



Gemeindeabstimmung

Am Sonntag, 17. Juni 2012, findet folgende Urnenabstimmung der Politischen Gemeinde Kloten statt:

Antrag des Gemeinderates zu Handen der Urnenabstimmung über die Erweiterung der Fussballanlage Stighag – Bruttokreditbewilligung in der Höhe von Fr. 4'829'000.00 (inkl. MwSt) für das Bauprojekt



Fussballanlage Stighag, Zustand heute.

Weisung

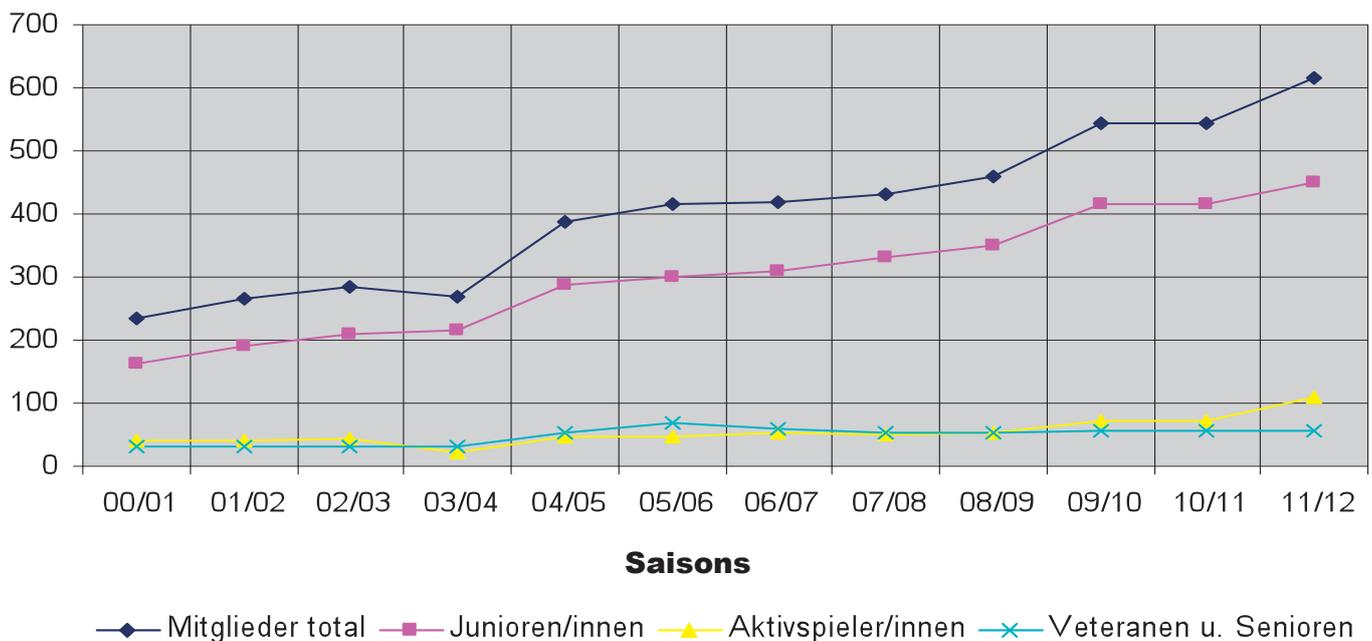
Ausgangslage

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 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. Ein Kunstrasenfeld war in der damaligen Baukommission zwar ein Thema, die Qualität von Kunstrasen (damals 2. Generation, heute 5. Generation) jedoch unbefriedigend.

Mitgliederzahlen FC Kloten 2000–2012



Fazit

Gemäss obenstehender Grafik hat sich alleine die Anzahl der im Fussballverein aktiven JuniorInnen 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, dem Bereichsleiter Freizeit + Sport, dem Leiter Infrastruktur Freizeit + Sport, dem Leiter Liegenschaften und dem Leiter Stighag/Ruebisbach.

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

Architektonisches Konzept

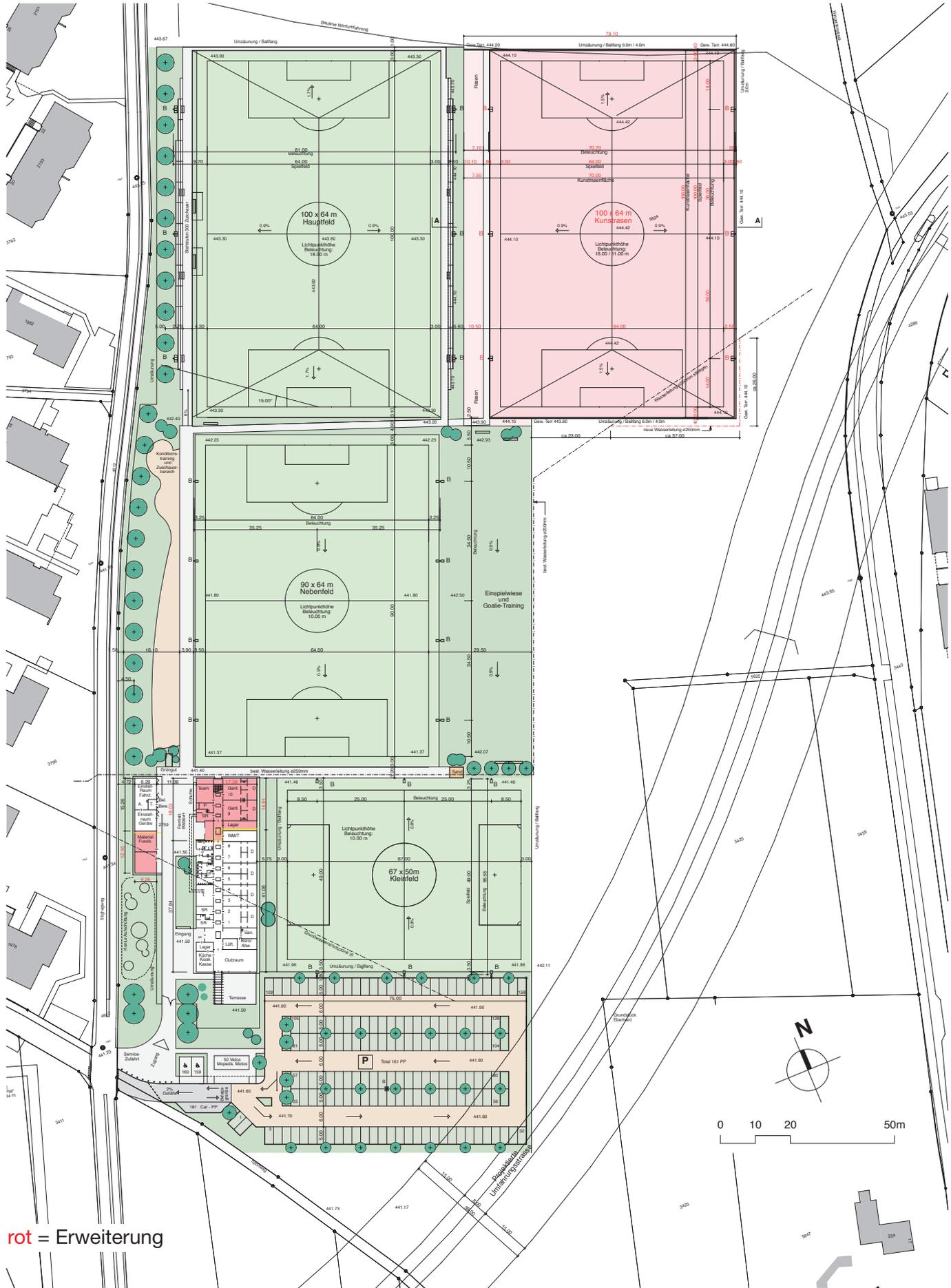
Die heutige Anlage besteht aus Hauptspielfeld, Nebenspielfeld und Kleinspielfeld sowie aus einem Garderobengebäude und einem Gerätegebäude. Der Zuschauerbereich konzentriert sich entlang der Längsachse, parallel zum Stighagweg und bildet das Rückgrat der Anlage. Eine leichte Geländemodulierung und eine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

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.



rot = Erweiterung

Erweiterung Fussballanlage "Im Stighag", 8302 Kloten

Situation Mst. 1:1500

dutli + sigrist architekten dipl eth/sia + bauing htl

30.11.2010

- 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 reguliert ist. Dies wurde im Rahmen der planerischen Vorarbeiten verbessert. Durch den Anbau ergeben sich nun 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 zurzeit nicht möglich.

Im Rahmen der Projektierung sind die Möglichkeiten zur Wärme-Erzeugung ab bestehender Anlage und 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 (Grundwasserschutzzone) und für Luft/Wasser-Wärmepumpen ist die benötigte Heizleistung von ca. 100kW zu hoch (ein Einsatz ist nur bis rund 25kW wirtschaftlich).

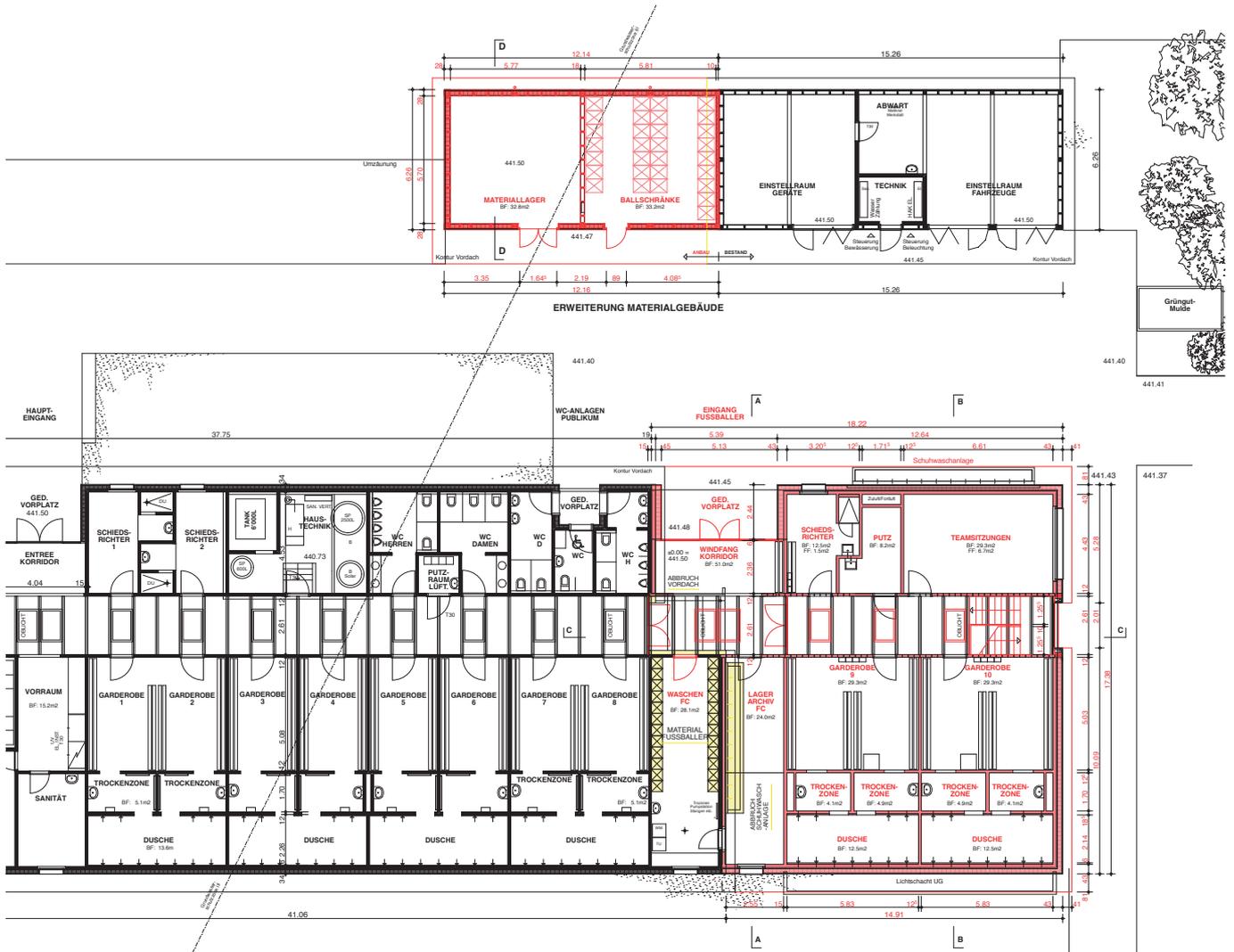
Eine gangbare Alternative zu einer Ölfeuerung würde einzig ein Pelletsystem bieten, wobei der benötigte Speicherplatz nicht vorhanden ist und in der Erstellung kostspielig wäre. Ein Ersatz der bestehenden erst sieben Jahre alten Heizanlage macht aber auch unter Einbezug wirtschaftlicher Kriterien zurzeit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

Möglichkeiten zur Reduktion des Ölverbrauches bestehen jedoch darin, den Anteil an thermischen Kollektoren zu erhöhen. Mit dem Einsatz von 44m² zusätzlicher, resp. total 66m² Kollektorfläche lässt sich der Heizwärmebedarf im Jahresverlauf zu knapp 21% und der Warmwasserbedarf zu rund 53% decken.

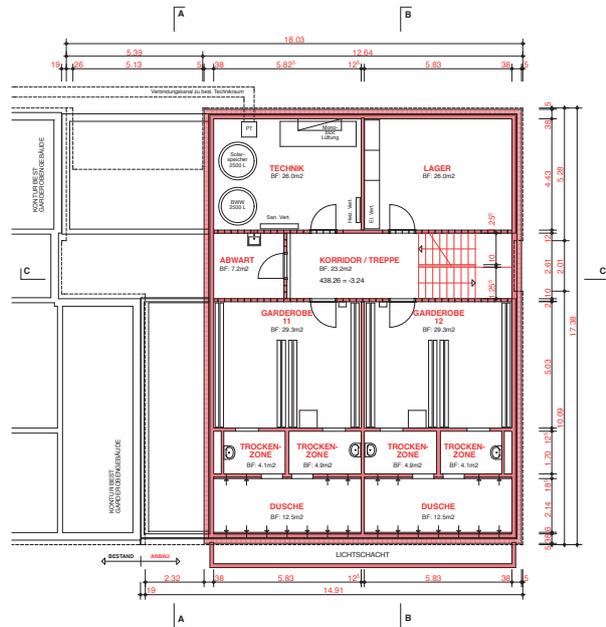
Für den Neubauteil wird die Wärme ab dem bestehenden Technikraum über erdverlegte Fernleitungen geliefert. Gleichzeitig zirkuliert hier das Warmwasser der Solaranlage und steht je nach Bedarf für eine Unterstützung der Heizung oder als Warmwasser bedarfsabhängig für die beiden Garderobenteile zur Verfügung.

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 zusätzliche Lagerräume und in grösserer Anzahl geforderte Ballschränke. Im Bereich des Gerätegebäudes kann auf eine komplexe Technisierung verzichtet werden. Der Teil des Balllagers wird mit 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.
-



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

rot = Erweiterung



b) Erweiterung Spielfelder

- Die technologische Entwicklung hat auch im Bereich Kunstrasenfelder eine rasante Gangart. FC Kloten und Projektgruppe haben die gängigen Kunstrasen-Varianten evaluiert und sich im Zeitpunkt der Erarbeitung des Kostenvoranschlags für einen granulatverfüllten Rasen entschieden. In der Zwischenzeit ist nun eine neue Generation von unverfülltem 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 FC Kloten sowie die gemachten Abklärungen betreffend Betriebs- und Unterhaltskosten sprechen aus Sicht der Baukommission für den Einbau eines unverfüllten Kunstrasens dieser neusten 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 Bereich 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.
- Der Zugang zur bestehenden Zuschauerrampe und zum neuen Spielfeld bleibt unverändert und der Spielbetrieb wird durch die Bauarbeiten in diesem Bereich nur geringfügig beeinträchtigt, da die Baustellen-Erschliessung von der Gerlisbergstrasse aus erfolgen kann.

Kosten

a) Gesamtkostenzusammenstellung laut KV des Architekten

0 Grundstück (bereits im Besitz der Stadt Kloten)	Fr.	0.-
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	174'900.-
2 Gebäude	Fr.	2'009'200.-
4 Umgebung (inkl. Kunstrasenspielfeld)	Fr.	1'928'900.-
5 Nebenkosten	Fr.	247'200.-
6 Honorare	Fr.	692'000.-
7 Kostenbeteiligung FC Kloten	Fr.	-200'000.-
9 Ausstattung	Fr.	107'800.-
Anlagekosten Total Basis MwSt 7,6% (Stichtag der Preise 1.4.10)	Fr.	4'960'000.-
Anlagekosten total mit MwSt 8,0%	Fr.	4'980'000.-

b) Bruttokredit

Total Anlagekosten inkl. MwSt	Fr.	4'980'000.-
abzgl. bereits bewilligte Kredite	Fr.	151'000.-
Bruttokredit	Fr.	4'829'000.-

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

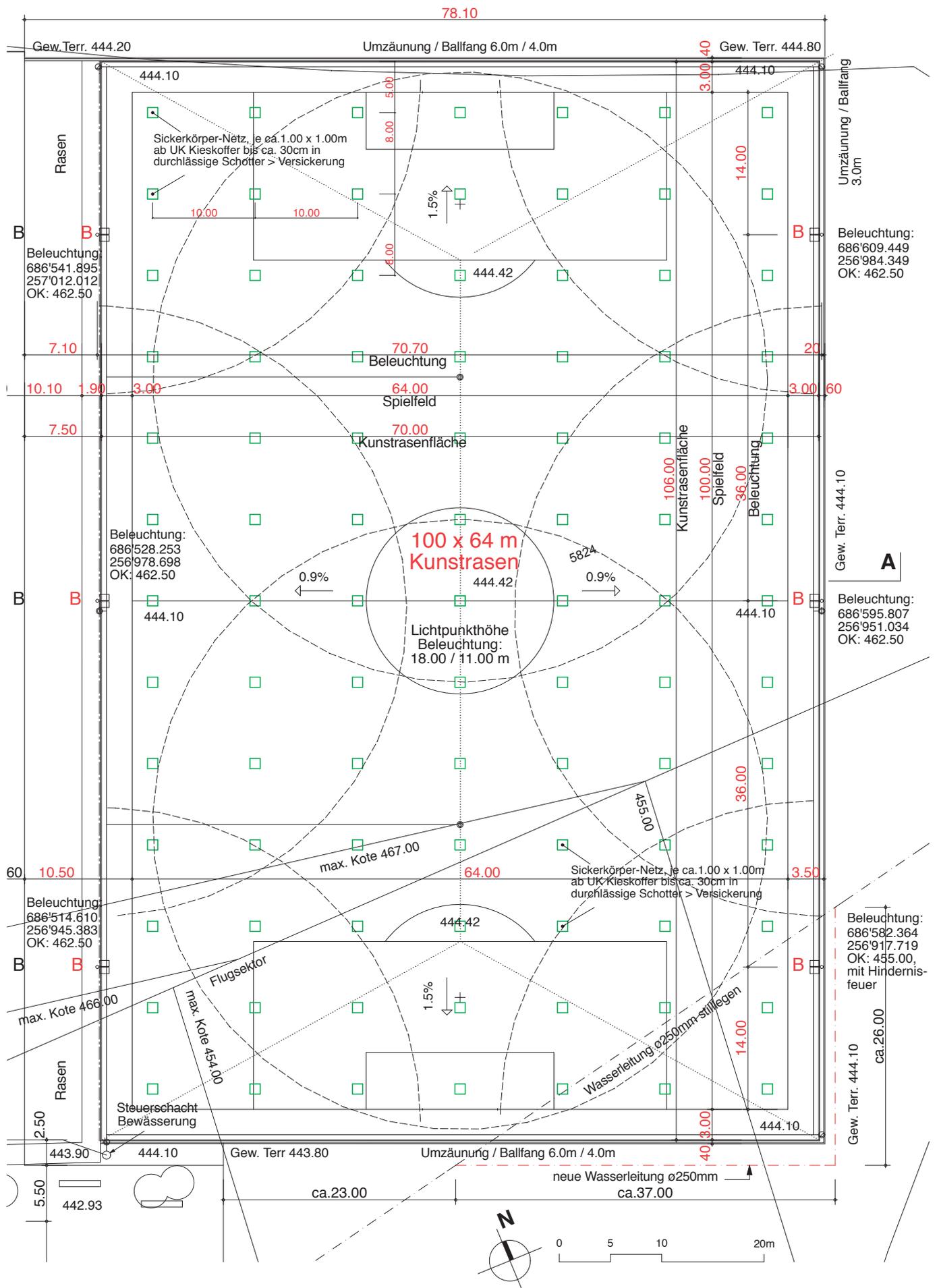
Der personelle Mehrbedarf wurde aufgrund der seit 2004 gemachten Erfahrungen sowie einer Studie einer externen Firma berechnet.

Personalkosten** bisherige Anlage	Zusätzliche Personal- kosten Gebäude	Zusätzliche Personal- kosten Kunstrassen (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

Jährliche Folgekosten

<p>Jährliche Folgekosten gemäss § 124 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit dem Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt §§ 30, 36 und 37.</p>	
<p>Betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen): Für Turn- und Sportanlagen und -plätze werden in der Regel 2% der Bruttoanlagekosten ohne Landerwerb (inkl. Kostenbeteiligung FC) berechnet, d.h. 2% von 5,18 Mio Franken = 103'600.– Franken Die betrieblichen Folgekosten dieser Anlageerweiterung wurden detailliert errechnet und belaufen sich auf 117'500.– Franken, was mit 2,28% leicht über der Vorgabe von 2% liegt.</p>	117'500.–
<p>Personelle Folgekosten: Grundbesoldung samt Zulagen</p>	88'000.–
<p>Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) mindestens 10% der Nettoinvestition, d.h. 10% von 5,18 Mio Franken</p>	518'000.–
<p>Total jährliche Folgekosten</p>	723'500.–



Erweiterung Fussballanlage "Im Stighag", 8302 Kloten

Spielfeld Mst. 1:500

Ablauf und Termine *

Stadtrat	Juli 2011
Gemeinderat	März 2012
Baueingabe	nach Zustimmung Gemeinderat
Gutachten Lärm und Licht	nach Zustimmung Gemeinderat
Volksabstimmung	Juni 2012
Baubewilligung	Sommer 2012
Baubeginn Kunstrasenplatz	Herbst 2012
Inbetriebnahme Kunstrasenplatz	Winter 2012/2013
Baubeginn Vergrößerung Garderoben- und Materialgebäude	Anfang 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.

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. Die wichtigsten Eckpunkte des Betriebskonzeptes werden durch die Anlagenerweiterung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das bisherige Betriebskonzept sieht für die Leistungen des Rasen- und Umgebungsunterhalts sowie der Rasenrenovation eine Fremdvergabe 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.

Auflagen betreffend Lärmschutz und Beleuchtung

Die notwendigen Abklärungen betreffend Auflagen des Amtes für Wirtschaft und Arbeit (AWA) werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt.

Abklärungen mit dem BAZL und der Flugsicherung betreffend allfälligen Auflagen im Zusammenhang mit der Beleuchtung des neuen Spielfeldes wurden nach der Projektgenehmigung durch den Gemeinderat aufgenommen.

Information an die Nachbarschaft

Der Stadtrat hat die Anwohnerinnen und Anwohner der Fussballanlage über die Erweiterungspläne informiert.

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 kantonale einen sehr guten Ruf verschaffen. Diese Zusammenarbeit soll mit der Anlagenerweiterung vertieft werden. Eine Berücksichtigung im Kantonalen Sportanlagenkonzept (und damit eine finanzielle Unterstützung des Projektes durch den Fussballverband) wird angestrebt.

Diverses

a) Vertrag mit FC Kloten

Nebst der einmaligen Kostenbeteiligung des FC Kloten von Fr. 200'000.– (Fr. 150'000.– als Darlehen der Stadt, rückzahlbar innert 15 Jahren) wird auch der bestehende Vertrag zwischen der Stadt Kloten und dem FC bis zur Inbetriebnahme des Kunstrasenspielfeldes ergänzt und angepasst. Die Miete steigt proportional zur Steigerung der jährlichen betrieblichen und personellen Folgekosten von Fr. 205'500.–.

b) Investitionsrechnung

Im Investitionsprogramm 2011–2015 sind unter Konti 340.5030.200 und 5030.20A insgesamt 5,2 Mio Franken eingestellt.

Behandlung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat das Projekt am 6. März 2012 mit 29 zu 3 Stimmen gutgeheissen.

Eine Minderheit vertritt die Meinung, dass nicht alle Vereine gleich behandelt würden und dass die Kostenbeteiligung des FC zu gering sei. Zudem seien bei der Planung des Garderobengebäudes nicht alle Einsparmöglichkeiten ausgeschöpft worden.

Antrag

Nach Art. 6 lit. d der Gemeindeordnung der Stadt Kloten beantragen der Stadtrat und der Gemeinderat den Stimmberechtigten für das Projekt Erweiterung der Fussballanlage Stighag den erforderlichen Bruttokredit von Fr. 4'829'000.– (indexiert, Stand 5. Juli 2011) zu bewilligen.

Empfehlung

Den Stimmberechtigten der Stadt Kloten wird, gestützt auf den Antrag des Stadtrates und des Gemeinderates, die Annahme dieser Vorlage empfohlen.

Aktenauflage

Die detaillierten Unterlagen zur Abstimmung über den Erweiterungsbau der Fussballanlage Stighag können zu den Schalteröffnungszeiten am Infoschalter des Stadthauses eingesehen werden.
