

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 16. September 2008

Sportanlage Au, Gesamtsanierung
Projektgenehmigung und Bewilligung eines
Rahmenkredits für Projektierung und Sanierung Fr. 8'660'000.--

L2.2.7

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 16. September 2008 sowie in Anwendung von Art. 36, Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

1. Das Projekt für die Gesamtsanierung der Sportanlage Au wird genehmigt.
2. Für die Projektierung und Realisierung der Gesamtsanierung der Sportanlage Au wird ein Rahmenkredit im Betrag von Fr. 8'660'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung, Kto.-Nr. 611.5030.102, bewilligt.
3. Das Projekt wird in zwei Etappen gegliedert:
 - Sanierung/Erweiterung der Gebäude mit Kosten von Fr. 5'270'000.-- in den Jahren 2010/11
 - Sanierung der Aussenanlagen mit Kosten von Fr. 3'390'000.-- ab dem Jahr 2013

Für die Aufteilung dieses Rahmenkredits in die einzelnen Objektkredite und die Freigabe der einzelnen Etappen ist der Stadtrat zuständig.

4. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich nach Massgabe der aufgelaufenen Teuerung.
5. Der Kredit unterliegt gemäss Art. 8, Ziff. 3 Gemeindeordnung der Volksabstimmung.
6. Mitteilung an:
 - Stadtrat
 - Mitglieder der Objektbaukommission
 - Ressortvorstand Bevölkerungsdienste
 - Finanzvorstand
 - Leiter Bevölkerungsdienste
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung

Weisung

1. Ausgangslage

Die Sportanlage Au wurde im Jahr 1972 erbaut und ist damit seit gut 35 Jahren in Betrieb. Der laufende technische Unterhalt konnte nicht verhindern, dass der Zahn der Zeit an der Sportanlage nagt. Zur Einhaltung baulicher und technischer Normen und Vorschriften drängt sich eine umfassende Sanierung auf. Ebenfalls entspricht die Anzahl der Garderoben der heutigen Frequentierung durch Fussballer und Leichtathleten nicht mehr. Dies bedeutet, dass nebst dem Sanierungsumfang auch eine Aufstockung der Garderoben dringend ist. Durch den neuen Kunstrasenplatz und die Bevölkerungszunahme im Stadtteil Glattpark muss in den nächsten Jahren und Jahrzehnten mit einer höheren Belegung der Sportanlage gerechnet werden. Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 074 vom 28. Juni 2006 eine Objektbaukommission bestimmt, die in einer ersten Phase die Wünsche und Bedürfnisse der verschiedenen Benutzer abklärte. In der zweiten Phase wurde mit Verfügung des Finanzvorstandes vom 28. Juni 2006 Fr. 50'000.-- für das Erstellen einer Grobanalyse und eines möglichen Konzepts durch das Architekturbüro T. Senn und Th. Kühne freigegeben. Der Stadtrat Opfikon hat danach mit Beschluss Nr. 057 vom 6. Februar 2007 für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes einen Kredit von Fr. 302'000.-- bewilligt. Der entsprechende Auftrag wurde dem Architekturbüro T. Senn und Th. Kühne, Zürich, erteilt.

2. Sanierung oder Neubau Betriebsgebäude

Die Ausarbeitung des Sanierungs- und Erweiterungsprojekts ergab mit Gebäudekosten von 4.6 Mio. Franken einen sehr hohen Aufwand. Im Februar 2008 wurde deshalb das ausgefertigte Sanierungsprojekt für die Sportanlage Au nochmals durch eine Arbeitsgruppe des Stadtrates diskutiert. Der Liegenschaftenverwaltung wurde der Auftrag erteilt, die mutmasslichen Kosten für einen Gebäude-Neubau, basierend auf dem Raumprogramm des Sanierungsprojekts, mittels einfacher Normberechnungen ermitteln zu lassen.

Die Erarbeitung dieser Studie wurde der Firma Kummer Baumanagement GmbH, Zürich, übertragen. Aufgrund dieser Studie sind die Objektbaukommission und der Stadtrat der Meinung, dass ein Gesamtkredit für die Sanierung eingeholt werden und von einem Neubau des Betriebsgebäudes abgesehen werden soll. Die Studie weist allerdings geringere Kosten für einen Neubau aus. Ein solcher wäre aber mit zusätzlichem Zeitverlust verbunden, und die prognostizierte Einsparung von Fr. 500'000.-- dürfte in der Praxis nicht realistisch sein. Ein Neubau wäre zwingend mit einem Architekturwettbewerb verbunden, dessen Kosten nicht kalkuliert worden sind. Ausserdem entsprechen die Sanierungspläne teilweise schon detaillierten Ausführungsplänen für einzelne Berufsgattungen und liegen somit bereits in der für eine Volksabstimmung nötigen Genauigkeit vor. Sie können bei der Sanierung schon verwendet werden und verursachen keine zusätzlichen Planungskosten, während diese Kosten für einen Neubau teilweise nochmals anfallen würden.

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

3. Verbindungsbrücke zum Kunstrassenplatz

Eine Brücke zur Verbindung von Glattpark mit der Sportanlage Au ist nicht Teil dieser Vorlage. Da diese Brücke öffentlich sein soll, ist sie nicht eigentlicher Bestandteil des Sanierungsprojekts der Sportanlage. Vielmehr soll ein entsprechendes Projekt separat erarbeitet und zum Entscheid vorgelegt werden.

4. Gesamtinvestitionsvolumen

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

Technische Infrastruktur	Fr. 1'293'000.--
Sanierung und Erweiterung der Gebäude, inkl. Neubau Magazin	Fr. 3'619'000.--
Sanierung und Neubau der Aussenanlagen	Fr. 3'390'000.--
Provisorium	Fr. 129'000.--
Zuleitung ab Trafostation	Fr. 209'000.--
Beratermandat	Fr. <u>20'000.--</u>
Gesamtinvestition, inkl. MWST	<u>Fr. 8'660'000.--</u>

Zürcher Baukostenindex (auf Basis April 1998 = 100) **Stand April 2007: 117.0**

4.1 Erneuerung der technischen Infrastruktur

Die Bestandesanalyse ergibt, dass altersbedingt sowie in Anpassung an die heute geltenden Vorschriften, Normen und Sicherheitsrichtlinien umfangreiche Sanierungsmassnahmen - speziell der technischen Anlagen - zwingend erforderlich sind. Die daraus resultierende Grobkostenschätzung ergibt ein Sanierungsvolumen von 1.3 Mio. Franken. Schwerpunktässig handelt es sich dabei um die Bereiche Lüftung, Sanitär und Wärmeerzeugung. Ein grosses Anliegen der Objektbaukommission und der Planer war die Loslösung der Wärmegewinnung von Heizöl. Energielabel und exorbitant steigende Energieträgerkosten zwingen heutzutage eine nachhaltige Lösung geradezu auf, ebenso Erdsonden und Wärmerückgewinnung für Luft und Wasser. Durch diese technischen Massnahmen und die vorgesehene Gebäudesanierung erreicht das Gebäude einen Minergiestandard und ist danach auf dem 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.

Erneuerung technische Infrastruktur

Heizung, Lüftung, Klima- und Kälteanlagen

Fr. 534'000.--

Sanitäranlagen

Fr. 436'000.--

Elektroanlagen

Fr. 323'000.--

Total Erneuerung technische Infrastruktur

Fr. 1'293'000.--

4.2 Sanierung und Erweiterung Gebäude, inkl. Neubau Magazin

Aufgrund der Zustandsanalyse befindet sich die bauliche Substanz noch in einem guten Zustand. Insgesamt ist aber das bestehende Raumangebot, auch im Hinblick auf die Bevölkerungszunahme im Gebiet Glattpark, nicht mehr ausreichend. Mögliche Konzeptlösungen wurden im Sanierungsbericht bereits auf die erwähnten Zielgruppen Fussball und Leichtathletik ausgerichtet (Garderoben, Kraftraum, Frauentoiletten, Schiedsrichterraum, Sanitätsraum, Clubraum, Materialräume, Technikraum). Neu werden durch die Aufstockung des Gebäudes 6 zusätzliche Garderoben geschaffen. Kiosk, Clubraum und Gastraum können durch mobile Raumtrennsysteme auch für grössere Anlässe genutzt werden.

1 Gebäude, inkl. Neubau Magazin

Fr. 2'415'000.--

2 Aussenflächen (Parking)

Fr. 91'000.--

3 Diverses

Fr. 22'000.--

4 Baunebenkosten

Fr. 181'000.--

5 Ausstattung

Fr. 88'000.--

6 Honorare

Fr. 822'000.--

**Total Sanierung und Erweiterung Gebäude,
inkl. Neubau Magazin**

Fr. 3'619'000.--

4.3 Sanierung und Neubau der Aussenanlagen

Leichtathletik/Schulsport

Die Tartanbahn 400m weist Absenkungen auf, welche im Zusammenhang mit der mangelnden Wasserdurchlässigkeit zu Wasserlachen und im Winter zu Glatteis führen. Stellenweise löst sich der Belag vom Untergrund. Die 400m Bahn und die Hochsprunganlage (zu kurzer Anlaufbereich) erfüllen die Normen nicht. Die Weitsprunganlage liegt unmittelbar neben den Laufbahnen, wodurch diese permanent verschmutzt werden. Für die Unterbringung der Hürden fehlt ein praktikabler Lagerort. Die Kugelstossanlage sollte dringend erneuert werden.

Fussballfelder

Das Hauptfeld im Südwesten der Anlage weist Unebenheiten auf, welche einem ordentlichen Spielverlauf stark abträglich sind. Die Rasenfelder im Nordosten sind auf der Waldseite zu feucht. Die Entwässerung ist mangelhaft. Der durch die Bevölkerung intensiv genutzte Platz mit allwettertauglichem Kunststoffbelag weist eine starke Abnutzung, Ablösung und Senkung auf und muss vollständig ersetzt werden.

Verschiedenes

Der Asphaltbelag um die Gebäude hat Risse, und die ungenügenden Gefällsverhältnisse verursachen Lachenbildung und fördern damit Frostschäden. Der Umfassungszaun rostet über weite Strecken. Die Tribünenstufen im Freien lösen sich zum Teil auf. Die Plattenbeläge, welche die Fussballfelder umgeben, sind schlecht fundiert und einige sind gebrochen. Es mangelt an Parkplätzen. Die Fahrradsituation stört den Eingangsbereich.

Sanierung und Neubau der Aussenanlagen

Leichtathletik, inkl. Fussballfeld 1	Fr. 2'090'000.--
Kunststoffbelag, inkl. Fussballfeld 2	Fr. 622'000.--
Parkfelder	Fr. 28'000.--
Baunebenkosten	Fr. 63'000.--
Diverses (Einzäunung, Beleuchtung, Platzkanalisation, etc.)	Fr. 349'000.--
Honorare	Fr. 238'000.--
Total Erneuerung der Aussenanlagen	<u>Fr. 3'390'000.--</u>

5. Trafostation

Gegenwärtig wird die Sportanlage Au mit einer 600 m langen Zuleitung ab der Trafostation Au mit Strom versorgt. Bei dieser Leitungslänge ist der Spannungsabfall kritisch. Das eingesetzte Netzkabel entspricht nicht dem aktuellen technischen Standard und eine Leistungserhöhung über dieses Kabel ist nicht möglich. Der Leistungsanstieg auf 600A erfordert den Bau einer neuen Trafostation auf dem Grundstück des Sportareals an der Zunstrasse zu Lasten der Energie Opfikon AG. Zu Lasten der Stadt Opfikon gehen die Kosten für das Verlegen eines, ev. zwei neuer Niederspannungskabel ab der neuen Trafostation bis zum Anschlusspunkt im Bereich des Gebäudes:

Netzkostenbeitrag	Fr. 54'000.--
Neue Zuleitung	Fr. 75'000.--
Grabarbeiten	Fr. 80'000.--
Total	<u>Fr. 209'000.--</u>

6. Sanierungskonzept

Aus betrieblichen Gründen ist eine etappierte Sanierung im Gebäudebereich nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Insbesondere ist eine vollständige Schliessung des jeweiligen Bereichs während der Bau- und Installationsarbeiten unumgänglich. Während der Bauphase soll deshalb auf dem Kunstrasenplatz ein Provisorium, bestehend aus 6 Garderoben, 6 Duschen und 1 Toilettencontainer, aufgestellt werden (Kosten von Fr. 129'000.-- sind einkalkuliert).

Die Sanierung und Erweiterung des Gebäudes und der Ersatz der bestehenden Fertiggaragen soll nach positivem Ausgang der Volksabstimmung als erste Etappe ausgeführt werden.

Die Sanierung der Aussenanlagen erfolgt in mindestens zwei Schritten, damit sich jeweils nur ein Fussballfeld im Bau befindet. Durch dieses Vorgehen wird genügend Wartezeit gewonnen, damit sich der neue Rasen gut entwickeln kann. Die Sanierung der Aussenanlagen gilt als zweite Etappe. Die hohe Gesamtinvestition kann so zeitlich verteilt bzw. den finanziellen Möglichkeiten der Stadt angepasst werden.

7. Jährliche Folgekosten (Richtwerte)

7.1 Kapitalfolgekosten

10 % Abschreibung und Verzinsung der
Nettoinvestition von Fr. 8'660'000-

Fr. 866'000.00

7.2 Betriebskosten

7.2.1 Betriebliche Folgekosten

2 % der Brutto-Anlagekosten von Fr. 8'660'000 Fr. 173'200.00

7.2.2 Personelle Folgekosten

Hauswartung und Reinigung

Fr. 150'000.00

Fr. 323'200.00

Total jährliche Folgekosten

Fr. 1'189'200.00

Die Betriebskosten der Anlage erhöhen sich vor allem aufgrund des grösseren Volumens des Gebäudes mit entsprechend höherem Aufwand für Unterhalt und Reinigung. Die heutigen, jährlichen Betriebskosten (Bruttoaufwand gemäss Voranschlag 2008) belaufen sich auf knapp Fr. 260'000.--. Es ist vorgesehen, in der erneuerten Anlage wieder einen vollamtlichen Abwart zu beschäftigen.

8. Termine

Ab Datum der Kreditgenehmigung ist für die Gebäudesanierung der Sportanlage Au (1. Etappe) mit folgenden Planungs- und Realisierungszeiten zu rechnen:

Planungs- und Projektierungsphase

ca. 6 Monate

Bauphase

ca. 12 Monate

Total Realisierungsdauer

ca. 18 Monate

9. Kredit

Der Kredit erhöht oder ermässigt sich nach Massgabe der aufgelaufenen Teuerung. Kreditbegehren über Fr. 3'000'000.-- sind gemäss Art. 8, Ziff. 3 Gemeindeordnung der Volksabstimmung zu unterbreiten. Die Kompetenz über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite und deren Freigabe ist aus rechtlichen Gründen an die Exekutive zu delegieren. Die einzelnen Objektkredite sind jeweils im Voranschlag einzustellen.

10. Schlussbemerkungen

Der Stadtrat vertritt die Ansicht, dass auf Grund der vorstehenden Erläuterungen nur eine Gesamtsanierung der Sportanlage Au in Frage kommt. Der Verzicht auf eine Sanierung der Sportanlage würde den langfristigen Verlust eines wertvollen und geschätzten Angebots für den Sport bedeuten.

11. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt

- **das Projekt für die Gesamtsanierung der Sportanlage Au zu genehmigen**
- **für deren Planung und Realisierung zu Lasten der Investitionsrechnung, Kto.-Nr. 611.5030.102, einen Rahmenkredit von Fr. 8'660'000.-- zu bewilligen und die Vorlage der Volksabstimmung zu unterbreiten.**
- **die Kompetenz über die Aufteilung des Rahmenkredits in einzelne Objektkredite und deren Freigabe an die Exekutive zu delegieren.**

Opfikon, 16. September 2008/PC

PCLIS-SportanlageAu_San_Weisung

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer