

Antrag/Weisung

Sport- und Erholungszentrum Neues Garderobengebäude und Geräteschopf Investitionskredit

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2007 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 11, Ziffer 3 der Gemeindeordnung:

- 1 Für den Neubau eines Garderobengebäudes sowie eines separaten Geräteschopfs, gemäss Projekt der Atlantis Umweltberatung, Siedlungsplanung und Architektur AG, 8304 Wallisellen, vom 3. April 2007, wird ein Investitionskredit von Fr. 1'300'000.-- (inkl. MwSt) bewilligt.
- 2 Der Kredit erhöht bzw. vermindert sich um die Bauteuerung bzw. Verbilligung während der Zeit zwischen dem Erstellen des Kostenvoranschlages (Indexstand 1. April 2007) und der Bauausführung.
- 3 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.

Weisung

1 Bedürfnis

Das Sport- und Erholungszentrum mit seinem vielfältigen Angebot wird seit der Eröffnung im Jahre 1970 rege genutzt und erfreut sich grosser Beliebtheit. Im Jahre 1991 wurde das Umkleideangebot durch zwei Eishockeygarderoben ergänzt. Inzwischen ist die Anzahl der Sportler und auch der Mannschaften sehr stark angestiegen. Namentlich im Fussball hat der Platzbedarf an Räumlichkeiten, aber auch an Spielfeldern stark zugenommen. Mit seinen 500 Aktivmitgliedern (Stand April 2007), davon 385 Junioren und Juniorinnen ist der Fussballclub Wallisellen (FCW) der grösste Verein in Wallisellen. Die Prognose für die Entwicklung der Mitgliederzahl ist steigend. Pro Tag trainieren 120 bis 150 FCW-Mitglieder auf dem Sportplatz Wallisellen und pro Woche finden 5 bis 10 Meisterschafts- und Freundschaftsspiele statt. Studien des FCW zeigen, dass die Infrastruktur den heutigen und künftigen Verhältnissen angepasst werden muss. Hauptsächlich im Herbst wenn vorübergehend gleichzeitig Fussball und Eishockey gespielt wird, führt die Belegung der Garderoben zu grossen Engpässen. Auch der wachsende Anteil Fussball spielender Frauen führt zu einem zusätzlichen Garderobenbedarf. Eine Abweisung von interessierten Kindern und Jugendlichen vom Fussballsport infolge Überschreitung der Kapazitätsgrenzen soll verhindert werden. Neue Garderoben, vorwiegend für Fussballsport gedacht, sollen im Rahmen des Gesamtangebots auch Mitgliedern anderer Sportarten als Umkleide- und Duschgelegenheit dienen.

Die Bedürfnisanalysen des FCW ergaben, dass das Angebot nebst Garderoben und Duschräumen zusätzlich durch einen Materialraum, einen Raum für Waschen/Trocknen sowie durch einen separaten Geräteschop ergänzt werden muss.

2 Projektbeschreibung

2.1 Garderobengebäude

Das neue, freistehende Garderobengebäude wird an zentralem Standort, beim Hauptzugang zum Sportzentrum auf der linken Seite, in die Böschung beim Rasenplatz 2, gebaut. Das Gebäude, als Holz-Elementbau konzipiert, ist ebenerdig auf eine Betonplatte gelagert und nicht unterkellert. Eine Stützmauer angrenzend an das Gebäude stützt das Erdreich gegenüber dem Rasenplatz 2 und bildet gleichzeitig die hintere Aussenwand. Die Garderobenräume im Erdgeschoss sind von aussen ebenerdig direkt zugänglich, die Räume im Obergeschoss über Treppen, links und rechts vom Gebäude angeordnet oder direkt vom Rasenplatz 2 aus.

Die zweigeschossige Baute beinhaltet folgendes **Raumprogramm**:

Erdgeschoss

- 2 Garderobenräume à 26 m² Bodenfläche
- Dusch- und WC-Anlagen (1x behindertengerecht)
- Materiallager à 33 m²
- Raum für die Technik (Elektrisch, Heizung, Lüftung)

Obergeschoss

- 2 Garderoben à 26m² und 2 Garderoben à 10 m²
- Dusch- und WC-Anlagen
- Hauswirtschaftsraum (Waschen/Trocknen)

Die **Holzständerbaute** besteht aus hochisolierten Aussenwand- und Dachdeckenelementen mit 200 mm Mineralwolle. Die Zwischendecke und Innenwandelemente sind ebenfalls als Holzkonstruktion mit Mineralwolle-Einlage vorgesehen. Die Betonbodenplatte und die Zwischendecke werden mit einem Zementmörtel-Unterlagsboden versehen zur Aufnahme der Bodenbeläge, die Bodenplatte erhält zusätzlich eine thermische Isolation.

Die Innenwände und Decken werden mit Gipsplatten verkleidet, im Nassbereich mit Spezialplatten als Untergrund für die Plattenarbeiten.

Die **Garderobenräume** enthalten die heute übliche Ausrüstung mit Wandgarderoben und Sitzbänken sowie zusätzlich Garderobenschränke aus Metall mit Schiebetüren als Ablage für die Effekten jeweils einer ganzen Mannschaft. Die grossen Garderoben sind für je ca. 18 Benützende, die kleinen im OG für je ca. 12 Benützende vorgesehen. Gleichzeitig können 3 Mannschaften die Garderoben benützen, wenn eine Staffelung im Betrieb erfolgt.

Zu jeweils 2 Garderoben gehört ein Duschaum mit 14 bzw. 7 Brausen für die grossen bzw. kleinen Garderoben.

Das **Materiallager** ist ausschliesslich für den Fussballclub vorgesehen und enthält ca. 80 Schränke aus Metall, je 2 Schränke übereinander, für sämtliche Spiel- und Trainingsutensilien für alle Mannschaften. Das Lager ist von allen Seiten her ebenerdig gut zugänglich.

Die **Haustechnik** umfasst die elektrischen Installationen für die Beleuchtung, Heizung, Warmwasser, Lüftung und Wäscheturm sowie für die Haartrockner in den Garderoben. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdgas und die Wärmeverteilung über die Fussbodenheizung. Die Lüftung, vorgewärmt über einen Plattentauscher dient der Ent- und Belüftung der Garderoben, Duschen und WC's. Mit dieser Art der Lüftung wird den speziellen Bedingungen einer Garderobe Rechnung getragen: Hoher Anfall von Wärme, die im Sommer abgeführt werden kann und im Winter genutzt wird. Die Sanitären Installationen umfassen sämtliche Ver- und Entsorgungsapparate, Wasser-enthärtungsanlage (Entkalkung), Boiler mit Ladegruppe, ausgelegt für die Duschbrausen, Solaranlage mit grossem Speicher für die Warmwasseraufbereitung.

Die **Gebäudehülle** erhält nebst der erwähnten thermischen Isolation eine Aussenverkleidung aus Kunstharzplatten, die schuppenartig verlegt werden. Das Flachdach erhält eine bituminöse Abdichtung mit Kieseindeckung und Schrittplatten für die Wartung der Sonnenkollektoren. Die Spenglerarbeiten sind aus Chromnickelstahl.

Minergie-Level: Mit der beschriebenen Gebäudekonstruktion wird das Minergie-Level nahezu erreicht. Auf eine Zertifizierung wird jedoch verzichtet. Bei der gegebenen Art der Gebäudenutzung (stossweiser Betrieb mit entsprechendem Luftwechsel) würde die Erfüllung der Bedingungen des Labels unverhältnismässige Massnahmen erfordern.

2.2 Geräteschopf

Der Geräteschopf, für die Lagerung von sperrigem Material des Fussballclubs wie Platzzeichnungswagen, Bänke, Eckfahnen, Material für Festanlässe etc. soll hinter der Tribüne des Hockeyfeldes auf die unterirdische Zivilschutzanlage gebaut werden. Der einräumige Schopf wird als Zimmermannskonstruktion erstellt und wird nicht beheizt. Grundsätzlich erhält diese Baute äusserlich das gleiche Aussehen wie das Garderobengebäude. Zwei Schiebetore sorgen für eine gute Zugänglichkeit. Der Bodenbelag besteht aus Zementplat-

ten, in Splitt verlegt. Ein umlaufendes Fensterband aus Plexiglas unter dem Vordach sorgt für eine natürliche Belichtung. Die elektrischen Installationen beschränken sich auf Beleuchtung und Steckdosen. Die Flachdachkonstruktion aus verleimten Holzbindern nimmt die Wasserisolation aus Profilblech in Stahl auf. Als Besonderheit wird das Flachdach über die Tribüne der Kunsteisbahn auskragend verlängert, sodass eine **Tribünenüberdachung** (Regen- und Sonnenschutz der Zuschauer) auf einer Fläche von ca. 50 m² entsteht.

3 Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Atlantis Umweltberatung, Siedlungsplanung und Architektur AG, 8304 Wallisellen, vom 3. April 2007, mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$, muss mit folgenden Kosten gerechnet werden:

| | | |
|--|-----|-------------------|
| Aushub und Baumeister | Fr. | 130'000.-- |
| Zimmermann/Schreiner, Gipserarbeiten, inkl. Fenster, Türen, Aussenisolation und Dacheindeckung (Garderobengebäude) | Fr. | 290'000.-- |
| Zimmermann (Geräteschopf) | Fr. | 45'000.-- |
| Elektr. Installationen | Fr. | 67'000.-- |
| Heizung und Sanitär | Fr. | 300'000.-- |
| Schlosserarbeiten (inkl. Inneneinrichtungen) | Fr. | 80'000.-- |
| Schliessanlage | Fr. | 5'000.-- |
| Unterlagsböden | Fr. | 11'000.-- |
| Plattenleger | Fr. | 72'000.-- |
| Malerarbeiten | Fr. | 15'000.-- |
| Baureinigung | Fr. | 6'000.-- |
| Honorare | Fr. | 75'000.-- |
| Versicherungen | Fr. | 5'000.-- |
| Umgebungsarbeiten | Fr. | 30'000.-- |
| Baunebenkosten | Fr. | 60'000.-- |
| Unvorhergesehenes, Verschiedenes | Fr. | <u>109'000.--</u> |

Total Investitionskredit inkl. 7.6 % MwSt **Fr. 1'300'000.--**
=====

Der darin enthaltene Kostenanteil Sonnenkollektoren und Wärmetauscher beträgt ca. Fr. 80'000.--

Die jährlichen Kapitalfolgekosten werden gemäss den gültigen Normen wie folgt geschätzt: Kapitalfolgekosten 10% (Verzinsung und Amortisation) Fr. 130'000.--.

Gemäss den kantonalen Normen ist mit jährlichen Betriebskosten von Fr. 26'000.-- (2 % der Investition) 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 an das Bauvorhaben gerechnet werden (gemäss Richtlinien des ZKS max. Fr. 75'000.--).

4 Bauausführung

Gemäss Richtprogramm des Architekten kann nach der Kreditgenehmigung die Arbeitsvergabe erfolgen. Nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens können die Bauarbeiten frühestens anfangs Juli 2007 aufgenommen werden. Für die Realisierung ist mit einer Bauzeit von 3 bis 4 Monaten zu rechnen.

5 Schlussbemerkungen

Mit der Realisierung des vorliegenden Projektes kann das Garderoben- bzw. Raumangebot im Sportzentrum massgebend verbessert werden. Ein lang gehegtes Anliegen der Sportvereine, insbesondere des Fussballclubs wird erfüllt. Somit wird der Bevölkerungsentwicklung in Wallisellen Rechnung getragen, mit einem immer grösser werdenden Anteil an Sportbegeisterten. Die Sportanlagen AG Wallisellen unterstützt dieses Projekt. Mit der Schaffung von zusätzlichen Räumen wird sich die Überbelastung der Garderoben längerfristig vermeiden lassen. Mit dem gewählten Bausystem wird dem ökologischen Aspekt bestmöglich Rechnung getragen. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Investitionskredit zur Annahme.

Wallisellen, 17. April 2007 HG

GEMEINDERAT WALLISELLEN

Der Präsident: Der Schreiber:

O. Halter

U. Müller

Referent: Gemeinderat Peter Spörri, Ressortvorsteher Liegenschaften

Anhang:

- Situationsplan
- Projektpläne