



Uster, 3. Februar 2015
Nr. 25/2015
V4.04.70

Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/10

ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND BAUKREDIT FÜR EINE TEMPORÄRE DREIFACHTURNHALLE IM BUCHHOLZ

(ANTRAG 25/2015)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art 21. lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Für die temporäre Dreifachturnhalle im Buchholz wird ein Investitionskredit von 2'340'000 Franken inkl. MWST bewilligt («Basisvariante», ohne Option Gasheizung für die Container).**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Esther Rickenbacher, Abteilungsvorsteherin Gesundheit



GESCHÄFTSFELD SPORT/ LEISTUNGSGRUPPE SPORTANLAGEN UND SPORTFÖRDERUNG

A Strategie

Leitbild	Wir unterstützen ein vielfältiges Bildungs-, Kultur-, Sport und Gesundheitsangebot. Ein breites Angebot an Infrastrukturen für Freizeit und Sport ist vorhanden.
Strategischer Schwerpunkt Nr.	4. ... optimiert das Kultur- und Sportangebot..., 12. Uster fördert ein vielfältiges Gesundheitsangebot
Strategisches Ziel	20. Uster ist eine führende Stadt im Gesundheitsbereich.

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bevölkerung von Uster zu vermehrtem Sporttreiben und zu mehr Bewegung animieren. - Bedürfnisgerechte und zeitgemässe Anlagen für Freizeitaktivitäten, Erholung, Training und Wettkämpfe bereitstellen. - Sportanlagen und Badebetriebe betreiben, unterhalten, renovieren und ausbauen. - Den Jugend- und Breitensport in Uster mit einer gut funktionierenden Infrastruktur unterstützen.
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Sportanlagen (Halle Buchholz)
-----------	-------------------------------

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	Keine
-----------	-------

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	Keine
-----------	-------

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 2'340'000
Folgekosten total	Fr. 333'700
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 811'700 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 55'000 im Globalkredit 2016 einzustellen Fr. 82'000 im Globalkredit 2017 einzustellen Fr. 82'000 im Globalkredit 2018 einzustellen Fr. 34'000 im Globalkredit 2019 einzustellen

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Es wird eine zusätzliche befristete Anstellung von Mai 2016 bis April 2019 notwendig. vgl. Abschnitt D, Kapitel 3.4 und 3.5
--	---

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc.

Sportkonzept der Stadt Uster



A. Ausgangslage

1. Neubau der Kantonsschule Uster

Der Kantonsrat fällte 2005 den Grundsatzentscheid, als Ersatz für die Kantonsschule Glatttal mit den Standorten Dübendorf und Uster eine neue Kantonsschule in Uster zu errichten. In das Projekt wurden auch die Schulen der Berufsbildung in Uster einbezogen. Die Kantonsschule und die drei Schulen der Berufsbildung arbeiten seit 2001 im Bildungszentrum Uster (BZU) zusammen.

2006 genehmigte der Regierungsrat das Raumprogramm für den Umbau des Bildungszentrums mit einem Neubau der Kantonsschule Uster (KUS).

Im Juli 2013 hat der Regierungsrat dem Kantonsrat einen Kredit über 72 Mio. Franken für den Neubau der Kantonsschule Uster auf dem Areal des bestehenden Berufsfachschulhauses beantragt. Zugleich beschloss er als gebundene Ausgabe einen Kredit für die Sanierung dieses Berufsfachschulhauses, einschliesslich der erforderlichen Provisorien (ohne Turnhallenprovisorium), von rund 55 Mio. Franken. Das neue Projekt umfasst auch zwei Dreifachturnhallen. Im März 2014 folgte der Kantonsrat mit grossem Mehr dem Antrag des Regierungsrats.

Während der Bauzeit von Mai 2016 bis Frühling 2019 sind die Berufsfachschulen Uster in einem zusätzlichen «Pavillondorf» untergebracht und die bestehende Dreifachsportanlage des BZU steht für den obligatorischen Schulsport nicht zur Verfügung. Das BZU benötigt deshalb für diese Zeit ein Turnhallenprovisorium, welches für den Schulsportunterricht von Montag bis Freitag von 07:15 bis 18:00 Uhr zur Verfügung steht.

Weil die bestehende Dreifachturnhalle des BZU sowohl von den Schulen als auch von den Ustermer Sportvereinen intensiv genutzt wird, haben sich die Stadt Uster und der Kanton im Jahr 2012 darauf geeinigt, dass die Stadt Uster für beide Nutzungen ein Provisorium erstellen soll, in dem sich der Kanton einmietet.

2. Bedarf seitens der Sportvereine

Während der Sanierung der Dreifachsporthalle des BZU steht sie auch den hiesigen Sportvereinen nicht mehr zur Verfügung. Heute werden die Hallen von Montag bis Freitag jeweils von 17:50 bis 21:50 Uhr durch die Ustermer Sportvereine benutzt. Auch an den Wochenenden werden sie durch die ansässigen Sportvereine häufig genutzt.

Der mit Abstand wichtigste Nutzer ist der Unihockeyclub (UHC) Uster. Er belegt die Halle während den für die Vereine zur Verfügung stehenden Zeiten zu rund 80%: Unter der Woche nutzt der UHC die Halle an vier Abenden für den Trainingsbetrieb. An den Wochenenden finden häufig Meisterschaftsspiele und Turniere statt.

Der UHC vertritt die Stadt Uster in der obersten Liga. Er hat insgesamt rund 300 Mitglieder. Neben dem Spitzensport unterhält der UHC eine eigene Nachwuchsabteilung mit rund 180 Junioren. Er leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Jugendsportförderung. Der UHC führt insgesamt 19 Mannschaften, davon spielen 8 Mannschaften auf dem Grossfeld (Dreifachturnhalle). Eine Verlegung des Trainingsbetriebes in eine andere städtische Turnhalle ist nicht möglich, da alle Schulturnhallen und die Dreifachhalle Buchholz während der Wintersaison bereits heute ausnahmslos ausgebucht sind. Auch für den Wettkampfbetrieb reichen die übrigen Dreifachhallen (Buchholz und Oberuster) bei weitem nicht aus, da diese bereits heute durch den UHC und weitere Grossvereine während der Meisterschaft gebraucht werden. Auch ausserhalb von Uster ist es sehr schwierig zusätzliche Halleneinheiten zu erhalten, da sämtliche Dreifachhallen in der Region sehr stark genutzt werden.



Falls der UHC während der Sanierung der BZU-Halle keine Alternative zur Verfügung hat, käme er in enorme Schwierigkeiten. Er wäre gezwungen, seine sportlichen Ziele deutlich nach unten zu schrauben. Es wäre damit zu rechnen, dass gute Elite- und Juniorenspieler den Verein verlassen würden. Der Club könnte nicht mehr in der heutigen Form aufrechterhalten werden und müsste nach diesem Unterbruch teilweise neu aufgebaut werden.

3. Bisherige politische Entscheide

Im Jahr 2012 ist der damalige Regierungspräsident Markus Kägi mit der Frage an den Stadtrat von Uster herangetreten, ob zur Überbrückung der dreijährigen Bauzeit in Uster geeignete Ersatzräume zur Verfügung stehen. Im selben Jahr beschloss der Stadtrat mit Beschluss Nr. 220 vom 26. Juni 2012, die Errichtung einer temporären «Kalthalle» für drei Jahre zu prüfen, da vor allem abends die Ustermer Hallen sehr gut ausgelastet seien. Dabei sollte die BZU tagsüber die drei Halleneinheiten nutzen und dafür Miete (Betrag 1.5 Mio. Franken) zahlen. Am Abend könnten die Vereine (namentlich Unihockey und Badminton) die Grosshalle als Ersatz für die BZU-Halle nutzen. Mit Beschluss Nr. 108 vom 19. März 2013 hat sich der Stadtrat dafür entschieden, eine «leicht beheizte Halle» zu realisieren, da Sportunterricht und auch Vereinssport in einer Kalthalle nicht realistisch seien.

B. Das Bauprojekt

1. Projektorganisation

Stadtintern wurde zur Planung der temporären Dreifachhalle eine Projektgruppe mit folgenden Mitgliedern gebildet. Wichtig war dabei der frühzeitige Einbezug des Bildungszentrums Uster:

- Anita Bernhard, Leiterin Abteilung Gesundheit (Vorsitz)
(bis August 2013: Claude Hunold, Leiter Abteilung Gesundheit)
- Beat Berger, Leiter Geschäftsfeld Sport
(bis Juli 2013: Daniel Brunner; Leiter Geschäftsfeld Sport)
- Stefan Reimann, Leiter Hochbau und Vermessung
- Hanspeter Schneider, Zentrumsleiter Bildungszentrum Uster
- Thomas Bornhauser, Leiter Liegenschaften
- Frank Kockelkorn, fksportbau (Experte ohne Stimmrecht)

Bis zu seinem Rücktritt im Frühling 2014 war zudem der damalige Stadtpräsident Martin Bornhauser Mitglied des Projektteams.

2. Ausschreibung Totalunternehmer (TU)

In einer ersten Phase erstellte die Projektgruppe das Raumprogramm. Dieses bildete die Grundlage für die anschliessende TU-Ausschreibung. Das TU-Modell wurde gewählt, um die Kosten- und Termisicherheit des Bauvorhabens zu gewährleisten. In einer zweistufigen Ausschreibung – das Projekt musste nach der ersten Ausschreibungsrunde aufgrund der hohen Kosten des einzigen Anbieters (Firma Realsport, 1728 Rossens) redimensioniert werden – wurde eine für das Provisorium bedürfnisgerechte, wirtschaftlich günstige und technisch gute Lösung gefunden. Das Resultat der TU-Ausschreibung beinhaltet die genauen Erstellungskosten sowie ein Vorprojekt mit einer Termisicherheit für die Übergabe des Gebäudes an den Nutzer. Dadurch wurde in einem frühen Projektstadium die nötige Planungs- und Kostensicherheit erreicht.



3. Informationen zum Projekt

3.1. Lösungsansatz

Die temporäre Dreifachturnhalle ist eine Leichtbaukonstruktion aus Holz (ökologisch nachhaltig) und Stahl mit einem Membrandach. Die Lichtdurchlässigkeit der Textil-Membrane ergibt eine gleichmässige Beleuchtung, welche auch im Winter bei bedecktem Wetter ohne Kunstlicht einen geregelten Sportbetrieb erlaubt. Das Dach ist gewölbt, was eine angenehme Akustik bewirkt. Im Sommer verhindert die Membranhaut eine übermässige Erwärmung des Innenraumes. Die Nebenräume (Garderoben und Duschen) bestehen aus Containerelementen, welche ebenerdig nebeneinander aufgestellt werden. Ein sehr ähnliches Objekt steht bereits in Givisiez (FR).

Der bestehenden Gebäudesituation wurde gebührend Beachtung geschenkt. Mit der temporären Dreifachhalle werden zur bestehenden Sporthalle betriebliche Synergien hergestellt. Eine kurze und direkte Wegverbindung zwischen den Gebäuden ist Teil der Projektplanung.

Die temporäre Dreifachturnhalle wird tagsüber einen gleichzeitigen Betrieb mit drei Schulklassen ermöglichen. Da die Hallen nur durch Netzhänge voneinander getrennt sind, werden die Sportlehrpersonen den Betrieb bezüglich der Akustik anpassen müssen. Die sechs getrennten Garderoben inklusive der Duschen ermöglichen jedoch einen problemlosen Betrieb, analog der bestehenden Sporthalle des BZU.

3.2. Projektdaten

Die temporäre Dreifachturnhalle wird westlich der bestehenden Dreifachsporthalle Buchholz zu stehen kommen. Südlich grenzt sie an das Garderobengebäude der Leichtathletikanlage. Der Planungsperimeter hat eine Grösse von 50 x 60 Meter.

Die wichtigsten Projektdaten sind:

Aussenmasse der temporären Dreifachturnhalle	44 x 26 x 7 m
Sportfläche gesamt	1'200 m ²
Containereinheiten	30 Elemente
Containerfläche	450 m ²
Anzahl Garderoben (inkl. Duschen)	6

Die temporäre Dreifachturnhalle ist für die reine Schulsport- und Vereinsnutzung vorgesehen. Die Ausstattung der Halle (Match-Uhr, Kleinmaterial etc.) entspricht derjenigen der heutigen BZU-Halle. Es sind keine Installationen für Mehrzwecknutzungen geplant. Die Halle wird behindertengerecht gebaut. Bei der Planung wurde auf grösstmögliche Funktionalität geachtet. Die Anordnung der verschiedenen Räume wird auf die vorgesehene Nutzung und den Betrieb abgestimmt. Die Garderoben mit Duschen sind so konzipiert, dass diese von aussen zugänglich sind. Somit stehen jeweils mindestens zwei Garderoben für den Fussballbetrieb auf den Rasenfeldern zur Verfügung.

3.3. Option «Gasheizung» für die Container (Nebenräume)

Bei der «Basisvariante» ist vorgesehen, dass die Container mittels Elektroheizstrahlern und die Sporthalle mittels Keramik-Gasstrahlplatten beheizt werden. Aus energetischen Überlegungen wäre es im Sinne einer Variante auch möglich, die Container mit einer Gasheizung zu heizen. Hierzu müsste ein grösserer Gastank eingebaut sowie die notwendige Wasserverrohrung inkl. der Radiatoren in den Containern installiert werden. Die zusätzlichen Investitionskosten dieser Option werden auf ca. 80'000 Franken (inkl. MWST) geschätzt.



Argumente zur «Basisvariante» mit Elektroheizung für die Container:

- + Die Container sind standardmässig mit Elektroheizkörpern ausgestattet. Es ist geplant, die Container nach dem dreijährigen Provisoriumsbetrieb weiter zu verkaufen (vgl. 3.9). Ein Standardmodell kann einfacher an einem anderen Ort wieder verwendet werden als ein umgerüstetes.
- + Keine zusätzlichen Investitionen nötig während der dreijährigen Provisoriumsdauer.
- + Der Strom, welcher die Stadt Uster für die städtischen Gebäude von der Energie Uster AG bezieht, ist ÖKO-Strom (100% aus Wasserkraft).
- Der Energieträger «Strom» sollte gemäss Energiegesetz grundsätzlich nicht zum Heizen eingesetzt werden.

Argumente zur Option mit Gasheizung für die Container:

- + Gas ist ein fossiler, aber energetisch umweltfreundlicherer Energieträger.
- Sehr hohe Investitionskosten von 80'000 Franken für eine Provisoriumdauer von drei Jahren.

Der Stadtrat spricht sich für die «Basisvariante» aus, bei der die Container mittels Elektroheizstrahlern und die Sporthalle mittels Keramik-Gasstrahlplatten beheizt werden. Seiner Meinung nach rechtfertigen sich die Zusatzkosten von 80'000 Franken für ein Provisorium nicht. Zudem ist er der Ansicht, dass dem ökologischen Anliegen mit ÖKO-Strom aus Wasserkraft für ein Provisorium Genüge getan ist.

3.4. Betrieb

Der Standort direkt neben der Buchholzhalle ermöglicht betriebliche Synergien. So kann beispielsweise die automatische Bodenreinigungsmaschine der Buchholzhalle auch für die Reinigung der neuen temporären Dreifachhalle verwendet werden. Die zusätzlichen Garderoben ermöglichen beim Betrieb der gesamten Sportanlage mehr Flexibilität und sind ein Gewinn für alle Nutzer der Anlage.

Die Sporttreibenden der neuen Halle werden den bestehenden Parkplatz nutzen. Eine Studie von Ernst Basler und Partner zeigt, dass die bestehenden und die 32 neuen Parkplätze, welche im Zusammenhang mit der Sanierung und Erweiterung des Hallenbades erstellt werden, ausreichen. Es werden keine zusätzlichen Parkplätze gebaut.

Die neue Halle wird vom Team des Geschäftsfeldes Sport betrieben und disponiert. Während der Betriebsdauer sind zusätzlich befristet 30 Stellenprozent notwendig. Diese sind notwendig, damit die Halle abends und an den Wochenenden gereinigt und die notwendigen Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden können. Das BZU übergibt die Halle an die nachfolgenden Nutzer gereinigt weiter.

3.5. Betriebskosten

Es ist mit folgenden jährlichen Betriebskosten zu rechnen (Angaben in Fr.):

Lohnkosten (30%-Stelle)	24'000
Lohnnebenkosten	4'000
Energie	18'000
Wasser	6'000
Reinigungsmittel	7'000
Übriges Betriebs- und Verbrauchsmaterial	6'000
Total inkl. MWST	65'000



3.6. Investitionskosten

Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen (Angaben in Fr.):

BKP	Basisvariante	Option «Gasheizung Container»
0 Sporthalle	680'000	
1 Ausrüstung Sporthalle	240'000	
2 Sportboden	210'000	
3 Garderobe und Nebenräume	490'000	
4 Ausrüstung & Garderobe	50'000	
5 Infrastruktur	430'000	
6 Gasheizung für die Container		80'000
Zwischentotal inkl. MWST (Kosten TU)	2'100'000	80'000
7 Reserve 2,3%	50'000	
8 Nebenkosten	190'000	
Total inkl. MWST	2'340'000	80'000

Es kann zusätzlich mit einem Beitrag aus dem kantonalen Lotteriede- und Sportfonds in der Höhe von 30'000 Franken gerechnet werden. Da dieser Betrag erst nach dem Entscheid des Gemeinderats gesprochen wird, ist dieser im Kreditantrag nicht enthalten.

3.7. Mieteinnahmen

Auf der Einnahmenseite ist mit Benützungsgebühren seitens der Ustermer Vereine in der Höhe von jährlich 60'000 Franken zu rechnen. Der Kanton hat sich mit einer Nutzungsvereinbarung verpflichtet, jährlich 500'000 Franken an Miete zu bezahlen.

3.8. Projektkosten

Zusammenfassend ist über die Betriebsdauer von drei Jahren mit folgenden Kosten zu rechnen (Angaben in Fr.):

Investitionskosten	2'340'000
Betriebskosten über drei Jahre (3 x 65'000)	195'000
Beitrag Lotteriede- und Sportfonds	- 30'000
Mieteinnahmen Kanton (3 x 500'000)	- 1'500'000
Mieteinnahmen Vereine (3 x 60'000)	- 180'000
Kosten für die Betriebsdauer inkl. MWST	825'000

3.9. Wiederverkauf / Rückbau

Die Benützung der temporären Dreifachturnhalle ist auf drei Jahre befristet. Sollten sich bauliche Verzögerungen beim Kanton ergeben, besteht die Option einer Verlängerung der Nutzungsvereinbarung von 3 bis max. 12 Monaten. (Sollte die vereinbarte Option durch den Kanton eingelöst werden, ergeben sich weitere Mieteinnahmen von 125'000 bis 500'000 Franken.) Die Leichtbauhalle und die Container können demontiert und als Provisorium an einem anderen Ort wiederverwendet werden. Ein Verkauf an Interessierte ist vorgesehen. Zum heutigen Zeitpunkt bestehen noch keine Anfragen. Während dem dreijährigen Turnhallenbetrieb ist vorgesehen, dass im Kontakt mit dem Ersteller (beauftragter Totalunternehmer) mit potenziellen Kaufinteressenten Kontakt aufgenommen wird. Die Containerelemente (für andere Gemeinden oder Private) und die Hallenkonstruktion



(z.B. für einen Industriebau) könnten auch separat verkauft werden.

Nach 3-jähriger Nutzungsdauer beträgt der Wertanteil, der zum Verkauf gelangen kann, noch rund 1.5 Mio. Franken (BKP 0-4 sowie Abschreibung von 10 % unter der Annahme einer Gesamtlebensdauer von 30 Jahren). Der Markt für einen Wiederverkauf ist nicht sehr gross. Aktuelle Schätzungen gehen trotzdem davon aus, dass sich der mögliche Gesamtverkaufserlös für Container und Halle zwischen 0.5 – 0.8 Mio. Franken bewegen wird. Das heisst, dass sich die Gesamtprojektkosten (vgl. 3.8) ebenfalls um diese Bandbreite reduzieren werden.

Gemäss bisheriger Usanz bei ähnlichen städtischen Projekten (z.B. Schulbauprovisorien) sind die Rückbaukosten nicht im Baukredit berücksichtigt. Allfällige notwendige Rückbau-, bzw. Demontagerkosten, welche die Stadt Uster übernehmen muss, werden anschliessend in einem separaten Projekt bewilligt und abgewickelt.

3.10. Terminplan

Folgende Meilensteine sind geplant:

April 2015	Genehmigung Baukredit durch den Gemeinderat
Mai 2015	Auftragsauslösung und Vorbereitung der Ausführung
Mai 2015	Baueingabe
August 2015	Baubewilligung
September 2015	Baubeginn
April 2016	Bauvollendung mit Abnahme
Mai 2016	Inbetriebnahme (Mietbeginn)

C. Kreditbewilligung

Vorhaben	Bau temporäre Dreifachhalle Buchholz	
Kostenstelle		72211
Konto oder Projekt-Nr.		72211004
Kreditbetrag einmalig	Fr.	2'340'000
Kreditbetrag wiederkehrend	Fr.	-
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung	Art 21. lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten	Ja im 2015: Fr.	2'400'000
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	nein	

Folgende Kredite wurden für Planungsleistungen durch Stadtrat und Verwaltung erteilt:

Fr. 25'000 Erarbeitung Vorprojekt (Abteilung Gesundheit)

Fr. 40'000 Vorgezogene Planerleistungen TU (Stadtrat)

Fr. 65'000 Erfolgte Planungsleistungen vor Baukreditgenehmigung

Per 19.01.2015 sind davon insgesamt 21'600 Franken ausbezahlt worden.



D. Folgekosten

Folgekostenberechnung

Bruttoinvestitionen ¹⁾		Fr.	2'340'000
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen ²⁾		Fr.	0
Nettoinvestitionen³⁾		Fr.	2'340'000
Kapitalfolgekosten ⁴⁾ :		Fr.	811'700
Abschreibungen:	Fr.	780'000	
Verzinsung:	Fr.	31'700	
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾		Fr.	37'000
Personelle Folgekosten ⁶⁾		Fr.	28'000
Gebäudeunterhalt ⁷⁾		Fr.	17'000
Zwischentotal		Fr.	893'700
Abzüglich Investitionsfolgeerträge ⁸⁾		Fr.	- 560'000
Total Folgekosten		Fr.	333'700

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 29.04.2014 insgesamt 2'340'000 Franken inkl. MWST.

²⁾ Es kann im Jahre 2015 mit einem Beitrag aus dem Lotterie- und Sportfonds in der Höhe von 30'000 Franken gerechnet werden.

³⁾ Da die Beitragszusicherung aus dem kantonalen Lotterie- und Sportfond erst nach der Kreditgenehmigung zu erwartet ist, wird ein Bruttokredit beantragt.

⁴⁾ Die Berechnung der Kapitalfolgekosten stützt sich auf das Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich. Gemäss § 37 lit. a sind für die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) 10% der Nettoinvestitionen vorzusehen. Bei Investitionskosten von 2'340'000 Franken ergeben sich demzufolge jährliche Kapitalfolgekosten von 234'000 Franken. Da es sich im vorliegenden Fall um einen auf 3 Jahre befristeten Provisoriumsraum handelt, werden die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen) nach 3 Jahren gesamthaft abgeschrieben.

Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 5% ausgegangen. Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation, zurzeit rund 1.5%, über eine Zeitdauer von 3 Jahren betrachtet, kann mit durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung 780'000 Franken; Verzinsung 31'700 Franken) von insgesamt 811'700 Franken gerechnet werden.

⁵⁾ Die jährlichen betrieblichen Folgekosten betragen für das Provisorium 37'000 Franken (ohne Personalkosten) >siehe Kap. 3.5 Betriebskosten.

⁶⁾ Die zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten betragen für das Provisorium 28'000 Franken (ohne Betriebskosten) >siehe Kap. 3.5 Betriebskosten.

⁷⁾ Die Kosten für den Gebäudeunterhalt belaufen sich auf 1% des Gebäudeversicherungswertes (geschätzt 1'700'000 Franken) und betragen 17'000 Franken.

⁸⁾ Aus der Benutzung des Turnhallenprovisorium ergeben sich jährliche Benützungsgebühren durch die Vereine von 60'000 Franken und jährliche Mietzinsen durch den Kanton ZH von 500'000 Franken und somit jährlich insgesamt Investitionsfolgeerträge von 560'000 Franken.



E. Antrag

Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Artikel 21 lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen.

1. Für die temporäre Dreifachturnhalle im Buchholz wird ein Investitionskredit von 2'340'000 Franken inkl. MWST bewilligt («Basisvariante» ohne Option Gasheizung für die Container).
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel allenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Mitteilung an den Stadtrat.

STADTRAT USTER
Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen

Die Beilagen sind nur für die Aktenauflage GR bestimmt:

- Bauprojektdokumentation vom 25.11.2014
- Kapitalfolgekostenberechnung vom 16.01.2015
- Nutzungsvereinbarung vom 21.01.2015