

A N T R A G

des Stadtrates
vom 10. Juni 2004

Nr. 114

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Bewilligung eines Bruttokredites von Fr.1'283'000.00
als Baubeitrag an die Genossenschaft Sportanlagen Dübendorf (GESPAD) für die Erweiterung der Curlinganlagen im Chreis auf vier Rink

Der Gemeinderat,

in Kenntnisnahme eines Antrages des Stadtrates vom 3. Oktober 2002, gestützt auf Artikel 30, Ziffer 5 der Gemeindeordnung vom 20. Mai 1973, letztmals revidiert am 10. Juni 2001,

b e s c h l i e s s t :

1. Als Baubeitrag an die Genossenschaft Sportanlagen Dübendorf (GESPAD) wird ein Bruttokredit von Fr. 1'283'000.00 bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Wohnbaukosten-Indexes 1998 in der Zeit zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis 1. April 2004 = 106.6 Punkte; 1. April 1998 = 100 Punkte) und der Bauausführung.
2. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

WEISUNG

1. Ausgangslage

Derzeit laufen die Arbeiten für die Sanierung der Sportanlagen im Chreis gemäss seinerzeit bewilligtem Sanierungskredit (SRB Nr. 137 vom 29.6.2000 bzw. Weisung Nr. 102 an den GR vom 29.6.2000/1.2.2001.) und dem vorgesehenen Zeitplan. Von diesen Sanierungen sind die Anlagen und Einrichtungen des Curling Club Dübendorf (CCD) nicht betroffen d.h. diese bildeten nicht Bestandteil des damaligen Projektes.

Der Curling Club Dübendorf (CCD) wurde 1962 gegründet und seit 1967 konnte das sportliche Clubleben auf 2 Rinks in der Curlinghalle „Im Chreis“ ausgetragen werden. Der CCD ist dank einem guten, harmonischen Clubleben in den letzten 30 Jahren gesund und kontinuierlich gewachsen. Durch nationale und internationale sportliche Erfolge sowie durch eine gezielte Förderung der Junioren, wurde der Curlingsport bei Jung und Alt in der Region Dübendorf/Glattal populär gemacht.

Vor rund 10 Jahren, damals mit einem Mitgliederbestand von 140 Aktiven (inkl. Junioren), wurde die bestehende 2-Rinkhalle mit wenig Aufwand auf 3 nicht meisterschaftstaugliche Rinks vergrössert. Die Curlinghalle wird heute während 7 Tagen durch den CCD (5 ½ Tage) und den Curlingclub Zürich-Stadt (1 ½ Tage) intensiv genutzt. Die täglich notwendige Eisauflage erfolgt durch die GESPAD-Mitarbeiter. Durch nationale und internationale sportliche Erfolge sowie durch eine gezielte Förderung der Junioren, wurde der Curlingsport bei Jung und Alt in der Region Dübendorf/Glattal populär gemacht. Heute steht der Club - mit rund 250 aktiven Mitgliedern einer der gesamtschweizerisch grössten Clubs - mit seinem Platzangebot mit drei Bahnen an der Grenze seiner Möglichkeit.

Der CCD hat sich deshalb intensiv mit den Möglichkeiten von Anlagenerweiterungen für den Spiel- und Clubbetrieb auseinandergesetzt und dem Stadtrat am 17. Januar 2003 seine Überlegungen und Varianten in Form einer Bauanfrage unterbreitet. Der Stadtrat behandelte diese Bauanfrage an der Sitzung vom 20. Februar 2003, wobei nebst den bau- und planungsrechtlichen Fragestellungen insbesondere auch andere, politisch relevante Aspekte geprüft wurden.

Der Stadtrat hat dabei folgende Aussagen gemacht:

- Aus Sicht des Stadtrats ist ein minimaler Ausbau der bestehenden 3 Rinks zu meisterschaftstauglichen Anlagen möglich, da dadurch der bestehende Erholungsraum und insbesondere der Spielplatz erhalten werden können. Diese Lösung könnte voraussichtlich auch von der Bevölkerung akzeptiert werden.
- Sollte von den Gesuchstellern nachgewiesen werden, dass eine Erweiterung der Halle auf 4 Rinks - unter minimaler Schmälerung der heutigen Aussenanlage - möglich ist, so wird der Stadtrat dies dannzumal prüfen und auch in Erwägung ziehen.
- Bei einem Hallenausbau respektive einer maximalen Erweiterung auf 4 Rinks ist für einzelne Grossanlässe eine Verkehrsregelung wie bisher, d.h. Einbahnverkehr und Parkierung entlang der Hermikonstrasse, möglich.

Eine allfällige geringfügige Erweiterung kann seitens des Stadtrates Dübendorf aus heutiger Sicht im oben beschriebenen Umfang in Aussicht gestellt werden.

- Die Frage einer allfälligen finanziellen Unterstützung durch die Stadt Dübendorf ist nicht Bestandteil dieser Bauanfrage und müsste Anhand eines Antrages an den Stadtrat separat geprüft werden.

Anlässlich seiner Sitzung vom 19.6.2003 hat sich der Stadtrat mit den Fragen der Bedürfnisse des CCD und der möglichen Nutzung von Synergien mit der laufenden Sanierung der Sportanlage im Chreis grundsätzlich auseinandergesetzt. Er hat dabei festgelegt, dass Synergienutzungen und Kostenoptimierungen anzustreben seien und deshalb die Ausbauwünsche des CCD im Hinblick auf eine Realisierung noch im Jahr 2005 rasch weiter bearbeitet werden sollen. Gleichzeitig hat er auch seine Bereitschaft zu einer finanziellen Unterstützung ausgesprochen. Vor diesem Hintergrund erfolgten nicht nur die erforderlichen Gespräche mit den betroffenen Parteien, sondern auch die Einstellung eines Betrages in die Investitionsrechnung und die Bewilligung eines Kredites für die Ausarbeitung eines Projektes (bis Baubewilligung).

2. Aktueller Stand

2.1. Grundsatzüberlegungen

Die aus dem Jahr 1967 stammende Curlinghalle wurde in der Vergangenheit nur mit punktuellen Unterhaltsarbeiten versehen. Die aus der Sicht des CCD erforderlichen Anpassungen und Aufwändungen (vorwiegend für bessere Betriebsabläufe) im Umfang von gut Fr. 170'000.000 wurden vom CCD und vom CC Zürich Stadt selbst getragen. Heute steht der CCD - mit rund 250 aktiven Mitgliedern - mit seinem Platzangebot von drei Bahnen an der Grenze seiner Möglichkeiten. Eine Anlagenerweiterung drängt sich auf.

Die Projektidee „Erweiterung der Curlinganlagen im Chreis“ wurde im Rahmen der Projekterarbeitung geprüft, optimiert und in zweckmässiger Weise angepasst. Dabei ging es immer darum, unter Einhaltung einer maximalen Kostengrösse eine optimale, die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse abdeckende Lösung zu finden. Zusammen mit der Erweiterung auf einen vierten Rink und die Schaffung eines dringend erforderlichen Publikumsbereichs sollen auch die Kälte- und Lüftungsanlagen sowie das Curlingstübli neu gestaltet werden.

2.2 Zustand der Gebäudeteile und Anlagen

Gebäude:

- Die Grundmauern der Curlinghalle sind in sehr gutem Zustand.
- Die Holzkonstruktion (verleimte Holzbinden) sind in der Zwischenzeit verstärkt worden, sind aber weiterhin in gutem Zustand.
- Die Dacheindeckung ist wohl bald vierzig Jahre alt aber immer noch weitgehend intakt. (Mit geringfügigen Reparaturen und Anpassungen sowie dem Auftrag eines Schutzanstriches zur Vermeidung von Zersetzungen der Asbestfasern enthaltenen Eternittafeln kann das Dach für weitere 20 Jahre erhalten werden.)

Technik:

- Die Zentrale der Kälte- und Lüftungsanlagen wurden im Zuge der Gesamtanlage erneuert.

- Die Verteilleitungen in der Betonplatte vermögen den heutigen Verhältnissen wohl noch zu genügen. Bei einer Anlagenerweiterung um einen Rink sind diese jedoch zwingend zu ersetzen bzw. zu erneuern.

Raumverhältnisse:

- Mit der Gesamterneuerung sind Garderoben in genügender Grösse vorhanden.
- Die vielen Mitglieder in den Curling Clubs haben aber zu wenig Eis für Training und Wettkämpfe.
- Das Curlingstübli ist für die Betriebsarten zu klein geworden.
- Ein Publikumsbereich fehlt vollständig.

2.3 Massnahmen / Das Projekt in Kürze

Damit mehr Eis zur Verfügung steht und im Curlingstübli mehr Platz angeboten bzw. ein Publikumsbereich angeboten werden kann, sind nachfolgende Massnahmen vorzusehen:

- Erweiterung der Eisfläche um einen zusätzlichen Rink (d.h. Ausbau auf 4 meisterschaftstaugliche Rinks);
- Schaffung eines Publikumsbereichs zur Eishalle und Anpassungen im Curlingstübli;
- Erneuerung der Kälteleitungen und Anpassen der Lüftungsanlagen
- Reflektordecke über der ganzen Eisfläche
- Geringfügige Anpassungen und Reparaturen am bestehenden Dach;
- Integration eines Kiosk bzw. Lagers (Kiosk im Sommer für Minigolfbetrieb, Lager im Winterbetrieb für den CCD);
- Auf das absolute Minimum beschränkte Beanspruchung der Aussenanlagen (Minigolf und Spielplatz).

Die Details sind dem Baubeschrieb vom 26.5.2004 der Bollier Baumanagement GmbH, Wallisellen zu entnehmen.

2.4 Termine / Koordination mit den laufenden Sanierungsarbeiten für die Sportanlage

Der zeitliche Ablauf der derzeit laufenden Sanierungsarbeiten für die Sportanlage im Chreis sieht vor, dass im Sommer 2005 die Phase der Abschlussarbeiten insbesondere im Innenbereich wie Küche etc. anstehen. Bei einer zeitverzugslosen Behandlung des Projektes des CCD könnten Synergien in der Ausführung genutzt und damit Kosten eingespart werden. Es sollte deshalb alles daran gesetzt werden, diese Möglichkeit der echten Kostenoptimierung zu nutzen. Es wird in diesem Zusammenhang angestrebt, dass weitgehend mit den bisherigen Kommissionen eine Arbeitsfortsetzung erfolgen kann. Für die Phase der Projekterarbeitung (bis Baubewilligung) erfolgt die Zusammenarbeit denn auch mit der bereits mit der Begleitung der Sanierung Sportanlagen im Chreis beauftragten Bollier Baumanagement GmbH, Wallisellen.

2.5 Bauherrschaft und Stellung des CCD

Es ist vorgesehen, dass für die Realisierung dieses Vorhabens die GESPAD bzw. die bereits bestehende Baukommission Sanierung Sportanlagen im Chreis, als Bauherrschaft auftritt und der CCD weiterhin Mieter bei der GESPAD bleibt.

3. Kostenvoranschlag

Gemäss Berechnungen der Bollier Baumangement GmbH, Wallisellen setzen sich die Kosten wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	101'640.00
Gebäude	Fr.	1'785'834.00
Office-Anlage	Fr.	32'600.00
Umgebung	Fr.	71'500.00
Baunebenkosten	Fr.	<u>84'427.00</u>
Kostenvoranschlag (ohne MwSt)	Fr.	2'076'000.00
Mehrwertsteuer 7.6 %	Fr.	<u>157'776.00</u>
Total Kostenvoranschlag inkl. 7.6 % MwSt.	Fr.	2'233'776.00

Die Kreditsumme reduziert sich um den im Projekt Sanierung Sportanlage im Chreis für den Bereich Curlinghalle enthaltenen Kreditbetrag (inkl. MwSt.) von Fr. 50'776.00

Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf Fr. 2'183'000.00

Preisbasis 1. April 2004 (Indexstand 106.6 Pt., 1. April 1998 = 100 Pt.)

In diesem Gesamtbetrag (inkl. MwSt.) sind Honorare für Architekten sowie Fachingenieuren enthalten von: Fr. 351'555.00

(Hier ist auch der vom Stadtrat am 26.2.2004 für die Ausarbeitung eines Projektes (bis Baubewilligung) zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 1341.5640.6, bewilligte Kredit von Fr. 60'000.00 enthalten.)

Die Details sind dem Kostenvoranschlag Original vom 26.5.2004 der Bollier Baumangement GmbH, Wallisellen zu entnehmen.

4. Geprüfte Sparmöglichkeiten

In der Planungsphase wurde das Projekt auch auf Sparmöglichkeiten geprüft. Dabei wurden alle Teilbereiche kritisch betrachtet und folgendes entschieden:

- das alte Dach soll beibehalten bzw. lediglich um einen Rink ergänzt (verbreitert) und die bestehenden Fachwerkträger unterspannt werden (Mehrkosten für neues Dach über den Alt- und Neubauteil bei Halle ohne Verlängerung = ca. Fr. 390'000.00);
- vollständiger Verzicht auf eine Hallenverlängerung (Mehrkosten für die Verlängerung um ca. 2.0 m in Richtung Norden = ca. Fr. 160'000.00);
- vollständiger Verzicht auf eine (auch nur teilweise) Unterkellerung (Mehrkosten für eine Unterkellerung über die Gesamtlänge des Neubauteils = ca. 590'000.00);
- Verzicht der Kühlung mit einer Wasser-Glykolsole im Zweikreissystem (Einsparungen bei Kühlung mit Amoniak = ca. Fr. 60'000.00);
- Verzicht auf Neueindeckung des bestehenden Walmdaches (für die Neueindeckung müsste ein Betrag von ca. Fr. 125'000.00 eingesetzt werden).

5. Kostenträger

Die von der Bollier Baumanagement GmbH, Wallisellen veranschlagten Kosten von total Fr. 2'233'776.00 (inkl. Projektierungskredit von Fr. 60'000.00) sollen wie folgt getragen werden:

- 1'283'000.00 Baukostenbeitrag à Fond perdu der Stadt Dübendorf
- 250'000.00 Direktbeitragsleistung des CCD an die Stadt Dübendorf
- 650'000.00 Verzinsliches und rückzahlbares Darlehen der Stadt Dübendorf an CCD für die Dauer von maximal 25 Jahren
- 50'776.00 Rückstellungen im Sanierungskredit Sportanlagen (Investitionsrechnung, Konto 1341.5640.4)

6. Finanzplan / Budget

Seitens der Stadt Dübendorf sind derzeit für die Jahre 2005 und 2006 total 1 Million Franken in der Investitionsrechnung (Konto 1341.5640.6) enthalten.

7. Kapitalfolgekosten

Mit der Kapitalfolgekostenberechnung wird die künftige Belastung der Laufenden Rechnung dargestellt. Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern betreffend das Rechnungswesen in den Zürcher Gemeinden, § 37, lit. a, ist für Abschreibung und Verzinsung mit Kosten von mindestens 10 % der Nettoinvestitionskosten zu rechnen. Die angenommene jährliche Belastung der Laufenden Rechnung beläuft sich somit auf Fr. 128'300.00 pro Jahr.

8. Sport-Toto-Beitrag

Der CCD wird dem Zürcher Kantonalverband für Sport unmittelbar nach der Genehmigung des Projektes durch die zuständigen politischen Instanzen ein entsprechendes Gesuch um Beitragsleistungen einreichen.

Ein sich im Rahmen der Realisierung des Ausbaus der Curlinghalle erhebender Sport-Toto-Beitrag geht an den CCD, welcher sich jedoch vertraglich verpflichtet, diesen Beitrag in seiner gesamten Höhe im Sinne einer ausserordentlichen Amortisation des von der Stadt Dübendorf erhaltenen Darlehens sofort und direkt der Stadt Dübendorf anzuweisen.

9. Termine / Etappierung

Optimale Zeitabläufe vorausgesetzt ist vorgesehen die Erweiterungs- und Erneuerungsarbeiten in der Sommersaison 2005 auszuführen. Dabei werden insbesondere die Dübimäss und der Beginn der Eissaison 2005/2006 berücksichtigt.

Sollte eine Realisierung im Sommer 2005 nicht erfolgen können (noch ausstehende Genehmigungsverfahren, Kreditbewilligungen, Baubewilligung etc.), so würde sich ein Realisierungstermin um ein Jahr d.h. in den Sommer 2006 verschieben. Gleichzeitig

würden auch die Abschlussarbeiten im Innenbereich der Küche entsprechend um ein Jahr geschoben.

10. Finanzielle Situation der GESPAD und des Curling Club Dübendorf

Auf Grund der heutigen finanziellen Situation ist die GESPAD nicht in der Lage eine Sanierung und Erweiterung auf eigene Kosten zu realisieren. Dagegen ist der Curling Club Dübendorf bereit sich in einem hohen Masse, nämlich mit total Fr. 900'000.00 direkt an diesem Projekt finanziell zu beteiligen. Einerseits mit einer Direkteinlage (Baubeitrag) in der Höhe von Fr. 250'000.00 sowie der Verpflichtung zu einem zeitlich auf 25 Jahre befristeten, verzinslichen und vollständig zu amortisierenden Darlehen von der Stadt Dübendorf in der Höhe von Fr. 650'000.00. Zudem entrichtet der CCD nach der erfolgten Erweiterung der Anlage auf 4 Rinks der GESPAD als Folge der sich für diese ergebenden grösseren Betriebsaufwand, einen um rund Fr. 20'000.00 höheren Mietzins.

11. Darlehen an den Curling Club Dübendorf

Zur Tragung des Baukostenbeitrages des CCD im Umfange von total Fr. 900'000.00 wird diesem ein zeitlich auf 25 Jahre befristetes und rückzahlbares Darlehen in der Höhe von Fr. 650'000.00 gemäss separatem Darlehensvertrag gewährt.

Die Gewährung dieses Darlehen erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der rechtsgültigen Genehmigung des Vorhabens „ Erweiterung der Curlinganlagen im Chreis auf vier Rink“ sowohl durch die politischen Instanzen als auch in baurechtlicher Hinsicht sowie der Generalversammlung des CCD.

12. Schlussbemerkung / Antrag des Stadtrates

Mit den Sportanlagen im Chreis steht der Bevölkerung von Dübendorf, den Schulen und der Region ein attraktives Angebot zur Verfügung. Ein Teil der Anlagen ist bereits erneuert worden und wird für viele Jahre wieder einwandfreie und benutzerorientierte Dienste leisten können.

Im Sinne der Werterhaltung und Anpassungen an die veränderten Nutzungsbedürfnisse einerseits aber auch der Gewährleistung einer aktiven Jugendförderung eines grossen und aktiven Clubs andererseits soll nun auch die Curlinghalle angepasst werden.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat,

als Baubeitrag an die Genossenschaft Sportanlagen Dübendorf (GESPAD) wird ein Bruttokredit von Fr. 1'283'000.00 bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Wohnbaukosten-Indexes 1998 in der Zeit zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis 1. April 2004 = 106.6 Punkte; 1. April 1998 = 100 Punkte) und der Bauausführung.

Dübendorf, 10. Juni 2004

STADTRAT DÜBENDORF

Der Stadtpräsident:
Heinz Jauch

Der Stadtschreiber-Stv.:
Patrick Schärer