



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderates Fällanden vom 6. September 2016**

16.	Gemeindeorganisation	207
16.04.10.	Initiativen, Anfragen	
28.03.	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	
16.04.00.	Gemeindeversammlungen	
	Initiative Erholungszone für Sportanlagen in Fällanden Dorf	
	Sportanlage Glattwis, Fällanden	
	Sanierung Hauptspielfeld, Umbau Trainingsplatz in Kunstrasenfeld und	
	Erweiterung Garderoben des FCF, Erarbeitung Detailprojekt,	
	Kreditbewilligung, Antrag zuhanden Gemeindeversammlung	

IDG-Status:	öffentlich	X
	nicht öffentlich	

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2014 befürworteten die Stimmberechtigten die am 6. September 2013 eingereichte Initiative «Erholungszone» von Dorothee Jaun und Beat Michel. Die Initiative verlangt bei der nächsten BZO-Revision, spätestens jedoch innert zwei Jahren, die Ausscheidung eines geeigneten Gebiets für die zukünftige Erstellung von offenen Sport- und Freizeitanlagen. *«Der Flächenbedarf entspricht 3 Fussballfeldern (2. Liga-tauglich), davon 1 Allwetterplatz, 1 Trainingsplatz, Gebäudeinfrastruktur mit Garderoben (geschlechtergetrennt nutzbar), Clublokal und Kiosk sowie ausreichend Parkplätze. Es ist zu klären, ob durch die vom Kanton geplante Umfahrung von Fällanden auch die Tennisplätze im Raum Glattwis betroffen sind und entsprechender Flächenbedarf in der neuen Erholungszone einzuplanen ist.»*

Wie aus dem Wortlaut der so genannten «Sportplatzinitiative» hervorgeht, bestimmte damals noch die im kantonalen Richtplan eingetragene Umfahrung Fällanden-Schwerzenbach die erste Planungsphase. Infolge der knappen Platzverhältnisse wurde zu Beginn die Idee verfolgt, Bau-erwartungsland in der Industriezone mit einer Revision der Bau- und Zonenordnung in eine Erholungszone umzuwandeln, um erst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer neuen Sport- und Freizeitanlage zu schaffen. Die näheren Abklärungen zur geplanten BZO-Revision haben dabei ergeben, dass im Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative ein grosses Konfliktpotential besteht, das mit sehr hohen Kosten verbunden gewesen wäre. Nachdem der Zürcher Kantonsrat am 13. März 2014 entschieden hatte, die Umfahrungrasse aus dem Richtplan zu streichen, änderte sich die Situation. Im Laufe der weiteren Projektausarbeitung zeigte sich, dass die «Sportplatzinitiative» auf der bestehenden Sportanlage Glattwis umgesetzt werden kann, womit das ursprüngliche Initiativbegehren auf Umzonung hinfällig wurde.

Projektausarbeitung

Bereits Anfang 2014 hat das Ingenieurbüro ewp AG in Effretikon im Auftrag der Gemeinde Fällanden eine Planungsstudie zur Neuordnung der Sportplätze Glattwis sowie des Werkhofs erstellt (Planungsstudie «Umfahrung Fällanden-Schwerzenbach – Empfehlung für Neuordnung Sportplätze und Werkhof» vom 26. März 2016, ad acta). Gemäss dieser Planungsstudie hätte für die Erstellung von neuen Sportanlagen im Sinne der Initiative und die damit einhergehende nötige Renaturierung 8 bis 10 Millionen Franken aufgewendet werden müssen.

Ausgehend von dieser Planungsstudie und einer späteren vom Landschaftsarchitekten Volker Allemann erstellten Bedarfsanalyse (Bedarfsanalyse Spielfelder vom 1. Juli 2015, ad acta) wurde sodann ein Projekt unter der Leitung des Gemeindepräsidenten Rolf Rufer ausgearbeitet, das gleichermassen die Bedürfnisse des FC Fällanden wie auch die finanzielle Situation der Gemeinde berücksichtigt.

Bedarfsanalyse Spielfelder

Die Bedarfsanalyse des FC-Fällanden zeigt unter Verwendung der maximalen Nutzungsdauer eines Spielfeldes, dass die Forderungen der «Sportplatzinitiative» im Rahmen der bestehenden Sportanlage Glattwis umgesetzt werden können. Voraussetzung ist jedoch, dass mindestens ein Spielfeld zu einem Kunstrasenplatz umgebaut wird, weil Kunstrasenplätze fast ganzjährig bespielbar sind und kaum Belastungsgrenzen kennen. Da der Bau von zwei neuen Kunstrasenspielfeldern für die Gemeinde nicht finanzierbar ist, wurden die beiden folgenden Varianten ausgearbeitet und einander gegenübergestellt:

Variante 1 (Kunstrasen Hauptspielfeld)

Mit einem Kunstrasenfeld als Hauptplatz können mindestens vier zusätzliche Mannschaften aufgenommen werden, die zweimal wöchentlich trainieren können. Mit einer Vollauslastung des Kunstrasenfeldes ohne alleinige Benutzung des ganzen Feldes, können sogar bis zu sieben Mannschaften aufgenommen werden. Kostenschätzung Fr. 1'825'000.–.

Variante 2 (Kunstrasen Trainingsfeld)

Die Feldgrösse wird für 9er Fussball ausgelegt (heute 7er), somit kann mit einem Kunstrasenfeld als Trainingsfeld der gesamte Trainingsbetrieb aufgenommen werden, sofern immer zwei Mannschaften gleichzeitig trainieren. Das Hauptfeld wird bei schlechten Bodenverhältnissen geschont. Kinderfussball 9er, 7er und 5er können alle auf dem Kunstrasenfeld ausgetragen werden. Kostenschätzung Fr. 1'360'000.–.

Laut Bericht ist die Optimierung des Trainingsplans in jedem Fall umzusetzen, weil dadurch das Haupttrassenfeld geschont wird und auf dem Trainingsplatz sogar zusätzliche Trainings angeboten werden können. Um Trainingsausfälle zu verhindern und aus Gründen der Flexibilität, empfiehlt sich die Umsetzung der Variante 2, die auch die Altersentwicklung der Mannschaften und die damit verbundenen Anforderungen an die Platzgrösse berücksichtigt. So können die jüngeren Mannschaften sämtliche Meisterschafts- und Trainingsspiele auf dem Kunstrasen austragen, wodurch das Haupttrassenfeld weniger stark genutzt wird und sogar eine kleine Reserve für den Trainings- und Matchbetrieb der 11er Mannschaften entsteht. Das heisst, mit einer Totalsanierung des bestehenden Haupttrassenfeldes und einem Ersatzneubau des heutigen Trainingsfeldes in einen Kunstrasenplatz können auch die zukünftigen Bedürfnisse des FC Fällanden abgedeckt werden.

Mit dem Beizug eines Landschaftsarchitekten als Fachspezialist für Sportanlagen wurde auch der Zustand der jetzigen Spielfelder analysiert. Der Befund ergab, dass nach einer Betriebszeit von 36 Jahren die Plätze zwingend saniert werden müssen. Für die alleinige Totalsanierung der beiden Spielfelder würden sich die Kosten (+/- 25%) auf Fr. 437'000.– belaufen.

Zusätzliche Garderoben

Aus der Bedarfsanalyse geht ebenfalls hervor, dass ein Unterangebot an Garderoben besteht. Die vorhandenen zwei Doppelgarderoben entsprechen grundsätzlich den Anforderungen des Schweizerischen Fussballverbands. Dieser sieht für das erste Spielfeld vier Garderoben und für jedes weitere Spielfeld zwei zusätzliche Garderoben vor. Weil das Trainingsfeld heute zeitgleich mit dem Hauptfeld für Trainings und Spiele genutzt wird, fehlen insbesondere an den Wochenenden mindestens zwei Garderoben mit den dazugehörigen sanitären Anlagen. Kommt hinzu, dass beim Kinderfussball Jungen und Mädchen in derselben Mannschaft sind. Die Mädchen müssen dann jeweils die Schiedsrichtergarderoben benutzen und oft müssen Kinder mit Erwachsenen die Garderobe teilen.

Eine Erhöhung des Trainingsbetriebs und weitere Mannschaften, insbesondere auch ein neues Angebot an Damenfussball bedingen zusätzliche separate Garderobenräume. Vier zusätzliche Einzelgarderoben würden den Bedarf des FC Fällanden decken. Dazu kommen gemäss Bericht zwei Schirigarderoben, zwei Aussen-WC's, ein Technik- und Unterhaltsraum sowie ein Materialraum.

Das bestehende Garderobengebäude ist in gutem baulichen Zustand, das idealerweise direkt am Spielfeldrand des Hauptplatzes liegt. Mit der frei werdenden Trafostation Glattwis, die sich direkt neben dem Garderobengebäude befindet, wurde ein passender Standort für zusätzliche Garderoben gefunden. Die Trafostation soll in vier Garderoben mit den entsprechenden sanitären Anlagen umgebaut werden. Weil die Duschräume der vorhandenen Garderoben über eine unzureichende Lüftungsanlage verfügen, soll der Ersatz der Lüftungsanlage in den Umbau mit einbezogen werden. Für die Versorgung mit Warmwasser und Heizenergie konnte mit den Betreibern der angrenzenden Tennishalle, eine Dienstleistungsabsicht gefunden werden. Für die Lüftung und sonstige technische Einrichtungen soll ebenfalls von den Betreibern der Tennishalle ein zusätzlicher Raum gemietet werden. Der fehlende Stauraum für Bälle und andere Hilfsmittel soll mit einem Fertigbauelement neben der jetzigen Garage am Spielrandfeld behoben werden.

Kosten für Projektausarbeitung

Die Kosten für die Erstellung der Bedarfsanalyse des Landschaftsarchitekten Volker Allemann der Firma Graber Allemann Landschaftsarchitektur GmbH, Pfäffikon, und die bisherigen Vorabklärungen und Variantenausarbeitung zum Bau von zusätzlichen Garderoben von Kurt Schlatter der Firma AKU Immobilien GmbH, Rümlang, belaufen sich insgesamt auf knapp Fr. 6'000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

– Bedarfsanalyse Spielfelder	Fr.	3'192.20
– Bauherrenbegleitung	Fr.	2'739.20
Total	Fr.	5'931.40

Projektbeschreibung und Projektausführung

Das Bauprojekt besteht aus zwei Teilprojekten:

- Instandsetzung Hauptrassenfeld und Ersatzneubau Trainingsplatz als Kunstrasenfeld
- Umbau der alten Trafostation in zusätzliche Garderoben inkl. Verbesserungsmassnahmen bei den bestehenden Garderoben

Während der Bauarbeiten muss der FC Fällanden auf eine andere Sportanlage in der näheren Umgebung ausweichen. Dies führt neben organisatorischen Problemen auch zu erheblichem Mehraufwand für die Eltern, da insbesondere beim Kinderfussball davon ausgegangen werden muss, dass die Kinder von ihren Eltern begleitet werden, wenn sie für das Training vorübergehend auf eine Sportanlage in einer anderen Gemeinde ausweichen müssen. Da von einer Bauzeit von rund vier bis sechs Monaten auszugehen ist, sollen die beiden Teilprojekte parallel ausgeführt werden.

Projekt- und Ausführungskosten (inkl. Projektierungskosten)

Die Grobkostenschätzung der beiden Teilprojekte (+/- 25 %) ergibt folgendes Bild:

– Totalsanierung Hauptrassenfeld	Fr.	324'000.–
– Ersatzneubau eines 9er-Kunstrasentrainingsfelds	Fr.	1'036'000.–
– Klärung Altlasten unterhalb der beiden Spielfelder	Fr.	40'000.–
– Honorar Landschaftsarchitekt (inkl. Nebenkosten), gerundet	Fr.	120'000.–
– Umbau Trafostation in Garderoben inkl. Anpassung Gebäudetechnik	Fr.	650'000.–
– Honorar Architekt und Fachplaner	Fr.	150'000.–
– Externe Projektbegleitung (inkl. Vorprojektkosten), gerundet	Fr.	60'000.–
– Reserven 4 %	Fr.	90'000.–
Total	Fr.	2'470'000.–

Vorprojekt

Gemäss Vorabklärungen mit dem AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft ist im Teilprojekt betreffend die Totalsanierung resp. den Ersatzneubau der beiden Spielfelder zur Klärung der Altlastensituation ein entsprechender Spezialist beizuziehen, da vermutet wird, dass das alte Glattbachbett mit Bauschutt aufgefüllt wurde. Des Weiteren empfiehlt sich, möglichst frühzeitig mit einem Fachexperten allfällige Auflagen seitens des Schweizerischen Fussballverbands (SFV) zu klären. Und schliesslich muss in Zusammenarbeit mit dem FC Fällanden ein detaillierter Anforderungskatalog als Grundlage für die Planer erstellt werden.

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 174 vom 23. August 2016 zulasten der Investitionsrechnung 2016 einen Vorprojektkredit von Fr. 79'000.– bewilligt. Mit diesem Zusatzkredit können die oben erwähnten weiteren Abklärungen zur Erarbeitung des Bauprojekts getroffen werden:

- Vertiefte Abklärungen der Untergrundverhältnisse (Altlastensituation) und daraus entstehenden allfälligen Auflagen seitens AWEL aufgrund des aufgefüllten alten Glattbachbetts
- Klärung von allfälligen Auflagen seitens des Schweizerischen Fussballverbands
- Erstellen eines detaillierten Anforderungskatalogs in Zusammenarbeit mit dem FC Fällanden als Grundlage für die Planer

Kostenaufstellung Vorprojekt

– Kosten für bisherige Projektausarbeitung, gerundet	Fr.	6'000.–
– Bauherrenbegleitung (Analysen, Ausschreibungen, Gutachten)	Fr.	30'000.–
– Geologisches Gutachten zur Klärung der Altlasten	Fr.	40'000.–
– Fachexperte des Schweizerischen Fussballverbands	Fr.	3'000.–
Total (inkl. MWST)	Fr.	79'000.–

Projektierungskredit

Massgebende Unterlagen:

- Planungsstudie ewp AG, Effretikon, vom 26. März 2014
- Bedarfsanalyse Spielfelder, Graber Allemann Landschaftsarchitektur GmbH, Pfäffikon vom 1. Juli 2015
- Honorarofferte Landschaftsarchitekt Hans H. Moser AG, Zürich, vom 2. August 2016
- Honorarofferte Architekt André Rutschi AG, Watt-Regensdorf, vom 28. Juli 2016

Die Ausarbeitung des Bauprojekts erfordert folgende Aufwendungen (Zahlen gerundet):

Honorar Landschaftsarchitekt	Fr.	77'000.–	
Honorar Architekt	Fr.	72'000.–	Fr. 149'000.–
Nebenkosten (Plankopien etc.)	Fr.	5'000.–	
Externe Projektbegleitung	Fr.	12'000.–	Fr. 17'000.–
Zwischentotal I			Fr. 166'000.–
8 % MWST			Fr. 13'280.–
Zwischentotal II			Fr. 179'280.–

Zusatzkredit für Vorprojekt bewilligt mit GRB Nr. 174 vom 23. August 2016

Bedarfsanalyse Spielfelder und Ausarbeitung von Varianten für Teilprojekt Garderobe	Fr.	6'000.–	
Fachexperte Fussballverband	Fr.	3'000.–	
Altlastenspezialist (inkl. Kosten für Gutachten)	Fr.	40'000.–	
Externe Projektbegleitung	Fr.	30'000.–	Fr. 79'000.–
Zwischentotal III			Fr. 258'280.–
Reserve, Rundung			Fr. 11'720.–
Gesamttotal inkl. MWST	Fr.		270'000.–

Wahl der Unternehmer

Externe Projektbegleitung – AKU Immobilien GmbH, Rümlang

Kurt Schlatter der Firma AKU Immobilien GmbH, Rümlang, hat die Gemeinde Fällanden bereits während der Erarbeitung des vorliegenden Vorprojekts begleitet. Die Zusammenarbeit hat sich sehr bewährt. Kurt Schlatter verfügt über langjährige Erfahrung in der Beratung von Bauherren in allen Bereichen des Hochbaus.

Projektierungsleistungen Landschaftsarchitektur – Hans H. Moser AG, Zürich

Für die Projektierungsleistungen des Landschaftsarchitekten wurden drei Unternehmer im Einladungsverfahren angefragt. Das wirtschaftlich günstigste Angebot hat die Firma Hans H. Moser AG, Zürich, eingereicht. Das Ingenieurbüro verfügt über eine reichhaltige und langjährige Erfahrung im Bereich Sportanlagen.

Architekturleistungen – André Rutschi AG, Watt-Regensdorf

Für die verhältnismässig geringen Kosten des Umbaus der Trafostation wurde nach einem Architekten gesucht, der insbesondere in der Umsetzung unter Einbezug der technischen Fachplaner seine Kernkompetenzen ausweist. Stephan Rutschi der André Rutschi AG, Watt-Regensdorf, hat zahlreiche Projekte, auch im öffentlichen Bereich, umsetzungsstark und kostenbewusst realisiert.

Alle weiteren Unternehmer und Fachspezialisten, die sich an der Ausarbeitung des Bauprojekts beteiligen, sind in der Offerte der André Rutschi AG, Watt-Regensdorf, vom 28. Juli 2016 ersichtlich.

Terminplan

Sofern die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 dem Projektierungskredit zustimmen und die weiteren Meilensteine nach Fahrplan verlaufen, soll an der Gemeindeversammlung im November 2017 über den Ausführungskredit für das Bauprojekt entschieden werden. Die Realisierung des Bauvorhabens ist für das Winter-/Frühlingshalbjahr 2018 vorgesehen.

Zusammenfassung

Die Ausarbeitung eines detaillierten Bauprojekts für den Ersatz bzw. den Aus- oder Umbau von Sportanlagen entspricht den Wünschen der Bevölkerung. Für die fußballsporttreibenden Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Fällanden ist die Annahme der Vorlage ein erster Schritt zu einer klaren Aufwertung des Fussballstandorts Fällanden, denn mit dem Aus- und Umbau wird eine deutliche Erhöhung der Spielkapazitäten auf der Sportanlage Glattwis erreicht. Nach der Fertigstellung des Bauprojekts verfügt die Sportanlage Glattwis über ein saniertes Hauptspielfeld, das 3. Liga-homologiert ist, und ein Kunstrasen-Trainingsfeld, das für genügend freie Kapazität auf dem Hauptspielfeld sorgt. Ausserdem werden genügend Garderoberräume verfügbar sein, so dass der Fussballclub Fällanden nicht nur den Kinder- und Jugendfussball weiter fördern und entwickeln, sondern bei Bedarf auch Frauenmannschaften trainieren können, während gleichzeitig genügend Kapazität vorhanden bleibt, um auch den Herrenmannschaften einen geordneten Trainings- und Matchbetrieb zu gewährleisten.

Einbezug des FC Fällanden

Das vorliegende Projektvorhaben wurde in enger Zusammenarbeit mit Vertretern des Fussballclubs Fällanden entwickelt und wird von dessen Vertretern vollumfänglich mitgetragen.

Rechtliches

Gemäss Artikel 26 lit. d der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für Beschlüsse über im Voranschlag nicht enthaltene Ausgaben bis Fr. 200'000.– für einen bestimmten Zweck, höchstens bis 500'000.– im Jahr, und neue, jährlich wiederkehrende Ausgaben bis 50'000.– für einen bestimmten Zweck, höchstens bis 100'000.– im Jahr zuständig.

Gestützt auf Art. 15 lit. c der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für Beschlüsse über neue einmalige Ausgaben bis Fr. 5'000'000.– und jährlich wiederkehrende Ausgaben bis Fr. 500'000.–, soweit sie nicht in der Kompetenz des Gemeinderates sind, zuständig. Im vorliegenden Fall liegt die finanzielle Kompetenz demnach bei der Gemeindeversammlung.

Im Voranschlag 2016 ist kein Betrag für die Umsetzung der Sportplatzinitiative budgetiert. Für die Ausarbeitung des Detailprojekts ist im Voranschlag 2017 (Investitionsrechnung) ein Kredit von Fr. 200'000.– eingestellt worden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Vorprojekt «Sportanlage Glattwis» zur Umsetzung der Sportplatzinitiative (Sanierung Hauptspielfeld, Umbau Trainingsplatz in Kunstrasenfeld und Erweiterung der Garderoben des FC Fällanden) mit einer Grobkostenschätzung von ca. 2,47 Millionen Franken wird genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 wird beantragt, zur Umsetzung der Sportplatzinitiative für die Sanierung des Hauptspielfeldes und den Umbau des Trainingsplatzes in ein Kunstrasenfeld sowie für die Erweiterung der Garderoben des FC Fällanden, zulasten der Investitionsrechnung 2017 einen Projektierungskredit von Fr. 270'000.– zu bewilligen.
3. Mitteilung an:
 - Kurt Schlatter, AKU Immobilien GmbH, Ifangstrasse 10, 8153 Rümlang
 - André Rutschi AG, Im Sand 12, 8105 Watt-Regensdorf
 - Hans H. Moser AG, Ingenieurbüro, Wallisellenstrasse 259, 8050 Zürich
 - Gemeindepräsident, per Extranet
 - Stabsstelle Liegenschaften und Infrastruktur, per E-Mail
 - Abteilung Präsidiales; zuhanden der Gemeindeversammlung
 - Website; zur Veröffentlichung
 - 28.03. (Hauptakten)
 - 16.04.00.

Für richtigen Protokollauszug:



Marcel Ehlers
Stellvertreter Gemeindeschreiberin

Versand: 7. September 2016