



Wald ZH

Urnenabstimmung vom 27. September 2020 Aufstockung und Sanierung Sporthalle Elba



Urnenabstimmung vom 27. September 2020

Sehr geehrte Walderinnen und Walder

Wir unterbreiten Ihnen das Projekt «Aufstockung und Sanierung der Sporthalle Elba» zur Abstimmung und laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und an der Urne Ihre Stimme abzugeben.

Der Antrag lautet:

1. Für die Aufstockung und Sanierung der Sporthalle Elba wird ein Bruttokredit von CHF 2'936'000.00, inkl. MWST, mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %, bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung oder Bauverbilligung in der Zeit zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (Kostenkennwert: 1. April 2019, 124,0 Punkte) und der Bauausführung ergibt.

Die Akten und sämtliche Pläne zum Bauprojekt liegen von Montag, 31. August, bis Freitag, 25. September 2020, während der Büroöffnungszeiten, im Gemeindehaus, Bahnhofstrasse 6, Präsidualabteilung, zur Einsichtnahme auf und sind auf www.wald-zh.ch abrufbar.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wald ZH



Ernst Kocher
Gemeindepräsident



Martin Süss
Gemeindeschreiber

Impressum:

Herausgeberin: Gemeinde Wald ZH
Druck: Druckerei Sieber AG
Pläne: Stutz Bolt Architekten AG
Auflage: 6'300 Exemplare

Das Wichtigste in Kürze

Die Sporthalle Elba soll eine Aufstockung erhalten und saniert werden. Dazu führen generelle altersbedingte Mängel sowie die bauprägende, bald 20-jährige Fensterfront, die marode und dringend sanierungsbedürftig ist. Nun sollen Synergien mit betrieblichen Bedürfnissen nach einem optimierten und auch feuerpolizeilich konformen Zuschauer- und Verpflegungsbereich genutzt werden. Als Lösung bietet sich eine Aufstockung mittels Galerie über dem Garderobentrakt an, die den Verzicht auf einen Grossteil der Fensterinstandsetzung möglich macht. Die Attraktivitätssteigerung für den Vereins- und Schulsport in der Elba-Halle löst Bruttokosten von gut 2,9 Millionen Franken aus. Die blosser Instandstellung der Elba-Halle würde rund 1,1 Millionen Franken ausmachen. Die Fertigstellung der aufgestockten Halle ist auf Frühling 2022 geplant.

Ausgangslage

Die mitten im Dorf gelegene Sporthalle Elba wird durch die Sportvereine und die Schule intensiv genutzt und hat sich im bald 20-jährigen Betrieb insgesamt bewährt. Die Halle wurde 2001 unter grossem Kostendruck mit einem Generalunternehmer realisiert und weist heute verschiedene altersbedingte Abnützungen auf. Gravierende Schäden zeigen sich an der bauprägenden Fensterfront, die witterungsbedingt undicht und folglich «blind» geworden ist. Partiiell vorgenommene Reparaturen erzielten keine Verbesserung, das Holzwerk verfault zunehmend und die Gefahr für weitere Schäden am Gebäude nimmt laufend zu. Die Instandsetzung der Halle müsste demnächst erfolgen, wofür Kosten von rund 1,1 Millionen Franken veranschlagt sind.

Die Elba-Halle hat Mängel



Durch Witterungsschäden undicht und «blind» gewordene grosse Fensterfront.

Weiter haben sich im Verlauf der Zeit Nutzerbedürfnisse entwickelt: Allen voran ist die Infrastruktur für Veranstaltungen mit grösserem Zuschaueraufkommen ungenügend – in Bezug auf die Platzverhältnisse und die Verpflegungsmöglichkeiten, die obendrein mit den einschlägigen feuerpolizeilichen Vorschriften vereinbar sind.

Betriebliche Bedürfnisse

Aufgabe /
Lösungsweg

Die Aufgabenstellung bestand darin, ein Projekt auszuarbeiten, das Synergien aus dem unumgänglichen Fensterersatz und den aufgekommenen räumlichen Bedürfnissen bestmöglich nutzt. Als Lösung bietet sich die Aufstockung des stirnseitigen Garderobentraktes mittels einer über das ganze Gebäude verlaufenden Galerie an. Dadurch kann zum einen die Fläche der zu ersetzenden Fensterfront erheblich reduziert, zum anderen ein optimaler Zuschauer- und Verpflegungsbereich geschaffen werden.

Hallen-
strategie

Als primäre Wettkampfhalle soll in Wald weiterhin die Sporthalle Elba dienen; zu diesem Zweck ist sie entsprechend aufzurüsten. In Laupen ist mit dem Projekt zur Erweiterung und Sanierung der Schulanlage eine Doppelsporthalle geplant, die dem Bedarf der Walder Sportvereine nach zusätzlichen Trainingsflächen und einer zeitgemässen und attraktiven Infrastruktur für den Schulsportunterricht gerecht wird.

Beschrieb Bauprojekt

Aufstockung

Der Garderobentrakt wird aufgestockt, um den erweiterten Zuschauer- und Verpflegungsbereich an der Längsseite der Halle zu ermöglichen. Das Volumen der Aufstockung wird auf der Flucht der Fassadenfront des Garderobentraktes weitergeführt. In der Länge erstreckt sich die Erweiterung über das ganze Gebäude. Architektonisch wird das neue Volumen in die bestehende Struktur aufgenommen.

Der Lift und das Haupttreppenhaus werden um ein Geschoss erweitert und erschliessen den neuen Raum. Der Zuschauer- und Verpflegungsbereich weist an der Nordostseite einen Notausgang auf, der über einen Steg und eine Treppe entfluchtet wird.



Blick in die neue Galerie, die zur Sporthalle über die gesamte Länge offen steht.

Durch die zusätzliche Brandabschnittsbildung im bestehenden Treppenhaus des Obergeschosses, gelangt man über eine offene Treppe in den neuen Zuschauerbereich. Die Zuschauergalerie im 2. Obergeschoss ist zur Sporthalle über die gesamte Länge offen und bietet rund 140 Sitzplätze auf zwei Sitzreihen, 80 Stehplätze und 56 Sitzplätze in der Cafeteria-Zone. Die ausfahrbare Doppeltribüne soll voraussichtlich nur noch bei Grossanlässen benutzt werden. Eine gedeckte Terrasse wird von der Galerie her über einen Windfang erschlossen. Die natürliche blendfreie Belichtung der Cafeteria-Zone wird mit drei Oberlichtern in der Dachfläche erreicht.

Platzangebot in der Galerie

Statisch kann der bestehende Betonbau das zusätzliche Teilgeschoss aufnehmen. Das neue Bauteil ist als Leichtbaukonstruktion in Holzbauweise vorgesehen, innen mit 3-Schicht-Platten ausgekleidet, aussen wird der bestehende Fassadenputz ergänzt. Die Sporthalle Elba wurde 2001 als Betonbau mit einer Aussendämmung erstellt und weist auch für die damalige Zeit gute Dämmwerte auf. Der Bestandesbau soll so erhalten bleiben. Die Aufstockung in Leichtbaukonstruktion wird ebenfalls gut gedämmt. Die verwitterten Fenster der Sporthalle, die trotz Aufstockung bestehen bleiben, werden komplett ausgetauscht. Der Schaden im Terrainbereich der Nordost-Fassade wird instand gesetzt und der Hang gesichert.

Statik, Bauphysik

Im Bereich der Aufstockung werden die Elektroinstallationen ergänzt. Im gesamten Treppenhaus werden die nötigen Flucht- und Sicherheitsbeleuchtungen installiert bzw. instand gestellt. Elektrische Senkrecht-Markisen für das Fensterband über der Aufstockung sorgen für einen einwandfreien Blendenschutz. Die Leuchten im Hallenbereich werden auf den energieeffizienten LED-Standard umgerüstet.

Elektroanlagen

Konventionelle Wandheizkörper beheizen den neuen Zuschauer- und Verpflegungsbereich. Die dafür benötigte Wärmeenergie wird vom Wärmeverbund Burg-Chüeweid über die bestehende Übergabestation bezogen.

Heizungs-
installationen

Im räumlich abgetrennten «Kiosk» sind Kühlschubladen und Vorratsschränke, Ablage- und Vorbereitungsflächen vorgesehen. Weiter bietet der Raum Platz für verschiedene portable Geräte für die Zubereitung von Speis und Trank. In den direkt angrenzenden Office- und Getränkeräumen finden sich Lagergestelle, Kühlschränke, ein Spülbecken, eine Spülmaschine sowie ein Waschtrog.

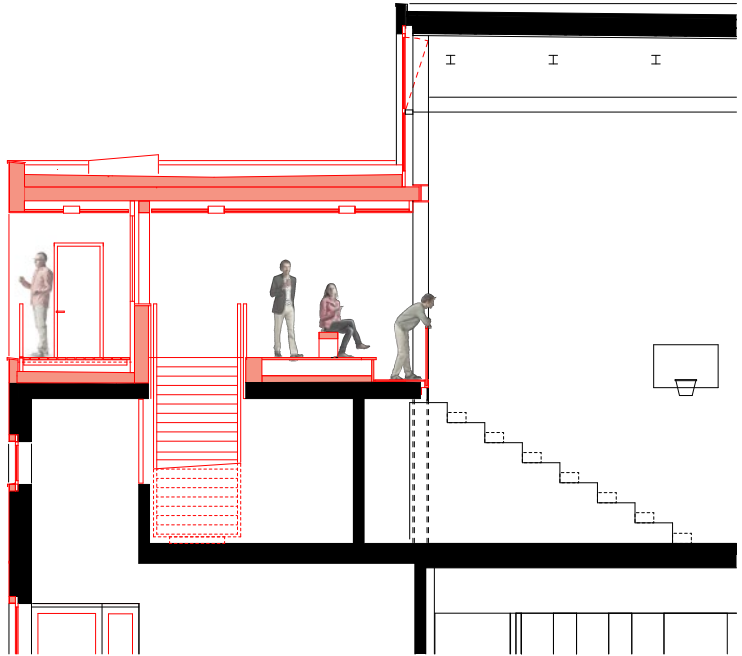
Ausstattung,
Oberflächen

Im Bereich der Aufstockung sollen ein wartungsarmer Bodenbelag mit einer hohen Kratz- und Verschleissfestigkeit sowie weiss lasierte Wände und eine Holz-Akustikdecke verbaut werden. Die Nutzsicht des Hallenbodens muss altersbedingt neu versiegelt werden.

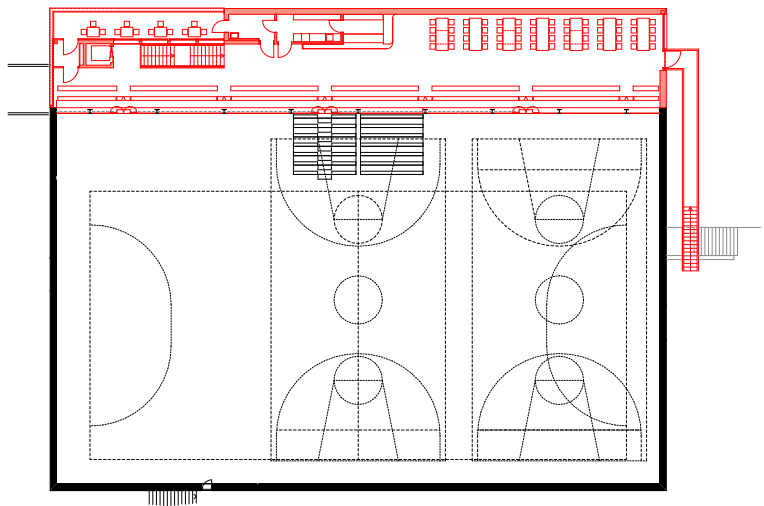
Die neuen Gebäudeteile werden im Minergie-Standard geplant. Da eine kontrollierte Lüftung aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage kommt und die bestehende Gebäudehülle die geforderten Werte nicht erfüllt, ist eine Minergie-Zertifizierung nicht angestrebt.

Energie-
standard

Schnitt, Grundrissplan

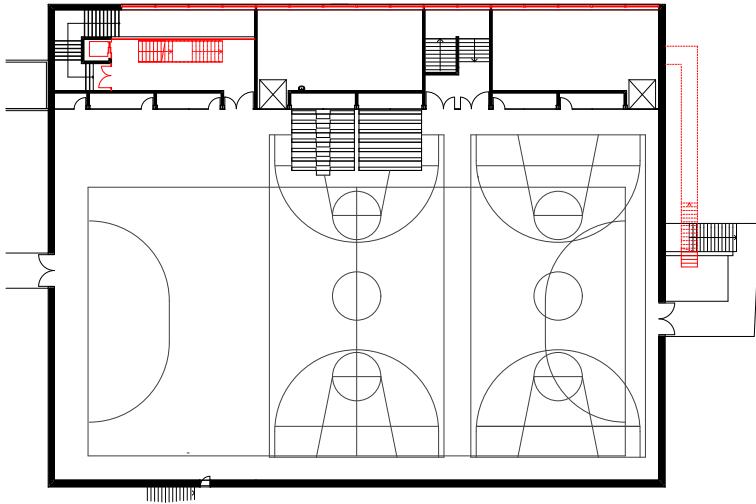


Schnitt
Zuschauergalerie

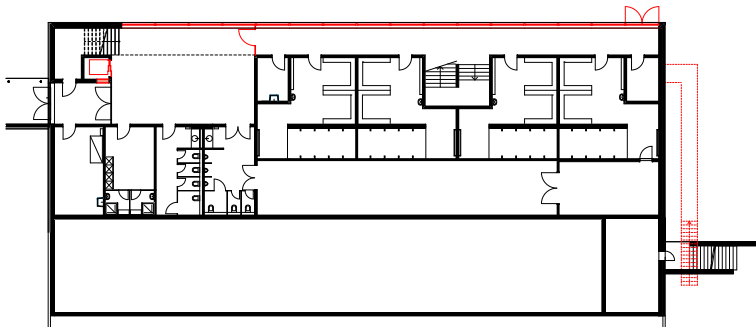


Grundriss
Galeriegeschoss

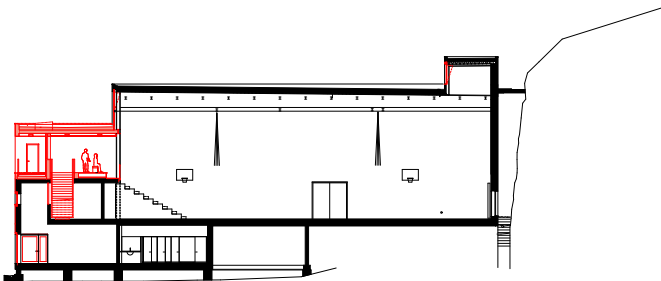
Grundrisspläne, Schnitte



Grundriss
Hallengeschoss



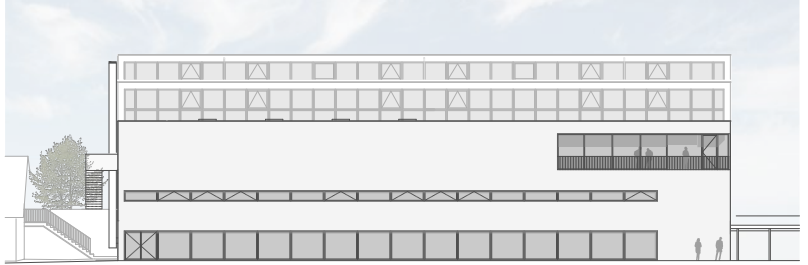
Grundriss
Eingangsgeschoss



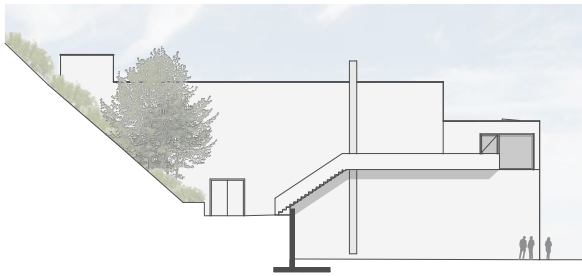
Querschnitt

Fassaden

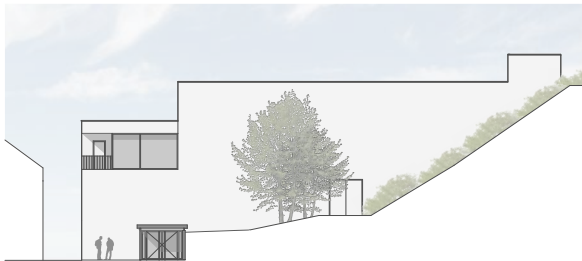
Ansicht
Nordwest



Ansicht
Südwest



Ansicht
Nordost



Kosten

Kosten n. BKP	Bezeichnung	Betrag in CHF
1	Vorbereitung	97'700.00
2	Gebäude	2'514'900.00
4	Umgebung	65'000.00
5	Baunebenkosten	218'400.00
9	Ausstattung	40'000.00
0-9	Anlagekosten	2'936'000.00

Bruttokosten

inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 10 %, Kostenstand: 1. April 2019

Im Total der Anlagekosten ist die vom Gemeinderat freigegebene und ausgeführte Projektierung mit Kosten von CHF 150'000.00 enthalten.

Die Aufstockung und Sanierung der Sporthalle Elba ist im Investitionsplan enthalten. Die Kosten können zumindest teilweise eigenfinanziert werden, eine partielle Fremdfinanzierung kann nicht ausgeschlossen werden.

Finanzierung

Unter Kapitalfolgekosten sind die Zinsen für das auf dem Kapitalmarkt bezogene Fremdkapital sowie die Abschreibungen zu verstehen. Die Abschreibungen stützen sich auf die Gemeindeverordnung (VGG), §§ 26 und 30, und betragen für dieses Projekt 3,03 % der Nettoinvestitionen über eine Zeitdauer von 33 Jahren.

Folgekosten

Aufgrund der Erweiterung der Sporthalle Elba zugunsten des Vereinssports sind vom Sportamt des Kantons Zürich Sportfondsbeiträge in Höhe von rund 200'000 Franken zu erwarten.

Sportfondsbeiträge

Zeitplan

Was	Wann
Urnenabstimmung	27. September 2020
Baueingabe	Herbst 2020
Ausführungsplanung	Winter 2020/2021
Ausschreibung	bis Frühling 2021
Baubeginn	Sommer 2021
Bauvollendung	Frühling 2022

Ablauf bis
Bauvollendung

Die Sporthalle Elba wird während der Bauarbeiten weiter genutzt. Eine Auslagerung in ein Provisorium ist nicht vorgesehen, mit betrieblichen Einschränkungen muss gerechnet werden.

Folgen einer Ablehnung

Ein Nein bedeutet trotzdem Ausgaben

Ein Nein der Stimmberechtigten zum vorliegenden Projekt hätte trotzdem Ausgaben zur Folge. Zum einen wäre die Gesamtinstandsetzung der verfallenen Fensterfront unverzichtbar. Zum anderen müssten die altersbedingten Sanierungen, wie die Neuversiegelung des Hallenbodens, die Reparatur der defekten Meteorwasserleitungen, die Erneuerung der Beleuchtung sowie die notwendigen Fassadenarbeiten, vorgenommen werden. Der reine Sanierungsaufwand wird auf rund 1,1 Millionen Franken geschätzt und würde eine gebundene Ausgabe darstellen, die in der Kompetenz des Gemeinderates läge. Zudem könnte die heutige Form der Gastronomienutzung in der Sporthalle Elba infolge veränderter feuerpolizeilicher Auflagen nicht mehr toleriert werden.

Schlussbemerkungen

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage aus den dargelegten Gründen zuzustimmen. Er ist überzeugt, dass die für das Projekt notwendigen Steuermittel zielgerichtet und effizient eingesetzt werden.

Mit der aufgestockten Sporthalle kann eine Attraktivitätssteigerung für den Vereins- und Schulsport erzielt werden. Bei den Sanierungsmassnahmen wird das Nötige vorgenommen, um das Gebäude in den nächsten Jahrzehnten zweckmässig nutzen zu können. Zudem resultiert ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aus erheblich reduzierter Fläche an zu ersetzender Fenster und realisierter Galerie für einen optimalen Zuschauer- und Verpflegungsbereich in der Sporthalle Elba.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat zur Vorlage folgende Stellungnahme abgegeben:

Abschied
der RPK

Die RPK hat das vorliegende Geschäft an ihrer Sitzung vom 5. März 2020 behandelt. Markus Stalder, Präsident der RPK, ist bei diesem Geschäft in den Ausstand getreten.

Das Projekt sieht nebst der notwendig gewordenen Sanierung eine zusätzliche Aufstockung für die Errichtung eines erweiterten Zuschauer- und Verpflegungsbereichs vor. Die zusätzliche Aufstockung erachtet die RPK – trotz der zukünftig anstehenden und finanziell ins Gewicht fallenden Investitionsvorhaben in der Gemeinde speziell in den Bereichen Bildung sowie Kultur, Sport und Freizeit – unter Berücksichtigung des aktuellen Investitionsplans noch als finanziell angemessen.

Unter den Prüfpunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der finanziellen Angemessenheit und den uns vorgelegenen Unterlagen beantragen wir, dem Antrag des Gemeinderates zur Annahme der Aufstockung und Sanierung der Sporthalle Elba zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Wald

Christian Sager, Vizepräsident
Matthias Frauenfelder, Aktuar

