

**Fussballanlage Gringlen Platz 1
Ersatz Naturrasen, Tribünenbereich und Bandenanlage
Verpflichtungskredit Fr. 508'000.00**

Antrag und Weisung
an den Gemeinderat
20. Mai 2015



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Für den Ersatz des Naturrasens, des Tribünenbereichs und der Bandenanlage auf dem Platz 1 der Fussballanlage Gringlen wird zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 340.5030.7 ein Kredit von Fr. 508'000.00 bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich, um die in der Zeit zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung.
2. Das Sportamt wird beauftragt, das Gesuch für den Sport-Toto-Beitrag beim ZKS einzureichen.
3. Der Beschluss unterliegt gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Wird ein solches ergriffen, ist das Büro des Gemeinderats mit der Ausarbeitung des Beleuchtenden Berichts beauftragt.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, die zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Mittel aufzunehmen.
5. Mitteilung an:
 - a) Stadtrat
 - b) Christoph von Hornstein, Leiter Abteilung Sport, Jugend und Veranstaltungen
 - c) Beat Hildebrandt, Leiter Natur und Umwelt
 - d) Sandra Strasser, Leiterin Sportamt
 - e) Max Solci, Leiter Liegenschaften
 - f) Finanzabteilung



Weisung

Das Wichtige in Kürze

2011 wurde auf der Fussballanlage Gringglen der Naturrasenplatz 2 durch einen Kunstrasen ersetzt. 2014 wurde zwischen der Stadt Bülach und dem Fussballclub Bülach FCB mit der Aufhebung resp. Löschung des Baurechts und einem neuen Verwaltungsrechtlichen Vertrag betreffend der Nutzung und den Betrieb der Fussballanlage Gringglen eine neue, klare und nachhaltige rechtliche Vertragsgrundlage geschaffen. Dabei signalisierte die Stadt Bülach die Bereitschaft zur Aufwertung der Fussball-Infrastruktur (Garderobengebäude, Naturrasenplatz 1, Tribüne und Verbesserung der Stromversorgung).

Langfristig verfolgt der Stadtrat die Absicht, eine neue Fussballanlage im Areal Hagenbuechen/Erachfeld zu realisieren. Gemäss einer externen Expertise ist der dafür notwendige Zeithorizont aber 11-13 Jahre.

Der heutige Naturrasenplatz 1 ist nach 50 Jahren am Ende der Einsatzdauer angelangt und muss ersetzt werden. Im Rahmen dieses Projekts werden auch der bestehende Tribünenbereich und die Bandenanlage des Platz 1 erneuert. Der Verpflichtungskredit für diese Arbeiten beträgt Fr. 508'000.00.

1. Ausgangslage

1.1 Fussball-Infrastruktur Bülach

Die Fussball-Infrastruktur Bülachs umfasst einerseits das Areal Gringglen und andererseits das Areal Im Hof.

Das Areal Gringglen umfasst zwei Fussballplätze und das Garderobengebäude. Das Areal liegt rechtsgültig in der Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A bzw. Wohnzone 3.0 und hätte bei einer Arealüberbauung einen Wert von mindestens Fr. 13 Mio. Die Stadt Bülach ist Eigentümerin und der Fussballclub Bülach FCB betreibt die Anlage. Die entsprechende Vereinbarung ist geregelt im Verwaltungsrechtlichen Vertrag betreffend die Nutzung und den Betrieb der Fussball-Infrastruktur der Stadt Bülach vom 26. März 2014.

Das Areal Im Hof liegt neben dem Verkehrsgebäude der Kantonspolizei in der Nähe der Autobahnausfahrt Bülach West. Das Areal umfasst einen Naturrasen-Fussballplatz. Grundeigentümerin ist der



Kanton und die Stadt Bülach mietet es für einen Zins von Fr. 3'500.00 pro Jahr. Mittelfristig besteht die Wahrscheinlichkeit, dass der Kanton Eigenbedarf hat an diesem Areal.

1.2 Bisherige Sanierung Fussball-Infrastruktur

Am 2. Juni 2010 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat den Einbau eines Kunstrasens auf dem Platz 2 der Gringglen. Der Gemeinderat genehmigte am 6. September 2010 einen Kredit von Fr. 1'063'000.00 und 2011 wurden die Sanierungsarbeiten durchgeführt.

2. Zukunftsplanung Fussball-Infrastruktur

2.1 Langfristige Planung – neue Sportanlage Hagenbuechen

Der Stadtrat beauftragte im Sommer 2014 das Architekturbüro Suter, von Känel, Wild AG, Zürich, eine Expertise für eine neue Fussballanlage in Hagenbuechen zu erstellen. Die Expertise kommt zum Schluss, dass unter Berücksichtigung von Planungsunsicherheiten eine Fussballanlage Hagenbuechen (erst) in 11–13 Jahren realisiert werden könnte.

Langfristig verfolgt der Stadtrat die Absicht, eine neue Fussballanlage Hagenbuechen zu realisieren und die bestehende Fussballanlage Gringglen gemäss heutiger Einzonung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung zuzuführen.

2.2 Mittelfristige Planung – unsichere Zukunft Fussballplatz Im Hof

Der dritte Fussballplatz des FCB steht im Areal Im Hof, dieses gehört dem Kanton. Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Baurechts in der Gringglen hat die Stadt Bülach beim Kanton die Möglichkeit zum Kauf oder einer Langfristmiete über mindestens 10 Jahre abgeklärt. Beide Anliegen kommen für den Kanton nicht infrage. Vielmehr war zu vernehmen, dass für das Areal mittelfristig Eigenbedarf bestehen und der Fussballplatz für die Nutzung durch den FCB verloren gehen könnte. Falls sich diese Entwicklung tatsächlich abzeichnet, so wird das Sportamt Alternativstandorte z.B. bei den Schulhäusern oder beim Fuchsli prüfen.

2.3 Kurzfristige Planung – Garderobengebäude und Platz 1

Das bestehende Garderobengebäude und der Platz 1 der Fussballanlage Gringglen befinden sich in einem desolaten Zustand. Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Baurechts in der Gringglen hat die Stadt Bülach dem FCB die Bereitschaft zur Aufwertung der Fussball-Infrastruktur signalisiert. Explizit wurden dabei eine Sanierung oder Neubau Garderoben und Tribüne, die Sanierung Naturrasenplatz 1 und die Verbesserung der Stromversorgung erwähnt. Die Totalkosten werden sich auf rund Fr. 3,1 Millionen belaufen. Der Neubau der Garderobe inkl. Verbesserung der Stromversorgung



beläuft sich auf rund Fr. 2,6 Millionen. Die Sanierung des Naturrasens, der Tribüne und der Bandenanlage auf Fr. 508'000.00.

Die Planungsarbeiten für die Sanierung des Garderobengebäudes und der Stromversorgung sind in enger Zusammenarbeit mit dem FCB und unter der Leitung des Bülacher Architekturbüros arch5 im Gange. Sie werden noch 2015 dem Stadt- bzw. dem Gemeinderat unterbreitet.

Die Planungsarbeiten für den Ersatz des Naturrasens, der Tribüne und der Bandenanlage sind weiter fortgeschritten und können dem Gemeinderat im Rahmen dieses Antrages schon jetzt unterbreitet werden.

3. Projekt Ersatz des Naturrasens, der Tribüne und Bandenanlage

3.1 Ersatz Naturrasen

3.1.1 Ausgangslage

Der Platz 1 ist heute ein Naturrasen. Er ist inzwischen über fünfzig Jahre alt und definitiv am Ende seiner Einsatzfähigkeit angelangt. Dass er bis heute und über derart viele Jahre spielbar war, ist der Pflege durch die Abteilung Natur und Umwelt und besonders deren Leiter Beat Hildebrandt zu verdanken.

3.1.2 Evaluation Natur- oder Kunstrasen

Zusammen mit dem FCB wurde abgeklärt, ob der Naturrasen gleichwertig oder durch einen Kunstrasen ersetzt werden soll. Der Kunstrasen hätte eine höhere Kapazität, würde aber auch teurer im Einbau. Der FCB spricht sich aus grundsätzlichen Überlegungen für einen Naturrasen aus.

Das Sportamt bevorzugt aus Kapazitätssicht den Einbau eines Kunstrasens. Aus finanzieller Sicht allerdings unterstützt das Sportamt den Einbau eines Naturrasens auf dem Platz 1. Und ein neuer Naturrasenplatz bringt gegenüber dem heutigen unterhaltsintensiven Platz ebenfalls eine gewisse Kapazitätssteigerung (weniger Sperrzeiten notwendig).

3.1.3 Projekt

Unter der Leitung der Abteilung Natur und Umwelt (Beat Hildebrandt) und in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro wird der Naturrasen ersetzt. Dabei sind folgende Arbeiten vorgesehen:

1. Abtragen der bestehenden Schichten von 60cm bis und mit Drainage
2. Neuaufbau der Drainage
3. Verlegung von Roll-Naturrasen
4. Ersatz von Fussballtoren und Trainer- und Spielerkabinen



Der Auftrag zur Naturrasensanierung wird der Firma Gerber GmbH erteilt, da diese die kostengünstigste Variante offeriert hat.

Die Kosten betragen Fr. 364'000.00.

Die Kosten setzen sich folgendermassen zusammen:

Einrichtung	Fr. 5'800.00
Ersatz Rasen	Fr. 326'164.75
Fussballtore	Fr. 4'700.00
Spielerkabinen	Fr. 15'600.00
<u>Eckfahnen</u>	<u>Fr. 700.00</u>
Total	Fr. 364'000.00 (inkl. MwSt., Rabatt und Abzüge)

3.2 Ersatz Tribüne

3.2.1 Heutiger Zustand

Die heutige Tribüne besteht aus einem Betonpodest mit fest montierten Plastikstühlen. Links und rechts davon sind entlang der Seitenlinie mehrere Stufen aus Eisenbahnschwellen, welche Stehplatz-Podeste bilden. Die Plastiksitze sind in einem schlechten Zustand, viele sind beschädigt. Die Eisenbahnschwellen erfüllen heutige Umweltschutzaufgaben nicht mehr (asbesthaltig) und sollten deshalb ebenfalls entfernt werden.

3.2.2 Projekt

Die bestehenden Plastikstühle und die Eisenbahnschwellen werden entsorgt und durch eine ähnliche, einfache und damit kostengünstige Lösung ersetzt.

Gemäss Submission reichte die Firma Trüb für Grün AG mit Fr. 750.00 für den Ersatz der Sitzschalen das kostengünstigste Angebot ein (zuzüglich Fr. 54'460.00 für Ersatz Tribüne). Es liegt aber sowohl absolut als auch relativ zu den beiden Vergleichsofferten (Fr. 7'350.00 bzw. 15'000.00, Pos. 993.001) derartig tief, dass es sich hierbei um einen Fehler handeln muss und das Angebot in dieser Form nicht zufriedenstellend für den Betrieb realisiert werden kann.

In Absprache mit der Abteilung Natur und Umwelt wurde entschieden, dass sie diese Arbeit erbringen wird.

Die Kosten betragen Fr. 55'000.00 inkl. MwSt.



3.3 Ersatz Bandenanlage

3.3.1 Heutiger Zustand

Die Bandenanlage ist ebenfalls in einem schlechten Zustand und am Ende der Einsatzdauer. Sie dienen einerseits als Spielfeldabgrenzung und andererseits sind sie ein wichtiger Werbeträger und damit Einnahmequelle für den FCB.

3.3.2 Projekt

Die bestehenden Banden werden entsorgt und durch neue ersetzt. Die bestehende Metallrahmenkonstruktion kann weiterverwendet werden. Der Gehweg entlang der Bande wird ebenfalls erneuert. Die Kosten für die neuen Banden übernimmt die Stadt Bülach als Eigentümerin der Anlage, die Kosten für das Bedrucken mit Werbung muss vom FCB getragen werden.

Gemäss Submission reichte die Firma Trüb für Grün AG mit Fr. 24'440.00 das kostengünstigste Angebot ein. Bei diesem Angebot handelt es sich wohlgernekt teilweise um Regiearbeit und damit um eine Schätzung. Es liegt massiv unter den beiden Vergleichsofferten (Fr. 54'935.00 bzw. Fr. 70'669.00, s. Zusammenstellung) und es ist mehr als wahrscheinlich, dass dieses Angebot zu optimistisch ist und die tatsächlich anfallenden Kosten markant höher ausfallen würden.

In Absprache mit der Abteilung Natur und Umwelt wurde entschieden, dass sie diese Arbeit erbringen wird.

Die Kosten betragen Fr. 25'000.00 inkl. MwSt.

4. Baukosten

Ersatz Naturrasen Platz 1	Fr.	364'000.00
Ersatz Tribüne	Fr.	55'000.00
Ersatz Bandenanlage	Fr.	25'000.00
Projektierungskosten Jansen Architekten	Fr.	13'000.00
Bauleitung Natur und Umwelt (Beat Hildebrandt)	Fr.	27'000.00
Unvorhergesehenes (5%)	Fr.	<u>24'000.00</u>
Zwischentotal	Fr.	508'000.00
Beitrag Sport Toto (Schätzung)	Fr.	<u>-25'000.00</u>
Total (inkl. MwSt.)	Fr.	483'000.00



Details zu den geplanten Arbeiten und den Kosten sind in den beiliegenden Baukostenplänen und Offertauswertungen ersichtlich.

Im Voranschlag 2015 der Investitionsrechnung sind für diese Arbeiten Fr. 300'000.00 eingestellt.

5. Beiträge

Beiträge Sport Toto	Von der Sport Toto Gesellschaft können für dieses Projekt Fördergelder in Anspruch genommen werden. Der Antrag kann nach der stadträtlichen Projektgenehmigung eingereicht werden. 5-10% der Gesamtkosten sind nicht unrealistisch.
Kreisgemeinden	Die Kreisgemeinden beteiligen sich gemäss dem vereinbarten Vertrag zur Kostenbeteiligung der Kreisgemeinden an der Bülacher Sportinfrastruktur nicht an Investitionskosten. Für den Betrieb der Sportinfrastruktur wenden die Kreisgemeinden ab 2016 Fr. 25.00 pro Einwohner auf und in diesem Betrag ist die Fussball-Infrastruktur explizit enthalten.

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss §37 des Kreisschreibens der Direktion des Innern wie folgt:

• Kapitalfolgekosten		
Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen		
10% des jeweiligen Restwertes, im ersten Jahr somit		Fr. 48'300.00
• Betriebliche Folgekosten		
Die Sachaufwendungen bleiben im vergleichbaren Rahmen gegenüber bisher, das heisst jährlich für Sachaufwand Abteilung Forst		Fr. 16'000.00
und für Sachaufwand Dienstleistungen Dritter		Fr. 23'000.00
• Personelle Folgekosten		
Die Sachaufwendungen bleiben im vergleichbaren Rahmen gegenüber bisher, das heisst jährlich für Personalaufwand Abteilung Forst		Fr. 13'500.00
Total Folgekosten		Fr. 100'800.00



Effektive Mehrkosten gegenüber der heutigen Situation sind nur die Kapitalfolgekosten von Fr. 48'300.00.

7. Nachhaltigkeit

7.1 Gesellschaft

Der FCB leistet einen unbestreitbaren Wert für die Gesellschaft, indem er Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen die Möglichkeit bietet, die mit Abstand beliebteste Sportart Fussball in hoch stehendem Rahmen ausüben zu können. Damit verbunden sind mannigfaltige positive Auswirkungen wie Sozialisation, Integration, Gesundheitsförderung der engagierten SportlerInnen und FunktionärInnen. Mit dem FCB wurde eine Leistungsvereinbarung unterschrieben, in welcher diverse Punkte bzgl. Integration, Juniorenbetreuung, etc. vereinbart wurden.

Mit der Sanierung des Platz 1 wird dem FCB eine praxismgerechte Anlage geboten als tragfeste Basis für sein Engagement und die künftige Entwicklung mit den positiven Auswirkungen für die Gesellschaft.

7.2 Geld

Es wird die kostengünstigste Sanierungslösung umgesetzt (vgl. Sanierung mit DIN Aufbau ca. Fr. 840'000.00). Die Amortisation der Investitionen ist abhängig von der zeitlichen Realisierung einer allfälligen neuen Fussballanlage gemäss Expertise Hagenbuechen.

7.3 Umwelt

Die Ersatzarbeiten Naturrasen, Tribünenbereich und Bandenanlage belasten die Umwelt einmalig. Die Anlage wird gleichwertig ersetzt, womit die Umwelt langfristig unverändert belastet wird. Durch den Ersatz der Eisenbahnschienen im Tribünenbereich wird die Umwelt in diesem Bereich sogar nachhaltig entlastet.

8. Übergeordnete Ziele

Der Stadtrat setzte sich im Geschäftsfeld Sport das folgende Legislaturziel 2014–2018:

- Der Werterhalt der bestehenden Sportinfrastruktur ist gesichert und garantiert attraktive Sportanlagen.

Ferner ist dem Sportamt vom Gemeinderat folgendes Wirkungsziel vorgegeben:



- *Bereitstellung und Unterhalt von Fitness- und Sportanlagen.*

Das vorliegende Projekt zur Erneuerung des Naturrasens, der Tribüne und der Bandenanlage Platz 1 ist vereinbar mit den übergeordneten Zielen, die vom Stadtrat vorgegeben wurden.

9. Zeitplanung

Die Sanierungsarbeiten sind zwischen Oktober 2015 und April 2016 geplant.

10. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Der Naturrasenplatz 1 ist am Ende der Einsatzdauer. Der Naturrasen wird mit Ausnahme der Sommer- und Winterpause durchschnittlich rund 28 Stunden pro Woche genutzt. Bei dieser extrem starken Benutzung des Rasens (Vorgabe BASPO 20 Std./Woche) droht permanent die Gefahr eine Überbeanspruchung. Dies hätte zur Folge, dass der Rasen auch während der Saison häufiger gesperrt und aufgebaut werden muss, damit er wieder bespielt werden kann.

Ohne komplette Erneuerung muss der Rasen immer häufiger auch während der Saison für den Trainings- und Spielbetrieb gesperrt werden, um die Unterhaltsarbeiten/Sanierungen (Sand ausbringen, Torraumsanierung) ausführen zu können. Dadurch steigen die laufenden Unterhaltskosten weiter an und der Platz wird zeitlich laufend noch weniger einsetzbar.

11. Fazit

Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Sanierung des Naturrasens, der Tribüne und der Bandenanlage des Platz 1 der Fussballanlage Gringolen unumgänglich ist. Die Abteilung Natur und Umwelt wird den Ersatz der Tribüne und der Bandenanlage sowie die Bauleitung übernehmen. Dank dieses Engagements der Abteilung Natur und Umwelt können die Projektkosten tief gehalten werden.

12. Kontaktperson

Für ergänzende Auskünfte stehen folgende Personen zur Verfügung

Jürg Hintermeister, Stadtrat

Telefon 079 409 44 04

E-Mail hi@juerghintermeister.ch



Christoph von Hornstein, Leiter Sport, Jugend und Veranstaltungen

Telefon 044 863 17 01

E-Mail christoph.vonhornstein@buelach.ch

Beat Hildebrandt, Leiter Natur und Umwelt

Telefon 079 337 75 43

E-Mail beat.hildebrandt@buelach.ch

Sandra Strasser, Leiterin Sportamt

Telefon 044 863 17 00

E-Mail sandra.strasser@buelach.ch

Weitere Informationen zum FCB finden Sie unter www.fc-buelach.ch

Der Stadtrat bittet, dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Jürg Hintermeister

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 163)