



**Protokollauszug**  
**8. Sitzung vom 16. April 2018**

**108/2018 28.03.344.1 Sportanlagen "Im Rohr", Garderobengebäude Fussballclub  
Bestellung Planungskommission und Projektierungskredit  
von Fr. 25'000.00**

**1. Ausgangslage**

Die Fussball- und Rasensportanlage Zelgli wurde 1978 inklusiv der dazu gehörenden Parkplätze erstellt. Mit Ausnahme der Erweiterung des Garderobentraktes 2005, der Erstellung eines Kunstrasenplatzes 2009 und des Einbaus einer Rasenbewässerungsanlage 2016 wurden auf dem Areal keine weiteren Investitionen getätigt. Der im Jahr 2005 erstellte Garderobentrakt hat aufgrund der überdurchschnittlichen und intensiven Nutzung durch die vielen Mannschaften stark gelitten und muss erneuert bzw. ersetzt werden. Mit SRB 352 vom 15. Dezember 2014 genehmigte der Stadtrat einem Kredit von Fr. 230'000.00 für die Renovation und Erweiterung des Parkplatzes. Die Ausführung dieser Baumassnahmen ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

Der Fussballclub Schlieren wurde 1921 gegründet und zählt heute einen Mitgliederbestand von 561 Personen, aufgeteilt auf 21 Mannschaften. Während des Trainingsbetriebes unter der Woche, aber auch bei den Meisterschaftsspielen werden die bestehenden Garderoben sehr stark in Anspruch genommen. An Wochenenden finden jeweils mehrere Meisterschaftsspiele statt, wobei zusätzlich für die gegnerischen Mannschaften Garderoben in der angrenzenden Schulanlage Zelgli zur Verfügung gestellt werden müssen. Engpässe an Garderoben sind an der Tagesordnung. Mit einem Ersatz- und Erweiterungsbau kann das permanente Platzproblem gelöst werden.

**2. Machbarkeitsstudie**

Mit SRB 91 vom 20. April 2015 genehmigte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 50'000.00 für eine Machbarkeitsstudie zur Erarbeitung von Grundlagen und konkreten Lösungsvorschlägen mit nachstehendem Inhalt:

- Bestellung seitens der Nutzer
- Betriebskonzept
- Raumprogramm und Bedürfnisse
- Standortstudie
- Grobkostenschätzung +/- 25 %
- Grundlagen für den Projektierungskredit
- Zeitfaktoren
- Zielkonflikte
- Einsatz von Planungsmitteln.

In der Machbarkeitsstudie sollte auch berücksichtigt werden, dass die Weiterentwicklung der Sportanlage "Im Rohr" einen Beitrag zur Stärkung des Sportbetriebes in Schlieren leisten soll. Das Ziel besteht darin, eine Gesamtanlage zu konzipieren, welche funktionalen, qualitativen und quantitativen Ansprüchen entspricht.

Die Resultate der Machbarkeitsstudie liegen für die Themen Raumprogramm und Bedürfnisse, Standortstudie und Grobkostenschätzung vor und präsentieren sich wie folgt:

#### **Raumprogramm und Bedürfnisse:**

Der mit Vertretern des FC Schlieren ermittelte maximale Raumbedarf (angeordnet auf zwei Geschossen) ergibt folgendes Raumprogramm:

- 16 Garderoben mit 8 Duschanlagen
- 4 WC-Anlagen
- 1 Mehrzweckraum/Sitzungsraum
- 1 Restaurant mit Küche und Lager
- 1 Technikraum
- 3 Schiedsrichter- und Sanitätsraum.

#### **Grobkostenschätzung:**

Die Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 25 % zeigt für den ermittelten Raumbedarf die folgenden Kosten:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten Fr.
0	Grundstück, inkl. Machbarkeitsstudie	290'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten inkl. Planungskredit	290'000.00
2	Gebäude	4'110'000.00
4	Umgebung Gebäude	90'000.00
4	Umgebung Fussballfeld	0.00
5	Baunebenkosten	290'000.00
9	Ausstattung	130'000.00
	Total exkl. MWST	<u>5'200'000.00</u>
	MWST 7.7 %	400'400.00
	<b>Total Baukosten aus ermitteltem Raumprogramm inkl. MWST</b>	<b>5'600'400.00</b>

Als Massnahme des Entlastungsprogrammes 2017 sind im Finanzplan 2017–2021 jedoch die folgenden, reduzierten Beträge eingestellt:

Bis 2017	Fr.	50'000.00
2018	Fr.	100'000.00
2019	Fr.	1'000'000.00
2020	Fr.	2'400'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'550'000.00</b>

Die Investitionen für das Projekt sollen also um rund Fr. 2.05 Mio. verringert werden. Dies ist nur mit einer erheblichen Reduktion des Raumvolumens möglich, weshalb der Raumbedarf und das Raumprogramm noch einmal hinterfragt und überarbeitet werden müssen. Für diese Optimierung sind auch die noch offenen Aufgaben aus der Machbarkeitsstudie zu bearbeiten:

#### **Zielfaktoren/Zielkonflikte**

Die entscheidenden Faktoren für die nachstehende, übergeordnete Zielerreichung sind zu evaluieren:

*"Die Weiterentwicklung der Sportanlage „Im Rohr“ leistet auch einen Beitrag zur Stärkung des Sportbetriebes in Schlieren. Das Ziel besteht darin, eine Gesamtanlage zu konzipieren, welche funktionalen, qualitativen und quantitativen Ansprüchen gleichermassen entspricht."*

### **Betriebskonzept**

Ein Betriebskonzept für das Gebäude, insbesondere für das Restaurant und den Mehrzweckraum, und eine mögliche Nutzung der Garderoben für andere Sport- und Freizeitaktivitäten ist zu erarbeiten.

### **3. Krediterhöhung**

Um diese offenen Aufgaben der Machbarkeitsstudie zu erfüllen und dann in einem Vorprojekt weiter zu bearbeiten, braucht es eine Erhöhung des Kredites von Fr. 25'000.00 auf insgesamt Fr. 75'000.00.

### **4. Planungskommission**

Für die weitere Bearbeitung des Projekts "Garderobengebäude" ist eine Planungskommission zu bestimmen. Als Mitglieder der Planungskommission werden vorgeschlagen:

Mit Stimmrecht:

Stefano Kunz, Ressortvorsteher Werke, Versorgung und Anlagen (Präsident)  
Manuela Stiefel, Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften  
Roger Gerber, Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen.

Beratende Stimme:

Stefan Bolliger, FC Schlieren Co-Präsident  
Sven Seifriz, FC Schlieren.

Die Aufgaben für die Phase Machbarkeitsstudie und Vorprojekt umfassen:

- Begleitung der Projektierung auf der Basis des aktuellen Standes der Machbarkeitsstudie und des Vorprojektes
- Begleitung der Optimierungsgespräche des Raumbedarfes mit den Nutzern
- Klärung der übergeordneten Zielfaktoren und Zielkonflikte
- Begleitung der Erarbeitung des Betriebskonzeptes für das Restaurant mit dem zukünftigen Betreiber
- Aufzeigen von Einsparmöglichkeiten durch Reduktion des Raumprogrammes
- Erarbeitung eines Vorprojektes mit Kostenschätzung +/- 15 %
- Ausarbeitung Stadtratsantrag für die Genehmigung der Machbarkeitsstudie, des Vorprojektes und der Bestellung.

Nach Abschluss dieser Aufgaben ist die Bestellphase abgeschlossen und die operative Federführung geht vom Bestellerressort Werke, Versorgung und Anlagen auf das Baufachorgan Bereich Liegenschaften in der Abteilung Finanzen und Liegenschaften über.

### **5. Termine**

Mitte 2018	Machbarkeitsstudie mit Zielfaktoren/Zielkonflikten, Betriebskonzept und optimiertem Raumprogramm
Ende 2018	Vorprojekt auf Basis des optimierten Raumprogrammes mit Kostenschätzung und Projektierungskredit für das Bauprojekt (Übergabe der Federführung an das Baufachorgan)
Anfang 2019	Vorlage Bauprojekt und Baukredit
Mitte 2019	Volksabstimmung
2019/2020	Realisierung.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Für die Weiterbearbeitung der Machbarkeitsstudie und für die Ausarbeitung des Vorprojekts für einen Neubau des Garderobengebäudes Im Rohr wird eine Krediterhöhung um Fr. 25'000.00 auf Fr. 75'000.00 zulasten der Investitionsrechnung 340.5030.9-881-5040.00 bewilligt.
2. Für die Begleitung der Planung und Projektierung wird eine Planungskommission bestellt und die Personen gemäss der vorstehenden Ziffer 4 zu Mitgliedern ernannt.
3. Die Abteilung Werke Versorgung und Anlagen wird ermächtigt, die Aufträge für die Machbarkeitsstudie und das Vorprojekt an die Fachplaner zu vergeben.
4. Mitteilung an
  - FC Schlieren, Co-Präsident Stefan Bolliger (mit separate Schreiben)
  - Mitglieder Planungskommission
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Projektleiterin Liegenschaften
  - Leiter Rechnungswesen
  - Archiv

Status: öffentlich

### **Stadtrat Schlieren**

Toni Brühlmann  
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi  
Stadtschreiberin