

# EISFELDÜBERDACHUNG UND SANIERUNG DES SPORT- UND ERHOLUNGS- ZENTRUMS WALLISELLEN

Beleuchtender Bericht (Weisung) für die Urnenabstimmung vom 25. November 2018



## DIE ABSTIMMUNGSFRAGE LAUTET:

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

«Projektgenehmigung und Bewilligung eines Investitionskredits von CHF 12'251'800 (zusätzlich zu gebundenen Ausgaben von CHF 12'414'950) für die Eisfeldüberdachung sowie den Umbau und Sanierung des Restaurants Spöde»

## ANTRAG DES GEMEINDERATES

An der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 wird gestützt auf Art. 18, Ziffer 2 der Gemeindeordnung beschlossen:

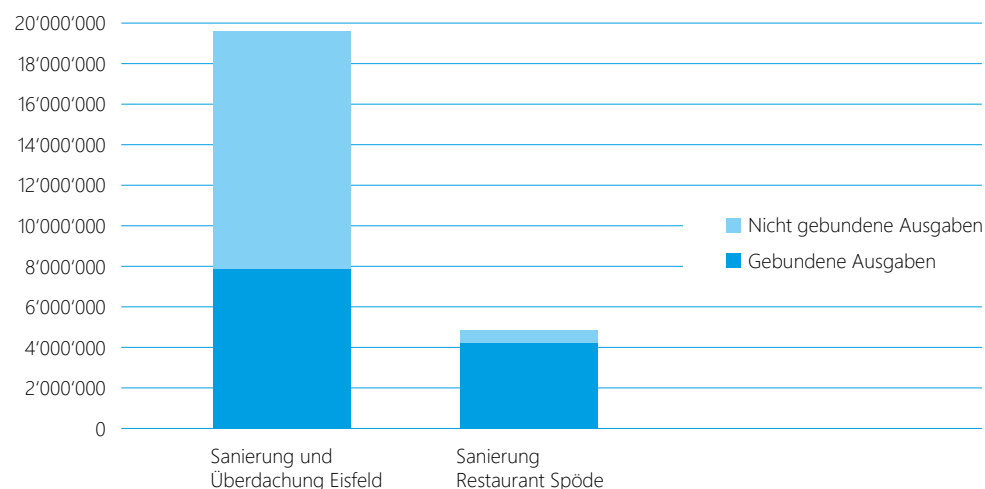
1. Die Projekte Eisfeldüberdachung (Stand 25. Mai 2018) sowie Umbau und Sanierung Restaurant Spöde (Stand 21. Juni 2018) werden genehmigt.
2. Der erforderliche Investitionskredit von CHF 11'608'200 (+/- 10 %) für die Eisfeldüberdachung wird zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
3. Der erforderliche Investitionskredit von CHF 643'600 (+/- 25 %) für den Umbau und die Sanierung des Restaurants Spöde wird zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
4. Es wird davon Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat zusätzlich gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Ziffer 1 Gemeindegesetz in der Höhe von CHF 8'086'050 (+/- 10 %) für die Eisfeldüberdachung sowie in der Höhe von CHF 4'328'900 (+/- 25 %) für den Umbau und die Sanierung des Restaurants Spöde gesprochen hat.
5. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung (Baukostenindex) in der Zeit zwischen dem Aufstellen der Kostenvoranschläge (Stichtag 25. Mai 2018) und der Bauausführung ergibt.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.

## WEISUNG

### 1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die technischen Anlagen des Eisfeldes haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Die Anlage entspricht aber auch als Ganzes nicht mehr den aktuellen Nutzerbedürfnissen. Die fehlende Überdachung des Eisfeldes beeinträchtigt den Meisterschaftsbetrieb des EHC Wallisellen: Witterungsbedingte Matchabsagen führen zu Forfait-Niederlagen des Heimclubs. Die Garderoben entsprechen modernen hygienischen Ansprüchen kaum mehr und sie berücksichtigen die Bedürfnisse weiblicher Sporttreibenden nicht. Als die Anlage entworfen wurde, waren Frauenteam im Eishockey oder Fussball kein Thema.

Auch das Restaurant Spöde ist in die Jahre gekommen. Die Lüftungsanlage hat ihre Lebensdauer weit überschritten und muss ersetzt werden. Werden wichtige Anlageteile saniert, muss auch die Gesamtanlage daraufhin überprüft werden, ob sie den aktuellen gesetzlichen Anforderungen für einen Restaurationsbetrieb entspricht. Diese Anforderungen erfüllt das Restaurant Spöde nicht mehr lückenlos. Seine Infrastruktur, namentlich die Küche, muss auf den neuesten Stand gebracht werden. Um den Betrieb der Eisbahn und des Restaurants Spöde weiterhin zu gewährleisten, hat der Gemeinderat 8 Millionen Franken für die nötigsten Arbeiten bei der Eissportanlage sowie 4.3 Millionen Franken für die Sanierung



des Restaurant Spöde als gebundene Ausgabe beschlossen. Darüber hinaus beantragt er den Stimmberechtigten einen Investitionskredit von 11.6 Millionen Franken für die zukunftsichere und heutigen Ansprüchen gerecht werdende Ausgestaltung der Eissportanlage mit der Eisfeldüberdachung und der Modernisierung der Garderoben und Nebenräumlichkeiten sowie einen Betrag von 640'000 Franken für die Steigerung der Attraktivität des Restaurants Spöde. Die Gesamtinvestition beläuft sich demnach für die Sanierung der Eissportanlage und die Überdachung des Eisfeldes auf rund 20 Millionen Franken, die Sanierung und Modernisierung des Restaurants Spöde auf ca. 5 Millionen Franken. (vgl. Grafik). Die genauen Zahlen sind der Weisung zu entnehmen. Die Gesamtinvestition steigert die Attraktivität und den Nutzwert der Anlage für die Sportvereine (Eissport, Leichtathletik, Fussball etc.) und für die Freizeitnutzer (Eisläufer, Spaziergänger, Zuschauer etc.) auf viele Jahre hinaus.

**2 DIE AUSGANGSLAGE**  
Die Kunsteisbahn Wallisellen wurde Ende der Sechziger-, anfangs der Siebzigerjahre mit typischerweise nicht guter Bau- substanz als offene Kunsteisbahn erstellt. Die ganze Anlage ist gut unterhalten und dem Alter entsprechend in gutem Zustand, jedoch sind die technischen und sicherheitsrelevanten Komponenten in die Jahre gekommen und haben das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht bzw. überschritten. Die Anlage entspricht zudem nicht mehr den heutigen Anforderungen der Nutzer und Besucher der Anlage. Insbesondere das Fehlen eines Daches erschwert es den Eissportvereinen, ihre Trainings und Meisterschaften zu planen und durchzuführen. Gleichzeitig begrenzt das Fehlen eines Daches die Vermietung der Eisfläche an Dritte, da auch diese je länger je mehr den Anspruch stellen, wetterunabhängig ihre Aktivitäten planen zu können. Die bestehenden Anlagen können somit nicht optimal genutzt werden. Durch die deutlich gestiegenen Anforderungen an Garderobengrössen und der seit Jahren anhaltenden ständigen Zunahme von Sporttreibenden (Eishockey, Eiskunstlauf, Fussball, Triathlon

und Leichtathletik) genügen die vorhandenen Garderoben nicht mehr. Nebst der zu geringen Anzahl Garderoben sind diese typischerweise zu klein. Gleichzeitig können aufgrund der erfreulichen Zunahme von weiblichen Nutzern und der heute notwendigen Trennung von erwachsenen Trainern/Betreuern und den von ihnen betreuten Minderjährigen auch nicht mehr Garderoben mit mehreren Mannschaften gleichzeitig belegt werden. Die Tribüne entspricht ebenfalls nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll ebenfalls ersetzt werden. Dabei sollen gleichzeitig zusätzliche Garderoben unter die Tribüne gebaut werden.

### **Sanierungsbedarf**

Die bestehenden Kälteanlagen, die Eistechnik, die heute ohne jegliche Wärmerückgewinnung auskommen muss und über fünfzig Jahre alt ist, sowie die Eispisten und Banden, die nicht mehr den heutigen Sicherheitsvorschriften entsprechen, müssen als gebundene Ausgaben dringend ersetzt werden. Ohne diese Ersatzmassnahmen kann die Kunsteisbahn Wallisellen nicht weiter betrieben werden. Diese Ausgaben sind nicht Teil dieser Kreditvorlage.

Es ist jedoch sinnvoll und kosteneffizient, wenn diese Sanierung zusammen mit dem geplanten Bau des Daches sowie der Erweiterung der Garderobengebäude stattfinden kann. Der Kostenvoranschlag für die gebundenen Ausgaben liegt bei CHF 8'186'050. Durch das Förderprogramm ProFrio2 (Förderprogramm für energieeffiziente Kälteanlagen) wird das Sanierungsprojekt mit einem Beitrag von CHF 100'000 unterstützt. Dieser Förderbeitrag ist von den gebundenen Ausgaben für die Eisfeldüberdachung und die Sanierung der Sportanlage abzuziehen, die gebundenen Ausgaben liegen damit bei CHF 8'086'050.

Das Restaurant Spöde, insbesondere die Küche, ist in die Jahre gekommen. Die Küche (Apparate und Lüftung) hat die Lebensdauer bereits weit überschritten. Der Ersatz einer gewerblichen Lüftung ist mit einer Baueingabe verbunden, was zur Folge hat, dass mit dem Umbau auch alle aktuell geltenden Vorschriften wieder einzuhalten sind. Besonders die Feuerpolizeilichen Vorschriften (VKF) sowie das Arbeitsgesetz (ArGV3) können mit dem heutigen Bau nicht mehr eingehalten

werden. Auch das Restaurant selber entspricht nicht mehr den Vorschriften des Gastgewerbegesetzes des Kantons Zürich (GGG), der Hygieneverordnung (HyV), der Besonderen Bauverordnung (BBV 1) und dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG). Zur Einhaltung des Energiegesetzes wird zudem die Gebäudehülle gedämmt. Mit dem vorliegenden Sanierungs- und Umbauprojekt des Restaurants Spöde werden bauliche Massnahmen getroffen, um die gesetzlichen Vorgaben künftig wieder einhalten zu können. Ohne eine Sanierung könnte der Betrieb des Restaurants nicht weiter fortgesetzt werden. Der Hauptteil der Sanierungs- und Umbaumassnahmen wird deshalb als gebundene Ausgabe betrachtet, welche nicht Bestandteil dieser Vorlage sind.

### **Zielvorgaben Bedürfnisse**

Aufgrund von Abklärungen und Gesprächen mit Nutzern, Vereinen, der Sportanlagen AG Wallisellen und anderen Sportanlagen wurde eruiert, welche technischen, kommerziellen und betrieblichen Aspekte bei einer Überdachung sowie der Erweiterung der Garderobengebäude

berücksichtigt werden müssen. Ziel der Überdachung und Erweiterung der Garderobengebäude ist es hauptsächlich, den Eishockey- und Eiskunstlaufvereinen eine zukunftssichere Anlage zu bieten, die ihnen durch einen gesicherten Trainings- und Meisterschaftsbetrieb Gewähr für ihr Weiterbestehen gibt. Auch die Öffentlichkeit profitiert von der Sanierung auf dem freien Eislauf Feld und der vorgesehenen zusätzlichen Sommernutzung. Daneben soll durch die Erweiterung und den Neubau der Garderobengebäude die Anlage den heutigen Bedürfnissen angepasst und eine intensive Nutzung der Sportanlage durch Walliseller Vereine und Einwohner ermöglicht werden. Gleichzeitig bietet diese Anpassung auch die Chance, zukünftig höhere Erträge mit auswärtigen Nutzern zu erzielen. Das Restaurant Spöde, dessen Inneres nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht und das sowohl technisch als auch energetisch dringend sanierungsbedürftig ist, soll durch die umfassende Sanierung und die gleichzeitige Anpassung des Innenraums in Zukunft wieder den Bedürfnissen der verschiedenen Benutzer (Sporttreibende allge-

mein, Vereine, Spaziergänger, Zuschauer und klassische Restaurantgäste) entsprechen und die Attraktivität der ganzen Anlage weiter steigern.

### **Umsetzung**

Im Sinne eines kostenoptimierten Projektes hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, im Rahmen der notwendigen Sanierung der Eisflächen die Kältetechnik in den jetzigen Garderobebereich zu verlegen und die Form des zweiten Eisfeldes ohne Mehrkosten dahingehend anzupassen, dass es sowohl für den öffentlichen Eislauf als auch für Eiskunstlauf- und Eishockeytrainings genutzt werden kann, was in der heutigen Form nur sehr eingeschränkt möglich ist.

### **Umbaumassnahmen**

Die Überdachung des Eisfeldes erfolgt durch ein Dach, auf welchem eine Solaranlage installiert wird. Der West-Trakt wird abgebrochen und durch einen zweistöckigen Neubau ersetzt. Es werden damit zwei zusätzliche Garderoben sowie Betriebs- und Sitzungsräume geschaffen. Der Ost-Trakt wird aufgestockt und umgebaut. Die Kälteanlage wird in diesen Trakt integriert

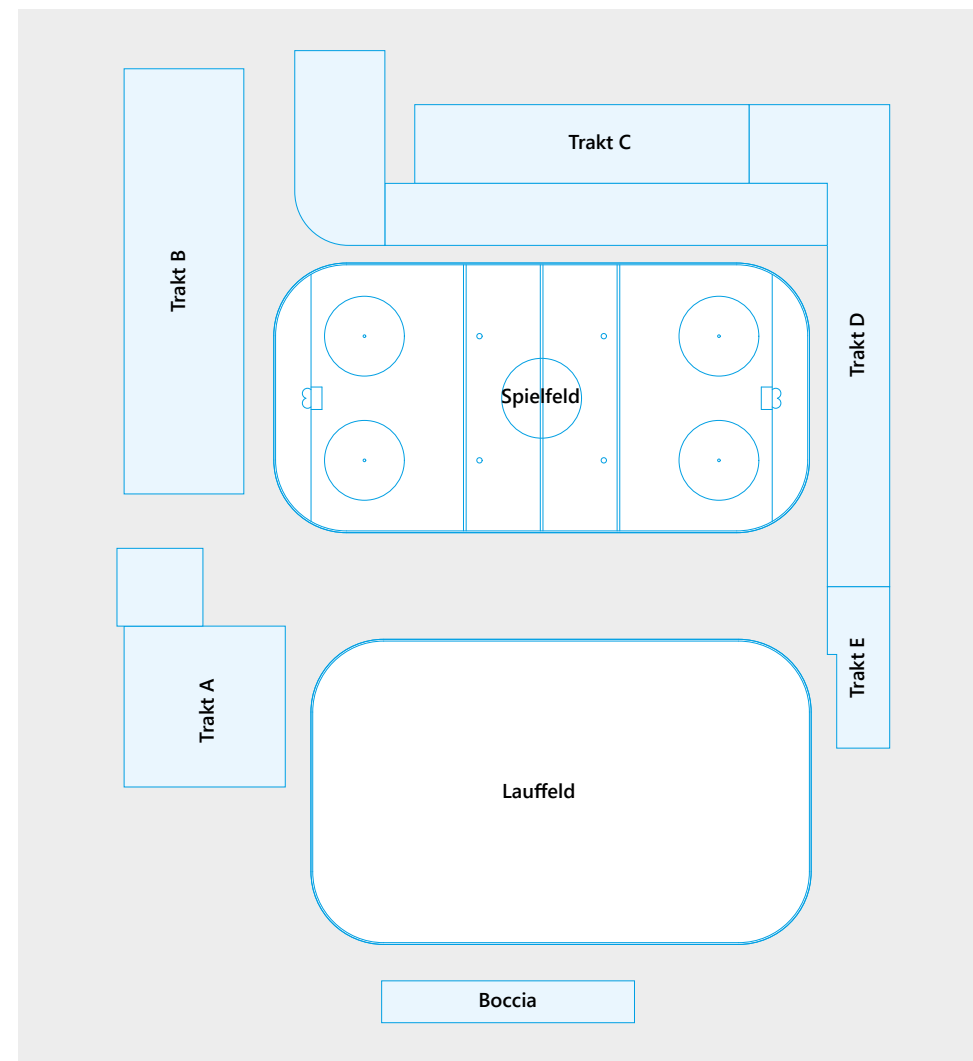
und die Garderoben werden neu gestaltet. Die Tribüne, die aus aufgesetzten Betonelementen besteht, soll abgebrochen und durch einen Elementbau ersetzt werden. Durch das Anheben der Tribüne werden die Tribünenplätze optimal ausgerichtet und unter der Tribüne werden drei zusätzliche Garderoben geschaffen. Hinter und neben der Tribüne werden Aufwärmräume und die von den Leichtathleten und Triathleten sowie anderen Vereinen gewünschte Einlaufbahn realisiert. Die unbeheizte Einlaufbahn, in welche eine abdeckbare Sprunggrube für Weitsprungtraining eingebaut wird, stellt zudem ein eigentliches Erkennungsmerkmal der sanierten Tribüne nach aussen dar und schützt gleichzeitig die Tribüne und deren Besucher vor Witterungseinflüssen. Durch die angepasste Form des Eisfeldes muss die heute bestehende Bocciabahn verlegt werden. Da die Bocciabahn regelmässig benutzt und geschätzt wird, ist geplant, diese auf das Niveau der Minigolfanlage zu verlegen und dabei gleichzeitig die von vielen Nutzern lange gewünschte Überdachung der Bocciabahn zu erstellen.

Schliesslich wird sowohl das Dach als auch ein Teil der Fassade mit Photovoltaik Panels bestückt. Diese Photovoltaik-Anlage wird von der Gemeinde erstellt und anschliessend als sogenanntes Indefeasible Right of Use (nicht entziehbares Gebrauchsrecht, «IRU») an die werke versorgung wallisellen ag abgetreten. Die werke versorgung wallisellen ag wird der Gemeinde als Gegenleistung für das Einräumen des IRU die vollen Baukosten für die Photovoltaik-Anlage und eine Miete bezahlen. Die werke versorgung wallisellen ag wird die Photovoltaik-Anlage in der Folge betreiben. Gemäss Berechnungen produziert die Photovoltaik-Anlage jährlich rund 500 mW/h Elektrizität, was deutlich mehr ist, als der voraussichtliche jährliche Totalverbrauch der gesamten Sportanlage von rund 303 mW/h.

Ein Teil des durch die Photovoltaik-Anlage produzierten Stroms wird durch die Sportanlage verbraucht. Durch die Modernisierung der Anlagen und dem gleichzeitigen Erstellen der Photovoltaik Anlage wird einerseits der Energieverbrauch der Anlage gesenkt. Gleichzeitig erlaubt die konsequente Nutzung der Abwärme

und der damit verbundene nahezu vollständige Verzicht auf fossile Brennstoffe sowie der Bezug von vor Ort produziertem Solarstrom, die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Anlage substantiell zu verbessern. Das Projekt Eisfeldüberdachung trägt somit zur Reduktion des Energieverbrauches sowie zur Erzeugung von erneuerbarem, CO<sub>2</sub>-neutralem Strom bei, was einen ökologischen Mehrwert generiert und den Zielen von «Energistadt Wallisellen» entspricht.

Die durch die Überdachung entstehende geschützte Fläche soll auch im Sommer, wenn das Eis abgetaut ist, genutzt werden. Die Sportanlagen AG Wallisellen planen, für den Aussenbereich konzipierte Fitnessgeräte zu installieren, welche der Bevölkerung während der Sommermonate unentgeltlich zur Verfügung stehen. Dabei soll nach Rücksprache und auf Empfehlung der Altersbeauftragten der Gemeinde Wallisellen ein Bereich speziell auf ältere Einwohnerinnen und Einwohner ausgerichtet werden, während die anderen beiden Bereiche auf die Bedürfnisse von Sportlern und Kindern ausgerichtet sind. Ziel ist es, dass generationsübergreifend gemeinsam trainiert werden kann.



#### Trakt A

- Restaurant Spoede
- Kasse
- Schlittschuh Vermietung
- Allgemeine Garderobe
- 2 Garderoben für Athleten
- Allg. WC-Anlagen

#### Trakt B

- 2 Trainingsräume
- 7 Garderoben für Athleten
- 2 Garderoben für Trainer/Schiedsrichter
- 2 Sanitätszimmer
- Betriebsräume
- Mehrzweckraum
- Allg. WC-Anlagen
- Lager für Vereine/Betrieb
- Betriebswohnung

#### Trakt C

- Einlaufhalle
- 3 Garderoben für Athleten
- 2 Garderoben für Trainer/Schiedsrichter
- Lager für Vereine/Betrieb
- Tribüne für 500 Zuschauer

#### Trakt D

- Technikräume
- 3 Garderoben für Athleten
- Lager für Vereine/Betrieb
- Funktionsraum

#### Trakt E

- Betriebsräume
- Lager für Vereine/Betrieb

Weitere Sommernutzungen – insbesondere auf dem nicht gedeckten Eislauffeld – werden zurzeit noch geprüft.

## **3** BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

### **Gebäude**

Die Lage der neuen Gebäude wurde an die bestehenden Gegebenheiten angepasst. Des Weiteren wurden die Gebäude so konzipiert, dass man die Anlage in zwei Sommersaisons erstellen kann. Bei der Bewirtschaftung und den Garderoben wurden keine Kompromisse eingegangen. In der Anlage entstehen dreizehn neue Garderoben. Alle neuen Garderoben entsprechen den Anforderungen von Eishockeymannschaften, womit sie auch für andere Sportarten ideal nutzbar sind. Mit zusätzlichen vier Trainer- bzw. Schiedsrichter-Garderoben kann die Anlage im Sommer wie im Winter optimal genutzt werden. Die Lager für den Betrieb und die Vereine wurden vergrössert. Um allen Vereinen eine optimale Trainingsmöglichkeit zu bieten, werden zwei Aufwärmräume sowie eine Einlaufhalle mit Weitsprunganlage zur Verfügung gestellt. Ergänzt wird das Ange-

bot mit einem Mehrzweckraum. Damit die Anlage reibungslos funktionieren wird, ist eine Betriebswohnung integriert. Um den Zeitplan einhalten zu können und den Betrieb nicht zu unterbrechen, werden alle Gebäude mit vorfabrizierten Holzelementen erstellt.

### **Überdachung Spielfeld**

Ein leichtes und elegantes Stahldach überdeckt das Spielfeld und verbindet die verschiedenen Gebäudetrakte. Die neutrale Dachuntersicht lenkt nicht vom Spielgeschehen ab, nur die Struktur der Fachwerkträger wird zwischen dem Trapezblech abgebildet. Ein feiner Dachrandabschluss tritt an der Nordwestseite und der Südwestseite in Erscheinung. Die anderen beiden Seiten zeigen die Konstruktion und die Geometrie des Daches, welches vom bestehenden Restaurant inspiriert ist und dessen Form auch nach der Sanierung erhalten bleibt. Eine spielerische Anordnung der Stützen öffnet den Raum zwischen den beiden Eisfeldern. Das Dach wird dreiseitig ausgesteift. Die leichte Neigung der Dachfläche erlaubt eine bessere Durchlüftung und führt das Regenwasser zur Traufseite ab.

### **Kältetechnik**

Die bestehende Technik wird komplett ausgewechselt und auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Das Spielfeld und das Lauffeld werden neu aufgebaut, wobei das Lauffeld nicht mehr quadratisch sein wird sondern rechteckig. Damit man keine Wintersaison verliert wird eine neue Technikzentrale im bisherigen Garderobengebäude aufgebaut.

### **Sanierung Restaurant**

Das Restaurant Spöde wird so saniert, dass es zu einem attraktiven Treffpunkt für die gesamte Bevölkerung wird. Nicht nur die Nutzer der Sportanlage können sich im Restaurant und dem Kiosk verpflegen, sondern mit der Erneuerung des Speisesaals und der Einrichtung drei kleinerer Säle ist eine flexible Nutzung für Vereins- und Firmenanlässe möglich. Die Küche wird gesamthaft erneuert, damit sie wieder den heutigen Standards entspricht. Für die Angestellten wird es gemäss den rechtlichen Vorgaben separate Garderoben und Nasszellen geben. Die WC-Anlage der Besucher wird erneuert. Mit einer Dämmung der Gebäudehülle werden die aktuellen Auflagen

des Energiegesetzes künftig wieder eingehalten. Neben diesen zwingend notwendigen baulichen Massnahmen wird zusätzlich das Schlittschuhlager im Erdgeschoss vergrössert bzw. im Untergeschoss ein zusätzliches Schlittschuhlager gebaut. Mit der Vergrösserung der Terrasse im Restaurant durch das Entfernen der Pflanzentröge wird die Restaurantnutzung attraktiver.

## **4** TECHNISCHE BESCHREIBUNG

### **Energiekonzept**

Bei der Anlagenkonzeptionierung werden die Minergie-Standards berücksichtigt. Die Grundsätze der speziell für Kunsteisbahnen und Hallen- bzw. Freibäder entwickelten Minergie-Anforderungen fliessen in die Planung ein. Die Energie- und Gebäudetechnik für ein Sportzentrum mit Kunsteisbahn stellt eine besondere Herausforderung dar für den effizienten Umgang mit Primärenergie mit modernster Technologie in Verbindung mit möglichst einfachen und für den Betrieb optimal ausgerichteten Anlagen. Eine entscheidende Rolle spielt dabei, dass sich eine solche Sportanlage ähnlich einer Produktions-

anlage verhält, die bei steigender Besucherzahl die Produktivität der Gesamtanlage steigert und damit auch der primäre Energiebedarf quasi synchron zunimmt. Zentraler Ausgangspunkt ist die Kühlung des überdachten Hockey- und des ungedeckten Eislauffelds. Beide sollen von Ende September bis Anfang März eingeeist und betriebsbereit gehalten werden. Aus der Saisondauer sowie aus dem zu Grunde gelegten Benutzerprofil ergibt sich ein spezifischer Energiebedarf für die Eiserzeugung und daraus wiederum das mögliche Abwärmepotential. Es gilt der Grundsatz, dass in erster Linie jegliche anfallende Abwärme genutzt werden soll, bevor entweder überschüssige Abwärme vernichtet oder bei Bedarf zusätzlich benötigte Wärme aus einer anderen Energiequelle bereitgestellt wird.

In den Monaten Oktober bis Februar kann der gesamte Bedarf an Heizwärme und nahezu der ganze Brauchwarmwasserbedarf durch die Wärmeabgabe der Kälteanlage gedeckt werden. An einzelnen, sehr kalten Tagen kann Unterstützung durch den Brennwärtekessel (Gas) nötig sein. Ein grosser Teil der Kondensationswärme muss insbesondere in der

Übergangszeit an die Umgebung abgeführt werden. In der übrigen Zeit des Jahres, wenn die Kälteanlage nicht in Betrieb ist, muss der Wärmebedarf für Brauchwarmwasser und Heizwärme durch die Luft-Wasser-Wärmepumpe gedeckt werden. Sowohl die Kälteanlagen als auch die Luft-Wasser-Wärmepumpe werden soweit möglich mit vor Ort produziertem Strom betrieben.

### **Technisches Konzept**

Die Eisbahnen werden direkt mit Ammoniak versorgt, welches unter den Eisflächen verdampft und die erforderliche Kühlung bewirkt. Die Kondensationswärme wird zur Vorwärmung des Brauchwarmwassers genutzt sowie an die Niedertemperaturschiene abgegeben. Die Wärme der Flüssigkeitsunterkühlung (FLUK) wird der Schneegrube zugeführt. Bei grossem Schmelzwärmebedarf kann zusätzlich Wärme aus der Niedertemperaturschiene bezogen werden. Überschüssige Wärme kann über einen Verdunstungskühler an die Umgebung abgegeben werden. Ein zu erwartendes Defizit auf der Hochtemperaturschiene in den Monaten ohne Kälteanlagenbetrieb wird mit einer Luft-Wasser-

Wärmepumpe gedeckt. Sollte die Enthitzungswärme der Kälteanlage nicht ausreichen um den Bedarf der Hochtemperaturschiene zu decken, kann dieselbe Wärmepumpe unterstützend zugeschaltet werden und Niedertemperaturwärme auf Hochtemperatur anheben. In diesem Fall wird sie als Wasser/Wasser-Wärmepumpe betrieben. In der Übergangszeit und wenn die Kälteanlage wegen sehr tiefen Aussentemperaturen stillsteht, wird der gesamte Wärmebedarf von einem Brennwärtekessel zu Verfügung gestellt. Die Bereitstellung von Wärme und Kälte erfolgt zentral im Technikraum des Trakts D, von wo aus alle Gebäudeteile versorgt werden. Dazu muss eine Gasleitung von der alten Heizzentrale zum Technikraum verlegt werden.

## **5 ABLAUF Zeitplan**

Es wird beabsichtigt, nach einer Genehmigung des Investitionskredits die baulichen Massnahmen während zwei Sommersaisons umzusetzen und den Winterbetrieb jederzeit sicherzustellen. Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

- Baueingabe: Frühjahr 2019
- Planungsschritte: Februar bis Oktober 2019
- Vorbereitungsarbeiten/ Eisbetrieb: Februar 2020
- Garderobentrakt/ Techniktrakt/ Restaurant/ Bocciabahn: Sommer 2020
- Technikzentrale alt/ Eispisten/ Dach/ Tribünen trakt: Sommer 2021
- Abschluss der Arbeiten auf Beginn Eisbetrieb 2021 im November 2021

## **6 FINANZIERUNG UND FOLGEKOSTEN**

Von den Totalkosten für die Eisfeldüberdachung von 21'365'890 (+/- 10%) sind Kosten in der Höhe von CHF 8'186'050 als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Ziffer 1 Gemeindegesetz zu betrachten. Diese gebundenen Ausgaben setzen sich aus Kosten für den Ersatz der

technischen Anlagen sowie dem Ersatz der Eispisten und Bandenanlagen zusammen. Aus dem Förderprogramm ProFrio2 (Förderprogramm für energieeffiziente Kälteanlagen) wird das Sanierungsprojekt mit einem Betrag von CHF 100'000 unterstützt. Dieser Förderbeitrag ist von den gebundenen Ausgaben für die Eisfeldüberdachung und die Sanierung der Sportanlage abzuziehen, sie belaufen sich damit auf CHF 8'086'050. Die Genehmigung dieser gebundenen Ausgaben liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und erfolgte unter Vorbehalt der Genehmigung des Investitionskredits an der Urnenabstimmung. Der Investitionskredit umfasst alle Eigen- und Fremdleistungen, die voraussichtlich für die Eisfeldüberdachung und die Sanierung und den Umbau des Restaurants Spöde anfallen und als Investition verbucht werden. Die zugesicherten Investitionskostenbeiträge von der werke versorgung wallisellen ag für die Photovoltaik-Anlage werden in Abzug gebracht. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Photovoltaik-Anlage und gewährt der werke versorgung wallisellen ag ein unentziehbares Nutzungsrecht

(Indefeasible Right of Use IRU) für die Dauer von 30 Jahren. Der der Urnenabstimmung unterliegende Beschluss über einen Investitionskredit von CHF 11'608'200 (+/- 10%) umfasst alle Arbeiten, welche als nicht gebunden betrachtet werden müssen. Es sind dies im Wesentlichen die Arbeiten für die Spielfeldüberdachung, die Erweiterung der Garderobengebäude und der Tribüne sowie den Neubau der Bocciaanlage. Von den Totalkosten für den Umbau und die Sanierung des Restaurants Spöde von CHF 4'972'500 (+/- 25%) sind Kosten in der Höhe von CHF 4'328'900 als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Ziffer 1 Gemeindegesetz zu betrachten. Sie setzen sich vor allem aus Kosten für den Ersatz der Küche, der sanitären Anlagen und der Fassadendämmung zusammen. Die Genehmigung dieser gebundenen Ausgaben liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und erfolgte unter Vorbehalt der Genehmigung des Investitionskredits an der Urnenabstimmung. Der der Urnenabstimmung unterliegende Beschluss über einen Investitionskredit von CHF 643'600 (+/- 25%) umfasst alle Arbeiten,

welche als nicht gebunden betrachtet werden müssen. Es sind dies im Wesentlichen die Erweiterung des Schlittschuhlagers und einzelne bauliche Massnahmen im Restaurantbereich wie beispielsweise die Vergrösserung der Terrasse durch das Entfernen der Pflanzentröge.

Insgesamt beantragt der Gemeinderat damit einen Investitionskredit von CHF 12'251'800 (zusätzlich zu gebundenen Ausgaben von CHF 12'414'950) zu genehmigen.

### Kostenvoranschlag Eisfeldüberdachung

Der Kostenvoranschlag der Architekten vom 25. Mai 2018 rechnet mit folgendem Aufwand (Kostenschätzung +/- 10%) für die Eisfeldüberdachung.

Nicht gebundene Kosten

BKP	Bezeichnung	inkl. MWST in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	809'000.00
2	Gebäude	10'104'700.00
3	Betriebseinrichtungen	67'500.00
4	Umgebung	177'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	600'000.00
	Zwischentotal 1 (+/- 10%)	11'758'200.00
	Photovoltaik-Anlage Dach	953'145.00
	Photovoltaik-Anlage Fassade	468'495.00
	Zwischentotal 2 (+/- 10%)	13'179'840.00
	Investitionskostenbeitrag die werke versorgung wallisellen ag für Photovoltaik-Anlage	-1'421'640.00
	Einnahmen Vermietung Dach- und Fassadenfläche für Photovoltaik-Anlage (kapitalisierte Einmalzahlung)	-150'000.00
	Gesamttotal (+/- 10%)	11'608'200.00



## Gebundene Kosten

BKP	Bezeichnung	inkl. MWST in CHF
1	Grundstück	54'000.00
2	Vorbereitungsarbeiten	786'900.00
3	Gebäude	6'416'650.00
4	Betriebseinrichtungen	490'500.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	438'000.00
	Förderbeitrag ProFrio 2	-100'000.00
	Gesamttotal (+/- 10%)	8'086'050.00

## Kostenvoranschlag Umbau und Sanierung Restaurant Spöde

Der Kostenvoranschlag der Architekten vom 21. Juni 2018 rechnet mit folgendem Aufwand (Kostenschätzung +/- 25%) für den Umbau und die Sanierung des Restaurants Spöde.

### Nicht gebundene Kosten

BKP	Bezeichnung	inkl. MWST in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	69'200.00
2	Gebäude	560'400.00
3	Betriebseinrichtungen	14'000.00
	Gesamttotal (+/- 25%)	643'600.00



### Gebundene Kosten

BKP	Bezeichnung	inkl. MWST in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	205'200.00
2	Gebäude	3'266'700.00
3	Betriebseinrichtungen	530'000.00
4	Umgebung	50'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	277'000.00
	Gesamttotal (+/- 25%)	4'328'900.00

Die Gesamtkreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung (Baukostenindex) in der Zeit zwischen dem Aufstellen der Kostenvoranschläge (Stichtag 21. Juni 2018)

und der Bauausführung ergibt. Die Finanzierung erfolgt wenn immer möglich über die frei verfügbaren flüssigen Mittel. Die Investitionen werden im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes verzinst und abgeschrieben.

Der durch die Aufwertung der Sportanlage entstehende Mehraufwand der Sportanlagen AG Wallisellen für Unterhalt, Betrieb, Versicherungen und Energie wird durch die zu erwarteten Mehreinnahmen und reduzierten Energiekosten gedeckt. Der Subventionsbeitrag der Gemeinde an die Sportanlagen AG Wallisellen bleibt unverändert.

Folgende jährlich wiederkehrenden Kosten bzw. Einnahmen, die sich aufgrund der baulichen Massnahmen ergeben, sind eingeplant:

<b>Kosten Fremdfinanzierung</b>	
Fremdfinanzierung CHF 24.666 Mio. Laufzeit 25 Jahre = 1.3 %	<b>320'667.75</b>
Fremdfinanzierung CHF 12.00 Mio. Laufzeit 25 Jahre = 1.3 %	<b>156'000.00</b>
<b>Mittelwert Fremdfinanzierungsvarianten pro Jahr variable Grösse je nach Variante (gerundet)</b>	<b>238'333.00</b>

<b>Abschreibungen Eisfeldüberdachung (nicht gebundene Kosten)</b>	
Nutzungsdauern gemäss erweitertem Standard	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>20'225.00</b>
BKP 2 Gebäude 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>252'617.50</b>
BPK 3 Betriebseinrichtung 20 Jahre (5.0 %) linear	<b>3'375.00</b>
BKP 4 Umgebung 20 Jahre (5.0 %) linear	<b>8'850.00</b>
BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskosten 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>15'000.00</b>
<b>Nettoaufwand pro Jahr (nicht gebundene Kosten)</b>	<b>300'067.50</b>

<b>Abschreibungen Eisfeldüberdachung (gebundene Kosten)</b>	
BKP 0 Grundstück	<b>0.00</b>
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>19'672.50</b>
BKP 2 Gebäude 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>160'416.25</b>
BKP 3 Betriebseinrichtungen 20 Jahre (5.0 %) linear	<b>24'525.00</b>
BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskosten 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>10'950.00</b>
<b>Nettoaufwand pro Jahr (gebundene Kosten)</b>	<b>215'563.75</b>
<b>Nettoaufwand Eisfeldüberdachung pro Jahr gesamthaft</b>	<b>515'631.25</b>
<b>Abschreibungen Umbau und Sanierung Restaurant Spöde (nicht gebundene Kosten)</b>	
Nutzungsdauern gemäss erweitertem Standard	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>1'730.00</b>
BKP 2 Gebäude 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>14'010.00</b>
BKP 3 Betriebseinrichtungen 20 Jahre (5.0 %) linear	<b>700.00</b>
<b>Nettoaufwand pro Jahr (nicht gebundene Kosten)</b>	<b>16'440.00</b>
<b>Abschreibungen Umbau und Sanierung Restaurant Spöde (gebundene Kosten)</b>	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>5'130.00</b>
BPK 2 Gebäude 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>81'667.50</b>
BKP 3 Betriebseinrichtungen 20 Jahre (5.0 %) linear	<b>26'500.00</b>
BPK 4 Umgebung 20 Jahre (5.0 %) linear	<b>2'500.00</b>
BPK 5 Baunebenkosten und Übergangskosten 40 Jahre (2.5 %) linear	<b>6'925.00</b>
<b>Nettoaufwand pro Jahr (gebundene Kosten)</b>	<b>122'722.50</b>
<b>Nettoaufwand Umbau und Sanierung Restaurant Spöde pro Jahr gesamthaft</b>	<b>139'162.50</b>
<b>Nettoaufwand pro Jahr</b>	<b>893'126.75</b>

## 7 EMPFEHLUNG DES GEMEINDERATS

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, das vorliegende Projekt zu genehmigen und einen Investitionskredit von CHF 11'608'200 (zusätzlich zu gebundenen Ausgaben von CHF 8'086'050) für die Eisfeldüberdachung zusammen mit einem Investitionskredit von CHF 643'600 (zusätzlich zu gebundenen Ausgaben von CHF 4'328'900) für den Umbau und die Sanierung des Restaurants Spöde zu bewilligen.



Gemeinde Wallisellen

Rechnungsprüfungskommission



## Sport- und Erholungszentrum Wallisellen

### Projektgenehmigung und Bewilligung Investitionskredit über CHF 12'251'800.00 zusätzlich zu den gebundenen Ausgaben von CHF 8'186'050.00 für die Eisfeldüberdachung sowie den Umbau und Sanierung des Restaurant Spöde

Investitionskredit Total CHF 12'251'800 davon CHF 11'608'200.00 für die Eisfeldüberdachung und CHF 643'600 für den Umbau und die Sanierung des Restaurant Spöde  
Gebundenen Ausgaben Total CHF 12'414'950.00 davon CHF 8'086'050.00 für die Eisfeldüberdachung und CHF 4'328'900.00 für die Sanierung und den Umbau des Restaurant Spöde

#### Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission hat das vorliegende Geschäft geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage abzulehnen.

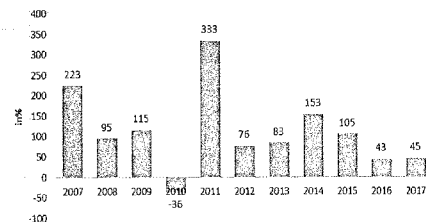
#### Begründung

##### 1. Ungenügender Detaillierungsgrad Umbau- und Sanierungsprojekt Restaurant Spöde

Der Projektierungskredit und die zusätzlichen gebundenen Ausgaben über Total rund CHF 4.97 Mio. weisen eine Kostenunsicherheit von +- 25% aus. Dieser Wert ist als Ausgangslage für eine Abstimmung aussergewöhnlich hoch und reflektiert letztlich eine unvollständige Planung. Die RPK monierte bereits im Herbst 2017 (anlässlich der ersten Projektvorstellung), dass das Restaurantgebäude ebenfalls im vorliegenden Geschäft enthalten sein sollte. Die Erweiterung des Projekts erfolgte offensichtlich so spät, dass für die Planung zu wenig Zeit blieb.

##### 2. Zu tief ausgewiesene Finanzierungskosten

Die Kosten für die Fremdfinanzierung werden mit einem Zinssatz von 1.3% über die nächsten 25 Jahre berechnet. Die RPK ist der Meinung, dass dieser Zinssatz zu tief angesetzt ist und somit nicht die zu erwartenden Refinanzierungskosten in den jährlich wiederkehrenden Kosten über die nächsten 25 Jahre ausgewiesen sind. Im Weiteren sollte möglichst wenig Fremdkapital aufgenommen werden müssen, da der Selbstfinanzierungsgrad der Politischen Gemeinde (basierend auf den Jahresrechnungen 2007 bis 2017) schon heute eine grosse Neuverschuldung aufweist:



- Werte < 70%: grosse Neuverschuldung
- Werte 70-100%: verantwortlich
- Werte 100%: ausgeglichener Finanzhaushalt
- Werte > 100%: Schuldenabbau

##### 3. Fehlendes Park- und Verkehrskonzept

Die Führung des Verkehrs rund um das Sport- und Erholungszentrum sowie die Bereitstellung von mehr Parkplätzen für Autos und Velos gehören aus Sicht der RPK zur Gesamtplanung dieses Projektes. Die RPK hat bereits im Herbst 2017 darauf hingewiesen, dass die Kosten für die Bereitstel-

lung der Infrastruktur in dieser Vorlage enthalten sein sollten. Insbesondere auch, da die Verkehrssituation für alle Beteiligten (Auto-/Velofahrer und Fussgänger) schon heute des Öfters unübersichtlich und entsprechend gefährlich ist. Zudem wird aufgrund des Umbau und der Sanierung des Sport- und Erholungszentrum zusätzlich mit höheren Besuchsfrequenzen gerechnet.

Wallisellen, 27. August 2018

Für die Rechnungsprüfungskommission

Präsidentin  
Beatrice Morger-Rupp

Vizepräsident  
Gregor Winiger

Gemeinde Wallisellen  
**Präsidialabteilung**

Zentralstrasse 9, Postfach, 8304 Wallisellen  
Telefon 044 832 61 11  
[praesidialabteilung@wallisellen.ch](mailto:praesidialabteilung@wallisellen.ch)  
[www.wallisellen.ch](http://www.wallisellen.ch)