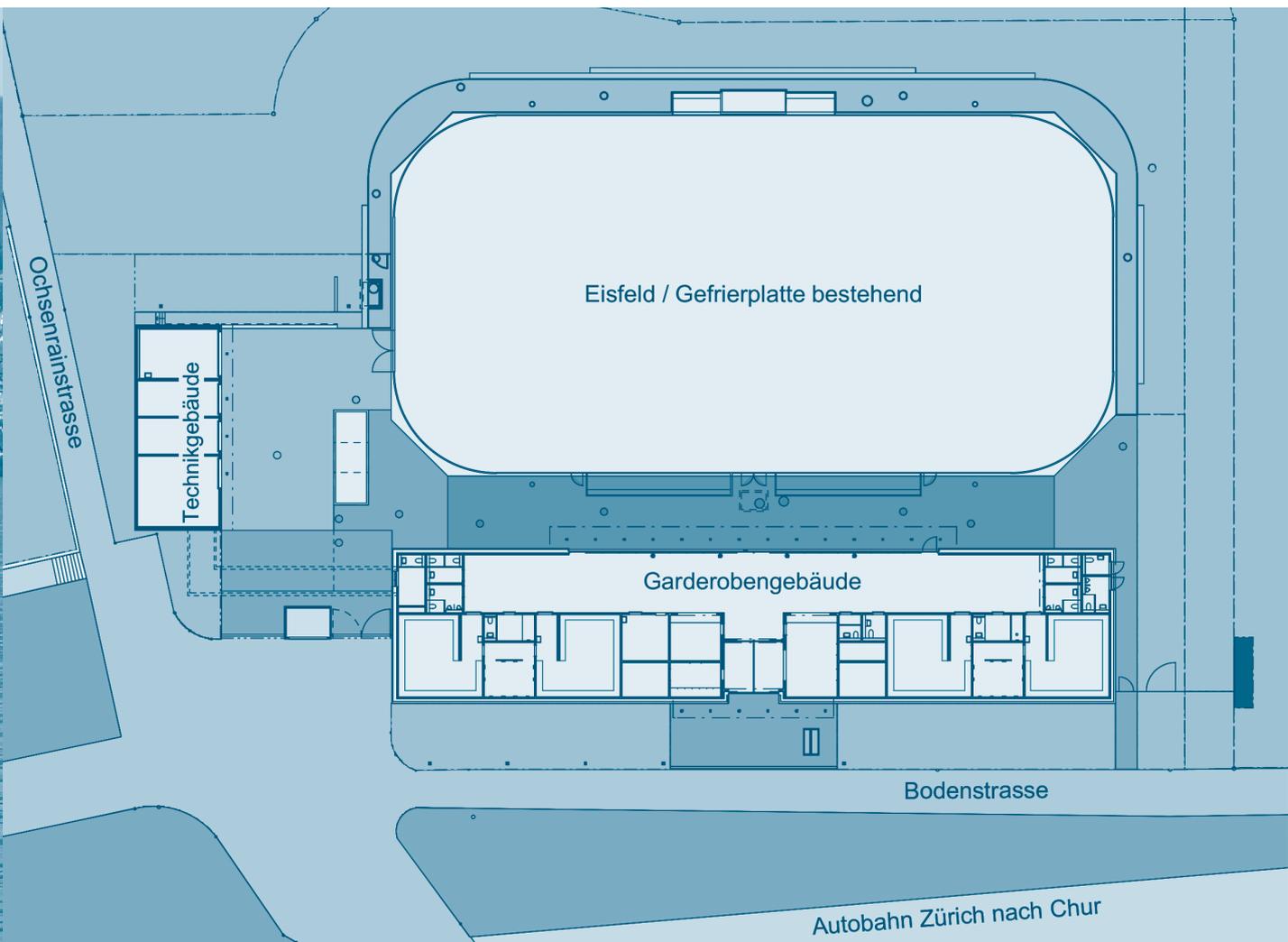




Kunsteisbahn Brand Rückbau und Neubauten



Urnenabstimmung vom 22. November 2015

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen die folgende Vorlage zur Annahme oder Verwerfung an der Urne:

Kunsteisbahn Brand

- Rückbau Containeranlage
- Neubau Garderobengebäude mit Aufenthaltsbereich auf Basis Minergie
- Neubau Technikgebäude
- Kreditbewilligung 4'550'000 Franken

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit Ja oder Nein abzugeben.

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Märk Fankhauser Pierre Lustenberger

Thalwil, 18. August 2015

Aktenauflage

Die Akten zu dieser Vorlage können im Gemeindehaus (Sekretariat Gemeinderat), Alte Landstrasse 112, ab Freitag, 30. Oktober 2015, während den normalen Büroöffnungszeiten eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

3

Kunsteisbahn Brand

4

Rückbau Containeranlage, Neubau Garderobengebäude mit
Aufenthaltsbereich auf Basis Minergie und Neubau Technikgebäude

- Das Wichtigste in Kürze
- Antrag und Weisung

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die folgende Vorlage geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

Kunsteisbahn Brand

- **Rückbau Containeranlage**
- **Neubau Garderobengebäude mit Aufenthaltsbereich auf Basis Minergie**

Bericht

Die Gemeindeversammlung hat am 16. März 2006 das vom Gemeinderat vorgeschlagene Projekt für ein Garderobengebäude abgelehnt, so dass als Folge davon Garderobe, Kassen- und Ausleihbereich behelfsmässig in Containern untergebracht werden mussten. Seit Inbetriebnahme der Kunsteisbahn Brand ist die Garderobensituation unbefriedigend. Nach neun Jahren Benützung sind die Containeranlagen in einem sehr schlechten Zustand und entsprechen nicht den energietechnischen Anforderungen.

Um diese Situation zu verbessern, sieht das Projekt zwei Neubauten mit einem Kreditbedarf von 4'550'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung vor. Seitens Kanton Zürich wird mit einem Beitrag von 649'500 Franken gerechnet. Die jährlichen Folgekosten sind auf 535'000 Franken veranschlagt, davon 455'000 Franken für Abschreibungen während zehn Jahren.

Der Ersatz der heutigen Containeranlage ist dringend nötig und unbestritten. Die Kosten für das vorgeschlagene Projekt sind aufgrund des Bauvolumens hoch, jedoch ist diese Investition für eine Weiterführung der Eisbahn unerlässlich. Die geplanten Neubauten können neu ganzjährig benutzt werden und erfüllen alle aktuellen Auflagen. Der Kostenanteil für die Erfüllung des Minergiestandards beträgt rund 110'000 Franken. Die veranschlagten Gesamtkosten entsprechen rund dreiviertel Steuerprozenten während zehn Jahren.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten zuhanden der Urnenabstimmung, der Kreditvorlage über 4'550'000 Franken zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Thalwil

Andrea Müller
Präsident

Werner Oehry
Aktuar

Thalwil, 21. September 2015

Kunsteisbahn Brand

- **Rückbau Containeranlage**
- **Neubau Garderobengebäude mit Aufenthaltsbereich auf Basis Minergie und Technikgebäude**

Das Wichtigste in Kürze

Seit Inbetriebnahme der Eisbahn Brand im Dezember 2006 ist die Garderobensituation unbefriedigend – sowohl für die Gemeinde als Betreiberin als auch für die Eissport-Vereine und die weiteren Nutzerinnen und Nutzer der Sportanlagen Brand.

Wie der Kassen-/Ausleihbereich mussten auch die Garderoben und die Technik in Containern untergebracht werden. Ausgewählt wurden aufgrund des knappen Budgets kostengünstige Modelle, die jetzt aber nach weniger als zehn Jahren in einem sehr schlechten Zustand sind. Ihr Unterhalt verteuert sich von Jahr zu Jahr. Zudem sind die energetischen Werte nicht mehr zu verantworten. Mit dem Neu- und Ausbau von acht auf zwölf Garderoben kann die Sachlage bereinigt werden.

Geplant ist ein benutzerfreundlicher, zweckmässiger Neubau in Massivbauweise, bestehend aus einem eingeschossigen Garderobengebäude auf Basis Minergie mit Aufenthaltsbereich, Kasse, Kiosk, Schlittschuhausgabe und Garderoben für den freien Eissport sowie Spieler-garderoben und Duschen. Dazu kommt ein neues Gebäude für die Technik. Ersteres wird mit einer Holzschalung verkleidet, beim Technikgebäude bleibt der Beton sichtbar. Die Neubauten erfüllen die Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans Brand.

Der Kreditbedarf beträgt 4,55 Mio. Franken.

Die Zustimmung des Soveräns vorausgesetzt, kann der Baustart für das Technikgebäude im Oktober 2016 erfolgen. Im März 2017, nach Ende der Eissaison 2016/2017, werden die Bauarbeiten für das Garderobengebäude aufgenommen. Sie dauern bis zum Saisonbeginn 2017/2018.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Kredit zu bewilligen.

A N T R A G

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

- 1. Bauprojekt und Kostenvoranschlag für den Rückbau der Containeranlage sowie die Erstellung eines neuen Garderobengebäudes mit Aufenthaltsbereich auf Basis Minergie sowie eines neuen Gebäudes für die Technik bei der Kunsteisbahn Brand werden genehmigt.**
- 2. Der hierfür erforderliche Kredit von 4'550'000 Franken inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.**
- 3. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2014) und Bauausführung.**
- 4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

1.1 Allgemeines

An der Urnenabstimmung vom 19. Oktober 2003 stimmte der Thalwiler Souverän der Einzelinitiative von Hans Sorg, Thalwil, für die Erstellung einer offenen Kunsteisbahn auf dem Areal der Sport- und Freizeitanlagen Brand zu. Für die Realisierung wurde ein Kredit von 2,7 Mio. Franken gesprochen.

Das Projekt, auf dem die formulierte Initiative basierte, wies bei genauer Überprüfung jedoch diverse massive Mängel auf – vor allem das Garderobengebäude und die Eisfeldplatte waren nicht bewilligungsfähig konzipiert. Diese Tatsache bewog den Gemeinderat, der Gemeindeversammlung vom 16. März 2006 ein überarbeitetes Projekt zu unterbreiten. Dieses schlug als Garderobengebäude einen eingeschossigen Kubus mit wesentlichen funktionalen und energetischen Verbesserungen vor. Mit einem Zusatzkredit von 1,45 Mio. Franken hätte eine auf die Thalwiler Nachhaltigkeitsgrundsätze ausgerichtete Anlage erstellt werden können. Der Antrag des Gemeinderates fand beim Volk jedoch keine Mehrheit.

1.2 Zustand der bestehenden Containeranlage

Nach der Ablehnung des überarbeiteten Projektes mussten die Garderoben und der Kassen-/Ausleihbereich in Containern untergebracht werden. Aufgrund des Budgets fiel die Wahl auf ein kostengünstiges Modell. Für dieses wurde eine Lebensdauer von zehn bis fünfzehn Jahren angegeben.

Am 10. Dezember 2006 wurde die Kunsteisbahn Brand feierlich eingeweiht. Heute, neun Jahre nach der Eröffnung, sind die Container in einem sehr schlechten Zustand. Die Unterhaltskosten steigen von Jahr zu Jahr, und nach einem Einbruch konnte ein Teil der Türen nur noch behelfsmässig repariert werden.

Auch energetisch ist die Situation äusserst unbefriedigend: Auf die Dauer sind der CO₂-Ausstoss mit durchschnittlich 35.5 Tonnen und die Stromkosten mit ca. 51'000 Franken pro Jahr nicht mehr zu verantworten, erst recht nicht für eine Energiestadt.

Die bestehende Containeranlage ist durch ein bedarfsgerechtes und den heutigen technischen Anforderungen entsprechendes Garderoben- und Technikgebäude zu ersetzen.

1.3 Raumbedarfsabklärungen Bereich Sport

Die von Anfang an bemängelte Garderobensituation für die Eisbahnbenutzerinnen und -benützer akzentuierte sich mit der Inbetriebnahme des Kunstrasen-Fussballplatzes Brand 3, da dieser mehr oder weniger einen ganzjährigen Spielbetrieb ermöglicht. Die Garderoben der Sportanlagen Brand 1, in die vorher während der Eisbahnsaison ausgewichen werden konnte, hatten fortan verschiedenen Bedürfnissen zu dienen.

Vor Planungsbeginn für das neue Garderobengebäude fand vor Ort eine Begehung mit den Sportvereinen statt, welche ihre Aktivitäten in den Sportanlagen Brand ausüben. Die Aussenbereiche befriedigen alle Beteiligten in hohem Mass, thematisiert wurde jedoch durchwegs die ungenügende Garderobensituation. Der Eishockey-Club EHC Thalwil müsste bei mehreren Eishockeyspielen am selben Tag vier normgerechte Garderoben nutzen können, um einen geregelten Ablauf sicherstellen zu können. Auch fehlen Schiedsrichterzimmer und Nebenräume, welche Mehrfachnutzungen erlauben. Grundsätzlich ist die Infrastruktur zu verbessern, welche den Einbau eines benutzerfreundlichen und zweckmässigen Gastrobereichs einschliesst. Um eine Entlastung der bestehenden Gebäude im Brand 1 zu erwirken, muss das neu zu erstellende Garderobengebäude ganzjährig genutzt werden können.

Mit dem geplanten Neubau kann die Garderobensituation der gesamten Sport- und Freizeitanlagen Brand bereinigt und optimiert werden. Zudem stellt das Gebäude die zusätzlich benötigten Flächen für die Nutzerinnen und Nutzer der Anlage bereit.

1.4 Öffentlicher Gestaltungsplan Brand

Über die gesamten Sport- und Freizeitanlagen Brand wurde ein Gestaltungsplan erstellt. Dieser nimmt die behördenverbindlichen Vorgaben des Kommunalen Richtplans für dieses Gebiet auf und enthält Rahmenbedingungen für die künftige bauliche Entwicklung der Sport- und Verkehrsanlagen im Perimeter.

Das geplante Garderobengebäude mit einem Aufenthaltsbereich und das zweigeschossige Technikgebäude mit Lager- und Garagenräumen erfüllt die Vorgaben des Gestaltungsplanes Brand.

Der Gestaltungsplan Brand lag vom 6. März bis 8. Mai 2015 beim DLZ Planung, Bau und Vermessung öffentlich auf. Er wurde dem Souverän zusammen mit dem Einwendungsbericht an der Gemeindeversammlung vom 5. November 2015 vorgelegt.

Bei Drucklegung dieser Weisung war der Entscheid der Gemeindeversammlung noch nicht bekannt.

2. Projektbeschreibung

2.1 Projekt

Das Projekt sieht den kompletten Abbruch der Containeranlage vor. Das Neubauprojekt umfasst ein langgezogenes, eingeschossiges Garderobengebäude entlang der Autobahn sowie ein quer dazu stehendes, in den Hang gesetztes zweigeschossiges Technikgebäude mit Lager- und Garagenräumen für Gerätschaften. Das Garderobengebäude nimmt die flache, langgezogene Gestaltung der bestehenden Leichtathletikanlage auf.

2.2 Grundrisskonzept

Der Eingang des Garderobengebäudes liegt zentral und mündet in ein Foyer. Dieses bildet die Erschliessungszone für die Garderoben und WC-Anlagen. Der Kiosk und die Schlittschuhausgabe sind mit grossen Durchreichen daran angegliedert. Im Foyer befinden sich auch die Garderoben für den öffentlichen Eissport. Verschiebbares Mobiliar ermöglicht eine Mehrfachnutzung. Je zwei Spielergarderoben bilden mit den Duschen sowie einer Schiedsrichter-garderobe eine Raumgruppe an beiden Gebäudeenden.

Zwischen dem Garderobengebäude und dem Eisfeld liegt ein mit Schlittschuhen begehbare Aussenbereich. Er ist teilweise mit einem markanten Vordach überdeckt und dient als Aufenthalts- und Zuschauerbereich.

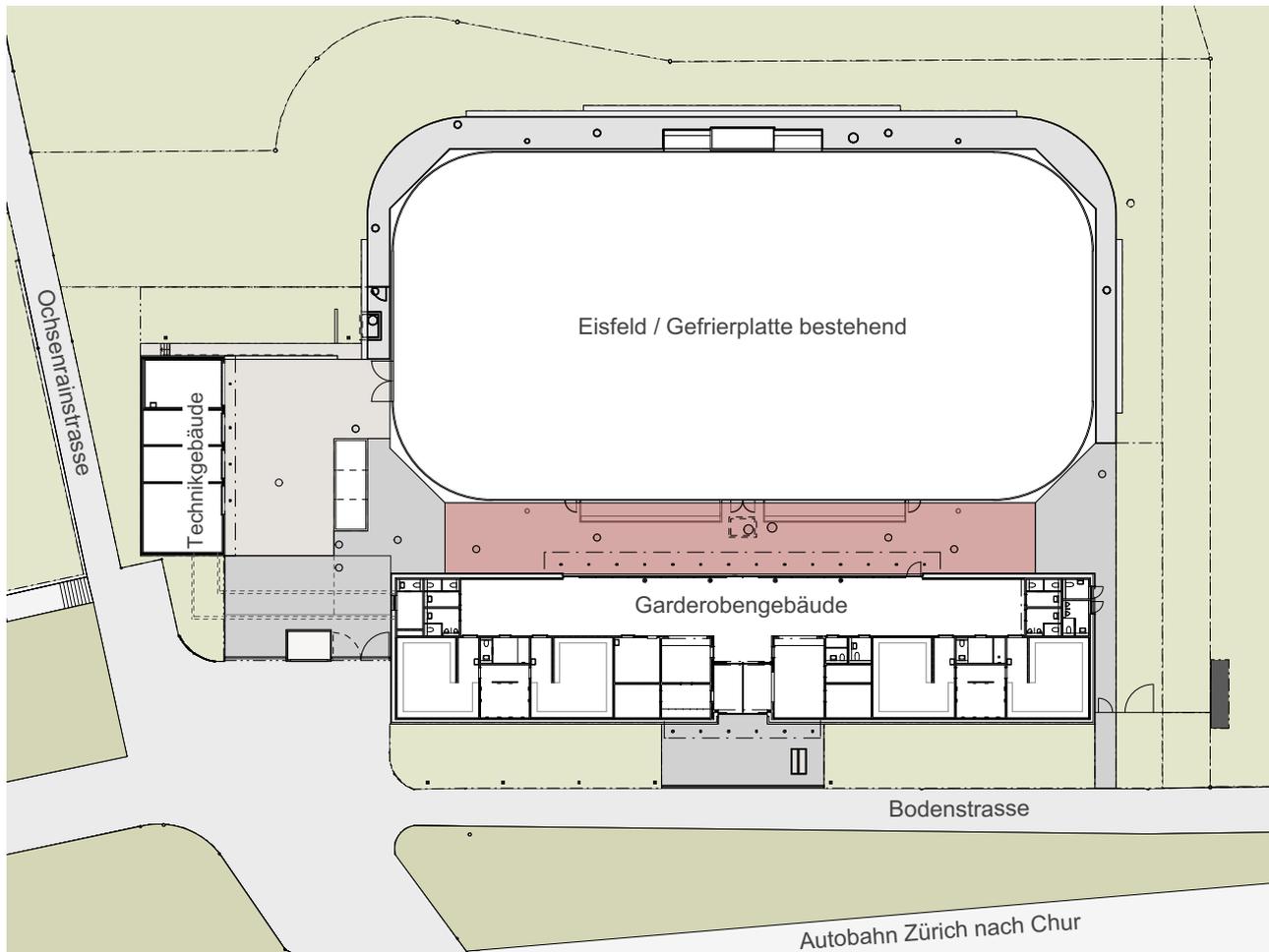
Optional ist eine Zuschauerterrasse auf dem Dach des Garderobengebäudes. Diese könnte über seitlich liegende Aussentreppen erschlossen werden.

2.3 Aussenhülle

Obwohl beide Gebäude in Massivbauweise geplant sind, unterscheiden sie sich deutlich in Art und Gestaltung der Fassadenoberfläche. Die Fassade des Garderobengebäudes wird, ähnlich wie bei der Leichtathletikanlage, mit einer Holzschalung verkleidet. Bei der Fassade des unbeheizten Technikgebäudes bleibt der Beton sichtbar. Alle Fassaden öffnen sich nur gegen das Eisfeld.

2.4 Technik Eisaufbereitung

Die Haustechnikzentrale für die Gebäude sowie die Eisfeldtechnik wird grösstenteils im Obergeschoss des Technikgebäudes untergebracht. Die bestehende Eisfeldtechnik wird weiterverwendet und aus dem Container „am Stück“ in das neue Gebäude versetzt. Die Verbindungs- und Erschliessungsleitungen zwischen den Gebäuden werden in einem unterirdischen Verbindungstunnel geführt und so für Unterhalts- und Ergänzungsarbeiten zugänglich gehalten. Die Lüftungsanlagen für das Garderobengebäude werden auf dem Dach platziert.



Grundrissplan Erdgeschoss Garderoben- und Technikgebäude

2.5 Energieversorgung

Für die Energieversorgung kommen Gaswandthermen zum Einsatz. Indem die Prozesswärme der Kälteanlage mittels verschiedener Massnahmen wie beispielsweise Warmwassererwärmer möglichst gut genutzt wird, kann die Gasheizung entlastet und die Energiekosten können gesenkt werden.

Welche Wärme effektiv aus der Kälteanlage gewonnen werden kann, wird in den kommenden zwei bis drei Betriebsjahren ermittelt. Zurzeit fehlen diese Angaben, weshalb für das Garderobengebäude das Label Minergie nicht beantragt werden kann, obwohl die Haustechnik auf Basis Minergie ausgerichtet ist.

3. Auftragserteilung an Totalunternehmer

3.1 Anerkanntes und übliches Verfahren

Um sicherzugehen, dass nur Anbieter Offerten einreichen, welche der Aufgabe gewachsen sind, wird die Ausschreibung zweistufig – mit vorgelagerter Präqualifikation – durchgeführt. Ausgewählt und zur Offertstellung zugelassen werden die drei bestgeeigneten Totalunternehmer (TU).

Der Prozess umfasst dabei folgende Schritte:

- Erteilung eines Direktauftrags an ein geeignetes Architekturbüro für die Ausarbeitung eines Bauprojekts inklusive Baueingabe.
- Durchführung der zweistufigen TU-Submission mit dem Ziel, Offerten für die Erstellung des Bauwerks mit Kostendach zu erhalten.
- Parallel zur TU-Submission Berechnung des Baukredits auf Basis des gemeinsam mit dem Bauprojekt erstellten Kostenvoranschlags.
- Umsetzung des Bauvorhabens unter Federführung der vom Gemeinderat eingesetzten Baukommission gemeinsam mit dem Totalunternehmer.

Dieses Verfahren hat verschiedene Vorteile, von denen die Gemeinde bereits bei der Sanierung der Schulanlage Sonnenberg profitieren konnte. Nachteilig an diesem Verfahren sind einzig zwei Punkte:

- Der Baukredit wird auf Basis eines Kostenvoranschlags berechnet. Dieser spiegelt die Beurteilung des Markts durch den Architekten aufgrund von Richtofferten wider. Allenfalls können die so ermittelten Kosten schlussendlich vom marktkonformen TU-Preis abweichen.
- Die Kosten für Bestellungenänderungen nach der Vergabe an den TU sind nicht mehr dem Wettbewerb ausgesetzt. Der Anbieter legt fest, welche Mehr- oder Minderkosten für nachgefragte Leistungsanpassungen offeriert werden. Wichtig ist deshalb, dass die Bauherrschaft bereits in der Projektierungsphase den effektiven Bedarf detailliert und abschliessend plant und es so nach der TU-Vergabe zu möglichst wenigen Bestellungenänderungen kommt.

Trotz dieser Nachteile ist der Gemeinderat überzeugt, dass es sich für Vorhaben der öffentlichen Hand lohnt, auf das Totalunternehmermodell zu setzen.

4. Investitionskosten

4.1 Kreditbedarf

Der Kostenvoranschlag setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen:

• BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	320'000
• BKP 2	Gebäude	Fr.	3'610'000
• BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	170'000
• BKP 4	Umgebung	Fr.	80'000
• BKP 5	Baunebenkosten/Übergangskonten/ Bauherrenleistungen	Fr.	150'000
• BKP 6	Unvorhergesehenes/Reserven	Fr.	<u>220'000</u>
Total Baukredit inkl. 8 % MWST			Fr. 4'550'000

Für die Projektierung wurden folgende Kredite bewilligt:

• 12. März 2013, Planungskredit 1. Phase	Fr.	120'000
• 11. März 2014, Planungskredit 2. Phase TU-Ausschreibung	Fr.	<u>176'300</u>
Total Projektierungskredit inkl. 8 % MWST	Fr.	296'300

Die Projektierungskredite werden nach der Bauausführung gesamthaft mit den Baukosten abgerechnet.

4.2 Kapitalfolgekosten

Für die Abschreibung und Verzinsung (10 %) muss mit jährlich 455'000 Franken gerechnet werden.

4.3 Betriebliche Folgekosten

Durch die zusätzlich entstehenden Mehrflächen erhöht sich der Unterhalts- und Reinigungsaufwand um rund 80'000 Franken pro Jahr.

4.4 Subventionen/Beiträge

Die Eisbahn Brand ist im Kantonalen Sportanlagenkonzept aufgeführt (KASAK ZH-Anlagen). Entsprechend beträgt der Beitrag aus dem kantonalen Sportfonds voraussichtlich 649'500 Franken.

5. Bauausführung, Termine

Das Bauvorhaben wird in zwei Bauelemente, das Technik- und das Garderobengebäude, aufgeteilt. Mit dem Rohbau des Technikgebäudes kann im Oktober 2016 begonnen werden, während mit dem Rückbau der Container und dem Neubau des Garderobengebäudes bis zum Ende des Eisbetriebes zugewartet werden muss.

Der Terminplan für die Umsetzung des Bauvorhabens präsentiert sich nach Vorgabe des Totalunternehmers wie folgt:

Technikgebäude

- Baustart	Oktober 2016
- Bauvollendung	Juni 2017

Garderobengebäude

- Baustart	März 2017
- Bauvollendung	Oktober 2017

6. Der nachhaltige Ansatz

Beim vorgeschlagenen Neubau muss eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit erreicht werden.

Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Aufenthaltsqualität für die Nutzenden umzusetzen. Für Neubauten und Sanierungen bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energie, Baustoffe, Benutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild und Lebenszykluskosten.

Ökonomische Aspekte

Der geplante Neubau mit dem Ausbau des Angebots von acht auf zwölf Garderoben in den Sport- und Freizeitanlagen Brand ist dringend notwendig. Er erlaubt, den Betrieb auf der Eisbahn ebenso wie auf den anderen Anlagen zu verdichten, was die Kosten pro Nutzer senken wird. Fremdkapital ist aktuell sehr günstig. Zu Buche schlagen über die nächsten zehn Jahre die Amortisationskosten (455'000 Franken). Die betrieblichen Folgekosten betragen 80'000 Franken. Aus dem kantonalen Sportfonds kann gemäss neuem Reglement mit einem Förderbeitrag von 14,5 % (649'000 Franken) gerechnet werden.

Ökologische Aspekte

Die Wärmerückgewinnung führt zu einer Verringerung des CO₂-Ausstosses. In welchem Umfang wird erst nach den ersten Betriebsjahren ersichtlich sein. Dies ändert aber wenig daran, dass ein unüberdachtes Eisfeld für eine schlechte Energiebilanz der gesamten Anlage sorgt. Die optimierte Garderobensituation wird zu einer intensiveren Nutzung der Anlagen im Brand führen, was ein leicht höheres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen wird.

Soziale Aspekte

Die Sport- und Freizeitanlagen Brand sind das Herzstück der Thalwiler Sportförderung. Der geplante Neubau mit dem Ausbau der Garderoben verbessert die Infrastruktur der gesamten Anlage. Von den besseren Rahmenbedingungen profitieren einerseits die Vereine, die wesentlich zum aktiven Leben und somit zur Attraktivität Thalwils beitragen. Andererseits werden die Sportanlagen Brand auch intensiv von Familien und unorganisierten Einzelsportlerinnen und -sportlern genutzt, denen die angemessene Infrastruktur auch zugutekommt.

7. Schlussbemerkungen

Seit Inbetriebnahme der Eisbahn Brand ist die Garderobensituation unbefriedigend – sowohl für die Gemeinde als Betreiberin als auch für die Sportlerinnen und Sportler. Die bestehende Containeranlage ist dringend durch ein bedarfsgerechtes und den heutigen technischen Anforderungen entsprechendes Garderoben- und Technikgebäude zu ersetzen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass eine Containerlösung, welche nach zehn bis fünfzehn Jahren wieder zu ersetzen wäre, keine Alternative und somit auch nicht nachhaltig ist. Der geplante Neubau mit dem Ausbau der Garderoben von acht auf zwölf verbessert die Infrastruktur der gesamten Sport- und Freizeitanlagen Brand. Sie kommt sowohl den in Vereinen organisierten Sportlerinnen und Sportlern zugute als auch Familien und individuell Sporttreibenden.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den beantragten Kredit zu bewilligen.

Herr/Frau

P.P.
8800 Thalwil

