniak, festgehalten werden sollte. Vorabklärungen mit dem AWEL haben zudem ergeben, dass im Bewilligungsverfahren nach StFV eine direktverdampfende Ammoniak-Kälteanlage unter Berücksichtigung der neusten Sicherheitstechnik bewilligt werden kann.

Die Ablaufplanung sieht vor, dass die sanierte Kunsteisbahn in der Wintersaison 2004/05 in Betrieb genommen werden kann.

3.1.2 Nutzungsmöglichkeiten im Sommer

Die sanierten Eisfelder können auch während der Sommersaison genutzt werden. Beispielsweise als zusätzliches Beachvolleyballfeld (dabei würde sich die Eispiste vor der Tribüne vor allem für Turniere gut eignen) und/oder als Skateanlage für Skateboarding, Inlineskating und Rollhockey. Für den Skatesport empfiehlt es sich, das Eisfeld mit einem mobilen Kunststoffbelag auszurüsten. Der häufige Regen und die Nässe beeinträchtigen die Betonoberfläche, und der Untergrund wird glitschig und moosig. Baulich und technisch steht der Sommernutzung jedoch nichts entgegen.

3.2 Sanierung der Eisbahn unter Berücksichtigung strategischer Entwicklungen

Um die Kunsteisbahn zukunftstauglich und attraktiv zu erhalten, ist die Gelegenheit der Sanierung der Eispisten zu nutzen, um die bestehenden betrieblichen und sicherheitstechnischen Mängel zu beheben. Die heutigen Mängel und Unfallgefahren sind:

- Die Anlieferung und die Servicearbeiten für die gesamte Technik, den Betrieb und die Gastronomie erfolgen über den Besucher/innenzugang, was zu gefährlichen und konfliktreichen Kreuzungswegen führt.
- Die Servicefahrzeuge werden vor dem Haupteingang parkiert und behindern so den freien Zugang zur Sportanlage.
- Durch den jetzigen Standort der Werkstatt und der Garage kommt es bei der Eispflege, wie auch bei der Entsorgung von Schneeabrieb immer wieder zu gefährlichen Kreuzungswegen zwischen Besucherinnen und Besuchern der Eisbahn und der Eisbearbeitungsmaschine.

Um diese Mängel beheben zu können, sieht das Konzept eine räumliche Entflechtung von Publikum und Betrieb vor. Gemäss Konzeptstudie sind

- die Eispisten neu zu situieren, indem das zweite Eisfeld um 6 m Richtung Süden verschoben wird,
- ein neuer Werkhof auf der Ostseite der Eisfelder zu erstellen,
- eine Zufahrt Südost zu bauen, über welche der Bauverkehr, die Anlieferung sowie die Bewirtschaftung der Sportanlage erfolgen soll,
- eine neue Schneegrube beim neuen Werkhof Ost zu erstellen.

Die neue Situierung der Eisfelder bildet auch die Voraussetzung dafür, dass in Zukunft der Bau einer multifunktionalen Halle über dem ersten Eisfeld möglich ist. Diese Halle würde 365 Tage im Jahr betrieben werden können und neben dem Eissport im Winter, Raum für Ausstellungen, Konzerte, Sportanlässe und viele andere Veranstaltungen bieten.

4. Kosten

Die **einmaligen Kosten** für die zusätzlichen baulichen Massnahmen werden wie folgt veranschlagt:

▪ Zufahrt Südost	Fr.	190'000.00
▪ Verschiebung Eisplatte	Fr.	150'000.00
▪ Neubau Werkhof	Fr.	<u>780'000.00</u>

Total **Fr. 1'120'000.00**

Die jährlich **wiederkehrenden Folgekosten** betragen:

▪ Kapitalfolgekosten 10 % von Fr. 1'120'000.-	Fr.	112'000.00
▪ betriebliche Folgekosten 2 % von Fr. 1'120'000.-	Fr.	<u>22'400.00</u>

Total **Fr. 134'400.00**

Für die Sanierung der Kunsteisbahn und die zusätzlichen baulichen Massnahmen entstehen Investitionskosten von insgesamt Fr. 4'690'000.- (bewilligte Kredite des Stadtrats von Fr. 3,57 Mio. und des Grossen Gemeinderats von Fr. 1,12 Mio.).

5. Zukünftige Entwicklungen: die schrittweise Umsetzung

5.1 Vernehmlassung des Gesamtentwicklungskonzeptes bei den Benützervereinen

Den Delegierten aus den Vorständen des Eislauf-, Eishockey- und Fussballclubs wurde das Konzept am 19. Februar 2003 vorgestellt. Ihre Vernehmlassungs-Antworten sind sehr positiv ausgefallen. Bezüglich der Umsetzung des Konzeptes setzt der Fussballclub die Priorität bei der baulichen Vision 1, dem Pier, und dabei vor allem bei der Sanierung der Fussballgarderoben. Hingegen hat für den Eishockeyclub die Sanierung der Kunsteisbahn - aus verständlichen Gründen - oberste Priorität. Bereits an zweiter Stelle kommt dann jedoch auch seitens des EIE die Sanierung der Fussballgarderoben.

Insgesamt sind alle drei Benützervereine überzeugt, dass das Gesamtentwicklungskonzept den vielfältigen Bedürfnissen der Sporttreibenden von Illnau-Effretikon entspricht und umgesetzt werden sollte.

5.2 Antrag des Steuerungsausschusses

Die Sanierung der Eispisten ist zwingend und wurde vom Stadtrat als gebundene Ausgabe bewilligt. Die Sanierung sollte jedoch so erfolgen, dass ein späterer Ausbau im Sinne der baulichen Visionen, wie sie im Gesamtkonzept gezeigt werden, möglich bleibt. Steuerungsausschuss und Stadtrat empfehlen dem Grossen Gemeinderat deshalb, den Kredit für die zusätzlichen baulichen Massnahmen zu bewilligen. Damit kann ein erstes und wichtiges Element des benutzerfreundlichen Gesamtkonzeptes umgesetzt werden: die zweckmässige Entflechtung der unterschiedlichen Besucherströme. Die Sicherheit wie auch der Komfort der Benützerschaft kann so wesentlich erhöht werden, und die Führung des Sportzentrumsbetriebs wird vereinfacht.

5.3 Prioritäten des Stadtrates für die weitere Umsetzung des Konzeptes

Höchste Priorität in der Umsetzung des Konzeptes haben aus der Sicht des Stadtrates - wie beschlossen bzw. beantragt - die Sanierung der Eispisten sowie die Beseitigung be-

trieblicher und sicherheitstechnischer Mängel. In eine folgende Etappe gehören Sanierung und Erweiterung der Garderoben sowie des Restaurants. Alles weitere ist aus heutiger Sicht dem Wunschbedarf zuzurechnen und soll nicht priorisiert werden.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, vom Gesamtkonzept Kenntnis zu nehmen und den Zusatzkredit für die Beseitigung betrieblicher und sicherheitstechnischer Mängel zu bewilligen.

Sachbearbeiter/innen:

Stadträtin Amanda Rüegg, Jugend- und Sportvorstand
Isabelle Dubois, AL Jugend- und Sportamt
Peter Schneider, AL Werkamt

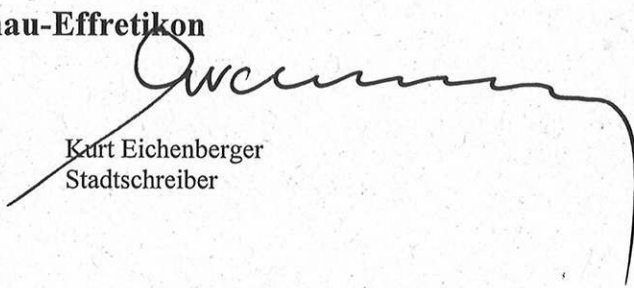
ID/KE

Versandt:

21. März 2003

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber