



Uster, 19. August 2013
Nr. 184/2013
V4.04.70

Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/22

ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND BAUKREDIT SANIERUNG UND ERWEITERUNG HALLENBAD BUCHHOLZ

(ANTRAG NR. 184)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Artikel 19 Absatz 3 lit. b in Verbindung mit Artikel 12 lit. g der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Zur Sanierung und Erweiterung des Hallenbades Buchholz wird ein Investitionskredit von 38'166'000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag + / - 10 %) bewilligt («Basisvariante» mit Option «Kinderplanschbecken»).**
- 2. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Referentin des Stadtrates: Esther Rickenbacher, Abteilungsvorsteherin Gesundheit



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

38'166'000 Franken

Einmalig Laufende Rechnung

Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten

Folgekosten total

Fr. 2'265'900

- davon Kapitalfolgekosten

Fr. 2'265'900 (kein Bestandteil Globalkredite)

- davon übrige Mehrkosten

Fr. im Globalkredit ab Jahreinzustellen
(Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)



B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung
Begründung bei Verände-
rung:

2.6 Stellen;
vgl. Abschnitt D, Kapitel 3

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

Sportkonzept, 3-Bäder-Betrachtung



A. Das Wichtigste in Kürze

Nach 25 Jahren 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. Nach Durchführung eines Wettbewerbs im Zeitraum 2011/12, aus dem das Projekt «KERN_FUSION» des Generalplanerteams K&L Architekten AG aus St. Gallen als Sieger hervorging, und der anschliessenden Projektierung im Zeitraum 2012/13, beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat einen Investitionskredit von Fr. 38'166'000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%) zur Sanierung des Altbaus und zur Erweiterung des Hallenbads mit einem 50 x 25m Becken, Nebenräumen, einem Wellnessbereich sowie zusätzlich einem Kinderplanschbecken. Bund und Kanton zeigen sich bereit, sich mit insgesamt 7 Mio. Franken am Projekt zu beteiligen. Die Gelder sind an Bedingungen geknüpft, wie etwa der Abschluss eines Benützungsvertrages mit dem Schweizerischen Schwimmverband, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen. Aufgrund ihrer Grössenordnung betrachtet der Stadtrat die in Aussicht gestellten Beträge von Bund und Kanton als wesentlichen Bestandteil des Bauprojektes. Sollten die Gelder wider Erwarten bis spätestens zu Baubeginn nicht im ungefähren Umfang verbindlich zugesichert sein, würde es der Stadtrat aus finanzpolitischen Überlegungen für nicht tragbar erachten, die Erweiterung des Hallenbads zu realisieren.

B. Ausgangslage

Der Gemeinderat bewilligte am 24. September 2012 mit Beschluss Nr. 139 den Projektierungskredit betreffend Sanierung und Erweiterung Hallenbad Buchholz im Betrag von Fr. 2'400'000 inkl. MWST, nachdem er den ursprünglichen Antrag des Stadtrates wie folgt ergänzt hatte:

1. Es sind bei der Projektierung folgende Prinzipien betreffend Energieversorgung zu berücksichtigen:
 - Auf dem Dach und evtl. an den Fassaden sind soweit möglich Sonnenenergieanlagen vorzusehen.
 - Ergänzender Energiebedarf ist mit einer Wärmekraftkoppelungsmaschine (gespiesen mit erneuerbaren Energieträgern) oder alternativ im Rahmen eines Wärmeverbundes zu decken.
 - Die Richtlinien des MINERGIE-P-ECO-Standards sind sinngemäss anzuwenden.
2. Neben der Aufwertung für Leistungssport, Schulschwimmen und Wellness ist auch der Spielbereich für Kinder und die Familienfreundlichkeit deutlich zu verbessern.

Grundlage für den Projektierungskredit bildete das Projekt «KERN_FUSION» des Generalplanerteams K&L Architekten AG aus St. Gallen, welches als Siegerprojekt aus dem vorangegangenen Generalplanerwettbewerb hervorging.



C. Bauprojekt Sanierung und Erweiterung Hallenbad Buchholz

1. Beschrieb Bauprojekt

1.1. Architektur

Das Hallenbad Buchholz ist in die Jahre gekommen und von der Grösse der Wasserfläche schon seit einiger Zeit an seine Grenze gestossen. Nicht nur der Bevölkerung und den Schulen, auch dem am Leistungs- und Breitensport orientierten Schwimmclub Uster Wallisellen soll ein grösseres und attraktiveres Hallenbad geboten werden. Das bestehende Bad soll um ein 50m-Becken und die entsprechenden Einrichtungen wie Garderoben und Sportlerinfrastruktur erweitert werden. Ausserdem soll das Bad einen neuen Wellnessbereich erhalten.

Das Siegerprojekt des Wettbewerbs umschliesst mit der Erweiterung die bestehende Schwimmhalle. Neu und Alt verschmelzen funktional und optisch zu einer baulichen Einheit. Mit der Vereinfachung des Volumens und den umlaufend neuen Fassaden erhält das Bad einen neuen und modernen Charakter und wird in den Gesamtkontext des Sportareals eingebunden.

Bereits im Wettbewerb war der Abbruch des renovationsbedürftigen und komplizierten Walmdachs der Schwimmhalle vorgesehen. Unabhängig von der darunter liegenden Deckenkonstruktion aus Beton, die nun abgebrochen wird, soll die neue und bestehende Schwimmhalle mit Holzträgern überspannt werden. Durch diese einfache Massnahme kann das Volumen zusammengefasst und vereinheitlicht werden.

Das neue Hallenvolumen, bestehend aus der alten und neuen Schwimmhalle, wird von einem eingeschossigen Vorbau über Eck eingefasst, in den der bestehende Garderobentrakt integriert wird. Der Hauptzugang wird durch einen Einschnitt im Vorbau klar markiert und mit der Gestaltung des Vorplatzes betont.

Im zentralen Eingangsbereich, mit Blick in die Schwimmhalle, befinden sich Kasse, Cafeteria und ein kleiner Shopbereich. Von dort gelangen Sportler, Wellnessbesucher und Badegäste zu den neuen Wechselgarderoben als auch zum bestehenden Garderobenbereich. Im angrenzenden Seitentrakt liegen neben den Büros der Administration des Hallenbads und des Schwimmclubs auch Theorie-, Kraft und Besprechungsräume. Ausserdem ist dort ein Clubraum untergebracht, den die Sportvereine nutzen können. Der Seitentrakt hat einen separaten Eingang, der ausserhalb der Öffnungszeiten den Zugang zu den Vereins- und Verwaltungsräumen ermöglicht. Sämtliche Publikumsnutzungen sind ebenerdig organisiert, was eine barrierefreie und effiziente Erschliessung ermöglicht.

Das neue 50m-Becken ist parallel zu den bestehenden Sport- und Familienbecken angeordnet. Durch die neue, raumhohe und umlaufend geöffnete Fassade gelangt viel Tageslicht in beide Hallenteile. Grosszügige Verglasungen zwischen altem und neuem Teil verbinden die beiden Hallen und ermöglichen gleichzeitig eine parallele Nutzung. In Zukunft kann bei Sportanlässen das bestehende Hallenbad für die Badegäste geöffnet bleiben.

Das neue Becken wird mit einer verschiebbaren Startbrücke ausgerüstet, die verschiedene Beckenunterteilungen und somit eine bessere Ausnützung der Wasserfläche zulässt. Die 50m-Bahnen können durch das Verschieben von zwei Brückenhälften auf halber Länge unterteilt werden. So können dort in Zukunft Wettkämpfe sowohl auf 50m als auch auf die Halbdistanz ausgetragen und auf die unterschiedlichen Distanzen gleichzeitig trainiert werden. Dies ermöglicht eine vielfältige Nutzung und Befriedigung der unterschiedlichen Interessen von Freizeit-, Plausch- und Leistungsschwimmern.



Für den Wettkampfbetrieb können längs zum Becken in den breiten Umgängen mobile Zuschauertribünen aufgestellt werden. Die Zuschauer gelangen über einen separaten Eingang in die Schwimmhalle.

Die bestehende Rutsche wird aufgrund des Umbaus durch eine neue ersetzt, in dem Zug wird auch das Ausrutschbecken (das Becken, in das man am Ende des Rutschens landet) angepasst.

Die Saunalandschaft ist als unabhängige Einheit konzipiert; von den Wellness-Garderoben gelangt der Besucher in den Hauptbereich zur offenen Relaxinsel mit Wärmebänken und Fusswärmebecken. Darum verteilt liegen die Saunakabinen (Finnische Sauna, Biosauna und Dampfbad) und der Abkühlbereich. Die zwei Ruheräume sind mit Blick auf den Aussenbereich ausgerichtet, ebenso die Finnische Sauna. Der Sauna-Aussenbereich ist einblickgeschützt und bietet ausreichend Raum, um zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls eine Blockhaussauna mit Whirlpool zu realisieren.

Das bestehende Untergeschoss wird um die nötigen Flächen für die neuen Becken und Badwassertechnik erweitert. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels muss die übrige Haustechnik im Obergeschoss angeordnet werden. Das technische Obergeschoss ist neben der Schwimmhalle über dem Vorbau positioniert und ist ebenso wie die Schwimmhalle in Holzbauweise erstellt. Dadurch sind sehr direkte Leitungsführungen zu den verschiedenen Gebäudebereichen möglich. Auch die neue Rutsche kann so komplett im Innenraum geführt werden, was energetisch sinnvoller ist.

Die Fassade, eine stehende Holzschalung, die beim hohen Hallenvolumen mit unterschiedlichen Lattenbreiten spielt, erhält beim niedrigeren Vorbau durch eine Vertikalschalung aus Kanthölzern eine zusätzliche Tiefe durch breitere Fugen. Klar ausgeschnittene Fensterflächen kontrastieren zu der dunklen Holzfassade und bieten attraktive Ein- und Ausblicke.

Für die ökologische Nachhaltigkeit wird ein hoher Standard angestrebt. Vorteilhaft sind dabei das kompakte Volumen und der grosse Holzanteil in der Konstruktion. Das Hallenbad ist als MINERGIE-Gebäude geplant. Mehr als ein Drittel der Wärmezeugung wird alternativ erzeugt. Das gesamte Hallendach (4'000 m²) ist für eine grosse Photovoltaikanlage vorbereitet. Die Anlage soll im Contracting durch einen Investor errichtet werden, z.B. Energie Uster AG. Die Planung für die Wärmezeugung berücksichtigt ausserdem das Projekt des Wärmeverbundes Uster Nord. Sollte vor der Realisierung des Hallenbads ein positiver Entscheid für den Energieverbund gefällt werden, kann die Anlage problemlos in den Verbund integriert werden. Der MINERGIE-Standard beinhaltet ferner, dass Massnahmen betreffend Wassereinsparungen und Wärmerückgewinnung umgesetzt werden. Weitere energetische und ökologische Massnahmen werden als zusätzliche Optionen vorgeschlagen (vgl. Kap. 1.4).

Mit dem neuen Hallenbad erhält Uster wieder eine Anlage, die modern, nachhaltig und auf die Nutzung für die nächsten 30 Jahre ausgerichtet ist und den Anforderungen des Schulschwimmens und für Wettkämpfe und Trainings ebenso gerecht wird wie dem vergnüglichen Planschen für Jung und Alt.

1.2. Umgebung

Der parkartige Charakter der Aussenanlage Buchholz soll gestärkt werden. Lockere Baumgruppen entlang der Wege binden den grossen Neubau des Hallenbades in die Umgebung ein. Der Hauptplatz zwischen Hallenbad und Leichtathletikanlage wird neu gestaltet. Die störende Geländemodellierung mit Verbundsteinen wird zugunsten einer ruhigeren und funktionaleren Belagsgestaltung in Asphalt ersetzt. Im Zentrum steht ein schattenspendender Baumplatz aus breitwachsenden Roteichen, die mit ihrem Schattendach die Aufenthaltsqualität des Aussenraums steigern. Unter den



Bäumen sind auf der chaussierten Fläche Sitzplattformen angeordnet. Zum Hallenbad hin bilden locker angeordnete Blütenbäume einen transparenten Filter und die quadratischen Grünflächen zonieren den Platz.

Der Aussenbereich zur Sauna wird durch eine Holzwand, die sich aus der Fassade entwickelt, vor Einblicken geschützt. Lockere Baumgruppen bilden eine grüne Kulisse vor der Blue Point Halle. Der Aussenbereich zur Sauna wirkt dadurch intimer und erhält den Charakter eines geschützten Gartenhofes.

Vor der Südfassade des neuen Hallenbades wird der Trainingsplatz für Fussball wieder instand gestellt. Ostseitig wird eine LKW-befahrbare Schotterrasenpiste erstellt, die es erlaubt bei Grossveranstaltungen die Schwimmhalle direkt zu bedienen. Der Ersatzbau für die bestehende Trafostation wird südlich des bestehenden Wohngebäudes errichtet.

Die Vergrösserung der Schwimmhalle löst einen Mehrbedarf von 32 Parkplätzen aus. Dazu wird der bestehende Parkplatz ostseitig erweitert. Neu soll die Zufahrt auf den Parkplatz direkt von der Gschwaderstrasse erfolgen. Damit kann der Hallenbadweg von Fahrverkehr entlastet werden, wodurch die Sicherheit für Fussgänger/innen und Velofahrer/innen markant verbessert wird. Das Fusswegnetz wird ostseitig ergänzt und bis zur Überführung Oberlandautobahn geführt.

1.3. Kinderplanschbereich

Dem Ergänzungsantrag des Gemeinderates zum Projektierungskredit folgend, der neben der Aufwertung für Leistungssport, Schulschwimmen und Wellness auch eine deutliche Verbesserung des Spielbereichs für Kinder und die Familienfreundlichkeit forderte, wird beim Neuerstellen der Dachkonstruktion über der alten Schwimmhalle aus der Logik der statischen Struktur der Platz für einen neuen Kinderplanschbereich bereits von Anfang an berücksichtigt. So kann das neue Planschbecken neben dem Sportbecken an der nördlichen Gebäudeecke in die bestehende Schwimmhalle gebaut werden.

Die Lage an der Fassade der raumhohen Verglasung ist hell und bietet grosszügige Ausblicke ins Grüne. Es ist dort eine attraktive, kindgerechte Beckenlandschaft mit gestaffelten Wassertiefen und verschiedenen Spielgeräten und Sitzgelegenheiten für die Eltern und Kinder vorgesehen.

1.4. MINERGIE «Plus» und ECO - Zusätzliche energetische und ökologische Massnahmen

Im Sinne des Ergänzungsantrags des Gemeinderats betreffend «Energieversorgung» wurden über den MINERGIE-Standard hinausgehende Massnahmen geprüft. Eine zusätzliche Sonnenkollektoren-Anlage erwärmt das Warmwasser. Ferner werden die Wärmedämmwerte der Gebäudehülle erhöht: 28 statt 24 cm im Dach und 24 statt 20 cm Wärmedämmstärke in den Wänden. Ebenfalls wird die Verglasung nochmals verbessert und neu einen U-Wert von 0.5 W/m²K (U_g) aufweisen. Für die Lüftungen werden moderne noch stromeffizientere Antriebe eingesetzt. Das gesamte Hallendach (4'000 m²) ist zudem für eine grosse Photovoltaikanlage vorbereitet.



Kostenzusammenstellung MINERGIE «Plus»	Franken
Bessere Wärmedämmung für Boden, Aussenwände und Dach	107'000
Fensterglas mit tieferem Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert)	23'000
Stromeffizientere Motoren bei Lüftungsgeräten	20'000
Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung	106'000
Planungshonorar / Baunebenkosten	59'000
Total MINERGIE «PLUS» inkl. MWST	315'000

Das Projekt erfüllt die Kriterien gemäss den MINERGIE-ECO-Anforderungen sinngemäss (es gibt keine Kategorie für Hallenbäder und somit keinen expliziten Anforderungskatalog für diesen Gebäudetypus). Im Einzelnen soll überall dort, wo technisch machbar, Recyclingbeton eingesetzt werden. Eine Regenwassersammlung und eine Wasseraufbereitung des abgedaketen Wassers reduzieren den Wasserverbrauch, was sich auch in den Betriebskosten positiv niederschlägt. Spezielle Massnahmen zur Qualitätssicherung einer schadstoffarmen Bauweise werden durchgeführt, Holzwerkstoffe werden nur mit ökologisch verträglichen Mitteln geschützt.

Kostenzusammenstellung MINERGIE ECO	Franken
Recyclingbeton für Fundamente, Wände und Decken / schadstoffarme Bauweise	150'000
Regenwassernutzung für Platzbewässerung	54'000
Aufbereitung abgedaketes Badewasser	97'000
Planungshonorar / Baunebenkosten	72'000
Total MINERGIE ECO inkl. MWST	373'000

1.5. Projekt Wärmeverbund Uster Nord

Das Bauprojekt sieht eine autonome Wärmeerzeugung für das Hallenbad vor. An diese wird wie heute die Sporthalle, das Wohngebäude und das Bürogebäude angeschlossen. Die Energie Uster AG plant zurzeit den Wärmeverbund Uster Nord. Dieser Wärmeverbund soll überwiegend mit dem umweltverträglichen Energieträger Holz und voraussichtlich auch mit einer Wärmekraftkopplung ausgerüstet sein. Der Projektperimeter umfasst das Spital, das Hallenbad Buchholz, Stiftung Wagerenhof, Heime Im Grund, Schulhaus Hasenbühl, Schulhaus Weidli, Alterssiedlung Rehbühl und die Berufswahlschule Uster. Ende 2013 wird die Energie Uster AG entscheiden, ob der Wärmeverbund realisiert wird. Der Anschluss der Sportanlage Buchholz via Hallenbad an den Wärmeverbund Uster Nord ist als Option eingeplant. Wenn das Hallenbad angeschlossen wird, kann ganz oder teilweise auf eine eigene Wärmeerzeugung verzichtet werden.



2. Investitionskosten

Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10%)

Gemäss Kostenvoranschlag des Generalplanerteam K&L Architekten AG, St. Gallen, 12.06.2013
(Kostenstand: April 2013)

BKP	Basisvariante	Option Kinderplansch- becken	Option MINERGIE PLUS / ECO
0 Grundstück	692'936		
1 Vorbereitungsarbeiten	1'666'557		
2 Gebäude	28'106'094	579'748	632'473
3 Betriebseinrichtung	779'288		
4 Umgebung	1'198'535		
5 Baunebenkosten	1'082'012	4'511	4'564
6 Reserven	926'211		
9 Ausstattung	302'997		
Gesamtbetrag (brutto, vor Beiträgen, exkl. MWST)	34'754'630	584'259	637'037
Mehrwertsteuer (8.0%)	2'780'370	46'741	50'963
Gesamtbetrag (brutto, vor Beiträgen, inkl. MWST)	37'535'000	631'000	688'000

3. Präferierte Variante des Stadtrates

Der Stadtrat spricht sich für die «Basisvariante» ergänzt mit der Option «Kinderplanschbecken» aus. Da das Hallenbad als MINERGIE-Gebäude geplant ist und für die ökologische Nachhaltigkeit bereits ein hoher Standard angestrebt wird, lehnt er die Option «MINERGIE PLUS / ECO» aus Kostenüberlegungen ab.

Basisvariante	CHF	37'535'000
Option Kinderplanschbecken	CHF	631'000
Gesamttotal (brutto, vor Beiträgen, inkl. MWST)	CHF	38'166'000



4. Kreditbewilligung

Vorhaben	Sanierung und Erweiterung Hallenbad	
Kostenstelle		72110
Konto oder Projekt-Nr.		72110003
Kreditbetrag einmalig	Fr.	38'166'000
Kreditbetrag wiederkehrend	Fr.	
Zuständig	Gemeinderat bzw. Urnenabstimmung	
Artikel Gemeindeordnung	12 lit. g bzw. 19 Abs. 3 lit. b	
Ausgabe im Voranschlag enthalten	Basisvariante	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat		

5. Folgekosten

Folgekostenberechnung

Bruttoinvestitionen	38'166'000 Franken
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen	0 Franken
Nettoinvestitionen	Franken
Kapitalfolgekosten ¹⁾ :	
Abschreibungen:	
Berechnung gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt 10 % der Nettoinvestitionen, jeweils vom Restbuchwert	1'676'300 Franken
Zinsen:	
Berechnung mit marktüblicher Verzinsung ²⁾	589'600 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
Zwischentotal	2'265'900 Franken
Abzüglich Investitionsfolgeerträge	0 Franken
Total Folgekosten	2'265'900 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 (3,0 % 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.



6. Veränderungen zwischen Projektstand Wettbewerb und Bauprojekt

6.1. Ersatz Tragstruktur bestehende Schwimmhalle

Bereits im Wettbewerb war der Abbruch des renovationsbedürftigen und komplizierten Walmdachs der Schwimmhalle vorgesehen. Unabhängig von der darunter liegenden Deckenkonstruktion aus Beton sollte die neue und bestehende Schwimmhalle mit Holzträgern überspannt werden. Die Idee war, durch das Ummanteln der bestehenden Schwimmhalle, den Betrieb im bestehenden Hallenbad während der Bauphase so lange wie möglich aufrechterhalten zu können.

Mit Beschluss Nr. 157 vom 15. Mai 2012 hatte der Stadtrat auf Empfehlung der Wettbewerbsjury der Abteilung Gesundheit den Auftrag erteilt, parallel zur Erarbeitung der Hallenbaderweiterung detaillierte Untersuchungen bezüglich Gebäudezustand, Zustand der bestehenden Tragkonstruktion und Reinvestitionsbedarf im bestehenden Hallenbad zu veranlassen. Bei dieser Überprüfung der bestehenden Tragstruktur in der Projektierungsphase sind grössere Mängel festgestellt worden als erwartet. Sowohl Stützen, Träger als auch die Deckenelemente, die teils noch aus dem Erstellungsjahr 1972 stammen, weisen schadhafte Stellen auf. Eine Betonsanierung wäre aufwendig und teuer und würde ebenfalls die Schliessung des Badebetriebs erfordern.

Dies hat zu der Entscheidung geführt, von einer aufwendigen Sanierung abzusehen und die bestehende Decke und Tragstruktur komplett rückzubauen. Da das Wettbewerbsprojekt bereits ein neues durchgehendes Hallendach vorsieht, kann das architektonische Konzept trotz der neuen Ausgangslage weiterverfolgt werden. So wird lediglich an den bestehenden Schwimmbecken eine Betonsanierung ausgeführt. Die bestehenden Becken sowie der Garderobenbereich und das Untergeschoss werden in das neue Hallenbad integriert. Bei der Neuplanung des Hallendachs wird die Fläche, die für einen neuen Kinderplanschbereich benötigt wird, von vornherein berücksichtigt.

6.2. Grundwasser / Untergeschoss (Auflagen AWEL)

Die ursprüngliche Idee, die neuen Gebäudebereiche zu unterkellern und die gesamte Haustechnik im Untergeschoss unterzubringen, musste nach den Ergebnissen der geologischen Untersuchung und Rücksprache mit dem AWEL umgeplant werden. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels war das Projekt aus Sicht des Grundwasserschutzes nicht bewilligungsfähig, da grosse Flächen des Untergeschosses unter den mittleren Grundwasserspiegel reichten.

Daher wird das bestehende Untergeschoss nur um die nötigen Flächen für die neuen Becken und die Badwassertechnik erweitert. Die Raumhöhen in den verschiedenen Bereichen entsprechen den minimalen Anforderungen, ausserdem müssen Badwasseranlagen mit reduzierter Höhe eingesetzt werden.

Für die übrige Haustechnik ist über dem tieferen Vorbaustrakt längs zu den Schwimmhallen die nötige Fläche vorgesehen. Im neuen Obergeschoss werden die Lüftungs-, Heiz- und Elektrozentrale untergebracht. Auch die neue Rutsche kann so komplett im Innenraum geführt werden, was energetisch sinnvoller ist.

Die Lage der Technikräume über den Nebenräumen ermöglicht eine sehr direkte Leitungsführung zu den verschiedenen Gebäudebereichen.



6.3. Anpassungen an aktuelle bauliche Vorschriften und Normen / Schadstoffscreening

Im Zuge des Neubaus werden im Untergeschoss die Fluchtwege und Brandabschnitte korrigiert. Die heutigen dürftigen Notausstiege werden zu Aussentreppen ausgebaut. Beim Einbau der neuen Rutsche wird der heutige Rutschenauslauf im bestehenden Becken an die heutigen Sicherheitsanforderungen angepasst. Ebenfalls wird das Problem der mangelhaften Rutschfestigkeit der Beckenumgänge und Duschen im Bestand behoben.

6.4. Zusätzliche Parkplätze Hallenbad

Im Jahr 2006 wurde im Zusammenhang mit Ausbauplänen für das Sportzentrum für die Gesamtheit der Sportanlagen Buchholz (Sportzentrum Buchholz, Reithalle, Schiessanlage) ein Bericht zur Umweltverträglichkeit (UVB) erstellt. Dieser kam zum Schluss, dass die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung in allen Belangen eingehalten werden können.

Heute befinden sich 242 Parkplätze auf dem zentralen Parkplatz. Die Berechnung des zusätzlichen Bedarfs für die neuen Bauten auf der Sportanlage Buchholz durch die Firma Ernst Basler + Partner AG hat nun gezeigt, dass die Gesamtanzahl insgesamt unter der Schwelle von 100 Parkplätzen bleibt und damit als «geringfügige Änderung» keine Anpassung des UVB erfordert.

Für die Erweiterung des Hallenbads sind 32 zusätzliche Parkplätze auf dem zentralen Parkplatz geplant (Baukosten rund Fr. 280'000 inkl. MWST).

6.5. Trafo Leitungsverlegung Elektrisch, Gas, Wasser

Der heutige Traforaum muss dem Neubau des Hallenbads weichen, ebenso die elektrischen Zuleitungen wie auch die Gas- und Wasserleitungen, die heute südlich der bestehenden Schwimmhalle verlaufen.

Der Trafo-Ersatzbau ist südlich des Mehrfamilienhauses zwischen Stadion und Hallenbad geplant. Die Leitungen werden neu um die Blue Point-Halle verlegt, so dass die verbleibende Aussenfläche von Leitungsführungen frei bleibt (Baukosten rund Fr. 748'000 inkl. MWST, BKP 0 Grundstück).

6.6. Reserve

Im Rahmen der Projektierung waren in der Grobkostenschätzung der Gesamtinvestitionskosten keine offen deklarierten Reserven einkalkuliert. Neu werden rund fünf Prozent der reinen Gebäuderkosten (ohne Honorare) als Reserve offen ausgewiesen. Dies entspricht einer Summe von ca. 1.0 Mio. Franken.

6.7. Kostenvergleich zwischen Projektstand Projektierungskredit und Bauprojekt

Im Rahmen des Projektierungskredits wurde von Investitionskosten von 30.7 Mio. Franken ausgegangen. Die Grobkostenschätzung hatte eine Genauigkeit von +/- 20%, was einen Gabelwert von 24.56 Mio. bis 36.84 Mio. Franken ergibt.

Der Kostenvoranschlag für die «Basivariante» zeigt Kosten von 37.535 Mio. Franken auf. Für den Kostenvergleich sind folgende Leistungen und Kosten abzuziehen, da Sie nicht im bisherigen Projektumfang enthalten waren:



Vergleichskosten von Stand Bauprojekt	Franken
Investitionskosten «Basisvariante»	37'535'000
Zusätzliche Parkplätze Hallenbad (erst während Projektierung konkretisierbar)	-280'000
Offen ausgewiesene Reserve für Unvorhergesehenes	-1'000'000
Total	36'255'000

Projektanpassungen	Franken
Grobkostenschätzung Investitionsvolumen anlässlich des Projektierungskredits	30'700'000
Ersatz Tragstruktur bestehende Schwimmhalle	1'010'000
Grundwasser / Untergeschoss (Auflagen AWEL)	700'000
Anpassungen an aktuelle bauliche Vorschriften und Normen / Schadstoffscreening	470'000
Trafo Leitungsverlegung Elektrisch, Gas, Wasser	750'000
Diverse notwendige Zusätze im Zuge der genaueren Planung	410'000
Zusätzliche Einrichtung (neue Zeitmessanlage, Beckenlift für Behinderte)	275'000
Total	34'315'000

Kostenvergleich zwischen Projektstand Wettbewerb und Bauprojekt	Franken
Vergleichskosten von Stand Bauprojekt	36'255'000
Abzüglich zusätzliche Parkplätze Hallenbad	34'315'000
Restdifferenz im Rahmen der Kostengenauigkeit +/- 20%	1'940'000

D. Beiträge

1. Beitrag Bund

Gemäss Bundesbeschluss vom 27. September 2012 wurde für Finanzhilfen an Sportanlagen von nationaler Bedeutung ein Gesamtkredit von 70 Millionen Franken (NASAK 4) bewilligt. Dabei wurde die Verwendung von 50 Millionen Franken bereits festgelegt und in die Verpflichtungskredite aufgeteilt. Nach Art. 1 lit. g sind für den Neu- und den Ausbau von Schwimmsportzentren insgesamt 6 Millionen Franken vorgesehen. Verpflichtungen dürfen bis zum 31. Dezember 2017 eingegangen werden.

Ende September 2012 informierte die Abteilung Gesundheit Bundesrat Ueli Maurer, Chef des Eidgenössischen Departementes für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), schriftlich über den Projektstand. Das Bundesamt für Sport BASPO gab als Reaktion mit Schreiben vom 6. Dezember 2012 seiner Freude Ausdruck, dass das Projekt für das Schwimmsportzentrum Uster weiterverfolgt werde.

Kurz vor Abschluss der Projektierungsphase erfolgte am 7. Juni 2013 seitens der Abteilung Gesundheit ein Treffen mit dem Zentralpräsidenten des Schweizerischen Schwimmverbandes, Frank Lutz, dem das aktuelle Projekt durch die K&L Architekten näher vorgestellt wurde. Aufgrund der positiven Resonanz erfolgte am 21. Juni 2013 ein weiteres Treffen mit dem Direktor des Bundesamtes für Sport BASPO, Matthias Remund, der ebenfalls sehr positiv reagierte. Aufgrund der Fortgeschrittenheit des Projektes und angesichts der langjährigen und ausserordentlichen Leistungen des Schwimmclubs Uster Wallisellen im Bereich des Schwimmsportes hat er der Stadt Uster eine bedingte Zusicherung von NASAK 4-Geldern in der Höhe von 4 Millionen Franken in Aussicht gestellt.



Die Zusicherung wurde mittels Schreiben vom 1. Juli 2013 schriftlich bestätigt. Voraussetzung dafür ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Beitragsvertrages, in dem die Erfüllung der in den Verordnungen des Bundes und des VBS zum Sportfördergesetz festgehaltenen NASAK-Kriterien im Detail geregelt werden. Dazu gehört auch ein Benützungsvertrag, der die Benützung der Anlage durch den Schwimmverband langfristig gewährleistet. Die bedingte Zusicherung behält ihre Gültigkeit nur, wenn a) der Baukredit nicht durch eine Volksabstimmung bis spätestens 30. Juni 2014 bewilligt ist, b) der definitive Bauentscheid nicht bis spätestens 28. Februar 2015 gefällt ist und c) der Baubeginn nicht bis spätestens 1. September 2015 erfolgt.

Das BASPO hat aufgrund des nachfolgenden Korrespondenzwechsels mit der Stadt Uster die Prüfung einer definitiven Zusicherung noch vor der Volksabstimmung in Aussicht gestellt, sofern der Beitrags- und der Benützungsvertrag bis dahin unterzeichnet vorliegen.

2. Beitrag Kanton Zürich

Am 25. August 2011 orientierte die Abteilung Gesundheit die vorberatende KASAK-Kommission über den damaligen Projektstand und erntete ein positives Echo. Gemäss Auskunft der anwesenden KASAK-Vertreter beträgt der aktuelle KASAK-Beitragsatz 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 Beitragsatz subventioniert. Der von der Stadt Uster damals geschätzte KASAK-Beitrag von 2.0 Mio. Franken wurde von den KASAK-Vertretern als realistisch eingeschätzt. Da sich die Investitionskosten seither von Fr. 29.7 Mio. auf Fr. 37.535 Mio. erhöht haben, die Beitragsätze jedoch unverändert geblieben sind, darf realistischerweise von einem höheren Beitrag ausgegangen werden. Dieser dürfte sich in der Grössenordnung von 3 Millionen Franken bewegen.

Ende September 2012 informierte die Abteilung Gesundheit Regierungsrat Mario Fehr, Sicherheitsdirektor des Kantons Zürich, mit einer schriftlichen Dokumentation über den Projektstand. Herr Fehr bedankte sich mit Schreiben vom 23. Oktober 2012 für die Orientierung und zeigte sich erfreut, dass der Gemeinderat den Projektierungskredit bewilligt hat. Er wies darauf hin, dass das Hallenbad Buchholz im Katalog des kantonalen Sportanlagenkonzepts (KASAK ZH) aufgeführt sei und Investitionen in Anlagen des KASAK ZH vom Kanton besonders begrüsst und entsprechend aus dem kantonalen Sportfonds unterstützt würden. Herr Fehr drückte dabei die Erwartung aus, dass für die Sanierung und Erweiterung der für den Kanton Zürich bedeutenden Sportanlage in Uster das entsprechende Unterstützungsgesuch eingereicht werde. Sobald Stadt- und Gemeinderat dem Baukredit zugestimmt haben, wird die Abteilung Gesundheit dieses Gesuch einreichen. Nach Abschluss der Projektierungsphase wurde Regierungsrat Mario Fehr im Juni 2013 erneut über den aktuellen Projektstand informiert. Mit Schreiben vom 3. Juli 2013 reagierte Regierungsrat Fehr wiederum positiv, begrüsst den Projektfortschritt und wiederholte die Erwartung, dass eine entsprechendes Unterstützungsgesuch durch die Stadt Uster eingereicht werde.

Aufgrund des nachfolgenden Korrespondenzwechsels mit der Stadt Uster zeigte sich der Leiter des kantonalen Sportamtes bereit, ein nach Vorliegen des Stadtratsbeschlusses eingereichtes Unterstützungsgesuch frühzeitig zu prüfen und nach Möglichkeit einen vorgezogenen Regierungsratsbeschluss für die Ausrichtung von KASAK-Geldern zu erwirken. Sollte dies aus zeitlichen Gründen nicht realisierbar sein, könnte laut seinen Aussagen zumindest mit einer groben Einschätzung des auszurichtenden Betrages gerechnet werden.



3. Beitrag für energetische Massnahmen (AWEL und Ökofonds Energie Uster)

Bei der Sanierung und Erweiterung des Hallenbads wird auf eine optimale energetische und ökologische Lösung geachtet, weshalb bei der Einhaltung des MINERGIE-Standards mit Fördergeldern in der Höhe von voraussichtlich 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 wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht.

4. Spendenaktion

Die Stadt Uster wird mit Unterstützung des langjährig und erfolgreich amtierenden Präsidenten des Schwimmclubs Uster Wallisellen versuchen, private Geldgeber für eine Spendenaktion zu gewinnen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das künftige Hallenbad nach dem Namen des Geldgebers 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. Mit dieser Aktion wird damit gerechnet, etwa eine halbe Million an Spendengeldern zu erwirtschaften.

5. Zusammenfassung Beiträge

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

Ertragspositionen		in Mio. Fr.
Gesamtausstattung «Basisvariante» mit Option «Kinderplanschbecken» (brutto, vor Beiträgen)		38.166
Beitrag BASPO (NASAK 4)		- 4.000
Beitrag Kanton Zürich gemäss Sportanlagenkonzept	ca.	- 3.000
Beitrag AWEL und Ökofonds (Energie Uster AG)	ca.	- 0.200
Zwischentotal vor Spenden, Sponsoring, etc.	ca.	30.966
Spenden, Sponsoring, etc.	ca.	- 0.500
Nettoinvestitionskosten «Basisvariante» ergänzt mit Option «Kinderplanschbecken»	ca.	30.466

6. Wesentlicher Bestandteil des Bauprojektes

Die von Bund und Kanton gesamthaft in Aussicht gestellten Beiträge in der Höhe von 7 Mio. Franken, entsprechen 18.3% der Brutto-Investitionskosten für die Gesamtausstattung («Basisvariante» ergänzt mit Option «Kinderplanschbecken»). Aufgrund ihrer Grössenordnung betrachtet der Stadtrat die NASAK- und KASAK-Gelder als wesentlichen Bestandteil des Bauprojektes. Sollten die Gelder wider Erwarten bis spätestens zu Baubeginn nicht im ungefähren Umfang verbindlich zugesichert sein, hält es der Stadtrat aus finanzpolitischen Überlegungen für nicht tragbar, die Erweiterung des Hallenbads zu realisieren.



E. Betrieb Hallenbad

1. Betriebliche Planung

Die Neu-Eröffnung nach der Sanierung und Erweiterung des Hallenbades ist ein guter Zeitpunkt, um die betrieblichen Belange neu zu organisieren und die über die Jahre gewachsenen Strukturen, Abläufe und Regelungen zu optimieren.

Das Geschäftsfeld Sport hat sich über einen längeren Zeitpunkt hinweg eingehend mit den betrieblichen Planungen auseinandergesetzt und dabei auch das Angebot und die Organisation vergleichbarer Bäder unter die Lupe genommen. In vielen Gesprächen mit den Anspruchsgruppen und den Mitarbeitenden, aber auch unter Berücksichtigung eines verantwortungsvollen Ressourcen-Einsatzes wurden Ansatzpunkte zum künftigen Hallenbad-Betrieb erarbeitet. Unter dem Titel «SISAKU» (Sicherheit, Sauberkeit, Kundenbedürfnisse) wurde ein neues Betriebskonzept erstellt, welches die künftigen Rahmenbedingungen im Hallenbad Uster definiert.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen Überblick über die wichtigsten Bereiche und Änderungen zum heutigen Hallenbadbetrieb geben.

2. Öffnungszeiten und Wasserflächenmanagement

Das Hallenbad Uster ist heute während 78 Stunden pro Woche für die Öffentlichkeit geöffnet. Störend für die Gäste ist die Schliessung des Hallenbades am Montagmorgen (Grundreinigung) sowie von Dienstag bis Freitag zwischen 08.00 und 10.00 Uhr (Schulschwimmen). Durch organisatorische Massnahmen (siehe «Personalplanung») sowie dank dem grösseren Becken- resp. Wasserangebot können diese Schliesszeiten künftig vermieden werden.

Um neue Nutzergruppen zu erschliessen und der arbeitstätigen Bevölkerung zusätzliche Sport-Möglichkeiten zu verschaffen, soll das Hallenbad an zwei Tagen pro Woche (Mittwoch und Freitag) bereits ab 06.00 Uhr geöffnet sein. An den anderen drei Wochentagen ist das Bad ab 07.00 Uhr geöffnet (durchgehend). Von Montag bis Freitag wird das Hallenbad um 21 Uhr, am Samstag um 18 Uhr und am Sonntag um 17 Uhr geschlossen.

Gemäss den Planungen im Betriebskonzept steht das Hallenbad künftig während 90 Stunden pro Woche der Öffentlichkeit zur Verfügung. Dies entspricht einer Zunahme von 15% bei einer gleichzeitigen Verdoppelung der Wasserfläche. Dadurch verfügt die Stadt Uster künftig über ausreichend Wasser für alle Anspruchsgruppen.

Die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen (Bevölkerung, Schulen, Kursanbietende, Vereine) können durch das vergrösserte Beckenangebot problemlos aufeinander abgestimmt werden. Der Trenn-Balken im Olympia-Becken spielt bei dessen multifunktionalen Nutzung eine zentrale Rolle.

3. Personalplanung

Im Gegensatz zur heutigen Organisation, wo zwei Teams (Team Badmeister, Team Kasse) für die betrieblichen Belange des Hallenbades verantwortlich sind, sieht das neue Betriebskonzept ein drittes Team (Reinigungsteam) vor. Diese interdisziplinäre Lösung hat den Vorteil, dass die Kassen- und Badmeister-Mitarbeitenden sich auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren können und nicht nach Schichtende und in erschöpftem Zustand noch Unterhaltsreinigungen vornehmen müssen. Diese Aufgaben sollen durch ein separates und spezialisiertes Team erfolgen.



Im Gegensatz zur heutigen Situation, wo der Kassen-/Bistro-Bereich erst ab 10.00 Uhr (nach dem Schulschwimmen) besetzt ist, ist künftig bereits ab dem Zeitpunkt der Betriebsöffnung eine Kassen-Mitarbeitende vor Ort und sorgt für das leibliche Wohl der Gäste. Durch die Präsenz einer Kassen-Mitarbeitenden ist bei Notfällen auch die sogenannte Rettungskette gewährleistet, welche die Anwesenheit von mindestens zwei Personen (bspw. 1 x Badmeister, 1 x Kasse) voraussetzt.

Die verlängerten Öffnungszeiten und die angepassten Personaleinsatzpläne führen zu einer Stellenplanerhöhung um 2.6 Stellen. Somit steigt der Stellenplan von 8.2 auf 10.8 Stellen. Stellt man diesem Wert die Verlängerung der Öffnungszeiten um 15%, das verdoppelte Wasserangebot sowie die Zusatzaufwendungen im Zusammenhang mit dem Wellness-Bereich gegenüber, darf von einer moderaten Erhöhung gesprochen werden. Die verlängerte Präsenz des Kassa-Personals dürfte dabei ausserdem zu höheren Erträgen aus dem Verkauf von Lebensmitteln führen und sich damit ebenfalls positiv auf die Betriebsrechnung auswirken.

4. Betrieb Wellness-Bereich

Der Wellness-Bereich im neuen Hallenbad Uster ist als Zusatzangebot und zur Attraktivitäts-Steigerung für die Bevölkerung von Uster und Umgebung geplant. Der Betriebsgewinn leistet einen wesentlichen Beitrag an die Reduktion des Gesamtbetriebsdefizits. Der Wellness-Bereich stellt somit keinen übertriebenen Luxus dar, sondern eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Ergänzung des Gesamtprojektes. Darüber hinaus ist die Kombination «Schwimmen» und «Entspannung» auch aus gesundheitsfördernder Sicht zu begrüssen.

Im Rahmen der betrieblichen Planungen, konnte auf die Erfahrungen und die finanziellen Werte des in Bezug auf Grösse und Angebot vergleichbaren Wellness-Bereichs im KSS Schaffhausen zurückgegriffen werden.

Der Wellness-Bereich ist täglich ab 09.00 Uhr bis zu den Schliesszeiten des Hallenbads geöffnet. Materialumschlag sowie Zwischenreinigungen erfolgen durch die Badmeister im Rahmen der Kontrollgänge. Eine erweiterte Zwischenreinigung über Mittag sowie die tägliche Reinigung nach Betriebsschluss erfolgen durch das Reinigungsteam.

5. Preisgestaltung Hallenbad

Die modernisierte Infrastruktur und das deutlich vergrösserte Becken- und Wasserangebot, legitimieren eine Erhöhung der heutigen (sehr moderaten) Eintrittspreise um 20%. Selbst nach dieser Anpassung bewegt sich die Stadt Uster noch in einem attraktiven Preis-Segment, wodurch der Wassersport weiterhin für jede Bevölkerungsschicht erschwinglich sein wird.

Ein Auszug der wichtigsten Tarif-Arten zeigt folgendes Bild:

Tarif-Art	Preise 2013	Preise neu
Einzeleintritt Erwachsene	6.00	7.50
Einzeleintritt Kinder	3.50	4.00
Jahres-Abo Erwachsene	168.00	205.00



Jahres-Abo Kinder	84.00	105.00
-------------------	-------	--------

6. Betriebskosten

Im Rahmen der Detailprojektierung wurden auch die künftigen Betriebskosten detailliert berechnet. Bei den Energiepreisen wurde eine mögliche Preis-Steigerung um 15% bereits einkalkuliert. Andere aufwandseitige Zahlen basieren auf fundierten Erfahrungs- und Planwerten, wobei die Einnahmen sicherheitshalber eher konservativ gerechnet wurden.

Die Erhöhung der Eintrittspreise um 20%, verbunden mit der Annahme, dass durch das vergrösserte Becken- und Wasserangebot gleichzeitig auch 20% mehr Besuchende angesprochen werden können, führt zu substantiellen Mehreinnahmen aus dem Ticket-Verkauf. Der Wellness-Bereich - als neues Angebot in der Region Uster – ist aufgrund der hohen Erträge hauptverantwortlich dafür, dass das reale Betriebsdefizit auf einem mit heute vergleichbaren Stand bleibt.

Der in den letzten Jahren stetig gesunkene Kostendeckungsgrad aufgrund steigender Aufwendungen beim Unterhalt des Gebäudes und der Installationen erhöht sich künftig wieder auf über 70%.

Position	Kosten aktuell (Schnitt 2010-2012)	Budget neu
Personalaufwand	743'000	1'080'000
Energie (Strom, Öl, Gas)	250'000	330'000
Betriebsmittel, Sachaufwand	588'000	950'000
Übrige Kosten	19'000	60'000
AUFWAND	1'600'000	2'420'000
Erträge Eintritte	- 700'000	- 1'000'000
Erträge Wellness		- 400'000
Erträge Lebensmittel	- 220'000	- 290'000
Diverse Erträge	- 24'000	- 50'000
ERTRAG	- 944'000	- 1'740'000
Betriebsdefizit	656'000	680'000



7. Kennzahlen

Aufgrund der Planungen ergeben sich für das sanierte und erweiterte Hallenbad Uster folgende Kennzahlen:

Kennzahl	Stand 2013	Planung
Besucherzahlen	178'000	215'000
Öffnungs-Stunden	78	90
Stellenplan	8.2	10.8
Betriebsdefizit	656'000	680'000
Kostendeckungsgrad	59%	72%

F. Schulschwimmen

- Die Primarschulpflege plant, den Schwimmunterricht im bestehenden Umfang weiterzuführen.
- Während der Schliessung prüft die Primarschulpflege Alternativen.

G. Schliessung Hallenbad Buchholz während der Bauzeit

Das Hallenbad Buchholz muss während der Bauzeit von Frühling 2015 bis Herbst 2016 für ca. ein- einhalb Jahre geschlossen werden. Die Schliessung wäre aufgrund der Bausubstanz des alten Hallenbads auch bei einer ausschliesslichen Sanierung unvermeidbar.

Abklärungen zu einer provisorischen Überdeckung des Beckens im Strandbad haben ergeben, dass eine Ausnahmegewilligung in Landschaftsschutzgebiet Greifensee nicht in Aussicht gestellt werden kann von der Baudirektion des Kantons Zürich. Das Dorfbad erweist sich mit bestehenden Becken und Bauten für ein Provisorium als betrieblich ungünstig und unwirtschaftlich. Daher wird auf ein Provisorium verzichtet.

Alternative Schwimmmöglichkeiten bestehen für die Bevölkerung im Sommer im Strandbad und im Dorfbad. Im Winter können die Hallenbäder der Region genutzt werden. Der Schwimmclub Uster-Wallisellen wird nach Möglichkeit auf andere Hallenbäder für das Training ausweichen müssen. Die Primarschule ist am Erarbeiten von Alternativen für das Schulschwimmen während der Schliessung.

Während der Schliessung werden die Hallenbad-Mitarbeitenden soweit als möglich entweder anderweitige Aufgaben im GF Sport übernehmen (Strandbad, Dorfbad, erweiterte Sportangebote) oder vorübergehend offene Stellen in der restlichen Verwaltung besetzen. Denkbar ist bei Fehlen von Alternativen auch, dass die Mitarbeitenden nach Absprache in Sportstätten anderer Gemeinden in der Region zum Einsatz kommen können. Die Zeit soll auch für Weiterbildungen und unbezahlte Urlaube genutzt werden.

Durch die temporäre Schliessung entstehen für die Stadt Uster keine zusätzlichen Kosten. Zwar muss der Personalaufwand unverändert finanziert werden, doch erhält die Stadt Uster mit den weiterhin angestellten Mitarbeitenden auch eine entsprechende Gegenleistung. Die wegfallenden Er-



träge aus Eintrittsgebühren und Lebensmittelverkäufe werden durch die nicht anfallenden Sachkosten während der Schliessung und den Zeitaufwand, der für eine Neurekrutierung des gesamten Hallenbadpersonal notwendig würde, nahezu kompensiert.

H. Terminplanung

März – Juli 2014	Erstellung GU-Ausschreibungsunterlage
Juni - Oktober 2014	Submissionsverfahren
Nov. 2014 – Feb 2015	Vorbereitung Realisierung
Frühling 2015	Beginn der Bauarbeiten
Herbst 2016	Fertigstellung der Bauarbeiten

I. Finanzbedarf

Das Brutto-Investitionsvolumen (vor Abzüge von Beiträgen und Fördergeldern) von 38.166 Mio. Franken («Basisvariante» mit Option «Kinderplanschbecken») verteilt sich wie folgt auf die nächsten Jahre:

2013	Fr.	1'800'000
2014	Fr.	2'000'000
2015	Fr.	16'000'000
2016	Fr.	16'735'000
2017	Fr.	1'631'000
Total Investitionen «Basisvariante» mit Option «Kinderplanschbecken»		Fr. 38'166'000

J. Realisierungsmodell

Die Realisierung kann entweder mittels Einzelvergaben oder mit einem Generalunternehmer erfolgen. Bei Einzelvergaben liegt die Bauleitung und das Kosten- und Terminmanagement beim Generalplanerteam. Die Realisierung mit einem Generalunternehmer hat den Vorteil, dass der Generalunternehmer eine Kosten- und Termingarantie übernimmt.

Im Rahmen des Wettbewerbskredites wurde die Generalunternehmer-Lösung favorisiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Risiko für Termine und Kosten beim Generalunternehmer liegt und dieser eine umfassende Garantie leistet. Mittels vertraglicher Vereinbarung lässt sich sicherstellen, dass der Auftraggeber ein Mitspracherecht bei der Auswahl der Unternehmer und Lieferanten erhält. Über das definitive Realisierungsmodell entscheidet der Stadtrat zum gegebenen Zeitpunkt.



K. Projektorganisation

1. Baukommission

Stimmberechtigte Mitglieder

Esther Rickenbacher, Stadträtin, Abteilung Gesundheit (Vorsitz)

Werner Egli, Stadtrat, Abteilung Finanzen

Martin Eicher, Architekt / Raumplaner FH, FSU, Reg. A, Nänikon

Werner Hässig, Dr. sc. techn., dipl. Masch.-Ing. ETH/SIA, hässig sustech gmbh, Uster

Christian Peter, Architekt ETH/SIA, PPM Projekt Management AG, St. Gallen

Beratende Mitglieder (ohne Stimmrecht):

Leitung Abteilung Gesundheit, Stadt Uster,

Leitung Geschäftsfeld Sport, Stadt Uster

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

2. Generalplanerteam

Gesamtleiter / Architektur	K&L Architekten AG, 9012 St. Gallen Thomas Lehmann, Johanna Deinet
Kostenplanung	PBM Planungs- und Baumanagement AG, 8050 Zürich Philipp Hesselmann
Bauingenieur	Gruner+Wepf Ingenieure AG, 8050 Zürich Stefan Nievergelt
HLKS-Ingenieur / Bäderplaner	HK&T Kannewischer Ingenieurbüro AG, 6330 Cham-Zug Rocco Palumbello
Elektro-Ingenieur	Amstein+Walthert AG, 9000 St. Gallen Michael Haug
Landschaftsarchitektur	Ryffel & Ryffel, 8610 Uster Thomas Ryffel
Bauphysik	Braune Roth AG, 9404 Rorschacherberg Andreas Roth
Lichtplanung	Hellraum GmbH, 9001 St. Gallen Adrian Hostettler
Fassadenplanung	FMTEC GmbH, 8046 Zürich Daniel Leuenberger



L. Kreditbewilligung

Bewilligung eines Investitionskredites von 38'166'000 Mio. Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%) zur Sanierung und Erweiterung des Hallenbads Buchholz Uster («Basisvariante» mit Option «Kinderplanschbecken»).

M. Antrag

Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Artikel 19 Absatz 3 lit. b in Verbindung mit Artikel 12 lit. g der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Zur Sanierung und Erweiterung des Hallenbades Buchholz wird ein Investitionskredit von 38'166'000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10%) bewilligt («Basisvariante» mit Option «Kinderplanschbecken»).
2. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber