



Uster, 7. Juli 2020
Nr. 64/2020

Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/9

**WEISUNG 64/2020 DES STADTRATES: RÜCKBAU TEMPORÄ-
RER DREIFACHTURNHALLE BUCHHOLZ MIT OPTION «BIO-
DIVERSITÄT», BAUKREDIT VON BRUTTO 325 000 FRANKEN
INKL. MWST**

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

- 1. Für den Rückbau der temporären Dreifachturnhalle Buchholz wird ein Baukredit von brutto 270 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%) bewilligt.**
- 2. Für die Umsetzung der Option «Biodiversität» wird ein zusätzlicher Kredit von brutto 55 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%) bewilligt.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 4. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Karin Fehr, Abteilungsvorsteherin Gesundheit



GESCHÄFTSFELD SPORT/ LEISTUNGSGRUPPE SPORTANLAGEN

A Strategie Uster 2030

Leitsatz	2. Stadtentwicklung - «Uster wächst nachhaltig»
Schwerpunkt Nr.	2.3. Frei- und Erholungsräume sorgen für eine hohe Lebensqualität.
Leitsatz	3. Standortförderung - «Uster ist im Grossraum Zürich ein wichtiger Akteur»
Schwerpunkt Nr.	3.2. Gesundheit, Sport, Robotik, Mobilität sowie die Kreativwirtschaft sind Usters Schwerpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung.
Leitsatz	4. Bildung, Kultur und Sport - «Uster bewegt und bildet»
Schwerpunkt Nr.	4.3. Uster erneuert bestehende Sportanlagen und erweitert deren Angebot gezielt.

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

Bestehend	Z 01: Mit einer gut funktionierenden Infrastruktur die Sporttreibenden unterstützen und die Bevölkerung von Uster zu Bewegung animieren.
-----------	--

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

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

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. 270 000 ohne Option / Option zusätzlich Fr. 55 000
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	Keine

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Keine
--	-------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

Sportkonzept der Stadt Uster



A. Ausgangslage

1. Vorgeschichte

Der Kantonsrat fällte 2005 den Grundsatzentscheid, eine neue Kantonsschule in Uster als Bestandteil des Berufsbildungszentrums (BZU) zu errichten. Es wurde ein Projekt für den Neubau der Kantonsschule Uster sowie für die Sanierung des bestehenden Berufsfachschulhauses entwickelt. Das Bauprojekt umfasste zudem die Erstellung von zwei neuen Dreifachturnhallen.

Da die bestehende Dreifachturnhalle des BZU während der Bauzeit (Frühling 2016 bis Frühling 2019) nicht zur Verfügung stehen würde, wurde ein Turnhallenprovisorium benötigt. Dieses musste von Montag bis Freitag von 07:15 bis 18:00 Uhr für den obligatorischen Schulsportunterricht genutzt werden können.

Im Jahr 2012 trat der damalige Regierungspräsident Markus Kägi mit der Frage an den Stadtrat von Uster heran, ob zur Überbrückung der dreijährigen Bauzeit in Uster geeignete Ersatzräume zur Verfügung stehen. Da die Ustermer Hallen sehr gut ausgelastet waren, beschloss der Stadtrat am 26. Juni 2012, die Errichtung einer temporären «Kalthalle» zu prüfen. Schliesslich entschied sich der Stadtrat am 19. März 2013 eine «leicht beheizte Halle» zu realisieren, da weder Schulsportunterricht noch Vereinssport in einer Kalthalle realistisch seien.

Die temporäre Dreifachturnhalle wurde somit im Juni 2016 auf der Sportanlage Buchholz, als Ersatz für die sich in Sanierung befindende Dreifachturnhalle des BZU, in Betrieb genommen. Bereits im Gemeinderatsantrag zur Genehmigung des Baukredites vom 03. Februar 2015 wurde festgehalten, dass die Benützung der Halle auf drei Jahre befristet ist. Entsprechend wurde die Halle konstruiert und bewilligt.

2. Projektbericht

2.1. Nutzen für das Berufsbildungszentrum (BZU)

Durch den Bau der temporären Dreifachturnhalle konnte der obligatorische Schulsportunterricht des BZU während der Sanierung der bestehenden BZU-Sporthalle stattfinden. Der Sportunterricht war von Montag bis Freitag, von 07:15 bis 18:00 Uhr, für drei Schulklassen gleichzeitig am selben Standort möglich. Garderoben und Duschräume standen ebenfalls zur Verfügung.

Die Lage auf der Sportanlage Buchholz ermöglichte betriebliche Synergien. Der Sportunterricht konnte nach Belieben ins Freie verlegt werden, wo ein vielfältiges Angebot an Aussensportanlagen genutzt werden konnte (z.B. Fussballplätze, 400m-Bahn, Finnenbahn, Beachvolleyballfelder etc.). Weiter standen mit dem Hallenbad und der Kletterhalle in unmittelbarer Nähe weitere Sportanlagen zur Verfügung. Die Sportlehrpersonen konnten im Betriebsgebäude Büroräumlichkeiten nutzen.

2.2. Nutzen für die Sportvereine

Die bestehende BZU-Dreifachturnhalle wurde neben dem Schulsportunterricht auch für den Vereinssport genutzt. Während deren Sanierung stand mit der temporären Dreifachturnhalle Buchholz somit auch den Sportvereinen eine Alternative zur Verfügung, um ihren Trainings- und Wettkampfbetrieb weiterführen zu können.

Besonders für den Unihockeyclub (UHC) Uster war die weitere Verfügbarkeit einer Dreifachturnhalle enorm wichtig. Er nutzte 80% der für die Vereine verfügbaren Belegkapazitäten. Der UHC Uster gehört zu den führenden Unihockeyclubs der Schweiz und zählt rund 300 Mitglieder. Die erste Mannschaft spielt in der obersten Liga. Neben dem Leistungssport unterhält der Club eine grosse Nachwuchsabteilung und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Jugendsportförderung. Der UHC Uster



bildet insgesamt 20 Mannschaften, wovon rund die Hälfte auf dem Grossfeld spielt und daher zwingend auf eine Dreifachturnhalle angewiesen ist. Eine Verlegung des Trainings- oder Wettkampfbetriebes in eine andere städtische Dreifachturnhalle war aufgrund der bereits ausgeschöpften Kapazitäten nicht möglich. Auch ausserhalb von Uster standen keine entsprechenden Halleneinheiten zur Verfügung.

Dank der temporären Dreifachturnhalle Buchholz konnte der UHC seinen Trainings- und Wettkampfbetrieb weiterführen. In diesen drei Jahren konnte sich der UHC sportlich weiterentwickeln und wichtige Ziele erreichen. Im Jahr 2018 konnte das Herrenteam das erste Mal in der Vereinsgeschichte an den Playoffs teilnehmen. Im Folgejahr gelang dies erneut und es wurde noch ein Tabellenplatz gutgemacht (7. Platz von 12 Teams).

2.3. Projektkosten

Die Erstellung, der Betrieb und den Rückbau der temporären Dreifachturnhalle auf der Sportanlage Buchholz hat insgesamt folgende Kosten verursacht (Angaben in Fr., gerundet auf 1 000 Fr.):

Investitionskosten (gem. Bauabrechnung vom 26.09.2017)	2 384 000
- Betriebsergebnis 2016 – 2020	- 1 299 000
Rückbau	270 000
Total Kosten inkl. MWST	1 355 000
<hr/>	
Option «Biodiversität»	55 000

Das Betriebsergebnis 2016 - 2020 beinhaltet alle betrieblichen Erträge und Aufwendungen während der Nutzung der temporären Dreifachturnhalle Buchholz. Zu den Erträgen gehören unter anderem die Mieteinnahmen des Kantons Zürich (1.5 Mio. Franken) und die Mieteinnahmen der Sportvereine. Zu den Aufwendungen zählen unter anderem die Energiekosten (Gas und Strom) und die Kosten für den Unterhalt der Halle (Reinigung, Reparaturen etc.).

Vor dem Bau der temporären Dreifachturnhalle Buchholz ist man von Projektkosten in der Höhe von 825 000 Franken ausgegangen. Zudem gingen Schätzungen davon aus, nach Ende der dreijährigen Nutzungsdauer einen Verkaufserlös von 500 000 bis 800 000 Franken erzielen zu können (vgl. Gemeinderatsweisung 25/2015).

Die totalen Projektkosten liegen mit 1 355 000 Franken deutlich höher als ursprünglich angenommen. Diese Differenz ist grösstenteils durch den höheren Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten zu erklären. Hinzu kommen die unerwarteten Kosten für den Rückbau.

Die temporäre Dreifachturnhalle Buchholz war die erste temporäre Dreifachhalle der Schweiz. Daher fehlten die Erfahrungswerte, um die Projektkosten im Voraus genauer abschätzen zu können.



B. Weiteres Vorgehen

1. Verkaufsbestrebungen

Die temporäre Dreifachturnhalle Buchholz wurde im September 2016 und im Mai 2017 an den Fachtagungen des Bundesamtes für Sport vorgestellt. Die Fachtagung 2017 fand auf der Sportanlage Buchholz statt, sodass die Teilnehmenden – vor allem Architekten und Vertreter von kommunalen Sport- und Bauämtern – die Halle direkt vor Ort besichtigen konnten.

Es wurde eine externe Firma beauftragt, den Verkauf der temporären Dreifachturnhalle zu unterstützen. Diese erstellte ein Verkaufsdossier mit den technischen Details der temporären Dreifachturnhalle und führte Besichtigungen sowie Gespräche mit potentiellen Interessenten durch. Die Firma beriet die möglichen Käufer bei Vorabklärungen für den Wiederaufbau der Halle.

Als weitere Verkaufsaktivitäten wurde die temporäre Dreifachturnhalle mehrfach in der Fachzeitschrift «Schweizer Gemeinde» sowie in einem internationalen Fachmagazin inseriert. Zudem wurden sämtliche kantonalen Sportämter angeschrieben.

In Fachkreisen war die temporäre Dreifachturnhalle Buchholz bekannt, da es sich um die erste ihrer Art in der Schweiz handelte.

Die unternommenen Verkaufsaktivitäten hatten zu diversen Kontakten mit interessierten Organisationen geführt. Detaillierte Abklärungen der Interessenten ergaben jedoch stets, dass sich die temporäre Dreifachturnhalle für die Organisationen nicht eignete. Für die Absage wurde wiederholt geltend gemacht, dass es sich um eine Dreifachhalle handelt. Für den Schulsportunterricht werden hingegen meist Einfach- oder Doppelhallen benötigt. Zudem weist die Halle einen verhältnismässig hohen Energieverbrauch auf. Es zeigte sich insgesamt, dass keine Nachfrage bestand.

2. Alternative Nutzungsmöglichkeiten

Bei der städtischen Abteilung Bau wurde verbindlich abgeklärt, ob ein Weiterbetrieb der temporären Dreifachturnhalle möglich wäre.

Die Abklärungen haben ergeben, dass der provisorische Bau zu viele Abweichungen von den geltenden Normen aufweist, als dass eine unbefristete (definitive) Baubewilligung erteilt werden könnte.

Für eine erneut befristete Bewilligung reicht die Tatsache, dass weiterhin eine Nutzerschaft besteht, nicht aus. Vielmehr müsste eine Dringlichkeit, wie die Aufrechterhaltung des obligatorischen Sportunterrichtes vorhanden sein. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da seitens Primarschule Uster kein Bedarf an der temporären Dreifachturnhalle Buchholz für die Durchführung des obligatorischen Sportunterrichtes besteht.



C. Rückbau temporäre Dreifachturnhalle Buchholz

3. Informationen zum Rückbauprojekt

3.1. Rückbau, Abtransport und Wiederaufbau / Entsorgung

Die temporäre Dreifachturnhalle wird durch ein spezialisiertes Rückbauunternehmen fachgerecht abgebaut. Die Halle sowie die als Nebenräume dienenden Container werden demontiert, die einzelnen Elemente werden abtransportiert und grösstenteils an einem neuen Standort wiederaufgebaut. Es wird davon ausgegangen, dass insgesamt rund 75% der Materialien wiederverwendet werden können. Die nicht weiter verwendbaren Materialien werden fachgerecht entsorgt.

Nach erfolgtem Rückbau der temporären Dreifachturnhalle bleibt das Fundament zurück und wird durch einen separaten Unternehmer zurückgebaut.

3.2. Verschiebung Materialcontainer

Aktuell stehen auf dem Baugrund der temporären Dreifachturnhalle ausserdem zwei Materialcontainer, welche zwei ansässigen Fussballclubs zur Aufbewahrung ihrer Trainings- und Wettkampfutensilien dienen. Da diese Container weiterhin genutzt werden, ist eine Verschiebung an einen neuen Standort erforderlich. Es ist vorgesehen, die beiden Materialcontainer auf der Nordwestseite der Buchholzhalle zu platzieren. Hierzu ist eine vorgängige Vorbereitung des Untergrundes notwendig. Aus optischen Gründen wird eine bepflanzte Pergola errichtet, unter der die Container zu stehen kommen.

3.3. Wiederherstellung des Terrains

Zur Wiederherstellung des ursprünglichen Geländes sind umfassende Tiefbauarbeiten erforderlich. Die Fundamente werden zurückgebaut und fachgerecht entsorgt. Ebenso sind die Werkleitungen (inkl. Schächte) zurückzubauen und fachgerecht zu entsorgen. Die Anschlussstellen zu den Leitungen der umliegenden Bauten werden fachgerecht verschlossen. Es folgt die Verfüllung der Baugrube mit Humus. Das Gelände wird mit Saatgut für eine extensive Wiese angesät.

4. Option «Biodiversität»

Auf dem Perimeter der heutigen temporären Dreifachturnhalle sowie unmittelbar daneben soll die Biodiversität erhöht werden. Mit den diesbezüglich ergriffenen Massnahmen wird zugleich die Aufenthaltsqualität auf der Sportanlage Buchholz verbessert.

Das Gelände wird mit verschiedenen hochstämmigen Obstbäumen und Wildgehölz bepflanzt. Analog zur Umgebung des Leichtathletikstadions sollen Totholz- und Steinhaufen zusätzliche Lebensräume für Kleintiere schaffen. Durch die Ausgestaltung einer Restwasserfläche wird ein weiterer wertvoller Kleinstlebensraum geschaffen. Ein Kiesweg verbindet den Vorplatz der Buchholzhalle mit der Beachvolleyballanlage.

Das Projekt kann aufgrund baulicher Synergien im Rahmen des Rückbaus der temporären Dreifachturnhalle zu tieferen Kosten umgesetzt werden. Das Vorhaben ist im Einklang mit der Gesamtplanung Sportanlage Buchholz.

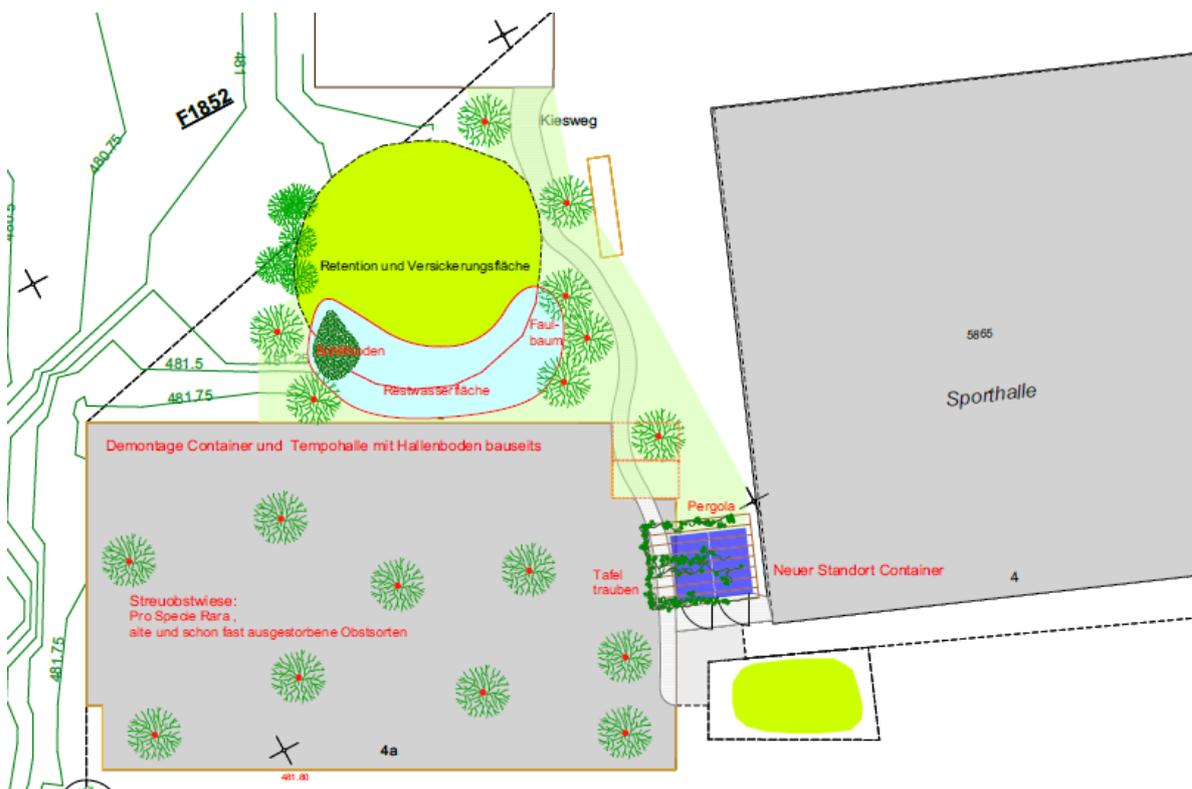


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Plan Option Biodiversität



5. Investitionskosten

Die Kosten für das Projekt «Rückbau temporäre Dreifachturnhalle Buchholz» belaufen sich auf 270 000 Franken inkl. MWST (+/- 10%).

Arbeitsgattung	CHF
Rückbau, Abtransport und Wiederaufbau / Entsorgung	115 000
Wiederherstellung Terrain	120 000
Verschiebung Materialcontainer	10 000
Planung	15 000
Reserven	10 000
Gesamtbetrag exkl. Option (brutto, inkl. MWST)	270 000

Die Kostenschätzung für die Option «Biodiversität» beläuft sich auf 55 000 Franken inkl. MWST (+/- 10%).

Arbeitsgattung	CHF
Erdarbeiten	15 000
Umgebungs- und Anpassungsarbeiten	33 000
Planung	5 000
Rundung	2 000
Gesamtbetrag Option (brutto, inkl. MWST)	55 000

Die Reserven befinden sich innerhalb der einzelnen Positionen.

Die Investitionskosten für das Projekt «Rückbau temporäre Dreifachturnhalle Buchholz» inkl. der Option «Biodiversität» belaufen sich somit auf 325 000 Franken inkl. MWST (+/- 10%).

Bei Annahme des Baukredites zum Rückbau der temporären Dreifachturnhalle Buchholz ist der bestehende Restbuchwert ausserplanmässig abzuschreiben. Der Restbuchwert beträgt per 31. Dezember 2019 2 092 101.52 Franken.

D. Terminplan

Es sind folgende Meilensteine geplant:

Genehmigung Baukredit und Arbeitsvergabe Rückbau durch SR	Juli 2020
Genehmigung Baukredit durch GR	21. September 2020
Vergabe Bauarbeiten durch SR	Dezember 2020
Rückbau und Abtransport temp. Dreifachturnhalle	Februar 2021
Wiederherstellung Terrain	Februar – März 2021
Aussaat und Pflege Rasen	April – Juli 2021



E. Kreditbewilligung

Vorhaben	Rückbau temporäre Dreifachturnhalle Buchholz	
Kostenstelle		
Konto oder Projekt-Nr.		73260004
Kreditbetrag einmalig (exkl. Option)	Fr.	270 000
zusätzlicher Kreditbetrag einmalig (Option)	Fr.	55 000
Kreditbetrag wiederkehrend	Fr.	-
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung	Art 21. lit. a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten	Nein	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	Nein	

F. Antrag

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

1. Für den Rückbau der temporären Dreifachturnhalle Buchholz wird ein Baukredit von brutto 270 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%) bewilligt.
2. Für die Umsetzung der Option «Biodiversität» wird ein zusätzlicher Kredit von brutto 55 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%) bewilligt.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
4. Mitteilung an den Stadtrat.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Jörg Schweiter
Stadtschreiber-Stv.