

Sitzung vom 18. März 2015

Seite im Protokollbuch: 77

-
- 31 28. Liegenschaften, Grundstücke**
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
- Sportplatz Grafstal /**
Bau eines Kunstrasenplatzes; Genehmigen eines Verpflichtungskredites
von brutto Fr. 1'590'000.-- zu Handen der Urnenabstimmung

Befristet geheim (nach Behandlung durch die RPK uneingeschränkt öffentlich)

1. Ausgangslage

Die Sportplätze in Grafstal sind im Eigentum der Politischen Gemeinde Lindau und werden durch die Mitarbeiter des Werkhofs unterhalten. Die Gemeinde stellt dem FC Kempttal (FCK) und den anderen Vereinen diese Anlagen kostenlos zur Verfügung.

Die Sportanlage Grafstal besteht aus einem grossen Normsportrasen- und einem kleineren Trainingsrasenfeld. Von Anfang April – Oktober werden diese beiden Rasenfelder gemäht, gedüngt, gelüftet und das grosse Spielfeld tiefengelockert und gesandet. Der Untergrund des Trainingsfeldes ist verdichtet und unter der schmalen Humusschicht befinden sich grosse Steine, so dass hier keine Tiefenlockerung durchgeführt werden kann. Der Platz ist auf drei Seiten mit hohen Bäumen des nahe gelegenen Waldes eingefasst, was dazu führt, dass der Rasen nach Regen sehr schlecht abtrocknet. Dieses Rasenfeld verfügt über keine Drainage (Entwässerung).

Der Vorstand des FCK gelangte 2013 mit der Bitte an den Gemeinderat, ob es nicht möglich wäre, das Trainingsfeld zu sanieren und evtl. den Einbau eines Kunstrasenfeldes zu prüfen. Kunstrasen sind eine sinnvolle Alternative, wenn die bestehenden Naturrasen an ihre Belastungsgrenzen stossen. Der aktuelle Zustand führe dazu, dass dieser Platz für den FCK nur sehr schlecht, d.h zeitlich begrenzt, nutzbar sei.

Der Gemeinderat hat an seiner Klausur 2013, anlässlich der Finanzplanung dieses Thema eingehend besprochen und für die Jahre 2015/16 einen Gesamtbetrag von Fr.1'500'000.-- für die Sanierung des Trainingsfeldes durch den Einbau eines Kunstrasenfeldes auf der Sportanlage Grafstal eingeplant.

Am 2. April und 11. Juni 2014 hat der Gemeinderat dann für die Planung und Erstellung eines Bauprojektes und des erforderlichen Kostenvoranschlages (+/- 10%) gesamthaft Fr. 34'776.-- bewilligt. In diesem Auftrag waren auch die Baugrunduntersuchungen enthalten.

Die Arbeiten für die Erstellung eines Geologischen Gutachtens über den Baugrund wurden an die Gysi Leoni Mader AG, 8005 Zürich und der Auftrag für die Erstellung eines Bauprojektes inkl. Kostenvoranschlag an die graber allemann landschaftsarchitektur gmbh vergeben.

Gemeinsam wurde dann mit einer Arbeitsgruppe, bestehend aus einer delegierten Person aus dem Gemeinderat, Verwaltungsmitarbeitern und Mitgliedern des FC Kempttal, ein Projekt erarbeitet. Nach 5 Sitzungen und mehreren Begehungen auf anderen Sportplätzen konnte dann das Planerteam am 13. Januar 2015 der Arbeitsgruppe das fertige Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag (+/- 10%) präsentieren.

2. Beschrieb Bauprojekt

Das bestehende Naturrasen-Trainingsfeld wird zu einem Kunstrasenfeld der neusten Generation umgebaut. Die heutige Spielfläche wird annähernd beibehalten. Es wird versucht, ohne grosse Verbauungen, mit den baulichen Begebenheiten das eigentliche Spielfeld so gross wie möglich zu bauen, ohne aber auf die für den Betrieb zentralen Sauberkeitsstreifen, Zuschauer- und Spielerbereiche zu verzichten. So wird der neue Kunstrasenplatz ein Ausmass von 59 x 95 Meter haben, was zu einer effektiven Spielfeldgrösse von 53 x 89 Meter führen wird. Dieser Platz wird für Meisterschaftsspiele bis zur 4. Liga homologiert werden können. Zudem kann der Platz von allen aktiven Spielern für Trainingszwecke während dem ganzen Jahr genutzt werden.

Der neue Kunstrasenbelag soll als verfülltes System gebaut werden. Auf die Foundationsschicht wird eine Planie erstellt. Darauf wird ein wasserdurchlässiger Asphaltbelag eingebaut, um die Standfestigkeit des Platzes bei Befahren durch Unterhaltsfahrzeuge und die gewünschte Dauerhaftigkeit zu gewährleisten. Als Dämpfungsschicht wird eine Gummischicht im Ortseinbau eingebracht. Der Rasenteppich wird mit Quarzsand und Gummigranulat verfüllt. Die Materialien müssen den Anforderungen der Umweltverträglichkeit genügen.

Um die Unebenheiten auszugleichen und grosse Abfahren von Aushub zu vermeiden, wird das Spielfeld zur heutigen Situation leicht angehoben. Zur Stehtribüne und zur Wiesenböschung im Norden hin wird mit einem Winkelement die Höhe aufgefangen und dadurch teils die alten Verbauungen ersetzt.

Der neue Kunstrasen wird von einer neuen 6-Mast Kandelaberanlage beleuchtet, die zentral aus dem bestehenden FC-Gebäude bedient werden kann. Zur Verbesserung der sportlichen Eigenschaften und zur Kühlung an warmen Tagen wird eine automatische Bewässerungsanlage mit versenkten Platzregnerventilen eingebaut.

Der ganze Platz wird neu von einem 6m hohen Ballfang aus Gittermatten eingezäunt. Ein grosses Zugangstor direkt beim FC-Gebäude und 3 weitere kleinere Servicetüren gewähren Zugang für Unterhaltsarbeiten und Durchgangsmöglichkeit für Out-Bälle. Das gesamte Spielfeld wird von einem sickerfähigen Asphaltbelag und einem Betonstellstein umgeben. Die befestigte Fläche dient als Schmutzschleuse und vereinfacht den Unterhalt. Der erhöhte Abschluss hält Schmutz und Laub ab. Auf der Seite der Stehstufen markiert ein Handlauf den Zuschauerbereich. Gegenüber gelegen ist der Spielerbereich mit zwei grossen Spielerkabinen (gedeckte Spielbänke). Zum Gebäude hin wird eine zusätzliche Fläche innerhalb des Ballfangzaunes asphaltiert, die genügend Platz für die mobilen Tore bereitstellt, während der Platz gepflegt wird.

3. Detaillierter Kostenvoranschlag +/- 10 %

Bauteile	Beschrieb	Summe	Gesamtkosten
Installationen	Installationen, Zufahrten, Provisorien	20'000	20'000
Abbrüche	Bauteile, Rodungen	22'000	27'000
	Beläge	5'000	
Erdarbeiten	Kulturerdearbeiten, inkl. Entsorgung	16'000	76'000
	Erdarbeiten inkl. Entsorgung	60'000	
Umgebung	Grünflächen	8'000	124'000
	Wege, Abschlüsse	40'000	
	Winkelemente, Treppen	76'000	
Kunstrasen	Kanalisation mit Retentionsanlage	78'000	687'000
	Foundation, Drainasphalt, Abschlüsse	248'000	
	Kunstrasen verfüllt mit Elastikschicht	361'000	
Einfriedungen	6m Gitterstabmattenzaun mit Fundamente	122'000	137'000
	Handlauf mit Fundamente	8'000	
	Tor, Türen mit Fundamente	7'000	
Beleuchtung	Grabarbeiten, Leerrohre verlegen, Schlaufschächte	35'000	135'000
	Beleuchtungskandelaber, Verteilung, Verkabelung	100'000	
Bewässerung	Grabarbeiten, Schächte	8'000	66'000
	Regneranlage, Umbau Wasserverteilung, Systemtrenner	58'000	
Ausstattungen	Tore, Eckfahnen, Spielerkabinen	33'000	79'000
	Schmutzschleuse, Papierkörbe, Fertiggarage	18'000	
	Pflegegeräte	28'000	
Baunebenkosten	Honorare LA, Ingenieure, Geometer, Baugrunduntersuchung	145'000	168'000
	Nebenkosten (5%)	7'000	
	Bewilligungen	3'000	
	Einweihung	5'000	
	Anschlussgebühren Strom	4'000	
	Anschlussgebühren Wasser	500	
	Sitzungsgelder Planungs-, Baukommission	3'500	
Unvorhergesehenes	ca. 2% der Bauarbeiten	31'000	31'000
Total exkl. MwSt.			1'550'000
MwSt. 8 %			124'000
Total inkl. MwSt.			1'674'000

4. Kostenkennzahlen

4.1. KV-Grundlagen:

- Stichtag der Preise: 1. April 2014, Baukostenindexstand = 102.3 Pkt.
- Kostengenauigkeit +/- 10 %
- Anlagekosten / bearbeitete Umgebungsfläche BUF: Fr. / m² 220.00

4.2. In Kosten nicht enthalten:

- Teuerung ab Kostenstand
- Projektänderungen infolge behördlicher Auflagen
- Unterhaltskosten bis Ablauf Garantiezeit
- Budgetposten für betrieblichen Unterhalt
- Anschlussgebühren Wasser, EW, Kanalisation

5. Vorgesehene Finanzierung

5.1. Finanzierung des Projektes:

- | | |
|---|------------------|
| • Anteil Gemeinde Lindau (Verpflichtungskredit netto) | Fr. 1'500'000.00 |
| • Beitrag Sport Toto | Fr. 90'000.00 |
| • Beitrag FC Kempttal | Fr. 60'000.00 |
| • Eigenleistung (Frondienst) FC Kempttal | Fr. 24'000.00 |

Total Baukosten Brutto inkl. MwSt.	Fr. 1'674'000.00
---	-------------------------

5.2. Details zu den Eigenleistungen FC Kempttal:

- | | |
|---|---------------|
| • Abbruch und Entsorgung von best. Zäune | Fr. 8'000.00 |
| • Liefern und Versetzen von Fertiggarage für Pflegematerial | Fr. 16'000.00 |

Total inkl. MwSt.	Fr. 24'000.00
--------------------------	----------------------

6. Jährliche Folgekosten für die Gemeinde

6.1. Abschreibung:

- | | |
|---|----------------|
| • 10 % vom jeweiligen Restwert -
Kosten Investition netto CHF 1,5 Mio. | Fr. 150'000.00 |
| • Zinsfolgekosten
(Berechnungsbasis 2014 = 1,35% von CHF 1,5 Mio.) | Fr. 20'250.00 |

6.2. Zzgl. Betriebskosten:

- | | |
|---|---------------|
| • Personalkosten, Unterhalt Kunstrasenplatz | Fr. 20'800.00 |
| • Stromkosten, Flutlichtanlage | Fr. 4'250.00 |
| • Wasserkosten, Bewässerungsanlage | Fr. 2'025.00 |

Total der jährlichen Folgekosten im 1. Jahr	Fr. 197'325.00
--	-----------------------

6.3. Die Kapitalfolgekosten (Zins + Abschreibungen) nehmen jährlich ab:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| • Folgekosten nach 5 Jahren | Fr. 138'856.00 |
| • Folgekosten nach 10 Jahren | Fr. 93'029.00 |

7. Vergleich Investitionskosten / Betriebskosten

Beschrieb	Kunstrasen verfüllt TPE Granulat gemäss KV	Kunstrasen unverfüllt	Naturrasen Bodennaher Humus-Aufbau
Baukosten pro m2 Baukosten für 5605 m2	Fr. 122.50 Fr. 687'000.00	Fr. 120.00 Fr. 742'662.50	Fr. 50.00 Fr. 280'250.00
Belastung pro Woche	40 Std.	40 Std.	20 Std. Eingeschränkt im Winter/Nässe
Unterhaltsarbeiten	Täglich – Sauberkeit Wöchentlich – Abschleppen Jährlich - 2x Tiefenreinigung Jährlich - Nachfüllen Granulat Im Herbst - Laub entfernen Im Winter – Schneeräumung fak.	Täglich – Sauberkeit Wöchentlich – Aufbürsten mit Absaugen Im Herbst - Laub entfernen Im Winter – Schneeräumung fak.	Täglich – Sauberkeit Jahrespflege gesamt Rasenschnitte + Aufnahme Düngung + Pflanzenschutz Sanden + Abschleppen Aerifizieren + Vertikutieren Tiefenlockerung Bewässerung + Nachsaat im Herbst Laub entfernen
Unterhaltskosten pro m2 / Jahr Unterhaltskosten Platz / Jahr Unterhaltskosten pro Zyklus (15 Jahre)	Fr. 3.70 Fr. 20'738.50 Fr. 311'077.50	Fr. 3.70 Fr. 20'738.50 Fr. 311'077.50	Fr. 7.20 Fr. 40'356.00 Fr. 605'340
Lebensdauer Entsorgung pro m2 Entsorgung für 5605 m2	ca. 15 Jahre ca. Fr. 9.80 Fr. 55'000.00	ca. 15 Jahre ca. Fr. 3.75 Fr. 21'000.00	ca. 25 Jahre keine Fr. 0.00
Total Investition für 1 Zyklus (15 Jahre)	Fr. 1'053'077.50	Fr. 1'074'740.00	885'590.00
Investitionskosten pro m2	Fr. 187.90	Fr. 191.75	Fr. 158.00
Investitionskosten pro Betriebsstunde	Fr. 33.75 (31200 h)	Fr. 34.45 (31200 h)	Fr. 64.90 (13650 h)

Es ist darauf zu verweisen, dass die Lebensdauer eines Kunstrasenplatzes ungefähr 15 Jahre beträgt. Nach dieser Frist muss aber nicht der gesamte Platz neu erstellt werden, es sind "lediglich" das alte Granulat und der Sand zu entfernen und neu einzubauen. Nach heutigem Kostenstand ist dafür mit rund Fr. 415'000.-- (Fr. 55'000.-- Entsorgung/Fr. 360'000.-- Neueinbau) zu rechnen.

8. Erwägungen

Die im Juni 2014 vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Abklärungen, das Bauprojekt und der Kostenvoranschlag (+/- 10%) liegen nun vor. Die Nettokosten belaufen sich auf:

8.1. Kostenzusammenstellung:

• Bruttokredit gemäss Bauprojekt Stand Januar 2015	Fr. 1'674'000.00
• ./.. Beitrag Sporttoto	Fr. 90'000.00
• ./.. Beitrag FC Kempttal	Fr. 60'000.00
• ./.. Beitrag FC Kempttal, Eigenleistungen am Bau	Fr. 24'000.00
Total Kosten Netto	Fr. 1'500'000.00

8.2. Auszug Finanzhaushaltsgesetz § 24 Abs. 5:

Ein Verpflichtungskredit kann netto beschlossen werden, wenn Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig zugesichert sind oder wenn er vorbehaltlich bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird.

Die schriftliche Zusage zur Zahlung von Fr. 84'000.-- an die Bruttokosten des geplanten Vorhabens von Fr. 1'674'000.-- des Fussballclub Kempttal liegt mit Datum 24. Januar 2015 verbindlich vor.

Die vorbehaltliche Zusage allfälliger Swisslos-Gelder (derzeit gemäss Reglement, in der Höhe von Fr. 90'000.--), liegt mit einem Schreiben des Zürcher Kantonalverbandes für Sport vom 19. Januar 2015, vor.

8.3. Kreditrechtliche Behandlung/Bruttokredit

Mit der Auszahlung der Swisslosfelder im Betrag von Fr. 90'000.-- kann aufgrund der Konstellation mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gerechnet werden. Allerdings liesse sich der Anspruch bei einer Verweigerung der Auszahlung aufgrund der Formulierung in der Zusicherung nicht durchsetzen. Im Sinne der vorstehenden Ausführungen unter Punkt 8.2. muss deshalb mit einer korrekten kreditrechtlichen Behandlung der Investition ein Bruttokredit von Fr. 1'590'000.-- eingeholt werden.

• Kreditantrag netto	Fr. 1'500'000.00
• zuzüglich formaljuristisch nicht verbindlich zugesichertem Sportoto-Beitrag	Fr. 90'000.00
Total Kreditantrag Brutto	Fr. 1'590'000.00

9. Grobterminprogramm nach Zustimmung zum Nettokredit

<u>Datum:</u>	<u>Was:</u>
• Mitte Juli 2015	• Erstellung / Einreichung Baugesuch
• Oktober 2015 bis Februar 2016	• Submissionen der einzelnen Arbeiten
• Feb. 2016	• Vergaben der Arbeiten durch den Gemeinderat
• Februar März 2016	• Ausführungsplanung
• Ende Mai 2016	• Baubeginn
• Juni – Oktober 2016	• Bauzeit
• Oktober 2016	• Fertigstellung, Übergabe an den Bauherrn

10. Alternativen, sofern dem Bau eines Kunstrasenplatzes nicht zugestimmt wird

- Der Trainingsplatz auf der Sportanlage Grafstal wird weiterhin so unterhalten wie bisher.
- Der FC Kempttal wäre weiterhin in der Nutzung des Trainingsplatzes eingeschränkt.
- Es müssten weiterhin "fussballbegeisterte" Junioren infolge nicht zur Verfügung stehender Trainingseinheiten, abgewiesen werden.
- Die ohnehin in den Wintermonaten schon knappen Turnhallenkapazitäten würden weiter bestehen oder gar noch erhöht.

Längerfristig müsste sich jedoch die Gemeinde Lindau in jedem Fall mit der Sanierung dieses Platzes befassen (Hinausschiebung der Investition).

Aufgrund des nun detailliert vorliegenden Bauprojektes und des entsprechenden Kostenvoranschlages (+/- 10 %) empfiehlt der Infrastrukturausschuss dem Gemeinderat den Verpflichtungskredit von netto Fr. 1'500'000.00 und das Bauprojekt zu Handen der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2015 zu verabschieden.

Beschluss

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2015

zu beschliessen

1. Für den Bau eines Kunstrasenplatzes auf dem Sportplatz in Grafstal wird gemäss Plänen und Konzept ein Verpflichtungskredit von brutto Fr. 1'590'000.-- bewilligt.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die voraussichtlichen Nettokosten Fr. 1'500'000.-- betragen werden.
3. Der Kredit erhöht oder reduziert sich je nach Stand des aktuellen Baukostenindexstandes (Basis April 2010, 100 Pkt., Stand April 2014, massgebend für Kostenvoranschlag, 102.3 Pkt.).
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - RPK Lindau, z.H. Herr Bruno Roost, Gerenhalde 7, 8317 Tagelswangen (5-Fach)
 - RPK Lindau, z.H. Frau Nicole Gujer, Gerenhalde 7, 8317 Tagelswangen (via Mail nur Beschluss)
 - Bereich Liegenschaften
 - Bereich Finanzen
 - Homepage (sobald öffentlich)
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: