



ANTRAG DES STADTRATES AN DEN GEMEINDERAT KLOTEN

GR Vorlage Nr. 2809

· Beschluss Nr.
3.3.1.1 Unterhalt

Stadion Schluefweg, Ersatzneubau 2. Eisfeld

Ausgangslage

Die Eissportanlage Schluefweg umfasst eine grosse Eishalle (Swiss Arena) sowie ein Ausseneisfeld. Mit dem danebenliegenden Hallen- und Freibad inkl. Minigolf und Beachvolleyballanlage sowie dem Seilpark bildet die Eishalle eine vielseitige Sportanlage am Rand des Naherholungsgebiets von Kloten. Die Anlage bildet mit ihren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten einen wichtigen Bestandteil des Sportangebots für die Vereine, Schulen und den Breitensport der Stadt Kloten.

Die bauliche Substanz des nun über 30-jährigen Ausseneisfeldes zusammen mit der Autoeinstellhalle ist stark sanierungsbedürftig. Die Bodenplatte ist undicht, tropfendes Wasser gelangt in die darunterliegende Tiefgarage. Eine partielle Sanierung des Bauwerkes ist aus Kostengründen nicht mehr sinnvoll, da dies in den kommenden Jahren keinen nachhaltigen, finanziellen Nutzen zeigen wird. Aus diesem Grund kann das Ausseneisfeld nur durch einen Komplettersatz vor dem baulichen Zerfall gerettet werden. Mit dem Ersatzneubau des Ausseneisfeldes soll die Anlage baulich vom weiteren Zerfall gerettet, entsprechend an die gültigen Normen und Vorgaben angepasst sowie aufgewertet und deren Attraktivität zusätzlich gesteigert werden.

Rückblick

In den letzten Jahren wurden verschiedene Möglichkeiten für einen Ersatz geprüft. Dazu hat das Architekturbüro Isler Architekten auf der Grundlage eines Raumprogramms eine Machbarkeitsstudie für ein neues Ausseneisfeld mit Einhausung und eine neue Einstellhalle erstellt. Im Rahmen dieser Studie wurden bereits die Nutzerbedürfnisse abgeholt sowie eine erste Grobkostenschätzung erstellt. Schliesslich sind verschiedene Varianten ausgearbeitet worden.

Im Jahr 2014 ist der Projektierungskredit für die 4. Ausbaustappe (Sanierung Einstellhalle / Ausseneisfeld, Trainingshalle, Erweiterung Gastrobereich und betriebsnotwendige Nebenräume) durch den Stadtrat bewilligt worden. Nach einer längeren Planungspause wurde im März 2017 die Firma Suter von Känel Wild AG, Zürich, beauftragt, die Stadt Kloten bei der Ausschreibung für einen externen PL Bauherr zu unterstützen. Im Rahmen eines Einladungsverfahrens evaluierte man die Firma TBF+Partner AG, Zürich, welche das wirtschaftlich günstigste Angebot unterbreitete und durch die Objektreferenzen von vergleichbaren Projekten die optimalsten Voraussetzungen erfüllte.

Eine wichtige Grundlage zur Projektierung legte das Raumprogramm, wovon eine erste Version schon früh in der Vorstudienphase erstellt wurde. Das Raumprogramm unterscheidet zwischen Bestand, «must» und «nice-to-have» für diverse raumbeanspruchende Angebote wie Eis- und Eventfläche, Publikumszonen, öffentlicher Eislauf, Gastronomie, Technik, Drittnutzungen etc.

Am 07. November 2017 wurde durch den Stadtrat die Variante eines Ersatzneubaus des Ausseneisfeldes mit Einhausung in Massivbauweise sowie die Raumkonzeptvariante B «must» genehmigt. Zudem hat der Stadtrat in dieser Sitzung der empfohlenen Beschaffungsform des Planerwahlverfahrens zugestimmt. Mithilfe eines 2-stufigen Planerwahlverfahrens sind von Dezember 2017 bis Juli 2018 Projektkonzepte sowie ein Planerteam evaluiert worden. Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich, überzeugte die Baukommission und erhielt im Juli 2018 den Zuschlag als Generalplaner. Ebenfalls im Juli 2018 wurde der Projektierungskredit für die SIA-Phase 31 "Vorprojekt" durch den Stadtrat bewilligt, sodass seit diesem Zeitpunkt das Vorprojekt erarbeitet werden konnte.

Gegenstand der Projektierung und Realisierung ist unter anderem die bauliche, technische und energetische Sanierung des 2. Eisfeldes im Stadion Schluefweg im Rahmen eines Ersatzneubaus sowie die damit verbundene Umsetzung der betrieblichen und sicherheitsrelevanten Anforderungen des Bauwerkes an die Gesetzgebung und die Vorgaben der National League. Im Zuge dieser baulichen Massnahmen soll auch die bestehende, den verkehrstechnischen Anforderungen nicht mehr genügende Einstellhalle für Motorfahrzeuge komplett neu erstellt werden.

Das vorliegende Vorprojekt basiert auf den verschiedenen Anforderungen und Vorgaben der Stadt Kloten, des übergeordneten Gesetzgebers sowie den Nutzern des Stadions Schluefweg in Kloten. Es definiert den Umbauumfang sowie den eigentlichen Ersatzneubau und zeigt die erweiterten Nutzungen und die notwendige Haustechnik auf.

Handlungsgrund

Eine bauliche Zustandsuntersuchung vom 14. März 2018 ergab einen desolaten Zustand, sowohl der Tragwerke wie auch der Infrastruktur. Durch den Einsatz von minimalen finanziellen Mitteln konnten die Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit für die kommenden 3 bis 4 Jahre gewährleistet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist spätestens in 3 bis 4 Jahren eine Schliessung der Anlage notwendig. Diese könnte nur abgewendet werden, wenn sofort eine umfassende Gesamtinstandsetzung durchgeführt wird. Aus diesem Grund kann das Ausseneisfeld nur durch einen Komplettersatz vor dem baulichen Zerfall gerettet werden. In diesem Zusammenhang werden die technischen und energetischen Einrichtungen an die heutigen bzw. zukünftigen Vorschriften und Normen angepasst. Besonders im energetischen Teil sind Optimierungen möglich. Eine Reduktion der reinen Energiekosten für die Eisherstellung und -erhaltung kann nur erreicht werden, wenn das Ausseneisfeld überdacht und allseitig geschlossen wird. Durch diesen Schutz vor Witterung und massiver Wärme / Sonneneinstrahlung können zusätzlich auch die Betriebskosten der Eisherhaltung und -bearbeitung reduziert werden, muss doch im heutigen Zustand nach jedem Regenwetter die stark angewachsene Eisschicht in mühevoller Arbeit mit der Eismaschine auf die optimale Schichtstärke reduziert werden. Besonders bei Saisonstart im Oktober ist die Eisproduktion infolge der warmen Temperaturen der letzten Jahre eine personelle wie auch energetische Herausforderung.

Die Einstellhalle für Motorfahrzeuge, welche sich direkt unter dem Ausseneisfeld befindet, erfüllt die aktuellen VSS-Normen nicht mehr (technische Normen des schweizerischen Verbandes «Forschung und Normierung im Strassen- und Verkehrswesen»). Eine Anpassung ist nur mit grossen baulichen und somit kostenintensiven Anpassungen möglich. Den Mehrnutzen, welcher durch den Neubau der Einstellhalle entsteht, wiegen die hohen Investitionskosten auf längere Sicht hin wieder auf.

In diesem Zusammenhang sind die erweiterten, betrieblichen Anforderungen wie Technikräume, Neben- und Materialräume sowie Lagerflächen der Gastronomie und auch die Sicherheitsbedürfnisse wie verbesserte Fluchtwegsituationen, Zufahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge und behindertengerechte Zugänge umzusetzen. Besonders letztere sind durch das Bundesgesetz zur Erfüllung der Behindertengleichstellung BehiG; SR 151.3, bis Ende 2023 zwingend umzusetzen.

Beschaffungen und Projektentwicklung

Im Verlaufe der Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass sich die Stadt Kloten in diversen Bereichen extern verstärken muss. Zur Ergänzung der seitens Stadt Kloten vorhandenen Kompetenzen wurde mittels eines Einladungsverfahrens eine Bauherrenunterstützung beschafft. TBF + Partner AG unterstützt seit Oktober 2017 bei der Strukturierung und Führung des Projekts. Ein erstes Arbeitspaket bestand in der Konzeption der Planersubmission für die Suche eines Gesamtplaners.

Das am 19. Dezember 2017 durch den Stadtrat bewilligte Ausschreibungskonzept sah ein 2-stufiges Planerwahlverfahren vor. In der 1. Stufe (Präqualifikation), welche öffentlich publiziert wurde, setzte man den Schwerpunkt auf die vordefinierten Eignungskriterien. Zehn Teilnahmeanträge wurden vollständig und fristgerecht bis zum Eingabedatum am 09. Februar 2018 eingereicht. Das Planerwahlgremium wählte aus den zehn zugelassenen Bewerbern die besten vier Teams zur Teilnahme an der zweiten Phase aus:

- Batimo AG Architekten SIA, Zürich (Federführung); Suisseplan Ingenieure AG; Leimgruber Fischer Schaub AG; HKG Engineering AG; HKG Consulting AG; BDS Security Design AG
- Isler Architekten AG, Winterthur (Federführung); Thomet Partner; Martinelli Lanfranchi Partner AG; E-Net GmbH, Energie- und Haustechnik Weber AG; Hunziker Betatech AG. (ARGE: Team Schluefweg)
- Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich (Federführung), Demmel Bauleitungen + Beratungen, Amstein + Walther AG, Ingenieurbüro Walter Bieler AG
- SPPA Architekten AG, Zürich (Federführung), Dr. Deuring + Oehninger AG, Hunziker Betatech AG

In der zweiten Stufe des Planerwahlverfahrens hatten die Teams Lösungsvorschläge auf Basis der Aufgabenstellung abzugeben. Die Planerteams sollten sich mit unterschiedlichen Sicht- und Herangehensweisen mit den aus der Machbarkeitsstudie resultierenden Fragen auseinandersetzen. Dabei sollten unter anderem Nutzungen, welche beiden Anlagen dienen (bestehendes Stadion sowie zukünftige Eishalle), in einer zentralen Zone integriert werden, so dass diese von beiden Seiten zugänglich sind. Das übergeordnete Ziel dieser Vorgabe ist eine betriebsoptimierte Nutzung dieser zentralen Flächen. Zentral war deshalb die Anwendung eines ganzheitlichen Denkansatzes über den Bestand sowie den Ersatzneubau.

Das Projekt des Teams um Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG (Zürich) überzeugte die Baukommission durch folgende Charakteristik: Den Ersatz des Ausseneisfelds durch einen Neubau sehen die Projektverfasser als Chance, die ortsbauliche Situation um den bestehenden Bau des Schluefweges integral zu betrachten und mit architektonisch prägnanten Mitteln eine neue Gesamtanlage zu entwerfen. Der Projektvorschlag wird von zwei breiten Freitreppen geprägt, welche die Eventfläche auf der Dachterrasse der neuen «kleinen Eishalle» und das bestehende Stadion zusätzlich erschliessen. Diese Eventfläche befindet sich aussen auf der Höhe der bestehenden «Zugangs- und Erfrischungshalle Sektor Ost», bietet Platz für 3000 Besucher und schliesst ohne Niveauunterschied an den Innenraum des bestehenden Stadions an. Der erweiterte Aussenraum vermag den «genius loci» (Geist des Ortes) neu zu interpretieren und der Waldlichtung neben dem Schluefweg einen neuen Charakter zu verleihen.

Die Dachterrasse wird von einer umlaufenden Stahl- und Gitterstruktur gefasst, welche die funktional erforderlichen Fluchttreppen an der Nordostfassade als Zwischenschicht in den Gebäudekörper integriert. Der Ersatzneubau tritt somit nach aussen klar als neues Element in Erscheinung, sucht den Dialog mit dem bestehenden Gebäude aber insbesondere in Bezug auf die innere Erschliessung stark. Weiter sieht der Projektvorschlag vor, die Tragkonstruktion und den Innenausbau – mit Ausnahme der Fahrzeugeinstellhalle aus Beton – aus Holz zu erstellen. Die innere Tragstruktur löst sich somit in Bezug auf die Materialisierung wiederum klar von der bestehenden Baute ab und stellt einen Kontrast zur Stahlkonstruktion der Swiss Arena dar. Der Umgang der Projektverfassenden mit den gewählten Materialien und der Umgang mit dem Bestand scheint einfach verständlich und präzise ausformuliert.

Die innere Erschliessung und deren Anbindung an den Bestand löst der Projektvorschlag einerseits durch zwei Erschliessungskerne, welche den Neubau vom untersten Geschoss bis auf die Dachterrasse durchdringen, andererseits wird als neues Element eine zentrale Erschliessungstreppe vom bestehenden Garderobenbereich des Stadions nach unten bis auf die Ebene des neuen Eisfelds geführt.

In dieser zentralen Zone werden auf dem Niveau des 1. Untergeschosses weitere Nasszellen für das Publikum angeordnet, welche von den Matchbesuchern des Stadions benützt werden können. Auf dieser Ebene wird zusätzlich zur offenen Tribüne im 2. Untergeschoss ein Zuschauerrundgang geschaffen, welcher den Sichtbezug zur neuen «kleinen Halle» erlaubt und die Holzkonstruktion des Anbaus erlebbar macht. Die Projektverfassenden nehmen die bestehenden Geschosshöhen auf und transformieren diese auf den Neubau. Die so entstehenden unterschiedlichen Raumhöhen versprechen eine attraktive räumliche Beziehung zwischen dem Alt- und dem Neubau.

Der Projektvorschlag vermag das gesamte geforderte Raumprogramm und alle Nutzungen «must have» in den Neubau zu integrieren. Ebenso wird der Ausloberin präsentiert, dass alle Nutzungen «nice-to-have» im Ersatzneubau in räumlich attraktiver Weise untergebracht werden können. Der Projektvorschlag scheint so skalierbar und zeigt Potential, auf sich ändernde Projektanforderungen reagieren zu können.

Der sorgfältig und detailliert ausgearbeitete Projektvorschlag vermag vom gewählten Lösungsansatz der integralen Herangehensweise an die gestellte Projektierungsaufgabe zu überzeugen. Den Projektverfassenden wird zudem attestiert, sich intensiv mit den betrieblichen Gegebenheiten auseinander gesetzt zu haben. Dem wertvollen Projektbeitrag gelingt es, die bestehenden Anlagen durch den Neubau nicht nur zu ergänzen, sondern in verständlicher Art und Weise aufzuwerten und Mehrwerte zu schaffen.

Zur Erstellung eines Gastrokonzepts wurde ein Gastroplaner beigezogen. Die Firma Flückinger Food Systems GmbH hat das gesamte Gastronomieangebot des Zentrums Schluefweg und der Swiss Arena untersucht. Für das Restaurant im Ersatzneubau schlägt der Gastroplaner eine kleine Frontküche mit Selbstbedienung vor. Zusätzlich wird eine Food-Box im 2. UG für das Publikum der kleinen Eishalle angedacht und eine Teeküche im Konferenzraum.

Vorprojekt generell

Der Ersatzneubau ist funktional angelegt. Unter den Treppen eingelagert finden sich die Versorgungsräume für die Gastronomie, Lagerräume und die Shooting Range. Das Restaurant ist auf der nordwestlichen Schmalseite des Eisfeldes platziert und macht darum entlang der Längsseite Platz für die Nutzungen wie Garderoben etc. Der Spielereingang an der Südseite trägt zur Entflechtung der verschiedenen Publikumsströme, Matchbesucher, Freizeitsportler und Schulklassen bei. Die kleine Eishalle ist so konzipiert, dass auch eine Drittnutzung - wie z.B. Konzert und Grossveranstaltungen für bis zu 3'000 Personen - in der Halle möglich sind.

Der Ersatzneubau bringt also nicht nur einen gebäudespezifischen Eigennutzen, er verbessert auch die Zugänglichkeit und die Raumverhältnisse der bestehenden Swiss Arena bei welcher die Garderoben und Nebenräume endlich ausreichend und zeitgemässen Platz bekommt sowie ihre Besucherhauptebene um die grosszügige Dachterrasse erweitert und damit in eine neue Dimension geführt wird. Der Nutzen der Dachterrasse lässt sich vielseitig gestalten, so z.B. als Aussenbereich bei Matchbetrieb, als Sport- und Freizeitfläche im Sommer oder Ausstellungsfläche für Veranstaltungen. Durch die integrierte Verankerung können bei Bedarf Zelte gestellt werden.

Die Materialisierung der kleinen Eishalle mit ihrer ganzheitlichen Anwendung von Holz als Tragwerk sowie im Ausbau bis hin zur Fassade kontrastiert mit der bestehenden Halle der Swiss Arena, wo Metall den Innen- und Aussenbereich beherrscht. Diese natürliche Raumqualität, steigert die räumliche Erlebnisdichte und der Spaziergang um die Publikumshauptebene und auf die Dachterrasse hinaus erweitert auf innovative Art die Erlebniswelt des Klotener Eissportzentrums, welches im Hardwald eingebettet und von Bäumen umgeben ist.

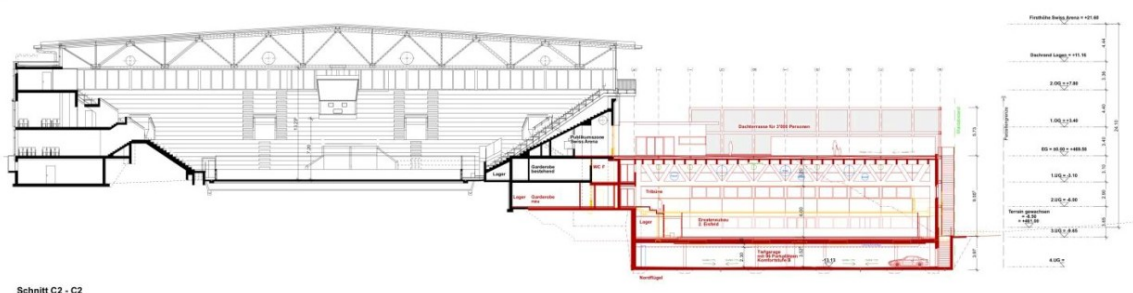


(Abbildung: Visualisierung des Bestandes - Ausseneisfeld mit überdachter Parkfläche.)

Vorprojekt detailliert

Der Ersatzneubau mit dem kleinen Eisfeld übernimmt die Stockwerkhöhen des bestehenden Stadions und ist daher auf dem gleichen Niveau mit den Etagen der Swiss Arena. Nutzungen können ohne Höhenunterschiede von beiden Hallen aus erschlossen werden, was wiederum der Gebrauchstauglichkeit und der Behindertengerechtigkeit dient. Die Geschossbezeichnungen werden sinngemäss aus dem bestehenden Stadion übernommen. Der Ersatzneubau gliedert sich in einen Nord- und einen Südflügel, welche die eigentliche Eishalle einrahmen. Die Haupteinschliessung funktioniert über die Treppenhäuser im Nord- und Südflügel. In den Erschliessungskernen sind drei Lifтанlagen vorhanden:

- L1: Nordflügel, Personenlift, IV und Krankentransport; Kabinen Masse min. 1.1m x 2.3m
- L2: Nordflügel, Warenlift Gastronomie; Kabinen Masse min. 1.1m x 2.0m
- L3: Südflügel, Personenlift, IV; Kabinen Masse min. 1.1m x 1.7m



(Abbildung: Querschnitt durch bestehende SwissArena und geplanten Neubau.)

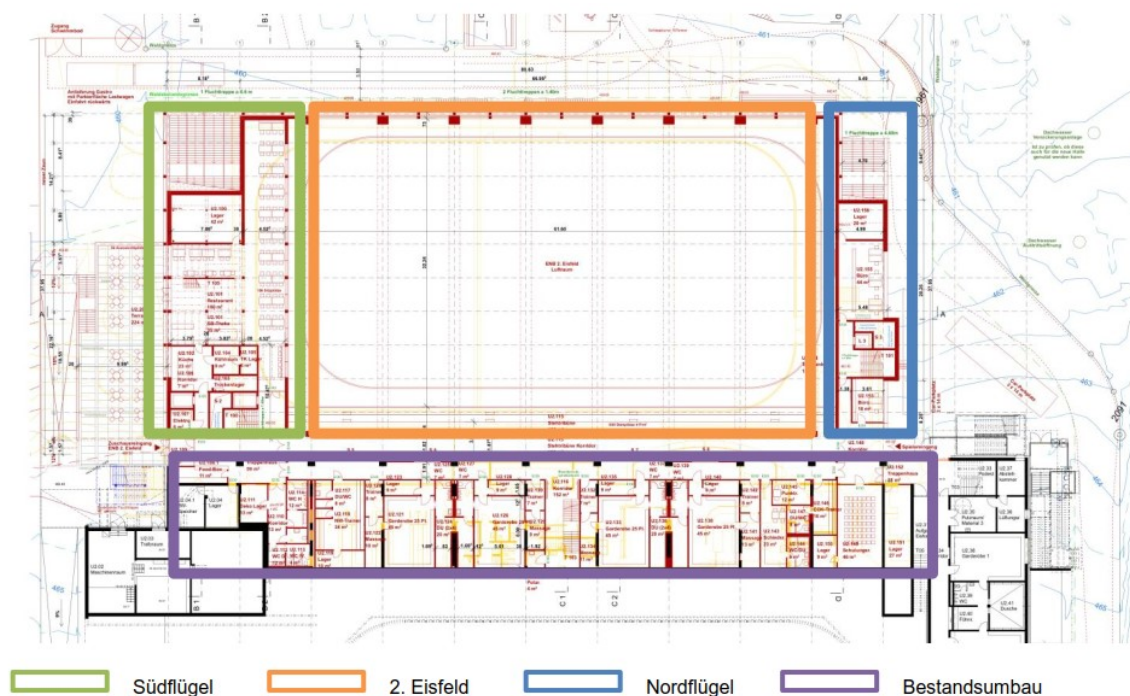
Interne Erschliessungen im Bestand vom Besucherbereich und in den Garderoben sind vorgesehen.

Die **Tiefgarage** im 4. Untergeschoss hat 96 Stellplätze für PW und 8 Mofa Stellplätze. Zusätzlich befinden sich Technikräume und die Schneegrube der Eisaufbereitung neben den Aufgängen zu den oberen Geschossen. Die Tiefgarage hat die Komfortstufe B mit Parkplatzgrössen von 2.5 m x 5.0 m, welche den Normen entsprechend zeitgemäss ist.

Die kleine **Eishalle** liegt im 3. Untergeschoss und ist ebenerdig begeh- und befahrbar. Das Eisfeld mit den Massen 58.0 m x 28.0 m befindet sich mittig im Raum und kann von beiden Seitenflügeln sowie auch aus der Swiss Arena erreicht werden. Unter der Stehtribüne befinden sich Lager- und Technikräume. Das Lager der Hockeybanden und die Garage der Eisaufbereitungsmaschine sind im Südflügel untergebracht.

Im **Nordflügel** betritt man das Gebäude über den öffentlichen Sportlereingang im 3. Untergeschoss. Hier befinden sich die Strukturen für den öffentlichen Nutzer. Eine Kasse mit Drehkreuz, öffentliche Garderoben mit Duschen für Damen und Herren, sowie Toiletten. Diese Garderoben dienen nicht nur dem öffentlichen Eislauf, sondern können über das ganze Jahr von Waldsportlern genutzt werden. Zusätzlich ist hier die Shooting Range angesiedelt.

Die Anlieferung für den Gastronomiebetrieb läuft über einen separaten Eingang im 3. Untergeschoss. Daran schliessen sich Entsorgungs- und Lagerräume sowie Garderoben für das Gastronomiepersonal an. Zusätzlich befinden sich hier Räumlichkeiten für die ökologisch sinnvolle Einführung eines Mehrwegbechersystems in der Swiss Arena; eine Abwäscherei und ein Kühlager.



(Abbildung: Grundriss 2. Untergeschoss.)

Im 2. Untergeschoss ist ein weiterer Zugang von aussen vorgesehen. Dieser wird als Publikumseingang bei Sportanlässen in der kleinen Halle und für den Restaurantbetrieb genutzt. Die Küche schliesst an die Selbstbedienungstheke im Gastraum an. Das Restaurant hat Kapazität für ca. 100 Sitzplätze, welche durch eine Terrasse im Aussenbereich erweitert werden können. Durch den Sichtbezug zum Freibad kann hier optional eine Synergie zwischen Restaurantbetrieb und Freibad entstehen. Die Zugänglichkeit ist im Grundsatz gegeben, die Personenkontrolle müssten hierfür noch im Detail geklärt werden. Gegenüber dem Erschliessungskern befinden sich die Toilettenanlagen für das Restaurant.

Über dem Hauptrestaurant, im 1. Untergeschoss, befinden sich weitere Sitzplätze für den Gastraum des Restaurants, welche durch eine interne Treppe erreicht werden. Diese können bei Bedarf, durch Abtrennen vom eigentlichen Restaurant, auch als Konferenzraum genutzt werden. Zusätzlich befindet sich ein Büro für die Gastronomieorganisation, Lagerflächen und separat zugängliche Garderoben für das Stadionpersonal auf diesem Stockwerk.

Im Erdgeschoss werden die Dachterrasse und das bestehende Hauptstadion für das Publikum erschlossen. Zusätzlich gibt es eine Kasse für den Stadionbetrieb und es sind auch Festanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser) für eine mögliche Aussengastronomie vorgesehen.

Im **Südflügel** befinden sich im 3. Untergeschoss das Lager für die Hockeybanden und die Garage der Eisaufbereitungsmaschine.

Im 2. Untergeschoss sind Büroräumlichkeiten und ein Schulungsraum untergebracht. Zusätzlich befindet sich hier auch der eigentliche Spielereingang.

Im 1. Untergeschoss liegt die Technikzentrale für die Entrauchung und Belüftung der Eishalle.

Die **Dachterrasse** ist für 3'000 Personen ausgelegt und erstreckt sich über den kompletten Ersatzneubau. Über grosse Fluchttreppen an der Nord- und Südseite, sowie zwei Stahltreppen an der Ostseite ist die Fläche begehrbar und für Anlässe und Ausstellungen nutzbar.

Für den Ersatzneubau wird hauptsächlich der natürliche Baustoff Holz verwendet, sowohl in der Fassade als auch innerhalb der Eishalle. Die statischen Elemente wie die grossen Stützen und die 3.2 m hohen Fachwerkträger, welche die Halle überspannen, werden ebenfalls aus Holz gefertigt sein. Die Wände und die Decke der Halle werden aus Massivholzelementen erbaut und in der Halle sichtbar gelassen. Die Stockwerke 4. UG und 3. UG grenzen an das Erdreich und werden daher aus Beton und Kalksandstein erbaut. Ebenso sind die Treppenhäuser sowie die Versorgungs- und Lifttürme betoniert. Die folgenden Geschosse (2. UG / 1. UG / EG) in den Seitenflügeln und die weiteren Haupträume (Restaurant / Konferenz / Büro) werden durch den Einsatz von Holz als Baustoff charakterisiert. Die Wände sind durch eine Holzverkleidung mit dahinterliegender Isolation- und Installationsebene erbaut. Die Holzkassettendecke im Restaurant und Konferenzraum unterstreicht den natürlichen Charakter des Gebäudes.

Nebenräume wie Garderoben und Lager werden, je nachdem, gestrichen oder roh belassen. Im bestehenden Hauptstadion werden die Umbaumassnahmen mit Kalksandstein ausgeführt und diese dann, wo notwendig, gestrichen. Die Leitungsführung wird Aufputz verlegt, um die Wartung und Instandhaltung im Betrieb nutzerfreundlich zu gestalten.

Alle Böden, die mit den Schlittschuhen begangen werden, wie zum Beispiel die Garderoben, das Restaurant und die Bereiche des öffentlichen Eislaufs, erhalten einen schlittschuhfähigen Bodenbelag aus Gummigranulat. Lager, WC – Anlagen und Nebenräume werden mit einem Hartbetonboden ausgeführt, während die Duschen mit Keramikplatten an Wänden und Böden verkleidet werden.

Die Dachterrasse als öffentlicher Freiraum wird mit grossformatigen Zementplatten ausgelegt. Diese folgen dem Rhythmus der Tragstruktur und machen diese auf der begehrbaren Fläche spürbar. Die Absturzsicherung als vorgesetzte Metallfassade wirkt als Filter in die Waldumgebung und gibt der grosszügigen Fläche einen Abschluss.

Allgemein ist der Ersatzneubau und seine Materialisierung als funktionales Gebäude dem Sport – und Freizeitbetrieb untergeordnet. Die öffentlich wirksamen Räume werden hierbei gesondert betrachtet, um einen repräsentativen, aber zurückhaltend naturbezogenen Auftritt zu erreichen. Durch die Blickbeziehungen zwischen Restaurant, Eishalle und Freibad, bleibt der Sport allgegenwärtig. Während die grosszügigen Öffnungen in die Umgebung den Blick in die Wälder bzw. in die Natur von Kloten frei geben.

Künftiger Betrieb

Das Ausseneisfeld hatte in den vergangenen Jahren eine Auslastung von 72%, welche vor allem witterungsbegründet tiefer als wünschbar ist. Bei einer Halle kann mit der besseren, wetterunabhängigen Verfügbarkeit eine Auslastung von 85% angenommen werden. Im gewählten, zukünftigen 7/8-Monate Konzept ist die grosse Halle der Swiss Arena, 7 Monate (September bis März) und die kleine Halle 8 Monate (August bis März) in Betrieb. Diese gewählte Variante ist – im Vergleich zu den ebenfalls geprüften 8/5- und 7/11-Monate Konzepten – das infolge der tiefsten Betriebskosten pro Stunde wirtschaftlich günstigste Szenario. Ebenfalls kann durch die spätere Eisherstellung im grossen Stadion eine optimalere Verfügbarkeit bei Mietanfragen für Drittanlässe erreicht werden.

Trotz höherer Investitionskosten bringt die Massivbauweise der neuen Halle signifikante Vorteile. Für eine massive Halle spricht u.a. die Dachnutzung, die Ökologie sowie Werthaltigkeit der Anlage und tiefere Betriebsaufwendungen. Die zukünftige Betriebsrechnung zeigt vor allem, dass mit einem gegenüber heute geringeren Defizit die Betriebszeit mehr als verdoppelt werden kann.

Weiter ist die Halle komplett wetterunabhängig, was auch für die Vermietbarkeit und die Nutzung durch Schulen und Vereine eine Verbesserung ergibt.

Beispielhaft könnte der saisonale Eisbetrieb wie folgt skizziert stattfinden; er startet in der Swiss Arena einen Monat später als in der kleinen Halle. Dadurch ergibt sich ein Monat weniger Energieaufwand im Stadion. Der Sommereisbetrieb könnte mit der dritten Sommerferienwoche beginnen und würde mit Beginn der Hauptsaison enden. Die Hauptsaison beginnt 2 Wochen vor dem ersten Meisterschaftsspiel, unabhängig davon, ob es sich um ein Heim- oder Auswärtsspiel handelt. Der genaue Zeitpunkt wird durch den von der National League erstellten Spielplan bestimmt. Die Hauptsaison dauert bis zum letzten Meisterschaftsspiel der 1. Mannschaft oder Elite-A-Junioren. Die dazwischenliegenden Wochen werden eisfreier Sommerbetrieb genannt.

Mehrwert

Der Ersatzneubau des Ausseneisfeldes bietet diverse Verbesserungen zum Ist-Zustand der heutigen Gesamtanlage. Das eingehaute Eisfeld ermöglicht nicht nur eine wetterfeste Möglichkeit für viele Vereine (z.B. Eishockeyclubs Kloten, Bassersdorf und Glattbrugg, Curlingvereine, Eislaufklubs sowie verschiedene Plauschvereine aus Kloten und den umliegenden Gemeinden) sondern auch eine Möglichkeit für öffentliches Eislaufen und einen Austragungsort inkl. notwendige Infrastruktur für mittlere Events, wie Konzerte, Messen, Versammlungen oder Sportveranstaltungen wie z.B. Unihockeymatches. In der Tiefgarage werden neu 96 Autoeinstellplätze (inkl. 2 ausgewiesene Invaliden- Parkplätze) zur Verfügung stehen. Der Eingangsbereich zur zweiten Eisfläche ist klar definiert und einladend gestaltet und verfügt über eine öffentliche Eislaufkasse mit Vereinzelungsanlage für einen geregelten Eintritt.

Zusätzliche Garderoben erlauben neu die gleichzeitige Durchführung von Spielen auf beiden Eisflächen. Die betrieblichen Pflichtvorgaben werden erfüllt, indem das Restaurant mit zeitgemässer Infrastruktur ausgerüstet wird (entsprechende Lager, Kühlräume, Personalgarderobe und -WC, Büro, Anlieferung, Entsorgung etc.) Der Schlittschuhschleifraum bekommt ebenfalls eine entsprechende Infrastruktur (Lüftung für Metallstaub, etc.). Garderoben für EHC-Nachwuchstrainer, ein Punkterichterraum, Garderoben für ECK-TrainerInnen, separate Räumlichkeiten für die Curlingvereine und zusätzliche Toilettenanlagen für die SWISS Arena werden neu zur Verfügung gestellt.

Die Nutzung des Restaurants ist im Sommer wie im Winter unabhängig vom Eishallenbetrieb möglich und Duschen und Garderoben für die öffentliche Nutzung durch beispielsweise Freizeitsportler im Hardwald erweitern das Angebot. Durch die öffentlichen Duschen und Garderoben ergeben sich ebenfalls mögliche Synergien mit dem Seilparkbetreiber, der ebenfalls eine, im Ersatzneubau von aussen erreichbare Lagerfläche mieten und nutzen kann.

Die Aussenanlage wird für die neuen Parkplätze verändert und es sind Leerrohre für mögliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Zudem werden die Strassenbeläge der näheren Umgebung sowie die Grünflächen instand gestellt und an die neuen Verhältnisse angepasst.

Erstellungskosten

Ziel ist primär die Optimierung der energetischen und betrieblichen Kosten sowie der Kompensation von hohen, baulichen Werterhaltungskosten des betreffenden Objekts sowie die Wertschöpfung aus nutzungsspezifischen Ergänzungen und Ausweitungen. Die bisher aufgelaufenen Kosten der SIA-Teilphasen 21 und 31 von Fr. 821'000 sind aktuell in der Kostenschätzung enthalten. Der 2016 bewilligte Kredit für die Machbarkeitsstudie beträgt kumuliert Fr. 140'000 inkl. MwSt. Der Projektierungskredit für das Vorprojekt SIA-Stufe 31 wurde 2018 bewilligt und beträgt Fr. 400'000 inkl. MwSt. Diese beiden Kreditbeschlüsse sind Bestandteil des beantragten Realisierungskredits.

Die vorliegende Kostenschätzung +/-15% vom Januar 2019 liegt bei Fr. 28.54 Mio. exkl. MwSt. und beinhaltet alle oben erwähnten Vorleistungen.

Kostenschätzung +/-15% nach Bauteilen (gegliedert nach BKP SIA)

0	Grundstück	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	2'156'000.00
2	Gebäude	23'684'000.00
4	Umgebung	100'000.00
5	Baunebenkosten	2'112'550.00
9	Ausstattung	85'000.00
Anlagekosten, exkl. MWST.		28'537'550.00

Die gesamthaften Anlagekosten von Fr. 28'537'550.00 setzen sich nach übergeordnetem Recht (Gemeindegesetz des Kantons Zürich, GG, vom 20. April 2015) aus gebundenen und neuen Ausgaben zusammen. Im Grundsatz gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Alle übrigen Ausgaben gelten als neue Ausgaben.

Die oben genannten Gesamtkosten setzen sich in diesem Sinne wie folgt zusammen, wobei die Begründungen der Ausgabenverteilung angemerkt wurde:

Neue Ausgaben

Fr. 15'335.500.00

Alle Baumassnahmen, welche nicht der Werterhaltung dienen, einen baulichen und sachlichen Mehrwert bringen und nicht durch gesetzliche Vorgaben gefordert sind.

Gebundene Ausgaben

Fr. 13'202'050.00

davon Ersatzneubau heutiger Bestand:

Fr. 7'851'000.00

und Sanierung Restaurant* sowie gesetzl. Anforderung**:

Fr. 5'351'050.00

* *Sanierung des bestehenden Restaurants in der Swiss Arena, welche in den kommenden Jahren ebenfalls anfallen wird.*

** *Gesetzliche Vorgaben und Normierungen, welche u.a. auch den Eingriff in die Swiss Arena hervorrufen (Behindertengleichstellungsgesetz BehiG, Kantoniales Gastgewerbegesetz, Energie- und Umweltschutzgesetz, etc.)*

Finanzierung

Der Objektkredit wird brutto beantragt, d.h. mögliche Subventionen von Kanton und Bund sind nicht in Abzug gebracht. Die Subventionsanträge werden vor Baubeginn beantragt. Nach genehmigter Bauabrechnung wird vom Kanton Zürich eine massgebliche Subvention erwartet. Weitere Subventionen können via Eishockeyverband beim Bund (NASAK; Nationales Sportanlagenkonzept) beantragt werden.

Betriebsfolgekosten

Durch die betriebswirtschaftliche Betrachtungsweise resultierend aus dem Energiekonzept und dem späteren Saisonstart in der Swiss Arena zu Gunsten der früheren Eisverfügbarkeit in der neuen Halle sind keine betrieblichen Mehrkosten zu erwarten.

Die betrieblichen Mehraufwendungen infolge der erschwerenden Eisbearbeitung auf dem offenen Eisfeld durch die nicht planbaren Witterungseinflüsse fällt durch die geplante Einhausung ebenfalls weg. Die neuen Räumlichkeiten und Nutzungsflächen verursachen einen Mehraufwand an Betriebs- und Unterhaltskosten. Es ist jedoch zu beachten, dass diese Kosten nicht linear zum heutigen Bestand zu verstehen ist. Der heutige Bestand benötigt einen grossen Unterhaltsaufwand und müsste teilweise in den nächsten Jahren sowieso ersetzt werden.

In der Summe betrachtet, ist deshalb nur mit untergeordneten betrieblichen Mehrkosten zu rechnen. Gemäss § 124 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit dem Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt vom 01.10.2013, § 37, sind dennoch betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen) für Turn- und Sporthallen von 2% auszuweisen. Dies ergibt im vorliegenden Fall einen Betrag von Fr. 570'751.00.

Kapitalfolgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) gemäss § 124 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit dem Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt schreibt bei Kreditbewilligungen vor, dass jährliche Kapitalfolgekosten von 10% ausgewiesen werden müssen. Dies ergibt einen Betrag von Fr. 2'853'755.00.

Terminplan

Im ersten Quartal 2019 wird das Vorprojekt abgeschlossen. Die Volksabstimmung ist im November 2019 vorgesehen. Nach der Volksabstimmung kann mit der Erarbeitung des Bauprojekts begonnen werden, welches im September 2020 vorliegen wird. Die diversen Ausschreibungspakete (Abbruch / Rückbau; Rohbau 1 & HT; Rohbau 2; Innenausbau) werden von April 2020 bis Ende März 2021 erstellt, wobei ab Dezember 2020 mit der Realisierungsplanung begonnen werden kann. Die Inbetriebnahme ist im September bis Oktober 2022 geplant, und die Übergabe an die Bauherrschaft resp. den Betrieb soll im Oktober 2022 stattfinden.

Beschluss Stadtrat mit Überweisung Gemeinderat	05. März 2019, ggf. 19. März 2019
Beschluss Gemeinderat	Juli 2019
Volksabstimmung	November 2019
Projektierung, Baueingabe, etc.	Januar 2021
Umsetzung	März 2021 bis September 2022
Übergabe/Eröffnung	Oktober 2022

Schlussbetrachtung und Empfehlung

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Projekt eines Ersatzneubaus der 2. Eisfläche zu einer ökologisch und ökonomisch sinnvollen Eishalle ein ansprechendes, zweckmässiges Bauwerk für eine zukünftige Nutzung entstehen wird. Die Mehrfachnutzungen bringen einen hohen Mehrwert für die breite Öffentlichkeit und die Schulen in Form einer witterungsunabhängigen Eislaufmöglichkeit und Sportstätte, dient den eisgebundenen Sportvereinen und deren Nachwuchs als Trainingsgelegenheit und wird die nächsten Jahrzehnte den Anforderungen und Nutzungen gerecht werden. Insbesondere kann die Stadt Kloten mit dem Projekt des Ersatzneubaus alle gesetzlichen Erfordernisse und betrieblichen Missstände innerhalb der SwissArena innerhalb eines Projektes bereinigen und die fehlenden Infrastrukturen entsprechend sinnvoller und kostengünstiger umsetzen. Die neue Halle bietet die Option, als eigenständige Sportstätte neben dem Hauptstadion betrieben zu werden oder als Ergänzung zur grossen Halle gemeinsam, was die Möglichkeit für Veranstaltungen anderer Grössenordnungen bietet. Für die Nutzung und Vermarktung der beiden Hallen sind künftig vielfältigere Möglichkeiten offen, da sehr gute Grundlagen für spezifische Events und Veranstaltungen geboten werden.

Die vorgesehene, öffentliche Garderobe für Waldsportler und die vielfältige Nutzung der Dachterrasse bzw. Vorfläche des Hauptstadions bietet weiteren Nutzergruppen eine Chance. So können die Gebäude und die nähere Umgebung der Eishalle auch ausserhalb des Eisbetriebes belebt werden.

Der Stadtrat empfiehlt daher, den für die Umsetzung des Projektes notwendige Bruttokredit von Fr. 30'735'000.00 inkl. MwSt. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 340.5030.030 (Ersatzneubau Ausseneisfeld), zu erteilen. Wie im Antrag dargelegt macht einzig eine gesamthafte Erneuerung Sinn. Der Bruttokredit enthält Kosten von Fr. 15'335'500.00 für neue Ausgaben und Fr. 13'202'050.00 für gebundene Ausgaben. Von den gebundenen Ausgaben wären Fr. 7'851'000.00 für einen Ersatzneubau des heutigen Bestandes (1:1-Ersatz der Ausseneisbahn mit Einstellgarage) und Fr. 5'351'050.00 für die Sanierung des Restaurants und des Gebäudes aufgrund gesetzlicher Anforderungen nötig. Die vorliegenden, gebundenen Kosten wären in den kommenden Jahren ohnehin zu investieren, wobei aber der beschriebene Mehrwert nicht berücksichtigt würde.

Antrag Stadtrat:

1. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat dem vorliegenden Vorprojekt und dem entsprechenden Planungsdossier zuzustimmen.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat zu Handen der Urnenabstimmung, den für die Umsetzung des Projektes notwendige Bruttokredit von Fr. 30'735'000.00 inkl. MwSt. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 340.5030.030 (Ersatzneubau Ausseneisfeld), zu erteilen. Der Bruttokredit enthält Kosten von Fr. 15'335'500.00 für neue Ausgaben und Fr. 13'202'050.00 für gebundene Ausgaben.
3. Der Bereich Freizeit + Sport wird beauftragt, die Subventionen vor Baubeginn bei Bund und Kanton zu beantragen und nach vorliegender Bauabrechnung einzufordern.
4. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um eine allfällige Erhöhung oder Verminderung des Baukostenindex, der in der Zeit zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Stand Januar 2019) und der Bauausführung ausgewiesen wird.
5. Der Bereich Liegenschaften wird beauftragt, nach der Fertigstellung des Ersatzneubaus eine Bauabrechnung zuhanden des Gemeinderates zu erstellen.

GEMEINDERAT KLOTEN

Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK)
- Markus Dolder, Leiter Bereich Finanzen + Logistik

Für Rückfragen sind zuständig:

Regula Kaeser-Stöckli, Vorsitzende BauKo Ersatzneubau 2. Eisfeld, 079 505 67 38, regula.kaeser@kloten.ch
Daniel Bär, PL Baukommission (Leiter Tiefbau/Unterhalt + Forst), 044 815 17 43, daniel.baer@kloten.ch oder
Marcus Zunzer, Stv. PL Baukommission (Leiter Liegenschaften), 044 815 13 25, marcus.zunzer@kloten.ch