



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Gemeindeabstimmung
vom 27. September 2020

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die nachstehende Vorlage zur Abstimmung am 27. September 2020. Details zu dem Geschäft können Sie dem Antrag und Bericht entnehmen.

Die Akten liegen während der Schalteröffnungszeiten in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Bitte geben Sie Ihre Stimme zu der Vorlage ab. Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen Zustimmung.

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Ersatz-Neubau Garderobengebäude Sportplatz Barzloo Bewilligung Bauprojekt und Kostenvoranschlag

Antrag

1. Das Bauprojekt Ersatz-Neubau Garderobengebäude Sportplatz Barzloo wird genehmigt. Der dafür erforderliche Kredit von 3'386'500 Franken inkl. MwSt. gemäss Kostenvoranschlag wird 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. Nach dem an der Gemeindeversammlung vom 25. März 2019 genehmigten Projektierungskredit über 180'000 Franken, konnte das Bauprojekt mit einem Kostenvoranschlag von netto 2'797'850 Franken (inkl. MwSt.) erarbeitet werden.

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 acht Garderoben mit Duschen, die den Empfehlungen des Schweizerischen Fussballverbandes entsprechen. Diese Anzahl Garderoben sollte auch längerfristig den Ansprüchen gut genügen. Notfalls könnte eine Erweiterung um zwei weitere Garderoben Richtung Speck erfolgen. Dies wurde im vorliegenden Projekt so vorgesehen. Neben sanitären Anlagen und Schiedsrichtergarderoben sind noch nötige Zusatzräume für Lagerzwecke und Sanität geplant.

FC Pfäffikon leistet namhaften Beitrag

Zudem ist ein grösserer Raum für ein "Club-Beizli" (rund 38 Personen) mit kleiner Küche vorgesehen. Die Gemeinde stellt nur den Raum mit entsprechender Lüftung zur Verfügung. Für den gesamten Innenausbau des "Club-Beizli" ist der FCP verantwortlich. Nebst diesen Eigenleistungen von rund 100'000 Franken entrichtet der FCP bei Inbetriebnahme des Gebäudes eine Barzahlung von 250'000 Franken. Zusätzlich wird im Jahr nach der Inbetriebnahme die Leistungsvereinbarung jährlich um 25'000 Franken tiefer ausfallen als bisher. Somit setzt der FCP ein sehr starkes Zeichen und beteiligt sich aktiv und mit namhaften Beiträgen am geplanten Neubau. Der Verein umfasst heute rund 35 Mannschaften mit zirka 700 aktiven Mitgliedern. Davon sind 450 Juniorinnen und Junioren.

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

Zeitplan / Informationsveranstaltung:

- | | | |
|---|---------------------------|--|
| - | Informationsveranstaltung | Montag, 31. August 2020, 19:00 Uhr,
Restaurant Stiftung zur Palme, Hochstrasse 33 |
| - | Urnenabstimmung Baukredit | Sonntag, 27. September 2020 |
| - | Baubeginn | Mai 2021 |
| - | Bauvollendung | Mai 2022 |



Sanierung wäre keine Lösung

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 durchwegs. Auch ist der laufende Fussballbetrieb so jederzeit gewährleistet und es werden keine Provisorien zur Überbrückung nötig.

Wird das Ersatz-Neubauprojekt abgelehnt, müsste die Gemeinde als Eigentümerin das Gebäude totalsanieren, was keine Kostenersparnisse mit sich bringt, sondern weniger Funktionalität bei gleichem Geld bedeuten würde. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit diesem Neubau dem Fussballclub ein zweckmässiges Garderobengebäude zur Verfügung gestellt werden kann und so über Jahrzehnte hinweg die Bedürfnisse abgedeckt werden können.

1. Ausgangslage

Das Garderobengebäude für den Fussballplatz Barzloo zeigt folgende 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 Ersatz-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 wird.

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 sind diesbezügliche Verbesserungen sehr willkommen.

Nach dem gesprochenen Projektierungskredit durch die Gemeindeversammlung vom 25. März 2019, wurde zwischenzeitlich ein detailliertes Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet, über welches die Bevölkerung nun an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 abstimmen wird.

2. Was ist geplant?

Der Raumbedarf wurde frühzeitig mit dem Fussballclub besprochen und entsprechend durch das Ingenieurbüro Forster & Linsi AG aufgenommen und visualisiert.



Die acht geplanten Garderoben entsprechen der aktuellen Auslastung auf vier Fussballplätzen mit rund 700 aktiven Mitgliedern in insgesamt 35 Mannschaften. Den stetig steigenden Zahlen an Mädchen- und Frauen-Fussballerinnen (aktuell zwei Frauen- und sechs 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. Wesentliche Teile der heute bestehenden Wasseraufbereitungsanlage mit Solarenergie können übernommen werden. Auf der übrigen Dachfläche kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Photovoltaikanlage erstellt werden. Das "Club-Beizli" ist in den heutigen Grössenordnungen geplant, wobei der Fussballclub die gesamte Infrastruktur (ausgenommen Gastro-Lüftung) selbst finanzieren wird. Dank dem Ersatz-Neubau an neuer Lage werden zur Überbrückung des Spielbetriebs keine weiteren Provisorien nötig.

3. Kostenvoranschlag Bauprojekt (Kostengenauigkeit +/- 10%)

Grundstück	Fr.		28'500.00
Vorbereitungsarbeiten	Fr.		134'000.00
Gebäude	Fr.		2'715'000.00
- Baugrube	Fr.	50'000.00	
- Rohbau 1	Fr.	714'000.00	
- Rohbau 2	Fr.	299'000.00	
- Elektroanlagen	Fr.	229'000.00	
- Heizung-, Lüftungs- und Klimaanlage	Fr.	392'000.00	
- Sanitäranlagen	Fr.	365'000.00	
- Ausbau 1	Fr.	82'000.00	
- Ausbau 2	Fr.	103'500.00	
- Honorare	Fr.	480'500.00	
Umgebung	Fr.		420'000.00
Baunebenkosten	Fr.		89'000.00
Brutto-Investitionskosten inkl. 7.7% MwSt.	Fr.		3'386'500.00
Beiträge aus Sportfonds 10%	Fr.		-338'650.00
Beitrag Fussballclub Pfäffikon (zusätzlich Kücheninfrastruktur Fr. 100'000.00) (zusätzlich jährlich tieferer Betriebsbeitrag Fr. 25'000.00)	Fr.		-250'000.00
Beiträge von Nachbargemeinden			keine
Nettokosten inkl. 7.7% MwSt.	Fr.		2'797'850.00

Das neue Garderobengebäude entspricht einem Zweckbau und einhält keinerlei "Luxuswünsche". Es wurden auch andere Bauarten wie Modulbauten geprüft, jedoch mit derselben Preissetzunge, aber weniger Funktionalität und geringerer Lebensdauer. Im Finanzplan sind die Kosten bereits eingestellt.

4. Jährliche Folgekosten

Abschreibungen pro Jahr (über 33 Jahre, Umgebung 20 Jahre)	Fr.	110'100.00
Durchschnittlicher Zins pro Jahr	Fr.	54'185.60
Betriebliche Folgekosten	Fr.	67'730.00
Total jährliche Folgekosten	Fr.	232'015.60

5. Welchen Beitrag leistet der Fussballclub Pfäffikon?

Der FCP wird zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme eine Zahlung von 250'000 Franken leisten. Das geplante Club-Beizli (für rund 38 Personen) wird der FCP selbst mit Mobiliar und Kücheninfrastruktur bestücken (ausgenommen Gastro-Lüftung), was den FCP rund weitere 100'000 Franken kosten wird.

Zudem wird auf Vollendung des Neubaus hin die Leistungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem FCP angepasst. Der FCP ist danach weiterhin für den Betrieb und die Reinigung des Gebäudes, der Umgebung, des Parkplatzes sowie das Zeichnen der Spielfelder zuständig, muss aber mehr finanzielle Verantwortung übernehmen. Der jährliche Beitrag der Gemeinde sinkt von heute 45'000 Franken auf neu 20'000 Franken. Hochgerechnet auf die jeweils verwendeten 33 Abschreibungsjahre ergibt dies einen weiteren Beitrag des FCP von 825'000 Franken. Somit setzt der FCP ein sehr starkes Zeichen und beteiligt sich aktiv und mit namhaften Beiträgen am geplanten Neubau.

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 Jahrzehnten, indem sie den Fussballplatz Barzloo, die Nutzung von Turnhallen sowie finanzielle Beiträge zur Verfügung stellt. Die Benützung des Fussballplatzes Barzloo inklusive des Garderobengebäudes mit den damit verbundenen Rechten, Pflichten und Beiträgen ist in der erwähnten Leistungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem FCP geregelt.

6. Zeitplan

Der Zeitplan zeigt folgende Schritte:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| - Informationsveranstaltung | Montag, 31. August 2020 |
| - Urnenabstimmung Baukredit | Sonntag, 27. September 2020 |
| - Baubeginn | Mai 2021 |
| - Bauvollendung | Mai 2022 |

7. Antrag

Der Gemeinderat bittet die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Baukredit für einen Ersatz-Neubau des Fussball-Garderobengebäudes Barzloo zuzustimmen.

Federführendes Mitglied des Gemeinderates: Rajka Frei, Liegenschaftenvorsteherin

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission beantragt Zustimmung.

Der Fussballclub Pfäffikon braucht ein neues Garderobengebäude. Das alte ist in die Jahre gekommen und steht auf unsicherem Baugrund, der sich absenkt und den Bau beschädigt. Der grösste Verein von Pfäffikon hat eine enorm wichtige Rolle, wenn es um Jugendarbeit und Integration geht. Die Gemeinde hat als Eigentümerin der Anlage dafür zu sorgen, dass die Immobilie in einem guten und zweckmässigen Zustand ist.

Das ausgearbeitete Projekt ist sorgfältig erstellt worden. Das Gebäude ist angemessen, zweckmässig und modern. Die durch die Gemeinde Pfäffikon zu tragenden Nettokosten sind ungefähr 300'000 Franken tiefer als bei der Vorlage zum Projektierungskredit geschätzt. Bei der Finanzierung sind weitere Wege gefunden worden, die den Hauptnutzniesser FC Pfäffikon (FCP) in die Pflicht nehmen. Konkret übernimmt der FCP mehr finanzielle Verantwortung bei Betrieb und Unterhalt und entlastet die Gemeinderechnung damit um rund 25'000 Franken pro Jahr. Im Weiteren wird der Küchenausbau vollständig durch den FCP übernommen.

Äusserst bedauerlich ist das Abseitsstehen der Gemeinde Hittnau. Obwohl ca. 10% der rund 700 Mitglieder des FCP aus Hittnau kommen, verweigert der Hittnauer Gemeinderat jegliche Unterstützung für diese grosse Investition. Die RGPK fordert den Pfäffiker Gemeinderat auf, nochmals vorstellig zu werden und um einen moderaten jährlichen, gut nachbarschaftlichen Unterstützungsbeitrag zu bitten.

Nicht im Projektkredit enthalten ist eine einmalige Restabschreibung im Umfang von ca. 185'000 Franken, welche durch den Rückbau des erst 2015 mit einem Gemeinderatsbeschluss erstellten «Provisoriums Garderobengebäude» nötig wird.

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