

# Protokoll Gemeinderat Kloten

Datum 06. März 2012

Archiv L2.2.6 Sportanlagen

3

Thema **Erweiterung Fussballanlage Stighag; Projektgenehmigung und Kreditbewilligung (Vorlage 1965)**

Beschluss-Nr. 63-2012

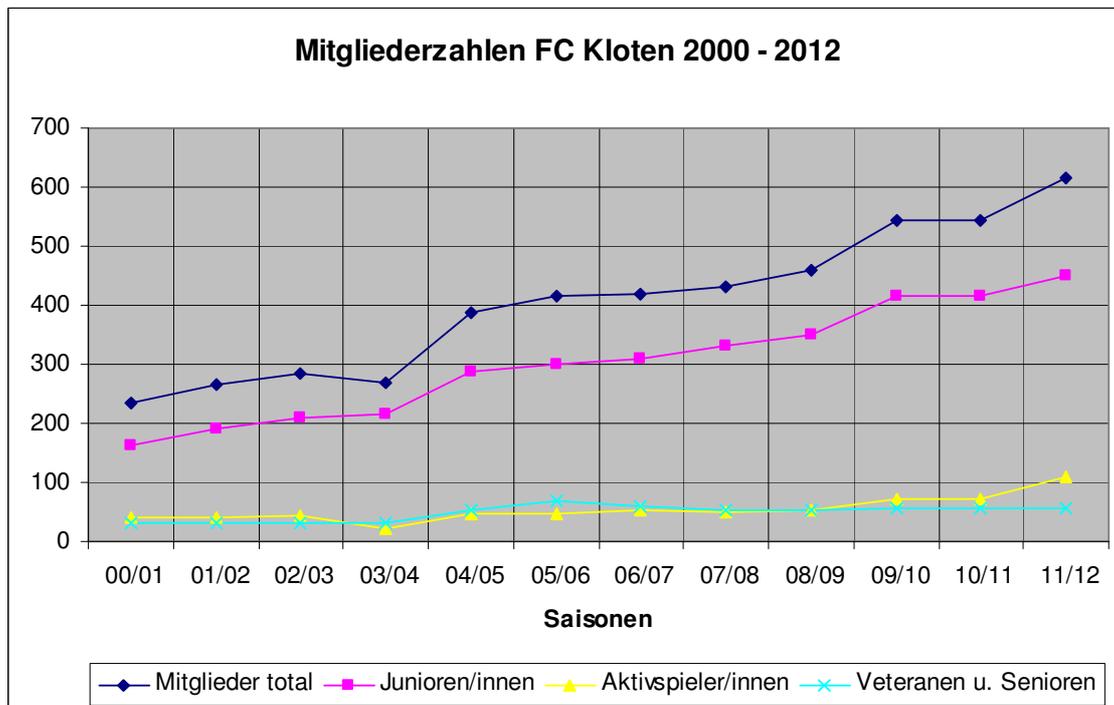
## Ausgangslage

Die 2004 in Betrieb genommene Fussballanlage Stighag ist ein gelungenes Vorzeigeobjekt, welches über Region und Kanton hinaus geschätzt und gelobt wird. Aufgrund akuter Platzknappheit soll die Anlage nun in zwei Etappen erweitert werden.

Die rasante Steigerung der aktiven Mitgliederzahl des FC Kloten kam unerwartet und führte zu einer Überbelegung der Anlage mit bis heute andauernden besorgniserregenden Auswirkungen. Pro Garderobe müssen oft zwei bis drei Teams gleichzeitig untergebracht werden, die sanitären Anlagen sind zu klein und die hygienischen Zustände stossen an ihre Grenzen. Zudem musste der Verein für gewisse Altersgruppen Wartelisten einführen.

Die in den Jahren 1999 – 2001 erfolgte Planung der heutigen Anlage war aufgrund des damaligen Wissensstandes angemessen; eine solch rasante Entwicklung der aktiven Spieler, Mannschaften, von Heimspielen und Trainings war zu dieser Zeit nicht voraussehbar. Auch war ein Kunstrasenfeld in der damaligen Baukommission zwar ein Thema, die Qualität von Kunstrasen (damals 2. Generation, heute 5. Generation) jedoch unbefriedigend und wurde aus diesem Grund in der Planung nicht weiterverfolgt.

Die folgende Grafik zeigt die enorme Steigerung der Mitglieder seit der Planung der Fussballanlage vor rund 10 Jahren:



## Fazit

Gemäss obenstehender Grafik hat sich alleine die Anzahl der im Fussballverein aktiven Kinder, Jugendlichen und Junior/innen innert elf Jahren von 162 auf 450 beinahe verdreifacht.

Eine Projektgruppe „Erweiterung Stighag“ beschäftigt sich seit 2009 mit diesem Projekt. Sie traf sich bisher zu insgesamt acht Sitzungen. Die Kommission unter dem Vorsitz des Ressortvorstandes Bevölkerung setzt sich zusammen aus Vertretern des FC Kloten (Georges Roos und Guido Altorfer), dem Bereichsleiter F+S, dem Leiter Infrastruktur F+S, dem Leiter Liegenschaften und dem OE-Leiter Stighag/Ruebisbach.

Am 14. April 2009 genehmigte der Stadtrat einen entsprechenden Planungskredit und beauftragte das Architekturbüro Dutli + Sigrist Architekten, Zürich, mit der Planung.

## **2. Architektonisches Konzept**

Die heutige Anlage besteht aus Hauptspielfeld, Nebenspielfeld und Kleinspielfeld sowie aus einem Garderobengebäude und einem Gerätegebäude. Der Zuschauerbereich konzentriert sich entlang der Längsachse, parallel zum Stighagweg, und bildet das Rückgrat der Anlage. Eine leichte Geländemodulierung und eine wegbegleitende Baumreihe trennt die Anlage von den bestehenden Wohnbauten, bindet sie jedoch gleichzeitig an diese an.

Die geplante Garderobenerweiterung wie auch das Kunstrasen-Spielfeld übernehmen formal und situativ die der Anlage innewohnenden Charakteristika und verstärken so als neue Elemente das bestehende Konzept:

### **a) Erweiterung Garderoben- und Materialgebäude**

- Die stirnseitigen Erweiterungen sowohl des Garderobengebäudes wie des Materialgebäudes erhöhen die lineare Raumbildung entlang der Publikumsachse. Im Gebäudeinneren wird dieses Thema durch die Verlängerung des Spielkorridors aufgegriffen und findet im Treppenabgang und Teamsitzungsraum, welche den Blick auf die Spielfelder freigeben, seinen Abschluss.

Beide Anbauten lehnen sich punkto Gebäudetypologie und Grundrissbildung direkt an die bestehenden Gebäude an, sind aber als weitgehend unabhängige Elemente geplant, und können im Bedarfsfall entsprechend eigenständig genutzt werden.

- Der zweigeschossige Garderobenanbau, mit Erd- und Untergeschoss, beinhaltet vier grosse Garderobeneinheiten, eine Schiedsrichter-Garderobe, einen Raum für Teamsitzungen und die entsprechenden Technik- und Nebenräume.

In den ersten Jahren des Betriebes hat sich gezeigt, dass das bestehende Garderobengebäude punkto Energieverbrauch noch nicht optimal einreguliert ist. Dies ist im Rahmen der planerischen Vorarbeiten verbessert worden. Durch den Anbau ergeben sich nun jedoch Möglichkeiten, die energetische Bilanz des Bestandes grundsätzlich zu verbessern, indem die geplante Vergrösserung der Solaranlage neu auch zur Unterstützung der bisherigen Heizung eingesetzt wird. Auf diese Weise reicht die bestehende Kesselgrösse sogar für den zusätzlichen Heizwärmebedarf der Erweiterung.

Der geplante Erweiterungsbau entspricht der Leitlinie A – Gebäudestandards der Energiestadt Kloten und erreicht trotz den ölheizungsbedingten, hohen Anforderungen an die Gebäudehülle Minergie-Standard, während der bestehende Trakt grundsätzlich unverändert bleibt. Eine Zertifizierung des gesamten Gebäudes ist deshalb zur Zeit nicht möglich und erst im Rahmen einer zukünftigen Sanierung anzustreben.

Im Rahmen der Projektierung sind die Möglichkeiten zur Wärme-Erzeugung ab bestehender Anlage sowie die Möglichkeit eines Kesslersatzes, sowie alternativ hierzu eine für den Anbau unabhängige Lösung durch die Fachingenieure evaluiert worden: im Stighag stehen hinsichtlich der Wärmeerzeugung nach wie vor wenig Alternativen zur bestehenden Ölfeuerung zur Verfügung. Fernwärme und Gas fallen aufgrund des fehlenden Leitungsnetzes ausser Betracht, Erdsonden-Bohrungen sind im Bereich des Garderobengebäudes aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht bewilligungsfähig (Grund-

wasserschutzzone) und für Luft/Wasser-Wärmepumpen ist die benötigte Heizleistung von ca. 100kW zu hoch (ein Einsatz ist nur bis rund 25kW wirtschaftlich).

Eine gangbare Alternative zu einer Ölfeuerung würde einzig ein Pelletsystem bieten, wobei der benötigte Speicherplatz nicht vorhanden ist und in der Erstellung kostspielig wäre. Ein Ersatz der bestehenden erst sieben Jahre alten Heizanlage macht aber auch unter Einbezug wirtschaftlicher Kriterien zur Zeit keinen Sinn.

Möglichkeiten zur Reduktion des Ölverbrauches bestehen jedoch darin, den Anteil an thermischen Kollektoren zu erhöhen. Mit dem Einsatz von 44 m<sup>2</sup> zusätzlicher, resp. total 66 m<sup>2</sup> Kollektorfläche lässt sich der Heizwärmebedarf im Jahresverlauf zu knapp 21% und der Warmwasserbedarf zu rund 53% decken.

Für den Neubauteil wird die Wärme ab best. Technikraum über erdverlegte Fernleitungen geliefert. Gleichzeitig zirkuliert hier das Warmwasser der Solaranlage und steht je nach Bedarf für eine Unterstützung der Heizung oder als Warmwasser bedarfsabhängig für die beiden Garderobenteile zur Verfügung.

Die Lüftung erfolgt über eine neue, unabhängige Anlage. Das bestehende Prinzip hat sich bewährt und wird übernommen.

- Durch die rasante Mitgliederentwicklung des Vereins sind die Lagermöglichkeiten bereits heute kritisch. Die Erweiterung der Materialräume schafft deshalb an geeigneter Stelle Platz für diese zusätzlichen Lagerräume sowie für die durch den Anbau wegfallenden und generell in grösserer Anzahl geforderten Ballschränke. Im Bereich des Gerätegebäudes kann auf eine komplexe Technisierung verzichtet werden. Der Teil des Balllagers wird mittels Secomaten entfeuchtet und auf rund 12°C temperiert. Um dem Energiegesetz zu entsprechen, ist das Materialgebäude gut zu dämmen.
- Die Fussballanlage kann wegen der weitgehenden Unabhängigkeit der neuen Anbauten während den Erweiterungsarbeiten mit wenigen Einschränkungen voll in Betrieb bleiben.

## **b) Erweiterung Spielfelder**

- Die technologische Entwicklung hat auch im Bereich Kunstrasenfelder eine rasante Gangart. FCK und Projektgruppe haben die gängigen Kunstrasen-Varianten punkto Spiel und Unterhaltsbedarf evaluiert und sich im Zeitpunkt der Erarbeitung des Kostenvoranschlags für einen granulaterfüllten Rasen entschieden. In der Zwischenzeit ist nun eine neue Generation von unverfüllten Rasen erhältlich, welche unter Beibehaltung der Vorteile in Sachen Unterhalt die bisherigen Nachteile beim Bespielen eliminiert. Die auf einer bereits realisierten Anlage ausgetragenen Testspiele des FCK sowie die gemachten Abklärungen betr. Betriebs- und Unterhaltskosten sprechen aus Sicht der Baukommission für den Einbau eines unverfüllten Kunstrasens dieser neuesten Generation. Die entsprechenden Mehrkosten sind im vorliegenden Antrag enthalten.
- Das neue Kunstrasenspielfeld kommt im Osten des Hauptspielfeldes zu liegen. Hier sind einerseits Synergien mit den bestehenden Zuschaueranlagen möglich, und andererseits ist in diesem der Piste 28 am meisten abgewandten Anlagenbereich die zulässige Masthöhe der Beleuchtungsanlage am grössten.
- An den Zugängen muss keine Veränderung vorgenommen werden und das Leitungsnetz der bestehenden Anlagen für Bewässerung und Beleuchtung kann auf einfache Weise ergänzt werden. Die Bewässerungsanlage beinhaltet infolge des vorhandenen Netzdruckes zwei Mittelfeldregner. Dies ist nach neuesten Vorgaben der FIFA für Spiele bis 2. Liga zulässig. Vor diesem Hintergrund wurde die Beleuchtungsanlage entsprechend ausgelegt.
- Die Distanz zwischen Hauptspielfeld und neuem Kunstrasenspielfeld erlaubt eine spätere Erweiterung der Zuschaueranlage in Form einer überdeckten Tribüne, welche für beide Spielfelder genutzt werden kann. Die Erhöhung der Zuschauerzahl bedingt eine entsprechende Erhöhung der Parkplatzzahl um ca. 50 Felder, was jedoch innerhalb des städtischen Grundstücks möglich sein wird.

- Der Zugang zur Tribüne und zum neuen Spielfeld bleiben unverändert und der Spielbetrieb wird durch die Bauarbeiten in diesem Bereich nur geringfügig beeinträchtigt, da die Baustellen-Erschliessung von der Gerlisbergstrasse aus erfolgen kann.

### 3. Kosten

#### a) Gesamtkostenzusammenstellung laut KV des Architekten

0	Grundstück (bereits im Besitz der Stadt Kloten)	Fr.	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten		174'900.00
2	Gebäude		2'009'200.00
4	Umgebung (inkl. Kunstrasenspielfeld)		1'928'900.00
5	Nebenkosten		247'200.00
6	Honorare		692'000.00
7	Kostenbeteiligung FC Kloten		-200'000.00
9	Ausstattung		107'800.00

Anlagekosten Total Basis MWST 7,6% (Stichtag der Preise 1.4.10)	5'110'000.00
Anlagekosten total mit MWST 8,0	5'129'000.00

#### b) Bruttokredit

Total Anlagekosten inkl. MWSt.	5'129'000.00
abzgl. bereits bewilligte Kredite	151'000.00
Bruttokredit	4'978'000.00
(Mehrkosten im Falle einer Etappierung*	50'000.00)

\*) Mit Etappierung ist gemeint, wenn die Erweiterung mit einem längeren Unterbruch (mehrere Monate bis zu zwei Jahren) durchgeführt werden sollte. Falls die Erweiterung wie geplant ohne Unterbruch durchgeführt wird, entfällt oben genannter Betrag (er ist im errechneten Kreditantrag nicht eingerechnet).

#### c) Betriebliche Mehrkosten ohne Personalkosten

Die betrieblichen Mehrkosten wurden anhand einer detaillierten Budgetierung für das Jahr 2014 (nach abgeschlossener Erweiterung) berechnet. Basis der Berechnung ist die Jahresrechnung 2010.

KST/Kontogruppen	Bestehende Anlage (Jahresrechnung 2010)	Zusätzliche Kosten	Total Erweiterte Anlage (2014)
Aufwendungen	340'000	127'500	467'500
Erträge	-30'000	-10'000	-40'000
Nettoaufwand	310'000	117'500	427'500

#### d) Personelle Mehrkosten

Der personelle Mehrbedarf wurde aufgrund der seit 2004 gemachten Erfahrungen sowie aufgrund einer Studie einer externen Firma berechnet.

Personalkosten** bisherige Anlage	Zusätzliche Personalkosten Gebäude	Zusätzliche Personalkosten Kunstrasen (unverfüllt)	Total zusätzliche Personalkosten
123'000 (140 Stellen%)	70'000 (80 Stellen%)	18'000 (20 Stellen%)	88'000 (100 Stellen%)

\*\* ) inkl. Sozialleistungen und allg. Personalaufwand

#### 4. Jährliche Folgekosten

Jährliche Folgekosten gemäss § 124 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit dem Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt §§ 30, 36 und 37	
<p><b>Betriebliche Folgekosten</b> (Sachaufwendungen): für Turn- und Sportanlagen und –plätze werden in der Regel 2% der Bruttoanlagekosten ohne Landerwerb berechnet, d.h. 2% von 5,129 Mio. Franken = 102'580 Fr.</p> <p>Die betrieblichen Folgekosten dieser Anlageerweiterung wurden detailliert errechnet und belaufen sich auf 117'500 Franken, was mit 2,29% leicht über der Vorgabe von 2% liegt.</p>	117'500
<b>Personelle Folgekosten:</b> Grundbesoldung samt Zulagen	88'000
<b>Kapitalfolgekosten</b> (Abschreibung und Verzinsung) mindestens 10% der Nettoinvestition, d.h. 10% von 5,129 Mio. Franken	512'900
<b>Total jährliche Folgekosten</b>	718'400

#### 5. Ablauf und Termine \*

Stadtrat	Juli 2011
Bestimmung Projektgruppe durch Stadtrat	August 2011
Gemeinderat	Spätherbst 2011 (z.B. November)
Baueingabe	nach Zustimmung Gemeinderat
Gutachten Lärm und Licht	nach Zustimmung Gemeinderat
Baubewilligung	Frühjahr 2012
Volksabstimmung	Frühjahr 2012
Baubeginn Kunstrasenplatz	Frühsommer 2012
Inbetriebnahme Kunstrasenplatz	Herbst/Winter 2012
Baubeginn Vergrösserung Garderoben- und Materialgebäude	Januar 2013
Ende gesamtes Bauprojekt, Einweihung erweiterte Gebäude	Saisonbeginn 2013/14 (August 2013)

\* = Die Anlage kann wegen der weitgehenden Unabhängigkeit der neuen Anbauten während den Erweiterungsarbeiten mit wenigen Einschränkungen voll in Betrieb bleiben

## **6. Berücksichtigung der Erfahrungen aus dem bisherigen Betrieb**

Das mit der Inbetriebnahme der Anlage 2004 erstellte Betriebskonzept hat sich bewährt und wird in ergänzter Form vom Stadtrat rechtzeitig verabschiedet werden. Die wichtigsten Eckpunkte des Betriebskonzeptes werden durch die Anlageerweiterung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das bisherige Betriebskonzept sieht für die Leistungen für den Rasen- und Umgebungsunterhalt, sowie die Rasenrenovation eine Fremdvergebung vor. Aufgrund der damaligen öffentlichen Submission werden diese Arbeiten momentan durch eine Klotener Gartenbaufirma ausgeführt.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen aus sieben Betriebsjahren sind keine zusätzlichen Parkplätze notwendig.

## **7. Auflagen betreffend Lärmschutz und Beleuchtung**

Die notwendigen Abklärungen betreffend Lärmemissionen werden frühzeitig gemeinsam mit der Baueingabe in die Wege geleitet, damit die maximale Auslastung der Anlage, entsprechend den Auflagen des Amtes für Wirtschaft und Arbeit (AWA), in der Weisung an die Stimmbürger publiziert werden kann.

Auch die Abklärungen mit dem BAZL und der Flugsicherung betreffend allfälliger Auflagen im Zusammenhang mit der Beleuchtung des neuen Spielfeldes werden unmittelbar nach der Projektgenehmigung durch den Gemeinderat aufgenommen.

## **8. Einbezug der Nachbarschaft**

Der Stadtrat wird die Anwohnerinnen und Anwohner der Fussballanlage in einer frühen Phase über die Erweiterungspläne informieren, eine Informationsveranstaltung mit der Nachbarschaft ist rechtzeitig vor der Volksabstimmung geplant.

## **9. Subventionsbeiträge**

### **a) Zürcher Kantonalverband**

Ein Gesuch um Subventionen wird durch den Bereichsleiter Freizeit + Sport beim Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) eingereicht.

### **b) Kantonale Bedeutung der Anlage / Berücksichtigung im Kantonalen Sportanlagenkonzept KASAK**

Durch die regelmässige Benutzung der Fussballanlage Stighag durch den Schweizerischen resp. Kantonalzürcherischen Fussballverband (Frauennationalmannschaft, Cupfinal etc.) konnte sich die Anlage nicht nur kantonal einen sehr guten Ruf verschaffen. Diese Zusammenarbeit soll mit der Anlagenerweiterung aktiviert werden. Eine Berücksichtigung im Kantonalen Sportanlagenkonzept und in diesem Zusammenhang eine finanzielle Unterstützung des Projektes durch den Fussballverband wird angestrebt.

## **10. Diverses**

### **a) Vertrag mit FC Kloten**

Der bestehende Vertrag zwischen der Stadt Kloten und dem FC Kloten wird bis zur Inbetriebnahme des Kunstrasenspielfeldes ergänzt und angepasst. Die Miete steigt proportional zur Steigerung des Nettoaufwandes.

Der FC Kloten ist bereit seinen Investitionsbeitrag von Fr. 50'000 auf Fr. 200'000 zu erhöhen. Gemäss Beschluss des Stadtrates vom 7.2.12 soll die Miete während 15 Jahren von Fr. 48'000/Jahr auf Fr. 58'000/Jahr erhöht werden. Diese Variante bevorzugt der Stadtrat anstelle einer Darlehensgewährung von Fr. 150'000 während 15 Jahren.

## **b) Investitionsrechnung**

Im Investitionsprogramm 2011 – 2015 sind unter Konti 340.5030.200 und 5030.20A insgesamt 5,2 Mio. Franken eingestellt, davon 2012 für das Kunstrasenspielfeld 2,1 Mio. Franken, Stufe 1.

## **11. Ausgabenbewilligung**

Gemäss Art 6 lit. d) der Gemeindeordnung unterliegen einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 2'000'000.00 der obligatorischen Abstimmung durch die Gemeinde (obligatorisches Referendum).

**Abstimmung im Rat: 29 Ja zu 3 Nein Stimmen. Die Vorlage ist somit angenommen.**

### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat Kloten stimmt dem Bauprojekt Erweiterung Fussballanlage Stighag mit unverfülltem Kunstrasenfeld zu und empfiehlt dem Stimmvolk den erforderlichen Bruttokredit von Fr. 4'978'000.00 inkl. MwSt. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konti 340.5030.200 und 340.5030.20A zu genehmigen.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um eine allfällige Bauteuerung oder Baukostenverminderung, die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Stichtag 01. April 2010, Baukostenindex 112.2 Punkte) und den Bauausführungen ausgewiesen werden.
3. Bei allfälligen während des Baus sich als notwendig erweisenden Projektänderungen wird die Projektgruppe „Erweiterung Stighag“ im Rahmen des Kostenvoranschlages ermächtigt, entsprechende Entscheide zu treffen.
4. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, nach der Fertigstellung der Bauten eine Bauabrechnung, zuhanden des Gemeinderates, zu erstellen.
5. Der Bereichsleiter F+S wird beauftragt, ein Gesuch um Subventionen beim Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) einzureichen.
6. Der Bereichsleiter F+S wird beauftragt, gemeinsam mit dem FC Kloten die Berücksichtigung der erweiterten Anlage im kantonalen Sportanlagenkonzept KASAK anzustreben.
7. Der Bereichsleiter F+S wird beauftragt, den bestehenden Mietvertrag in Zusammenarbeit mit dem FC Kloten anzupassen und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.
8. Der Bereichsleiter F+S wird beauftragt, das Betriebskonzept anzupassen und dem Stadtrat genaue Vergleichszahlen betreffend Rasenunterhalt und –renovation, Variante Fremdvergabe bzw. Variante Eigenleistung Stadt, vorzulegen.
9. Der Bereichsleiter L+S wird beauftragt, die notwendigen Abklärungen betreffend Spielfeldbeleuchtung mit den zuständigen Organen durchzuführen.
10. Das Direktionssekretariat wird beauftragt die Urnenabstimmung vorzubereiten.

Mitteilungen an:

- Projektgruppe „Erweiterung Stighag“ (RV Bevölkerung, FC Kloten G. Altorfer und G. Roos, BL F+S, Leiter Infrastruktur F+S, Leiter Liegenschaften, OE-Leiter Stighag/Ruebisbach)
- Mathias Christen, RV Raum + Umwelt
- Marc Osterwalder, BL L+S
- Hans Baumgartner, BL F+L
- Direktionssekretariat (für Abstimmung)

Für getreuen Auszug:

Petra Wicht  
Ratssekretärin