
Protokollauszug

41. Sitzung vom 4. Dezember 2023

253 3.2.4 2023.791 **FC Wädenswil, Beichlen Ausbau Fussballanlage
Bau vierter Trainingsplatz mit Kunstrasen, Verpflichtungskredit, und Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Weisung 16)**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat - Weisung

1. Für die Übertragung des 2020 gekauften Grundstücks vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird ein Kredit von CHF 1'800'000 bewilligt.
2. Für den Bau eines vierten Trainingsplatzes für den FC Wädenswil wird ein Baukredit von CHF 1'900'000 +/- 20% (inkl. MwSt.) bewilligt.
3. Die Kreditsumme für den Baukredit erhöht oder reduziert sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Stand Juli 2023) bis zur Bauausführung.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

1. Ausgangslage

Der Fussballclub Wädenswil (FCW) erfreut sich seit Jahren grosser Beliebtheit und wächst kontinuierlich. Der FCW verfügt auf dem Sportgelände Beichlen über drei unterschiedliche Fussballfelder (zwei Naturrasen- und ein Kunstrasenfeld).

Der grosse Zulauf hat zur Folge, dass der FCW mit den drei Feldern seit mehreren Jahren hinsichtlich Trainings- und Spielbetrieb an seine Kapazitätsgrenzen gerät und die Platzverhältnisse immer knapper werden. An manchen Tagen müssen sich bis zu vier Mannschaften gleichzeitig ein Fussballfeld teilen. Zudem wird das Trainingsfeld Platz #3 seit mehreren Jahren mit bis zu 800 Trainingsstunden pro Jahr zu stark beansprucht und entsprechend in Mitleidenschaft gezogen. Vor allem bei starken Regenfällen im Frühjahr und im Herbst verwandelt sich das über 20-jährige Trainingsfeld durch die Überbeanspruchung und infolge ungenügender Drainage in ein Schlammfeld und muss anschliessend geschont werden, was wiederum zu einer Überbeanspruchung der anderen Plätze führt. Weiter entsprechen die Garderoben nicht mehr den Vorgaben der Geschlechtertrennung und die gesamte Anlage samt Clubhaus ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig.

Aus diesem Grund ist der FCW im Herbst 2022 beim Stadtrat vorstellig geworden und beantragte verschiedene Massnahmen zum Ausbau der gesamten Anlage. Als Sofortmassnahme sollte das Trainingsfeld Platz #3 mit einer Kostenfolge von geschätzten CHF 650'000

saniert und bis in fünf Jahren der Bau eines neuen Kunstrasensplatzes realisiert werden. In der Folge wurde mit dem Fussballclub Wädenswil ein Gesamtplan für die weitere Entwicklung der Fussball-Infrastruktur auf der Beichlen erarbeitet.

1.1 Übersicht Gesamtprojekt Fussballanlage

Das Gesamtprojekt Fussballanlage beinhaltet neben einem neuen Fussballfeld die Sanierung des bestehenden Garderobenhauses und der Ausbau eines neuen Garderoben- und Clubhauses. Die nachfolgend aufgeführten Kosten sind geschätzt, die Zahlen werden im Rahmen der konkreten Projekte noch genauer ermittelt.

Voraussichtlich beträgt der maximale Beitrag der Stadt Wädenswil CHF 2.7 Mio. (ohne Umbuchung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen), wobei die Priorität in erster Linie beim Bau eines neuen Fussballfeldes liegt.

Neues Kunstrasenfeld (vorliegende Weisung):

- CHF 1'779'000 (+/- 20) für die Baukosten
- CHF 50'000 für Umzäunung
- CHF 20'000 für eine ökologische Kompensation
- CHF 51'000 Reserve für Unvorhergesehenes

CHF 1'900'000

Garderoben- und Clubhaus (mittelfristig):

- CHF 100'000 für die Sanierung der bestehenden Garderobeninfrastruktur (Kompetenz Stadtrat).
- Finanzieller Beitrag von ca. einem Drittel der Kosten, voraussichtlich ein sechsstelliger Betrag, an die Erweiterung der Garderobeninfrastruktur und an ein neues Clubhaus; Hauptteil der Kosten wird durch den FCW finanziert (Beitrag Stadt, Kompetenz Gemeinderat, Weisung folgt).

Die bestehenden Fussballfelder werden vorläufig nur unterhalten und nicht totalsaniert.

Im Rahmen eines Gesamtparkplatzkonzepts wird die Bewirtschaftung der Parkplätze geprüft.

1.2 Bisherige Nutzung der Fussballplätze

Gemäss Informationen des FCW werden die heutigen Fussballplätze wie folgt beansprucht:

Der FCW hat 35 Teams und zählt über 700 aktive Mitglieder. Das Trainingsfeld Platz #3 erträgt grundsätzlich jährlich unter optimalen Bedingungen eine Belastung von 500 bis 600 Spielstunden, nicht wie zurzeit bis 800.

Das vorhandene Kunstrasenfeld (Platz #2) hat eine Belastung von eigentlich 1'500 Spielstunden, wird aber aktuell mit 2'300 Spielstunden überbeansprucht, was zu einer Verringerung der Lebensdauer führt.

Zusätzlich können das Hauptspielfeld (Platz #1) und der Trainingsplatz in der Schöneegg mit je 500 Spielstunden bespielt werden. Wenn alle zur Verfügung stehenden Plätze voll ausgelastet werden, ergibt sich eine maximale Kapazität von rund 4'100 Stunden. Tatsächlich hat der FCW einen Bedarf von über 5'000 Spielstunden. Daher müssen sich die Teams teilweise einen Rasen teilen, was den Plätzen sehr zusetzt, die Trainingskoordination erschwert und unüblich ist.

1.3 Abklärungen Trainingsplatzbedarf, Spielstunden

Eine erste Evaluierung, nach Prüfung der durch den FCW vorgelegten Trainings- und Spielstunden auf den Rasenplätzen, hat ergeben, dass mit dem baldigen Bau eines vierten Fussballfeldes eine ausreichende Entlastung des bisherigen Trainingsfeldes Platz #3 erreicht werden kann, wodurch dessen Sanierung hinfällig würde. Mittelfristig stellt also ein unmittelbarer Bau eines vierten Trainingsplatzes eine günstigere Lösung dar als die ursprüngliche Zwei-Stufen-Lösung mit der Sanierung des Trainingsfeldes Platz #3 und einer späteren Erweiterung durch einen vierten Trainingsplatz.

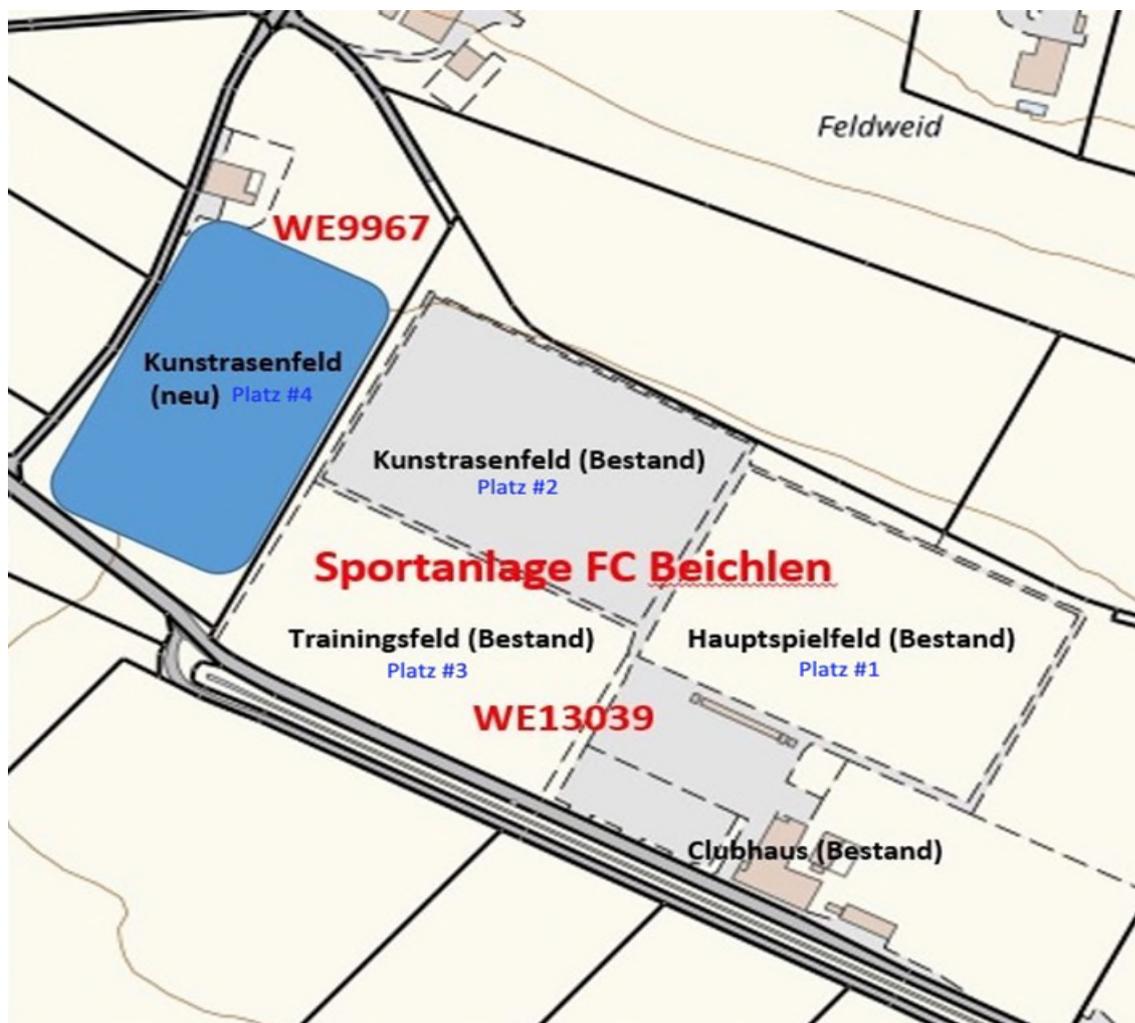
1.4 Sportanlage Beichlen, Landkauf Beichlen, Erweiterung

Für den Ausbau eines vierten Fussballfeldes steht der Stadt Wädenswil bereits Land zur Verfügung. Mit Beschluss des Stadtrats vom 17. Februar 2020 erwarb die Stadt Wädenswil nebst der Parzelle WE13700 auch die Parzelle WE9967 mit einer Fläche von 12'306 m² als Landerweiterung in der Erholungszone in der Beichlen.

Der Kaufpreis betrug CHF 1'800'000 und die beiden Parzellen wurden ins Finanzvermögen der Stadt Wädenswil gebucht, da zunächst weitere Abklärungen erforderlich waren, um die Nutzung der Parzellen festzulegen. Die erworbene Parzelle WE9967 eignet sich aufgrund von Grösse und Lage ideal, um dort weitere Sportinfrastruktur zu errichten.

Der Platzanspruch für die Erweiterung des Fussballplatzes wird die bestehende Pferdeweide mit angeschlossenen Reitstall etwas einschränken, vor allem auch während des Baus des neuen Kunstrasenfeldes. Nach Rücksprache mit der Pächterin des Reitstalls ist jedoch der Weiterbetrieb des Pferdestalls möglich.

Laut den Auszügen aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) bestehen keine Grundwasserschutzzonen, Fruchtfolgeflächen, Waldabstandslinien oder andere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen. Auch weist es keine Altlasten auf bzw. ist kein belasteter Standort.



1.5 Abklärungen, Bau eines vierten Fussballplatzes

Die Sportrasen GmbH, Hedingen, hat seit ihrer Gründung 2008 als unabhängige Spezialistin bereits über 100 Outdoor-Anlagen (davon 20 Kunstrasenanlagen) für den Breiten- und Spitzensport in den unterschiedlichsten Grössen und Komplexitäten für Gemeinden, Vereine und Baupartner realisiert und verfügt über eine umfangreiche Referenzliste zu den realisierten Anlagen. Sie ist führend in der Beratung, Projektierung und Realisierung von Fussballplätzen.

Die Stadt Wädenswil hat deshalb im Juli 2023 die Sportrasen GmbH mit der Erstellung einer neuen Kostenschätzung für den Bau eines zusätzlichen Fussballplatzes beauftragt, dies unter Berücksichtigung einer Gegenüberstellung der jährlichen maximalen Bespielbarkeit (Spielstunden) und unter Berücksichtigung der Kosten über die Lebensdauer.

Die Kostenfolgen für einen Standardfussballplatz ohne Ausstattungen gestalten sich über die jeweilige Nutzungsdauer wie folgt:

Bautyp (Sportbelag)	Naturrasen	Naturrasen	Naturrasen	Kunstrasen
	Bodennaher Aufbau	Mischbau	DIN-Aufbau	
Erstellungskosten Sportbelag pro Feld ohne Infrastrukturen	350'000	420'000	600'000	1'300'000
Sanierungskosten in 30 Jahren (Neubau RTS, Drainage) pro Feld	250'000	300'000	300'000	-
Sanierungskosten in 30 Jahren (Teil Neubau DS, Abschluss) pro Feld	-	-	-	300'000
Erneuerungskosten nach 10 und 20 Jahren (Entsorgung, Neuer Rasenteppich) pro Feld	-	-	-	800'000
Total Investitionskosten pro Feld für 30 Jahre	600'000	720'000	900'000	2'400'000
Abschreibung pro Feld pro Jahr	20'000	24'000	30'000	80'000
Zinskosten 4 % pro Feld pro Jahr für Erstellungskosten	14'000	16'800	24'000	52'000
Unterhaltskosten pro Feld pro Jahr	45'000	50'000	58'000	30'000
Gesamtkosten Abschreibung, Zins, Unterhaltskosten pro Jahr	79'000	90'800	112'000	162'000
Spielstunden pro Jahre	580	650	900	1'300
Kosten pro Spielstunde	136	140	124	124

Werden die Erstellungskosten des Sportbelages betrachtet, sind die Totalkosten pro Spielstunde im Vergleich mit alternativen Sportplatzaufbauarten am vorteilhaftesten bei einem Sportbelag mit einer Kunstrasenfläche oder bei einem Naturrasen mit DIN-Aufbau.

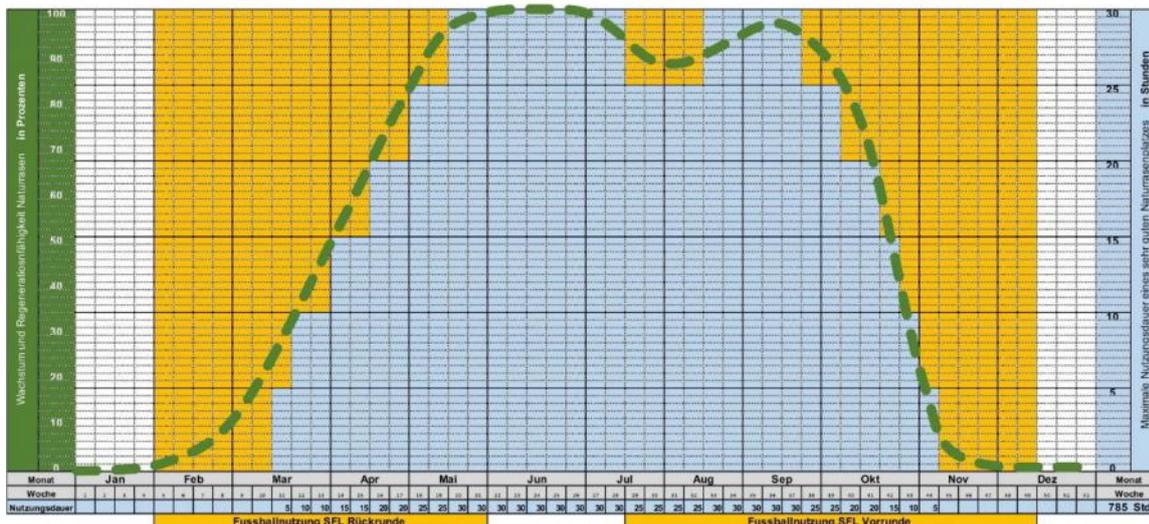
1.6 Dilemma Grenzen eines Naturrasenspielfeldes

Vor allem in den Monaten März und Oktober/November fehlt Kapazität auf den Rasenplätzen. In der nachstehenden Grafik ist in Orange die saisonbedingte begrenzte Kapazität bei Naturrasenspielfeldern ersichtlich, was bei einem Kunstrasen nicht der Fall ist.

Naturrasen: Zusammenhang von Wachstumskurve - Maximale Nutzungsdauer - Nutzungszeiten Fussball

20.06.18

Beispiel für einen Standort im Schweizer Mittelland ohne klimatische Besonderheiten und extreme Wetterereignisse (z.B. schneereicher, langer Winter - nasser, kälter Frühling/Sommer - etc.)



2. Ökologie und Mikroplastik

Der Naturrasen hat viele Vorteile für die Umwelt. Er ist Sauerstoffproduzent, staubbündend, hat eine kühlende Wirkung und vieles mehr. Jedoch ist die Frage nach dem umweltfreundlichsten Rasensportfeld nur unter Berücksichtigung der Nutzungsintensität am Standort zu beantworten.

Der wichtigste Faktor für die Umweltauswirkungen ist in erster Linie die jährliche Nutzungszeit. Kunstrasen können im Vergleich zu Naturrasen übers Jahr wesentlich länger bespielt werden. Bei optimaler Auslastung haben unverfüllte Kunststoffrasensportfelder deutlich geringere Umweltauswirkungen pro Nutzungsstunde.

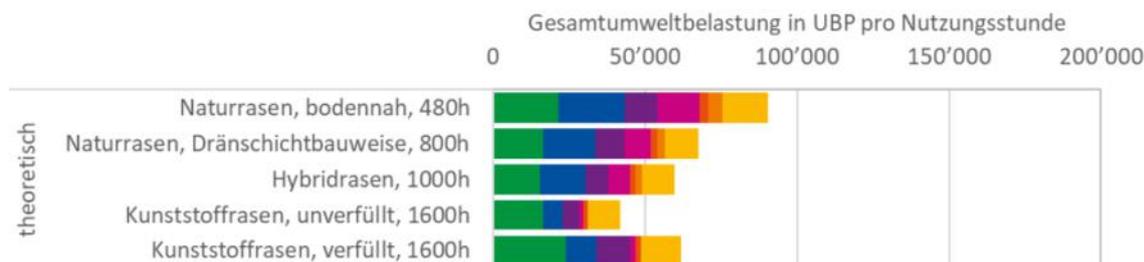


Abbildung: Gesamtumweltbelastung der untersuchten Rasenspielfelder nach der Methode der ökologischen Knappheit (Frischknecht et al., 2013) pro theoretische und effektive Nutzungsstunde unterteilt in die Beiträge von Treibhausgasemissionen, Luftschadstoffen, mineralischen Ressourcen, Wasserschadstoffe, Schwermetalle, Pflanzenschutzmittel und übrige Umweltauswirkungen.

Um Mikroplastik zu vermeiden, wurde mit einem unverfüllten Kunstrasen gerechnet, da für diese Bauweise kein Füllmaterial benötigt wird. Bei den Kunststoffrasenplätzen hat ein unverfüllter Rasen stets deutlich geringere Umweltauswirkungen als ein verfüllter Kunstrasen.

Gemäss kommunalem Richtplan für die Gestaltung von Erholungszonen ausserhalb vom Siedlungsraum wird hingegen verlangt, dass Bauten und Anlagen für die Erholung sich gut ins Landschaftsbild einfügen und dass sie möglichst so zu gestalten sind, dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten. Aus diesem Grund möchte der Stadtrat als Kompensation zur Versiegelung des Kulturlandes eine ökologische Aufwertung in unmittelbarer Nähe vorsehen, wie zum Beispiel die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese, von Wildhecken und Bäumen auf den Restflächen der Parzelle. Die Investitionskosten hierfür werden auf ca. CHF 20'000 (+/- 15%) geschätzt, der jährliche Unterhalt auf ca. CHF 1'500.

3. Finanzielle Betrachtung

3.1 Kosten für den Bau eines neuen Fussballfeldes mit Kunstrasen

Für den Bau des neuen Fussballplatzes mit einem Kunstrasenbelag kommt die aktuelle Kostenschätzung der Sportrasen GmbH auf einen Investitionsbetrag von CHF 1'779'000 inkl. Mehrwertsteuer, mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 Prozent. Zusammen mit der umliegenden ökologischen Aufwertung, einer Umzäunung sowie Reserven beläuft sich der Gesamtbetrag auf CHF 1'900'000.

In den angebotenen Erstellungskosten sind sämtliche Tiefbauarbeiten, Erdarbeiten, Erschliessungskosten, Entwässerungsleitungen, eine automatische Bewässerung, Ballfangzäune bis 6m inkl. Fundamente, Spielerkabinen, 2 grosse und 4 kleine Tore, die Flutlichtbeleuchtung (LED) mit 200 Lux inklusive Elektroinstallationen enthalten. Auch sind die gesamten Planungs-, Ingenieurs- und Bauherrenleistungen einschliesslich Submission und Bauabnahmen eingerechnet.

Sämtliche Arbeiten und Leistungen werden nach den Submissionsvorgaben ausgeschrieben. Die Art der Ausschreibung richtet sich nach dem jeweiligen Auftragswert gemäss Kostenvoranschlag der Sportrasen GmbH und erfolgt gemäss rechtlichen Bestimmungen im freihändigen Verfahren, im Einladungsverfahren oder mittels öffentlicher Ausschreibung.

Für die Planungs-, Ingenieurs- und Bauherrenleistungen einschliesslich Submission und Schlussabnahme rechnet die Sportrasen GmbH mit einem Kostenumfang inkl. Nebenkosten von pauschal CHF 90'000. Sie sind im Gesamtbetrag bereits enthalten.

Die Leistungen der Sportrasen GmbH können an die Sportrasen GmbH im freihändigen Verfahren vergeben werden (der Schwellwert für die Vergabe von Dienstleistungen im freihändigen Verfahren liegt bei CHF 150'000).

Kosten für die Sanierung allfälliger nicht bekannter Altlasten sind in den genannten Investitionskosten nicht enthalten.

3.2 Übertragung von Finanzvermögen in Verwaltungsvermögen

Die im Jahr 2020 erworbene Parzelle, die sich für den Bau des vierten Fussballfeldes eignet, befindet sich aktuell im Finanzvermögen. Wird sie künftig für öffentliche Zwecke genutzt, wie

beispielsweise als Fussballfeld, muss der Vermögenswert vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umgebucht werden. Die Umbuchung erfolgt zum Buchwert und stellt kreditrechtlich eine zu bewilligende Ausgabe dar. Zudem muss das Vorhaben in der Investitionsrechnung budgetiert sein.

3.3 Budget, Finanzplanung und Folgekosten

Im Budgetentwurf 2024 des Stadtrats vom 2. Oktober 2023 sowie im Finanz- und Entwicklungsplan (FEP) 2024 bis 2027 sind folgende Beträge enthalten:

in CHF	Budgetentwurf 2024	Planjahr 2025 (FEP 24-27)	Total
Übertragung Grundstück	1'800'000		1'800'000
Bau Kunstrasen	1'000'000	1'000'000	2'000'000
Total	2'800'000	1'000'000	3'800'000

Aufgrund der oben erwähnten Investitionen ergeben sich durchschnittliche Kapitalfolgekosten von rund CHF 143'350 pro Jahr. Bei der kalkulatorischen Verzinsung wurde mit einem Zinssatz von 2% gerechnet. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

in CHF	Investitionskosten	Nutzungsdauer in Jahren	Kapitalfolgekosten CHF / Jahr		
			Abschreibungen	Kalkulatorische Zinsen	Total
Grundstück	1'800'000	Unbegrenzt	-	36'000	36'000
Kunstrasen	1'360'000	30	45'333	13'600	58'933
	440'000	10	44'000	4'400	48'400
Total	3'600'000	n.v.	89'333	54'000	143'333

Nach 10 und 20 Jahren fallen jeweils rund CHF 400'000 zzgl. MwSt. für die Erneuerung des Rasenteppichs an.

Die betrieblichen Kosten sind für die ersten zehn Jahre überschaubar. Es werden zudem keine besonderen personellen Kosten anfallen, da der FCW den Betrieb der Anlage mehrheitlich selber übernimmt.

Die betrieblichen Folgekosten (Bewirtschaftung, Strom, Wasser, Schneeräumung, etc.) werden aufgrund der jetzigen Erfahrung mit dem bestehenden Kunstrasen auf CHF 30'000 pro Jahr geschätzt und werden in einer neuen Leistungsvereinbarung zu Teilen vom FCW und zu Teilen von der Stadt getragen.

4. Voraussichtlicher Subventionsbeitrag

Gemäss Vorgaben des Sportfonds des Kantons Zürich können Vereine, Verbände, Gemeinden und private Träger finanzielle Beiträge aus dem kantonalen Sportfonds beantragen.

Voraussetzungen dabei sind:

- Die Anlage steht dem Jugend-, Breiten- und Amateursport, insbesondere dem Vereins- und Verbandssport zur Verfügung.
- Es handelt sich um ein Bauvorhaben (Neubau, Umbau, Erneuerung) im Kanton Zürich.
- Das Bauvorhaben wird nicht ausschliesslich zur Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung realisiert.
- Die Gesamtinvestitionen betragen mindestens CHF 50'000. Diese Regel gilt nicht für Bauprojekte von Sportvereinen und -verbänden.
- Die Finanzierung und der langfristige Betrieb sind sichergestellt.
- Die Eigentums- bzw. Nutzungsverhältnisse sind für mindestens 10 Jahre gesichert.

Da der Bau eines vierten Sportrasens den Anforderungen bzw. Voraussetzungen vollständig entspricht, kann mit einem Subventionsbeitrag in Höhe von 10 Prozent bzw. von CHF 177'900 gerechnet werden.

5. Zukunft des Breitensports Fussball

Für die Bedarfsabschätzung im Fussball wird im Planungshorizont 2024 einerseits mit einem abgeflachten Fussball-Boom und einem möglichen jährlichen Zuwachs an Fussballspielenden von 2% und andererseits mit einer Bevölkerung von 29'000 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahre 2040 gemäss Bevölkerungsprognose des Kantons Zürich gerechnet.

Fussball wird auch in den kommenden Jahren als wichtiger Breitensport einen nicht zu unterschätzenden Beitrag für die soziale Integration sowie für Prävention und Gesundheitsförderung der Wädenswiler Bevölkerung leisten. Zudem sind Kunstrasenplätze sowie ausreichende Trainingskapazitäten durchaus auch als Standortvorteil gegenüber anderen Gemeinden zu verstehen.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Gesellschaft, beschliesst:

1. Die Weisung Bau vierter Trainingsplatz mit Kunstrasen, Verpflichtungskredit, und Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, wird zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Referent des Stadtrates: Daniel Tanner, Stadtrat Gesellschaft

2. Mitteilung an:
 - Mitglieder des Gemeinderats
 - Mitglieder des Stadtrats
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Gesellschaft

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

