



Protokollauszug
2. Sitzung vom 29. Januar 2020

**16/2020 28.03.344.1 Sportanlagen "Im Rohr", Garderobengebäude Fussballclub
Vorlage Nr. 1/2020: Antrag des Stadtrats auf Bewilligung eines
Kredits von Fr. 4'300'000.00 für den Bau eines neuen
Garderobengebäudes**

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

1. Ausgangslage

In der Schweiz gibt es mehr als 1'440 Fussballvereine mit über 283'000 Mitgliedern, davon sind 63 % Kinder und Jugendliche. Der Frauenfussball verzeichnet einen steigenden Anteil von heute 9 %. Bei der Bevölkerung und somit bei Sportkonsumierenden nimmt Fussball unter allen Sportarten der Schweiz, die wichtigste Stellung ein. Insbesondere der Breitenfussball ist einfach zugänglich und bis in die Randregionen erschlossen. Für Kinder in der Schweiz ist Fussball der meistgenutzte Einstieg ins Sport- und Vereinsleben. Jeder dritte Schweizer Jugendliche zwischen acht und elf Jahren ist Mitglied in einem Fussballverein. Bei Kindern mit Migrationshintergrund ist es jedes zweite. Mit Ausnahme der obersten Ligen im Profibereich, benötigt Fussball wohl flächenintensive, aber bescheidene Infrastrukturen, in welchen Jugendliche erstmals, nebst den Schulanlagen, mit städtischen Infrastrukturen in Kontakt kommen.

Diese Ausgangslage zeigt sich auch im sportlichen Umfeld in der Stadt. Der Fussballclub Schlieren (FC Schlieren) ist der grösste und älteste Sportverein. Mit der Sportanlage "Im Rohr" steht ein in der Region bekanntes Areal für Fussball zur Verfügung. Schwachpunkt der Anlage ist seit Jahren die Garderoben- und Clubhausinfrastruktur. Die Anlage wurde mit vier Garderoben à 20 m² im Jahr 1984 inklusiv der dazu gehörenden Parkplätze erstellt. Mit Ausnahme des im Jahr 2000 erstellten, freistehenden, modularen Stahlcontainers mit drei Garderoben à 19 m², respektive 9 m² und einem integrierten Clubhaus für rund Fr. 450'000.00 sowie dem Bau eines Kunstrasenplatzes im Jahr 2009 für rund 2'000'000.00, wurden auf dem Areal keine weiteren Investitionen getätigt. Der kleine Container, welcher 2014 für die Erweiterung des Clubhauses gestellt wurde, ist ein Mietprovisorium. Der modulare "Stahlcontainer 2000" diente damals bis heute zur minimalen Garderobenerweiterung. Der Innenausbau der Garderoben hat durch die überdurchschnittliche und intensive Nutzung durch die vielen Mannschaften stark gelitten und kann aus hygienischen Gründen in naher Zukunft nicht mehr genutzt werden. Diese bauliche Ausgangslage, sowie der dringende Mehrbedarf an Garderoben aufgrund der wachsenden Mitglieder- und Mannschaftszahlen machen ein Neubauprojekt unerlässlich.

Das Neubauprojekt "Garderobengebäude Im Rohr" startete mit SRB 91 vom 20. April 2015. Der Stadtrat bewilligte einen Kredit von Fr. 50'000.00 zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie. Im weiteren Verlauf genehmigte der Stadtrat folgende Planungsaktivitäten:

- SRB 108 vom 16. April 2016, Bestellung Planungskommission und Projektierungskredit von Fr. 25'000.00.
- SRB 272 vom 10. Oktober 2018, Projektierungskredit von Fr. 100'000.00.

- SRB 139 vom 17. Juli 2019, Projektierungskredit von Fr. 115'000.00 für Submission und Volksabstimmung.

Der dringend benötigte Garderobenneubau sollte bis zum Saisonstart 2021/22 erstellt sein. Mit SRB 272 vom 10. Oktober 2018 beschloss der Stadtrat aufgrund des Entlastungsprogramms 2017 und der Testplanung mit einer Kostenschätzung von Fr. 5'600'000.00, das Garderobengebäude von 16 Garderobeneinheiten auf 12 Einheiten zu reduzieren.

2. Anlage "Im Rohr" ist seit 1980 in Betrieb

Bis 1979 spielte der FC Schlieren auf der so genannten "Schäfliwiese" östlich der Engstringerbrücke (heutiger Standort von Sony Schweiz). Im Jahr 1980 konnte im Quartier Zelgli "Im Rohr" der erste Fussballplatz in Betrieb genommen werden. 1996 folgten zwei weitere Fussballfelder sowie die Beleuchtung des Hauptplatzes. Bereits damals mit einem minimalen Garderoben-, WC- und Materiallagergebäude. Mit dem im Jahr 2000 erstellten modularen Stahlcontainer wurden minimale Infrastrukturverbesserungen erzielt. Mit dem Bau des Kunstrasenplatzes 2009 wurden die Investitionen in die Natur- und Kunstrasenflächen vorerst abgeschlossen.

Die Fussballanlage Zelgli befindet sich im Naherholungsgebiet, in dem sich auch die Limmat befindet und ist der "Freihaltezone Sport" zugeteilt. Sie ist bei Nutzenden sehr beliebt und hat einen überregionalen Bekanntheitsgrad. Auch im noch nicht rechtskräftigen kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ist dieses Sport- und Freizeitareal nachhaltig gesichert.

Das Areal "Im Rohr":

<i>Parzelle Kat. Nr. / Zone</i>	<i>Fläche</i>	<i>Kaufdatum / Preis</i>	<i>Nutzung</i>
9062, Freihaltezone Sport	103'037 m ²	1962, Fr. 20.00 pro m ²	Anteil 48'000 m ² , vier Fussballfelder inklusive Parkplätze
8489, Oe	19'603 m ²	1962, Fr. 51.00 pro m ²	Anteil 12'000 m ² , Garderobentrakt und Trainingsplatz

3. Fussballclub Schlieren

Der FC Schlieren wurde 1921 gegründet und zählte im November 2019 einen Mitgliederbestand von 560 Personen, die auf 28 Mannschaften aufgeteilt sind:

- 2 Mannschaften Frauen, Nationalliga B und 2. Liga
- 2 Mannschaften Herren, 2. Liga und 4. Liga
- 2 Mannschaften, Senioren Herren, 30+ und 40+
- 2 Mannschaften A-Junioren
- 2 Mannschaften B-Juniorinnen (1) und B-Junioren (1)
- 3 Mannschaften C-Juniorinnen (1) und C-Junioren (2)
- 4 Mannschaften D-Juniorinnen (1) und D-Junioren (3)
- 6 Mannschaften E-Juniorinnen (2) und E-Junioren (4)
- 3 Mannschaften F-Junioren
- 2 Mannschaften G-Juniorinnen (1) und G-Junioren (1)

Der FC Schlieren sieht seine Weiterentwicklung in den nächsten fünf bis zehn Jahren wie folgt:

- Generell will der FC Schlieren beim Bestand aktiver Mannschaften und deren Spielklassen den Status quo halten.

- Die Aushängeschilder sind die ersten Frauen- und die Herrenmannschaft, welche in den momentanen belegten Ligen gehalten werden sollen.
- Das zentrale Anliegen des FC Schlieren ist die Juniorinnen- und Juniorenförderung. Der FC Schlieren hat zum Ziel, auch in Zukunft vielen Jugendlichen das Fussballspielen zu ermöglichen.
- Überdies geplant sind Aktivitäten mit sinnvollen Förderungs- und Nachwuchstrainings, Fortführung von Firmenfussball und Plauschturnieren.

4. Meisterschafts- und Trainingsbetrieb

Während des wöchentlichen Trainingsbetriebs wie auch bei den Meisterschaftsspielen werden die bestehenden Garderoben sehr stark in Anspruch genommen. An Wochenenden finden jeweils mehrere Meisterschaftsspiele statt. Dann müssen zusätzliche Garderoben für die auswärtigen Mannschaften in der angrenzenden Schulanlage Zelgli zur Verfügung gestellt werden.

Der Betrieb ist wie folgt organisiert:

<i>Wochentag</i>	<i>Art*</i>	<i>Zeiten</i>	<i>Anzahl Mannschaften</i>
Montag	T	18:00 bis 22:00 Uhr	9
Montag	M	18:00 bis 22:00 Uhr	Variiert je nach Spielplan
Dienstag	T	18:00 bis 22:00 Uhr	15
Dienstag	M	18:00 bis 22:00 Uhr	Variiert je nach Spielplan
Mittwoch	T	18:00 bis 22:00 Uhr	13
Mittwoch	M	18:00 bis 22:00 Uhr	Variiert je nach Spielplan
Donnerstag	T	18:00 bis 22:00 Uhr	14
Donnerstag	M	18:00 bis 22:00 Uhr	Variiert je nach Spielplan
Freitag	T	18:00 bis 22:00 Uhr	9
Freitag	M	18:00 bis 22:00 Uhr	Variiert je nach Spielplan
Samstag	M	10:00 bis 20:00 Uhr	Variiert je nach Spielplan
Sonntag	M	08:30 bis 18:00 Uhr	Variiert je nach Spielplan

*T = Training, M = Meisterschaft

5. Clubhausinfrastruktur

Das Clubhaus ist derzeit in den Stahlcontainer 2000 integriert. Für die Zuschauerinnen und Zuschauer der Meisterschaftsspiele und für die Mannschaften bietet das Clubhaus einige Sitzmöglichkeiten sowie ein minimales Getränke- und Speiseangebot. So kann der Verein einen Jahresumsatz von rund 80'000.00 Franken erwirtschaften. Die Öffnungszeiten des Clubhauses richten sich nach dem Spiel- und Trainingsbetrieb des FC Schlieren:

<i>Wochentag</i>	<i>Öffnungszeiten</i>	<i>Anmerkungen</i>
Montag bis Freitag	17:00 bis 23:00 Uhr	Spiel- und Trainingsbetrieb
Samstag	10:00 bis 21:00 Uhr	Nur Spielbetrieb
Sonntag	08:30 bis 20:00 Uhr	Nur Spielbetrieb

6. Projekt / Vertrag / Untersuchungsergebnisse

Für den Fussballbetrieb ergibt sich folgendes Raumprogramm:

<i>Anzahl</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Fläche in m² pro Einheit</i>	<i>Fläche in m² aller Einheiten</i>
11	Garderobe	22	242
1	Doppelgarderobe	45	45
6	Duschräume	19	114
1	WC- Anlage Damen	19	19
1	WC- Anlage Herren	19	19
1	Einzel-WC Damen	6.5	6.5
1	Einzel-WC Herren	6.5	6.5
1	Behindertengerechtes WC	4.5	4.5
1	Sanitäts- und Massageraum	22	22
2	Trainer- und Schiedsrichterräume	19	38
1	Technikraum Erdgeschoss	20	20
1	Technikraum Obergeschoss	10	10
1	Putzraum	6	6
1	Lager	10	10
1	Küche	28	28
1	Clubhaus	61	61
1	Deposition	2.8	2.8
1	Korridor	69.5	69.5
1	Vorraum	65	65
	Total		788.8

Das neue Garderobengebäude erfüllt die Richtlinien des Schweizerischen Fussballverbands (SFV) für die Erstellung von Fussballanlagen knapp.

Insgesamt können an einem Abend für Trainings und Spiele, zeitlich gestaffelt, bis zu 20 Erwachsenen- und Jugendmannschaften die Garderoben benützen. Die Erwachsenenmannschaften belegen geschlechtergetrennt je ein Garderoben-Duschmodul und die Jugendmannschaften alters- und geschlechtergetrennt ebenfalls je ein Garderoben-Duschmodul. Damit wird den Anliegen des Kinder- und Jugendschutzes Rechnung getragen. Das Raumprogramm mit 12 Garderoben (6 Garderoben-Duschmodule) ist aus Sicht des FC Schlieren ausreichend. Es stellt eine dringend benötigte Erhöhung des Garderobenangebots gegenüber der heutigen Situation dar. Mit dieser Lösung ist die Mitbenützung der Garderoben in der Schulanlage Zelgli künftig nicht mehr notwendig.

7. Projekt- und Baubeschrieb Neubau

Das geplante Garderobengebäude mit Clubhaus fügt sich mit respektvollem Umgang gegenüber des Naherholungsgebiets und der Landwirtschaftszone Limmatbogen in die Umgebung ein und unterstreicht die hohe Qualität, welche dieser Ort bietet. Mit der Setzung und Ausrichtung des eingeschossigen Gebäudevolumens widerspiegelt das Garderobengebäude das Zusammenspiel von Siedlungsraum und Naherholungsgebiet. Der längliche Gebäudekörper soll auf den Platz 1 und den Kunstrasenplatz ausgerichtet sein.

7.1 Vorbereitungsarbeiten

Der Stahlcontainer mit integriertem Clubhaus, der die Lebensdauer erreicht hat, wird abgebrochen. Zur Erschliessung des Neubaus werden neue Werkleitungen (Gas, Wasser) von der Rohrstrasse her gelegt.

7.2 Gebäude

Das neue Gebäude ist als Hybrid-Modul- und Zweckbau in Holz konzipiert. Diese Konstruktionsweise (Holz/Metall) ermöglicht eine ökologisch hochwertige Materialisierung bei kürzester Erstellungszeit. Die Konstruktion ist mit einer leistungsfähigen Wand- und Dachkonstruktion auf die Erfüllung des Minergiestandards ausgelegt. Das Gebäude wird in Einzelteilen im Werk gefertigt und

dann zur Montage auf den Bauplatz geliefert. Der Innausbau besteht aus pflegeleichten und widerstandsfähigen Materialien. Das Holz für die Grundkonstruktion und den Innenausbau stammt aus dem Schlieremer Wald. Das Label Schweizer Holz wird angestrebt.

7.3 Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des neuen Garderobengebäudes wird vollflächig eine Photovoltaikanlage installiert. Diese wird den Grossteil des Energiebedarfs für das Garderobengebäude und der angrenzenden Schulanlage Zelgli decken können. Die Photovoltaikanlage wird eine Energie von 72'615 Kilowattstunden (kWh) erzeugen. Ein durchschnittlicher Schweizer Haushalt mit vier Personen verbraucht rund 4'000 kWh pro Jahr. Es könnte damit der Jahresbedarf von rund 18 Haushaltungen gedeckt werden. Ausserdem können rund 43.5 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden werden. Die Erstellungskosten der Photovoltaikanlage von Fr. 80'000.00 sind mit der Einspeisung des Stroms in den Betrieb der Schulanlage und der Sportanlage Zelgli innert rund vier Jahren amortisiert.

7.4 Clubhaus

Die Küche und der Kiosk müssen gemäss dem Lebensmittelinspektorat als gewerbliche Räume ausgelegt werden. Dies bedeutet, dass die Arbeitsflächen aus hygienischen Gründen aus Chromstahl erstellt werden müssen. Sämtliche Gerätschaften wie Geschirrspüler, Kochherd, Einbaukühlschränke und Tiefkühler werden durch den FC Schlieren eingebracht. Das Clubhaus bietet maximal für 48 Personen Sitzplätze. Das Mobiliar wird ebenfalls durch den FC gestellt.

7.5 Umgebung

Die Terrasse rund um den Haupt- und Nebeneingang wird behindertengerecht erstellt. Auf der östlichen Längsseite ist die benötigte Versickerungsanlage geplant.

8. Kosten

8.1 Beschaffungskosten

Die Erhebung des Kostenvoranschlags präsentiert sich wie folgt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
0	Grundstück inkl. Kosten für Machbarkeitsstudie und Bauprojekt	290'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	330'000.00
2	Gebäude inkl. BKP 9 Ausstattung	3'000'000.00
29	Honorare	125'000.00
3	Betriebseinrichtung, PV-Anlage	195'000.00
4	Umgebung	210'000.00
5	Baunebenkosten / Reserven	150'000.00
Total (inkl. MWST)		4'300'000.00

8.2 Eigenleistungen, Pachtzins FC Schlieren und Subventionen Kanton

Der FC Schlieren wird im neuen Gebäude für die Ausstattung des Sanitäts- und Massageraums, der Trainer- und Schiedsrichterräume, des Materiallagers sowie die Kücheninstallationen aufkommen. Zudem wird der Fussballclub in Fronarbeit und Eigenregie die bestehenden Garderoben als Materialräume umbauen. Somit kann beim Garderobenneubau eine klare Abgrenzung zwischen Eigenleistungen des FC Schlieren (Garantieleistungen und Arbeitssicherheit) und Leistungen der Stadt als Bauherrschaft erfolgen. Insgesamt belaufen sich die Eigenleistungen des FC Schlieren auf ca. Fr. 100'000.00.

Es ist vorgesehen, dass der Betreiber des Clubhauses gestützt auf den auszuarbeitenden Pachtvertrag einen Pachtzins von jährlich Fr. 16'000.00 entrichtet, was 20 % des zu erwartenden Jahresumsatzes entspricht.

Beim Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) können für den Neubau von Garderobengebäude Gelder beantragt werden. Es kann mit einem Beitrag von maximal 10 % der Gesamtkosten gerechnet werden. Diese Zahlung erfolgt nach der genehmigten Bauabrechnung.

8.3 Folgekosten

Die Folgekosten, welche im ersten Jahr nach Inbetriebnahme anfallen, berechnen sich wie folgt:

	Anschaffungswert *	Nutzungsdauer	in %	(Kosten in Fr.)
Kapitalfolgekosten				
Abschreibungen Anlageteil Gebäude	4'270'000.00	33	3.0	129'393.94
Abschreibungen Anlageteil Einrichtungen	30'000.00	8	12.5	3'750.00
Verzinsung, aktueller Zinssatz 0.6 %	4'300'000.00		0.6	25'800.00
Total Kapitalfolgekosten				158'943.94
* = Nicht direkt zuweisbare Kosten wurden anteilmässig verteilt.				
Betriebliche Folgekosten				
Unterhaltskosten [z.B. Verbrauchsmaterial, Versicherungen, Kleinunterhalt] von 2 %				86'000.00
Personal- und Reinigungskosten [3 Hauptreinigungen pro Jahr]				25'000.00
Total Betriebliche Folgekosten				111'000.00
Bisherige Betriebliche Folgekosten:				
Betriebs- und Unterhaltskosten				30'000.00
Mietkosten Modulbau Erweiterung Clubhaus				9'300.00
Stromkosten Schulanlage Zelgli				15'000.00
Stromkosten Schulanlage "Im Rohr"				10'000.00
Total bisherige Folgekosten				64'300.00
Folgekosten:				
Total Kapitalfolgekosten				158'943.94
Total Betriebliche Folgekosten				111'000.00
Total bisherige Betriebliche Folgekosten				-64'300.00
Total Mietzinseinnahmen FC Schlieren				-16'000.00
Total neue Folgekosten				189'643.94

Die Folgekosten von Fr. 189'643.94 entsprechen rund 0.4 Steuerprozenten (1 %= Fr. 489'500.00).

8.4 Anlagebuchhaltung

Aufgrund der Richtlinien der Anlagebuchhaltung sind bei Investitionsvorhaben mit Gebäuderückbau die Restbuchwerte vor Ablauf der ordentlichen Nutzungsdauer ausserplanmässig in der jeweiligen laufenden Jahresrechnung abzuschreiben. Das Gebäude in Massivbauweise mit Baujahr 1984 wie auch der Stahlcontainer aus dem Jahr 2000 sind per Ende 2019 abgeschrieben.

9. Projektvergleiche

Der Bereich Liegenschaften hat folgende Garderobenbauprojekte verglichen:

Standorte der Vergleichsobjekte	Volumen in m ³	Total Investition in Fr.	Total Kosten pro m ³ in Fr.	Anzahl Garderoben	Kosten Pro Garderobe in Fr.
Bern, Weissenstein	2'185	2'153'000	985	5	430'600
Bülach, Erachfeld	2'854	3'456'000	1'211	10	345'600
Pfäffikon ZH, Barzloo	2'310	3'720'000	1'610	8	465'000
Thalwil, Bran 2	658	1'456'000	2'213	4	364'000
Schlieren, "Im Rohr"	2'843	4'300'000	1'512	12	358'333

Es zeigt sich, dass die Kosten für das neue Garderobengebäude des FC Schlieren im Durchschnitt liegen.

10. Zeitplan

Es sind folgende terminliche Meilensteine für den optimalen Zeitplan vorgesehen:

- Januar 2020: Antrag des Stadtrats an das Gemeindeparlament
- Februar 2020: Einreichung Baubewilligung
- September 2020: Volksabstimmung
- 4. Quartal 2020: Baubeginn
- 1. Quartal 2021: Bezug

11. Fazit

Die bestehenden Garderobentrakte mit den Baujahren 1984 und 2000 weisen erhebliche Mängel auf. Ungenügende Wärmedämmung und Belüftung führen zu Schimmelbildung, die Energiebilanz ist schlecht. Die Anzahl der Garderoben entspricht nicht den Vorgaben und den Richtlinien des SFV. Sollte das Neubauprojekt nicht in der geplanten Form realisiert werden, könnte der FC Schlieren mittelfristig keinen zweckmässigen Spiel- und Vereinsbetrieb aufrechterhalten. Eine Renovation der beiden bestehenden Garderobentrakte ist gemäss Erwägungen nicht möglich. Der gesamte Immobiliengebäudeversicherungswert im Verwaltungsvermögen der Stadt beträgt rund Fr. 300'000'000.00, wovon der Anteil an Sportinfrastrukturbauten, exklusive der schulischen Turnhallen, bei rund 2 % liegt. Mit dem Neubau der Garderoben auf dem Areal "Im Rohr" wird die städtische Sportinfrastruktur aufgewertet. Die Weiterentwicklung der Sportanlage wird einen Beitrag zur Stärkung des Sportbetriebs in Schlieren leisten. Das Garderobenneubauprojekt entspricht funktionalen, qualitativen und quantitativen Ansprüchen gleichermaßen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für das Projekt Neubau des Garderobengebäudes wird ein Kredit von Fr. 4'300'000.00 bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung vom Oktober 2019 und der Bauausführung.
 - 1.2. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, die Urnenabstimmung anzuordnen und die Vorlage an die Stimmberechtigten zu verfassen.

3. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Projektleitung Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin