



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Protokoll Nr. 10 vom 31. Juli 2019

**Bau einer multifunktionalen Sporthalle inkl. Aussenplatz;  
Verabschiedung zuhanden der Urnenabstimmung**

---

36.02.2. 101

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten zur Abstimmung an der Urne folgenden

**Antrag:**

Für den „Bau einer multifunktionalen Sporthalle inkl. Aussenplatz“ werden ein Objektkredit in der Höhe von Fr. 6'300'000.00 sowie jährlich wiederkehrende Ausgaben in der Höhe von Fr. 324'000.00 bewilligt.

**Begründung:**

Diverse Sportvereine der Gemeinde Gossau ZH machen seit Jahren Bedarf an zusätzlicher Hallenfläche für Trainings und Turniere geltend. Auch für den Schulsport ist ein Bedarf vorhanden. Entsprechend legte der Gemeinderat im Jahr 2003 einen Kredit von 9.95 Millionen Franken zwecks Realisierung einer Sporthalle vor. Der Kredit wurde an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2003 abgelehnt.

Ende 2018 hat die in Gossau ZH ansässige AL Immobilien AG der Gemeinde angeboten, für Fr. 5'000'000.00 eine multifunktionale Sporthalle (Dreifachsporthalle) zu erstellen. Im Gegenzug soll die AL Immobilien AG gewisse Nutzungsrechte für die Dachfläche der Halle und die Namensrechte für die Halle erhalten. Die Sporthalle soll durch die AL Immobilien AG geplant und gebaut werden, anschliessend soll die Halle der Gemeinde zur freien Nutzung überlassen werden. Die Gemeinde wird nach Bauvollendung und Behebung allfälliger Mängel Eigentümerin in der Halle. Das Eigentum am Grundstück bleibt zu jedem Zeitpunkt bei der Gemeinde. Die Gemeinde hat nach Übernahme für sämtliche Folgekosten aufzukommen, weiter hat sie einmalige Kosten von Fr. 400'000.00 für Vorbereitung, mobile Sportgeräte und allfällige bauliche Ergänzungen zu tragen.

Der Gemeinderat hat das Angebot der AL Immobilien AG in Zusammenarbeit mit Experten/innen geprüft und als für die Gemeinde vorteilhaft sowie aus beschaffungsrechtlicher Sicht zulässig befunden.

Für den Bau der multifunktionalen Sporthalle wurde beim Sportfonds des Kantons Zürich ein Beitragsgesuch eingereicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Gemeinde ein Beitrag von rund Fr. 900'000.00 zugesprochen wird. Dieser wird in die Erstellung eines Aussenplatzes durch die AL Immobilien AG investiert. Wird das Gesuch abgelehnt, wird dieser Platz nicht realisiert.



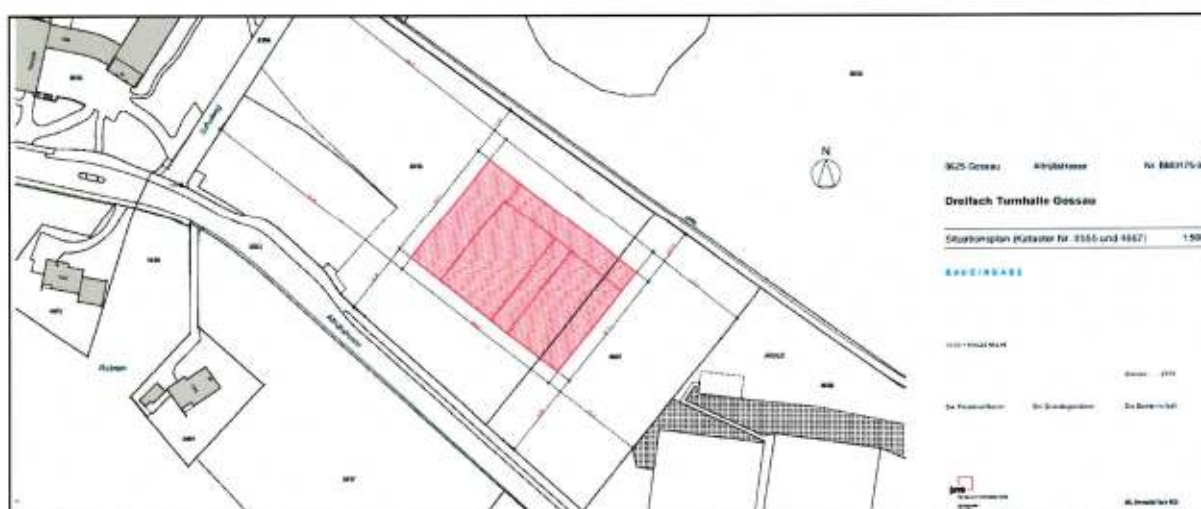
Für den Bau der multifunktionalen Sporthalle inkl. Aussenplatz ist ein Objektkredit von insgesamt Fr. 6'300'000.00, bestehend aus

- Fr. 5'400'000.00 für die multifunktionale Sporthalle
- Fr. 900'000.00 für die allfällige Realisierung des Aussenplatzes  
(gegenfinanziert durch den Sportfonds des Kantons Zürich)

sowie neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von Fr. 324'000.00 zu bewilligen. Der Objektkredit von Fr. 900'000.00 für den Aussenplatz steht unter dem Vorbehalt, dass der Gemeinde vom Sportfonds des Kantons Zürich ein Beitrag von mindestens Fr. 850'000.00 zugesprochen wird. Erhält die Gemeinde keinen Beitrag in der genannten Höhe, wird der Aussenplatz nicht realisiert und der Objektkredit von Fr. 900'000.00 entfällt.

### **Ausgangslage**

Auf einem Grundstück an der Altrütistrasse, Gossau-Dorf (Grundstück Kat.Nr. 4667), welches sich im Eigentum der Gemeinde Gossau ZH befindet, soll eine multifunktionale Sporthalle (mit Dreifachsporthalle) erstellt werden. Den Ausschlag gab der von diversen Sportvereinen schon seit Jahren geltend gemachten Bedarfs an zusätzlicher Hallenfläche. Auch für den Schulsport ist ein entsprechender Bedarf vorhanden. Das hierfür benötigte Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schulanlage Berg und ist der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen (Empfindlichkeitsstufe III). Für die Realisierung der Halle braucht es keine zonenrechtliche Anpassung.



Situationsplan



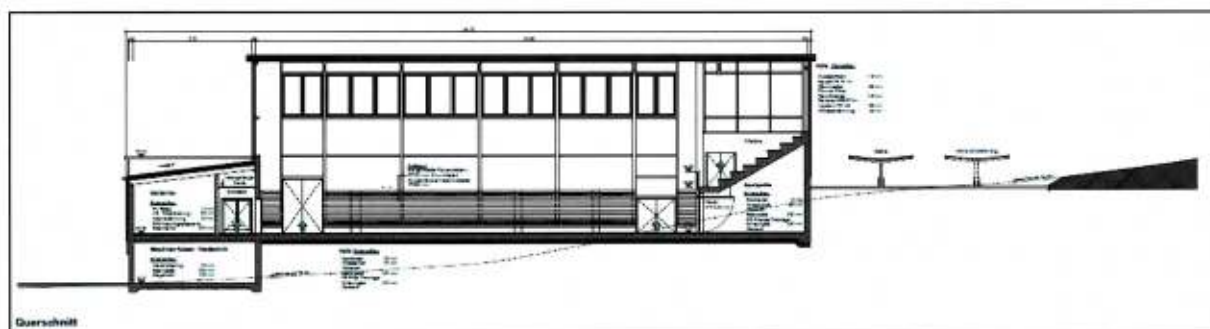
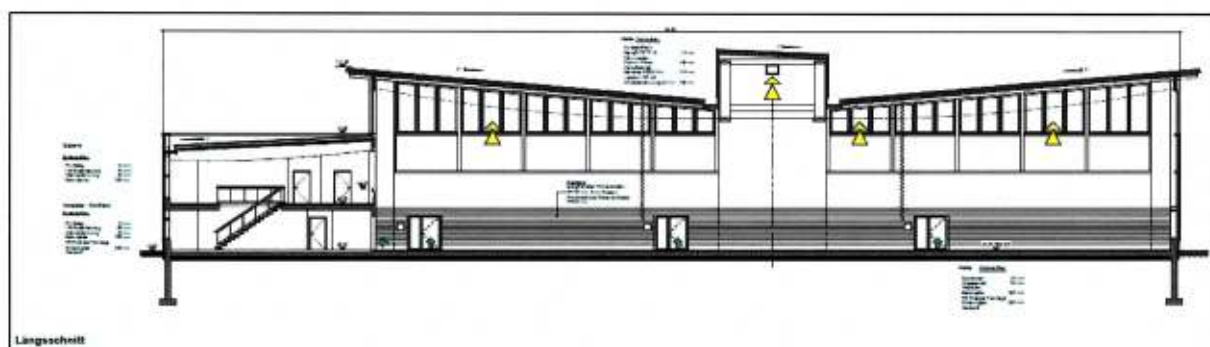
Visualisierung der multifunktionalen Sporthalle von der Altrütistrasse, Gossau-Dorf, aus gesehen.

Die Kosten für die Realisierung einer multifunktionalen Sporthalle (ohne Aussenplatz und mobile Spielgeräte) werden auf rund Fr. 9'500'000.00 geschätzt (Kostenschätzung +/- 10%). Ende 2018 hat die AL Immobilien AG der Gemeinde angeboten, Planung und Bau der Halle zu einem Preis von Fr. 5'000'000.00 (inkl. MwSt.) zu übernehmen. Im Gegenzug soll die Gemeinde der AL Immobilien AG gewisse Rechte an der Halle, detaillierter umschrieben unter „Leistungen an die AL Immobilien AG“, überlassen. Das zu bebauende Grundstück verbleibt im Eigentum der Gemeinde, die Halle wird nach Bauvollendung und mängelfreier Übergabe ebenfalls ins Eigentum der Gemeinde übergehen.

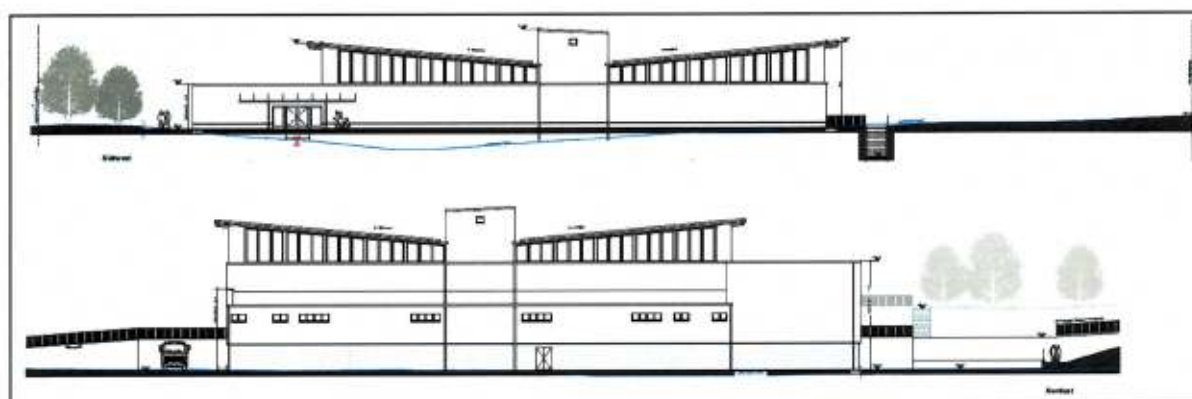
Das Angebot der AL Immobilien AG wurde mit externer Unterstützung überprüft. Der Fokus lag insbesondere auf der Plausibilität, der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit verglichen mit der konventionellen Beschaffung einer Sporthalle durch die Gemeinde und der beschaffungsrechtlichen Machbarkeit. Bei dieser Prüfung sind Gemeinderat und Externe zum Schluss gekommen, dass das Angebot der AL Immobilien AG plausibel, aus Sicht der Gemeinde wirtschaftlich vorteilhaft und aus beschaffungsrechtlicher Sicht eine freihändige Vergabe zulässig ist (die Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung ist nicht erforderlich.). Dies mit der Begründung, dass eine zeitlich befristete Gelegenheit unter den üblichen Preisen besteht. - Entsprechend wurde ein Vertragsentwurf zwischen der Gemeinde und der AL Immobilien AG ausgehandelt. Die wichtigsten Eckwerte des Vertragsentwurfs sind unter „Leistungen der AL Immobilien AG“, „Leistungen an die AL Immobilien AG“ und „Nutzung und Betrieb durch die Gemeinde“ beschrieben.

Für die Erstellung der multifunktionalen Sporthalle hat der Gemeinderat beim Sportfonds des Kantons Zürich ein Beitragsgesuch eingereicht. Es kann von einem Beitrag in der Höhe von Fr. 900'000.00 ausgegangen werden. Sollte der Sportfonds dem Gesuch entsprechen und einen Beitrag von mindestens Fr. 850'000.00 genehmigen,

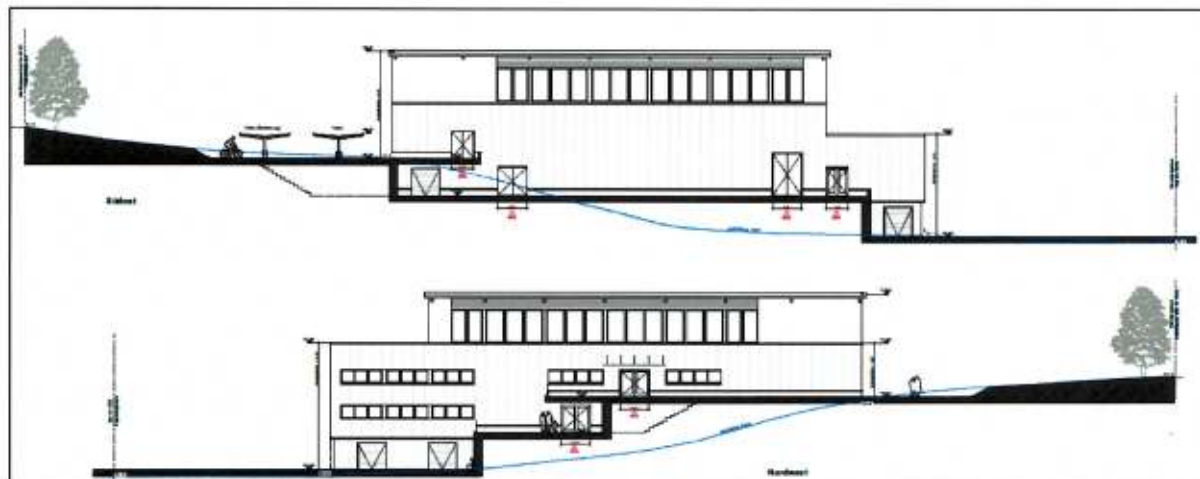
ist die AL Immobilien AG bereit, zusätzlich einen Aussenplatz zu realisieren. Wird das Gesuch vom Sportfonds abgelehnt, entfällt das entsprechende Vorhaben. Falls ein tieferer Beitrag gesprochen wird, geht dieser an die Gemeinde zur teilweisen Finanzierung der Kosten für die Erstellung der multifunktionalen Sporthalle. Allfällige weitere Beiträge Dritter (z.B. der Zürcher Kantonalbank) werden ebenfalls für die Finanzierung der Kosten der Gemeinde verwendet.



Längs- und Querschnitt der multifunktionalen Sporthalle



Südwest- und Nordost-Fassade



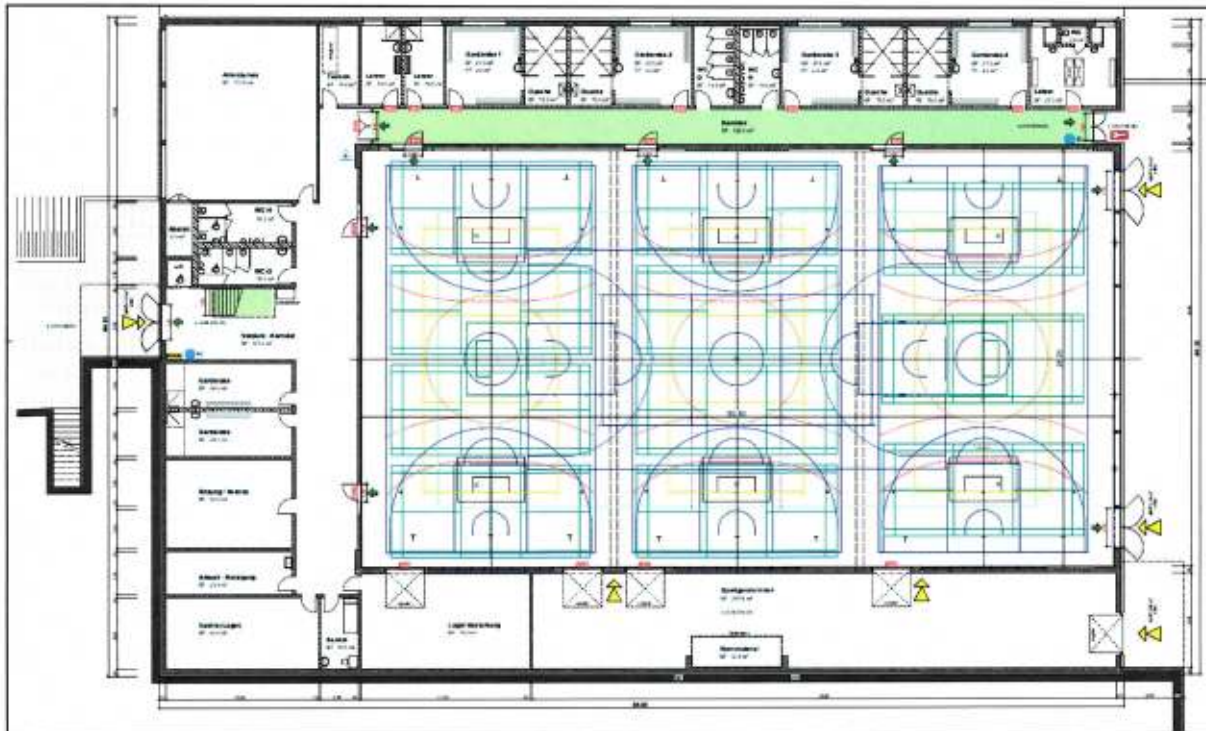
Südost- und Nordwest-Fassade

### **Die multifunktionale Sporthalle**

#### *Dreifachsporthalle als Kernstück*

Kernstück der multifunktionalen Sporthalle soll die Dreifachsporthalle bilden. Sie weist eine Innenabmessung von 28.0 x 50.4 Meter und Höhen zwischen 8.0 und 11.0 Meter auf. Die Abtrennung zwischen den drei Hallen soll über elektrisch absenkbare Trennvorhänge erfolgen, so dass die einzelnen Hallenabschnitte gleichzeitig für verschiedene Sportarten genutzt werden können. Zur Dreifachsporthalle gehört auch eine komplette Ausrüstung für den Schulsport und weitere Sportarten. Grundlage für die Ausstattung und Ausgestaltung der Halle bildet die vom Bundesamt für Sport (BASPO) Norm 201 „Sporthalle – Planungsgrundlagen“ aus dem Jahr 2017.

Weiter sollen eine Audioanlage mit einzeln ansteuerbaren Lautsprechern, elektrisch absenkbare und teils fix montierte Schulsportgeräte sowie eine Matchuhr angebracht werden. Als Prallschutz ist eine Holzverkleidung mit Akustikelementen vorgesehen, welche die Hallenwände bis auf eine Höhe von 2.70 Meter verkleidet. Über dem Geräteraum geplant sind zudem ein einseitig angeordneter, grosser Geräteraum sowie eine Tribüne mit Sitzflächen für rund 650 Zuschauer/innen.



Grundriss des Erdgeschosses



Visualisierung des Erdgeschosses im Innenbereich

*Garderoben, Küche und Bistro/Bar sowie Räume*

Als Basis sind sechs Garderoben mit Platz für 150 Sportler/innen geplant. Bei Bedarf können zusätzliche Sitzgruppen in der Mitte der Garderoben und somit Umkleidemöglichkeiten für 300 Personen geschaffen werden.

Weiter soll im Obergeschoss ein Bistro/eine Bar mit Platz für rund 100 Personen und im Untergeschoss ein dazugehöriger Lagerraum gebaut werden. Da die benachbarte Festhütte Altrüti bereits über eine Grossküche verfügt, ist nur eine kleine Küche vorgesehen.

Ergänzt wird das Platzangebot mit einem Raum für Altersturnen und anderweitige Aktivitäten, einem Sitzungszimmer für Vereine im Erdgeschoss sowie einem Musikraum im Obergeschoss.



Grundriss des Obergeschosses



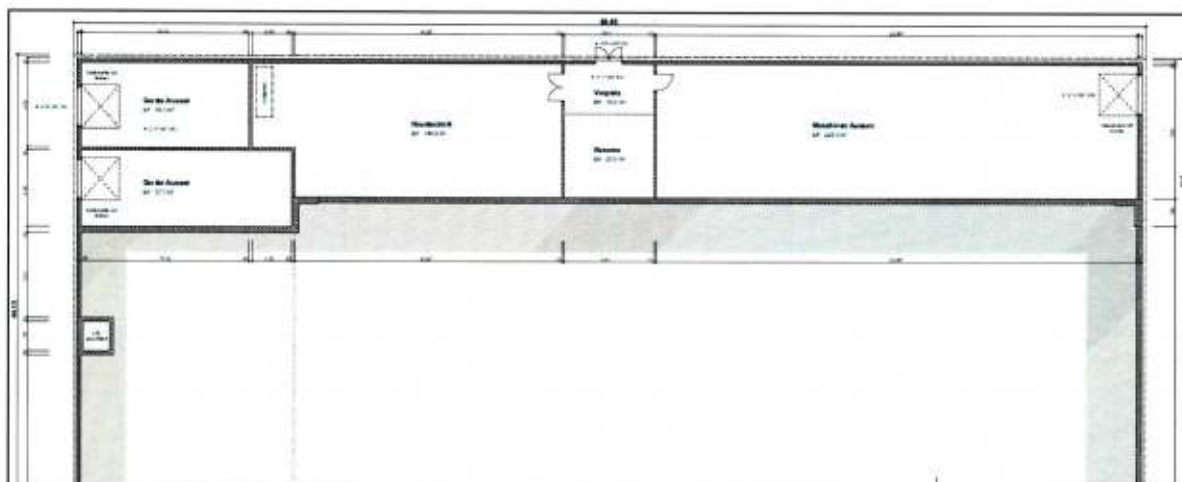
Visualisierung des Obergeschosses im Innenbereich

### *Haustechnik*

Für die Abdeckung der Heizwärme und die Warmwassererzeugung ist eine Wärmepumpe (70-80% Wärmeenergieabdeckung) vorgesehen, welche bei Bedarf durch eine Gasheizung (Spitzenlast) ergänzt wird. Im Weiteren sind Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung geplant. Die Wärmeverteilung soll in den Garderoben und Nebenräumen über eine Bodenheizung erfolgen, die Halle selbst soll über eine Lüftung beheizt werden.

Die Beleuchtung inklusive Halle soll mittels LED erfolgen, wobei nach Möglichkeit Bewegungsmelder vorgesehen sind. Ein wesentlicher Teil des Strombedarfs soll durch die vom Investor in Aussicht gestellte Photovoltaikanlage (vgl. „Leistungen an die AL Immobilien AG“) gedeckt werden. Sämtliche Räume sollen über eine Lüftung inklusive Wärmerückgewinnung verfügen.





Grundriss des Untergeschosses

### *Aussenanlage und Parkplätze*

Die Aussenanlage des Grundprojektes umfasst die Erstellung der notwendigen Zugangs- und Erschliessungswegen, sowie der notwendigen Veloabstellplätze. Autoabstellplätze in direkter Umgebung sind genügend vorhanden. Es werden keine zusätzlichen Autoabstellplätze erstellt.

Falls der Sportfonds des Kantons Zürich das gestellte Beitragsgesuch gutheisst, erstellt die AL Immobilien AG zusätzlich ein Kunstrasenfeld (Aussenplatz) mit der Abmessung 50.0 x 35.0 Meter inkl. der notwendigen Ballfangzäune, der Beleuchtung sowie den Zugängen. Dieser Projektteil umfasst auch eine Schuhwaschanlage. Wird das Beitragsgesuch abgelehnt, wird vorerst auf die Realisierung des Aussenplatzes verzichtet.



Umgebungsplan der multifunktionalen Sporthalle



Aussenansicht vom Schulweg, Gossau-Dorf, aus gesehen



### **Vertragliche Eckwerte mit der AL Immobilien AG**

Die zwischen der Gemeinde und der AL Immobilien AG vereinbarten vertraglichen Eckwerte können wie folgt zusammengefasst werden:

#### *Leistungen der AL Immobilien AG*

Die AL Immobilien AG verpflichtet sich gemäss Vertragsentwurf insbesondere zu folgenden Leistungen:

- Planung und Bau der multifunktionalen Sporthalle gemäss SIA/BASPO-Normen.
- Übernahme der Baufinanzierung, der Risiken aus Planung und Bau sowie der Baugrundrisiken (ausgenommen sind allfällig vorhandene Altlasten).
- mängelfreie Übergabe an die Gemeinde zu Nutzung, Betrieb und Unterhalt, wobei die Garantie- und Mängelhaftungsregeln gemäss Norm SIA 118 zur Anwendung kommen. Die Gemeinde wird Eigentümerin der Halle.
- Vorhalten einer für Zuschauer/innen gut einsehbaren Freifläche für Sponsoren der Sportvereine (total ca. 100m<sup>2</sup>) im Inneren der Halle.

Während der Planungs- und Bauphase erhält die Gemeinde ein Mitsprache- und Anhörungsrecht. Die Kosten für allfällige Spezialanforderungen, welche für den Bau einer multifunktionalen Sporthalle gemäss SIA/BASPO-Normen nicht notwendig sind, gehen zu Lasten der Gemeinde.

#### *Leistungen an die AL Immobilien AG*

Im Gegenzug verpflichtet sich die Gemeinde zu folgenden Leistungen:

- Vergütung von Fr. 5'000'000.00 (inkl. Mehrwertsteuer) bei mängelfreier Übergabe der multifunktionalen Sporthalle. Dabei handelt es sich um eine pauschale Entschädigung. Diese erhöht sich auch dann nicht, wenn die Kosten für die Erstellung der Halle höher sein sollten als ursprünglich geschätzt.
- Unentgeltliches Nutzungsrecht für die Dachfläche der Halle während 40 Jahren zwecks Installation einer Photovoltaikanlage. Die Kosten für die Installation der Anlage sind vollständig durch die AL Immobilien AG zu tragen.
- Verpflichtung der Gemeinde, den für den Betrieb der Halle notwendigen Strom bei der Energie Gossau AG zu beziehen. Dies zum Preis für Ökostrom (Strommix „Selection“ gemäss Angebot EW Gossau ZH).
- Unentgeltliches Namensrecht an der Halle während 50 Jahren. Die AL Immobilien AG erhält das Recht, an drei Fassadenseiten (Nordwest, Südwest, Südost) jeweils auf einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> eine Fassadenbeschriftung anzubringen. Weiter kann sie im Inneren der Halle Beschriftungen auf einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> anbringen.



### *Nutzung und Betrieb durch die Gemeinde*

- Nach Übernahme kann die Gemeinde die multifunktionale Sporthalle nach eigenem Ermessen nutzen und den interessierten Organisationen (u.a. Sportvereine) vermieten respektive zur Verfügung stellen.
- Die Erträge aus der Vermietung stehen der Gemeinde zu.
- Der Gemeinde obliegt als Eigentümerin Betrieb, Unterhalt, Instandhaltung und Instandsetzung der Halle ab Übernahme.
- Die Gemeinde kommt für die bisherigen Vorbereitungsarbeiten, die mobilen Spielgeräte sowie allfällige bauliche Ergänzungen im Wert von total Fr. 400'000.00 auf. Ein Ausbau der Aussenanlagen über das Notwendigste hinaus geht ebenfalls zu Lasten der Gemeinde.

### **Kosten**

Der Objektkredit von Fr. 6'300'000.00 setzt sich wie folgt zusammen:

#### *Bau der multifunktionalen Sporthalle*

Vorbereitung und Verfahrensbegleitung	Fr.	120'000.00
Entschädigung AL Immobilien AG für Planung und Bau (pauschal)	Fr.	5'000'000.00
allfällige bauliche Ergänzungen durch die Gemeinde	Fr.	155'000.00
Mobiliar (mobile Sportgeräte)	Fr.	<u>125'000.00</u>
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>5'400'000.00</u></b>

#### *Erstellung des Aussenplatzes*

Gestaltung und Umgebung Fr. 900'000.00

multifunktionale Sporthalle und Aussenplatz Fr. 6'300'000.00

Die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten und die Verfahrensbegleitung belaufen sich auf Fr. 120'000.00. Die Entschädigung der AL Immobilien AG für Planung und Bau der Halle beträgt Fr. 5'000'000.00, d. h. die Realisierungskosten von rund Fr. 9'500'000.00 (vgl. „Das Wichtigste in Kürze“) abzüglich der Kostenübernahme durch die AL Immobilien AG von Fr. 4'500'000.00. Falls die Gemeinde im Rahmen der Detailplanung noch zusätzliche Bedürfnisse hat, soll sie hierfür einen Betrag von maximal Fr. 155'000.00 zur Verfügung haben. Die Kosten für



das im Angebot der AL Immobilien AG nicht enthaltene Mobiliar (neue, mobile Sportgeräte) werden auf Fr. 125'000.00 beziffert. Da sich das Grundstück bereits im Verwaltungsvermögen der Gemeinde Gossau ZH mit einem Bilanzwert von Fr. 0.00 befindet, sind für die Widmung des Grundstücks keine zusätzlichen Kosten einzustellen.

Schliesslich fallen die Kosten für die Erstellung des Aussenplatzes mit Fr. 900'000.00 an, wobei diese durch einen allfälligen Beitrag seitens Sportfonds des Kantons Zürich gedeckt werden sollen. Wird der Beitrag seitens Sportfonds nicht gesprochen, wird die Erstellung des Aussenplatzes nicht realisiert. In diesem Fall entfällt der Objektkredit in der Höhe von Fr. 900'000.00 für die Erstellung des Aussenplatzes; eine Aufhebung des Objektkredites ist nicht erforderlich.

### **Neue wiederkehrende Ausgaben**

Die neuen wiederkehrenden Ausgaben, voraussichtlich ab 2021, setzen sich bei Realisierung der multifunktionalen Sporthalle inkl. Aussenplatz wie folgt zusammen:

#### *Betrieb und Unterhalt der multifunktionalen Sporthalle (ohne Aussenplatz)*

##### Sachaufwand

• Unterhaltskosten	Fr.	76'500.00	
• Nebenkosten	Fr.	73'100.00	
• Gemeinkosten	Fr.	<u>15'000.00</u>	Fr. 166'000.00
Personalaufwand			<u>Fr. 158'000.00</u>

Total neue jährlich wiederkehrende Ausgaben Fr. 324'000.00

Wird die multifunktionale Sporthalle inkl. Aussenplatz realisiert, ist mit neuen wiederkehrenden Ausgaben von Fr. 324'000.00 zu rechnen. Sollte der Aussenplatz nicht realisiert werden, fallen die neuen wiederkehrenden Ausgaben mit Fr. 290'000.00 rund Fr. 34'000.00 tiefer aus.



### **Folgekosten**

Neben den neuen jährlich wiederkehrenden Ausgaben ist bei Realisierung der multifunktionalen Sporthalle inkl. Aussenplatz von nachfolgenden Folgekosten auszugehen:

- für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungsdauer</i>	<i>Basis in Fr.</i>	<i>Betrag in Fr.</i>
Sport- und Freizeitanlagen	40 Jahre	5'983'000.00	150'000.00
Umgebung	20 Jahre	120'200.00	6'000.00
Mobiliar	8 Jahre	196'800.00	25'000.00

- für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme (interner Zinsfuss zurzeit bei 0,5%)	Fr. 27'000.00
---	---------------

Die Folgekosten belaufen sich bei der Realisierung der multifunktionalen Sporthalle inkl. Aussenplatz auf Fr. 208'000.00. Sollte der Aussenplatz nicht realisiert werden, fallen die Folgekosten mit Fr. 185'000.00 rund Fr. 23'000 tiefer aus.

### **Beiträge**

Für die Nutzung der multifunktionalen Sporthalle werden zur Deckung der Betriebskosten Gebühren erhoben. Diese richten sich nach der kommunalen Gebührenverordnung und dem -tarif. Bis zur Fertigstellung der neuen Halle wird der Gebährentarif vom Gemeinderat überprüft und überarbeitet. In der Sporthalle wird eine gut sichtbare Freifläche (Wand gegenüber der Zuschauertribüne, ca. 100 m<sup>2</sup>) für Sponsoren/innen angebracht. Diese Ein-



nahmen gehen an die Gemeinde und dienen ebenfalls als Beitrag an die Betriebskosten. Eine genaue Schätzung dieser Beiträge ist zurzeit nicht möglich.

### **Termine**

Das notwendige Baugesuch wurde auf Risiko der AL Immobilien AG bereits eingereicht. Geplanter Baustart ist Anfang 2020. Der Betrieb der multifunktionalen Sporthalle soll spätestens mit dem Schulbeginn Sommer 2021 aufgenommen werden können.

### **Vollzug**

Der Gemeinderat wird ermächtigt, nach rechtskräftiger Genehmigung der Vorlage in eigener Kompetenz alle für den Vollzug notwendigen Rechtshandlungen und Entscheide zu treffen, so etwa mit Bezug auf den Baubeschrieb, die Bezeichnung zusätzlich Wünsche im Rahmen der Detailplanung, den Abschluss der Verträge mit der AL Immobilien AG usw.

### **Antrag und Abstimmungsfrage**

1. Für den Bau der multifunktionalen Sporthalle inkl. Aussenplatz auf dem Grundstück Kat.Nr. 4667, Altrütistrasse, Gossau-Dorf, und nahe der Schulanlage Berg wird ein Objektkredit von insgesamt Fr. 6'300'000.00 bewilligt. Dieser besteht aus Fr. 5'400'000.00 für die multifunktionale Sporthalle und Fr. 900'000.00 für die allfällige Realisierung des Aussenplatzes. Der Objektkredit von Fr. 900'000.00 für den Aussenplatz steht unter dem Vorbehalt, dass der Sportfonds des Kantons Zürich einen Beitrag von mindestens Fr. 850'000.00 an das Bauprojekt leistet.
2. Für die multifunktionale Sporthalle inkl. Aussenplatz werden neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von Fr. 324'000.00 bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird zum Vollzug ermächtigt.

#### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie für den „Bau einer multifunktionalen Sporthalle inkl. Aussenplatz“ einen Objektkredit in der Höhe von Fr. 6'300'000.00 sowie jährlich wiederkehrende Ausgaben in der Höhe von Fr. 324'000.00 bewilligen?



Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Namens des Gemeinderates

Jörg Kündig  
Gemeindepräsident

Thomas-Peter Binder  
Gemeindeschreiber