



20-410 F1.3.2

Neubauprojekt "Sportzentrum Zürich"

Genehmigung Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG

Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Wiedererwägung zu SRB Nr. 20-274 vom 9. Juli 2020

Wiedererwägung zu SRB Nr. 20-274 vom 9. Juli 2020

Mit SRB-Nr. 20-274 vom 9. Juli 2020 sind dem Gemeinderat zur Realisierung des Projekts "Sportzentrum Zürich" die Genehmigung des Finanzierungsbeitrags und die Zustimmung zur Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG beantragt worden.

Gemäss Einschätzung des Gemeindeamtes des Kantons Zürich von Mitte August 2020 ist bei der Urnenabstimmung über die Finanzierungsbeiträge der Gemeinden und die Leistungsvereinbarung aus formal juristischen Gründen folgendes zu beachten: Im Zentrum der Urnenabstimmung steht die geplante Übertragung der Betriebsführung für die Sportanlagen und eines Unterbaurechts für den Bau des Sportzentrums. Da die Übertragung vom Zweckverband an die AG erfolgt, handelt es sich um ein operatives Urnengeschäft des Zweckverbandes über die massgebende Leistungsvereinbarung mit einer entsprechenden "Zweckverbands-Urnenabstimmung" über das ganze Verbandsgebiet (massgebend für die Annahme des Geschäfts ist dabei die Mehrheit der Stimmberechtigten des Verbandsgebietes und nicht die Zustimmung der einzelnen Verbandsgemeinden). Die von den Gemeinden zu leistenden Finanzierungsbeiträge (Darlehen, einmalige Ausgaben und wiederkehrende Betriebskosten) müssen dabei Bestandteil der Leistungsvereinbarung sein, weshalb über diese Beträge nicht mehr separat in den beiden Gemeinden abzustimmen ist. Dieses Vorgehen stützt sich u.a. auf Art. 36 Abs. 3 der neuen Zweckverbandsstatuten ab, über die am 29. November 2020 an der Urne abgestimmt wird und die per 1. Januar 2021 in Kraft treten sollen, wonach die Zweckverbandsgemeinden für durch den Zweckverband beschlossene Investitionsausgaben zur Gewährung von gemeinsamen Darlehen verpflichtet werden können.

Aus den vorstehend erläuterten Gründen ist die mit SRB Nr. 20-274 vom 9. Juli 2020 an den Gemeinderat überwiesene Weisung formaljuristisch nicht korrekt und muss angepasst werden. Rein materiell bleibt der Inhalt der Weisung vom 9. Juli 2020 jedoch praktisch unverändert. Im Weiteren ist vom Gemeindeamt auf einzelne Mängel in der Leistungsvereinbarung hingewiesen worden. Die Leistungsvereinbarung ist entsprechend angepasst und deren Inhalt gleichzeitig auf das Wesentliche reduziert worden, damit über untergeordnete Bestandteile wie Betriebszeiten etc., die neu in den Ausführungsbestimmungen zu finden sind, nicht an der Urne befunden werden muss. Die Betriebskommission des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach hat die entsprechend angepasste Leistungsvereinbarung, datiert 28. September 2020, mit Zirkularbeschluss vom 29. September 2020 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.



Ausgangslage

Die beiden politischen Gemeinden Dübendorf und Wangen-Brüttisellen bilden seit dem Jahr 1980 den Zweckverband Sportanlage Dürrbach. Gemäss den Statuten bezweckt der Verband die Sicherstellung des Betriebs verschiedener Sportanlageteile innerhalb der vom Bund im Gebiet „Wechselwiszen“ in Wangen erstellten Sportanlage (vgl. Art. 3 Statuten Zweckverband). Über die Landinanspruchnahme sowie die gegenseitige Benützung der Anlagen werden zwischen dem Verband und dem Bund separate Vereinbarungen abgeschlossen (Art. 5 Statuten Zweckverband). Zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Grundeigentümerin/Baurechtsbelastete und dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach als Baurechtsberechtigtem besteht ein Baurechtsvertrag. Dieser listet die baurechtsbelasteten Grundstücke bzw. Parzellen auf. Für die Betriebsführung der (bestehenden) Sportanlage Dürrbach wurde zwischen dem Zweckverband und der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf (SFG) AG im Jahr 2012 eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

Der Zürcher Turnverband (ZTV) und der Regionalverband Zürich-Tennis (RVZT) planen unter dem Namen "Sportzentrum Zürich" den gemeinsamen Bau eines Sportzentrums für Breiten- und Leistungssport auf dem Areal der Sportanlage Dürrbach. Hierfür wurde von den beiden Verbänden die Sportzentrum Dürrbach AG gegründet. Mit dem neuen Sportzentrum sollen zum einen die vier Leistungszentren des ZTV zusammengeführt und zum anderen die Junioren-Ausbildung des RVZT unter Integration der beiden Geschäftsstellen eingerichtet werden. Weder der Zweckverband Sportanlage Dürrbach noch die Gemeinden Dübendorf und Wangen-Brüttisellen sind an der Sportzentrum Dürrbach AG beteiligt.

Erwägungen

Zielsetzung

Das Projekt der Sportzentrum Dürrbach AG ist eine gute Möglichkeit für den Zweckverband und die Zweckverbandsgemeinden, die aktuell bestehende Militär-Sporthalle (Grösse einer Dreifachturnhalle), welche nicht mehr den aktuellen Standards entspricht und in den nächsten Jahren sowieso ersetzt werden müsste, zu guten Bedingungen durch zwei neue Dreifachturnhallen zu ersetzen. Diese Dreifachturnhallen würden den neuesten Standards entsprechen und könnten durch die örtlichen Vereine zu interessanten Konditionen genutzt werden, da diese lediglich die Hälfte der ortsüblichen Preise für die Nutzung bezahlen müssten. Den einheimischen Vereinen stünden dabei eine ganze Dreifachturnhalle sowie eine zweite zu 50 % zur Verfügung.

Für die Realisierung des Projekts der Sportzentrum Dürrbach AG soll dieser auf einem Teilgebiet des Baurechtsareals des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach ein Unterbaurecht bis am 31. Dezember 2088 eingeräumt werden. Im Rahmen dieses Unterbaurechts beabsichtigt die Sportzentrum Dürrbach AG die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit unter anderem zwei Dreifachturnhallen.

Ein Teil der dabei entstehenden Hallenflächen wird dem Zweckverband bzw. den Trägergemeinden Wangen-Brüttisellen und Dübendorf zur Vereinsnutzung sowie zur Nutzung durch die Armee zur Verfügung gestellt. Zur Ermöglichung der Finanzierung werden von der Sportzentrum Dürrbach AG zudem Umfeldpartner Sport (z.B. Schulen, Medizin) sowie kommerzielle Partner (z.B. Cafeteria, Sport-Shop) akquiriert. Vorgesehen sind zudem Investitionsdarlehen der Gemeinden Wangen-Brüttisellen und Dübendorf an den Zweckverband im Rahmen der abzuschliessenden Leistungsvereinbarung basierend auf Art. 36 Abs. 3 der revidierten Statuten des Zweckverbandes. Die Zweckverbandsgemeinden finanzieren die neuen Ausgaben des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach (Darlehen und A-fonds-perdu-Beiträge) zugunsten der Sportzentrum Dürrbach AG über Gemeindedarlehen.



Die baurechtliche Bewilligung für das Sportzentrum Zürich ist von der Standortgemeinde Wangen-Brüttisellen mit Datum vom 6. April 2020 erteilt worden.

Die ausserhalb des Unterbaurechts bestehenden Anlagen (z.B. Fussballplatz, Leichtathletik-Anlagen) verbleiben im Besitz des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach, sollen jedoch durch die Sportzentrum Dürrbach AG verwaltet und betrieben werden.

Umsetzung

Umsetzungsakte insgesamt

Der Bau und der Betrieb auf dem Areal des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach durch die Sportzentrum Dürrbach AG setzt zum einen voraus, dass das bestehende Baurecht durch einen Nachtrag angepasst und verlängert wird sowie, dass der Zweckverband Sportanlage Dürrbach dieser Gesellschaft ein Unterbaurecht einräumt. Zudem müssen die Zweckverbandsstatuten angepasst werden. So müssen diese namentlich vorsehen, dass der Betrieb der Sportanlage des Zweckverbandes einem Dritten übertragen werden darf.

Die Einzelheiten der Übertragung der Betriebsführung für die Sportanlage Dürrbach sind in einer Leistungsvereinbarung mit der Sportzentrum Dürrbach AG zu regeln. Der Zweckverband Sportanlage Dürrbach legt darin die Eckpunkte der gegenseitigen Interessen und Rahmenbedingungen fest, um das Angebot der Sportanlage Dürrbach im Interesse der Bevölkerung und der einheimischen Vereine umzusetzen. Dies schliesst die Festlegung und Tragung der Investitionskosten sowie der jährlichen Beiträge zur Betriebsführung durch den Zweckverband mit ein, weshalb sich die Zweckverbandsgemeinden mit der Leistungsvereinbarung zur Tragung dieser Investitionskosten und jährlichen Beiträge verpflichten.

Das Vorhaben, auf dem Areal des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach durch die Sportzentrum Dürrbach AG neue Sporträume erstellen zu lassen und dieser den Betrieb der Sportanlage Dürrbach zu übertragen, erfordert daher die nachfolgenden Umsetzungsakte:

- Revision der Zweckverbandsstatuten
- Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft
- Abschluss eines Unterbaurechtsvertrages zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG
- Abschluss einer Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG

Grundlage für das Vorhaben bildet in einem ersten Schritt die Revision der Zweckverbandsstatuten. Eine Revision der Zweckverbandsstatuten ist aufgrund des neuen Gemeindegesetzes ohnehin vorzunehmen. § 79 des neuen Gemeindegesetzes (Inkraftsetzung auf Anfang 2018) sieht vor, dass über die Statuten eines Zweckverbandes die Stimmberechtigten jeder beteiligten Gemeinde beschliessen. Es ist daher in den beiden Trärgemeinden Dübendorf und Wangen-Brüttisellen des Zweckverbandes eine Urnenabstimmung über die vorgeschlagene Revision der Zweckverbandsstatuten durchzuführen. Die Totalrevision der Statuten ist aufgrund der Gesetzesanpassung zwingend erforderlich und unabhängig zum Projekt Sportzentrum zu behandeln. Der Antrag an den Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung erfolgt daher in einem separaten Geschäft. Die revidierten Statuten enthalten in Art. 2 Abs. 2 und 3 aber die Grundlage für die Betriebsführung und Verwaltung der Sportanlage durch eine private Aktiengesellschaft und damit die Grundlage für den Abschluss der Leistungsvereinbarung.



Der Abschluss des Unterbaurechtsvertrages mit der Sportzentrum Dürrbach AG fällt in die Zuständigkeit des Zweckverbandes, d.h. des Verbandsvorstands, wenn das Stimmvolk der Zweckverbandsgemeinden die Leistungsvereinbarung angenommen hat. Die Leistungsvereinbarung mit der Sportzentrum Dürrbach AG setzt schliesslich eine Annahme der Vorlage zur Revision der Verbandsstatuten des Zweckverbandes voraus. Die in der Leistungsvereinbarung vorgesehenen jährlichen Betriebsbeiträge an die Sportzentrum Dürrbach AG und die Übernahme der Rückbaukosten und des einmaligen Baubeitrags (dazu hinten Ziffer. 4.3) stellen einmalige resp. neue wiederkehrende Ausgaben des Zweckverbandes dar. Diese Ausgaben werden vom Zweckverband sowohl über Darlehen als auch über die Gewährung von Einmalzahlungen getragen, wobei die Gelder dafür dem Zweckverband durch die Verbandsgemeinden zur Verfügung gestellt werden. Der Kostenverteiler richtet sich dabei nach dem Verhältnis der Einwohnerzahl der Verbandsgemeinden (vgl. Art. 35 revidierte Statuten). Da diese Ausgaben und damit die Notwendigkeit der Darlehen und Einmalzahlungen durch den Zweckverband in der Leistungsvereinbarung vorgesehen sind, werden die dafür notwendigen Darlehen und Einmalzahlungen der Zweckverbandsgemeinden an den Zweckverband mit der Genehmigung der Leistungsvereinbarung durch die Zweckverbandsgemeinden ebenfalls genehmigt (vgl. Art. 12 Ziffer 3 geltende Statuten bzw. Art. 12 Ziffer 3 revidierte Statuten sowie Art. 36 Abs. 3 revidierte Statuten).

Voraussetzung für die Umsetzung der dargestellten Akte ist, dass der vom Zweckverband zu tragende Anteil der Finanzierung des Projekts sichergestellt ist. Die Genehmigung der Leistungsvereinbarung und damit die Gewährung der darin vorgesehenen Finanzierungsbeiträge und Darlehen der Trägergemeinden an den Zweckverband fallen in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten des Zweckverbandes.

Die Entwürfe der Vertragsdokumente sind Bestandteil der Auflageakten.

Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft

Der aktuelle Baurechtsvertrag mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft läuft per 31. Dezember 2055 aus. Diese Dauer soll mit dem geplanten Nachtrag bis zum 31. Dezember 2088 verlängert werden, so dass eine längere Nutzung der aktuellen Investitionen ermöglicht wird.

Zusätzlich sieht der Nachtrag vor, dass die Baurechtsfläche um 645 m² vergrössert wird, um die projektierte Sportanlage zu ermöglichen. Für die Erweiterung der Baurechtsfläche fällt bis zum 31. Dezember 2055 ein Baurechtszins von Fr. 4'644.-- p.a (örtlicher Landpreis laut Grundstückswert Armasuisse, Fr.240.-- x 3%) an. Gemäss dem vorgesehenen Unterbaurechtsvertrag übernimmt die Sportzentrum Dürrbach AG diese zusätzlichen Kosten (siehe dazu Ziffer 3.3).

Für die Verlängerung der Baurechtsdauer für die Periode vom 1. Januar 2056 bis am 31. Dezember 2088 ist für die gesamte Baurechtsfläche ein jährlicher Baurechtszins geschuldet. Zur Festlegung des dannzumaligen Landwertes beauftragen die Parteien gemeinsam und zeitgerecht mit 2 bis 3 Jahren Vorlauf eine Schätzung. Der Baurechtszins ergibt sich dannzumal aus dem gemäss Schätzung ermittelten Landwert zusätzlich einem orts- und marktüblichen Zinssatz.

Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag sieht weiter vor, dass die bisherige anteilmässige Beteiligung der Schweizerischen Eidgenossenschaft an den Kosten für Betrieb und Unterhalt gemäss Ziffer V.3 des Baurechtsvertrages vom 21.09.2005 entfällt. Die Schweizerische Eidgenossenschaft bezahlt stattdessen neu für die Nutzung der Turnhalle die ordentlichen Tarife entsprechend dem jeweils gültigen Gebührenreglement.



Unterbaurechtsvertrag zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG

Der Zweckverband Sportanlage Dürrbach ist Vertragspartei des Baurechtsvertrages mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Grundstückseigentümer. Der Zweckverband ist berechtigt, einem Dritten, d.h. der Sportzentrum Dürrbach AG ein Unterbaurecht einzuräumen. Dieses Vorgehen ist zudem mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft abgesprochen. Der Unterbaurechtsvertrag ermöglicht es der Sportzentrum Dürrbach AG, auf dem Areal der Sportanlage Dürrbach neue Sporthallen zu errichten.

Die Einräumung des Unterbaurechts erfolgt entschädigungslos. Für die Ausübung des Unterbaurechts bezahlt die Sportzentrum Dürrbach AG dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach bis zum 31. Dezember 2055 einen Baurechtszins von Fr. 4'644.-- p.a (örtlicher Landpreis laut Grundstückswert Armasuisse, Fr.240.-- x 3%). Dies entspricht dem Betrag, welchen der Zweckverband Sportanlage Dürrbach der Schweizerischen Eidgenossenschaft bezahlt. Ab dem 1. Januar 2056 passt sich der Zins dem Betrag an, welchen der Zweckverband Sportanlage Dürrbach an die Schweizerische Eidgenossenschaft bezahlt.

Die finanziellen Verhältnisse zwischen dem Zweckverband und der Sportzentrum Dürrbach AG werden in der Leistungsvereinbarung geregelt.

Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG betreffend Realisierung und Betrieb Sportzentrum

Die Leistungsvereinbarung regelt die Grundlagen für die Projektierung und den anschliessenden Betrieb des neuen Gebäudekomplexes einschliesslich der bestehenden Sportanlage. Die Sportzentrum Dürrbach AG wird mit dem Abschluss der Leistungsvereinbarung verpflichtet, den Betrieb und die Verwaltung der gesamten Sportanlage Dürrbach sorgfältig und umfassend wahrzunehmen. Hierfür wird der Sportzentrum Dürrbach AG vom Zweckverband ein jährlicher Betriebsbeitrag entrichtet, der jährlich der Teuerung angepasst wird (vgl. Ziffer 2 Entwurf Leistungsvereinbarung). Diese jährlich wiederkehrende neue Ausgabe wird mit der Zustimmung der Stimmberechtigten des Zweckverbands zur Leistungsvereinbarung genehmigt.

Zudem wird in der Leistungsvereinbarung die Erstellung des neuen Sportzentrums einschliesslich des hierfür erforderlichen Rückbaus bestehender Anlagen und Gebäude geregelt, namentlich betreffend die Aufteilung der Kosten zwischen der Sportzentrum Dürrbach AG und dem Zweckverband (vgl. im Einzelnen Ziffer 3 Entwurf Leistungsvereinbarung).

Für die Erstellung der für den Betrieb der Aussenplätze notwendigen Garderobenlagen kommen gemäss Ziffer 3.5 Leistungsvereinbarung der Zweckverband Sportanlage Dürrbach durch eine Einmalzahlung auf, wobei die Trägergemeinden diesen Aufwand des Zweckverbands mit einer Einmalzahlung decken (vgl. nachfolgend Ziffer 4.3). Diese Ausgabenbewilligung wird ebenfalls mit der Zustimmung der Stimmberechtigten des Zweckverbands zur Leistungsvereinbarung genehmigt.

Die Ziffer 4 des Entwurfs der Leistungsvereinbarung sowie die dazugehörigen Ausführungsbestimmungen regeln im Detail die Nutzung des Sportzentrums sowie das Raumprogramm. In Ziffer 6 der Leistungsvereinbarung wird auch festgehalten, dass je ein Delegierter aus jeder Verbandsgemeinde in der Betriebskommission des Sportzentrums Einsitz nimmt, um die Anliegen des Zweckverbands zu vertreten. Diese Betriebskommission kann bei Bedarf die Ausführungsbestimmungen zur Leistungsvereinbarung mit einstimmigem Beschluss anpassen. In Anhang 1 zu den Ausführungsbestimmungen werden schliesslich die Benützungstarife Sportanlage Dürrbach für einheimische Vereine festgelegt.



Die Umsetzung der Leistungsvereinbarung bzw. die Ausrichtung jährlicher Betriebsbeiträge an die Sportzentrum Dürrbach AG setzt voraus, dass die Statutenrevision angenommen wird. Durch die Statutenrevision wird die Rechtsgrundlage für die Auslagerung bzw. Ausgliederung der Betriebsführung der Sportanlage Dürrbach auf die Sportzentrum Dürrbach AG geschaffen.

Investitionskosten / Finanzierung Sportzentrum Zürich

Investitionskosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 31. August 2018 ergeben sich die Investitionskosten für das Sportzentrum Zürich wie folgt:

Investitionskosten

Grundstück	227'567.00
Vorbereitung	2'714'924.00
Gebäude	36'945'196.00
Betriebseinrichtung	0.00
Umgebung	1'252'146.00
Baunebenkosten	1'462'778.00
Ausstattung	2'397'389.00
Total Investitionskosten (exkl. MwSt.)	45'000'000.00
Mehrwertsteuer 7.7 %	3'465'000.00
Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)	48'465'000.00

Finanzierungsplan

Gemäss Finanzierungsplan der Sportzentrum Dürrbach AG vom 11. Mai 2020 (Seite 11) ist die Finanzierung der Investitionskosten wie folgt vorgesehen:

Bestätigte Finanzierung	
Stammaktien	200'000.00
Beitrag Kanton (KASAK)	9'500'000.00
Beitrag Bund (NASAK)	3'000'000.00
Bankhypothek 1. Rang (LZ 30 J.)	15'750'000.00
Total	28'450'000.00
Finanzierungsanteile Zweckverband	
Aussengarderoben u. Kiosk	1'490'000.00
Darlehen 2. Rang (LZ 30 J.)	7'000'000.00
Total	8'490'000.00
Fundraising (offen)	
Partizipationsscheine, Gönnerbeiträge, Darlehen 3. Rang (LZ 30 J.)	
Total	* 11'525'000.00
Total Investitionskosten	48'465'000.00



(inkl. MwSt.)	
---------------	--

***Anmerkung:**

In ihrem Finanzierungsplan vom 11. Mai 2020 weist die Sportzentrum Dürrbach AG einen noch nicht gedeckten Finanzierungsanteil von Fr. 8'060'000.00 aus. Dieser geht jedoch von den Investitionskosten von 45 Mio. Franken ohne Mehrwertsteuer aus. Unter Berücksichtigung der vorstehend ausgewiesenen Investitionskosten von Fr. 48'465'000.00 inkl. MwSt. erhöht sich der aktuell noch **nicht gedeckte Finanzierungsanteil** somit auf **Fr. 11'525'000.00** (23.78 %).

Einmalige Kostenanteile des Zweckverbandes

Für die zur Verfügung Stellung der Hallenräumlichkeiten des neuen Sportzentrums Zürich gemäss separater Leistungsvereinbarung wird dem Zweckverband von der Sportzentrum Dürrbach AG die Übernahme der nachfolgenden einmaligen Kostenanteile beantragt. Diese Kostenanteile werden vom Zweckverband durch Darlehen der Trägergemeinden finanziert, wobei sich die Aufteilung der Darlehen auf die beiden Gemeinden nach dem ordentlichen Verteilschlüssel des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach (Stand 2020) ergibt (Dübendorf 78,31 %, Wangen-Brüttisellen 21,69 %):

Darlehen des ZSD an die SDAG

Wie unter Ziffer 4.2 im Finanzierungsplan als "Finanzierungsanteil Gemeinden" aufgeführt, soll zur Finanzierung des Sportzentrums Zürich u.a. ein zweitrangiges Darlehen des Zweckverbands an die Sportzentrum Dürrbach AG in der Höhe von insgesamt Fr. 7'000'000.00 beitragen. Die Zweckverbandsgemeinden gewähren dafür dem Zweckverband ein entsprechendes Darlehen. Unter Berücksichtigung des vorstehend erwähnten Verteilschlüssels beträgt der Anteil der Stadt Dübendorf am Darlehen Fr. 5'481'200.00 und der Anteil der Gemeinde Wangen-Brüttisellen Fr. 1'518'800.00. Die Rückzahlung der Darlehen soll dabei zwischen dem 11. und dem 30. Jahr nach der Darlehensgewährung erfolgen. Der Darlehenszins wird dabei für die ersten 5 Jahre auf 1 % festgelegt. Ab dem 6. Jahr wird der Darlehenszins jeweils 0,25 % unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz für Mietverhältnisse des BWO festgesetzt.

Aufgrund der schlechteren Stellung der Forderung des Zweckverbands gegen die Sportzentrum Dürrbach AG (2. Rang) gegenüber der erstrangigen Bankhypothek, muss die Möglichkeit einer Uneinbringbarkeit der Darlehen zumindest in Erwägung gezogen werden. Finanzrechtlich stellt das Darlehen von 7 Mio. Franken deshalb eine Eventualverpflichtung dar und damit eine neue Ausgabe.

Ersatz Garderobengebäude

Für den Ersatz der bestehenden Fussballgarderoben müssen diverse Anlagen und Gebäude neu erstellt werden (Garderoben, Toiletten, Kiosk, Lager, Nebenräume/Sanität, Technik). Die dafür anfallenden Kosten bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 1'490'000.00 sollen vom Zweckverband als einmalige Zahlung übernommen werden und sind als Finanzierungsanteil des Zweckverbands im Finanzierungsplan (siehe Ziffer 4.2) aufgeführt. Sämtliche darüberhinausgehenden Kosten wären von der Sportzentrum Dürrbach AG zu übernehmen. Die Finanzierung der einmaligen Zahlung des Zweckverbands erfolgt durch eine einmalige Zahlung der Zweckverbandsgemeinden an den Zweckverband. Der Kostenanteil der Stadt Dübendorf beträgt Fr. 1'166'820.00 und derjenige der Gemeinde Wangen-Brüttisellen Fr. 323'180.00.

Rückbaukosten

Im Zusammenhang mit dem geplanten Sportzentrum müssen auf dem Baurechtsgrundstück diverse Anlagen und Gebäude (z.B. Polysporthalle, Bauernhaus, Fussball-Garderoben) rückgebaut werden.



An den veranschlagten Rückbaukosten von total rund Fr. 530'000.00 soll sich der Zweckverband mit insgesamt maximal Fr. 275'000.00 beteiligen. Diese Beteiligung des Zweckverbands wird durch eine einmalige Zahlung der Zweckverbandsgemeinden an den Zweckverband finanziert. Der Anteil der Stadt Dübendorf beträgt Fr. 215'360.00 und derjenige der Gemeinde Wangen-Brüttisellen Fr. 59'640.00. Die Beteiligung der Sportzentrum Dürrbach AG beinhaltet Fr. 275'000.00 sowie allfällige zusätzliche, nicht eingeplante Kosten.

Altlasten

Zusätzlich zu den Rückbaukosten ist eine Position zur Finanzierung durch den Zweckverband von rund Fr. 200'000.00 zur Entsorgung von Altlasten einberechnet, wobei dies nur Altlasten betrifft, welche sich nicht im Baugrund befinden. Die Schweizerische Eidgenossenschaft als Grundeigentümerin hat mitgeteilt, dass sie sich nicht an diesen Kosten beteiligen wird. Die Altlasten im Baugrund müssen dagegen von der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Grundeigentümerin getragen werden. Die Finanzierung der einmaligen Zahlung des Zweckverbands für die Altlasten erfolgt durch eine einmalige Zahlung der Zweckverbandsgemeinden an den Zweckverband. Der Kostenanteil der Stadt Dübendorf beträgt Fr. 156'620.00 und derjenige der Gemeinde Wangen-Brüttisellen Fr. 43'380.00.

Die Kostentragung der Altlasten ausserhalb des Baugrunds zwischen dem Zweckverband und der Sportzentrum Dürrbach AG erfolgt anhand des Besitzverhältnisses an dem von den Altlasten betroffenen Grundstücksteil. Entsprechend trägt die Sportzentrum Dürrbach AG sämtliche Kosten von Massnahmen auf der Unterbaurechtsfläche und der Zweckverband Sportanlage Dürrbach sämtliche Kosten von Massnahmen auf den ausserhalb des Unterbaurechts bestehenden Anlagen (z.B. Fussballplatz, Leichtathletik-Anlagen).

Zusammenfassung einmalige Kostenanteile (Ausgaben und Verpflichtungen) Zweckverband

Ausgabe / Verpflichtung	Anteil Dübendorf	Anteil Wangen-Brüttisellen	Total
Darlehen	5'481'200.00	1'518'800.00	7'000'000.00
Ersatz Garderobengebäude	1'166'820.00	323'180.00	1'490'000.00
Rückbaukosten	215'360.00	59'640.00	275'000.00
Altlasten	156'620.00	43'380.00	200'000.00
Total (inkl. MwSt.)	7'020'000.00	1'945'000.00	8'965'000.00

Die einmaligen Kostenanteile des Zweckverbandes (und dessen Gemeinden) sind Bestandteil der Leistungsvereinbarung, weshalb eine separate Abstimmung über die Kostenanteile der Gemeinden entfällt.

Gemäss Finanzierungsplan (siehe Ziffer 4.2) ist zum aktuellen Zeitpunkt knapp ein Viertel der Investitionskosten des Projekts "Sportzentrum Zürich" von Fr. 48'465'000.00 noch nicht gedeckt. Für die Ausrichtung der Kostenanteile der Zweckverbandsgemeinden an den Zweckverband wird die vollumfängliche Sicherstellung der Finanzierung der Investitionskosten des Projekts "Sportzentrum Zürich" in der Höhe von Fr. 48'465'000.00 vorausgesetzt.

Abgrenzung: Trafostation mit Nebengebäude/Werkstatt

Auf dem Gelände der Sportanlage Dürrbach ist aus versorgungstechnischen Gründen der Bau eines neuen, leistungstärkeren Transformatorengebäudes durch die EKZ vorgesehen. Zusammen mit der



Erstellung dieses neuen Gebäudes entstand die Option, zusätzlich ein Nebengebäude/Werkstatt zur Nutzung durch die Betriebsleitung der Sportanlage zu erstellen. Die Trafostation und das Nebengebäude/Werkstatt sollen ausserhalb der Perimeterfläche des neugeplanten Sportzentrums realisiert werden. Dies ermöglicht eine Unabhängigkeit zum Start der Realisierung des Neubauprojektes Sportzentrum.

Die Kosten für dieses zusätzliche Nebengebäude/Werkstatt sind deshalb nicht Bestandteil der einmaligen Kostenanteile des Zweckverbandes am Neubauprojekt Sportzentrum und der Leistungsvereinbarung. Die Kosten für das zusätzliche Gebäude liegen bei Fr. 300'000.00 und sind im Budget 2021 des Zweckverbandes Sportanlage Dürnbach eingestellt.

Jährlich wiederkehrende Kosten und deren Finanzierung

Betriebsbeitrag Zweckverband

Für die Wahrnehmung des Betriebes und die Verwaltung der Anlagen durch die Sportzentrum Dürnbach AG hat der Zweckverband einen jährlichen Betriebsbeitrag von total Fr. 495'500.00 zu leisten. Dieser Betriebsbeitrag wird durch eine jährlich wiederkehrende Zahlung der Verbandsgemeinden an den Zweckverband finanziert. Der Anteil der Stadt Dübendorf beträgt Fr. 388'000.00 und derjenige der Gemeinde Wangen-Brüttisellen Fr. 107'500.00. Als Vergleich dazu kann festgehalten werden, dass sich der heutige Kostenanteil der Stadt Dübendorf für den Betrieb der Sportanlage Dürnbach jährlich auf rund Fr. 300'000.00 beläuft. Der jährliche Betriebsbeitrag des Zweckverbandes ist Bestandteil der Leistungsvereinbarung, weshalb eine separate Abstimmung über die Kostenanteile der Gemeinden entfällt.

Die Armasuisse hat mit ihrem Schreiben vom 22. Januar 2018 darüber informiert, dass sie in Zukunft nur noch Kosten nach effektiver Nutzung der Sportanlage vergüten wird und dies im Nachtrag zum Baurechtsvertrag festzuhalten sei. Der fixe Kostenanteil von Fr. 110'000.00 fällt dadurch per 1. Januar 2019 weg. Für die Zeit ab 1. Januar 2019 bis zur Vollendung des Neubaus des Sportzentrums bedeutet dieser Wegfall der fixen Leistungsvergütung durch die Armasuisse für die beiden Zweckverbandsgemeinden, dass eine geringere Aufwandsminderung für die Sportanlage Dürnbach anfällt und somit jährlich geschätzt ca. Fr. 100'000.00 zusätzlich selber finanziert werden müssen. Diese Reduktion ist im jährlichen Betriebsbeitrag bereits berücksichtigt.

Durch eine Zustimmung und die anschliessende Realisierung des Projekts "Sportzentrum Zürich" wird die bestehende Leistungsvereinbarung mit der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf (SFD) AG vom 19. Juni 2012 abgelöst. Vertraglich ist die Kündigung auf Ende eines jeden Kalenderjahrs unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist möglich. Die Parteien können sich im Zuge der Umsetzung des Projekts Sportzentrum Zürich jedoch auf andere Modalitäten einigen, sofern ein beidseitiges Einverständnis vorliegt.

Zukünftiger Unterhalt und Investitionen (Aussenanlagen ohne Tennisplätze)

Der Unterhalt des neuen "Sportzentrums Zürich" geht vollumfänglich zu Lasten der Sportzentrum Dürnbach AG. Für die übrigen Anlageteile der Sportanlage Dürnbach gilt die folgende Regelung: Mit Abschluss der Leistungsvereinbarung mit der Sportzentrum Dürnbach AG werden sämtliche Gerätschaften auf der Sportanlage (Mobiliar, Geräte und Maschinen) durch diese übernommen. Der Zweckverband erhält dafür den Buchwert (Anschaffungspreis abzüglich 10% Abschreibung pro Jahr). Der Unterhalt an bestehenden Objekten (Reparaturen und Instandstellungsarbeiten bis maximal Fr. 10'000.00 pro Arbeit und Objekt) geht zu Lasten der Sportzentrum Dürnbach AG. Darüberhinausgehende Kosten werden als Investitionen klassiert und müssen vom Zweckverband Sportanlage



Dürnbach budgetiert und bezahlt werden. Die Anschaffung von neuen Gerätschaften, sofern diese nicht Mobiliar, Geräte und Maschinen für den Unterhalt betreffen, gelten als Investitionen und müssen ebenfalls vom Zweckverband Sportanlage Dürnbach budgetiert und bezahlt werden.

Dringlichkeit (sachlich, politisch)

Die Planung des gemeinsamen Baus des Zürcher Turnverbands (ZTV) und der Regionalverband Zürich-Tennis (RVZT) auf dem Areal der Sportanlage Dürnbach stellt eine gute Möglichkeit dar, die gesamte Sportanlage zu erneuern und dabei die Kosten für den Zweckverband und die Zweckverbandsgemeinden so gering wie möglich zu halten. Diese Erneuerung der Sportanlage ist auch wichtig, weil die bisherigen Anlagen nicht mehr den aktuellen Ansprüchen entsprechen und deshalb sowieso erneuert werden müssten. Aufgrund der geänderten Haltung der Schweizerischen Eidgenossenschaft war auch eine neue Regelung der Nutzung der Sportanlage notwendig, da die Einnahmen von der Armasuisse ab 1. Januar 2019 geringer ausfallen als bisher. Dies kann durch das vorliegende Projekt zumindest teilweise abgefangen werden.

Nutzen für die Zweckverbandsgemeinden

Das Projekt der Sportzentrum Dürnbach AG ist eine gute Möglichkeit für den Zweckverband und die Zweckverbandsgemeinden, die aktuell bestehende Militär-Sporthalle (Grösse einer Dreifachturnhalle), welche nicht mehr den aktuellen Standards entspricht und in den nächsten Jahren sowieso erneuert werden müsste, zu guten Bedingungen zu ersetzen.

Im projektierten Sportzentrumkomplex steht den Verbandsgemeinden zukünftig fix eine Dreifachturnhalle zur Verfügung. Zusätzlich dazu ist jeweils eine weitere Dreifachturnhalle für die Verbandsgemeinden zur Nutzung zu maximal 50% vorreserviert. Die Vereine der Verbandsgemeinden erhalten weiterhin einen Spezialpreis und bezahlen die Hälfte des Betrages, der an externe Nutzer verrechnet wird.

Bei einem eigenen Neubau einer Dreifachhalle inkl. Garderoben als Ersatz der sanierungsbedürftigen Militär-Sporthalle auf der Sportanlage Dürnbach, hätten die Zweckverbandsgemeinden von Referenzobjekten ausgehend, mit Investitionskosten in der Höhe von rund 14 Mio. Franken zu rechnen (Referenzobjekte: Zürich Hardau, Hinwil Hüessenbüel, Eschenbach Dreifachturnhalle). Und die Sicherstellung des laufenden Betriebs würde weiterhin jährlich grob geschätzt rund Fr. 400'000.00 kosten (je nach Einnahmehöhe durch Drittvermietung).

Bis zur Umsetzung eines solchen Projekts (Dauer Projektierungs- und Bauphase) würden weitere Jahre verstreichen. In dieser Zeit würden voraussichtlich weiterhin laufend hohe Reparaturkosten für die sanierungsbedürftige Militär-Sporthalle anfallen, damit der Betrieb dort noch aufrechterhalten werden kann. Diese Ausgaben wären bei einem Kostenvergleich ebenfalls zu berücksichtigen.

Heimfall der Sportanlagen im Unterbaurecht

Wird das Unterbaurecht nach dessen Ablauf nicht verlängert oder die Parteien finden keine Einigung über die Verlängerung oder Übernahme des Sportzentrums so hat die Sportzentrum Dürnbach AG als Unterbaurechtsnehmerin die Unterbaurechtsfläche bei Ablauf ihres Rechtes im zu diesem Zeitpunkt bestehenden Zustand zu übergeben. Beim ordentlichen Heimfall, das heisst dem Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufs oder Vereinbarung der Beteiligten, gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum des Zweckverbands als Baurechtsgeber über. Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig



wertlos, ist der Baurechtsgeber verpflichtet, für diese übernommenen Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung in bar zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf den Baurechtsgeber. Die Entschädigungsansprüche der Baurechtsnehmerin bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann. Die Entschädigung erfolgt nach Zeitwert, basierend auf zwei unabhängigen Schätzungen des Verkehrswertes abzüglich der notwendigen Investitionen für die Instandstellung der Bauten und Anlagen.

Im Fall des vorzeitigen Heimfalles gilt die gesetzliche Regelung nach ZGB Art. 779 f-h. Bei einer groben Überschreitung des dinglichen Rechtes oder einer nicht bewilligten Nutzungsänderung der Unterbaurechtsfläche kann der Zweckverband als Unterbaurechtsgeber den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. In diesem Fall würde das schuldhafte Verhalten der Sportzentrum Dürnbach AG als Unterbaurechtsnehmerin, welche den Heimfall verursacht hat, bei der Berechnung der Entschädigung berücksichtigt. Es ist aber damit zu rechnen, dass bei einem solchen vorzeitigen Heimfall der Zweckverband der Sportzentrum Dürnbach AG eine Entschädigung in der Höhe eines Teils der anfänglichen Investitionen der Sportzentrum Dürnbach AG ausrichten müsste. Die Höhe hängt dabei neben dem Verschulden der Sportzentrum Dürnbach AG auch davon ab, wie lange das Sportzentrum schon betrieben wurde und wie hoch der Restwert ist, weshalb die Höhe nicht im Voraus genau beziffert werden kann.

Eine vorzeitige Kündigung der Leistungsvereinbarung führt nicht automatisch zu einem vorzeitigen Heimfall da der Unterbaurechtsvertrag separat abgeschlossen wird. Im Falle einer Kündigung ohne vorzeitigen Heimfall müssten sich der Zweckverband und die Sportzentrum Dürnbach AG separat über die Weiterführung des Unterbaurechts oder die Modalitäten von dessen Aufhebung einigen, wenn der Zweckverband nicht den vorzeitigen Heimfall herbeiführt. Auch in diesem Fall ist damit zu rechnen, dass der Zweckverband der Sportzentrum Dürnbach AG eine Entschädigung in der Höhe eines Teils deren anfänglichen Investitionen ausrichten müsste.

Projektorganisation

Im Projektteam zur Planung und Realisierung des Sportzentrums wird der Präsident der Betriebskommission der Sportanlage Dürnbach sowie ein durch den Zweckverband definierter Sportbauberater Einsitz nehmen.

Begründung der beantragten Lösung

Im Rahmen ihrer Abklärungen hat die Projektgruppe u.a. auch eine allfällige Auflösung des Zweckverbandes Sportanlage Dürnbach und die Übertragung des Baurechts an die neue Sportzentrum Dürnbach AG geprüft. Da die Schweizerische Eidgenossenschaft jedoch keine Baurechtsverträge mit privatrechtlichen Institutionen abschliesst, muss der Zweckverband beibehalten werden. Es bestehen somit keine Alternativen zu dem gewählten Vorgehen.

Zusammenfassung

Der Zürcher Turnverband (ZTV) und der Regionalverband Zürich-Tennis (RVZT) planen den Bau eines gemeinsamen Gebäudekomplexes (Sportzentrum Zürich) auf dem Areal der Sportanlage Dürnbach. Hierfür wurde von den beiden Verbänden eine Sportzentrum Dürnbach AG gegründet.

In diesem Zusammenhang plant der Zweckverband die gesamte Sportanlage Dürnbach zu erneuern und diese insgesamt von der Sportzentrum Dürnbach AG betreiben zu lassen. Damit dies möglich ist,



müssen die Statuten des Zweckverbands Sportanlage Dürrbach angepasst werden. Der Sportzentrum Dürrbach AG wird für den Neubau der Turnhallen ein Unterbaurecht auf einem Teil des dem Zweckverband von der Schweizerischen Eidgenossenschaft eingeräumten Baurechts eingeräumt. Dazu wird das bestehende Baurecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft in einem Nachtrag bis zum 31. Dezember 2088 verlängert und um 645m² erweitert. Die Grundlagen für die Projektierung und den anschliessenden Betrieb der neuen Turnhallen einschliesslich der bestehenden Sportanlage werden in einer Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Sportanlage Dürrbach AG geregelt.

Abstimmungsverfahren (Zweckverbands-Urnenabstimmung)

Die Genehmigung der Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG zur Realisierung des Neuprojekts "Sportzentrum Zürich" stellt ein operatives Urnengeschäft des Zweckverbandes dar. Daher ist über die Leistungsvereinbarung im Rahmen einer "Zweckverbands-Urnenabstimmung" über das ganze Verbandsgebiet zu befinden, wobei für die Annahme des Geschäfts die Mehrheit der Stimmberechtigten des ganzen Verbandsgebietes massgebend ist.

Der Antrag zuhanden der Urnenabstimmung erfolgt durch die Betriebskommission des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach. Der Gemeinderat Dübendorf (Legislative) und der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen (Exekutive) als zuständige Organe der beiden Verbandsgemeinden können zum Geschäft eine Abstimmungsempfehlung abgeben.

Antrag der Betriebskommission Zweckverband Sportanlage Dürrbach

Die Betriebskommission des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach hat die Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Sportzentrum Dürrbach AG, datiert 28. September 2020, mit Zirkularbeschluss vom 29. September 2020 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird beantragt:
Der vorliegenden Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG zur Realisierung des Projekts "Sportzentrum Zürich" wird zuhanden der Urnenabstimmung zugestimmt.
2. Die Weisung Nr. 89/2020 wird genehmigt.
3. Den Antworten des Stadtrates auf die Fragen der GRPK zum Projekt "Sportzentrum Zürich" gemäss UK GRPK-Fragenkatalog (Version 31.7.2020) bei den Auflageakten wird zugestimmt.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat durch Weisung
- Stadtpräsident
- Sicherheitsvorstand
- Stadtschreiber (Anordnung Urnenabstimmung)
- Sekretariat Zweckverband Betriebskommission Sportanlage Dürrbach
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Simon Winistörfer
Stadtschreiber-Stv.