



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 31. Oktober 2023

2023/175. Neubau Kunstrasenplatz Sportanlage Barzloo - Projektierungskredit über Fr. 50'000.00 Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023

Antrag

Zur Ausarbeitung eines Bauprojektes für den Ersatz-Neubau eines Kunstrasenplatzes anstelle des heutigen Rasenplatzes A oder B sowie den Bau einer Beleuchtungsanlage auf dem Platz A der Sportanlage Barzloo wird ein Projektierungskredit von Fr. 50'000.00 bewilligt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Ausgangslage und Bedürfnis

Die Sportanlage Barzloo Pfäffikon besteht heute aus den drei Rasenplätzen A, B und C sowie einem Kunstrasenplatz. Es ist absehbar, dass der Platz C im Jahr 2024 wegfallen wird: Das betreffende Grundstück, das in einer Industriezone liegt, wird im Zusammenhang mit einem grösseren Bauvorhaben der Eugen Seitz AG überbaut werden.

Der Platz C liegt auf dem Grundstück Kat. Nr. 9493, das die Gemeinde im Jahr 2008 an die Eugen Seitz AG verkauft hatte; dabei war im Kaufvertrag vereinbart worden, dass die Eigentumsübertragung nicht sogleich, sondern spätestens Ende 2013 erfolgen sollte. Als Ersatz für den verkauften Fussballplatz C bewilligte die Gemeindeversammlung am 22. September 2008 einen Kredit von Fr. 1'440'000 für den Bau eines ersten Kunstrasenplatzes. Der seither zur Verfügung stehende Kunstrasenplatz hat sich unterdessen sehr bewährt.

Wie im Kaufvertrag aus dem Jahr 2008 vereinbart wurde im November 2013 das Eigentum am Grundstück Kat. Nr. 9493 an die Fito Immobilien AG – als Rechtsnachfolgerin der Eugen Seitz AG – übertragen. Mit einem zwischen der Fito Immobilien AG und der Gemeinde abgeschlossenen Gebrauchsleihevertrag konnte gleichzeitig sichergestellt werden, dass der Platz C bis auf Weiteres durch den Fussballclub Pfäffikon genutzt werden konnte.

Nun aber hat die Fito Immobilien AG per 2024 Eigenbedarf für ein geplantes Bauprojekt auf ihrem Grundstück Kat. Nr. 9493 angemeldet und damit den Gebrauchsleihevertrag aufgekündigt. Dies bedeutet, dass der Fussballclub den Platz C nicht mehr nutzen können und damit einen Viertel der bestehenden Platzinfrastruktur verlieren wird. Der im Jahr 2012 erstellte Kunstrasenplatz kann aufgrund der in den letzten Jahren stetig ansteigenden Mitgliederzahlen den Wegfall des Platzes C nicht kompensieren; im 2012 zählte der Fussballclub noch rund 400 aktive Mitglieder in 26 Teams – heute sind es rund 780 aktive Mitglieder in 37 Teams, davon über 500 Jugendliche und Kinder.

Damit das sportliche und integrationsfördernde Angebot des Fussballclubs zukünftig nicht erheblich reduziert werden muss, hat der Verein proaktiv nach möglichen Lösungsansätzen gesucht und bei der Gemeinde den Platzbedarf angemeldet.



Die Erweiterungsmöglichkeiten der Sportanlage Barzloo sind stark eingeschränkt, da die Gemeinde dafür keine Landreserven in der Bauzone besitzt. Als sinnvollster Lösungsansatz erweist es sich, einen der Rasenplätze durch einen weiteren Kunstrasenplatz zu ersetzen und den Platz A mit einer Beleuchtung zu versehen: Kunstrasenplätze haben gegenüber Rasenplätzen den entscheidenden Vorteil, dass sie eine wesentlich höhere Nutzung, vor allem während der Wintermonate, zulassen. Die Beleuchtung erhöht die Nutzungsdauer des betreffenden Platzes bei Dunkelheit zusätzlich.

Ohne Vorstudie, basierend auf Erfahrungswerten, werden die Kosten eines entsprechenden Bauprojektes grob auf 2.0 bis 2.5 Mio. Franken geschätzt. Die Unsicherheit bei der Kostenschätzung ist auf zwei Faktoren zurückzuführen:

Am vorgesehenen Standort fliesst im westlichen Teil ein eingedolter Bach unter dem Sportplatz durch, weiter liegen im östlichen Bereich über 1'000 m² im Perimeter des Katasters der belasteten Standorte (KbS). Beides könnte bauliche und je nach Ausmass oder Auflagen weitere kosten-treibende Massnahmen erfordern.

Mit einem Projektierungskredit über Fr. 50'000.00 soll in einem nächsten Schritt ein Bauprojekt erarbeitet werden, über welches im Jahr 2024 an der Urne abzustimmen sein wird.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Ersatzbau eines zweiten Kunstrasenplatzes weiterhin das wertvolle Angebot an Sport und Integration zu sichern. Damit soll ein sonst unvermeidlicher Leistungsabbau des Fussballclubs Pfäffikon verhindert werden.

1. Ausgangslage

Die Sportanlage Barzloo Pfäffikon besteht heute aus drei Rasenplätzen A, B und C sowie einem Kunstrasenplatz. Der Rasenplatz C wurde im Jahre 2004 erstellt und steht auf dem Grundstück Kat. Nr. 9493. Zwecks Standortförderung hatte die Gemeinde Pfäffikon mit der Zustimmung der Gemeindeversammlungen vom 31. März 2008 und 22. September 2008 zuerst das benachbarte Grundstück Kat. Nr. 9492 und danach das Grundstück Kat. Nr. 9493 mit dem Fussballplatz C an die Eugen Seitz AG veräussert; das Eigentum am Grundstück wurde Ende 2013 sodann an die Fito Immobilien AG, die für die Eugen Seitz AG agierende Immobiliengesellschaft, übertragen.

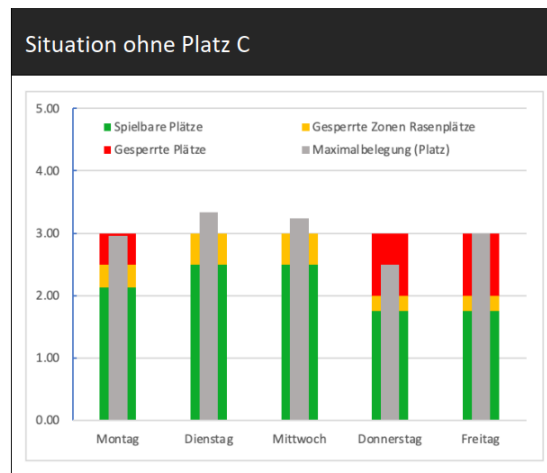
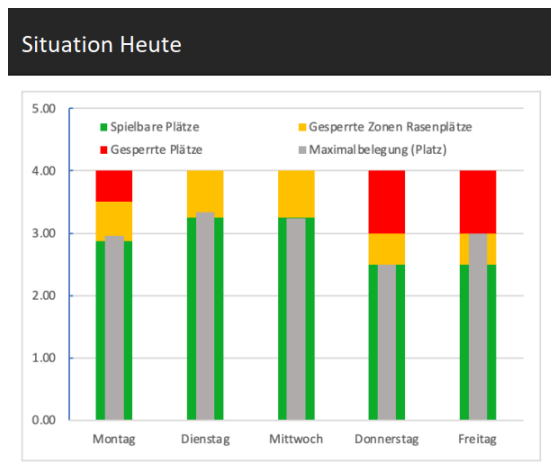
Als Kompensation für den wegfallenden Rasenplatz C wurde an der Gemeindeversammlung vom 22. September 2008 ein Kredit von Fr. 1'440'000 bewilligt, um den sanierungsbedürftigen Allwetterplatz durch einen Kunstrasenplatz zu ersetzen. Dieser erste Kunstrasenplatz wurde im Jahr 2012 erstellt und bewährt sich seither im täglichen Trainingsbetrieb.

Die weitere Nutzung und der Betrieb des Fussballplatzes C bis zum Baubeginn der Fito Immobilien AG wurde mittels einem Gebräuchsleihevertrag nach Art. 305ff OR vertraglich sichergestellt. Die angekündigte Standortverlagerung der Eugen Seitz AG verzögerte sich indessen, und der Rasenplatz C blieb länger als erwartet bestehen. Die Fito Immobilien AG hat nun aber Eigenbedarf per 2024 an, um auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück ein eigenes Bauvorhaben zu realisieren. Dies wird die Einstellung des Spiel- und Trainingsbetriebes auf dem Platz C zur Folge haben.



2. Aktuelle Situation der Platzbelegungen und ausgewiesener Bedarf

Der Fussballclub Pfäffikon wendete sich mit Brief vom 9. Mai 2023 an den Freizeit- und Sportvorsteher und stellte ein Begehren um Ersatz des wegfallenden Rasenplatzes C. Gemäss dem Fussballclub Pfäffikon werden die 4 Plätze heute wie folgt genutzt:



Der Vorstand des Fussballclub hat auf die bevorstehende Reduktion eines Viertels der aktuell zur Verfügung stehenden Fläche reagiert und bei der Gemeinde mit entsprechenden Lösungsvorschlägen den Platzbedarf angemeldet. Der Handlungsspielraum zur Erweiterung der Sportanlage Barzloo ist stark eingeschränkt, da die dazu benötigten Landreserven fehlen.

Der Verein stellt heute rund 34 Mannschaften mit ca. 660 aktiven Mitgliedern. Davon sind knapp 400 Juniorinnen und Junioren. Bereits in der aktuellen Situation werden die zu Verfügung stehenden Plätze an vereinzelt Wochentagen überbeansprucht. Bei einem Wegfall des Platzes C wäre eine höhere Frequenz an Überbeanspruchung die Folge. Die mittelfristigen Konsequenzen wären eine Verschlechterung der Rasenqualität sowie höhere Aufwendungen für die Instandstellung und Pflege der Grünflächen. Langfristig müsste der Fussballclub seine erbrachten Leistungen im Bereich Sport und Integration um etwa ein Drittel reduzieren.

Der Rasenplatz A verfügt über keine Platzbeleuchtung. Es erscheint am naheliegendsten, an diesem Standort den Ersatzbau eines zweiten Kunstrasenfeldes vorzunehmen oder Platz B mit einem Kunstrasen auszustatten und Platz A mit einer Beleuchtung. Durch die neu dazugewonnene Beleuchtung und die längere Bespielbarkeit der Kunstrasenfläche, hauptsächlich während der Wintermonate, könnte der Wegfall des Platzes C zusätzlich kompensiert und die wertvolle Vereinsarbeit des Fussballclubs im bisherigen Umfang sichergestellt werden.

Ein zusätzlicher Fussballplatz kann im Gebiet Barzloo nicht gebaut werden, da die Gemeinde dort über keine entsprechenden Landreserven in der Bau- oder Erholungszone verfügt. In der angrenzenden kantonalen Landwirtschaftszone ist der Bau von Fussballplätzen nicht bewilligungsfähig.

3. Kostenschätzung Bauprojekt

Die Kosten für den Ersatzbau eines Kunstrasenplatzes basieren auf Erfahrungswerten und werden auf ca. 2.0 bis 2.5 Mio. Franken geschätzt. Die Preisspanne ist auf zwei Risikofaktoren zurückzuführen:

Im nordöstlichen Teil des Platzes A ist eine Fläche von ca. 1'000 m² im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster eingetragen. Die Kosten für eine allfällige Altlastensanierung sind zu berücksichtigen.

Im westlichen Bereich fliesst der eingedolte Talbach unterirdisch von Nord nach Süd durch den Sportplatz. Bei einem Eingriff in die bestehende Infrastruktur muss mit kantonalen Auflagen zur Einhaltung der Gewässerabstandslinien und damit verbundenen Kosten gerechnet werden.

4. Projektierungskredit

Gemäss Art. 16 Ziffer 7 der Gemeindeordnung muss der Gemeindeversammlung ungeachtet der Kreditkompetenzen ein Planungskredit unterbreitet werden, falls der Baukredit mutmasslich mehr als 2.0 Mio. Franken betragen wird. Dies ist vorliegend voraussichtlich der Fall. Für die Projektierungsarbeiten liegt ein Angebot der Sportrasen GmbH, Hedingen, vor. Die zu erwartenden Honoraraufwendungen für Fachspezialisten (Geologe, Geometer etc.) basieren auf Schätzungen und Erfahrungswerten. Der Projektierungskredit für ein abstimmungsreifes Bauprojekt sowie das Gesuch für eine Baubewilligung errechnet sich wie folgt:

Vorprojekt und Kostenschätzung mit +/- 15% Kostengenauigkeit	Fr.	4'550.00
Bauprojekt und Kostenvoranschlag mit +/- 10% Kostengenauigkeit	Fr.	13'000.00
Baubewilligungsverfahren	Fr.	2'600.00
Nebenkosten Planplots und Kopien	Fr.	201.50
Mehrwertsteuer 7.7 %	Fr.	1'567.00
Total inkl. MwSt.	Fr.	21'918.50
Fachspezialisten, Geologe, Geometer, Nebenkosten und Rundung inkl. 7.7 MwSt.	Fr.	28'081.50
Projektierungskredit total inkl. 7.7% MwSt.	Fr.	50'000.00

Zeitlicher Ablauf:

Winter 2024	Projektierung
Frühling 2024	Einreichung Baugesuch, Klärung Auflagen
September 2024	Urnenabstimmung (Bauprojekt, Kredit)
Frühling 2025	Start der Bautätigkeit
Ende 2025	Inbetriebnahme

Behördliche Referenten:

Marco Hirzel, Gemeindepräsident (Ressort Freizeit und Sport)
Stefan Gubler, Gemeinderat (Ressort Finanzen und Liegenschaften)



Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 wird obiger Antrag und Bericht zu Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden. Der Abschied ist der Gemeinderatskanzlei bis am 15. November 2023 einzureichen. Der Erläuterungsbericht zum Abschied ist der Abteilung Präsidiales bis zum Beginn der Aktenauflage am 17. November 2023 abzuliefern.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - RGPK, mit Akten gemäss Verzeichnis
 - Gemeindepräsident
 - Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Präsidiales
 - Bereichsleiterin Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Liegenschaften
 - Archiv L2.01.2
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: