

**04.80 / 04.05.00 / 28.03**

**Regionaler Sportpark Erachfeld**

**Strategische Planung, Bauherrenseitige Unterstützung**

**Beschluss und Arbeitsvergabe**

*Bei diesem Geschäft ist Stadträtin Andrea Spycher im Ausstand.*

**Ausgangslage**

Im Erachfeld soll ein regionaler Sport- und Erholungspark entstehen, der auf die Bedürfnisse der breiten Bevölkerung ausgerichtet ist. Dafür hat der Stadtrat eine Vorlage verabschiedet, um das Gebiet Erachfeld in eine Erholungszone umzuzonen. Am 1. September 2023 startete die öffentliche Auflage, bevor das Stadtparlament über die Umzoning entscheidet. Parallel dazu muss der Rahmenkredit erhöht werden, der 2022 vom Stadtparlament gesprochen worden ist, um die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation von fruchtbarem Ackerland sicherzustellen.

Als Legislaturziel hat der Stadtrat festgeschrieben, dass für das Erachfeld bis 2026 ein baureifes Projekt für Sport und Erholung vorliegt. Die beiden aktuellen Vorlagen zur Umzoning und zur Erhöhung des Rahmenkredits für Fruchtfolgeflächen sind zwei zentrale Voraussetzungen, um das Projekt «Sport und Erholung Erachfeld» weiterverfolgen, im Detail planen und schliesslich realisieren zu können. Grundlage des Projekts ist die Idee, dass auf dem Erachfeld ein regionaler Sport- und Erholungspark entsteht, von dem die gesamte Bevölkerung profitiert. So sollen nicht nur vier bis fünf Fussballfelder realisiert werden, sondern auch öffentlich nutzbare, polysportive Outdooranlagen: Dies kann beispielsweise Crossfit-Anlagen, Boulderblocks, Pumptracks oder ähnliches umfassen. Zudem sollen Spazierwege sowie ein Spielplatz integriert werden.

Für die zusätzliche Realisierung einer Vierfach-Turnhalle sowie einer In- und einer Outdoor-Beachvolleyballanlage plant die Stadt, mit der United Volleyball Foundation (UVOF) zusammenzuarbeiten, die den professionellen Volleyball- und Beachvolleyballsport fördert und mit der eine entsprechende Absichtserklärung unterzeichnet worden ist. Auf diese Weise käme Bülach in den Genuss einer hochmodernen Sporthalle sowie einer In- und einer Outdoor- Beachvolleyballanlage, die vollständig fremdfinanziert erbaut würden und abends der Bevölkerung zur Verfügung stünden.



Das Ressort Bevölkerung und Sicherheit verantwortet aktuell das Projekt Erachfeld. Der Bereich Stadtplanung von Planung und Bau ist in die Umzonung und Beschaffung der Kompensationsflächen involviert. Der Bereich Immobilien wird zunehmend zur Sicherstellung der baufachlichen, politischen und kommunikativen Prozesse immer stärker in die strategischen Überlegungen involviert. Diese sind komplex, da mit der UVOF ein Dritter involviert ist.

### Beizug bauherrenseitige Unterstützung

Gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 101 vom 6. April 2016 übernimmt der Bereich Immobilien die Rolle des Eigentümerversetzers, plant, projektiert und realisiert die städtischen Immobilienprojekte, berät alle Geschäftsfelder in Immobilienfragen und sichert einen reibungslosen Ablauf mittels klarer Prozesse. Die bestellende Organisation behält jedoch bis zur Ausführungsgenehmigung die Federführung. Erst danach wechselt die Verantwortung zu Immobilien. Die Absicht dahinter ist, dass die bestellende Organisation die politische Verantwortung trägt und das Bedürfnis «verkauft».

Zur Sicherstellung der klaren Prozesse in baulichen Beschaffungsaufträgen richtet sich der Bereich Immobilien nach den bewährten SIA-Phasen aus. In Anbetracht der bis anhin diversen, bereits erfolgten Schritten und Absichten sowie der Beteiligung eines externen Partners, der UVOF, rund um das Projekt «Sport und Erholung Erachfeld» gilt es für den Bereich Immobilien eine phasengerechte Aufarbeitung des Projekts sicherzustellen. Dieser Schritt ist in der Strategischen Planung anzusiedeln.

Die strategische Planung ist die bestimmende Phase im Planungsprozess mit der grössten Steuerungswirkung und ist daher massgebend für den Projekterfolg.

1 Strategische Planung		2 Vorstudien		3 Projektierung			4 Aus- schreibung	5 Realisierung		
11 Bedürfnis- formulierung / Analyse	12 Lösungs- strategien	21 Definition des Vorhabens / Machbarkeits- studie	22 Auswahl- verfahren	31 Vorprojekt	32 Bauprojekt	33 Baube- willigungs- verfahren	41 Ausschreibung Offertvergleich Vergabeantarg	51 Ausführungs- planung	52 Ausführung	53 Inbetriebnahme Abschluss

Für die Aufarbeitung, Sicherstellung der phasengerechten Beschlüsse und aufzeigen der Schnittstellen und Abhängigkeiten bedarf es den Beizug einer externen bauherrenseitigen Unterstützung.

### Zu erreichende Ziele

- Aufsetzung einer phasengerechten Projektabwicklung



- Aufzeigen der projektspezifischen Abhängigkeiten (Prozesse, Termine) unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und Stakeholder
- Berücksichtigung der vorliegenden und übergeordneten Rahmenbedingungen
- Validierung der Bedürfnisse
- Sicherstellung der bauherrenseitigen Projektorganisation unter Berücksichtigung der Stammorganisation
- Phasengerechter Einbezug der politischen Vertreter und Gremien (Mitwirkungskonzept)
- Sicherstellen einer auf das Projekt abgestimmten Kommunikationsstrategie
- Sicherstellung der Finanzierung
- Sicherstellung der Umsetzung der erarbeiteten Machbarkeitsstudie unter Beachtung
- der Rahmenbedingungen
- Sicherstellung des rechtlichen Rahmens bzw. rechtlich notwendigen Grundlagen

Die Strategische Phase soll mit der erfolgreichen Umzonung der notwendigen Flächen sowie der Annahme des Rahmenkredits für Kompensationsflächen abgeschlossen sein. Ziel: Oktober 2024 Innerhalb dieses Zeitraums gilt es die notwendigen Projekt- und Prozessschritte herbei- und durchzuführen.

#### **Freihändige Arbeitsvergabe**

Die Durchführung dieses Verfahrens wurde von der Firma Basler & Hofmann, Zürich in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien geplant. Basler & Hofmann wird durch Ingo Brinkmann vertreten, welcher im Rahmen des Projekts Sportzentrum Hirslen die städtischen Strukturen, die politischen Gegebenheit sowie die involvierten Personengruppen bereits kennenlernte und sich hohe Akzeptanz erarbeitet hat. Diese Erfahrungswerte sowie das grosse Fachwissen innerhalb der Firma sind entscheidende Erfolgsfaktoren, damit das komplexe Projekt gut startet. Entsprechend soll Basler & Hofmann mit der Ausführung beauftragt werden. Sie gaben eine komplette und stimmige Offerte ab. Den Gesamtaufwand für die Phase 1 (rund 14 Monate) kalkulierte Basler & Hofmann mit 80 000 Franken (inkl. 8.1 % MWSt.) als Richtgrösse. Der Aufwand wird nach effektiv geleisteten Stunden abgerechnet.



### Finanzierung

Im Budget 2023 der Investitionsrechnung sind für Erachfeld, Sport- und Erholung, Sportinfrastruktur (Konto 34510.5030.00/INV01162) 200 000 Franken enthalten. Somit sind die Projektkosten gedeckt.

### Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die phasengerechte Aufsetzung der Projektabwicklung des Projekts «Sport und Erholung Erachfeld» wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 34510.5030.00/INV01162) ein Kredit von 80 000 Franken bewilligt.
2. Im Zusammenhang mit der phasengerechten Aufsetzung der Projektabwicklung des Projekts «Sport und Erholung Erachfeld» wird folgende Arbeit vergeben: Planungsvertrag mit der Firma Basler & Hofmann, Zürich zum Offertpreis von netto 80 000 Franken (inkl. MwSt.).
3. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, den Auftrag gemäss Disp. Ziffer 2 dieses Beschlusses der Firma, unter Vorbehalt eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens, umgehend zu bestätigen. Die Verträge sind anschliessend innert zwei Wochen abzuschliessen.
4. Mitteilung an:
  - a) Andreas Müller, Stadtrat
  - b) Daniel Ammann, Stadtrat
  - c) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
  - d) Roland Engeler, Leiter Bevölkerung und Sicherheit
  - e) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
  - f) Patrick Disch, Leiter Sport
  - g) Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung
  - h) Beat Gmünder, Leiter Immobilien

**Protokoll** Auszug



**Behörde** Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 348

Sitzung vom 20. September 2023

**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber