

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 1. März 2022

Beschluss

| | | |
|--------------|--|----------------|
| 6 | Raumordnung, Bau, Verkehr | 2022-44 |
| 6.4 | Liegenschaften | |
| 6.4.0 | Arbeitsgrundlagen | |
| | Konzept über die Sport- und Freizeitanlagen - Weiterentwicklung - Sportareal Schützenwiese - Untersuchung Baugrund und Bodenbeschaffenheit - Kredit von CHF 22'500.00 - Genehmigung | |

Ausgangslage

Dem Sport- und Freizeitanlagenkonzept hat der Gemeinderat mit Beschluss 2011-232 vom 25. Oktober 2011 zugestimmt. Gestützt auf die Ergebnisse des Planungsberichtes wurden in den letzten Jahren diverse Massnahmen umgesetzt. Mit einer erneuten Befragung der Vereine wurde 2015 die Wirksamkeit dieser Massnahmen überprüft. Das Ergebnis zeigte in vielen Bereichen eine positive Veränderung, welche im Detail aus dem Planungsbericht vom 26. Oktober 2015 entnommen werden können. Darauf gestützt entschied der Gemeinderat mit Beschluss 2018-100 am 15. Mai 2018 das Projekt Masterplan „Schützenwiese“ zu starten. Zur Ausarbeitung setzte er eine Arbeitsgruppe ein, welche durch die Firma ERR Raumplaner AG, St. Gallen, fachlich begleitet wird.

Rahmenbedingungen

Damit ein möglichst grosses Nutzungspotenzial aufgezeigt werden kann, wurde für die Ausarbeitung des Masterplanes der Betrachtungsperimeter grossräumig als Gebiet „Üsseres Seefeld“ bestimmt. Als grundlegende Rahmenbedingungen dienen alle bereits vorhandenen raumplanerischen Vorgaben, verbindliche Entwicklungskonzepte sowie weitere Themen aus dem Bereich Gesellschaft, speziell standen jene von Jugend / junge Erwachsene und Seniorinnen / Senioren im Fokus.

Im Gebiet „Üsseres Seefeld“ ist die Politische Gemeinde mehrheitlich Eigentümerin der Grundstücke. Das Gesamtgebiet ist im kantonalen Richtplan im Sinne des Nichtbaugebiets als übriges Landwirtschaftsgebiet festgelegt. In der gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti ist es zu grossen Teilen der Erholungszone und der Freihaltezone sowie am Rand der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Zwischenbericht Masterplan mit vertiefter Option „Mehrzweckhalle“ vom 3. Juni 2020

Die Arbeitsgruppe hat sich gestützt auf die Grundsatzdiskussion im Gemeinderat vom 9. Juli 2019 mit Beschluss Nr. 2019-98 vertieft mit der Option „Mehrzweckhalle“, zusammen mit der Firma ERR Raumplaner AG, St. Gallen, auseinandergesetzt.

Auf der Basis des bereits angemeldeten Bedarfs einzelner Vereine (Tennis, Unihockey, Turnen) wurden die Bedürfnisse nochmals genau erhoben. Die verschiedenen Klubs wurden auch über den Runden Tisch der Vereine und den alljährlichen Neujahrsbrief an alle Rütner Vereine und den Rütner aufgerufen, sich zum Thema Schützenwiese und ihrer Bedürfnisse einzubringen. Einerseits wurden die Vereine, welche entweder bereits auf der Schützenwiese ansässig sind, als auch die Vereine, die entsprechende Hallenbedürfnisse angemeldet haben, nochmals mittels eines konkreten Fragebogens und einem persönlichen Gespräch im Rahmen der schriftlichen Befragung zu den geäußerten Hallenbedürfnissen befragt. Weiter wurden zusätzlich noch die Bereiche der Gemeinde Jugend und Alter separat mit in die Befragung einbezogen.

Die eingebrachten Bedürfnisse aus den Fragebögen wurden in der Folge räumlich gegliedert und evaluiert, wie alle eingebrachten Bedürfnisse umgesetzt werden können und zu welchen approximativen Kosten eine solche Mehrzweckhalle realisiert werden könnte.

In der geführten Grundsatzdiskussion im Gemeinderat vom 23. Juni 2020 mit Beschluss Nr. 2020-96 hat sich der Gemeinderat wie folgt zu den vorgelegten Varianten geäußert:

„Die verschiedenen Optionen werden grundsätzlich positiv zur Kenntnis genommen, einzig die Variante C ist bezüglich Umsetzung sehr fragwürdig, vor allem aufgrund der finanziellen Belastung und der Ausmasse des Baus.

Die Finanzierung soll vertiefter abgeklärt werden, insbesondere inwiefern die einzelnen Vereine bereit sind sich finanziell oder in anderer Form zu beteiligen. Der Einfluss der Einheitsgemeinde ab dem Jahr 2022 soll ebenfalls in der Planung mitberücksichtigt werden. Weiter sind die regionale Abdeckung und Auslastung der einzelnen Angebote und Bedürfnisse der Vereine nochmals zu beleuchten.“

Für die weiteren Planungs- und Projektierungsschritte des Konzepts über die Sport- und Freizeitanlagen im Sportareal Schützenwiese ist die Analyse des heutigen Zustandes des gesamten Bodenaufbaus inkl. Oberboden ebenfalls von entscheidender Wichtigkeit, um in den künftigen Planungsschritten entsprechend auf diese Ergebnisse reagieren zu können. Die aktuelle Bodenbelastung ist unbekannt und soll mit nachfolgendem Vorschlag ermittelt werden.

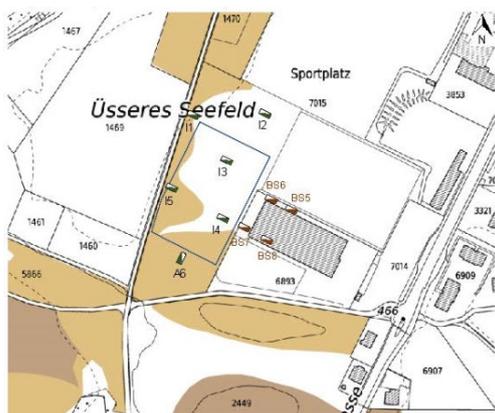
Abklärungen zum heutigen Zustand des Oberbodens

Um eine Einschätzung in Bezug auf den Rückbau der Anpassungen der Bodenbeschaffenheit des Erdreiches mit eingepresstem Sand machen zu können, bedarf es einer Analyse des heutigen Zustandes des Oberbodens unter dem Gesichtspunkt der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) und der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA).

Aufgrund der bestehenden Unterlagen im Zusammenhang mit den bereits erfolgten Altlastenabklärungen auf dem Grundstück Kat. Nr. 7015 ist die Beurteilung der Belastungssituation des Untergrunds gestützt auf die Berichte von Herrn Dr. Andreas Zingg (Sondagen 2012 (Projekt 587-1, Deponie äusseres Seefeld, TU, 10.02.2012), Sondagen 2004 (Bericht Nr. 179-1, Reithalle Schützenwiese, VU, 23.12.2002)) ausreichend dokumentiert, da die schon ausgeführten Sondierungen von Dr. Zingg einen guten Überblick über das Areal geben.

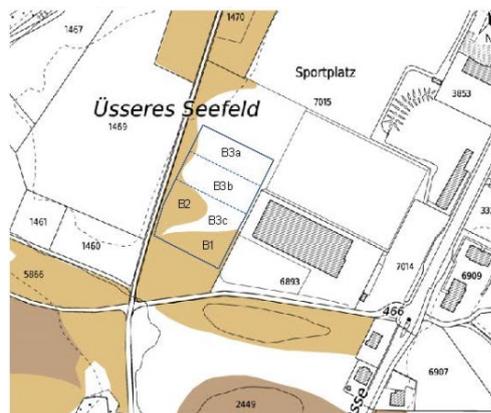


Die bisherigen Berichte machen aber keine Aussagen zum Oberboden. Für eine ergänzende Abklärung genügt daher die Oberbodenabklärung. Diese gibt ergänzende Informationen über die Materialqualität des Oberbodens und erlaubt, in Abstimmung mit den Ergebnissen der Zingg-Untersuchungen, die Abschätzung sowohl von nur den Oberboden tangierenden als auch für in den Untergrund reichende Erweiterungen.



Quelle: GIS Zürich, 23.02.2022, ergänzt

Sportplatz, bestehende Sondierungen Berichte Zingg



Quelle: GIS Zürich, 23.02.2022, ergänzt

Sportplatz, vorgesehene Abklärung Oberboden

Vorgehen für die Untersuchung des Bodens:

Die Perimeter B1 bis B3 werden separat beprobt und untersucht, die restliche im KbS eingetragene Fläche wird wegen ihrer Grösse mittels Unterteilung in Teilflächen abgeklärt.

Sondiert und untersucht wird der gemäss Bauprojekt vorgesehene Oberbodenhorizont von 0 bis 20 cm. Daraus ergeben sich ca. 5 Bodenmischproben: 2 x FFF, 3 x KbS, die jeweils gemäss VBBo auf die bodenrechtlich relevanten Parameter Schwermetalle (Pb, Cd, Cu, Hg, Zn) und PAK untersucht und anschliessend bodenrechtlich beurteilt werden.

Da sich die Analytik gemäss VBBo wesentlich von der Analytik gem. VVEA unterscheidet und kaum vergleichbar ist, werden ergänzend zur Abklärung der Belastungssituation und zum Vergleich der Ergebnisse, je eine Mischprobe FFF und KbS gemäss VVEA auf abfallrechtlich relevanten Leitparameter Schwermetalle, KW-Index, PAK und den gesamten biologisch abbaubaren Kohlenstoffgehalt (TOC400) abgeklärt und abfallrechtlich beurteilt.

Die Abklärung der Bodenqualität wird mit einem Bericht dokumentiert, welcher darauf basierende Hinweise zum weiteren Vorgehen enthalten wird.

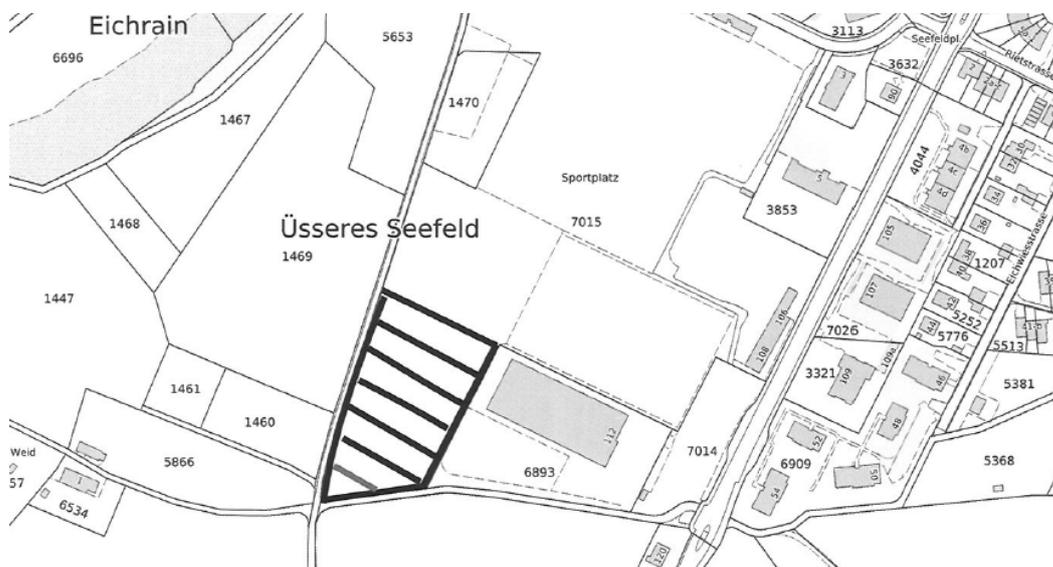
- Ist der Oberboden sauber, sind weitere Schritte und alternative Vorgehen, die nicht zu einer Vermischung mit dem Oberboden führen, insbesondere ein vorgängiger Abzug und Verkauf des Oberbodens zu prüfen und zu berechnen.
- Ist der Oberboden bereits im abfallrechtlichen Sinn belastet, dürfte eine Vergrösserung des Abfallvolumens durch Einpressen von sauberem Sand zu einer Verteuerung der Entsorgungskosten führen.

Parkierungsmöglichkeiten des Reitvereines bei Reitveranstaltungen

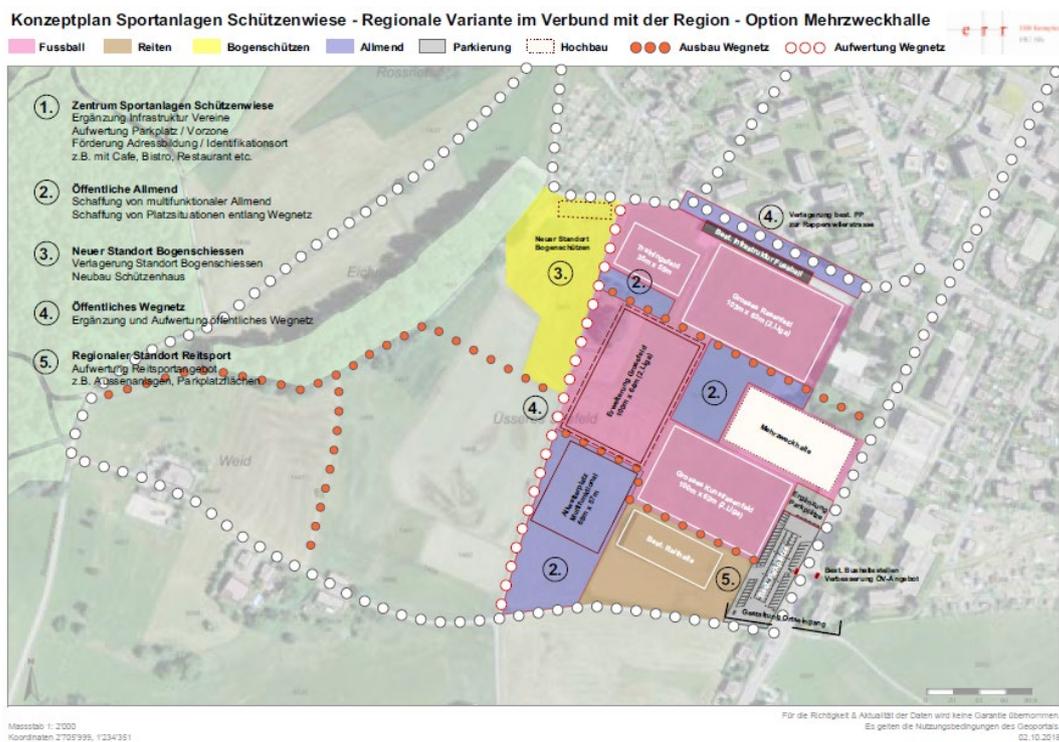
Der Reitverein Zürcher Oberland (RVZO) und der Reitverein Seebezirk (RVS) haben nach dem Wegfall der Parkierungsmöglichkeiten im Hüllstein aufgrund des verfügbaren Rückbaus, gestützt auf das Urteil des Bundesgerichts und dem Besitzerwechsel, ein grösseres Problem mit der Parkierung bei ihren Reitveranstaltungen. Das Bauamt hat die Machbarkeit einer Übergangslösung geklärt und mit Vertretern der Reitvereine besprochen.

Mit einem Alternativvorschlag vom 8. Januar 2022 gelangte der Reitverein Zürcher Oberland (RVZO) mit einem Antrag für ein Benützungsrecht der Wiese hinter der Reitanlage als Veranstaltungsparkplatz an den Gemeinderat. Eine Delegation des Gemeinderates bestehend aus Peter Luginbühl, Gemeindepräsident, Christa Thoma, Ressortvorsteherin Kultur, und Sven Hegi, Bereichsleiter Hochbau und Liegenschaften, kam mit den beiden Reitvereinen zu einem Austausch zusammen, um die Bedürfnisse und den Antrag des RVZO zu diskutieren.

Der Antrag sieht grundsätzlich eine Anpassung der Bodenbeschaffenheit des heutigen Kulturlandes in der Freihaltezone vor, indem Mineralsand in der Fläche ausgebracht wird und anschliessend mit vertikalen Löchern in den Boden eingepresst wird. Bei Bedarf kann diese Anwendung wiederholt werden, abhängig von der Reaktion des Bodens.



Darstellung Benützungsrecht der Wiese hinter der Reitanlage als Veranstaltungsparkplatz



Synthesekarte regionale Variante B und C «Im Verbund mit der Region» - Option «Mehrzweckhalle»

Am gemeinsamen Dialog wurde vereinbart, voraussichtlich im März 2022 diesen Antrag im Gemeinderat als Grundsatzdiskussion zu besprechen. Damit der Gemeinderat eine umfassende Auslegeordnung machen kann, ist unter anderem die Klärung des heutigen Zustandes des Bodens in Bezug auf deren Zusammensetzung und allfälligen Belastung (evtl. durch darunterliegende Deponie) zu erörtern. Diese Grundlagen sind Voraussetzung für die Klärung des Umgangs bei einem allfälligen Rückbau der Anpassungen der Bodenbeschaffenheit, wenn die Gemeinde das Konzept über die Sport- und Freizeitanlagen im Sportareal Schützenwiese realisieren möchte.

Submission

Die Kosten für die Bodenuntersuchung im Zusammenhang mit dem Areal Schützenwiese, Kat. Nr. 7015 werden im freihändigen Submissionsverfahren durch das Bauamt ermittelt.

Die Schwellenwerte für das freihändige Verfahren im von Staatsverträgen nicht erfassten Bereich liegen beim Baunebengewerbe und bei Dienstleistungen unter CHF 150'000.00, welche im vorliegenden Projekt nicht überschritten werden.

Kosten Bodenuntersuchung

Für die Bodenuntersuchung im Zusammenhang mit dem Areal Schützenwiese, Kat. Nr. 7015 und den damit verbundenen Arbeiten ist gemäss Kostenzusammenstellung der Firma Steidle Consulting GmbH, 9642 Ebnat-Kappel, mit folgenden Kosten inkl. MwSt. zu rechnen:

| | |
|---|----------------------|
| Feldarbeiten, Probenahmen (inkl. Fahrzeiten) | CHF 1'300.00 |
| Sachbearbeitung, Probenadministration, Interpretation, Abklärungen, Erstellung Bericht, Nebenkosten | CHF 6'000.00 |
| Analytik gem. VBBo (5 Proben) und VVEA (2 Proben) | CHF 4'500.00 |
| Nebenarbeiten Baggerschlitz | CHF 5'000.00 |
| Unvorhergesehenes ca. 10 % | CHF 1'700.00 |
| Eigenleistungen Bauamt | CHF 4'000.00 |
| Total inkl. MwSt. | CHF 22'500.00 |

Budget 2022

Für das Sportstättenkonzept Entwicklung Schützenwiese ist im Budget 2022 CHF 150'000.00 (Konto Sportstättenkonzept Entwicklung Schützenwiese, 10731.3410.00, INV00097) enthalten.

Termine approximativ

| | |
|-------------------|-----------|
| Kreditbewilligung | März 2022 |
| Bodenuntersuchung | März 2022 |

Erwägungen

Die Kreditbewilligung liegt gemäss Art. 29 Abs. 2 Ziff. 3 lit. a der Gemeindeordnung in der Zuständigkeit des Gemeinderates.

Beschluss

1. Für die Bodenuntersuchung im Zusammenhang mit dem Areal Schützenwiese, Kat. Nr. 7015 wird ein Kredit von CHF 22'500.00 genehmigt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung 2022 wie folgt zu belasten:
Konto, 10731.3410.00, INV00097 CHF 22'500.00
Sportstättenkonzept Entwicklung Schützenwiese
3. Das Bauamt wird ermächtigt und beauftragt:
 - 3.1. Die Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben;
 - 3.2. Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.



4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Raumplanung und Bau / Liegenschaften
 - Ressortvorsteherin Kultur
 - Ressortvorsteher Natur und Umwelt
 - Bereichsleiterin Gesellschaft
 - Jugend- und Integrationsbeauftragte
 - Bauamt
 - Natur- und Umweltamt
 - Finanzverwaltung
 - Rechnungsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Konzept über die Sport- und Freizeitanlagen - Weiterentwicklung - Sport-areal Schützenwiese - Untersuchung Baugrund und Bodenbeschaffenheit - Kredit von CHF 22'500.00 – Genehmigung»
 - Archiv

Versand: 8. März 2022

Gemeinderat Rüti



Peter Luginbühl
Gemeindepräsident



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber