

Antrag/Weisung

Sport- und Erholungszentrum Bau von zwei Kunstrasenplätzen Investitionskredit

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2008 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 11, Ziffer 3 der Gemeindeordnung:

- 1 Für den Bau eines Kunstrasenplatzes anstelle des Fussball-Rasenplatzes II sowie für den Ersatz des Allwetterplatzes durch ein Kunstrasenfeld gemäss Projekt des Ingenieurbüros Hans H. Moser AG, 8057 Zürich, vom 30. September 2008, wird ein Investitionskredit von Fr. 3'600'000.00 (inkl. MwSt) bewilligt.
- 2 Der Kredit erhöht bzw. vermindert sich um die Bauteuerung bzw. Verbilligung während der Zeit zwischen dem Erstellen des Kostenvoranschlages (Indexstand April 2008) und der Bauausführung.
- 3 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.

Sport- und Erholungszentrum Bau von zwei Kunstrasenplätzen Investitionskredit

Weisung

1 Bedürfnisfrage

Im Sport- und Erholungszentrum stehen drei Fussballplätze und ein Allwetterplatz zur Verfügung. Der Fussballplatz II besteht schon seit 1965, die beiden weiteren Fussballplätze, der Hauptplatz und ein Nebenplatz, alle in der Grösse für Erwachsenenfussball, bestehen seit der Eröffnung des Sportzentrums im Jahre 1970. Der Allwetterplatz wurde im Jahre 1991 zur Verbesserung der Platzkapazität vorwiegend für den Trainingsbetrieb erstellt. In den vergangenen Jahren hat der Platzbedarf für den Trainings- und Spielbetrieb stark zugenommen. Die Engpässe an Garderoben- und Materialräumen konnten mit dem Bau des neuen Garderobengebäudes, das im Frühjahr 2008 dem Betrieb übergeben wurde, beseitigt werden. Der Fussballclub Wallisellen (FCW) mit rund 500 Aktivmitgliedern gilt als grösster Verein in Wallisellen. Die Prognose für die Entwicklung der Mitgliederzahlen ist steigend. Pro Tag trainieren 120 bis 150 FCW-Mitglieder auf den Fussballfeldern der Sportanlage und pro Woche finden 10 bis 15 Meisterschafts- und Freundschaftsspiele statt. Gemäss Studien des FCW muss das Platzangebot den heutigen und künftigen Verhältnissen angepasst werden. Der Zulauf zu den Fussballclubs ist sehr gross, weshalb es auf den bestehenden Plätzen immer enger wird.

Die drei Rasenspielfelder im Sportzentrum werden (spielbare Terrains vorausgesetzt) vor allem durch den Fussballclub wöchentlich während cirka 20 bis 25 Stunden beansprucht. Die Benützungszeit der natürlichen Rasenspielfelder sollte jedoch, laut Angaben von Fachkreisen aus Gründen der Regeneration je nach Vegetationszeit wöchentlich 15 bis 20 Stunden nicht übersteigen. Zudem sind die Plätze bei schlechter Witterung nicht spielbar.

Im Sport- und Erholungszentrum sind gemäss heute gültigem Zonenplan keine geeigneten Flächen mehr zusätzlich verfügbar, worauf sich ein weiterer Rasenplatz realisieren lässt. Bei fehlenden Rasenplätzen ist somit der Kunstrasen die beste Alternative, das heisst, die bestehenden Rasenplätze können durch Kunstrasen ersetzt werden mit einer beinahe unbegrenzten Belegungszeit. Der Kunststoffrasen ist in einer starken Entwicklung begriffen, die noch nicht abgeschlossen ist. Der Schweizerische Fussballverband SFV hat die Austragung von Meisterschaftsspielen aller Ligen auf Kunststoffrasen zugelassen. Die Weiterentwicklung der Kunstrasensysteme für Fussball und der Bekanntheitsgrad des Kunstrasens lösten in den letzten Jahren einen wahren Boom aus. Verschiedene Gemeinden in der Region haben ihre Plätze bereits zum Teil mit Kunstrasen ausgerüstet. Wesentlich ist, dass bei der Wahl des Kunstrasens für die speziellen Anforderungen an die Spielbarkeit das richtige System ausgewählt wird. Ein grosser Vorteil beim Kunstrasen sind die Unterhaltskosten. Kostenvergleiche haben gezeigt, dass die Erstellung eines Kunstrasenfeldes zwar teurer zu stehen kommt wie ein Naturrasenplatz, dass jedoch der Unterhalt des Kunstrasens im Jahr ca. Fr. 10'000.00 bis Fr. 30'000.00 pro Platz kostet im Gegensatz zum Naturrasen mit bis zu Fr. 70'000.00 pro Jahr. Kunstrasen sind allerdings nach zirka 15 Jahren zu entsorgen und zu erneuern. Die effektive Kostenersparnis für die Sportanlagen AG müsste dann letztendlich über die ganzen Anlagen neu beurteilt werden.

2 Baukommission

Für die Projektbegleitung und das Auswahlverfahren zur Realisierung des speziellen Bauvorhabens setzte der Gemeinderat eine Baukommission bestehend aus folgenden Mitgliedern ein:

- Peter Spörri, Ressortvorsteher Liegenschaften (Vorsitz)
- Jörg Bosshart, Präsident FCW
- Reto Remund, Vorstandsmitglied FCW
- Thomas Reutener, Geschäftsführer Sportanlagen AG
- Heinz Geiger, Leiter Liegenschaftenabteilung

3 Projekt Kunstrasenplatz anstelle Fussball-Rasenplatz II

3.1 Anforderungen

Der Platz soll das ganze Jahr und bei jeder Witterung für den Trainings- und Spielbetrieb benutzbar sein. Die Anforderungen des Fussballverbandes müssen erfüllt sein. Der Rasenplatz soll nebst der Markierung für Erwachsenenfussball die entsprechenden Markierungen für Juniorenfussball der Kategorien D, E und F erhalten.

3.2 Platzgrösse

Der Kunstrasenplatz soll auf der Fläche des bestehenden Rasenplatzes II gebaut werden. Somit ist die Grösse des geplanten Allwetterplatzes mit Abmessungen von 99 x 61 m (Spielfeld), bzw. einer Platzgrösse von 105 x 67 m gegeben. Die Sicherheitsabstände von allseitig 3 m sind eingehalten. Die Spielfeldgrösse entspricht knapp der Norm für Amateurligaspiele. Bei Erfüllung der Abmessungen bis 90 % der geforderten Masse, kann der Regionalverband des SFV Ausnahmegewilligungen erteilen und den Platz für die Amateurligen bis 2. Liga zulassen. Die entsprechende Bewilligung liegt bis zur Baukreditgenehmigung vor.

3.3 Platzaufbau

Der bestehende Humusaufbau wird abgetragen und den chemischen Belastungen entsprechend entsorgt. Der mit Schwermetallen (aus der Luft durch das Regenwasser) belastete Humus der obersten Schicht muss nach den Vorschriften des Kantons (AWEL) abgetragen werden. Der neue Platz erhält eine Fundationsschicht von 40 cm Stärke aus Wandkies und eine gebundene Tragschicht aus Sickersphal, 6 cm stark. Darauf wird der Kunstrasen verlegt mit einer Schichtstärke von 3 cm. Als Abschluss des Kunstrasens wird ein Betonstein eingebaut, der die Tragschicht stützt und die spezielle Befestigungsvorrichtung des Kunstrasens aufnehmen kann.

3.4 Entwässerung

Die Platzentwässerung erfolgt über längs eingebaute Drainageleitungen, welche im Abstand von 7 m verlegt werden. Das anfallende Regenwasser kann zentral in einer Versickerungsanlage unterirdisch zur Versickerung gebracht werden.

3.5 Beleuchtung

Die Beleuchtung ist für den Spielbetrieb der Amateurliga ausgelegt (Planungswert 150 Lux). Es sind 6 Beleuchtungsmasten mit einer Lichtpunkthöhe von 16 m geplant. Die bestehende Beleuchtung ist veraltet und genügt den Anforderungen für die Austragung von Meisterschaftsspielen nicht mehr. Eine neue Beleuchtung erzielt Energieeinsparungen bis zu 15 Prozent.

3.6 Bewässerung

Zur automatischen Bewässerung des Kunstrasenfeldes ist eine Bewässerungsanlage geplant. Die Bewässerung regelt die Oberflächentemperatur des Kunstrasens im Sommer bei hohen Lufttemperaturen und dient der Regulierung der Spieleigenschaften des Platzes. Die Bewässerung erfolgt mit 8 Teilkreisversenkregnern, angeordnet am Rand des Spielfeldes, die über eine Ringleitung erschlossen werden. Für die grosse Wurfweite der Beregner ist eine Druckerhöhungsanlage mit zentral angeordneter Steuerung vorgesehen.

3.7 Ballfang

Auf den Schmalseiten ist je ein 6 m hoher Ballfangzaun aus Stahlgittermatten und auf der Längsseite (entlang dem Wald) ein solcher mit 4 m Höhe geplant. Längs dem Erschliessungsweg auf der Südostseite wird eine 1.10 m hohe Zuschauerabschrankung mit Stahlgitterausfachung erstellt.

3.8 Kunstrasensystem

Es gibt zwei verschiedene Kunstrasensysteme auf dem Markt "Kunstrasen verfüllt" und "Kunstrasen unverfüllt" mit Vor- und Nachteilen und unterschiedlichen Kostenfolgen. Vor-evaluationen haben ergeben, dass das für den FC Wallisellen bevorzugte System „Kunstrasen unverfüllt“ bezüglich Erstellungskosten teurer ist, unter Einbezug der Unterhaltskosten über 10 bis 12 Jahre erweist sich dieses System jedoch als kostengünstiger. Im Kostenvoranschlag wurde dem noch offenen Auswahlverfahren Kunstrasensystem in diesem Sinne Rechnung getragen. Der Entscheid erfolgt im Rahmen der Submission, in Zusammenarbeit mit einem ausgewiesenen Experten für Kunstrasensysteme. Die Auswahlkriterien werden massgebend sein für die Produktwahl und sind auf folgende Schwerpunkte auszulegen:

- Erfüllung der erforderlichen fussballerischen Kriterien
- Investitions- und Unterhaltskosten
- Entsorgungskosten

4 Projekt Kunstrasenplatz anstelle Allwetterplatz

4.1 Kunstrasenplatz "Mösliwiese"

Ursprünglich sollte auf der noch freien Grünfläche östlich des Mösli-Schulhauses ein Kunstrasenplatz mit den Abmessungen 70 x 50 Meter entstehen für die Austragung von Junioren-Spielen und Trainings. Dazu sind im Projektablauf eine Planungsstudie mit verschiedenen Platzgrössen erarbeitet und die Grundlagen betreffend Baugrund aufgearbeitet worden. Aufgrund wesentlicher Tatsachen ist die Baukommission jedoch zum Schluss gekommen, das Projekt nicht weiter zu verfolgen:

- Die Entsorgung von Bauschutt (Material, das früher üblicherweise für das Aufschütten und Hinterfüllen verwendet wurde) im Rahmen der Aushubarbeiten verursacht hohe Kosten.
- Die gewünschte Platzgrösse kann aus ökologischen Gründen (Einpassung ins Gelände, etc.) nicht verantwortet werden.
- Kosten-Nutzenverhältnis stimmt an dieser Lage nicht. Es wäre höchstens ein kleines Spielfeld (50 x 35 m) einigermaßen verträglich realisierbar, welches aber aufgrund der Bauschuttentsorgung sehr hohe Kosten verursacht und für den Spielbetrieb der Junioren eine zu geringe Entlastung bringt.

Die Baukommission suchte nach alternativen Lösungen und fand eine Möglichkeit durch die Erneuerung und zugleich Vergrösserung des bestehenden Allwetterplatzes, da innerhalb der Sportanlage keine weitere Fläche für einen zusätzlichen Fussballplatz zur Verfügung steht.

4.2 Bestehender Allwetterplatz

Der heutige Allwetterplatz mit den Abmessungen 50 x 30 m wurde im Jahre 1991 dem Betrieb übergeben. Das damals gewählte System bestand aus Kunstrasen, mit Quarzsand verfüllt. Mit der Zeit verdichtete sich der Sand und der Belag wurde entsprechend hart. Aufgrund der mangelnden Elastizität des Terrains stieg die Verletzungsgefahr und die Belastung der Gelenke der vorwiegend jungen Fussballer(innen). Daher wurde der Platz nur noch im Notfall für Trainings benützt. Es konnten im Maximum ca. 20 Spieler (eine Mannschaft) gleichzeitig trainieren. Aufgrund der Abmessungen kam er für die Austragung von Meisterschaftsspielen nicht in Frage.

4.3 Neuer Kunstrasenplatz

Da sich bei einem Kunstrasen der neuen Generation kein Quarzsand mehr an der Oberfläche befindet, können Verbrennungen und Schürfungen auf ein Minimum reduziert werden. Die grosse Elastizität des Belages schont zudem die Gelenke der Fussballer(innen). Die Vergrößerung des Platzes auf 56 x 41 m ermöglicht einer grösseren Anzahl Junior(innen) am Trainingsbetrieb teilzunehmen, das heisst, es können 2 Aktivmannschaften oder 3 Juniorenmannschaften gleichzeitig trainieren. Zudem können Meisterschaftsspiele bestimmter Junioren-Kategorien auf dem vergrösserten Platz ausgetragen werden. Dadurch wird die Belastung der Naturrasenplätze reduziert und die Wetterunabhängigkeit des Spielbetriebes führt zu wesentlich weniger Spielverschiebungen, welche jeweils für Eltern, Kinder und Vereine sehr aufwändig sind.

4.4 Lage und Grösse des Platzes

Der neue Kunstrasenplatz entsteht auf der Fläche des Allwetterplatzes und der angrenzenden Bocciabahnen. Der bestehende Allwetterplatz mit den Abmessungen 50 x 30 m (Spielfeldgrösse 45 x 25 m) wird auf eine Fläche von 56 x 41 m (Spielfeldgrösse 50 x 35 m) vergrössert.

4.5 Platzaufbau/Entwässerung

Im Bereich des bestehenden Platzes wird der Kunstrasen und die darunter liegende Schicht abgetragen und fachgerecht entsorgt. Der bestehende Asphaltbelag wird im Bereich der neuen Sickerleitungen auf eine Breite von ca. 60 cm aufgebrochen und durch einen durchlässigen Belag mit 6 cm Stärke ersetzt. Der Platzaufbau und die Entwässerung erfolgen analog dem Beschrieb für den Rasenplatz II.

4.6 Beleuchtung

Es ist keine neue Beleuchtung vorgesehen. Die bestehende Beleuchtung wird lediglich auf die neue Platzgrösse ausgerichtet.

4.7 Bewässerung

Auf eine Bewässerungsanlage wird verzichtet.

4.8 Ballfang

Stirnseitig ist je ein 6 m hoher Ballfangzaun und auf der Südostseite ein 4 m hoher Ballfangzaun aus Stahlgittermatten vorgesehen. An der nordwestlichen Längsseite bleibt der bestehende Ballfang beim Rasenplatz III unverändert.

4.9 Erschliessung

Die Erschliessung für Fussgänger, Unterhaltsfahrzeuge etc. erfolgt über einen neu in verschobener Lage zu erstellenden Weg mit einer Breite von 4.50 m.

4.10 Kunstbauten

Aufgrund der topographischen Verhältnisse muss auf der südwestlichen Seite die Terraindifferenz mit einer ca. 1.50 m hohen Stützmauer aufgefangen werden und entlang der Minigolfanlage ist eine weitere Stützmauer von ca. 80 cm Höhe aus Betonwinkelplatten erforderlich. Auf der nordöstlichen Seite wird der auf die Böschung der Skateranlage ausragende Platz mit einer Stahlkonstruktion mit Steinkorbausfachung gestützt.

4.11 Bepflanzung

Im nahen Umfeld des Kunstrasenplatzes müssen ca. 5 Bäume gefällt werden. Entlang dem öffentlichen Fussweg sind jedoch Ersatzpflanzungen geplant.

4.12 Bocciaanlage

Die beiden bestehenden Bocciabahnen müssen dem neuen Kunstrasenplatz weichen. Im Kontakt mit den Bocciaspielern konnte eine Ersatzfläche gefunden werden. Diese befindet sich zwischen dem Kiosk der Minigolfanlage und dem Maschinenhaus der Kunsteisbahn. Dort sind zwei neue Bahnen mit den reduzierten Abmessungen 22.00 x 3.50 m vorgesehen. Die Spielfläche wird wie bisher mit einem quarzsandverfüllten Kunstrasenbelag versehen und die Anlage in die bestehende Umgebung eingepasst und eingezäunt. Die Aufwendungen dafür sind im Gesamtkredit enthalten.

5 Baukosten Kunstrasenplätze

5.1 Vorbereitungsarbeiten

Baugrunduntersuchungen, Räumungen	Fr.	50'500.00	
Baustelleneinrichtungen	Fr.	86'500.00	
Anpassungen an bestehende Bauten	Fr.	11'500.00	
Spezielle Foundationen, Stabilisierung	Fr.	43'200.00	
Altlastenentsorgung	Fr.	225'000.00	Fr. 416'700.00

5.2 Umgebungsarbeiten

Terraingestaltung	Fr.	234'300.00	
Beton- und Stahlbetonarbeiten	Fr.	170'000.00	
Gartenanlagen, Strassen, Wege	Fr.	137'500.00	
Sportplätze, Spielfelder	Fr.	1'281'250.00	
Installationen	Fr.	117'500.00	
Erschliessung durch Leitungen	Fr.	270'000.00	
Ausstattungen Umgebung	Fr.	130'791.00	
Honorare	Fr.	245'000.00	Fr. 2'586'341.00

5.3 Baunebenkosten

Bewilligungen, Gebühren	Fr.	22'000.00	
Dokumentation, Kopien	Fr.	12'000.00	
Übrige Baunebenkosten	Fr.	9'000.00	Fr. 43'000.00
Zwischentotal			Fr. 3'046'041.00
Unvorhergesehenes und Verschiedenes ca. 10 %			Fr. 300'000.00
Mehrwertsteuer 7.6 % inkl. Rundung			Fr. 253'959.00

5.4 Total Investitionskredit, inkl. MwSt

Fr. 3'600'000.00

5.5 Aufteilung der Kredite

Kunstrasenplatz anstelle Fussballplatz II	Fr. 2'500'000.00
Kunstrasenplatz anstelle Allwetterplatz	Fr. 1'100'000.00

5.6 Folgekosten, Unterhalt, Subvention

Die jährlichen Kapitalfolgekosten werden gemäss den gültigen Normen wie folgt geschätzt:
Kapitalfolgekosten 10 % (Verzinsung und Amortisation) Fr. 360'000.00.

Laut Schätzungen der Fachleute ist mit jährlichen Betriebskosten pro Platz von ca. Fr. 10'000.00 beim "unverfüllten Rasensystem" oder ca. Fr. 20'000.00 beim "verfüllten Rasensystem" zu rechnen. Diese werden über die Betriebsrechnung der Sportanlagen AG Wallisellen abgerechnet.

Gemäss Pacht- und Leistungsvertrag zwischen der Gemeinde Wallisellen und der Sportanlagen AG Wallisellen sind Leistungen für bauliche Neuinvestitionen, welche die Möglichkeiten der SAGW übersteigen, durch die Gemeinde zu übernehmen.

Es kann mit einem Sport-Toto-Kostenbeitrag des Zürcher Kantonalverbands für Sport von ca. Fr. 100'000.00 an das Bauvorhaben gerechnet werden.

6 Bauausführung

Für die Realisierung der Kunstrasenplätze sind gemäss Richtprogramm des Fachingenieurs folgende Termine vorgesehen:

- Baueingabe: November 2008
- Submission Bauleistungen: November 2008 (vorbehältlich der Kreditgenehmigung)
- Baubewilligung: Ende Februar 2008
- Ausführungsplanung: Januar bis März 2009
- Vergabe der Bauarbeiten: Januar 2009
- Bauzeit Rasenplatz II: April 2009 bis Juli 2009
- Bauzeit Ersatz Allwetterplatz: August 2009 bis Oktober 2009
- Bauzeit Ersatz Bocciabahn: Mai 2009 bis Juli 2009

7 Schlussbemerkungen

Mit der Realisierung des vorliegenden Projektes können die Trainings- und Spielbedingungen im Sportzentrum massgebend verbessert werden. Mit dem Bau der neuen Kunstrasenflächen wird die Kapazität der Fussballplätze erheblich erhöht und eine witterungsunabhängige Platzbelegung ist zeitlich nahezu uneingeschränkt möglich. Somit wird dem sportbegeisterten Publikum von Wallisellen, insbesondere dem enormen Zuwachs an Mitgliedern im Nachwuchsbereich des FC Wallisellen Rechnung getragen. Der Gemeinderat und die Baukommission empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Investitionskredit zur Annahme.

Wallisellen, 21. Oktober 2008

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident: Der Schreiber-Stv.:

O. Halter

G. Egli

Referent: Gemeinderat Peter Spörri, Ressortvorsteher Liegenschaften

Anhang:

- Situationsplan Rasenplatz II
- Situationsplan Rasenplatz anstelle Allwetterplatz