



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025

Sportanlage Riet, Neubau Kunstrasenspielfeld: Ausführungskredit

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Für den Neubau eines zweiten Kunstrasenspielfelds auf der Sportanlage Riet wird ein Ausführungskredit von 4,753 Mio. Franken bewilligt.

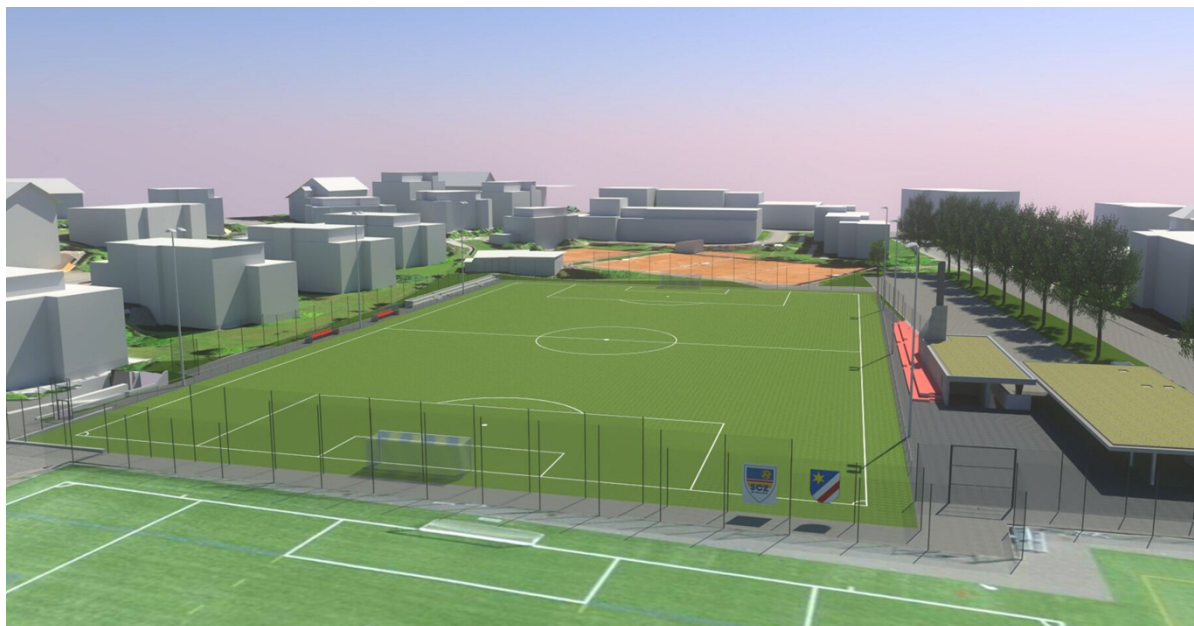
Das Wichtigste in Kürze

Aufgrund der ohnehin notwendigen Bauarbeiten der Energiezentrale für das Fernwärmenetz wird anstelle des bestehenden Naturrasenplatzes der Sportanlage Riet ein Kunstrasenspielfeld geplant, das den neuesten Normen des Schweizerischen Fussballverbundes (SFV) entspricht. So können die Spiel- und Trainingsengpässe des Sportclubs Zollikon behoben und die Warteliste reduziert werden. Das vorliegende Kunstrasenprojekt wurde in Zusammenarbeit mit dem Sportclub Zollikon erarbeitet und ermöglicht den Erhalt der SFV-Zulassung für die bestehende Spielklasse. Das Sportamt des Kantons Zürich unterstützt ausserdem den Umbau von Sportanlagen, die dem Jugend- und Breiten-sport dienen. Der Sportfondsbeitrag wird mit einem Beitragssatz von maximal 10 % der anrechenbaren Investitionskosten berechnet.

Ausgangslage

Aufgrund des Baus der Energiezentrale durch die Werke am Zürichsee AG neben und unter dem bestehenden Naturrasenfeld muss der Platz erneuert werden. Der Sportclub Zollikon hat am 15. Juni 2024 dem Gemeinderat einen Antrag für ein Kunstrasenfeld vorgelegt. Das bestehende 56-jährige Naturrasenfeld weist deutliche Mängel auf. Das Spiel- und Trainingsangebot kann der Nachfrage der Kinder und Jugendlichen von Zollikon nicht gerecht werden, da es an Platzmöglichkeiten über die gesamte Saison hinweg fehlt. Anstelle der Erneuerung des Naturrasenspielfelds wird daher die Erstellung eines Kunstrasenspielfelds beantragt, da ein solches über eine deutlich höhere Nutzungskapazität verfügt. Gemäss der Richtlinie für die Erstellung und den Unterhalt von Fussballanlagen des Schweizerischen Fussballverbundes ist ein Spielfeld an die neuesten Normen anzupassen, sobald umgebaut oder renoviert wird. Eine Instandsetzung des Naturrasenfeldes gemäss der bestehenden Situation würde bedeuten, dass der Sportclub Zollikon die Zulassung des Hauptplatzes durch den SFV für Spiele ab 2. Liga und aufwärts sowie der Nachwuchsförderung verlieren würde und keine

derartigen Spiele auf dem Platz ausführen dürfte. Um die ohnehin notwendige Investition langfristig zu sichern, wird ein Kunstrasenspielfeld anhand der neuesten Richtlinien des Schweizerischen Fussballverbundes geplant.



Sportanlage Riet, Nutzung und bestehende Infrastruktur

Der Sportclub Zollikon (SCZ) wurde im Herbst 1960 gegründet und war der erste Fussballverein in Zollikon, der längerfristig Erfolg hatte. Im Laufe der Jahre ist die Zahl der Mitgliedschaften stetig angestiegen, heute verzeichnet er einen Juniorenbestand von 396 Spielern, welche von rund 90 Freiwilligen unterstützt werden.

Beim SCZ findet das Training hauptsächlich auf der Sportanlage Riet und somit auf dem Natur- und Kunstrasenspielfeld statt. Der Zustand des Naturrasens, welcher 1969 fertiggestellt wurde, ist nach 56 Jahren mangelhaft und wird stark von der Witterung beeinflusst. Die Fussballsaison dauert 6 bis 7 Monate. Der insgesamt verfügbare Nutzungszeitraum des Naturrasenspielfeldes beträgt hingegen nur maximal 5 Monate im Jahr, da dieser in den kalten Monaten zwischen Spätherbst bis in die frühen Frühlingsmonate vollständig gesperrt ist. Weiter kann auch in diesen 5 Monaten der Naturrasen nicht ungehindert genutzt werden. Ist nach Niederschlägen der Boden aufgeweicht, entsteht eine grössere Verletzungsgefahr, und folgen mehrere Regentage aufeinander, ist der Rasen für längere Zeit komplett unspielbar.

Diese begrenzten Nutzungsmöglichkeiten des Naturrasenspielfeldes führen zu den folgenden massgeblichen Einschränkungen:

- Bis zu 4 Fussballteams sind zum Teil dazu gezwungen, auf dem gleichen Platz zu trainieren, da der Naturrasenplatz nicht bespielbar ist.
- Nicht selten kommt es zu wetterbedingten Verschiebungen von Trainings und Spielen, welche auf dem Naturrasen geplant gewesen wären, dort jedoch nicht durchführbar sind.

- Sind keine Ausweichmöglichkeiten vorhanden, so kommt es auch zu vollständigen Ausfällen und damit zum Verlust von Trainingseinheiten.

Andererseits ist diese eingeschränkte Nutzung des Hauptrasens auch der Grund für die begrenzte Aufnahme von Interessierten. Die Kapazität des Sportclubs Zollikon wird durch die unzureichende Bespielbarkeit des Naturrasens stark eingeschränkt, auch mit einer Erneuerung des Naturrasens könnten somit die Kapazitätsengpässe nicht massgeblich verbessert werden. Dies hat zur Folge, dass vielen interessierten Zolliker Kindern der Beitritt in den Sportclub verweigert werden muss. Aktuell befinden sich rund 130 Kinder auf der Warteliste des Sportclubs Zollikon.

Bei einem Ersatz des Naturrasenspielfeldes durch einen zweiten Kunstrasenplatz auf der Sportanlage Riet würde der Sportclub kurzfristig 3-4 neue Teams bilden können, auf lange Sicht auch mehr. Ein Kunstrasen ermöglicht nämlich nicht nur eine deutliche höhere Nutzung der Anlage pro Woche, sondern ausserdem die nahezu ganzjährige Bespielbarkeit, welche lediglich durch Schneefall eingeschränkt wird.

Ein zweites Kunstrasenfeld auf der Sportanlage Riet ermöglicht somit Folgendes:

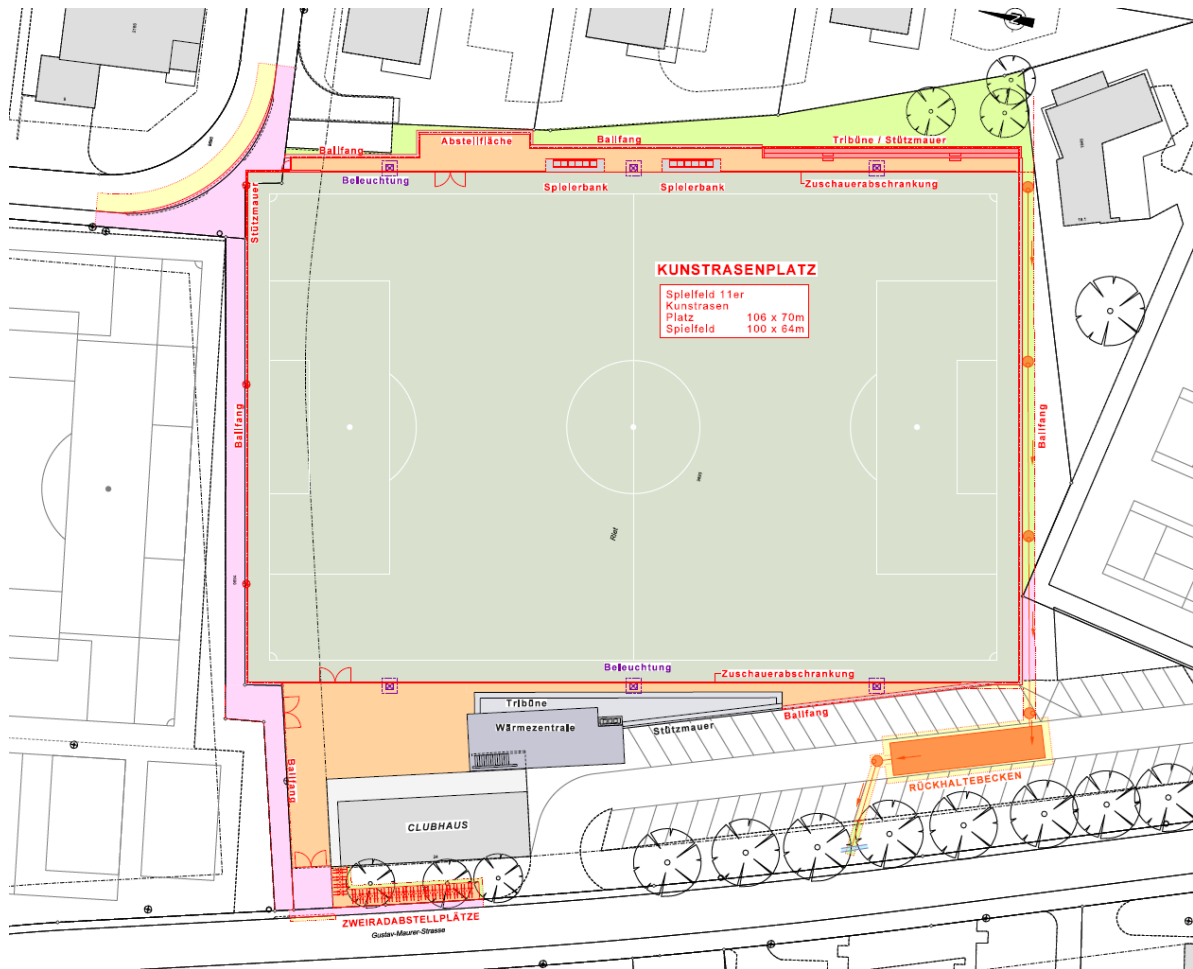
- Vielen Kindern auf der Warteliste des Sportclubs kann ein Trainingsplatz ermöglicht werden.
- Der Kunstrasenplatz ermöglicht doppelt so viele Trainingsstunden pro Woche wie ein Naturrasenplatz. Somit können mehr Teams gebildet werden und weniger müssten gleichzeitig auf demselben Platz trainieren.
- Die Trainings- und Spielkapazität des Sportclubs kann an den Bedarf und nicht wie zuletzt an die Platzkapazität angepasst werden.

Zusammengefasst steigert der Bau eines zweiten Kunstrasenfeldes sowohl die Qualität als auch die Quantität der Trainings- und Spielmöglichkeiten des Sportclubs Zollikon.

Projektbeschreibung

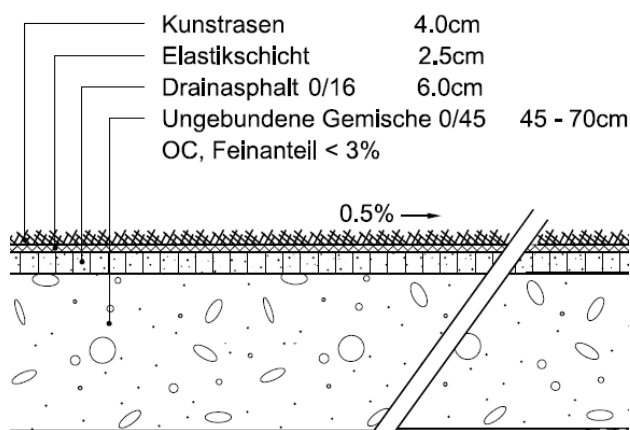
Das Projekt umfasst den Bau eines normierten Kunstrasenspielfeldes von 7'420 m² sowie die notwendigen Anpassungen der Umgebung an die neue Höhenlage und normierte Grösse des Platzes.

Um die Voraussetzungen des SFV zu gewährleisten, fliessen die Normen für Spielfeldmasse, entsprechende Sicherheitszonen, Belagsart, Beleuchtung, Ballfang und Spielfeldmarkierung direkt in die fachgerechte Planung mit ein. Das Spielfeld wird somit mit einem Mass von 106 x 70 m inklusive Sicherheitszone für sämtliche Amateurligen ab 2. Liga ausgerüstet. Infrastrukturelemente wie Stauräume und Ähnliches müssen aus sicherheitstechnischen Gründen ausserhalb dieser Fläche umgesetzt werden. Zusätzliche Spielfeldmarkierungen für den Kinderfussball (Kategorie D / E) können problemlos integriert werden.



Des Weiteren wird um das gesamte Bauwerk ein Ballfang (Zaun) geplant, um den Schutz der Investition vor Tieren und Fremdeinwirkung bestmöglich zu garantieren. Die weitere Gestaltung des Fußballfeldes wird minimal gehalten, lediglich ein Stauraum für Trainingsmaterialien und ein Bereich für die Zuschauer wird realisiert. Da die Tribüne auf der Seite des Garderobengebäudes infolge des Baus der Energiezentrale verkleinert wird, soll als Kompensation auf der gegenüberliegenden Seite eine Tribüne ergänzt werden.

Der Untergrund wurde im Rahmen des Neubaus der Energiezentrale sowie des Garderobengebäudes untersucht. Das Fußballfeld liegt auf einem ehemaligen Deponiestandort, für die Erstellung eines einwandfreien Kunstrasenspielfeldes müssen somit Bodenverbesserungsmassnahmen erstellt werden. Im Aushubmaterial muss ausserdem mit belastetem Material gerechnet werden, welches fachgerecht entsorgt und ersetzt werden muss.



Der Unterbau des Kunstrasenspielfeldes wird nach Vorgaben des Gewässerschutzes sowie durch die Qualitätsanforderung eines nachhaltigen, einwandfreien Fussballfeldes mit einem Drainagesystem versehen. Dies gewährleistet ein schnelles Abfließen des Niederschlags und ermöglicht die Nutzung des Spielfeldes auch bei schlechtem Wetter. Da es sich um einen belasteten Standort handelt sowie die Versickerungsverhältnisse nur gering sind, muss das anfallende Regenwasser in einem Retentionsbecken gesammelt und gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Der Unterbau besteht aus einer ungebundenen Fundationsschicht (Koffermaterial) in welcher das Drainagesystem eingebettet ist, der gebundenen Tragschicht (sickerfähiger Asphaltbelag) und einer Elastikschiicht, die die Grundlage für die Ballreflexion, den Kraftabbau und die Gelenkschonung bildet. Diese Schicht kann für zwei bis drei Kunstrasenzyklen verwendet werden, also etwa 40 Jahre.

Kosten

Die Erstellungskosten für den Neubau des Kunstrasenspielfeldes werden – basierend auf der vorliegenden Projektplanung – mit 4,753 Mio. Franken veranschlagt. Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 15\%$.

Erstellungskosten

BKP	Beschreibung	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	1'036'000
4	Umgebung	2'931'000
5	Nebenkosten	30'000
6	Reserven (10% der BKP 1,4 und 5)	400'000
	MWSt 8,1% (gerundet)	356'000
	Kostenvoranschlag $\pm 15\%$ inkl. MWST	4'753'000

Die voranstehend nach Baukostenplan (BKP) aufgeführten Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kunstrasenbau inkl. Anpassung der Umgebung	3'491'000
Altlastensanierung, Bodenverbesserungsmassnahmen	952'000
Rückhaltebecken	310'000
	4'753'000

Förderbeitrag Sportfonds

Das Sportamt des Kantons Zürich unterstützt den Umbau von Sportanlagen, die dem Jugend- und Breitensport dienen. Der Sportfondsbeitrag wird mit einem Beitragssatz für Anlagen von Gemeinden von maximal 10 % der anrechenbaren Investitionskosten berechnet. Unterstützungsgesuche sind zwingend vor Baubeginn einzureichen. Die Beiträge werden laufend gesprochen. Die Gesuchsteller erhalten ein Beitragsschreiben mit der Zusicherung über den Sportfondsbeitrag.

Kostenbeteiligung Netzanstalt Zollikon (NAZ)

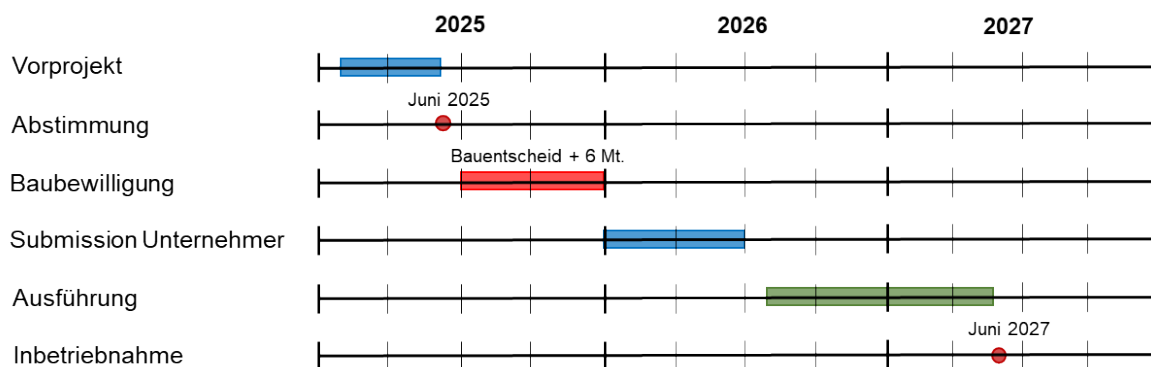
Es ist vorgesehen, mit der NAZ einen Kostenanteil für die Wiederherstellung nach dem Bau der Wärmezentrale zu diskutieren.

Kapital- und Betriebsfolgekosten

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Kosten	Abschreibung p.a.
Tiefbau	30 Jahre	3'440'500	114'683
Kunstrasen	15 Jahre	556'500	37'100
Kalkulatorische Verzinsung (1.25 %)			1'897
Jährliche Kapitalfolgekosten			153'681
Jährlicher Unterhalt (notwendige Reinigung, Bewässerung)			25'000
Totale jährliche Kapital- und Betriebsfolgekosten			178'681

Termine

Für den Bau des Kunstrasenspielfeldes werden ca. 10 Monate Bauzeit veranschlagt (Balken grün). Die Arbeiten beginnen – abgestimmt auf den Bauablauf der Energiezentrale und vorbehaltlich der Kreditsprache – im 3. Quartal 2026 und dauern bis Ende Mai 2027. Ein Terminrisiko besteht hinsichtlich Rekursen, Verzögerungen im Bewilligungsverfahren und des Baufortschritts der Energiezentrale.



Externe Prüfung / Zweitmeinung

Die Firma Righetti Partner Group AG, Zürich, wurde für eine Beurteilung der Projektgrundlagen (Qualität, Kosten und Termine) angefragt. Gemäss dem Bericht vom 26. März 2025 sind:

- im Kostenvoranschlag sämtliche zur Erbringung des Werkes erforderlichen Leistungen enthalten;
- die Gesamtkosten gemäss Planungsunterlagen plausibel und mit den nötigen Reserven abgebildet;
- die Hauptarbeiten von 10 Monaten ab 3.Quartal 2026 bis Ende Mai 2027 realistisch geplant. Ein Risiko besteht jedoch in der direkten Abhängigkeit zum Fertigstellungstermin der Energiezentrale.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Empfehlung der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats im Sinne von Art. 50 der Gemeindeordnung geprüft und stellt den Antrag auf Annahme.

Begründung: Die RGPK anerkennt die grosse Bedeutung des Sportclubs Zollikon für das Vereinsleben und insbesondere auch für die Jugend- und Gesundheitsförderung in der Gemeinde Zollikon. Sie empfiehlt daher dieses Geschäft zur Annahme. Es sei gleichzeitig auf die folgenden Punkte hingewiesen.

- Mit der Annahme dieses Geschäfts wird ein einzelner Verein mit Steuergeldern in erheblichem Ausmass unterstützt, ohne dass sich dieser an den gesamten Projektkosten beteiligt. Die RGPK erachtet dies grundsätzlich als problematisch.
- Projektbedingt fallen erhebliche Kubaturen an belastetem Aushub an, da der Projektperimeter auf einem belasteten Standort («Altlast») liegt. Die RGPK geht bei ihrer Empfehlung davon aus, dass die Projektverantwortlichen diese Thematik vertieft abgeklärt haben, und dass die damit verbundenen Entsorgungskosten im Ausführungskredit ausreichend enthalten sind.
- Die RGPK geht in ihrer Empfehlung zudem ebenfalls davon aus, dass die Bewilligungsfähigkeit der Einleitung grosser Mengen an Niederschlagswasser in die Kanalisation ausreichend geprüft worden ist, und dass bei der Ausführung diesbezüglich keine substantiellen Mehrkosten zu erwarten sind.
- Die RGPK hält fest und begrüsst, dass das vorliegende Geschäft bezüglich Projektgrundlagen (Qualität, Kosten und Termine) einer externen Fachprüfung unterzogen worden ist.

Aktenauflage und Website Gemeinde

- Projektplan 1:500
- Projektplan 1:200
- Kostenübersicht

Zollikon, April 2025

Gemeinderat Zollikon