

# Bestandesanalyse

*vom Clubhaus des Fussballclub Wollerau in der Erlenmoos, Wollerau*

2024

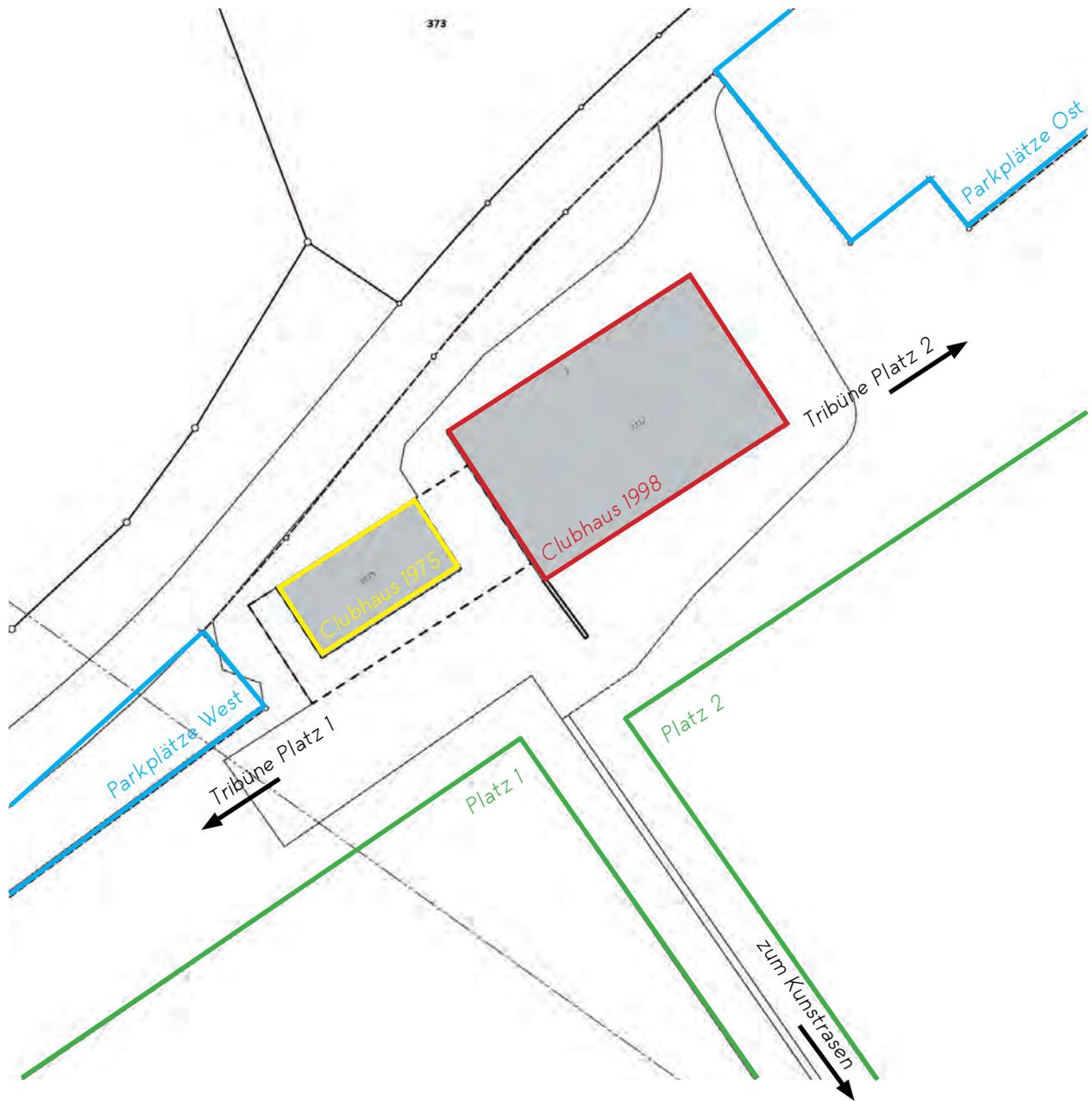
# Fussballclub Wollerau



Bachtobelstrasse  
Postfach 254  
8832 Wollerau  
[info@fc-wollerau.ch](mailto:info@fc-wollerau.ch)



Erlenmoos  
(Auszug aus Google Maps 2024)



Katasterplan 1:500  
(Auszug aus dem WebGIS 2024)

## Ausgangslage

Keine 5 Jahre nach der Einweihung des Fussballplatzes Erlenmoos (siehe Katasterplan 1:500 in grün "Platz 1") konnte der Fussballclub Wollerau im Jahr 1975 die ersten Garderoben beziehen. Es waren zwei Industrie-Baracken die der FC Wollerau von der Firma WSW erworben hatte. Die Baracken verfügten über vier Garderoben mit geteiltem Duschaum, einem Restaurant, Toiletten und einem Materialraum. In etwa einen Drittel der Baracke ist noch heute vorhanden und wurde zu einem erweiterten Materialdepot umgebaut. (siehe Katasterplan 1:500 in gelb "Clubhaus 1975")

Die schlechte Bausubstanz der Baracken und der durch einen Mitgliederzuwachs entstandene Platzmangel hat nach 20 Jahren zur Planung eines neuen Clubhauses geführt. Das Projekt sah einen Teilabbruch der Baracke und an dessen Stelle einen zweigeschossigen Neubau vor (siehe Katasterplan 1:500 rot "Clubhaus 1998"). Aufgrund fehlenden finanziellen Mitteln hat man das Projekt in Absprache mit der Gemeinde respektive dem Geldgeber im Verlauf der Planung stets verkleinert, zweckmässig gehalten und entsprechend vereinfacht. Zusätzlich wurde einen Teil des Clubhauses in Fronarbeit erstellt.

Im Jahr 1998 wurde das heutige Clubhaus eröffnet. Dem Dauergebrauch und der stetigen Weiterentwicklung des Vereins zugrunde, durchlief das Clubhaus in den letzten 25 Jahren verschiedene kleine Teilsanierungen und bauliche Veränderungen. Trotz vielen Eigenleistungen und grosszügiger finanzieller Unterstützung der Sponsoren konnte der FC Wollerau in jüngster Vergangenheit die Investitionen in die Infrastruktur kaum wettmachen.

In den letzten Jahren haben sich die Aufwände gehäuft und vergrössert. Die Gebäudetechnik steht vor ihrem Lebensende. Die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse können durch die wachsende Juniorenabteilung und dem steigenden Interesse am Frauenfussball nicht gedeckt werden. Das Gebäude entspricht in verschiedenen Belangen nicht dem heutigen Standard (Erschliessung und Zugänglichkeit, Raumgrössen, gemischte Duschen, energetische Anforderungen).

Es fragt sich wie man das Clubhaus nachhaltig und vorallem langfristig Instandhalten kann. Diesem heute weniger erfreulichen Zustand versucht der FC Wollerau mit beigelegter Bestandesanalyse entgegenzutreten. Es werden die grössten Mängel des heutigen Baus hervorgehoben und sollen als Grundlage zur weiteren Planung eines Clubhauses für den FC Wollerau dienen.

## *Inhaltsverzeichnis*

Ausgangslage

Zugänglichkeit

Gebäudetechnik

Umgebung

Materialien und Bausubstanz

Spielfeld und Zuschauerbereiche

Diverses

Fazit

Anhang I: Meilensteine und Geschichte

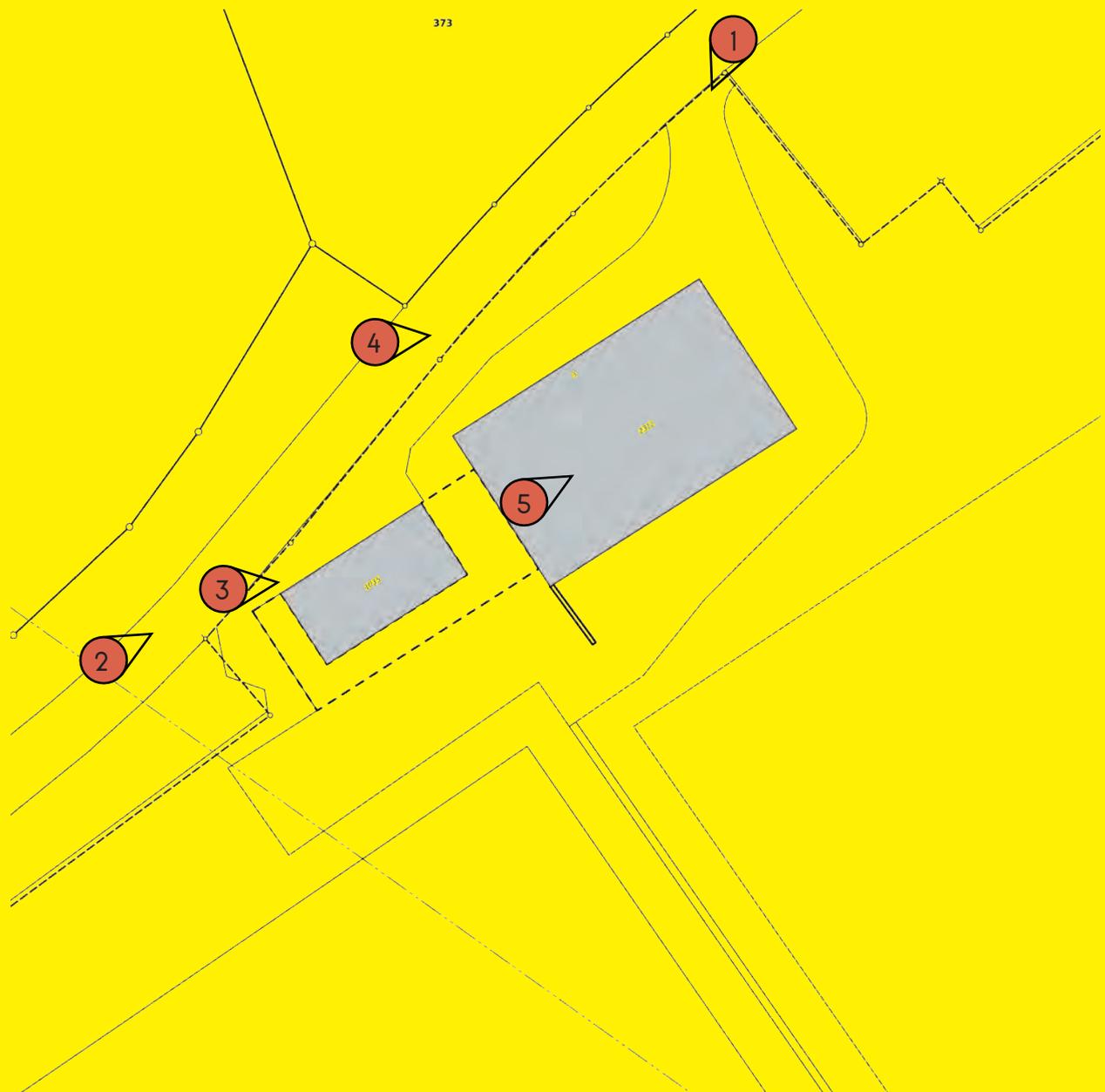
Anhang II: Vereins-Philosophie des FC Wollerau

Anhang III: Raumprogramm und Zukunft

Anhang IV: Fotodokumentation

Anhang V: Pläne des Bestandes

## Zugänglichkeit



**Katasterplan 1:500**  
(Auszug aus dem WebGIS 2024)

Die farbigen Nummern korrespondieren mit der Fotodokumentation auf den folgenden Seiten.

1.



Foto vom:  
15.05.2024

### Das Clubhaus 1998 von der Bachtobelstrasse.

#### Bemerkungen:

Die befahrbare, asphaltierte Rampe die zum Clubhaus führt dient als Hupterschliessung für Besucher, Spieler sowie Materialanlieferung. Die Rampe entspricht nicht den heutigen Vorschriften des hindernisfreien Bauen weder noch verfügt sie über getrennte Fussgängerzonen. Auch ist der hintere Zugang zum Clubhaus (Türe rechts im Bild) nicht einladend gestaltet und für viele neue Besucher entsprechend irreführend. Die Türe ist mit einer ca. 10cm hohen Schwelle versehen.

2.



Foto vom:  
15.05.2024

### Das Clubhaus 1975 von der Bachtobelstrasse.

#### Bemerkungen:

Da das Areal eingezäunt ist, müssen Besucher die vom Parkplatz West kommen zwungenermassen der schmalen Bachtobelstrasse entlang bis zur oben erwähnten Rampe laufen. Die Bachtobelstrasse ist frei von einem Trottoir was das Verkehren von Fahrzeugen und Fussgänger gefährdet. Das Gelände entlang der Bachtobelstrasse entspricht nicht den heutigen Sicherheitsnormen.

3.



Foto vom:  
15.05.2024

### Der Raum zwischen Clubhaus und Bachtobelstrasse.

#### Bemerkungen:

Der zur Strasse am naheliegenstende Gebäudezugang liegt ca. 2m unterhalb der Bachtobelstrasse und ist ausschliesslich über die im Bild hinten ersichtliche und bereits erwähnte Rampe erreichbar. Da die Lagerflächen innerhalb des Clubhauses nicht ausreichen werden grössere Gegenstände im Raum zwischen Clubhaus und Bachtobelstrasse untergebracht. Dies führt zu einem weniger attraktiven Ersteindruck für Besucher weder noch ist von Aussen erkennbar welche Nutzungen das Gebäude beheimatet.

4.



Foto vom:  
17.05.2024

#### Die Parkplätze an der Bachtobelstrasse.

*Bemerkungen:*

Da die Anzahl Abstellplätze auf dem Parkplatz Ost an spielintensiven Wochenenden kaum ausreichen werden die Parkplätze West desöfters verwendet. Dazu kommt dass die Parkflächen auf dem Areal des gegenüberliegenden Freizeitparks durch den kontinuierlichen Ausbau der Angebote der Nachfrage nicht stand halten können. Das Parkproblem des Freizeitparks verschiebt sich auf die Bachtobelstrasse und erschwert den Zugang für sämtliche Vereinsmitglieder des Fussball- und Tennisclubs (inkl. Besucher des Vitaparcours). Dies führt zu einer Überlastung der Infrastruktur und einer unübersichtlichen und entsprechend gefährlichen Verkehrsführung. Es besteht kein Trottoir entlang der Bachtobelstrasse.

5.



Foto vom:  
27.04.2024

#### Der Restaurant im Clubhaus 1998.

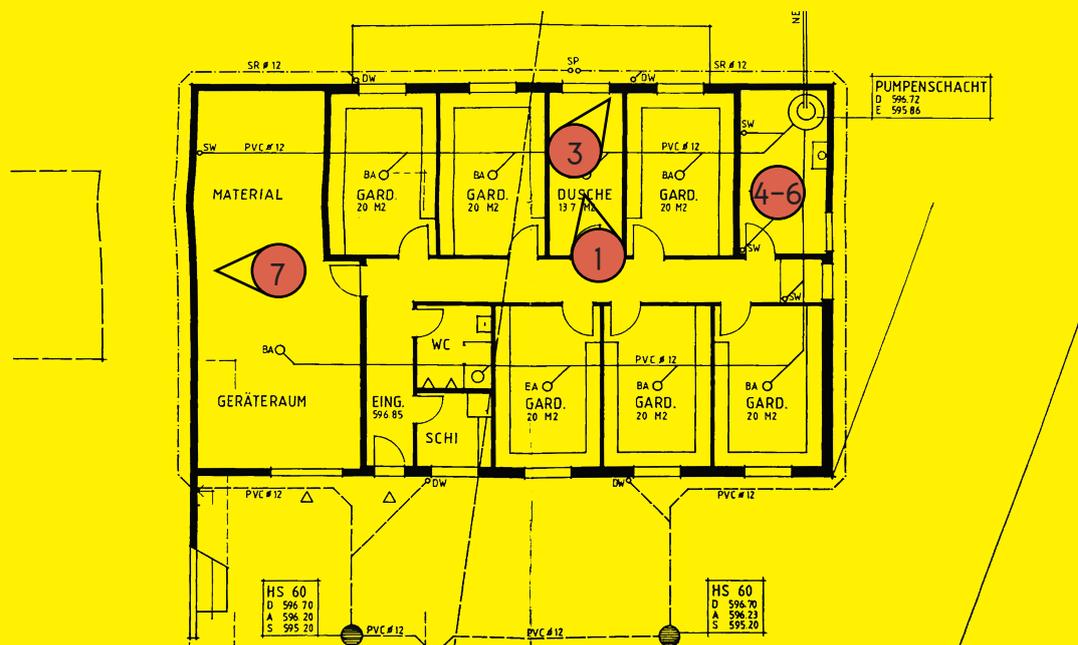
*Bemerkungen:*

Die heutige Situierung des Restaurants und fehlende Präsenz zum Zuschauerbereich, in Form einer Tresse die nach Aussen gerichtet ist, verhindert den Konsum. Zusätzlich wird einen grossteil der Gäste beim Besuch in der Erlenmoos nicht am Restaurant vorbei geführt da die Juniorenspiele um Platz 1 zu schonen oft auf Platz 2 oder dem Kunstrasen durchgeführt werden.

## Gebäudetechnik



## Erdgeschoss Clubhaus 1998



## Untergeschoss Clubhaus 1998

Die farbigen Nummern korrespondieren mit der Fotodokumentation auf den folgenden Seiten.

1.



Foto vom:  
23.05.2024

### Die Duscheinrichtung im Clubhaus 1998.

#### Bemerkungen:

Die Duscheinrichtung im Erdgeschoss und Obergeschoss sind identisch und seit der Erstellung im Jahr 1998 unverändert geblieben. Sie verfügen über 10 Brausen die von der Bedienung/Steuerung und vom Platz her problematisch sind. Es teilen sich an spielintensiven Wochenenden mehrere Mannschaften die Duscheinrichtung gleichzeitig.

Das gemeinsame Entkleiden und Duschen nach dem Fussball ist nicht mehr gängig, vorallem bei Jugendlichen. Es soll keinen Duschzwang geben doch mit einer sinnvollen Einrichtung kann die Hygiene bei Jugendlichen besser gefördert werden.

2.



Foto vom:  
23.05.2024

### Die Lüftungsanlage im Duschaum im Clubhaus 1998.

#### Bemerkungen:

Die veraltete aber noch funktionierende Lüftungsanlage im Duschaum kommt an spielintensiven Wochenenden öfters an ihre Grenzen.

3.



Foto vom:  
23.05.2024

### Die Plättli im Duschaum im Clubhaus 1998.

#### Bemerkungen:

Durch das dass die Leistung der Lüftungsanlage nicht ausreicht findet man an vereinzelt Stellen Schimmelbefall vor - trotz durchgehendem Lüften an Trainings- und Spieltagen.

4.



Foto vom:  
23.05.2024

Die Leitungen im Technikraum im Clubhaus 1998.

*Bemerkungen:*

*Die Leitungen, sowie Apparate und Armaturen im Technikraum sind in die Jahre gekommen und weisen bereits erhebliche Rostspuren auf (im Bild links ist die verrostete Armatur des Vorwärmers ersichtlich).*

5.



Foto vom:  
23.05.2024

Der Heizkessel im Technikraum im Clubhaus 1998.

*Bemerkungen:*

*Der Heizkessel der über einen direkten Anschluss an das Gasnetz verfügt ist seit der Inbetriebnahme im Jahr 1998 unverändert jedoch gut gewartet.*

6.



Foto vom:  
23.05.2024

Der Boiler und Vorwärmer im Technikraum im Clubhaus 1998.

*Bemerkungen:*

*Der Boiler und Vorwärmer sind veraltet und mussten in den letzten Jahren vermehrt gewartet werden. Es kam vermehrt vor dass beim Fussballclub Wollerau nur kalt geduscht werden konnte.*

7.



Foto vom:  
23.05.2024

### Das Kühlaggregat der Küchengeräte.

#### Bemerkungen:

Das Kühlaggregat ist eine von diversen Aufrüstungen die nutzungsbedingt, nachträglich installiert wurden. Diese hauptsächlich Gebäudetechnik-Installationen erfüllen zwar ihren Zweck, sind jedoch exponiert und einfach zugänglich für Jedermann. Dadurch entsteht ein gewisses Sicherheitsrisiko.

8.

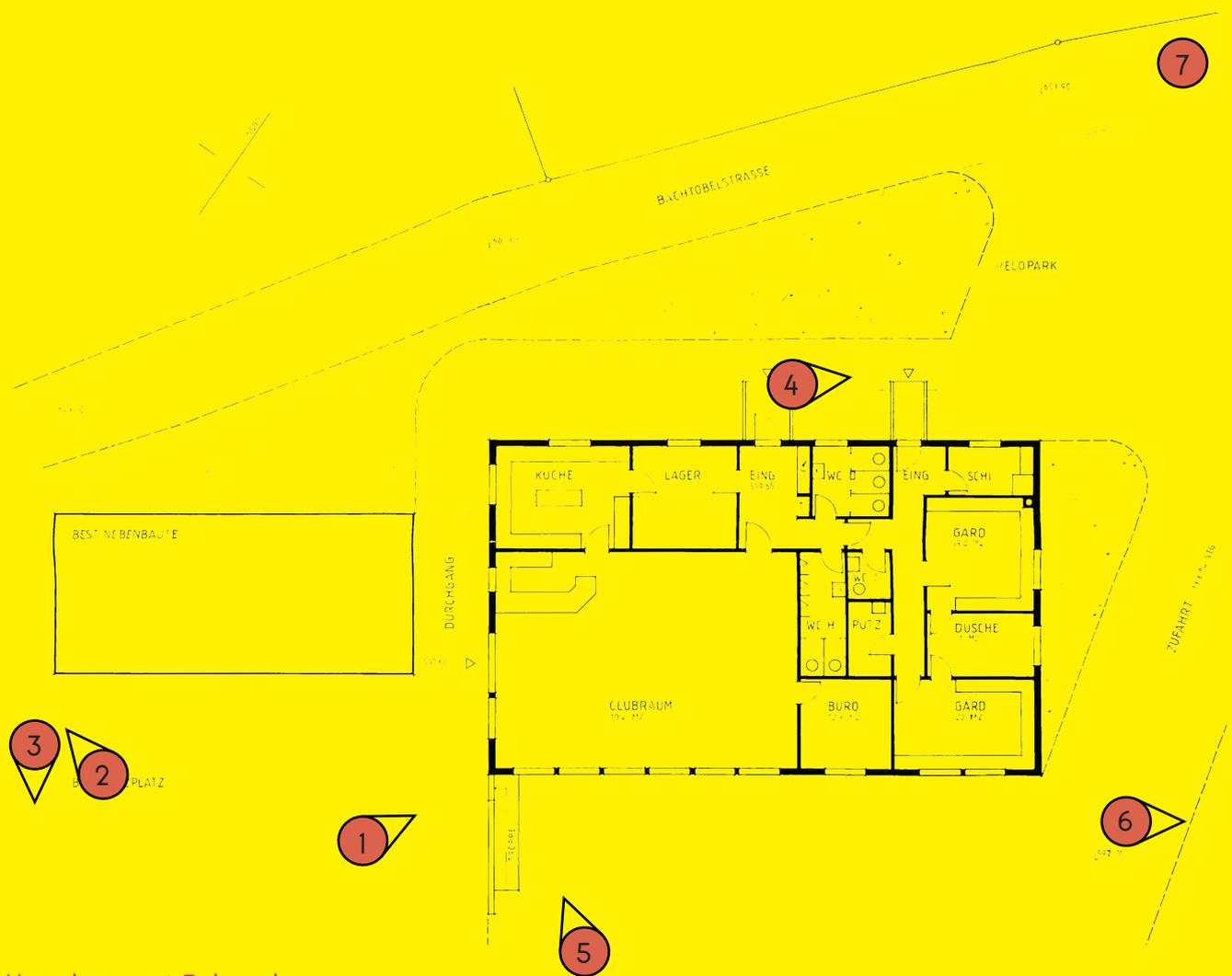


Foto vom:  
23.05.2024

### Die Kühlschränke im Clubraum.

Bemerkungen: Beim Bau des Clubhauses im Jahr 1998 hat man die Bar mit Kühlschränken ausgestattet. Diese sind alle noch heute in Betrieb. Sie entsprechen dem Stand der Technik keineswegs und können durch die altersbedingten Undichtheiten als Energieschleuder bezeichnet werden.

## Umgebung



### Umgebung mit Erdgeschoss Clubhaus 1998

Die farbigen Nummern korrespondieren mit der Fotodokumentation auf den folgenden Seiten.

1.



Foto vom:  
15.05.2024

### Der Aufgang vom UG zum Sitzplatz.

*Bemerkungen:  
Durch Setzungen im Untergrund wurden über die Jahre hinweg Anpassungen vorgenommen um die Zugänglichkeit weiterhin zu gewährleisten. Diese unterschiedlich ausgeführten Eingriffe überschatten nicht nur die Vorschriften des hindernisfreien Bauen aber führen immer wieder zu unnötigen Stürze und Verletzungen.*

2.



Foto vom:  
15.05.2024

### Der Zugang zum Clubhaus vom Parkplatz West.

*Bemerkungen:  
Der Zugang vom Parkplatz West bleibt aufgrund der starken Neigung der Rampe und der damit verbundenen Verletzungsgefahr grösstenteils geschlossen. Einzig während des jährlichen Grümpelturniers wird dieser Zugang zur Anlieferung der Materialien und für den schnellen Zugang des Sanitätsdienst verwendet. Falls geöffnet würde dieser Zugang auch den Diebstal vereinfachen.*

3.



Foto vom:  
15.05.2024

### Der Zugang zur Tribüne Platz 1.

*Bemerkungen:  
Die Umgebung wurde aufgrund Setzungen und Abnutzungen der Gehwege auch stets ergänzt. Die Lösungsansätze sind in die Jahre gekommen und erfüllen ihren Zweck nur noch bedingt.*

4.



Foto vom:  
15.05.2024

#### Der Zugang zum Clubhaus vom Parkplatz Ost.

*Bemerkungen:*

*Die Rampe vom Parkplatz Ost bildet die Hauptschliessung zum Clubhaus für Mitglieder und Besucher. Mit einem Gefälle von über 13% ab der Fahrbahnkante Bachtobelstrasse entspricht sie weder den Vorschriften der VSS noch des hindernisfreien Bauens. Das Clubhaus verfügt über einen hinteren Zugang der über einen Vorraum, wo auch die Besuchertoiletten angesiedelt sind, zum Restaurant.*

5.



Foto vom:  
15.05.2024

#### Der Aufgang vom UG zum Sitzplatz.

*Bemerkungen:*

*Die Rampe vom Parkplatz Ost endet auf der Höhe des Untergeschosses südlich des Clubhauses von 1998. Eine perforierte Metalltreppe führt zum Sitzplatz und bildet der übliche Gehweg für Besucher. Die Umgebung und Ausseneinrichtungen sind in die Jahre gekommen.*

6.



Foto vom:  
15.05.2024

#### Der Zugang zur Tribüne Platz 2.

*Bemerkungen:*

*Die Tribüne Platz 2 ist über die Rampe vom Parkplatz Ost auf mittlerer Höhe erschlossen. Die Sitzbänke und der Kiesweg sind in die Jahre gekommen und erlauben der Natur inzwischen freien Lauf. Der nebenanliegende Spielplatz (links im Bild) musste aufgrund Beschädigungen und zu starker Abnutzung zurückgebaut werden.*

7.



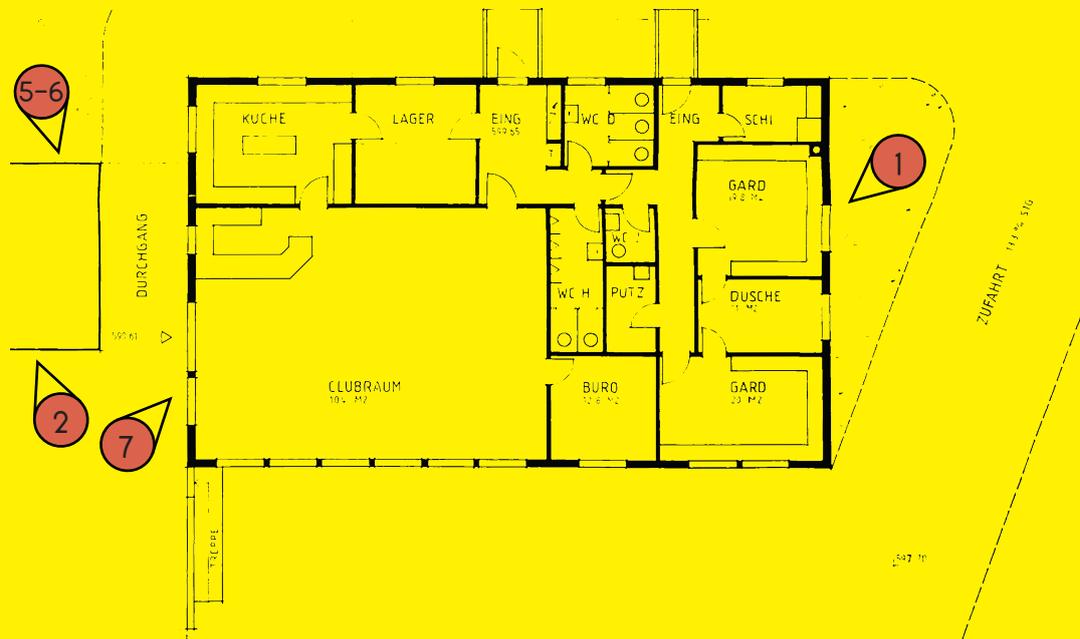
Foto vom:  
14.09.2024

### Ein- und Ausfahrt Bachtobelstrasse.

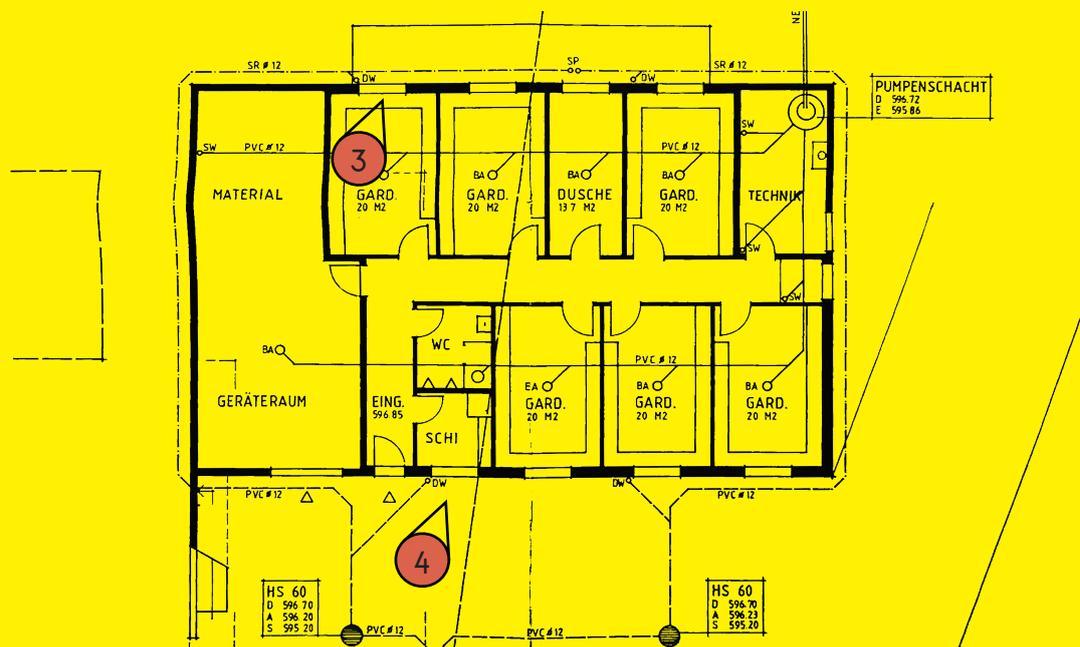
*Bemerkungen:*

*Die dicht befahrene Samstagernstrasse mit den beiden Abzweiger Bachtobelstrasse und Sihleggstrasse stellt ein Risiko für die Benutzer der Infrastruktur des Freizeitpark Erlenmoos, des Fussballclub Wollerau und des Tennis Club Ried Wollerau dar. Die Ausfahrt der Bachtobelstrasse ist aufgrund der starken Neigung, die ungenügende Beleuchtung und durch die Kurve und Sträucher eingeschränkte Weitsicht für sämtliche Verkehrsteilnehmer als gefährlich einzustufen.*

## Materialien und Bausubstanz



## Erdgeschoss Clubhaus 1998



## Untergeschoss Clubhaus 1998

Die farbigen Nummern korrespondieren mit der Fotodokumentation auf den folgenden Seiten.

1.



Foto vom:  
15.05.2024

### Gebäudesockel Clubhaus 1998

#### Bemerkungen:

Die Abdichtung im Bereich des Gebäudesockels wurde an diversen Stellen beschädigt. Die Abdichtung wurde aufgrund der Setzungen verzogen, teils zerrissen und freigelegt (im Bild links sind die Setzungen klar zu erkennen). Dadurch dass die Abdichtung exponiert ist hat sie durch die äusseren Einwirkungen und der direkten Sonneneinstrahlung zusätzlich gelitten. Inzwischen kommen an mehreren Stellen die Dämmplatten zum vorschein welche sich Nagetiere äusserst einladend präsentieren. Aufgrund Kotspuren darf davon ausgegangen werden dass das Clubhaus in den Wintermonaten als Zuhause für Mäuse diente.

2.



Foto vom:  
13.08.2024

### Tragstruktur Clubhaus 1975.

#### Bemerkungen:

Das heutige Clubhaus 1975 steht auf Punktfundamenten. Die Punktfundamente sind der oberirdischen Holzstruktur angepasst und haben sich teils stark gesenkt. Dies lässt sich durch die unebenen Böden im Innenraum gut erkennen. Diese Fundamente lassen sich kaum wiederverwenden und müssten für einen potentiellen Umbau auf deren Tragfähigkeiten geprüft werden. Das heutige Clubhaus 1975 eignet sich aufgrund dessen kaum für eine Renovation.

3.



Foto vom:  
05.06.2024

### Fassade und Fassadenöffnungen.

#### Bemerkungen:

Die undichten Anschlüsse des Clubhaus 1998 gegenüber dem Erdreich lassen sich im Innenraum an Decken und Aussenwänden als Feuchtigkeitsflecken erkennen.

Türen sowie Fenster wurden mit standardmässigen Doppelverglasungen ausgeführt und sind teils undicht. Diese Tatsache gekoppelt mit einer nur knapp gedämmten Gebäudehülle führt zu einem Wärmeverlust und erheblichen Heizkosten in den Wintermonaten.

4.



Foto vom:  
05.06.2024

#### Dachuntersicht des Clubhaus 1998

*Bemerkungen:*

*Das inzwischen knapp 30-jährige Dach des Clubhaus 1998 weist Wasserschäden im Bereich des Vordachs auf. Die Wassereindringungen sind an der Dachuntersicht an verschiedenen Stellen zu erkennen. Das Regenwasser ist teils auch in die verputzte Aussenfassade eingedrungen und hat zu Rissen geführt (im Bild links vom Fenster ersichtlich).*

5.



Foto vom:  
05.06.2024

#### Dacheindeckung des Clubhaus 1975

*Bemerkungen:*

*Das Dach des Clubhaus 1975 könnte aufgrund des Baujahrs asbesthaltige Materialien enthalten (es wurde keine offizielle Schadstoffanalyse aufgrund Proben erstellt). Dazu gehören auch die Wellbleche/-platten, welche aufgrund Wasserschäden punktuell ersetzt wurden. Die Dacheindeckung ist aufgrund mangelndem Unterhalt und der langjährigen Abnutzung in einem grenzwertigen Zustand.*

6.



Foto vom:  
05.06.2024

#### Dachentwässerung des Clubhaus 1975

*Bemerkungen:*

*Die intensive Beanspruchung des Clubhaus 1975 und die erwähnten Setzung der Punktfundamente lassen sich auch in der Entwässerung erkennen. Die Dachentwässerung hat über die Jahre gelitten und weist heute kein sinnvolles Gefälle auf (im Bild links ist zu sehen wie die Dachrinne keine klare Fliessrichtung aufweist. Die naheliegenden Bäume nördlich der Bachtobelstrasse führen zu zusätzlicher Verschmutzung und verstopfen die Abläufe.*

7.



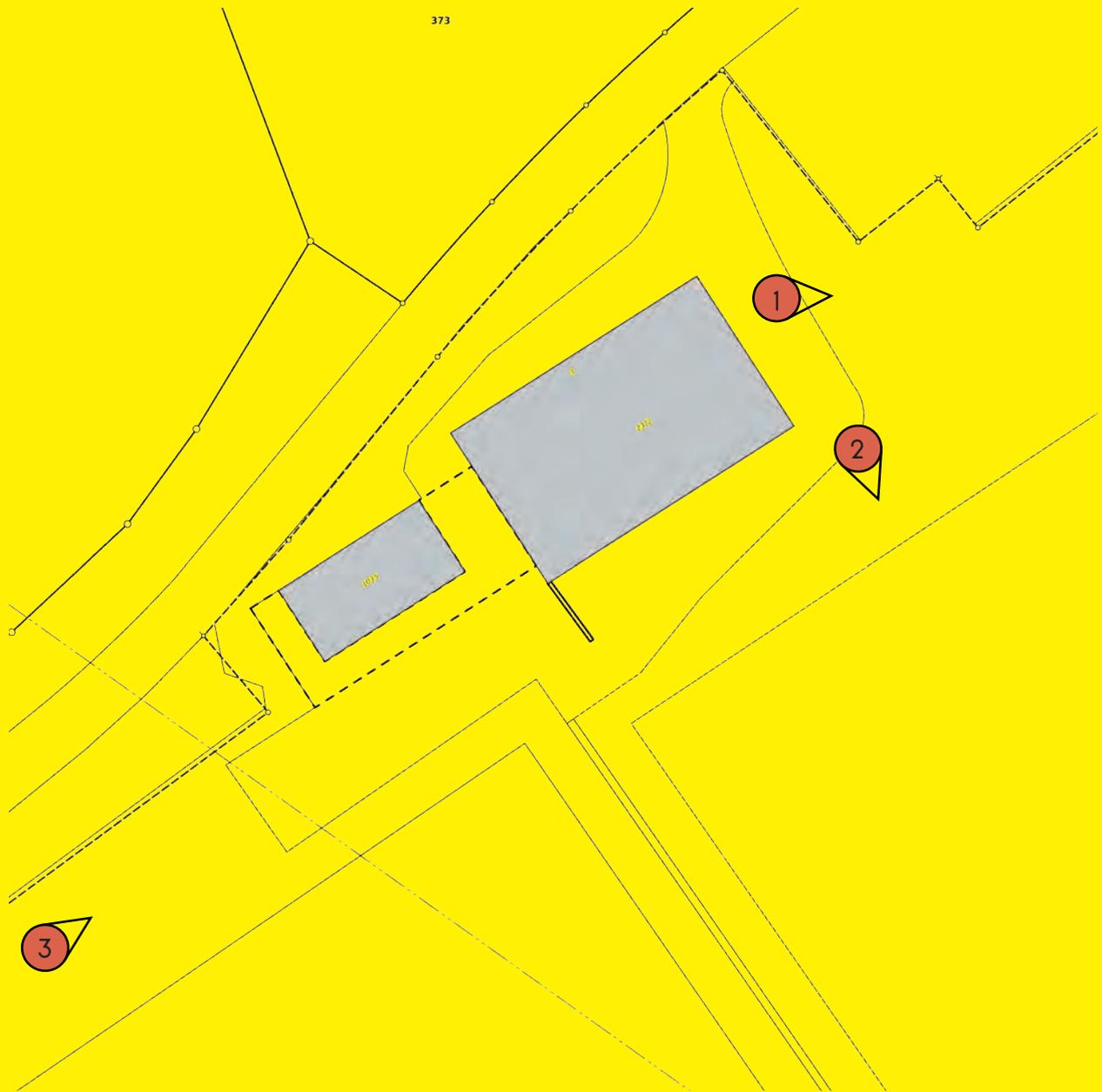
Foto vom:  
15.05.2024

## Abdichtung Clubhaus 1998.

*Bemerkungen:*

*Die Abdichtungen des Clubhauses 1998 erfüllen ihren Zweck nicht mehr. Dadurch dass sie zum Vorschein tritt und den äusseren Einwirkungen exponiert ist hat sie über die Jahre hinweg gelitten. Im Bild links ist einen grosszügigen Riss in der schwarzen Bitumenbahn ersichtlich.*

## Spielfeld und Zuschauerbereiche



**Katasterplan 1:500**  
(Auszug aus dem WebGIS 2024)

Die farbigen Nummern korrespondieren mit der Fotodokumentation auf den folgenden Seiten.

1.



Foto vom:  
13.08.2024

### Spielplatz für die jungen Fans.

#### Bemerkungen:

Der Fussballclub Wollerau verfügte für die jungen Fans einst einen Spielplatz direkt angrenzend zur Zuschauertribüne. Dies wurde von den Eltern und den spielfreudigen Kids immer sehr geschätzt. Da die Spielgeräte jedoch über die Jahre stark gelitten haben musste man sicherheitshalber der Spielplatz vor kurzer Zeit zurückbauen. Der Spielplatz konnte aus finanziellen Gründen bis anhin noch nicht wieder-erstellt werden.

2.



Foto vom:  
23.05.2024

### Die Plätze des Fussballclub Wollerau.

#### Bemerkungen:

Eine Komplettsanierung der Rasenplätze liegt aus finanziellen Gründen schon eine Weile zurück. Die Plätze wurden stets aufwändig bewirtschaftet und gepflegt. Die Setzungen und fehlende Drainage kommen der Natur entgegen – durch dieses vorkommen sammeln sich nach regnerischen Tagen die Enten gerne auf dem Erlenmoos an. Dank dem angrenzenden Kunstrasen hat man momentan eine kurzfristige Ersatzlösung. Die Komplettsanierung oder einen potentiellen Ersatz durch einen weiteren Kunstrasen möchte man als Teil des Bauprojekts realisieren.

3.



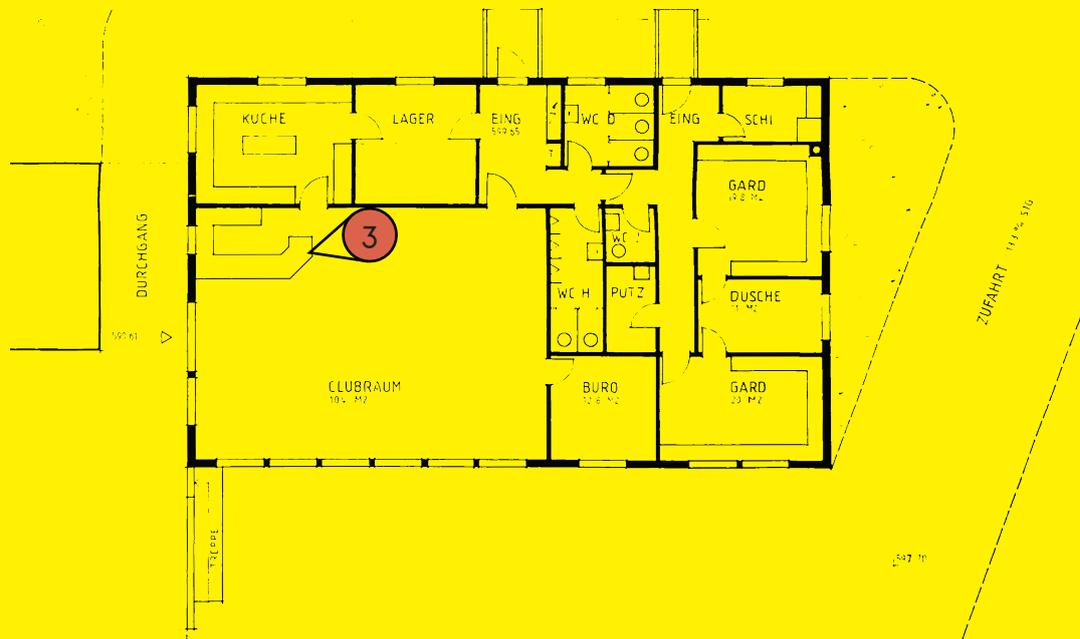
Foto vom:  
13.08.2024

### Sitzbänke der beiden Tribünen.

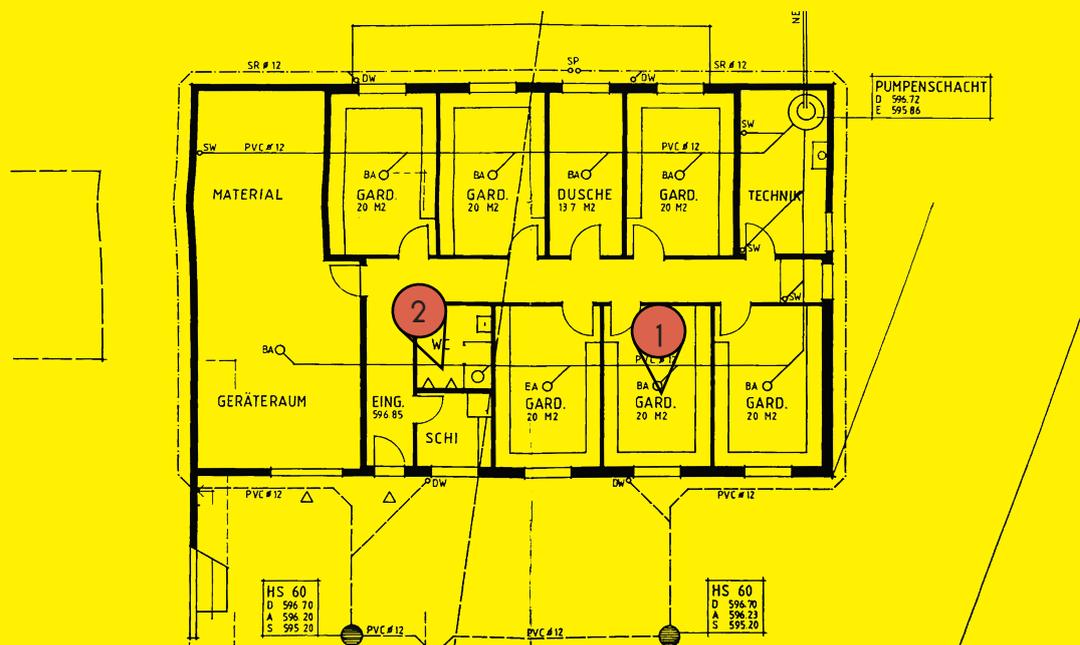
#### Bemerkungen:

Die Zuschauerplätze welche Parallel zu den beiden Plätze verlaufen sind in die Jahre gekommen. Die Fundamente der Bänke und des Gehwegs haben sich über die Jahre gesetzt respektive verteilt und vereinfachen es der Natur sich auszubreiten. Dies führt zu neuen aufwändigen Unterhaltsarbeiten. Zusätzlich ist der Gehweg etwas schmal und macht die angrenzende Hangneigung zum Spielfeld zu einem gefährlichen Anliegen für ältere und gehbehinderte Besucher.

## Diverses



## Erdgeschoss Clubhaus 1998



## Untergeschoss Clubhaus 1998

1.



Foto vom:  
10.08.2023

### Beleuchtung im Clubhaus 1998.

*Bemerkungen:  
Die Beleuchtung in den beiden Clubhäuser besteht hauptsächlich aus FL-Röhren. Die Stromkosten sind durch diese Leuchten unnötig hoch und fern von nachhaltig.*

2.



Foto vom:  
15.05.2024

### Nasszellen im Clubhaus 1998.

*Bemerkungen:  
Das Clubhaus 1998 verfügt über eine Nasszelle im Untergeschoss sowie zwei im Erdgeschoss. Die Nasszelle im Untergeschoss (im Bild links ersichtlich) ist hauptsächlich für Spieler während des Training- und Spielbetriebs vorgesehen (ausschliesslich Männer). Im Erdgeschoss findet man Besucher-Nasszellen für Männer sowie Frauen vor.  
An Anlässen wie dem jährlichen Grümpelturnier reicht die Anzahl Toiletten kaum aus. Zusätzlich ist es für Besucher, vorallem Frauen, umständlich diese zu erreichen weil sie eine grosse Distanz zu den Aufenthaltsorten aufweisen (und weder behindertengerecht gestaltet, noch zugänglich sind).*

3.



Foto vom:  
13.09.2024

### Fehlender Einbruchschutz.

*Bemerkungen:  
Ein veraltetes Schliesskonzept mit "zu vielen" Schlüsselselbesitzer sowie günstige und in die Jahre gekommene Schlösser und Schliessanlagen vereinfachen den Einbruch in die beiden Clubhäuser. Die Gebäudesicherheit leidet auch unter fehlenden Videoüberwachungssysteme und Einbruchmeldesysteme. Im Bild links ist die durch Unbekannte aufgebrochene und geleerte Kasse des Clubhaus 1998 vom Einbruch im September 2024 ersichtlich.*

## Fazit

Die Bestandesanalyse ergab dass die Infrastruktur des Fussballclub Wollerau in der Erlenmoos typische, altersbedingte Bauschäden aufweist. In Betracht auf den Lebenszyklus eines Gebäudes befinden sich die beiden Clubhäuser und deren Umgebung auf der Schwelle zwischen Instandhaltung und Modernisierung. Der Fussballclub Wollerau konnte sich stets auf das grosszügige Engagement seiner Mitglieder stützen um die Infrastruktur instand zu halten. Doch vor allem aufgrund fehlenden finanziellen Mitteln stösst der Fussballclub bei der "Modernisierung" an seine Grenzen und muss zwungenermassen auf den Ersatz oder die Reparaturen von renovationsbedürftigen Bauteilen verzichten. Dadurch haben sich natürlicherweise auch die Instandhaltungsarbeiten in den letzten Jahren zusätzlich gehäuft.

- Das Clubhaus 1998 befindet sich in Betracht zur Tragstruktur und Gebäudehülle in einem zufriedenstellenden Zustand. Dennoch eignet sich das Gebäude nur bedingt für eine Renovation. Dies liegt vor allem an der bestehenden Raumaufteilung, den niedrigen Decken und der veralteten Gebäudetechnik. Um die in der Bestandesanalyse angesprochene Problematik zur Erschliessung, Zugänglichkeit und Gebäudetechnik zu beheben wären grosse Eingriffe vorausgesetzt. Und durch das dass die Umgebung zu vielerlei der Probleme beiträgt, wäre eine Auffrischung der angrenzenden Flächen im Renovationsprozess einzubinden, kaum zu umgehen.

- Das Clubhaus 1975 befindet sich in einem abbruchwürdigem Zustand. Das Gebäude wurde bereits in einem gebrauchten Zustand an den Fussballclub Wollerau verkauft und hat inzwischen zusätzliche 50 Jahre gedient. Vom Fundament bis zum Dach ist das Gebäude in einem prekären Zustand bei welchem jeder Eingriff mit hohen Risiken verbunden wäre.

- Die beiden Spielfelder und die angrenzenden Besucherbereiche präsentieren sich in einem abgenutztem und sanierungsbedürftigen Zustand. Die Rasenflächen präsentieren sich seit 1981, respektive 1991 als der Platz 1 eine Komplettsanierung erhielt, unverändert. Die fleckenartige Abnutzung der Oberfläche und die starken Setzungen sind unüberschaubar und erhöhen das Verletzungsrisiko für die Spieler. Dies verunmöglicht das Spielen an und mehrere Tage nach starken Regengüssen. Aufgrunddessen ist der angrenzende Kunstrasen seit dessen Erstellung kaum wegzudenken. Doch stösst auch dieser vermehrt an die Kapazitätsgrenzen. Eine Komplettsanierung oder einen Kunstrasenersatz für die bestehenden Plätze ist unumgänglich.

Der Fussballclub Wollerau kann aus finanziellen Mitteln das zugrunde liegende Problem nicht lösen und sieht sich gezwungen, lediglich provisorische Massnahmen zu ergreifen, um den Schaden so gut es geht einzudämmen. Die anschleichenden Probleme in der Instandhaltung der Infrastruktur kommen immer mehr zum Vorschein und können nur durch eine Modernisierung langfristig gelöst werden.

Im Namen des FC Wollerau wurde diese Bestandesanalyse  
ausgearbeitet von:

**Philip Schweizer**

*Architekt bei raum phi5 AG, Wilen bei Wollerau*

mit Unterstützung von:

**Sepp Cavelti**

*Fachplaner Elektro bei Portmann und Cavelti Elektro + Planungs AG, Wollerau*

**Thomas Giger**

*Gebäudetechnikplaner bei Geiger AG, Samstagern*

**Mattia Rota**

*Holzbau-Meister bei Hausenbauer Holzbau AG, Wollerau*

**Maria Mykhailenko**

*Selbstständige Fotografin, Schindellegi*



## Anhang I: Meilensteine und Geschichte

Der FC Wollerau wurde am Samstag, dem 28. August 1948, im Restaurant Freihof von zwölf Fussball-Enthusiasten gegründet. Am 7. November 1948 fand in Wädenswil der erste offizielle Fussballmatch gegen Wädenswil „Krone“ statt. Die Wädenswiler wurden mit 9:4 Toren geschlagen. Es wurde in Wollerau allerdings schon lange vorher Fussball gespielt. Lokalhistoriker Theo Kumin berichtete, dass die „Jungmannschaft Wollerau“ schon in den 1930er Jahre auf der Verena-hofmatte und auf dem Ried der katholischen Kirchgemeinde provisorische Spielfelder errichtet hatte um Freundschaftsspiele auszutragen.

- 1948: Gründung des FCW
- 1949: Erstes eigenes Spielfeld „Erlen“
- 1950: Umzug Spielfeld auf Land vor der „Theilersmühle“
- 1951: Erstes Spiel auf dem „Sportplatz Fürti“
- 1962: Bezug der neuen Umkleideräumlichkeiten in der „Erlen“
- 1965: Gemeinde übernimmt Land der Korporation Wollerau und stellt dies dem FCW für 99 Jahre zur Erstellung eines Fussballplatzes zur Verfügung
- 1970: Einweihung Sportplatz Erlenmoos
- 1973: Jubiläumsfest 25 Jahre FCW
- 1974: GV-Beschluss zum Kauf von 2 Industrie-Baracken der Firma WSW
- 1975: Erstellung und Bezug der „Baracken“
- 1981: Baubeginn Sportplatz Erlenmoos 2
- 1984: Renovation Clubhaus innen und aussen
- 1985: Platzeinweihung Erlenmoos 2 mit abendlichem Fest in der Sporthalle Roos unter dem Motto „Carneval in Rio“
- 1990: Land-Abtausch mit dem Tennisclub, Bezug neuer Sandplatz
- 1991: Renovation Sportplatz Erlenmoos 1
- 1998: Jubiläum 50 Jahre FCW, Einweihung neues Clubhaus
- 2004: Neuer, vergrößerter Sandplatz ist fertig erstellt
- 2011: Fertigstellung vom Kunstrasen im Erlenmoos. Übergabe und Nutzung des neuen Kunstrasenspielfeldes (Eigentümerin Gemeinde Wollerau)
- 2013: Installation Flutlichtanlage Hauptspielfeld sowie elektronische Anzeigetafel
- 2023: Jubiläum 75 Jahre FCW.

## **Anhang II: Vereins-Philosophie des FC Wollerau**

*Der FC Wollerau ist ein Ausbildungsverein, in dem die Gemeinschaft eine wichtige Rolle spielt. Daher stehen die sportliche Weiterentwicklung und nicht reines resultatorientiertes Handeln im Vordergrund.*

*Wir führen die Juniorenabteilung so, dass unsere Junioren eine einheitliche fussballerische Ausbildung erhalten, sich beim FC Wollerau zu Hause fühlen und sich später für den FC Wollerau einsetzen. Talentierte Nachwuchsspieler werden bereits früh über die regionalen Strukturen via Footeco in Nachwuchsförderungsprogramme übergeben.*

*Im Aktiv-Fussball sowie bei den Senioren wird nebst der Gemeinschaft und der sportlichen Betätigung auch viel Wert auf Kameradschaft sowie Geselligkeit gelegt.*

*Die 1. Mannschaft hat stets das Ziel mit eigenen Junioren sowie regionalen Zuzügen auf einem guten sportlichen Niveau zu spielen.*

*Die Grundhaltung, dass kein einziger Spieler der das Trikot des FC Wollerau überstreift bezahlt wird oder Spesenvergütungen erhält, ist in unserer Vereins-Philosophie stark verankert. Beim FCW spielt man aus Eigenmotivation!*

### Anhang III: Raumprogramm und Zukunft

Einen potentiellen Umbau/Neubau des Clubhaus FC Wollerau:

Die Bedingungen der Sportanlage Erlenmoos sind heute ungenügend. Einen Eingriff in die Infrastruktur ist notwendig um die Sport- respektive Fussballförderung in Wollerau zukünftig aufrecht zu erhalten und unterstützen. Aufgrunddessen legt der Fussballclub Wollerau der Gemeinde ein Betriebskonzept und Raumprogramm vor dass die zukünftigen Bedürfnisse des Fussballspielen in der Erlenmoos decken kann.

Die Sportanlage in der Erlenmoos wird hauptsächlich vom Fussballclub Wollerau genutzt. Die zukünftige Infrastruktur des Clubhauses muss daher alle Auflagen des Schweizerischen Fussballverbands für den Breitensportbetrieb erfüllen. Ob sich zukünftig andere Vereine an der Sportanlage anschliessen ist unbekannt.

Alle die unten aufgelisteten Bestandteile und Anforderung an das Betriebskonzept und Raumprogramm eines Clubhauses schildern die heutige Situation und eine anzustrebende Lösung:



Clubhaus des Fussballclub Wollerau  
(2023)

## **Spielbetrieb**

Der FC Wollerau ermöglicht ca. 400 Mitglieder/-innen das Fussballspielen in der Erlenmoos, wovon ca. 200 fussballbegeisterte Junioren/-innen sind. Die ersten Spiele des Jahres werden Mitte Februar ausgetragen. Die Frühlingrunde läuft bis Mitte Juni bevor eine einmonatige Fussballpause eingelegt wird. Die Herbstrunde läuft von Mitte Juli bis Mitte November. Im Winter wird solange wie möglich auf dem Kunstrasen gespielt bis die Teams Witterungs- bzw. Schneebedingt ihre Trainings in die Turnhallen Runggelmatt und Riedmatt verschieben.

Während des normalen Saisonbetriebs werden wöchentlich bis zu 7 Spiele in der Erlenmoos ausgetragen. Dazu kommen noch Juniorenturniere, die weitere 8 kleine Teams mit sich bringen und die Auslastung auf ca. 22 Teams erhöht. Einen grossteil der Spiele fallen dabei auf das Wochenende. An einem sommerlichen Sonntag, an welchem die 1. Mannschaft des FC Wollerau Zuhause spielt findet man bis zu ca. 300 Besucher in der Erlenmoos vor. An regnerischen Tagen oder beim fernbleiben der 1. Mannschaft beläuft sich die durchschnittliche Besucherzahl auf ca. 30% des oben erwähnten Wertes. An Wochentagen wird jeden Abend zwischen 1700-2200 auf den Fussballplätzen trainiert. Über die Woche hinweg finden in der Erlenmoos über 25 Trainingseinheiten statt – also, min. 5 pro Abend und teils bis zu 3 mit je 10-25 Spieler zur gleichen Zeit.

Mit einer grösseren Auslastung ist die Infrastruktur in der Erlenmoos in den Sommermonaten konfrontiert. Am Grümpeltturnier, Schülerturnier, Jubiläumsanlass/Saisonabschlussfest sowie diverse Sommercamps und dgl. belaufen sich die Besucherzahlen auf ca. 500 oder mehr pro Tag. Die jährliche Generalversammlung wird normalerweise Anfangs Jahr durchgeführt wobei sich bis zu 100 Mitglieder/-innen im beheiztem Restaurant versammeln.

Mit dem absehbaren Zuwachs in der Junioren- aber vor allem auch Frauenfussballabteilung werden die oben aufgelisteten Referenzzahlen sich nochmals erhöhen. Bei aktuellem Trend und angesichts der Warteliste rechnet der FC Wollerau in den nächsten 5-10 Jahre mit zusätzlichen 50 Junioren, was einem Zuwachs von ca. 3 Mannschaften gleich kommt. Im Ausblick auf die nächsten 10-20 Jahre möchte der FC Wollerau die 500er Marke an Mitglieder knacken. Dabei müssten die Flächenverhältnisse expandiert werden und/oder die Nutzungsart überdacht/geändert werden. Von einer Überlastung sind vor allem die Nasszellen, Duscheinrichtungen und Materiallager betroffen.

## **Garderoben**

Es gibt keine einem Team exklusiv zugewiesenen Garderoben. Die Kabinen sollen auch zukünftig am gleichen Abend von mehreren Teams belegt werden können. Dies hat bis anhin jedoch den Diebstahl vereinfacht und fordert die Teams auf, ihre Wertsachen zur Spielerbank mitzubringen. Eine potentielle Lösung wäre Garderobenwagen zur Verfügung zu stellen um eine flexible Mehrfachbelegung einer Garderobe zu ermöglichen. Dies wird bei vielen Vereinen in der Region Zürich bereits heute erfolgreich umgesetzt.

Das heutige Schliesskonzept ist veraltet und muss zwingend neu gestaltet werden – dazu wäre eine Lösung in Form von Zahlenschlüssel oder ähnliches anzustreben. Die Vielzahl an Schlüssel und Schlüsselhalter ist problematisch. Die Zuteilung der Garderoben und der Spielfelder wird zurzeit vom Sportbetrieb durch den Platzwart vorgenommen.

## **Sportbereich**

Für die Spielerinnen und Spieler des FC Wollerau bestehen zurzeit acht Garderoben im Club-

haus 1998 (in den Grundrissen der Bestandesanalyse zu sehen). Die Garderoben sind auf zwei Geschosse aufgeteilt um die Frauen und die Männer strikt zu trennen. Diese Aufteilung soll auch zukünftig eine anzustrebende Lösung sein.

Die zwei Garderoben der Frauen sind im Erdgeschoss angesiedelt. Auf demselben Geschoss findet man auch einen Duschaum, WC-Anlagen und eine Schiedrichtergarderobe vor. Die WC-Anlagen werden zurzeit von Spieler und Besucher geteilt aber sollen zukünftig getrennt werden. Aufgrund Mangel an Spielerinnen wurde das Frauenteam vor einigen Jahren nach Freienbach verschoben. Der FC Wollerau möchte zukünftig wieder mehrere Frauenteam beheimaten. Das erste Team mit FCW-Juniorinnen spielt seit 2 Monaten wieder in der Erlenmoos. Zusätzlich wird damit gerechnet dass die "Heim-" Frauen Europameisterschaft 2025 für einen "Boom" im Frauenfussball sorgt.

Die sechs Garderoben der Junioren und aktiv Mannschaften im Untergeschoss sind gleichermaßen mit einem Duschaum, WC-Anlagen und einer Schiedrichtergarderobe ergänzt. Der Duschaum soll zukünftig anders konzipiert werden um die Körperhygiene bei Junioren/-innen zu fördern. Das zunehmende Schamgefühl der jüngeren Generation führt dazu dass viele nach dem Sport auf das Duschen verzichten. Der Duschaum soll ausschliesslich von einem Team zur selben Zeit besetzt werden oder mit Trennwände/abschliessbaren Einzelkabinen versehen werden, die einen Sichtschutz bieten.

Die beiden Garderoben im Erdgeschoss wurden aufgrund Platzmangel und Absenz eines Frauenteam seit einiger Zeit von der 1. Mannschaft benutzt. Mit dem Zuwachs in der Juniorenabteilung aber vor allem der Wiederaufnahme eines Frauenteam mit Einhaltung einer klaren Geschlechtertrennung überschreitet die bestehende Anzahl und Dimension der Garderoben im Untergeschoss nun seine Grenzen und führt zu Probleme. Ein sinnvolles Nutzkonzept oder zusätzliche Garderoben sind unumgänglich.

Die Schiedrichtergarderoben sollen wie bis anhin alle für den Schiedrichter relevanten Funktionen beinhalten so dass er getrennt von den Spieler und Besucher seine Arbeit erledigen kann. Auch soll die Schiedrichtergarderobe mit abschliessbaren persönlichen Effektenkästen versehen werden denn auch diese Garderoben werden von mehreren Parteien zur selben Zeit beansprucht. Zurzeit lagern die Schiedrichter ihre persönlichen Gegenstände auf den Spielerbänken unter Aufsicht des Heimteam.

Die Trainer des FC Wollerau sollen eine getrennte Garderobe erhalten worin sie ihre Sitzungen abhalten, ihre Unterlagen verstauen und ihre Trainings vorbereiten können. Die Trainergarderobe soll mit abschliessbaren persönlichen Effektenkästen versehen werden. Auch soll dieser Raum ausreichend dimensioniert werden oder mit einem zusätzlichen Massage- respektive Kraftraum verbunden sein um verletzte Spieler zu verarzten, behandeln oder aufzubauen. Dies würde den Austausch unter Trainern und dem Staff fördern und die Trainingsqualität erhöhen.

## **Gastronomie**

Das bestehende Restaurant wird ausschliesslich an Spieltagen betrieben. Das Angebot umfasst das eines Kiosks sowie eine kleine Auswahl an warmen Gerichten. Da aber auch noch ein Grillplatz vorhanden ist fokussiert man sich im Restaurant hauptsächlich auf den Getränkeverkauf. Das Konzept einer kleinen Küche welche von einem/mit einem Grillplatz ergänzt/kombiniert wird soll auch zukünftig beibehalten werden.

Der bestehende Grillstand wird mit Holzkohle betrieben und wurde im Frondienst direkt zwischen Clubhaus 1975 und Terrasse erstellt. Am Grill arbeiten jeweils zwei Clubmitglieder im Frondienst. Die Nähe und Zugänglichkeit zu den Zuschauerbereichen ist dabei von grosser Bedeutung.

Der Raum zwischen der Bachtobelstrasse und dem Clubhaus dient zurzeit als Abstell- und Zulieferungsfläche für Kühlwagen und Getränkewagen. Die Nähe zum Restaurant und der Terrasse ist von Vorteil, vor allem während grösseren Veranstaltungen.

Um die Bequemlichkeit für Besucher noch weiter zu erhöhen wäre es von Vorteil wenn die Nasszellen näher bei der Terrasse vorzufinden oder sogar direkt von Aussen zugänglich wären. Zurzeit führt der Weg zu den Nasszellen über die Terrasse, einige Stufen hoch und durch das Restaurant bis zum Eingangsbereich.

### **Hausdienst**

Im bestehenden Clubhaus sind keine Hausdienst-Räumlichkeiten wie Büro für Platzwart, Sanitätsraum, Waschraum oder Putzraum vorzufinden. Die Kabinen werden direkt nach dem Gebrauch von den Spieler selbst gereinigt. Die restlichen Räumlichkeiten sowie Nasszellen werden wöchentlich von engagierten Mitglieder zusätzlich geputzt. Die Wäscherei geschieht ausser Haus und wird von hilfsbereiten Eltern der Mitglieder für eine kleine finanzielle Kompensation erledigt. Die Umgebungsarbeiten werden von einem externen Unternehmen ausgeführt welches das Arbeitsmaterial selbst zur Verfügung stellt.

### **Technikräume**

Der Technikraum befindet sich im Untergeschoss und ist ausreichend gross für eine potentielle Modernisierung. Die bestehende Gebäudetechnik zeigt Altersschwächen in Form von erhöhten Service-Intervallen und benötigt aufgrunddessen eine baldige Aufwertung. Bei einer Expansion der Nutzflächen und Sanitärinstallationen wäre eine Redimensionierung der Anlagen wohl unumgänglich. Auch einen Umstieg auf erneuerbare Energien wäre diesbezüglich wünschenswert.

Der Fussballclub Wollerau findet in seinen eigenen Reihen Mitglieder die beruflich auf dem Bau tätig sind und die Fachkompetenz für kleinere Eingriffe verfügen. Dies war für den Fussballclub in den vergangenen Jahren überlebenswichtig da dadurch Kosten eingespart werden konnten. Dies hat sich in jüngster Vergangenheit geändert und ist nicht mehr im gleichen Ausmass umzusetzen. Daran ist wohl die gesellschaftliche Entwicklung zu Grunde liegend und hat einen markanten Einfluss auf das Budget. Aufgrund dessen wäre eine Modernisierung der Gebäudetechnik anzustreben.

### **Aussenbereich**

Ein grosser Teil der Mitglieder des Fussballclub Wollerau erreichen das Gelände mit dem Auto. Auch die Junioren/-innen werden grösstenteils von ihren Eltern ins Training gefahren und wieder abgeholt. Der Rest kommt zu Fuss, mit dem Bus oder mit dem Velo. Der gesamte Verkehr führt über die Bachtobelstrasse und ist aufgrund fehlender Zonierung an betriebsintensiven Tagen als gefährlich einzustufen. Das heisst dass es weder eine Fussgängerzone also ein Trottoir, einen übersichtlichen Wartebereich für Kinder, noch einen überdeckten Abstellplatz für Velos oder Motorräder gibt. Eine Unterteilung der Verkehrsflüsse wäre aus Sicherheitsgründen bei einer Neugestaltung dringend anzustreben.

Die Spieler laufen die Rampe zum Untergeschoss hinunter um zu den Kabinen zu gelangen. Das

Material für den Trainings- und Spielbetrieb sind im Geräteraum direkt neben dem Eingang zu den Garderoben verstaut. Die Nähe der Kabinen zum Spielfeld und Geräteraum ist nutzerfreundlich und soll erhalten bleiben. Auch der Platz der sich direkt dazwischen befindet soll zwingend erhalten bleiben, ob für Anlässe, als Begegnungszone für Besucher und Spieler oder kurze Besprechungen vor dem Training oder in der Halbzeitpause.

Für Besucher, insbesondere für ältere und gehbehinderte ist die Erschliessung und Zugänglichkeit des Clubhauses verwirrend und erschwert. Dabei wäre einen klaren Zugang und Eingang wünschenswert. Das Clubhaus ist mittig zwischen den beiden Spielfelder angeordnet. Die erhöhte Terrasse dient als Treffpunkt und bietet Sicht auf beide Spielfelder. Durch die gute Auslastung der Terrasse ist die Sicht aufs Spielfeld für kleinere oder spät erscheinende Besucher oft eingeschränkt. Diese soll möglichst so beibehalten werden und mit Sitzmöglichkeiten, in Form einer mehrstufigen Tribüne ergänzt werden um die max. Auslastung zu erhöhen.

Die Tribünen welche parallel zum Spielfeld angeordnet sind, bieten zusätzlichen Platz für Zuschauer. An spielintensiven Wochenenden oder an Derby-Spieltagen sind diese vollkommen ausgelastet. Die Anzahl Sitzplätze für Zuschauer beibehalten oder sogar leicht erhöht werden, vor allem angesichts des neuen, attraktiven Juniorenturnierkonzepts "play more football" des Schweizerischen Fussballverbands welches in jüngster Vergangenheit viele Eltern an den Spielfeldrand gelockt hat.

Der Fussballclub Wollerau verfügt über zwei eigene Naturrasenfelder. Die Platzverhältnisse auf den beiden Spielfelder würden einen Zuwachs an Spieler und Spielerinnen nur bedingt erlauben. Das Problem liegt darin dass die Plätze durch die hohe Belastung schnell und stark abgenutzt werden, was zu einer erhöhte Verletzungsgefahr führt. Aufgrund dessen müssen nach Regenfall oder langen Trockenzeiten die Trainings vermehrt abgesagt oder auf Kunstrasen, welcher der Gemeinde gehört und der FC Wollerau das Vorzugsrecht geniesset, verschoben werden. Das führt teils auch zu einer Überlastung des Kunstrasens wobei sich bis zu 3 Mannschaften gleichzeitig das Spielfeld teilen. Dadurch leidet natürlich auch die Trainingsqualität.

Da Platz 2 sich in einem sehr schlechten Zustand präsentiert, wäre es im Zuge der Wirtschaftlichkeit sogar möglich zu prüfen, ob anstatt einer Komplettsanierung vielleicht ein weiterer Kunstrasen langfristig nicht nachhaltiger wäre. Wir sind uns aber auch bewusst, dass dies nicht nur eine wirtschaftliche Entscheidung wäre sondern auch eine politische, da dies eventuell in der Gemeinde und der Bevölkerung auf weniger Verständnis stossen würde und schlussendlich eine Abstimmung zusätzlich erschweren würde.

Die oben geschilderte, aktuelle Situation ergänzt mit möglichen Lösungsansätzen sollen zur Orientierung für die Planung dienen. Die heutigen Probleme sollen möglichst nachhaltig gelöst werden so dass in der Erlenmoos langfristig erfolgreich und mit Freude Fussball gespielt werden kann.

Anhang IV: Fotodokumentation

Drohnenaufnahmen vom:  
18.09.2024











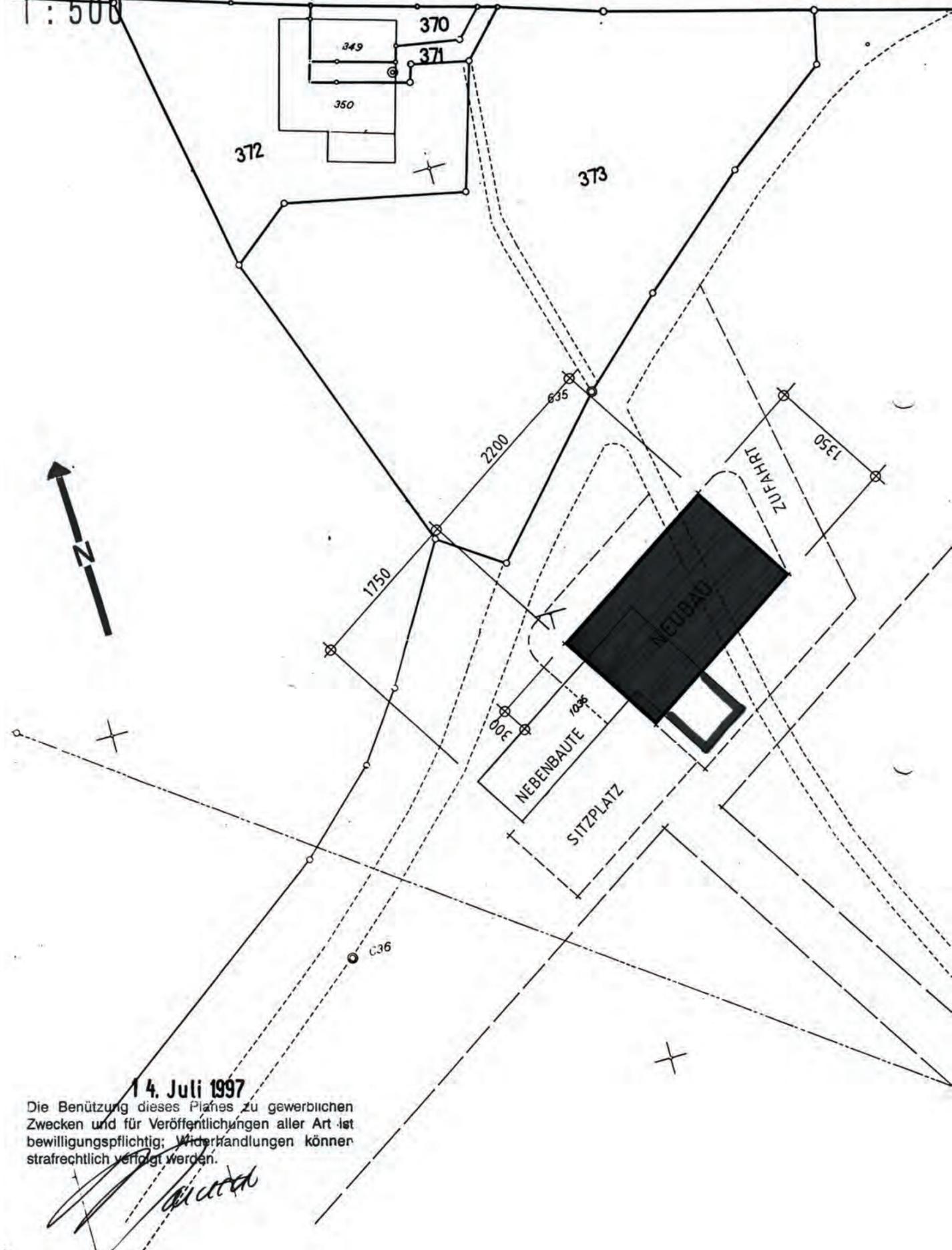




1168

Samstagerstrasse

1167 = 601.33



BAUHERR: FUSSBALLCLUB WOLLERAU  
8832 WOLLERAU

ARCHITEKT: ARCHITEKTURBÜRO JOSEF SPÄNI  
8832 WOLLERAU

LANDBESITZER: KORPORATION WOLLERAU  
8832 WOLLERAU

*[Signature]*

*[Signature]*  
**KORPORATION WOLLERAU**  
Der Präsident: *[Signature]*  
Der Schreiber: *[Signature]*

## NEUBAU CLUBHAUS ERLENMOOS, WOLLERAU

**GEMEINDE WOLLERAU**  
Eingang 17. Juli 1997  
Bauprojekt Nr. 97/045  
Baubewilligung 15.9.97  
Exemplar für Bauherr

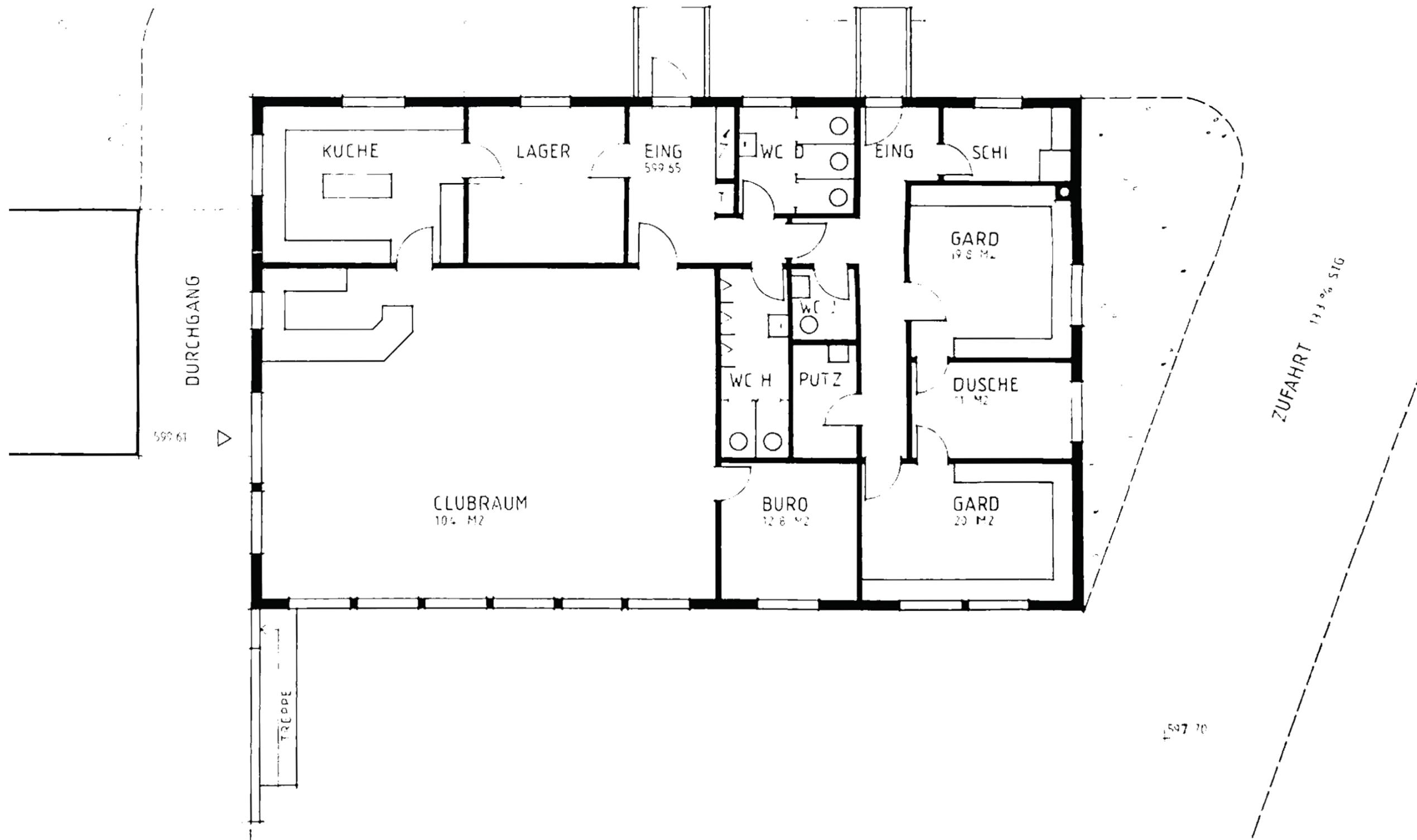
14. Juli 1997

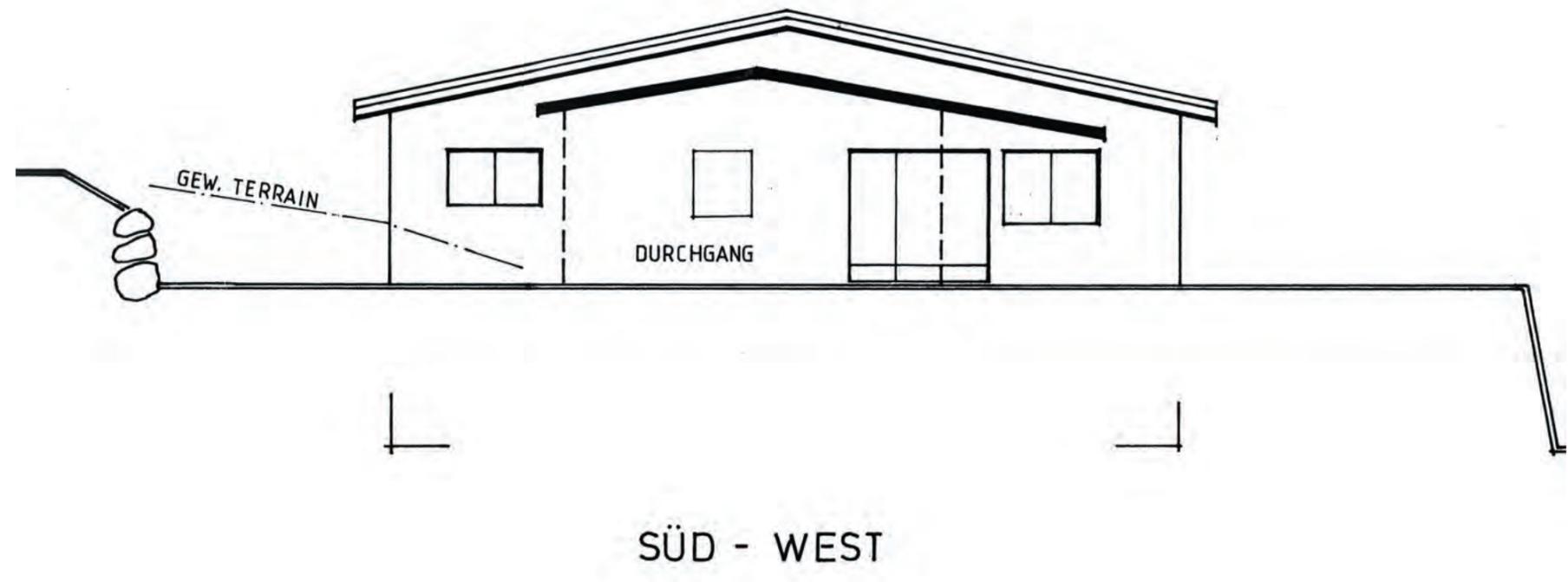
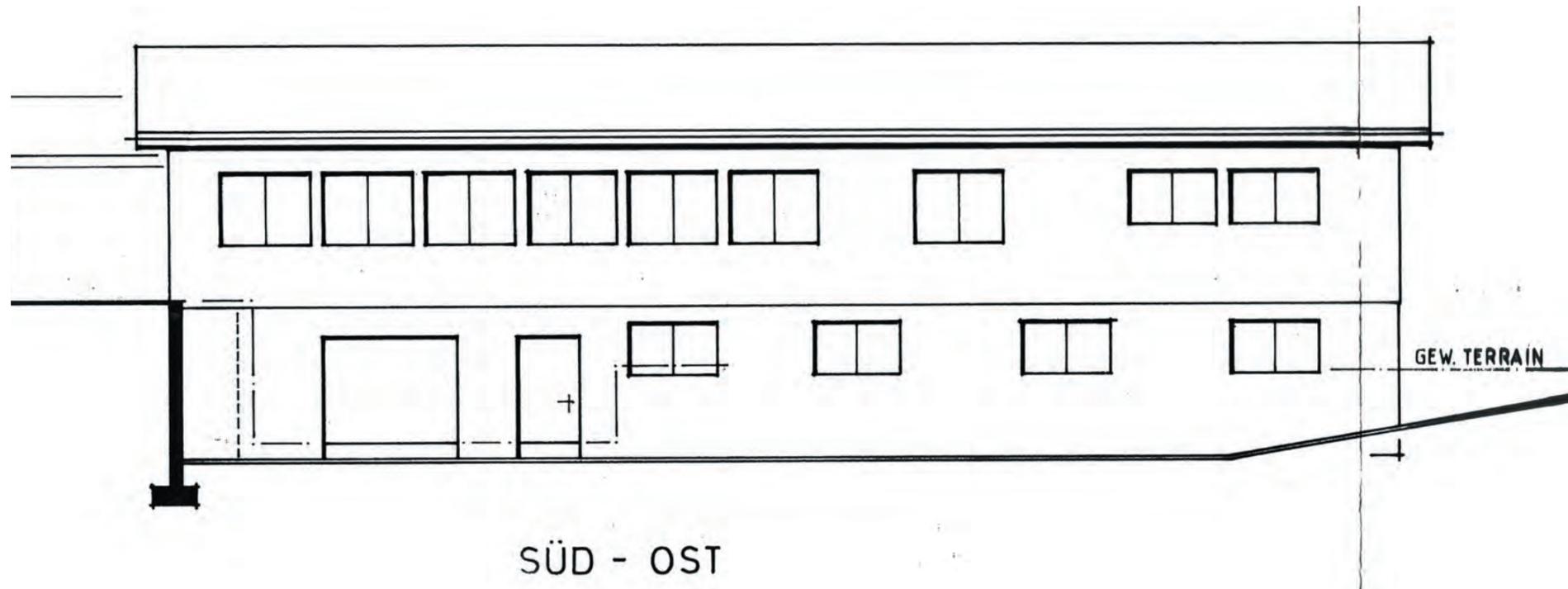
Die Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und für Veröffentlichungen aller Art ist bewilligungspflichtig; Widerhandlungen können strafrechtlich verfolgt werden.

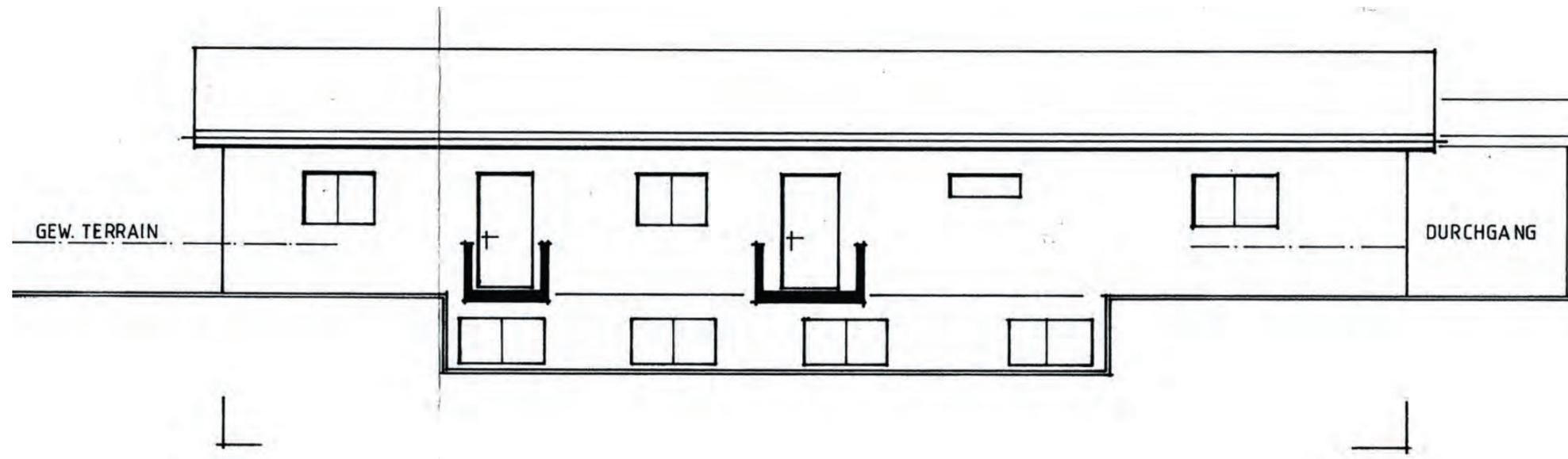
*Ober Moos*

Die unterstrichenen Parzellen-Nr. haben zufolge pendenter Mutation zum Teil Grenzen, die noch nicht rechtskräftig sind.

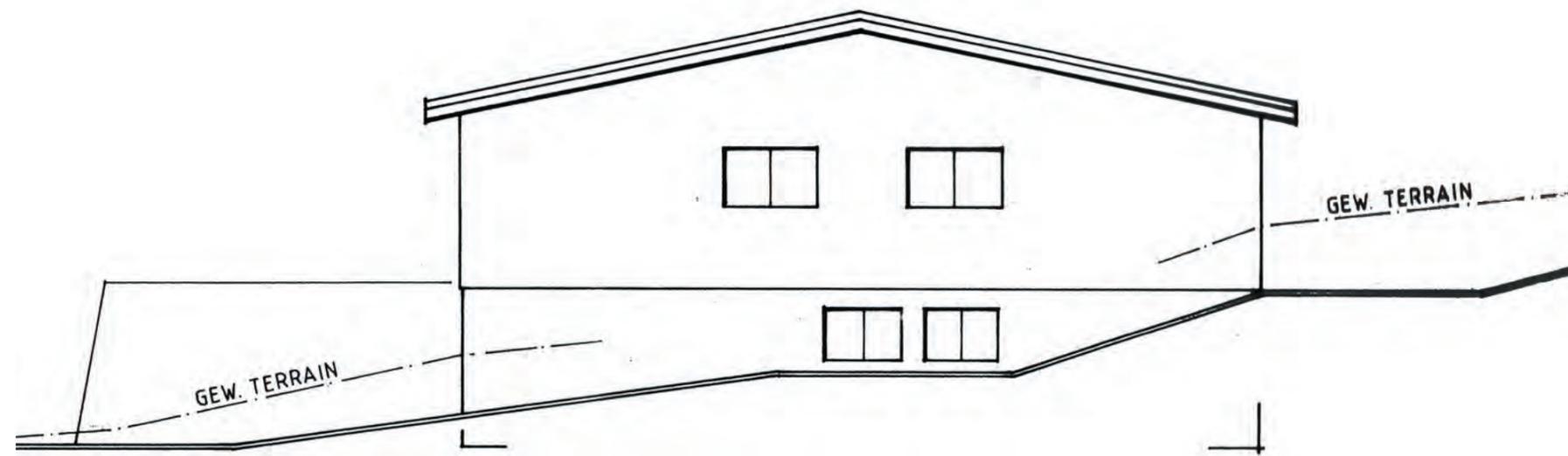








NORD - WEST



NORD - OST

