

Sportanlage Au, Gebäudesanierung und -erweiterung Projekt- und Kreditbewilligung von CHF 2'930'000

L2.2.7

1. Vorgeschichte/Ausgangslage

Im Jahr 2008 wurde durch das Architekturbüro T. Senn und Th. Kühne ein Sanierungs- und Erweiterungsprojekt für die Sportanlage Au ausgearbeitet. Die Berechnungen ergaben Kosten für das Gebäude in der Höhe von 4.9 Mio. und für die Aussenanlagen von fast 3.7 Mio. Franken. Mit Beschluss Nr. 2008-221 vom 16. September 2008 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat, einen Rahmenkredit von CHF 8'660'000 zu bewilligen und die Vorlage der Volksabstimmung zu unterbreiten.

Der Stadtrat zog den am 16. September 2008 gestellten Antrag für einen Rahmenkredit über CHF 8'660'000 zurück unter der Voraussetzung, dass der Gemeinderat dem Projektierungskredit für ein redimensioniertes Gebäudeprojekt zustimmt.

Die damals bereits aufgelaufenen Planungskosten von CHF 292'308 für ein in der damaligen finanziellen Situation nicht mehrheitsfähiges Projekt nahm die RPK zähneknirschend zur Kenntnis. Die RPK stellte aber fest, dass es unbestritten sei, dass sich die technischen Installationen in der heutigen Sportanlage Au in einem desolaten Zustand befinden und diese Probleme unbedingt behoben werden müssen.

Aufgrund dieser Situation unterstützte die damalige RPK einen Kredit von CHF 104'000 (exkl. MWST) für die Projektierung der Gebäudesanierung und Gebäudeerweiterung der Sportanlage Au ohne Begeisterung.

Dabei sollte das finanzielle Ziel verfolgt werden, dem Gemeinderat einen Baukredit von nicht mehr als CHF 2,7 Mio. zu unterbreiten. Nach Meinung der RPK könnten nach Genehmigung des Baukredits die Arbeiten, darunter auch die Bauleitung, gemäss Submissionsverordnung ausgeschrieben werden.

Im Oktober 2011 wurde dieses Geschäft der Kommission für Neubau und Sanierung zur Beurteilung zugeteilt. Dabei mussten wir feststellen, dass zu diesem Zeitpunkt die Arbeiten, aufgrund des knappen Zeitplans, bereits ausgeschrieben waren als GU-Projekt.

2. Sanierung oder Neubau Betriebsgebäude

Der Stadtrat erachtet den vollständigen Ersatz des bestehenden Gebäudes als nicht nötig und stellt deshalb dem Gemeinderat einen Kreditantrag für die bauliche Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes.

Mit der neuen Projektierung wurden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Erhöhung der Zahl der Garderoben von 6 auf 8, wovon deren 2 zusätzlich unterteilbar sind
- Erweiterung des Clubraums zu einem beidseitig zugänglichen Aufenthaltsraum
- Zusätzliche Toiletten, Schiedsrichter-Garderoben und Sanitätszimmer
- Anpassung und teilweise Erneuerung von technischen Installationen

- Zusätzliche Materialräume

3. Sanierungsprojekt

3.1. Erneuerung der technischen Infrastruktur

Die Bestandesanalyse ergab, dass umfangreiche Sanierungsmassnahmen zwingend erforderlich sind. Schwerpunktmässig handelt es sich dabei um die Bereiche Lüftung, Sanitär und Wärmeerzeugung. Ein grosses Anliegen war die Loslösung der Wärmegegewinnung mit fossiler Energie. Durch den Einsatz einer Wärmepumpe mit Erdsonden und Wärmerückgewinnung für Luft und Wasser sowie die vorgesehene Gebäudesanierung erreicht das Gebäude mit dem Anbau den neusten ökologischen Stand. Wegen zu hohen Investitionskosten wurde auf eine Photovoltaikanlage verzichtet. Durch die Nutzung von Erdwärme können ca. 50 Tonnen CO₂/pro Jahr eingespart werden.

3.2. Sanierung und Erweiterung Gebäude, inkl. Neubau Magazin

Das Raumprogramm des Projekts wurde so ergänzt, dass ein Betrieb langfristig funktionieren wird. Die bestehenden sechs Garderoben mit vier Duschräumen sollen auf acht Garderoben mit fünf Duschräumen erweitert werden. Davon können je zwei Garderoben und Duschen mit einer mobilen Trennwand nochmals unterteilt werden. Es sind zwei Schiedsrichterräume vorgesehen. Die Fläche der Lagerräume, Putzraum und Werkstatt wird fast verdoppelt. Mittels einer mobilen Trennwand lässt sich aus Clubraum 1 und Clubraum 2 ein Grossraum für besondere Anlässe und externe Vermietungen machen. Die überalterte Gebäudetechnik muss zu einem grossen Teil ersetzt und erweitert werden.

4. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Allreal Generalunternehmung AG ist für die Erneuerung und den Umbau mit folgenden Kosten zu rechnen:

Vorbereitungsarbeiten	CHF	39'600
Gebäude, inkl. Honorare	CHF	2'123'500
Umgebung	CHF	146'400
Baunebenkosten	CHF	29'200
Ausstattung	CHF	65'004
Mehrwertsteuer	CHF	192'296
Total Gebäudesanierung und -erweiterung	CHF	2'596'000

5. Gesamtinvestitionsvolumen

Die Gesamtinvestition nach Massgabe des Sanierungskonzepts setzt sich aus folgenden Teilbereichen zusammen:

Sanierung und Erweiterung der Gebäude, inkl. Neubau Magazin	*CHF	2'596'000
Projektierungskredit (bereits bewilligt mit GRB vom 1.3.2010)	CHF	104'000
Weiterführende Projektierung und Nebenkosten	CHF	76'000
Reserve für Unvorhergesehenes	CHF	154'000
Gesamtinvestition, inkl. MWST	CHF	2'930'000

* Zürcher Baukostenindex (auf Basis Oktober 1998 = 100) Stand April 2011: 101.3

6. Antrag

Am 6. September 2011 beschloss der Stadtrat dem Gemeinderat den Antrag zu stellen, das Projekt für die Gebäudesanierung und -erweiterung in der Sportanlage Au zu genehmigen und der entsprechende Kredit von CHF 2'930'000, inkl. 8 % MWST, zulasten der Investitionsrechnung 2012, Konto-Nr. 611.5030.116, zu bewilligen. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich nach Massgabe der aufgelaufenen Teuerung.

Am 31. Oktober 2011 hat die N+S nach Studium der Unterlagen Valentin Perego, Toni Steiner, Peter Cathomas, Felix Caduff und Reto Bollinger (FC Glattbrugg) zu einer Besichtigung eingeladen. Dabei kam die N+S zum Schluss, dass die geplante Gebäudesanierung und -erweiterung angegangen werden muss. Die N+S hat jedoch Bedenken, ob die geplante Umstellung der Heizung neu mit Einsatz einer Wärmepumpe mit Erdsonden und Wärmerückgewinnung für Luft und Wasser die richtige Lösung ist. Die N+S würde es begrüssen, wenn geprüft wird, ob eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Sonnenkollektoren und einem grossen Pufferspeicher innerhalb des beantragen Credits zu realisieren ist. Der Entscheid sollte auch die zu erwartenden zukünftigen Kosten für Warmwasseraufbereitung und Heizung mitberücksichtigen.

Die N+S nimmt befriedigt zur Kenntnis, dass der Stadtrat bereits Evaluationen betreffend der Wärmeerzeugung in Auftrag gegeben hat, so dass er einen auf gute Grundlagen basierenden vernünftigen Entscheid fällen wird.

Die N+S beantragt (5:0):

Das Projekt für die Gebäudesanierung und -erweiterung der Sportanlage Au zulasten der Investitionsrechnung 2012, Konto-Nr. 611.5030.116 ist zu genehmigen und der entsprechende Kredit von CHF 2'930'000, inkl. 8 % MWST, ist zu bewilligen. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich nach Massgabe der aufgelaufenen Teuerung.

Referat vor dem Gemeinderat: Richi Muffler

Opfikon, 15. November 2011

Der Präsident:

Ein Mitglied:

Patrick Rouiller

Richi Muffler