



Uster, 10. Mai 2011
Nr. 73/2011
L2.01.70
Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/10

**ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND GESCHÄFTSFELD
SPORT
SANIERUNG UND ERWEITERUNG HALLENBAD BUCHHOLZ
WETTBEWERBSKREDIT**

(ANTRAG NR. 73)

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

- 1. Der Kredit für den Wettbewerb betreffend Sanierung und Erweiterung Hallenbad Buchholz, zum Betrag vom 350'000 Franken inkl. MWST, wird bewilligt. Der Kredit ist im Investitionsbudget 2011 enthalten.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin, Esther Rickenbacher

GESCHÄFTSFELD SPORT

A Strategie

Leitbild	... mit zunehmender Wohnattraktivität und Lebensqualität ist unser oberstes Ziel. Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität, ... erholsamen Aussen- und Grünräumen und dem verbindenden Wasser, , 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	9. Die Attraktivität von Sportanlagen wird im Rahmen von regulären Sanierungen gezielt gesteigert. 20. Uster ist eine führende Stadt im Gesundheitsbereich.

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

Bestehend	- 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. - Die Bausubstanz der Sportanlagen erhalten und die Wertverminderung vermeiden. - Den Jugend- und Breitensport in Uster mit einer gut funktionierenden Infrastruktur unterstützen. - Den Leistungssport im Rahmen der infrastrukturellen Gegebenheiten ermöglichen.
-----------	--

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Bäder (Hallenbad, Dorfbad, Seebad)
-----------	------------------------------------

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I07
-----------	-----

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

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

Einmalig Investitionsrechnung	350'000 Franken
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten
Folgekosten total	Fr. 20'780

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

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

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

Sportkonzept, 3-Bäder-Betrachtung



A. Ausgangslage

Die Sanierung und Erweiterung des Hallenbads Buchholz ist Teil der strategischen Zielsetzung des Stadtrates, die Attraktivität der Ustermer Sportanlagen im Rahmen regulärer Sanierungen gezielt zu steigern. Das Projekt hat seit der Medienmitteilung des Stadtrates im Frühjahr 2009, als von einem Nationalen Leistungszentrum die Rede war, eine Reihe von Änderungen erfahren. Gegen Ende 2009 stellte sich heraus, dass die Investitionskosten deutlich höher lagen als bisher angenommen und die Realisierung im bisherigen Umfang politisch kaum Chancen hätte. Die Folge war eine Redimensionierung des Projektes. Anfang 2010 erfolgte die Wahl des neuen Präsidenten des Schweizerischen Schwimmverbandes (SSF), was eine Änderung der Zielsetzungen und der Strategie des SSF nach sich zog. Der SSF befürwortete neu mehrere Schwimmsportzentren. Damit wurde absehbar, dass die für Uster in Aussicht gestellten Bundessubventionen geringer ausfallen würden als bisher angenommen.

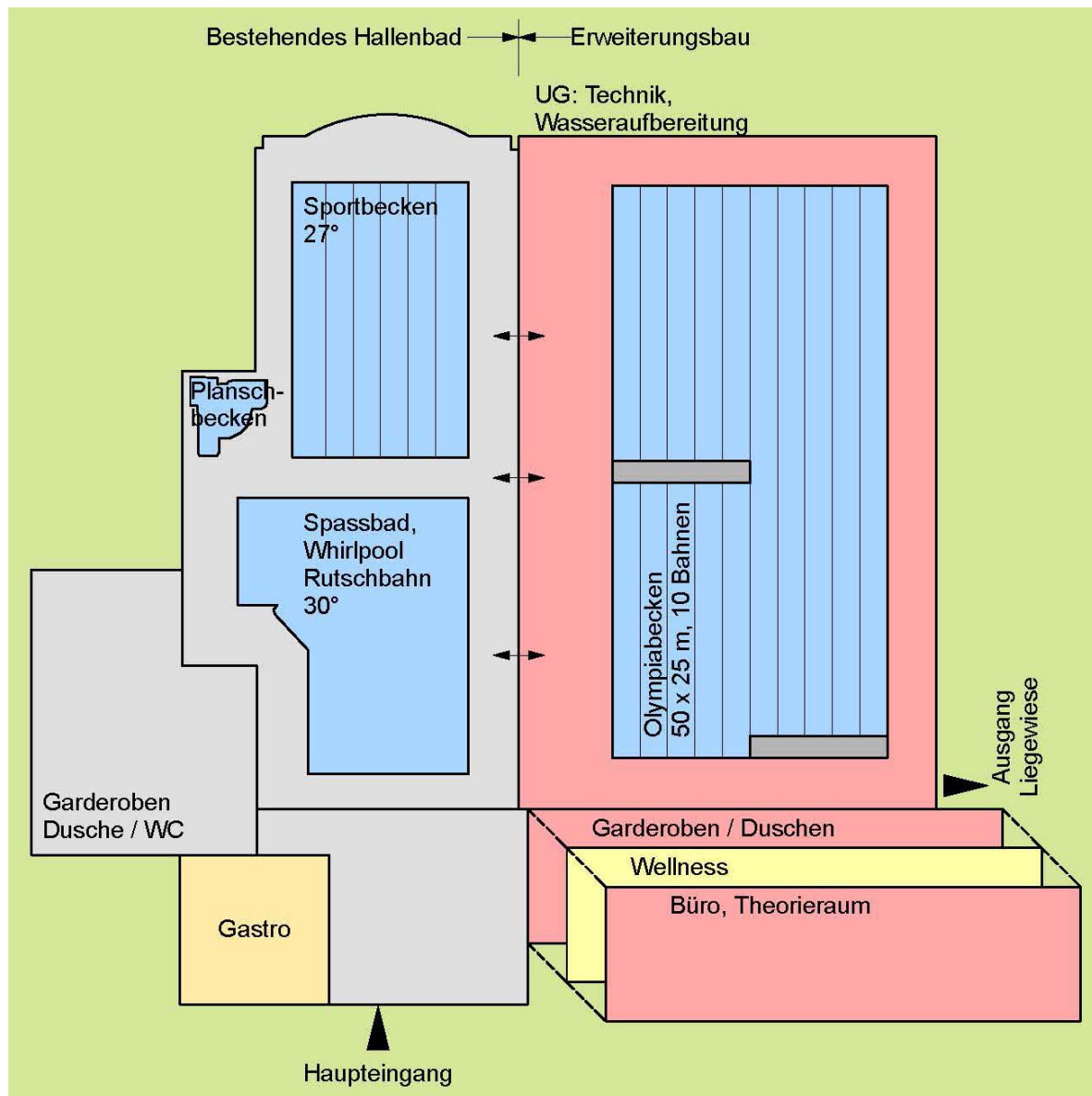
In der Beantwortung der Anfrage Nr. 506 des Ratsmitgliedes Regula Trüeb Murbach erfuhr die breite Öffentlichkeit Ende 2010 erstmals von den Neuerungen. Der Stadtrat stellte dabei in Aussicht, bald eine definitive Entscheidung zu treffen, die er dem Gemeinderat vorlegen werde. Nachdem sich die seit 2009 regelmässig tagende Planungs- und Baukommission auf die Ausgestaltung der verbleibenden Bestandteile einigte und diese durch eine externe Firma nachkalkulieren liess, besprach der Stadtrat das Geschäft Anfang März 2011. Dabei wurde klar, dass angesichts weiterer anstehender Grossprojekte zuerst eine finanzpolitische Priorisierung vorgenommen werden muss. Ende März entschied der Stadtrat, der Sanierung Hallenbad Buchholz inklusive Erweiterung mit einem 50m-Becken und einem Wellnessbereich gegenüber den anderen drei Grossprojekten (Neubau Schulhaus Krämeracker, Neubau Kultur- und Tageszentrum, Neubau zusätzliches Stadthaus) den zeitlichen Vorzug zu geben.

B. Projektanlage

An der Bedarfslage hat sich seit Projektbeginn nichts verändert. Nach 23 Jahren Betriebsdauer entspricht das Hallenbad nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Zum einen muss es renoviert und saniert werden, zum anderen steht für die einzelnen Nutzergruppen zu wenig Wasserfläche zur Verfügung.

Durchschnittlich besuchen 600 Gäste pro Tag das Hallenbad Uster; an Spitzentagen sind es über 1'200. Für diesen Ansturm reicht das Platzangebot nicht mehr aus. Die Einführung des Schulschwimmens hat den Schwimmbetrieb für die übrige Bevölkerung zusätzlich eingeschränkt, indem das Hallenbad von Dienstag bis Freitag zwischen 08.00 und 10.00 Uhr für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Auch der Schwimmclub Uster Wallisellen, einer der erfolgreichsten Schwimmclubs der Schweiz mit einer starken Jugendförderung, stösst seit Jahren an Kapazitätsgrenzen. Bereits seit langem findet daher ein bedeutender Teil des Trainings aus Platzgründen in Wallisellen statt. Wegen nicht ausreichender Trainingsmöglichkeiten muss er auch regelmässig Beitrittsgesuche ablehnen. Mittlerweile umfasst die Warteliste 150 Nachwuchsschwimmende. Zudem schränkt das fehlende 50-Meter-Becken die Trainings- und Wettkampftätigkeiten ein.

Der folgende Schemaplan zeigt eine von verschiedenen Möglichkeiten für die räumliche Anordnung der neuen Gebäudeteile:





C. Finanzen und Termine

1. Investitionskosten

Brutto, d.h. vor Abzug der Beiträge, ist für den Neubau, die Sanierung und Modernisierung des Altbaus sowie den Wellnessbereich von einem Investitionsvolumen von rund 30 Mio. Franken auszugehen. Diese Angaben basieren auf einer detaillierten Kostenschätzung des Architekturbüros bosshard und partner, Zürich. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 20%.

Projektbestandteile	in Mio. Fr.
Neubau/Erweiterung mit 50m-Becken	21.4
Hallenbadsanierung: Instandstellung bestehendes Hallenbad, Deckensanierung, Neugestaltung Eingangsbereich, Vergrösserung und Modernisierung Verpflegungszone	5.2
Grundausstattung Sanierung und Erweiterung	26.6
Ergänzung mit Wellness-Bereich	3.1
Gesamtausstattung (brutto, vor Beiträgen)	29.7

2. Beiträge

Im August 2009 teilte Regierungsrat Dr. Hans Hollenstein der Stadt Uster mit, dass sich der Kanton Zürich an der Erneuerung und Erweiterung des Hallenbads Buchholz mit 1.8 Mio. Franken beteiligt. Das damalige Gesuch ging noch von einem tieferen Investitionsvolumen aus. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2010 wies der Chef der kantonalen Fachstelle Sport auf diese Absichtserklärung hin, machte jedoch deutlich, dass die Beitragshöhe im Rahmen der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Sportanlagenkonzept aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen neu beurteilt werden müsse, auch wenn das Kostendach unverändert bleibe. Erfahrungsgemäss beteiligt sich der Kanton mit etwa 10% an den Baukosten, weshalb bei einer eher konservativen Einschätzung davon ausgegangen werden darf, dass er Subventionen in der Höhe von weiterhin etwa 2 Mio. Franken bewilligen wird.

Bei der Sanierung und Erweiterung des Hallenbads wird auf eine energetisch optimale ökologische Lösung geachtet, weshalb bei Erfüllung des Minergie-Standards mit Fördergeldern in der Höhe von etwa 0.2 Mio. Franken zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag an den Kanton (AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) sowie an den Öko-Fonds der Energie Uster AG kann eingereicht werden, sobald die Projektunterlagen konkretisiert sind.

Mit Schreiben vom 22. November 2010 hat das Bundesamt für Sport seine Absicht bestätigt, die Realisierung des Projekts in Uster mit min. 2 Mio. bzw. max. 3 Mio. Franken aus dem Kredit des Nationalen Sportkonzeptes (NASAK 3) zu unterstützen. Gemäss Auskunft des Zentralpräsidenten des Schweizerischen Schwimmverbandes im April 2011 besteht aus zeitlichen Gründen allerdings keine Chance mehr, Gelder aus NASAK 3 zu erhalten. Dafür wäre Baubeginn 2012 die Bedingung. Hingegen besteht die Möglichkeit, das Projekt auf die Liste für NASAK 4 aufzunehmen. Dabei könne nach wie vor von einer Unterstützung mit 2 bis 3 Mio. Franken gerechnet werden. Diese Unterstützung ist davon abhängig, dass nebst dem Bau einer Schwimmhalle mit einem 50-Meter-Wettkampfbecken à 10 Bahnen die dafür erforderlichen Nebenräume und Zuschauerinfrastruktur realisiert werden. Inwieweit die im aktuellen Projekt stark reduzierten Nebenräume und die mobile Zuschauertribüne diesen Bedingungen entsprechen, bleibt auszuhandeln. Die Abteilung Gesundheit steht mit beiden Geldgebern – Bund und Kanton – in regelmässigem Kontakt.

Seitens des Schwimmclubs Uster Wallisellen liegt die Zusicherung vor, sich mittels seines Netzwerks aktiv an einer Spendenaktion zu beteiligen. Die Abteilung Gesundheit wird zusätzlich versuchen,

private Geldgeber zu gewinnen, indem sie ihnen anbietet, das künftige Hallenbad nach ihrem Namen zu benennen und/oder im Innenraum des Hallenbads zu werben. Als mögliches Vorbild dafür dient der KSS Freizeitpark Schaffhausen, dessen Kunsteishalle den Namen „IWC-Arena“ trägt.

Zusammengefasst belaufen sich die voraussichtlichen Netto-Investitionskosten auf folgende Beträge:

Ertragspositionen	in Mio. Fr.	
Gesamtausstattung (brutto, vor Beiträgen)		29.7
Beitrag Kanton Zürich gemäss Sportanlagenkonzept	ca.	- 2.0
Beitrag AWEL und Ökofonds (Energie Uster AG), falls Minergie	ca.	- 0.2
Zwischentotal vor Bundesbeiträgen	ca.	27.5
Beitrag BASPO (NASAK)	ca.	- 2.0 bis – 3.0
Netto-Investitionskosten	ca.	24.5 bis 25.5
Spendenaktionen, Sponsoring durch Namensvergabe		

3. Betriebskosten

Die künftigen Betriebskosten nach erfolgter Sanierung und Erweiterung des Hallenbads sind Annäherungswerte. Sie werden im Zeitpunkt der Projektierung nochmals genau überprüft. Grundlage für die Kalkulation bildeten das neue Gebäudevolumen, die erhöhte Anzahl Besucherinnen und Besucher eine massvolle Preisanpassung bei den Eintrittsgebühren und die Ausrüstung mit einem Wellness-Angebot. Als Vergleichsbasis herangezogen wurden die durchschnittlichen Betriebskosten der letzten vier Jahre. Bei den Lebensmittelkosten wurde von einer geschätzten rund 50%-igen Umsatzausdehnung ausgegangen, welche durch die Vergrößerung der Verpflegungszone angemessen erschien. Entscheidend aber ist die Rendite, welche mit einem Wellness-Angebot erwirtschaftet werden kann. Sie führt dazu, dass trotz Erweiterung das Betriebsdefizit nur unmerklich ansteigt und der Deckungsgrad sogar von 62% auf 75% steigt.

Betriebskosten exkl. Amortisation, in Fr.	Bisherige Kosten Ø 2007 - 2010	Gesamtkosten nach Sanierung + Erweiterung inkl. Wellness
Aufwand	1'523'000	2'390'000
Ertrag	-948'000	-1'790'000
Betriebsdefizit	575'000	600'000
<i>Kostendeckungsgrad</i>	<i>62%</i>	<i>75%</i>

Ein Vergleich der heutigen und künftigen Betriebskosten zeigt, dass der Kostendeckungsgrad massgeblich von der Realisierung des Wellness-Angebots abhängt. Wenn das bestehende Hallenbadpersonal optimal eingesetzt wird und für Reinigungsarbeiten punktuell verstärkt wird, darf aufgrund von Erfahrungen mit ähnlichen Angeboten davon ausgegangen werden, dass das Betriebsdefizit bis zu 50% höher liegen dürfte, als wenn auf den Wellnessbereich verzichtet würde. Dieses stellt somit keinen übertriebenen Luxus dar, sondern eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Ergänzung des Gesamtprojektes.



4. Terminplanung

Der Terminplan geht davon aus, dass die Projektierungsarbeiten zwei Jahre dauern und dass nach erfolgter Volksabstimmung die Bauarbeiten etwa eineinhalb Jahre in Anspruch nehmen.

TERMINPLAN

April 2011	Genehmigung Wettbewerbskredit Stadtrat
September 2011	Genehmigung Wettbewerbskredit Gemeinderat
September – Dezember 2011	Präqualifikation Generalplanerwettbewerb (1. Stufe)
Januar – April 2012	Generalplanerwettbewerb (2. Stufe)
Mai – September 2012	Genehmigung Projektierungskredit
Oktober 2012 – Mai 2013	Projektierung / GU-Submission
Juni 2013 – Dezember 2013	Genehmigung Baukredit: SR / GR / Volksabstimmung
Sommer 2014	Beginn der Bauarbeiten
Sommer 2015	Fertigstellung der Bauarbeiten

5. Finanzbedarf

Das Brutto-Investitionsvolumen (vor Abzüge von Subventionen und Beiträgen) von 29.7 Mio. Franken verteilt sich wie folgt auf die nächsten Jahre:

FINANZPLAN

2010	Fr.	200'000
2011	Fr.	300'000
2012	Fr.	1'300'000
2013	Fr.	2'000'000
2014	Fr.	16'000'000
2015	Fr.	9'900'000
Total Investitionen (Brutto)	Fr.	29'700'000

D. Vorgehen und Organisation

1. Organisation Bauprojekt

Die Höhe des Investitionsvolumens erfordert eine optimale Projektorganisation. Bei einem Projekt in der vorliegenden Grössenordnung bedarf es nicht nur einer Projektführung mit hoher fachlicher Qualifikation, sondern insbesondere einer Gesamtorganisation, welche die verschiedenen Auftragnehmer in möglichst optimaler Weise miteinander koordiniert und für eine höchstmögliche Kosteneffizienz sorgt.

Für die Organisation wird eine Kombination von Generalplaner und Generalunternehmer gewählt. In einem ersten Schritt werden mit einem Generalplanerwettbewerb die besten Planerteams mit dem besten Projekt ausgewählt. Nach der Genehmigung des Projektierungskredites wird das Planungsteam mit der Baukommission das Projekt detaillieren und optimieren. Anschliessend wird auf der Grundlage des detaillierten Projektes eine Generalunternehmer (GU)-Ausschreibung durchgeführt. Aufgrund des GU-Angebots wird ein Baukredit beantragt.

Dieses zweiteilige Verfahren, das sich in der Praxis bei vergleichbaren Bäderprojekten bestens bewährt hat, vereint sämtliche Vorteile in sich. Die erste Phase mit dem Generalplaner erfordert ledig-

lich einen Planervertrag, sichert eine straffe Leitung und bei einem erfahrenen Planer eine gute Qualität des Bauwerks. Vor der Ausführung sind Kosten und Termine bekannt. Die Bauherrschaft ist dadurch in Bezug auf das Einhalten des Baukredites auf der sicheren Seite. Beim Bau trägt der GU das Risiko für Termine und Kosten und leistet eine umfassende Garantie. Mittels vertraglicher Vereinbarung lässt sich sicherstellen, dass der Auftraggeber ein Mitspracherecht bei der Auswahl der Unternehmer und Lieferanten erhält.

2. Verfahren Generalplanerwettbewerb

Das Wettbewerbsverfahren für die Generalplanerleistungen erfolgt im selektiven Verfahren. Der Wettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO) und erfolgt in Anlehnung an die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 (Ausgabe 2009).

Nach der öffentlichen Ausschreibung können sich die Generalplanerteams bewerben mit Angaben zu der Unternehmung, Schlüsselpersonen und Referenzobjekte. Das Generalplanerteam besteht aus Architekt, Baumanagement, Statik-Planer und Haustechnikplaner. Aus den Bewerbungen werden die am besten geeigneten 3-5 Generalplanerteams zur 2. Stufe zugelassen. Bei der 2. Stufe reichen die Teams ein Wettbewerbsprojekt mit Angaben zu der Statik und Haustechnik ein. Die eingereichten anonyme Projekte werden vom Preisgericht beurteilt und das beste Projekt ausgewählt.

3. Preisgericht

Die Beurteilung der Präqualifikationsunterlagen und der Wettbewerbsbeiträge erfolgt durch ein nach SIA 142 zusammengesetztes Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern sowie Experten. Das Preisgericht ist wie folgt zusammengesetzt:

Fachpreisrichter:

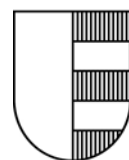
- Peter Ess, Dipl. Architekt FH/SIA (Vorsitz)
- Lukas Steiner, Dipl. Arch. ETH/SIA, Stadtbildkommission Uster
- Martin Eicher, Architekt / Raumplaner FH, FSU, Reg. A
- Werner Hässig, Dr. sc. techn., dipl. Masch.-Ing. ETH/SIA
- Walter Kaufmann, Dr. sc. techn., Dipl. Bauing. ETH/SIA
- Annette Spiro, Dipl. Arch. ETH/SIA, Professorin an der ETH Zürich

Sachpreisrichter:

- Esther Rickenbacher, Stadt Uster, Stadträtin
- Claude Hunold, Stadt Uster, Leiter Abteilung Gesundheit
- Heinz Bertschinger, Key Account Manager Direktor, Burkhalter Management AG, Zürich
- Thomas Spengler, Präsident Verband Hallen- und Freibäder (VHF)
- Vertreter/in eines Generalunternehmens (N.N.)

Experten (ohne Stimmrecht):

- Werner Egli, Stadt Uster, Stadtrat
- Daniel Brunner, Stadt Uster, Leitung Geschäftsfeld Sport
- Thomas Bornhauser, Stadt Uster, Leitung Geschäftsfeld Liegenschaften
- Philippe Walter, Präsident Schwimmclub Uster Wallisellen (SCUW)
- Michael Bühler, Keller Partner Bauberater AG, Uster
- Philipp Bleichenbacher, Keller Partner Bauberater AG, Uster



E. Kredit

1. Wettbewerbskredit

Die Kosten für die Projektphase «Generalplanerwettbewerb» setzt sich wie folgt zusammen:

Preissumme Generalplaner	Fr.	175'000
Wettbewerbs- und Modellgrundlagen	Fr.	15'000
Vorprüfung / Organisation Wettbewerb	Fr.	80'000
Honorare Preisgericht	Fr.	50'000
Nebenkosten	Fr.	30'000
Total Wettbewerbskredit	Fr.	350'000

Diese Kosten sind in der Investitionsrechnung 2011, Konto Nr. 72110003 «Sanierung und Erweiterung Hallenbad» enthalten.

2. Kreditbewilligung

Vorhaben	Wettbewerbskredit Sanierung und Erweiterung Hal- lenbad
Kostenstelle	72110
Konto oder Projekt-Nr.	72110003
Kreditbetrag einmalig	Fr. 350'000
Kreditbetrag wiederkehrend	Fr.
Zuständig	Gemeinderat
Artikel Gemeindeordnung	21a
Ausgabe im Voranschlag enthalten	Ja
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	

3. Folgekosten

Folgekostenberechnung

Bruttoinvestitionen	350'000 Franken
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen	0 Franken
Nettoinvestitionen	350'000 Franken
Kapitalfolgekosten ¹⁾ :	
Abschreibungen:	
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt 10 % der Nettoinvestitio- nen, jeweils vom Restbuchwert	15'370 Franken
Zinsen:	
Berechnung mit marktüblicher Verzinsung ²⁾	5'410 Franken

Betriebliche Folgekosten	
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt	Nicht relevant für Wettbewerbskredit
2 % der Bruttoinvestitionen (ohne Landerwerb)	
Personelle Folgekosten	Nicht relevant für Wettbewerbskredit
Indirekte Folgekosten	Nicht relevant für Wettbewerbskredit
Zwischentotal	20'780 Franken
Abzüglich Investitionsfolgeerträge	0 Franken
Total Folgekosten	20'780 Franken

¹⁾ Abschreibung und Verzinsung

²⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 5 % ausgegangen. Die Berechnung mit marktüblicher Verzinsung beruht auf den aktuell günstigen Zinsen (3,5 % während ersten 10 Jahren / 5 % während Jahr 11 bis 20). Die detaillierte Berechnung befindet sich bei den Akten.

F. Antrag

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

- Der Kredit für den Wettbewerb betreffend Sanierung und Erweiterung Hallenbad Buchholz, zum Betrag vom 350'000 Franken inkl. MWST, wird bewilligt. Der Kredit ist im Investitionsbudget 2011 enthalten.**
- Mitteilung an den Stadtrat.**

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (in der Aktenauflage)

- Kostenzusammenstellung Wettbewerbskredit vom 8.4.2011
- Raumprogramm vom 12.04.2011
- Pläne vom 12.04.2011
- Kostenzusammenstellung Sanierung Erweiterung Hallenbad vom 12.04.2011
- Schreiben des BASPO vom 22. November 2010
- Schreiben der kantonalen Fachstelle Sport vom 21. Dezember 2010
- Beantwortung der Anfrage 506 von Regula Trüb Murbach