



Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Protokoll Gemeinderat vom 6. November 2018

Neubau Garderobengebäude Sportplatz Barzloo Bewilligung Projektierungskredit über 180'000.00 Franken Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 25. März 2019

Antrag

1. Zur Ausarbeitung eines Bauprojektes für einen Ersatz-Neubau Garderobengebäude Sportplatz Barzloo wird ein Projektierungskredit von 180'000.00 Franken bewilligt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Das heutige Fussball-Garderobengebäude im Barzloo ist baulich in einem äusserst schlechten Zustand. Anstelle einer Totalsanierung (Fundament, Mauerwerk und Flachdach) plant der Gemeinderat einen Ersatz-Neubau des Garderobengebäudes. Dieses soll angrenzend an die heutigen Bauten in Richtung Speck erfolgen. In einem ersten Schritt soll nun ein Projektierungskredit über 180'000.00 Franken gesprochen werden, um ein detailliertes Bauprojekt erarbeiten zu können. Das Grundstück mit den Fussballplätzen und das Garderobengebäude sind Eigentum der Gemeinde Pfäffikon, welche es dem Fussballclub Pfäffikon (FCP) für seine Vereinstätigkeit zur Verfügung stellt.

Geplant sind 8 Garderoben mit Duschen, die den Empfehlungen des Schweizerischen Fussballverbandes entsprechen. Neben Sanitären Anlagen und Schiedsrichtergarderoben sind noch nötigen Zusatzräume für Lagerzwecke und Sanität geplant. Zudem ist ein grösserer Raum für ein "Club-Beizli" (rund 38 Personen) mit kleiner Küche vorgesehen. Für dessen Einrichtung soll der Fussballclub Pfäffikon in die weitere Planung mit eingebunden werden. Der Verein stellt heute rund 34 Mannschaften mit zirka 660 aktiven Mitgliedern. Davon sind knapp 400 Juniorinnen und Junioren.

Das bisherige Garderobengebäude sowie die zwei provisorischen Zusatz-Garderoben sollen während dem Bau weitergenutzt und danach zurückgebaut werden. An dieser Stelle sind neu die Parkplätze geplant.

Optisch sieht das heutige Garderobengebäude zwar noch recht ansprechend aus. Leider ist die tragende Bausubstanz jedoch sehr marode. In den vergangenen Jahren mussten immer wieder mehrere zehntausend Franken in Notmassnahmen investiert werden (Flachdach, Risse in Mauerwerk, Risse in Böden, Feuchtigkeit in den Wänden). Aufgrund des schlechten Zustandes soll auf eine dringend nötige Totalsanierung verzichtet werden und stattdessen ein Ersatz-Neubau entstehen. Fachliche Abklärungen bestätigen diese Variante. Mit diesem Vorgehen ist der laufende Fussballbetrieb jederzeit gewährleistet und es würden keine Provisorien zur Überbrückung nötig.

Wird das Neubauprojekt abgelehnt, so müsste die Gemeinde als Eigentümerin das Gebäude wohl totalsanieren, was langfristig keine wesentlichen Kostenersparnisse mit sich bringen würde, sondern weniger Funktionalität fürs gleiche Geld ergeben würde. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit diesem Neubau dem Fussballclub ein zweckmässiges Garderobengebäude zur Verfügung gestellt werden kann und so über viele Jahrzehnte hinweg die Bedürfnisse abgedeckt werden können. Dank einem Projektierungskredit soll in einem nächsten Schritt das Bauprojekt erarbeitet werden, über welches voraussichtlich im 2020 an der Urne abgestimmt werden soll.

1. Ausgangslage

Das Garderobengebäude für den Fussballplatz Barzloo war in der Vergangenheit immer wieder ein Thema und nun muss ein Grundsatzentscheid für die weiteren baulichen Fragen gefällt werden.

Zur Entstehungsgeschichte:

- 1971 Bau Garderobengebäude mit 3 Garderoben sowie aussenliegendem Kiosk
- 1991 Erweiterungsbau mit 3 weiteren Garderoben und einem "Beizli" inkl. Küche
- 2014 Zusatzbau Garderobenprovisorium mit 2 Garderoben (Lehrlingsprojekt)

Ausgelöst wurde der geplante Neubau durch die grossen und offensichtlichen Baumängel der bestehenden Gebäudesubstanz. Das in den Jahren 1971 erstellte und im 1991 erweiterte Garderobengebäude steht auf ungünstigem Boden der nicht gefestigt ist (ehemalige Grube). Dies führt zu Rissen in der Gebäudeplatte wie auch im Mauerwerk und das Flachdach lässt schon längere Zeit Feuchtigkeit eindringen. Aufgrund der schlechten Ausgangslage für eine Totalsanierung soll ein Ersatz-Neubau entstehen. Die beigezogenen Fachkräfte sind sich einig, dass dies praktisch zum selben Preis wie eine Total-Sanierung erfolgen kann, die betriebliche Funktionalität gleichzeitig aber stark steigen würde.

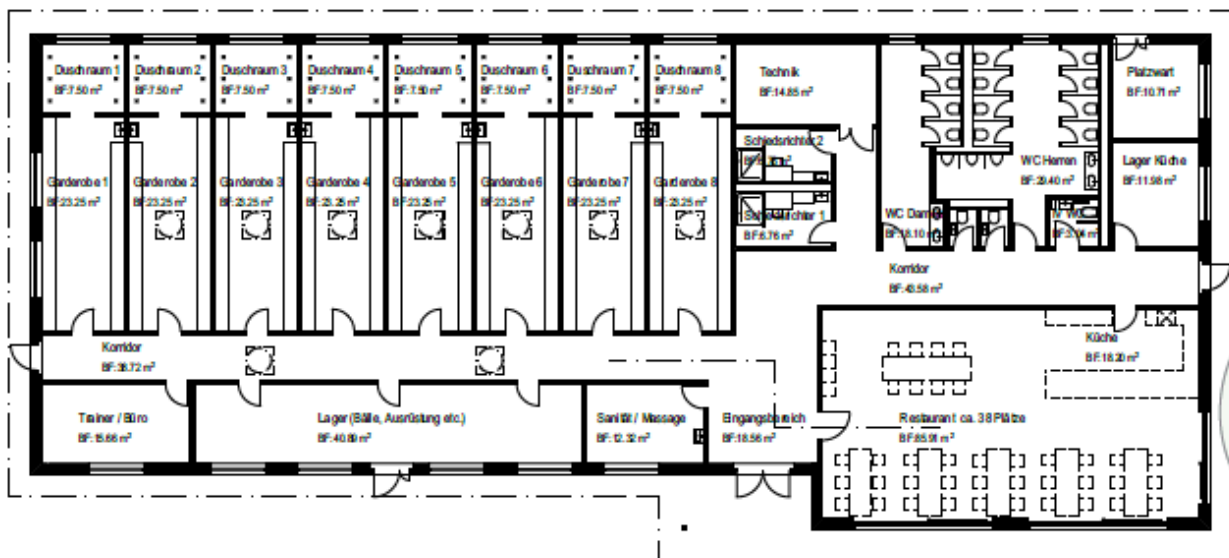
Mit der heutigen Infrastruktur kann der Fussballclub die Bedürfnisse grundsätzlich abdecken. Einzig die zwei kleineren Garderoben lassen sich je nach Mannschaftsgrösse nicht einsetzen und erschweren so die Belegungsplanung deutlich. Mit der steigenden Anzahl Mädchen- und Frauenmannschaften wären diesbezügliche Verbesserungen sehr willkommen.

Mit einem Projektierungskredit, welcher durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen ist, soll nun ein detailliertes Bauprojekt erarbeitet und in rund einem Jahr mittels Urnenabstimmung der Bevölkerung zum Entscheid vorgelegt werden.

2. Was ist geplant?

Das Ingenieurbüro Forster & Linsi AG hat den nötigen Raumbedarf seitens des Fussballclubs aufgenommen und in einer ersten Projektstudie einen funktionalen Entwurf gefällig visualisiert.





Die acht geplanten Garderoben entsprechen der aktuellen Auslastung auf 4 Fussballplätzen mit rund 660 aktiven Mitgliedern in insgesamt 34 Mannschaften. Den stetig steigenden Zahlen an Mädchen- und Frauen-Fussballerinnen (aktuell 1 Frauen- und 5 Juniorinnen-Mannschaften) kann durch die abgetrennten Duschräume ebenfalls Rechnung getragen werden. Sollte sich die Anzahl Mitglieder mittelfristig massiv steigern (wovon heute nicht ausgegangen wird), könnte ein Erweiterungsbau um zwei Garderoben in Richtung Speck zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Ein "Club-Beizli" ist in etwa in den heutigen Grössenordnungen geplant. Die Küche wird voraussichtlich etwas kleiner ausfallen als heute. Dank dem Neubau an neuer Lage werden zur Überbrückung des Spielbetriebs keine weiteren Provisorien nötig.

3. Kosten

Erste grobe Kostenschätzungen zeigen folgendes Bild:

- Brutto-Investitionskosten inkl. 7.7% MwSt.	Fr.		3'720'000.00
- Gebäude	Fr.	2'793'000.00	
- Umgebung	Fr.	420'000.00	
- Vorbereitung, Baunebenkosten, Rückbau	Fr.	309'000.00	
- Reserve	Fr.	198'000.00	
- mögliche Beiräge aus Sportfonds 10%	Fr.		-372'000.00
- Beitrag Fussballclub Pfäffikon	Fr.		-250'000.00
- Beiträge von Nachbargemeinden			Anfrage folgt
- Nettokosten inkl. 7.7% MwSt.	Fr.		3'098'000.00

Damit ein abstimmungsreifes Bauprojekt samt Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/-10%) erarbeitet werden kann, muss ein Kredit in der Höhe von 180'000.00 Franken (inkl. MWST, Nebenkosten und Rundung) bewilligt werden. Im Finanzplan sind 3.5 Mio. Franken bereits eingestellt. Das neue Garderobengebäude soll funktional und bautechnisch solide werden. "Luxuswünsche" werden keine berücksichtigt.

4. Projektierungskredit

Gemäss Gemeindeordnung Artikel 13 Ziffer 7, muss der Gemeindeversammlung ungeachtet der Kreditkompetenzen ein Planungskredit unterbreitet werden, falls der Baukredit mutmasslich mehr als 1.5 Mio. Franken beträgt. Diese Voraussetzung ist gegeben.

Berufsgattung	Betrag in Franken
Architekt	102'000.00
Bauingenieur	9'000.00
Elektroingenieur	7'000.00
HLKS-Ingenieur	24'000.00
Bauphysiker / Akustik	5'000.00
Umweltingenieur	3'000.00
10% Unvorhergesehenes	15'000.00
Zwischentotal	165'000.00
7.7% MwSt. und Rundung	15'000.00
Total	180'000.00

5. Welchen Beitrag leistet der Fussballclub Pfäffikon?

Es ist vorgesehen, dass sich der Fussballclub Pfäffikon mit 250'000.00 Franken am Projekt beteiligt. Im Rahmen der Erarbeitung des Baukredits werden die weiteren Details festgelegt. Stand heute geht der Gemeinderat davon aus, dass ein Geldbetrag in der erwähnten Summe sinnvoller ist als allfällige Eigenleistungen, die auch hinsichtlich Garantieleistungen und Arbeitssicherheit risikobehaftet sind.

Der FCP leistet mit seinen zahlreichen Jugendmannschaften einen wesentlichen Beitrag an die sportliche Betätigung der Pfäffiker Jugendlichen sowie für die Integration von Ausländern. Deshalb unterstützt die Gemeinde die Vereinstätigkeit des FCP seit vielen Jahrzehnten durch die Bereitstellung des Fussballplatzes Barzloo, die Nutzung von Turnhallen sowie finanzielle Beiträge. Die Benützung des Fussballplatzes Barzloo inklusive des Garderobengebäudes mit den damit verbundenen Rechten, Pflichten und Beiträgen ist in einer Leistungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem FCP geregelt.

6. Nächste Schritte

Wird dem Projektierungskredit zugestimmt, benötigen die Verantwortlichen rund ein Jahr, um ein detailliertes Bauprojekt zu erarbeiten. Diese Zeit soll bewusst eingeräumt werden, damit vor allem die betrieblichen Abläufe durchdacht werden können. Der Zeitplan:

- | | |
|---|----------------|
| - Projektierungskredit an Gemeindeversammlung | 25. März 2019 |
| - Vorberatende Gemeindeversammlung Baukredit | 1. Hälfte 2020 |
| - Urnenabstimmung Baukredit | 2. Hälfte 2020 |
| - Bau / Neubezug / Abbruch / Kreditabrechnung | 2021-2023 |

Nach der Bewilligung des Projektierungskredites wird das Projekt Neubau Garderobengebäude durch die Liegenschaftenverwaltung geführt.

7. Antrag

Der Gemeinderat bittet die Gemeindeversammlung, dem Projektierungskredit für einen Ersatz-Neubau des Fussball-Garderobengebäudes zuzustimmen. Als Alternative kommt nur eine Totalanierung in Frage, mit welcher langfristig keine Kosten gespart werden könnten, im Betrieb aber wesentlich weniger funktional wäre.

Referent: Stefan Gubler, Gesundheitsvorsteher

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 25. März 2019 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung zu verabschieden.
3. Mit der Umsetzung dieses Beschlusses werden der Liegenschaftenvorstand und die Liegenschaftenverwaltung beauftragt.
4. Beitragsgesuche an den Sportfonds und die Nachbargemeinden sind frühzeitig und in Absprache mit dem Fussballclub Pfäffikon zu stellen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungsprüfungskommission, per Mail und Enaio
 - Gemeindepräsident, per Mail
 - Gesundheitsvorstand, per Mail
 - Liegenschaftenvorstand, per Mail
 - Leiter Liegenschaften, per Mail
 - Gemeindeschreiber-Stv., per Mail
 - Archiv V1.03.2
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: