



**Protokollauszug  
19. Sitzung vom 10. Oktober 2018**

**272/2018 28.03.344.1 Sportanlagen "Im Rohr", Garderobengebäude Fussballclub  
Machbarkeitsstudie, Vorprojekt und Projektierungskredit von  
Fr. 100'000.00**

**1. Ausgangslage**

Mit SRB 352 vom 15. Dezember 2014 genehmigte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 230'000.00 für die Renovation und Erweiterung des Parkplatzes. Die Ausführung dieser Baumassnahmen ist für das Jahr 2019 vorgesehen.

Mit SRB 91 vom 20. April 2015 genehmigte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 50'000.00 für eine Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Garderobengebäudes. Mit SRB 108 vom 16. April 2018 genehmigte der Stadtrat eine Kreditaufstockung um Fr. 25'000.00 für die Weiterbearbeitung der Machbarkeitsstudie und die Erarbeitung eines Vorprojektes und bestellte gleichzeitig eine Planungskommission.

**2. Machbarkeitsstudie / Projektoptimierung**

Das Resultat der im Rahmen der Machbarkeitsstudie durchgeführten ersten Testplanung zeigte einen maximalen Raumbedarf, der zu einem Gebäudevolumen von 5'200 m<sup>3</sup>, angeordnet auf zwei Ebenen, führte. Das vorgeschlagene Raumprogramm sah wie folgt aus:

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

Die Grobkostenschätzung wies Investitionskosten von Fr. 5.6 Mio. aus.

In Zusammenhang mit dem Entlastungsprogramm 2017 beschloss der Stadtrat auf Antrag des Ressorts Finanzen und Liegenschaften, in einer Projektoptimierung die Machbarkeitsstudie überarbeiten und in einem Vorprojekt konkretisieren zu lassen und gab dabei vor, den Raumbedarf auf das betrieblich notwendige zu reduzieren und damit die Investitionskosten um rund Fr. 2.05 Mio. zu senken.

### **3. Weiterentwicklungsziele FC Schlieren**

Der FC Schlieren hat aktuell den nachstehenden Mannschaftsbestand:

- 2 Mannschaften Herren 2. und 4. Liga
- 2 Mannschaften Frauen Nationalliga B und 2. Liga
- 2 Mannschaften Senioren
- 2 Mannschaften A-Junioren
- 3 Mannschaften B-Junioren (2) und B-Juniorinnen (1)
- 2 Mannschaften C-Junioren (1) und C-Juniorinnen (1)
- 4 Mannschaften D-Junioren (3) und D-Juniorinnen (1)
- 5 Mannschaften E-Junioren (3) und E-Juniorinnen (2)
- 3 Mannschaften F-Junioren
- 3 Mannschaften G-Junioren (2) und G-Juniorinnen (1)

Der FC Schlieren sieht seine Weiterentwicklung in den nächsten fünf bis zehn Jahren wie folgt:

- Generell will der FC Schlieren beim Bestand aktiver Mannschaften und deren Spielklassen den Status quo halten.
- Sportlich gesehen sind die Aushängeschilder die 1. Frauenmannschaft und die 1. Herrenmannschaft, welche in den momentan belegten Ligen gehalten werden sollen.
- Das zentrale Anliegen des FC Schlieren ist die Junioren- und Juniorinnenförderung. Der FC Schlieren hat zum Ziel, so vielen Jugendlichen wie möglich auch in Zukunft das Fussballspielen zu ermöglichen.
- Ein gezieltes Wachstum wird auch im Juniorenbereich nicht angestrebt. Mit dem Wachstum der Stadt Schlieren wächst jedoch tendenziell die Junioren- und Juniorinnenabteilung.
- Weitere Aspekte, die ebenfalls die Belegung der Anlage und Weiterentwicklung beeinflussen können, sind Förderungstrainings, Firmenfussball und Grümpelturniere.

Zusammenfassend wird kein übermässiges Wachstum angestrebt.

### **4. Betriebskonzept Spiel- und Trainingsbetrieb**

Der Spiel- und Trainingsbetrieb der FC Schlieren sieht wie folgt aus:

Montag bis Freitag Trainingsbetrieb von 18.00 bis 21.00 Uhr

In Schnee- und Starkregenperioden, wenn nur der Kunstrasen bespielbar ist, wird dieser bis 22.00 Uhr für den Trainingsbetrieb benützt.

Montag bis Freitag während Spielbetrieb von 18.00 bis 22.00 Uhr (einhalten Polizeiverordnung)

Samstag Spielbetrieb 10.00 bis 20.00 Uhr

Sonntag Spielbetrieb 12.00 bis 18.00 Uhr.

### **5. Betriebskonzept Clubhaus**

Die Öffnungszeiten des Clubhauses richten sich nach dem Trainings- und Spielbetrieb des FC Schlieren:

Montag bis Freitag während Spiel- und Trainingsbetrieb geöffnet von 17.00 bis 23.00 Uhr

Samstag Spielbetrieb geöffnet 9.00 bis 22.00 Uhr

Sonntag Spielbetrieb geöffnet 11.00 bis 20.00 Uhr.

Das Speise- und Getränkeangebot wird vom Pächter gestaltet. Es kann auch Alkohol angeboten werden. Das Clubhaus ist rauchfrei.

## 6. Vorprojekt und Raumprogramm

Nach der Projektoptimierung ergibt der für den Fussballbetrieb des FC Schlieren notwendige Raumbedarf (angeordnet auf einem Geschoss) folgendes Raumprogramm:

- 12 Garderoben mit 6 Duschanlagen
- 2 WC-Anlagen, je eine für Damen und für Herren
- 2 Einzel-WC, je eine für Damen und für Herren
- 1 Behinderten-WC
- 2 Trainerräume
- 1 Sanitäts- und Massageraum
- 1 Clubhaus mit Küche und Lager
- 1 Dachterrasse erreichbar mit Innentreppe
- 1 Technikraum
- 2 Schiedsrichterräume
- 1 Heizungsraum, extern im alten Garderobengebäude.

Insgesamt können an einem Abend für Trainings und Spiele, zeitlich gestaffelt, bis zu 20 Erwachsenen- und Jugendmannschaften die Garderoben benützen. Die Erwachsenenmannschaften belegen geschlechtergetrennt je ein Garderoben-Duschmodul und die Jugendmannschaften alters- und geschlechtergetrennt jeweils je ein Garderoben-Duschmodul. Damit wird den Anliegen des Kinder- und Jugendschutzes Rechnung getragen.

Das Raumprogramm (Planbeilage Garderobengebäude) mit 12 Garderoben (6 Garderoben-Dusche-Modulen) ist aus Sicht FC Schlieren ausreichend. Es stellt eine Verdoppelung des Garderobenangebotes gegenüber der heutigen Situation dar.

Das Garderobengebäude entspricht den Richtlinien SFV für die Erstellung von Fussballanlagen und auch den diesbezüglichen Vorgaben des SFV Stadionkataloges der Ersten Liga. Hingegen können Vorgaben des Stadionkataloges der Ersten Liga bei den Aussenanlagen der Fussballanlage Zelgli nur teilweise umgesetzt werden. Insbesondere ein Zutrittssystem, Zuschauerabschrankungen und eine Zuschauerkapazität von 3'000 Personen werden im Projekt Garderobengebäude nicht umgesetzt, d.h. es ist keine Erweiterung der Gesamtfussballanlage vorgesehen.

Die Gebäudekubatur beträgt ca. 3'000 m<sup>3</sup>.

Die Konstruktion des Garderobengebäudes soll eine spätere Aufstockung mit einem Obergeschoss ermöglichen.

Das detaillierte Raumprogramm ist in den Vorprojektunterlagen dargestellt und beschrieben.

## 7. Kosten

### Grobkostenschätzung:

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

BKP	Arbeitsbereich	Kosten Fr.
0	Grundstück, inkl. Machbarkeitsstudie	130'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	190'000.00
2	Gebäude	2'765'000.00
3	Betriebseinrichtungen	120'000.00
4	Umgebung Gebäude	110'000.00
5	Baunebenkosten	180'000.00
9	Ausstattung	100'000.00
	Rundung	5'000.00
	Total exkl. MWST	3'600'000.00
	MWST 7.7 %	277'200.00
	<b>Total Baukosten aus ermitteltem Raumprogramm inkl. MWST</b>	<b>3'877'200.00</b>

Im Finanzplan 2017–2021 sind die folgenden 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>

### Kapitalkosten und Pachtertrag Clubhaus

Der Pachtzins deckt die Kapitalkosten der Stadt und beträgt ca. Fr. 150.00 pro m<sup>2</sup>, was bei einer Clubhausgrösse von 105 m<sup>2</sup> (Gästebereich, Küche und Lager) zu einer Jahrespacht von rund Fr. 16'000.00 führt.

## 8. Umgebungsnutzung / Parkplatzsituation

Die Bauparzelle wird in einen Projektperimeter, welcher den Bereich der Gebäudezugangsfläche und einen Betrachtungsperimeter, welcher den bestehenden Schotterplatz, die Wiese und die angrenzenden Aussenanlagen des Schulhausareals umfasst, eingeteilt.

In Projekt Garderobengebäude wird nur der Projektperimeter bearbeitet. Folglich beschränkt sich auch die Bestellung auf die Angaben zum Raumprogramm.

Das Projekt für die Verbesserung der Parkplatzsituation wird 2019 zur Ausführung gebracht. Dabei ist zu prüfen, ob und in welcher Anzahl Veloanstellplätze zur Verfügung stehen.

## 9. Projektierungskredit

Die Abteilungen Werke, Versorgung und Anlagen und Finanzen und Liegenschaften haben für die Erarbeitung des Bauprojektes und der Parlamentsvorlage folgende Kosten ermittelt:

<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Voranschlag Fr.</i>
Architektur und Fachplaner	65'000.00
Interne Projektbegleitungskosten	20'000.00
Diverses und Unvorhergesehenes	<u>15'000.00</u>
Total Kosten Vorprojekt	100'000.00

## 10. Termine

1. Quartal 2019	Vorlage Bauprojekt und Baukredit
4. Quartal 2019	Volksabstimmung
4. Quartal 2019	Baubeginn.

## 11. Planungskommission

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

Mit Stimmrecht:

Manuela Stiefel, Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften (Präsidentin)

Andreas Kriesi, Ressortvorsteher Werke, Versorgung und Anlagen

Roger Gerber, Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen

Michael Ritter, Projektleiter Bereich Liegenschaften

Beratende Stimme (nach Bedarf):

Vertreter des FC Schlieren sowie weitere Fachleute

Albert Schweizer, Bereichsleiter Liegenschaften

Die Aufgaben für die Phase Bauprojekt umfassen:

- Begleitung der Projektierung auf der Basis des Vorprojektes und der Bestellung
- Begleitung der Erarbeitung des Betriebskonzeptes für das Restaurant mit dem zukünftigen Betreiber und der daraus notwendigen Ausrüstung der Restaurantküche
- Erarbeitung eines Bauprojektes mit Kostenvoranschlag +/- 10 %
- Ausarbeitung der Kreditvorlage an das Gemeindeparlament für die Genehmigung des Bauprojektes.

### Der Stadtrat beschliesst:

1. Von der Machbarkeitsstudie, vom Vorprojekt sowie von der Grobkostenschätzung in Höhe von Fr. 3.55 Mio. für das neue Garderobengebäude wird Kenntnis genommen.
2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt, auf Basis des Vorprojekts und des Raumprogramms, ein Bauprojekt zu erarbeiten.
3. Für die weitere Planung und Projektierung wird eine Planungskommission neu bestellt und die Personen gemäss der vorstehenden Ziffer 11 zu Mitgliedern ernannt.

4. Für die Erarbeitung eines Bauprojektes mit +/- 10 % Preisgenauigkeit für den Neubau des Garderobengebäudes wird ein Kredit von Fr. 100'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung 340.5030.9-881-5040.00 bewilligt.
5. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird ermächtigt, die Aufträge an die Architektur- und Fachplaner zu vergeben.
6. Mitteilung an
  - Mitglieder Planungskommission
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
  - Abteilungsleiter Bau und Planung
  - Abteilungsleiter Sicherheit und Gesundheit
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Projektleiterin Liegenschaften
  - Leiter Rechnungswesen
  - Archiv

Status: öffentlich

### **Stadtrat Schlieren**

Manuela Stiefel  
1. Vizepräsidentin

Ingrid Hieronymi  
Stadtschreiberin