



Uster, 23. Juli 2012  
Nr. 139/2012  
Registratur V4.04.70

Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/12

**GESCHÄFTSFELD SPORT  
SANIERUNG UND ERWEITERUNG HALLENBAD BUCHHOLZ,  
USTER  
PROJEKTIERUNGSKREDIT**

**(ANTRAG NR. 139)**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 32 lit. d i.V. m. Art. 21 lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der Projektkredit betreffend Sanierung und Erweiterung Hallenbad Buchholz, zum Betrag vom 2'400'000 Franken inkl. MWST, wird bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referentin des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Gesundheit, 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bevölkerung von Uster zu vermehrtem Sporttreiben und zu mehr Bewegung animieren.</li> <li>- Bedürfnisgerechte und zeitgemässe Anlagen für Freizeitaktivitäten, Erholung, Training und Wettkämpfe bereitstellen.</li> <li>- Sportanlagen und Badebetriebe betreiben, unterhalten, renovieren und ausbauen.</li> <li>- Die Bausubstanz der Sportanlagen erhalten und die Wertverminderung vermeiden.</li> <li>- Den Jugend- und Breitensport in Uster mit einer gut funktionierenden Infrastruktur unterstützen.</li> <li>- Den Leistungssport im Rahmen der infrastrukturellen Gegebenheiten ermöglichen.</li> </ul>
-----------	--

### 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	107
-----------	-----

### B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

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

Einmalig Investitionsrechnung	2'400'000 Franken
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten
Folgekosten total	142'500 Franken

### 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. Der Stadtrat hat Ende März 2011 entschieden, das Bauvorhaben gegenüber den anderen Grossprojekten (Neubau Schulhaus Krämeracker, Neubau Kultur- und Tageszentrum, Neubau zusätzliches Stadthaus) zeitlich vorzuziehen. Am 5. September 2011 stimmte der Gemeinderat mit grosser Mehrheit dem Antrag Nr. 73 zu und bewilligte einen Kredit von Fr. 350'000 für die Durchführung eines Generalplanerwettbewerbes.

Der Generalplanerwettbewerb wurde von der Stadt Uster im selektiven Verfahren durchgeführt. Auf die öffentliche Ausschreibung meldeten sich 26 Teams aus dem In- und Ausland. Das aus Fach- und Sachpreisrichtern sowie Experten zusammengesetzte Preisgericht wählte am 31. Oktober 2011 in einem mehrstufigen Verfahren fünf Teams aus, die aufgrund ihrer Zusammensetzung, Erfahrung und Referenzen überzeugten. Bis am 16. März 2012 reichten alle Teams fristgerecht und vollständig ihre Projektvorschläge ein. Das Preisgericht trat am 13. und 20. April 2012 zusammen, bewertete die anonymen Projekte im Detail und erkor schliesslich einstimmig den Beitrag «KERN\_FUSION» des Generalplanerteams K&L Architekten AG aus St. Gallen zum Siegerprojekt.

Mit Beschluss Nr. 157 vom 15. Mai 2012 nahm der Stadtrat Kenntnis vom Bericht des Preisgerichtes vom 7. Mai 2012 und entschied, das Siegerprojekt gemäss Empfehlung des Preisgerichtes weiterzubearbeiten und zu realisieren. Die Abteilung Gesundheit wurde beauftragt, eine Weisung zur Genehmigung des Projektierungskredites auszuarbeiten.

## B. Projektanlage

Nach 24 Jahren Betriebsdauer entspricht das Hallenbad Buchholz Uster 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 Spizentagen 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 Wettkampftaktivitäten ein.

Der Erweiterungsbau beinhaltet ein 50 x 25 m Becken mit Nebenräumen und einen Wellnessbereich. Die Sanierung umfasst die Neugestaltung des Eingangsbereichs mit der Vergrösserung der Gastro-Zone, die Sanierung der Garderoben und weitere Instandsetzungsmassnahmen.

C. Siegerprojekt KERN\_FUSION

Gesamtleiter / Architektur	K&L Architekten AG, 9012 St. Gallen Kay Kröger, Thomas Lehmann, Sebastian Müller, Adrian Gramunt
Kosten- / Baumanagement	PBM Planungs- und Baumanagement AG, 8050 Zürich Peter Hochueli, Nadja Dörr
Bauingenieur	Gruner+Wepf Ingenieure AG, 8050 Zürich Stefan Nievergelt
Elektro-Ingenieur	Amstein+Walthert AG, 9000 St. Gallen Markus Steinmann
HLKS-Ingenieur / Bäderplaner	HK&T Kannewischer Ingenieurbüro AG, 6330 Cham-Zug Rocco Palumbello
Landschaftsarchitektur	Ryffel & Ryffel, 8610 Uster Thomas Ryffel



Visualisierung aussen – Projekt KERN-FUSION

Die von den Projektverfassern gewählte Strategie strebt nach einer architektonischen Einheit für das gesamte, deutlich vergrösserte Bauvolumen und verzichtet auf ein Sichtbarmachen der zeitlichen Entwicklung des Hallenbades. Um das anvisierte Ziel konsequent umzusetzen, muss das als sanierungsbedürftig erkannte, bestehende Walmdach zurückgebaut werden. Damit wird ein ohnehin kaum vermeidbarer baulicher Nebenschauplatz frühzeitig als Chance für ein neues architektonisches Ganzes gewertet.

Die Projektverfasser schaffen sich so geschickt eine neue Ausgangslage, die eine vollständige «Überformung» des Bestandes zulässt. Damit verschmelzen Alt und Neu funktional und optisch zu



einer baulichen Einheit. Das Resultat ist ein kompaktes, zugleich aber volumetrisch differenziertes Gebäude, das mit einer umlaufenden vertikalen Holzschalung einen angemessenen und zeitgemässen architektonischen Ausdruck widerspiegelt.

Die ökologische Nachhaltigkeit erreicht einen hohen Stand. Das Potenzial, den Minergie-Standard zu erreichen, ja sogar zu überbieten, ist dank der umfassenden Erneuerung der Gebäudehülle des Altbaus gegeben. Ebenso sprechen die grosse Kompaktheit und der grosse Holzanteil in der Konstruktion für dieses Projekt. Das Dach eignet sich gut für Solarnutzung.

Die erreichte Einheit ist auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen: Mit ihrem Projekt KERN\_FUSION gelingt es den Verfassern, die erweiterte Schwimmhalle auf selbstverständliche Weise in den räumlich-funktionalen Gesamtkontext der heutigen Sportanlage Buchholz einzubinden.

Der Gebäudezugang ist mit den vorgeschlagenen landschaftsarchitektonischen Massnahmen und einem, im Gebäudevolumen integrierten, grosszügigen Vordach einladend gestaltet. Der Eingangsbereich übernimmt die Funktion einer Drehscheibe: Kasse, Bistro, Garderoben und Wellnessbereich sind von der Eingangshalle direkt erreichbar. Ebenso besteht ein attraktiver Sichtbezug zwischen der Eingangshalle und den Schwimmbecken. Sämtliche Publikumsnutzungen sind ebenerdig organisiert. Als Folge davon ist das Erschliessungssystem sehr effizient und barrierefrei. Die Verteilung der verschiedenen Nutzungen im Gebäude ist zweckmässig und verlangt nur marginale Anpassungen.

Der Wellnessbereich ist als selbständige Funktionseinheit gut und unter attraktivem Einbezug des geschützten Freiraumes / Saunagartens konzipiert. Der Separatzugang ist zu stark untergeordnet und überzeugt noch nicht.

Das neue Olympiabecken wird parallel zu den beiden bestehenden Sport- und Familienbecken angeordnet. Die, auf ihre Stützen reduzierte, heutige Südfassade übernimmt neu die Funktion eines räumlichen Filters zwischen Wassersport und Wasserspass. Der Sichtbezug zwischen Becken und Eingangshalle wird durch diesen Stützenfilter zwar etwas eingeschränkt, bleibt aber erhalten. In diesem Übergangsbereich zwischen Alt und Neu sind vier grosse Oberlichter vorgesehen. Das dadurch in grosser Menge einfallende Zenitallicht bewirkt, dass, trotz erheblicher Bautiefe, in der Halle eine angenehm helle Atmosphäre herrscht.

Die Projektverfasser schaffen mit unterschiedlichen Raumhöhen, variierendem Lichteinfall und gezielten Ein-, Aus- und Durchblicken eine räumlich differenzierte Schwimmbumgebung.

Mit dem vorgeschlagenen Projekt KERN\_FUSION wird ein frischer, eigenständiger Lösungsansatz vorgeschlagen. Der Beitrag überzeugt einerseits architektonisch-städtebaulich, andererseits erscheint er - aus dem heutigen Erkenntnisstand heraus - auch bautechnisch sinnvoll und zukunftsgerichtet. Die Energieeffizienz des gesamten Bades lässt sich mit diesem Projekt elegant und substantiell verbessern. Das Projekt lässt ein hohes räumliches, atmosphärisches und betriebliches Potenzial erkennen und vermag den Anforderungen des Wettkampfsportes ebenso gerecht zu werden, wie dem vergnüglichen Plantschen.

#### **D. Investitionskosten**

Die Stadt Uster als Bauherrschaft hat im Rahmen der Bewilligung des Rahmenkredites für die Durchführung des Generalplanerwettbewerbs (Antrag Nr. 73) die erwarteten Investitionskosten (Gesamtinvestitionskosten inkl. Wettbewerbskosten, Honorare, Drittaufwände, aber exkl. Grundstückskosten) auf 29.7 Mio. Franken beziffert. Die Kostenschätzung basierte auf einer Machbarkeitsstudie mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20%.

Die Kostenschätzung des Generalplanerteams K&L Architekten AG, St. Gallen beläuft sich auf 30.7 Mio. Franken inkl. MWSt. (Kostengenauigkeit +/- 20%) und hält damit die Vorgaben relativ genau ein. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass in diesem Projekt durch das neue Dachtragwerk, welches die Entfernung des heutigen Holzdaches beinhaltet, gewisse Vorinvestitionen geleistet werden, die andernfalls erst später anfallen würden.

Die vergleichende Kostenschätzung des Siegerprojekts durch einen unabhängigen Kostenplaner ist leicht höher ausgefallen und beträgt 33.6 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 20%). Die Kosten der fünf eingereichten Wettbewerbsbeiträge reichen gemäss Kostenplaner von 33.6 bis 37.2 Mio. Franken. Das Preisgericht hat sich somit nicht nur für das überzeugendste, sondern auch für das kostengünstigste Projekt entschieden.

Es muss erklärtes Ziel sein, die Kosten für das Projekt schlussendlich bei 30.7 Mio. Franken zu halten plus/minus 10 % (Unsicherheit während der Bauphase). Während die Kostengenauigkeit bisher bei allen Schätzungen bei +/- 20% liegt, wird sie bei der Projektierung dannzumal bei +/- 10% liegen.

BKP		in Mio. Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	1.3
2	Gebäude	24.0
4	Umgebung	0.6
5	Baunebenkosten	2.1
9	Ausstattung	0.3
<b>Gesamtausstattung (brutto, vor Beiträgen, exkl. MWST)</b>		<b>28.3</b>
	Mehrwertsteuer	2.4
<b>Gesamtausstattung (brutto, vor Beiträgen, inkl. MWST)</b>		<b>30.7</b>

*Basis: Kostenschätzung Generalplanerteam K&L Architekten AG, St. Gallen (Kostengenauigkeit +/- 20%)*

**E. Beiträge**

**1. Beitrag Kanton Zürich**

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. Am 25. August 2011 orientierte die Abteilung Gesundheit die vorberatende KASAK-Kommission über den Projektstand und erntete ein positives Echo. Gemäss Auskunft der anwesenden KASAK-Vertreter beträgt der aktuelle KASAK-Beitragssatz 10%, wobei nicht alle Investitionen im gleichen Umfang beitragsberechtigt sind. So etwa werden der Wellness-Bereich, der Cafeteria-/Verpflegungsbereich oder Nebenräume, die nicht dem Sport zugeordnet werden können oder die nicht direkt betriebsnotwendig sind, unter Umständen nur mit dem hälftigen Beitragssatz subventioniert. Der von der Stadt Uster geschätzte KASAK-Beitrag von 2.0 Mio. Franken wurde von den KASAK-Vertretern als realistisch eingeschätzt.

**2. Beitrag für energetische Massnahmen (von AWEL und Ökofonds)**

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 Ökofonds der Energie Uster AG kann eingereicht werden, sobald die Projektunterlagen konkretisiert sind.



### 3. Beitrag Bund

Mit Schreiben vom 22. November 2010 hatte das Bundesamt für Sport 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 (SSCHV) 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. Der Nationalrat hat am 7. Juni 2012 die bundesrätliche Botschaft zu NASAK 4 behandelt und einen Kredit von 70 Mio. Franken bewilligt. Der Bundesrat hatte 20 Mio. Franken weniger beantragt und für Schwimmsportzentren insgesamt maximal 6 Mio. Franken vorgesehen. Der Ständerat wird in der Herbstsession 2012 darüber entscheiden. Laut der aktuellen Strategie des SSCHV soll das Training im Nachwuchsleistungssport dezentral in den fünf Schwimmregionen stattfinden. Im Rahmen der NASAK 3 Fördergelder wurden die Verträge für die Projekte in Lausanne und in Winterthur unterzeichnet. Weitere Projekte für Nationale Leistungszentren in den drei anderen Schwimmregionen sind für NASAK 4 identifiziert. Durch die Berücksichtigung von Winterthur ist die Ausgangslage für Uster etwas schwieriger geworden, da Bundesbeiträge für ein weiteres Zentrum in der gleichen Region gut begründet sein müssen. Gemäss Auskunft des Zentralpräsidenten des SSCHV im Juni 2012 ist Uster jedoch ein wichtiger Partner, nicht zuletzt wegen der nationalen Bedeutung des Schwimmclubs Uster Wallisellen. Die Stadt Uster hat überdies den Vorteil, dass die Hallenbadplanung bereits weiter fortgeschritten ist. Verpflichtungen für NASAK 4 können bis Ende 2017 eingegangen werden. Uster liegt somit gut im Zeitplan. Obwohl über die Höhe eines möglichen Bundesbeitrages zurzeit nichts ausgesagt werden kann, lässt sich festhalten, dass die Chancen auf Bundesgelder für Uster nach wie vor intakt sind. In der Finanzplanung wird deshalb am letzten offiziellen Stand von 2 bis 3 Mio. Franken festgehalten. Eine 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. Zudem ist die Subvention von einem entsprechenden Nutzungsvertrag mit dem SSCHV und dem Bundesamt für Sport abhängig. Die Abteilung Gesundheit steht mit beiden Geldgebern – Bund und Kanton – in regelmässigem Kontakt.

### 4. Spendenaktion

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.
<b>Gesamtausstattung (brutto, vor Beiträgen)</b>		<b>30.7</b>
Beitrag Kanton Zürich gemäss Sportanlagenkonzept	ca.	- 2.0
Beitrag AWEL und Ökofonds (Energie Uster AG), falls Minergie	ca.	- 0.2
<b>Zwischentotal vor Bundesbeiträgen</b>	<b>ca.</b>	<b>28.5</b>
Beitrag BASPO (NASAK)	ca.	- 2.0 bis – 3.0
<b>Netto-Investitionskosten</b>	<b>ca.</b>	<b>25.5 bis 26.5</b>
Spendenaktionen, Sponsoring durch Namensvergabe		

**F. 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 der Betriebsgewinn, welche mit einem Wellness-Angebot erwirtschaftet werden kann. Sie führt dazu, dass das Gesamtbetriebsdefizit deutlich verringert werden kann und der Deckungsgrad von 62% auf 75% steigt. Ein Benchmark mit vergleichbaren Bädern zeigt, dass dies eine eher vorsichtige Schätzung ist und der Deckungsgrad in verschiedenen Betrieben bei 80% liegt.

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

Der Betriebsgewinn des Wellness-Angebotes wird auf rund etwa Fr. 300'000 geschätzt. Würde darauf verzichtet, stiege das Betriebsdefizit auf Fr. 900'000. Der Wellnessbereich stellt somit keinen übertriebenen Luxus dar, sondern eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Ergänzung des Gesamtprojektes. Darüber hinaus ist die Kombination «Schwimmen» und «Entspannung» auch aus gesundheitspolitischer Sicht zu begrüssen.

Für den Wellness-Betrieb können Kontrolldurchgänge und Zwischenreinigungen vom dienstleistenden Hallenbadpersonal durchgeführt werden, was sich günstig auf die Personalkosten auswirkt. Einzig für die Grundreinigung muss zusätzliches Personal oder ein Auftrag an ein externes Reinigungsunternehmen vorgesehen werden.

**G. Terminplanung**

TERMINPLAN

Juni – September 2012	Genehmigung Projektierungskredit
Oktober 2012 – Mai 2013	Projektierung
Juni 2013 – Dezember 2013	Genehmigung Baukredit: SR / GR / Volksabstimmung
Sommer 2014	Beginn der Bauarbeiten
Winter 2015/16	Fertigstellung der Bauarbeiten



**H. Finanzbedarf**

Das Brutto-Investitionsvolumen (vor Abzüge von Beiträgen und Fördergeldern) von 30.7 Mio. Franken verteilt sich wie folgt auf die nächsten Jahre:

**FINANZPLAN**

bis 2010	Fr.	193'000
2011	Fr.	52'000
2012	Fr.	800'000
2013	Fr.	3'000'000
2014	Fr.	10'000'000
2015	Fr.	8'000'000
2016	Fr.	8'655'000
<b>Total Investitionen (Brutto)</b>	<b>Fr.</b>	<b>30'700'000</b>

**I. Weiteres Vorgehen**

Auf der Grundlage des Siegerprojekts KERN\_FUSION wird in der SIA-Phase Projektierung das Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet und das Bewilligungsverfahren eingeleitet. Die in dieser Phase erarbeiteten Projektunterlagen werden die Grundlage bilden für den Baukreditantrags an die Instanzen.

**J. Baukommission**

Die Baukommission wurde mit Stadtratsbeschlüssen vom 26. August 2009, 19. April 2011 sowie 17. Mai 2011 gewählt und ist wie folgt zusammengesetzt:

Stimmberechtigte Mitglieder:

- Esther Rickenbacher, Stadt Uster, Stadträtin (Vorsitz)
- Werner Egli, Stadt Uster, Stadtrat
- Heinz Bertschinger, Key Account Manager Direktor, Burkhalter Management AG, Zürich
- Martin Eicher, Architekt / Raumplaner FH, FSU, Reg. A
- Werner Hässig, Dr. sc. techn., dipl. Masch.-Ing. ETH/SIA
- Christian Peter, PPM Peter Projektmanagement AG, St. Gallen

Beratende Mitglieder (ohne Stimmrecht):

- Claude Hunold, Stadt Uster, Leiter Abteilung Gesundheit
- Daniel Brunner, Stadt Uster, Leitung Geschäftsfeld Sport
- Thomas Bornhauser, Stadt Uster, Leitung Geschäftsfeld Liegenschaften
- Thomas Spengler, Präsident Verband Hallen- und Freibäder (VHF)
- Philippe Walter, Präsident Schwimmclub Uster Wallisellen (SCUW)
- Philipp Bleichenbacher, Keller Partner Bauberater AG, Uster

**K. Projektierungskredit**

Die Kosten für die SIA-Phase Projektierung setzt sich gemäss den Honorarkonditionen des Wettbewerbs sowie auf der Grundlage der geschätzten Investitionskosten von 30.7 Mio. Franken wie folgt zusammen:

Generalplanerleistung		Fr.	1'900'000
_Architekt	Fr.	1'020'000	
_Bauingenieur	Fr.	320'000	

_Landschaftsarchitekt	Fr.	50'000	
_Fachkoordination / Haustechnik	Fr.	60'000	
_Elektroplaner	Fr.	100'000	
_HLKK-Planer	Fr.	160'000	
_Sanitärplaner	Fr.	60'000	
_Badewasserplaner	Fr.	90'000	
_Beleuchtungsplanung	Fr.	20'000	
_Bauphysik	Fr.	20'000	
Nebenkosten			Fr. 250'000
_Gebäudeaufnahmen / Zustandsuntersuchungen	Fr.	140'000	
_Nebenkosten Planer	Fr.	110'000	
Bauherrenleitungen / Gebühren			Fr. 250'000
<b>Total Projektierungskredit inkl. 8% MWST.</b>			<b>Fr. 2'400'000</b>

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

**L. Kreditbewilligung**

Vorhaben		Projektierungskredit Sanierung und Erweiterung Hallenbad
Kostenstelle		72110
Konto oder Projekt-Nr.		72110003
<b>Kreditbetrag einmalig</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'400'000</b>
<b>Kreditbetrag wiederkehrend</b>	<b>Fr.</b>	
Zuständig	Gemeinderat	
Artikel Gemeindeordnung	21a	
Ausgabe im Voranschlag enthalten	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat		



**M. Folgekosten**

**Folgekostenberechnung**

Bruttoinvestitionen	2'400'000 Franken
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen	0 Franken
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>2'400'000 Franken</b>
Kapitalfolgekosten <sup>1)</sup> :	
Abschreibungen:	
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt 10 % der Nettoinvestitionen, jeweils vom Restbuchwert	105'400 Franken
Zinsen:	
Berechnung mit marktüblicher Verzinsung <sup>2)</sup>	37'100 Franken
Betriebliche Folgekosten	
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt	Nicht relevant für Projektierungskredit
2 % der Bruttoinvestitionen (ohne Landerwerb)	Nicht relevant für Projektierungskredit
Personelle Folgekosten	Nicht relevant für Projektierungskredit
Indirekte Folgekosten	Nicht relevant für Projektierungskredit
<b>Zwischentotal</b>	<b>142'500 Franken</b>
Abzüglich Investitionsfolgeerträge	0 Franken
<b>Total Folgekosten</b>	<b>142'500 Franken</b>

<sup>1)</sup> Abschreibung und Verzinsung

<sup>2)</sup> 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 (3,0 % während ersten 10 Jahren / 5 % während Jahr 11 bis 20). Die obgenannten Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) sind durchschnittliche, gerundete, jährliche Folgekosten auf 20 Jahre verteilt. Die detaillierte Berechnung befindet sich bei den Akten.

**N. Antrag**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:**

- Der Projektkredit betreffend Sanierung und Erweiterung Hallenbad Buchholz, zum Betrag vom 2'400'000 Franken inkl. MWST, wird bewilligt.**
- Mitteilung an den Stadtrat.**

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber

Stadtrat

Beilagen (Aktenauflage Gemeinderat)

- Bericht Preisgericht, 7.5.2012
- Wettbewerbspläne des Siegerprojektes «KERN\_FUSION»
- Projektorganigramm