



# **Zweckverband Sportanlage Dürrbach**

## **Abstimmungsvorlage vom 7. März 2021**

**Leistungsvereinbarung zwischen  
dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach  
und der Sportzentrum Dürrbach AG  
zur Realisierung des Projekts  
«Sportzentrum Zürich»**



**Gemeinde**

**Wangen-Brüttisellen**

**Stadt Dübendorf**





Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

Stadt Dübendorf



## Abstimmungsvorlage des Zweckverbands Sportanlage Dürrbach vom 7. März 2021

**Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG zur Realisierung des Projekts «Sportzentrum Zürich»**

	Seite
Informationen zur Vorlage	4
Die Vorlage in Kürze	6
Beleuchtender Bericht	7



**Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG zur Realisierung des Projekts «Sportzentrum Zürich»**

## Informationen zur Vorlage

### Abstimmungsverfahren (Zweckverbands-Urnenabstimmung)

Die Genehmigung der Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG zur Realisierung des Neubauprojekts «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.

### Die Abstimmungsfrage lautet:

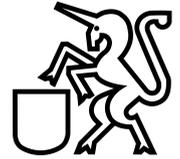
Wollen Sie der Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG zur Realisierung des Projekts «Sportzentrum Zürich» zustimmen?

### Antrag der Betriebskommission des Zweckverbands Sportanlage Dürrbach

Die Betriebskommission des Zweckverbands Sportanlage Dürrbach hat die Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Sportzentrum Dürrbach AG mit Beschluss vom 29. September 2020 genehmigt und beantragt den Stimmberechtigten, der Leistungsvereinbarung zuzustimmen.

### Antrag der Rechnungsprüfungskommission des Zweckverbands Sportanlage Dürrbach

Die Rechnungsprüfungskommission des Zweckverbands Sportanlage Dürrbach hat die Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Sportzentrum Dürrbach AG mit Beschluss vom 11. Dezember 2020 genehmigt und beantragt den Stimmberechtigten, der Leistungsvereinbarung zuzustimmen.



### **Abstimmungsempfehlung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat der Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG mit Beschluss vom 16. November 2020 zugestimmt und beantragt den Stimmberechtigten, unter folgenden Vorbehalten, der Leistungsvereinbarung zuzustimmen:

- Die Unterzeichnung der Leistungsvereinbarung darf erst erfolgen, wenn die Gesamtfinanzierung des Projekts sichergestellt ist (diesbezüglich wird auf die Ziffer 3 im nachfolgenden beleuchtenden Bericht verwiesen).
- Die Entsorgung der Altlasten zulasten des Zweckverbands darf maximal Fr. 200'000.00 betragen.

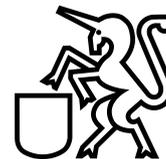
Die Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Wangen-Brüttisellen unterstützt die zustimmende Empfehlung des Gemeinderates.

### **Abstimmungsempfehlung der Stadt Dübendorf**

Der Gemeinderat der Stadt Dübendorf hat der Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG mit Beschluss vom 14. Dezember 2020 mit 38:0 Stimmen zugestimmt und beantragt den Stimmberechtigten, unter folgendem Vorbehalt, der Leistungsvereinbarung zuzustimmen:

- Die Unterzeichnung der Leistungsvereinbarung darf erst erfolgen, wenn die Gesamtfinanzierung des Projekts sichergestellt ist (diesbezüglich wird auf die Ziffer 3 im nachfolgenden beleuchtenden Bericht verwiesen).

Aufgrund der Einstimmigkeit erübrigt sich eine separate Abbildung der Mehrheits- und der Minderheitsmeinung des Parlaments.



**Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG zur Realisierung des Projekts «Sportzentrum Zürich»**

### Die Vorlage in Kürze

Die beiden politischen Gemeinden Dübendorf und Wangen-Brüttisellen bilden seit dem Jahr 1980 den Zweckverband Sportanlage Dürrbach zum Betrieb der gleichlautenden Sportanlage im Gebiet «Wechselwisen» in Wangen.

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

In diesem Zusammenhang plant der Zweckverband, die gesamte Sportanlage Dürrbach künftig von der Sportzentrum Dürrbach AG betreiben zu lassen. Der Sportzentrum Dürrbach AG wird für den Neubau der Turnhallen ein Unterbaurecht auf einem Teil des dem Zweckverband von der Schweizerischen Eidgenossenschaft eingeräumten Baurechts gewährt. Dazu wird das bestehende Baurecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft in einem Nachtrag bis zum 31. Dezember 2088 verlängert und um 645 m<sup>2</sup> 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 Sportzentrum Dürrbach AG geregelt. Diese Leistungsvereinbarung ist zentraler Bestandteil der vorliegenden Urnenabstimmung.

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 erneuert werden müsste, zu guten Bedingungen zu ersetzen. Ausserdem können die Verbandsgemeinden und ihre Vereine vom modernen und grosszügigen Hallenangebot des neuen Sportzentrums profitieren, stehen ihnen doch die beiden neuen Dreifachturnhallen zur Mitbenutzung zur Verfügung. Und dies zu finanziell vorteilhaften Konditionen, die bei einem eigenen Neubau bzw. Ersatz der heutigen Militär-Sporthalle und den damit verbundenen Investitionen aus Sicht beider Verbandsgemeinden nicht zu erreichen wären.



**Leistungsvereinbarung zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach  
und der Sportzentrum Dürrbach AG zur Realisierung des Projekts  
«Sportzentrum Zürich»**

## **Beleuchtender Bericht**

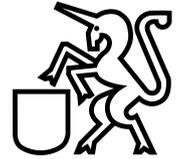
### **1 Ausgangslage**

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 «Wechselwisen» in Wangen erstellten Sportanlage. Über die Landinanspruchnahme sowie die gegenseitige Benützung der Anlagen werden zwischen dem Verband und dem Bund separate Vereinbarungen abgeschlossen. 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 (SFD) 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.

### **2 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.

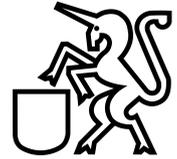
### **3 Voraussetzung für das Zustandekommen des Geschäfts**

Die veranschlagten Investitionskosten für das Neubauprojekt «Sportzentrum Zürich» belaufen sich gesamthaft auf rund 48,5 Mio. Franken (siehe Ziffern 4.5 und 4.6 des beleuchtenden Berichts). Unter Berücksichtigung des Finanzierungsanteils des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach von rund 8,5 Mio. Franken, der Bestandteil der vorliegenden Urnenabstimmung ist, sind rund 37 Mio. der Investitionskosten gedeckt. Die Gewährleistung der Restfinanzierung in der Höhe von rund 11,5 Mio. Franken ist Sache der Sportzentrum Dürrbach AG. Die Voraussetzung für das Zustandekommen des Geschäfts und die Unterzeichnung der Leistungsvereinbarung ist die Sicherstellung der gesamten Investitionskosten von rund 48,5 Mio. Franken. Dies ist von den Zweckverbandsgemeinden in ihren Abstimmungsempfehlungen denn auch entsprechend festgehalten worden.

## **4 Umsetzung**

### **4.1 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, zum andern, dass der Zweckverband Sportanlage Dürrbach dieser Gesellschaft ein Unterbaurecht einräumt. Zudem mussten die Zweckverbandsstatuten



angepasst werden. Denn diese müssen namentlich vorsehen, dass der Betrieb der Sportanlage des Zweckverbandes einem Dritten übertragen werden darf. Die Stimmberechtigten der beiden Verbandsgemeinden haben den notwendigen Anpassungen im Rahmen der Totalrevision der Zweckverbandsstatuten anlässlich der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 zugestimmt.

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 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 (genehmigt durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020)
- 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

Die revidierten Statuten enthalten in Art. 2 Abs. 2 und 3 die Grundlage für die Betriebsführung und Verwaltung der Sportanlage durch eine private Aktiengesellschaft und damit die Grundlage für den Abschluss der Leistungsvereinbarung.

Mit der Annahme der revidierten Zweckverbandsstatuten sind die formellen Voraussetzungen für den Abschluss des Unterbaurechtsvertrages sowie der Leistungsvereinbarung mit der Sportzentrum Dürrbach AG erfüllt. Die in der Leistungsvereinbarung vorgesehenen jährlichen Betriebsbeiträge an die Sportzentrum Dürrbach AG und die Übernahme der Rückbaukosten und des einmaligen Baubeitrags 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 sowie Art. 36 Abs. 3 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 Zweckverbands.

#### **4.2 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 m<sup>2</sup> vergrössert wird, um die projektierte Sportanlage zu ermöglichen. Für die Erweiterung der Baurechtsfläche fällt bis zum 31. Dezember 2055 ein Baurechtszins von Fr. 4'644.00 p.a. (örtlicher Landpreis laut Grundstückswert Armasuisse, Fr. 240.00 x 3 %) an. Gemäss dem vorgesehenen Unterbaurechtsvertrag übernimmt die Sportzentrum Dürrbach AG diese zusätzlichen Kosten.

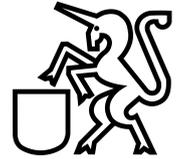
Für die Verlängerung der Baurechtsdauer für die Periode vom 1. Januar 2056 bis am 31. Dezember 2088 ist für die gesamte Baurechtsfläche ein jährlicher Baurechtszins geschuldet. Zur Festlegung des dannzumaligen Landwertes beauftragen die Parteien gemeinsam und zeitgerecht mit 2 bis 3 Jahren Vorlauf eine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

#### **4.3 Unterbaurechtsvertrag zwischen dem Zweckverband Sportanlage Dürrbach und der Sportzentrum Dürrbach AG**

Der Zweckverband Sportanlage Dürrbach ist Vertragspartei des Baurechtsvertrages mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Grundstückseigentümerin. 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. 4'644.00 p.a. (örtlicher Landpreis laut Grundstückswert Armasuisse, Fr. 240.00 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 ab da der Schweizerischen Eidgenossenschaft bezahlt.



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

#### **4.4 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. Diese jährlich wiederkehrende neue Ausgabe wird mit der Zustimmung der Stimmberechtigten des Zweckverbands zur Leistungsvereinbarung genehmigt.

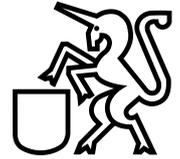
Zudem wird in der Leistungsvereinbarung die Erstellung des neuen Sportzentrums einschliesslich des hierfür erforderlichen Rückbaus bestehender Anlagen und Gebäude geregelt, namentlich betreffend die Aufteilung der Kosten zwischen der Sportzentrum Dürrbach AG und dem Zweckverband (vgl. im Einzelnen Ziffer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

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

Die Ziffer 4 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. Durch die Statutenrevision wurde die Rechtsgrundlage für die Auslagerung bzw. Ausgliederung der Betriebsführung der Sportanlage Dürrbach auf die Sportzentrum Dürrbach AG geschaffen.

##### **4.4.1 Leistungsvereinbarung im Wortlaut**

Nachfolgend ist die Leistungsvereinbarung im Wortlaut aufgeführt (Seiten 12 – 20). Die Anhänge zur Leistungsvereinbarung sind zur ergänzenden Information auf der Webseite der Stadt Dübendorf, [www.duebendorf.ch/abstimmungen](http://www.duebendorf.ch/abstimmungen), aufgeschaltet und einsehbar.



---

# Leistungsvereinbarung

---

zwischen	Zweckverband Sportanlage Dürrbach c/o Stadtverwaltung Dübendorf, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf	«ZSD»
und	Sportzentrum Dürrbach AG, Wangen-Brüttisellen	«SDAG»
		Gemeinsam die «Parteien»
Gegenstand	Realisierung und Betrieb «Sportzentrum Zürich»	

---



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Präambel</b>	<b>14</b>
<b>1 Unterbaurecht</b>	<b>14</b>
<b>2 Betrieb und Verwaltung der gesamten Sportanlage</b>	<b>15</b>
<b>3 Erstellung des Sportzentrums</b>	<b>16</b>
<b>3.1 Projektierung</b>	<b>16</b>
<b>3.2 Rückbau</b>	<b>16</b>
<b>3.3 Parzellierung</b>	<b>16</b>
<b>3.4 Darlehen ZSD an SDAG</b>	<b>16</b>
<b>3.5 Garderobengebäude für Aussenplätze ZSD</b>	<b>17</b>
<b>3.6 Ausbau der Hallen</b>	<b>17</b>
<b>4 Nutzung des Sportzentrums</b>	<b>17</b>
<b>5 Ausführungsbestimmungen</b>	<b>17</b>
<b>6 Betriebskommission Sportzentrum</b>	<b>17</b>
<b>6.1 Zweck</b>	<b>17</b>
<b>6.2 Konstituierung</b>	<b>17</b>
<b>6.3 Aufgaben</b>	<b>18</b>
<b>6.4 Beschlüsse der Betriebskommission Sportzentrum</b>	<b>18</b>
<b>7 Einsitz im Verwaltungsrat der SDAG</b>	<b>18</b>
<b>8 Haftung</b>	<b>18</b>
<b>9 Dauer und Beendigung</b>	<b>18</b>
<b>9.1 Dauer</b>	<b>18</b>
<b>9.2 Kündigung</b>	<b>19</b>
<b>9.3 Rücktritt</b>	<b>19</b>
<b>9.3.1 Rücktritt durch SDAG</b>	<b>19</b>
<b>9.3.2 Rücktritt durch ZSD</b>	<b>19</b>
<b>10 Schlussbestimmungen</b>	<b>19</b>
<b>10.1 Änderungen</b>	<b>19</b>
<b>10.2 Salvatorische Klausel</b>	<b>20</b>
<b>10.3 Kosten</b>	<b>20</b>
<b>11 Anhänge</b>	<b>20</b>



Die SDAG (Sportzentrum Dürrbach AG) beabsichtigt den Bau eines Sportzentrums am Standort «Dürrbach» in Wangen-Brüttisellen gemäss definiertem Perimeter (*Anhang 1*) und Raumprogramm + Nutzung (*Anhang 2*). Die Aktionäre der SDAG – der ZTV (Zürcher Turnverband) und der RVZT (Regionalverband Zürich-Tennis) – wollen zum einen die Leistungszentren des ZTV zentralisieren und zum anderen die Junioren-Ausbildung des RVZT unter Integration der beiden Geschäftsstellen einrichten.

Der ZSD (Zweckverband Sportanlage Dürrbach) wurde von der Gemeinde Wangen-Brüttisellen sowie der Stadt Dübendorf gegründet und betreibt aktuell die Sportanlage Dürrbach. Das dafür benutzte Grundstück gehört der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch die Armasuisse, welche dem ZSD ein Baurecht bis am 31. Dezember 2088 eingeräumt hat.

Für die Realisierung des Sportzentrums der SDAG soll dieser auf einem Teilgebiet des Baurechts des ZSD ein Unterbaurecht bis am 31. Dezember 2088 eingeräumt werden. Im Rahmen dieses Unterbaurechts verpflichtet sich die SDAG zur Errichtung u.a. von zwei BASPO 201-Sporthallen (Schul- + Vereinssporthallen, 3-fach). Ein Teil der dabei entstehenden Hallenflächen wird der Gemeinde Wangen-Brüttisellen sowie der Stadt Dübendorf zur Vereinsnutzung sowie zur Nutzung durch die Armee zur Verfügung gestellt.

Zur Ermöglichung der Finanzierung werden von der SDAG zudem Umfeldpartner Sport (z.B. Schulen, Medizin) sowie kommerzielle Partner (z.B. Cafeteria, Sport-Shop) akquiriert.

Die ausserhalb des Unterbaurechts bestehenden Anlagen (z.B. Fussballplatz, Leichtathletik-Anlagen) verbleiben im Besitz des ZSD, sollen jedoch durch die SDAG verwaltet und betrieben werden.

Mit der vorliegenden Leistungsvereinbarung werden – als Grundlage für die Projektierung und den anschliessenden Betrieb – die Eckpunkte der gegenseitigen Interessen und Rahmenbedingungen der Parteien geregelt. Die näheren Details werden in den separaten Ausführungsbestimmungen geregelt, welche durch die Betriebskommission Sportzentrum abgeändert werden können.

## 1 Unterbaurecht

Der ZSD verfügt über ein Baurecht auf dem Grundstück Kataster Nr. 7061 Grundbuch Blatt 553 in Wangen-Brüttisellen, eingeräumt von der Schweizerischen Eidgenossenschaft bis am 31. Dezember 2088.

Im Rahmen dieses Baurechts soll der SDAG gemäss einem separaten Unterbaurechtsvertrag (*Anhang 3*) zwischen den Parteien ein Unterbaurecht, ebenfalls bis am 31. Dezember 2088, eingeräumt werden. Zusätzlich zum bestehenden Baurecht kommt im Rahmen eines Nachtrags zu diesem Baurecht ein 645-m<sup>2</sup>-Streifen des Grundstücks der Schweizerischen Eidgenossenschaft dazu.

Das Unterbaurecht soll auf dem Bereich zwischen der bestehenden Polysporthalle und der Dübendorfstrasse sowie zwischen der Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 7062 und der Leichtathletikanlage (Rundbahn) entstehen, wie dies im Unterbaurechtsvertrag (*Anhang 3*) dargestellt ist.



Die Strassen- und Grenzabstände sind zu respektieren, die Durchfahrt für Betriebs- und Rettungsfahrzeuge muss allseitig gewährleistet sein.

Das Unterbaurecht wird der SDAG unentgeltlich eingeräumt, die SDAG bezahlt aber die Baurechtszinse gemäss dem separaten Unterbaurechtsvertrag, welche den Baurechtszinsen entsprechen, welche der ZSD der Schweizerischen Eidgenossenschaft bezahlt. Bis zum 31. Dezember 2055 entspricht dieser Baurechtszins Fr. 4'644.00 p.a. (örtlicher Landpreis laut Grundstückswert Armasuisse, Fr. 240.00 x 3 %).

## 2 Betrieb und Verwaltung der gesamten Sportanlage

Die neben dem Unterbaurecht bestehenden Anlagen (z.B. Fussballplatz, Leichtathletik-Anlagen) verbleiben im Eigentum des ZSD. Der ZSD überträgt den Betrieb und die Verwaltung dieser Anlagen im Rahmen dieser Vereinbarung an die SDAG.

Die SDAG übernimmt sämtliche im Zeitpunkt der Übernahme des Betriebs bestehenden Gerätschaften auf der Sportanlage (Mobilier, Geräte und Maschinen, gemäss Inventar Mobilier, Gerätschaften + Maschinen Sportanlage Dürrbach) (*Anhang 4*), welche sich aktuell im Eigentum des ZSD befinden. Die SDAG bezahlt dem ZSD dafür den Buchwert dieser Gerätschaften (Anschaffungspreis abzüglich 10 % Abschreibung pro Jahr) im Zeitpunkt der Übernahme. Die SDAG übernimmt ebenfalls die Kosten für Neuanschaffungen von Mobilier, Geräten und Maschinen für den Unterhalt.

Die SDAG verpflichtet sich, den Betrieb (inkl. Vermietung) und den Unterhalt der gesamten Sportanlage sorgfältig und umfassend wahrzunehmen, so dass die Anlagen gut erhalten bleiben und deren weitere Nutzung gewährleistet wird.

Für die Wahrnehmung des Betriebs und den Unterhalt der Anlagen durch die SDAG bezahlt der ZSD einen jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 495'500.00. Dieser Betriebsbeitrag wird jährlich entsprechend der Teuerung angepasst. Der ZSD trägt weiter die Kosten für den Unterhalt, welche pro Ereignis/Objekt den Betrag von Fr. 10'000.00 überschreiten sowie zusätzliche über den Unterhalt hinausgehende Investitionen in die neben dem Unterbaurecht bestehenden Anlagen. Vom Zweckverband zu tragende Unterhaltskosten sowie zusätzliche über den Unterhalt hinausgehende Investitionen in die neben dem Unterbaurecht bestehenden Anlagen werden als Investitionen klassiert.

Im Rahmen des Betriebs der Anlagen übernimmt die SDAG das gesamte betriebswirtschaftliche Risiko für die Vermietung der Anlagen. Sämtliche Aufwände im Zusammenhang mit der Vermietung wie auch die administrativen Kosten der Vermietung gehen zulasten der SDAG.

### a) Unterhalt (Reparaturen an bestehenden Objekten)

Unter «Unterhalt» verstehen die Parteien sämtliche Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten an allen von der SDAG betriebenen Anlagen.



- b) Anschaffungen von neuem Mobiliar und neuen Geräten und Maschinen

Neuanschaffungen, sofern diese nicht den Unterhalt betreffen, gehören zu den Anlagen/Sport, gelten als Investitionen und werden vom ZSD budgetiert und bezahlt.

Neuanschaffungen für den Unterhalt werden von der SDAG budgetiert und bezahlt.

*Anhang 4* enthält das aktuelle Inventar des Mobiliars, der Geräte und Maschinen sowie eine Abgrenzung zwischen Unterhalt (grün markiert) und Anlagen/Sport.

### 3 Erstellung des Sportzentrums

#### 3.1 Projektierung

Die SDAG ist in der Konzeption, der Gestaltung und der Materialwahl frei. Die SDAG ist verpflichtet, gemäss der Projektorganisation (*Anhang 6*) den ZSD in den Planungsprozess einzubeziehen und über den Baufortschritt regelmässig zu informieren, damit der ZSD seine Interessen stufengerecht einbringen kann.

#### 3.2 Rückbau

Die heute im Perimeter (*Anhang 1*) liegenden Anlagen und Gebäude (z.B. Polysporthalle, Bauernhaus inkl. Schopf, Fussball-Garderoben) müssen rückgebaut werden. Die Gesamtkosten für den Rückbau werden auf Fr. 530'000.00 inkl. MwSt. geschätzt. Der ZSD beteiligt sich zur Hälfte an diesen Kosten bis zu einem Betrag von maximal Fr. 275'000.00 inkl. MwSt. Alle darüber hinaus gehenden Rückbaukosten trägt die SDAG. Allfällige Massnahmen aufgrund von Verunreinigungen im Baugrund oder in den bestehenden Liegenschaften sind Angelegenheit der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Grundeigentümerin und des ZSD, weshalb der ZSD für Verunreinigungen in den bestehenden Liegenschaften einen Betrag von Fr. 200'000.00 budgetiert und Massnahmen im Zusammenhang mit allfälligen solchen Verunreinigungen bezahlen wird.

#### 3.3 Parzellierung

Es wird auf eine Parzellierung verzichtet. Die Parteien haben Zugang zu allen Aussenflächen, der Zutritt zu den Gebäuden ist vorbehalten.

#### 3.4 Darlehen ZSD an SDAG

Der ZSD gewährt der SDAG zur Finanzierung der Erstellung des Sportzentrums ein zweitrangiges Darlehen in der Höhe von insgesamt Fr. 7'000'000.00. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt zwischen dem 11. und dem 30. Jahr nach der Darlehensgewährung in gleichen jährlichen Tranchen. Der Darlehenszins beträgt für die ersten 5 Jahre 1 % und ab dem 6. Jahr liegt der Darlehenszins jeweils 0,25 % unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz für Mietverhältnisse des BWO.



### 3.5 Garderobengebäude für Aussenplätze ZSD

Für die Aussenplätze müssen die Anlagen neu erstellt werden gemäss Raumprogramm + Nutzung (*Anhang 2*).

Diese Anlagen werden durch die SDAG im Rahmen der Erstellung des Sportzentrums erstellt. Die Finanzierung erfolgt durch den ZSD zu einem Betrag von maximal Fr. 1'490'000.00 inkl. MwSt. Sämtliche darüber hinaus entstehenden Kosten trägt die SDAG selber.

### 3.6 Ausbau der Hallen

Die SDAG ist verpflichtet, die BASPO 201-Sporthallen 1 und 2 so zu erstellen, dass diese als polysportive Hallen genutzt werden können. Die dafür notwendigen fest eingebauten Geräte müssen durch die SDAG bei der Erstellung der Hallen eingebaut und nach der Erstellung unterhalten und erneuert werden. Die Planungsgrundlage für die BASPO 201-Sporthallen 1 + 2 ist in *Anhang 2* Raumprogramm + Nutzung abgebildet.

## 4 Nutzung des Sportzentrums

Die Nutzung des Sportzentrums muss durch sämtliche Nutzer im Rahmen der rechtlichen Vorgaben und insbesondere im Rahmen der jeweils aktuellen Bau- und Zonenordnung erfolgen. Im Übrigen wird die Nutzung des Sportzentrums in den Ausführungsbestimmungen festgelegt.

## 5 Ausführungsbestimmungen

Die näheren Details der Zusammenarbeit zwischen ZSD und SDAG sowie der Nutzung des Sportzentrums gemäss dieser Leistungsvereinbarung werden in den beiliegenden Ausführungsbestimmungen zu dieser Leistungsvereinbarung geregelt (*Anhang 5*).

## 6 Betriebskommission Sportzentrum

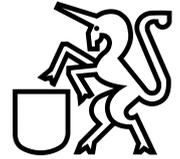
### 6.1 Zweck

Die Betriebskommission Sportzentrum beschliesst über die Änderung der Ausführungsbestimmungen. Zusätzlich hat die Betriebskommission Sportzentrum den Zweck, die Zuteilung gemäss den Bestimmungen dieser Leistungsvereinbarung und den Ausführungsbestimmungen zu überwachen und sicherzustellen.

### 6.2 Konstituierung

Die Betriebskommission Sportzentrum besteht aus sechs stimmberechtigten Mitgliedern und einem beratenden Beisitz:

- Geschäftsleiter/Geschäftsleiterin SDAG (beratend)
- 2 Delegierte des ZSD (1 pro Zweckverbandsgemeinde)
- 4 Delegierte der SDAG (2 pro SDAG-Aktionariat bzw. Sportverband)



Das Gremium konstituiert sich selbst.

### **6.3 Aufgaben**

- Änderung der Ausführungsbestimmungen zu dieser Leistungsvereinbarung
- Überwachung der ZSD-Nutzungstarife gemäss Leistungsvereinbarung und Ausführungsbestimmungen
- Überwachung der SDAG-Nutzungstarife für alle Sportanlagen und Nutzer, welche nicht dem ZSD-Tarif unterstehen, gemäss Vorgaben der SDAG
- Genehmigung von Nutzungsplänen für fixe Mieten pro Semester
- Rapportierung an den ZSD und an den Verwaltungsrat der SDAG
- Entscheid in Konfliktfällen auf Antrag

### **6.4 Beschlüsse der Betriebskommission Sportzentrum**

Änderung der Ausführungsbestimmungen zu dieser Leistungsvereinbarung gemäss *Anhang 5* können jederzeit durch einen einstimmigen Beschluss der sechs stimmberechtigten Mitglieder der Betriebskommission Sportzentrum erfolgen, ohne dass diese Leistungsvereinbarung angepasst werden muss.

Alle weiteren Beschlüsse der Betriebskommission Sportzentrum erfolgen mit dem einfachen Mehr.

### **7 Einsitz im Verwaltungsrat der SDAG**

Die beiden Trägergemeinden des ZSD (Stadt Dübendorf und Wangen-Brüttisellen) haben einen Anspruch auf einen Sitz im Verwaltungsrat der SDAG. Die SDAG verpflichtet sich, die vom ZSD gestellte Person im nächstmöglichen Zeitpunkt in ihren Verwaltungsrat zu wählen oder auf Antrag des ZSD seinen Vertreter durch eine neue Person zu ersetzen.

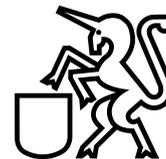
### **8 Haftung**

Die Haftung der Parteien im Rahmen dieser Vereinbarung richtet sich sinngemäss nach den gesetzlichen Bestimmungen des Obligationenrechts.

### **9 Dauer und Beendigung**

#### **9.1 Dauer**

Diese Vereinbarung ist gültig bis am 31. Dezember 2088.



## 9.2 Kündigung

Diese Vereinbarung kann aus wichtigen Gründen mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr von jeder Partei gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn die Weiterführung für eine Partei nicht mehr zumutbar ist. Als wichtige Gründe gelten etwa:

- längerfristig mangelhafter Betrieb und Unterhalt der Anlagen
- schwerwiegende Verletzungen der Nutzungsvorschriften
- Zahlungsunfähigkeit der anderen Partei

Vor der Kündigung hat die kündigende Partei der anderen Partei eine angemessene Nachfrist zur Behebung des Kündigungsgrunds anzusetzen und die Kündigung kann erst erfolgen, nachdem diese Nachfrist abgelaufen ist und der Kündigungsgrund weiterhin besteht.

Eine Kündigung dieser Vereinbarung führt nicht zu einer Aufhebung des Unterbaurechtsvertrages zwischen ZSD und SDAG und damit auch nicht zu einem Heimfall, wenn nicht die Voraussetzungen eines vorzeitigen Heimfalls gemäss dem Unterbaurechtsvertrag gegeben sind und der ZSD diesen herbeiführt. Im Falle einer Kündigung ohne vorzeitigen Heimfall einigen sich ZSD und SDAG separat über die Weiterführung des Unterbaurechts oder die Modalitäten von dessen Aufhebung.

## 9.3 Rücktritt

### 9.3.1 Rücktritt durch SDAG

Die SDAG hat die Möglichkeit, von dieser Vereinbarung zurückzutreten, falls die Finanzierung des zu erstellenden Sportzentrums nicht zustande kommen sollte oder aus weiteren wichtigen Gründen, welche eine Partizipation der SDAG an der Realisierung des Sportzentrums definitiv verhindern und nicht durch die SDAG verursacht wurden. Ein Rücktritt durch die SDAG ist dabei nur möglich bis zum Abschluss des ersten Werkvertrags zur Errichtung des Sportzentrums.

### 9.3.2 Rücktritt durch ZSD

Der Zweckverband kann von dieser Vereinbarung aus wichtigen Gründen, welche einer Partizipation des ZSD am Projekt Sportzentrum verhindern und nicht durch den ZSD verursacht wurden, zurücktreten.

## 10 Schlussbestimmungen

### 10.1 Änderungen

Änderungen der vorliegenden Vereinbarung und ihrer Anhänge bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.



### 10.2 Salvatorische Klausel

Die Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung berühren nicht die Rechtswirksamkeit der Vereinbarung als Ganzes. Anstelle der unwirksamen Vorschrift ist eine Regelung zu vereinbaren, die der ursprünglichen rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien entspricht.

### 10.3 Kosten

Die Parteien tragen sämtliche Kosten, die mit dem Abschluss und Vollzug dieser Vereinbarung und dem Unterbaurechtsvertrag entstehen, zu gleichen Teilen.

### 11 Anhänge

Die folgenden Anhänge sind integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung:

**Anhang 1:** Perimeter

**Anhang 2:** Raumprogramm + Nutzung

**Anhang 3:** Unterbaurechtsvertrag ZSD-SDAG

**Anhang 4:** Inventar Mobiliar, Geräte + Maschinen Sportanlage Dürrbach

**Anhang 5:** Ausführungsbestimmungen

**Anhang 6:** Projektorganisation

Diese Leistungsvereinbarung tritt unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten des Zweckverbands Sportanlage Dürrbach mit der Unterzeichnung durch sämtliche Parteien in Kraft.



#### 4.5 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
<b>Total Investitionskosten (exkl. MwSt.)</b>	<b>45'000'000.00</b>
Mehrwertsteuer 7,7 %	3'465'000.00
<b>Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>48'465'000.00</b>

#### 4.6 Finanzierungsplan

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

##### Finanzierung

<b>Bestätigte Finanzierung</b>	
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
<b>Total</b>	<b>28'450'000.00</b>
<b>Finanzierungsanteile Zweckverband</b>	
Aussengarderoben und Kiosk	1'490'000.00
Darlehen 2. Rang (LZ 30 J.)	7'000'000.00
<b>Total</b>	<b>8'490'000.00</b>



<b>Fundraising (offen)</b> Partizipationsscheine, Gönnerbeiträge, Darlehen 3. Rang (LZ 30 J.) <b>Total</b>	<b>*11'525'000.00</b>
<b>Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>48'465'000.00</b>

\* 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 %).

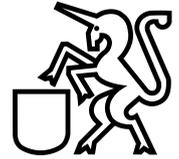
#### 4.7 Einmalige Kostenanteile des Zweckverbandes

Für die Zurverfügungstellung 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 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 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, Fussballgarderoben) 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.



## 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 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**

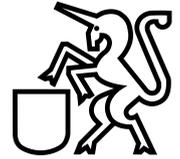
Auf dem Gelände der Sportanlage Dürrbach ist aus versorgungstechnischen Gründen der Bau eines neuen, leistungsstärkeren Transformatorengebäudes durch die EKZ vorgesehen. Zusammen mit der Erstellung dieses neuen Gebäudes entstand die Option, zusätzlich ein Nebengebäude/Werkstatt zur Nutzung durch die 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 Dürrbach eingestellt.

## **5 Jährlich wiederkehrende Kosten und deren Finanzierung**

### **5.1 Betriebsbeitrag Zweckverband**

Für die Wahrnehmung des Betriebes und die Verwaltung der Anlagen durch die Sportzentrum Dürrbach 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 Dürrbach 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 hatte 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 fiel 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 Dürrbach anfällt und somit jährlich geschätzt circa 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.

## **5.2 Zukünftiger Unterhalt und Investitionen (Aussenanlagen ohne Tennisplätze)**

Der Unterhalt des neuen «Sportzentrums Zürich» geht vollumfänglich zu Lasten der Sportzentrum Dürrbach AG. Für die übrigen Anlageteile der Sportanlage Dürrbach gilt die folgende Regelung: Mit Abschluss der Leistungsvereinbarung mit der Sportzentrum Dürrbach 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 Dürrbach AG. Darüberhinausgehende Kosten werden als Investitionen klassiert und müssen vom Zweckverband Sportanlage Dürrbach 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 Dürrbach budgetiert und bezahlt werden.

## **6 Nutzen für die Zweckverbandsgemeinden**

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 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 Dreifachturnhalle inkl. Garderoben als Ersatz der sanierungsbedürftigen Militär-Sporthalle auf der Sportanlage Dürrbach 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.

## 7 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 Dürrbach 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 Dürrbach 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 Dürrbach AG eine Entschädigung in der Höhe eines Teils der anfänglichen Investitionen der Sportzentrum Dürrbach AG ausrichten müsste. Die Höhe hängt dabei neben dem Verschulden der Sportzentrum Dürrbach 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 Dürrbach 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 Dürrbach AG eine Entschädigung in der Höhe eines Teils von deren anfänglichen Investitionen ausrichten müsste.

## **8 Begründung der beantragten Lösung**

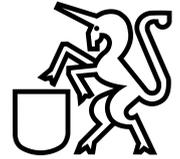
Im Rahmen ihrer Abklärungen hat die Projektgruppe unter anderem auch eine allfällige Auflösung des Zweckverbandes Sportanlage Dürrbach und die Übertragung des Baurechts an die neue Sportzentrum Dürrbach AG geprüft. Da die Schweizerische Eidgenossenschaft jedoch keine Baurechtsverträge mit privatrechtlichen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



**Gemeinde**

**Wangen-Brüttisellen**

**Stadt Dübendorf**



**Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 7. März 2021,  
im Internet veröffentlicht:**

**[www.duebendorf.ch](http://www.duebendorf.ch)**

**Auskunft (abstimmungsleitende Behörde)**

Stadt Dübendorf

Wahlbüro

Usterstrasse 2

8600 Dübendorf

Telefon +41 44 801 67 05

[wahlbuero@duebendorf.ch](mailto:wahlbuero@duebendorf.ch)