



INFORMATIONSVVERANSTALTUNG MULTIFUNKTIONALE SPORTHALLE GOSSAU 8. JULI 2019

ABLAUF

- Einleitung
- Projekt
- vertragliche Eckwerte
- Bau- und Erstellungskosten
- Beiträge an die Bau- und Erstellungskosten
- neue wiederkehrende jährliche Ausgaben
- Erträge
- weiteres Vorgehen
- Fragen und Diskussion



EINLEITUNG

- lang bestehendes Bedürfnis nach einer multifunktionalen Sporthalle
 - Schulbetrieb
 - Vereine und Gruppierungen
 - Turnhallen abends zu 100% ausgelastet
 - Wochenende
 - Wettkämpfe



good things
take time.

- Legislaturziel 2018-2022 des Gemeinderates:
Bau einer multifunktionalen Sporthalle
 - Attraktivität und Standortqualität der Gemeinde
 - zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Infrastruktur
 - hoher Stellenwert der Vereine und Gruppierungen
 - Förderung von Sport und Kultur
 - Unterstützung eines guten, gesundheits- und gesellschaftsfördernden sowie spielgerechten Sportbetriebs sowie Ermöglichung von Wettkämpfen und Grossveranstaltungen
 - Treffpunkt für die Bevölkerung



- Angebot eines privaten Investors:
Bau einer multifunktionalen Sporthalle
- Gemeinde stellt Land zur Verfügung
- Planung, Finanzierung und Bau durch den Investor
 - danach Übergabe der Halle an die Gemeinde für den Betrieb
- Gemeinde bezahlt dem Investor für die Halle 5 Millionen Franken



Prüfung des Angebots des Investors durch externe Fachspezialisten

- Analyse des Angebots auf wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit
- Aufzeigen der wirtschaftlichen Belastung für die Gemeinde über den Lebenszyklus
- Prüfung der Optimierungsmöglichkeiten der Finanzierungsmodelle
- Klärung der freihändigen Vergabe (Beschaffungsrecht)



Wirtschaftlichkeitsprüfung

- Vergleich der Realisierungsvarianten
 - Vergleich der Baukosten mit dem Angebot des Investors
 - Vergleich der Realisierungsvarianten über 20 Jahre
- Erstellung eines Leistungsbeschriebs
- Einbezug aller relevanten Kosten (u.a. Bau-, Finanzierungs- und Betriebskosten)



Vergleich Baukosten KBV mit Angebot des Investors

konventionelle Beschaffungsvariante (KBV)

- Baukosten:

Fr. 9'560'000.00

Angebot des Investors

- einmalige Vergütung:
- Nutzungsrecht Dachfläche:
- Namensrechte:

Fr. 5'000'000.00

Fr. 40'000.00

Fr. 500'000.00

Total:

Fr. 5'540'000.00

Differenz:

Fr. 4'020'000.00

Fazit: Das Angebot des Investors ist betreffend Baukosten um rund 4 Millionen Franken respektive 42% vorteilhafter als die KBV.

Feststellung der Wirtschaftlichkeitsprüfung: «Es handelt sich um ein Geschenk.»

- Baukosten
 - Das Angebot des Investors ist um rund 4 Millionen Franken bzw. 42% vorteilhafter.
- Realisierungsvariantenvergleich
 - Das Angebot des Investors ist über die ersten 20 Jahre um 33% vorteilhafter.



Beschaffungsrechtliche Einordnung

- Bau der Sporthalle unterliegt dem Beschaffungsrecht
- Ausnahmetatbestand dank erheblicher Vorteilhaftigkeit: die freihändige Vergabe ist möglich
 - § 10 lit. k der Submissionsverordnung:
«Die Vergabestelle kann Güter im Rahmen einer günstigen, zeitlich befristeten Gelegenheit zu einem Preis beschaffen, der erheblich unter den üblichen Preisen liegt.»



Bedarf nach einer Sporthalle ist in Gossau ZH seit Jahren vorhanden



Angebot des Investors:
Bau einer multifunktionalen Sporthalle für 5 Millionen Franken



Überprüfung des Angebots mit externer Unterstützung



Fazit: Grosse Chance für die Gemeinde Gossau ZH



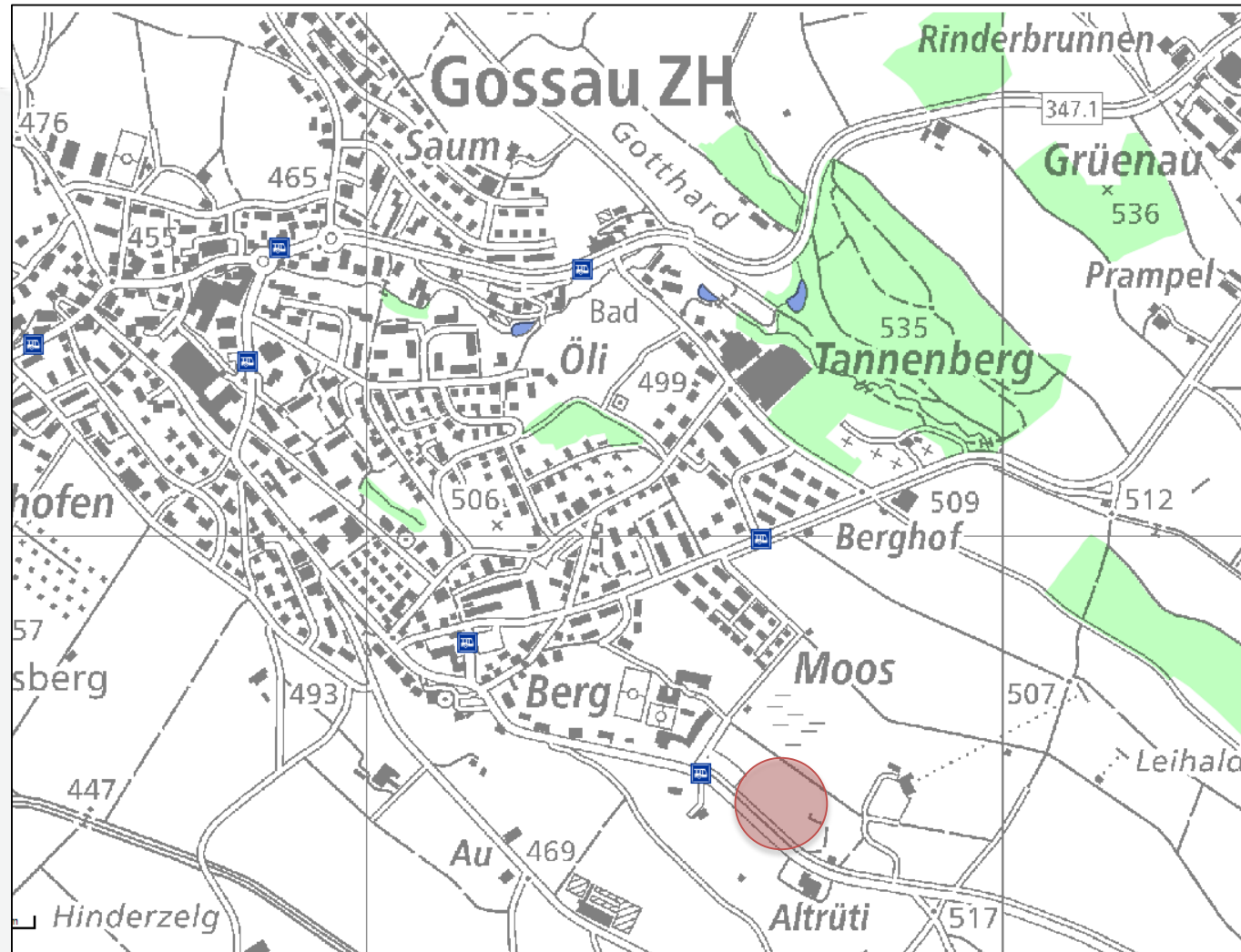
Der Gemeinderat kann heute das Projekt präsentieren
und das weitere Vorgehen aufzeigen.



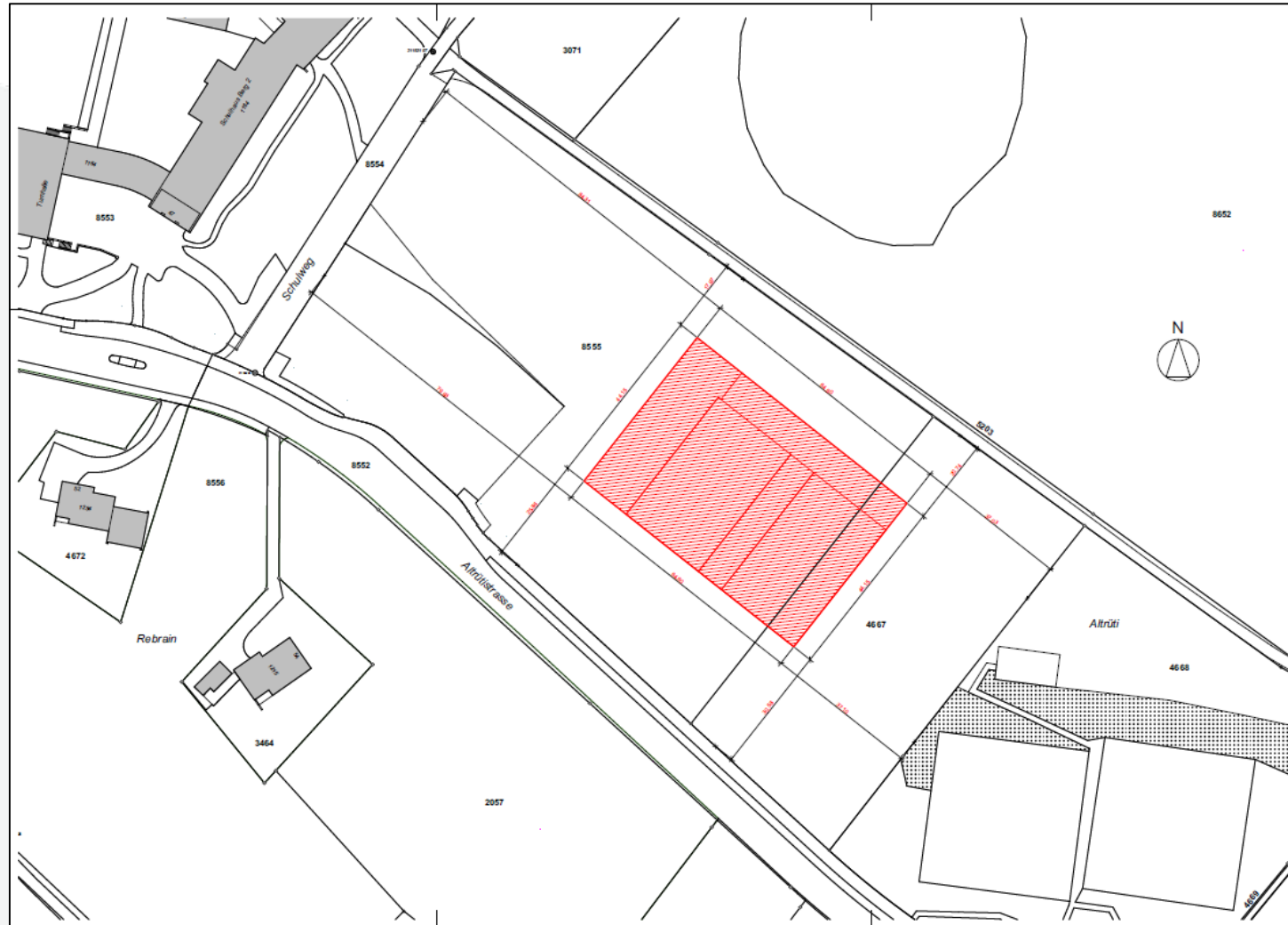
Entscheid Stimmbürger/innen → Urnenabstimmung vom
17. November 2019

A Immobilien AG

STANDORT



PROJEKT



PROJEKT



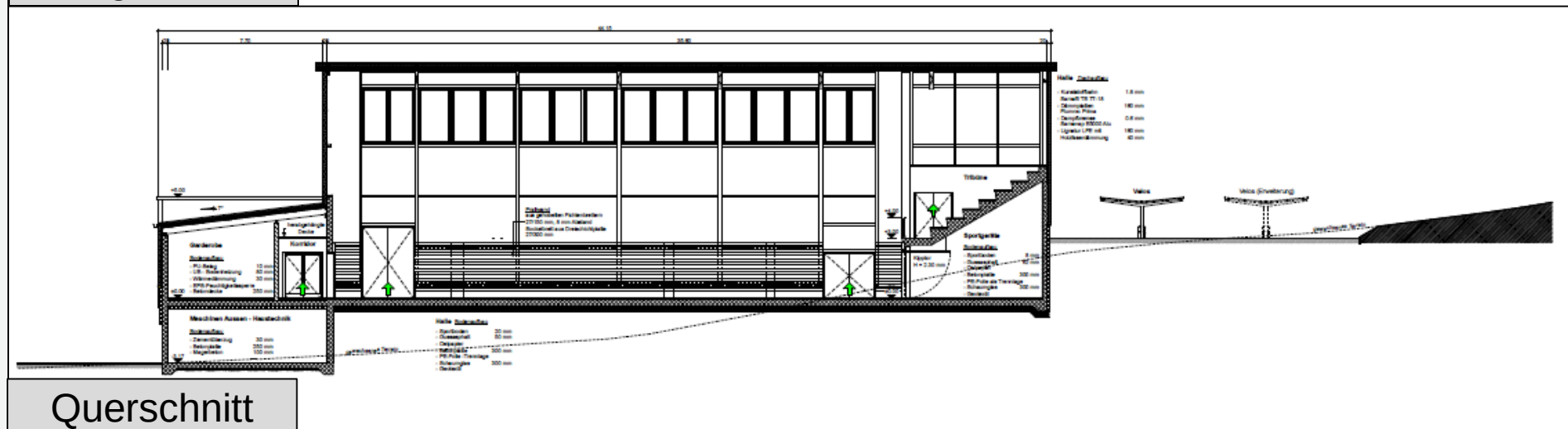
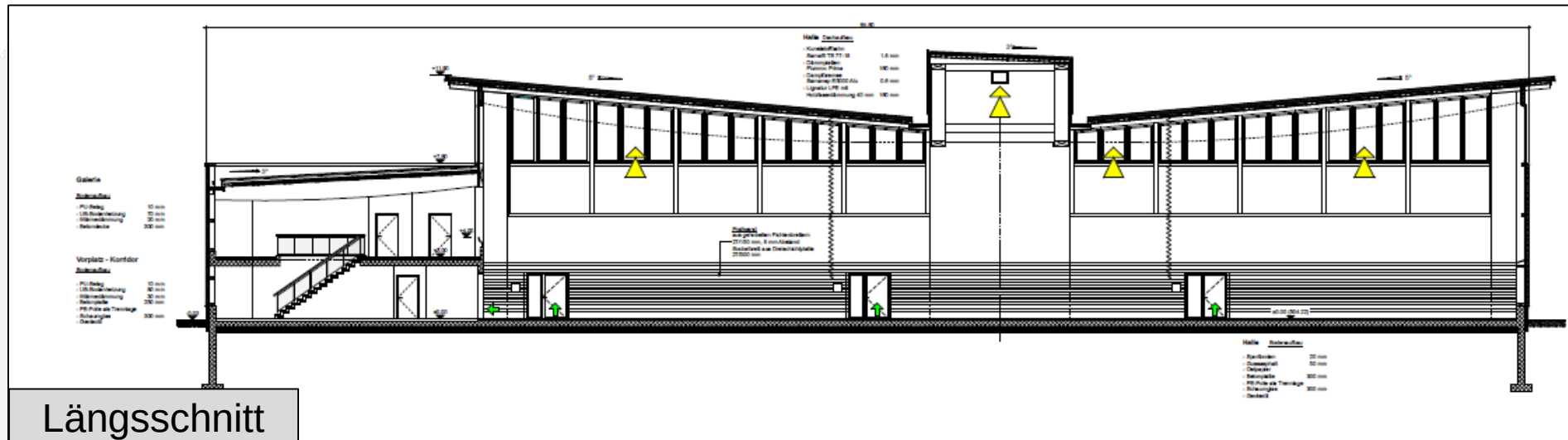
PROJEKT



PROJEKT



PROJEKT

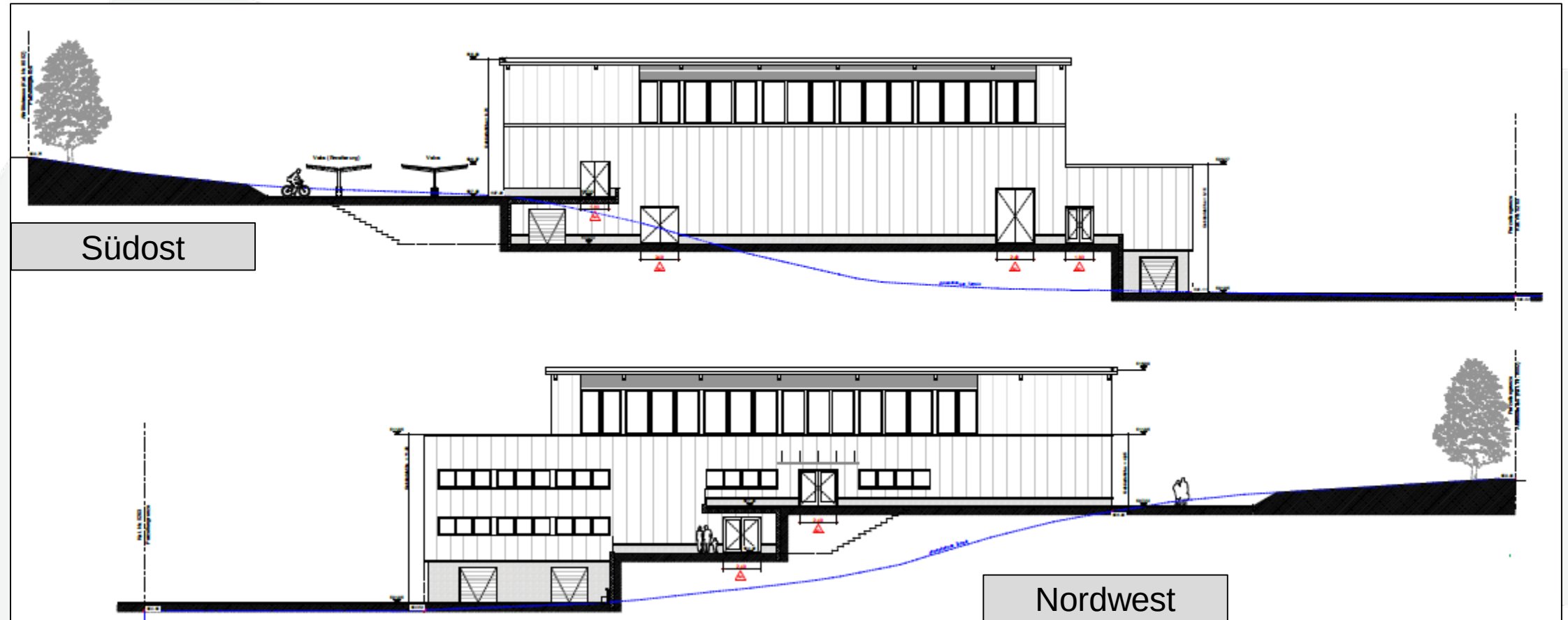


PROJEKT

Südwest

Nordost

PROJEKT



Dreifachturnhalle als Kernstück

- Innenabmessung Spielfeld:
28.00 Meter x 50.40 Meter
- Höhe:
zwischen 8.00 und 11.00 Meter
- Abtrennung erfolgt über elektrisch absenkbare Trennvorhänge
- Ausrüstung für den Schulsport und weitere Sportarten
(Grundlage für die Ausstattung und Ausgestaltung:
BASPO Norm 201 «Sporthalle – Planungsgrundlagen», dat. 2017)

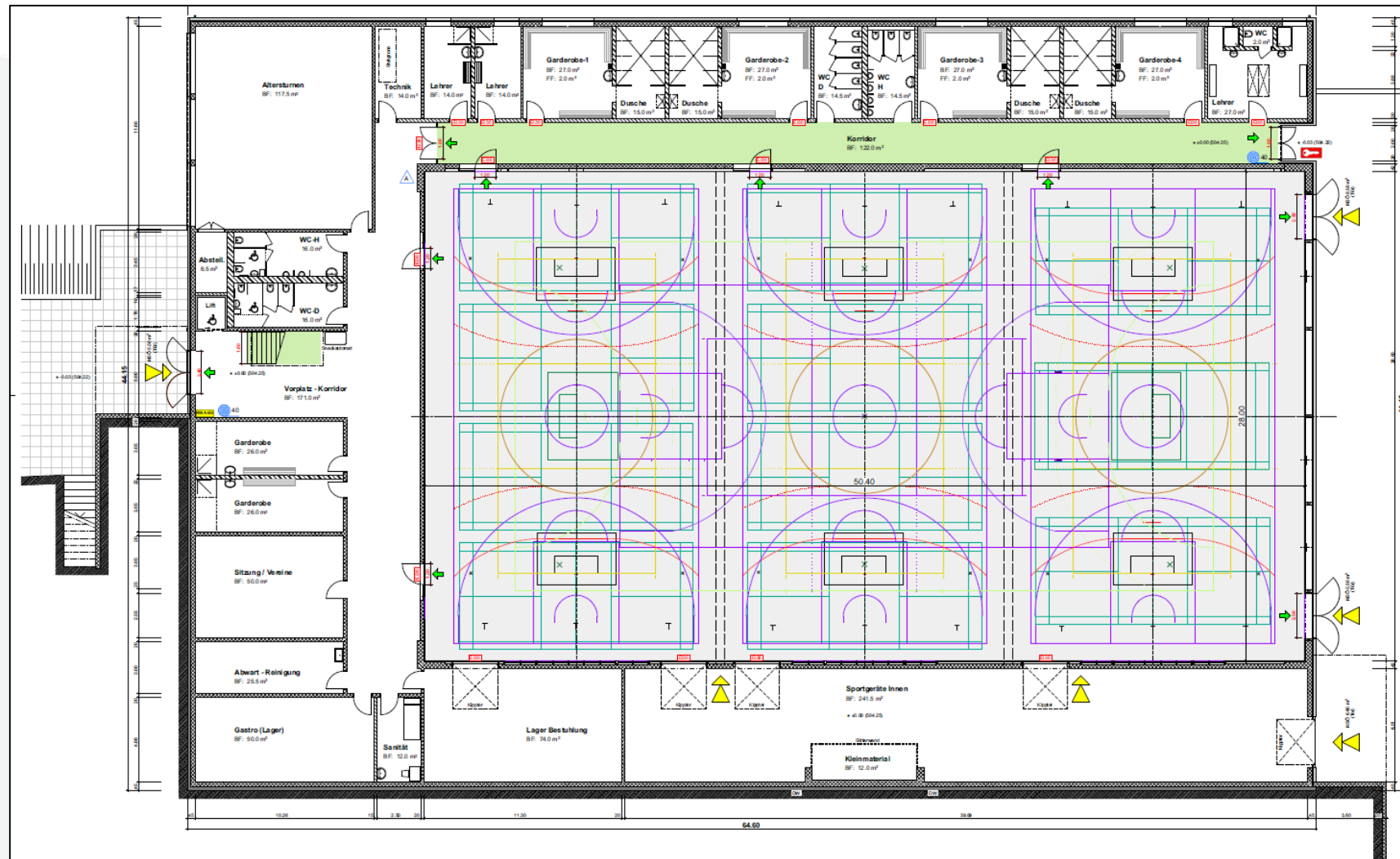


PROJEKT

- Audio-Anlage mit einzeln ansteuerbaren Lautsprechern
- elektrisch absenkbare und teils fix montierte Schulsportgeräte
- Match-Uhr
- Prallschutz:
Holz-Verkleidung mit Akustik-Elementen bis auf eine Höhe von 2.70 m
- grosse Geräteräume
- Raum für Altersturnen und anderweitige Aktivitäten



PROJEKT



PROJEKT

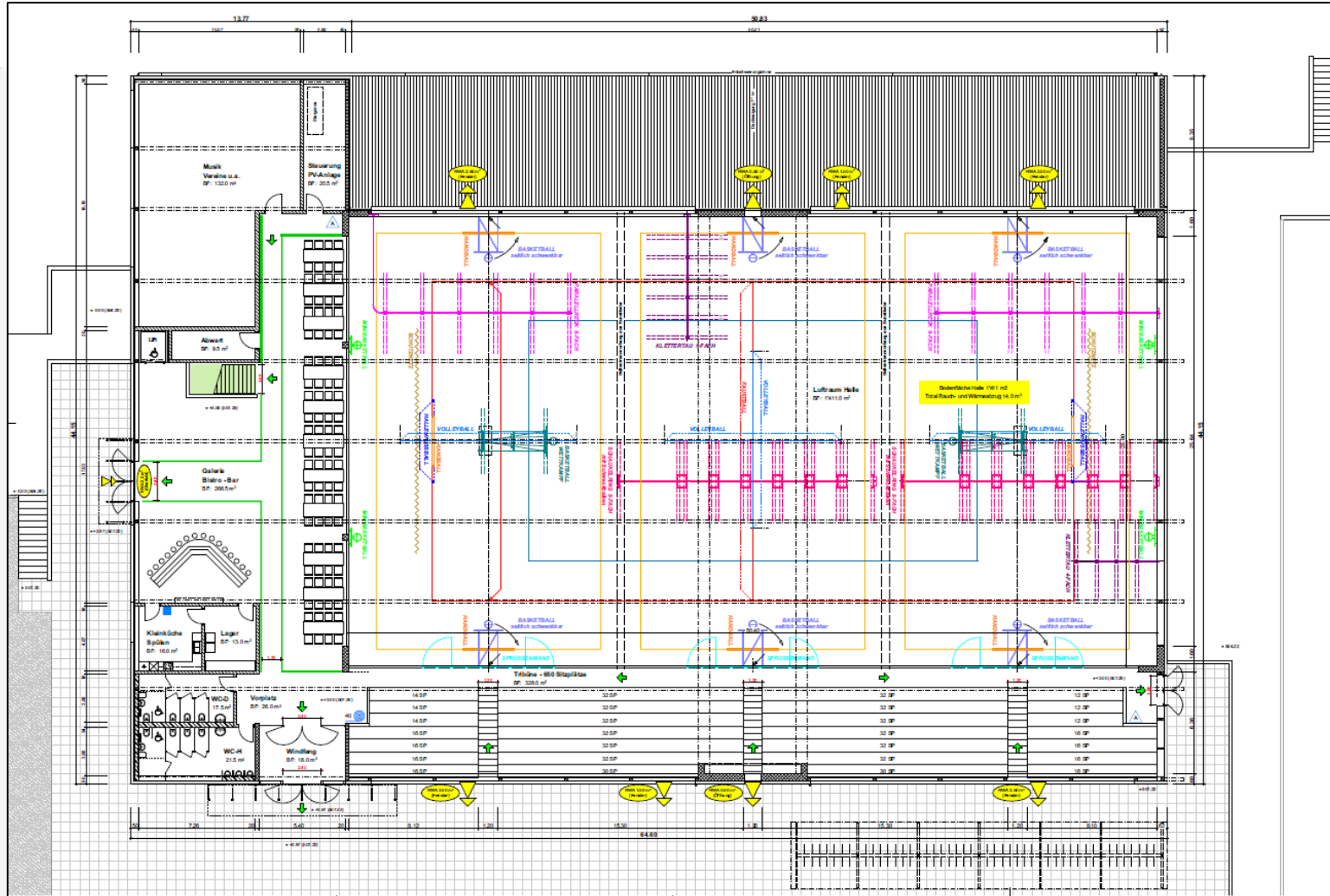


Garderoben, Küche und Bistro/Bar sowie Räume

- 6 Garderoben mit Platz für 150 Sportler/innen
- bei Bedarf können nachträglich zusätzliche Sitzgruppen in der Mitte der Garderoben und somit Umkleide-Möglichkeiten für bis zu 300 Personen geschaffen werden
- Bistro/Bar mit Platz für rund 100 Personen mit kleiner Küche
- Tribüne mit Sitzflächen für rund 650 Zuschauer/innen
- Sitzungszimmer für Vereine und Gruppierungen
- Musikraum



PROJEKT

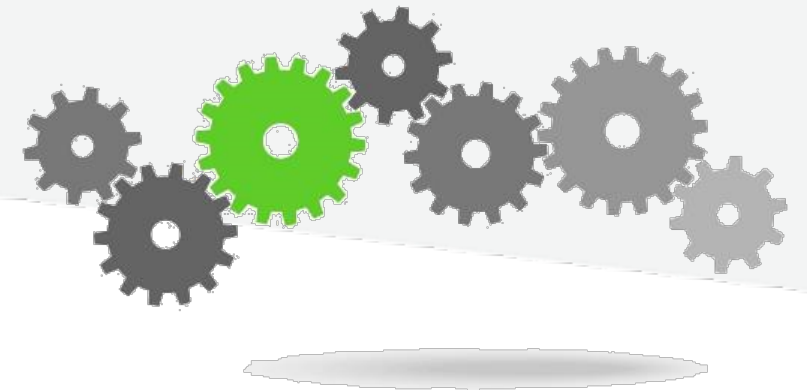


PROJEKT



Haustechnik

- Wärmepumpe (Deckung: 70 bis 80% der Wärmeenergie)
- ergänzende Heizung für Spitzenlast
- Sonnenkollektoren für die Warmwasser-Aufbereitung
- Wärme-Verteilung
 - Halle:
Beheizung durch Lüftung
 - Garderobe und Nebenräume:
Beheizung über eine Boden-Heizung

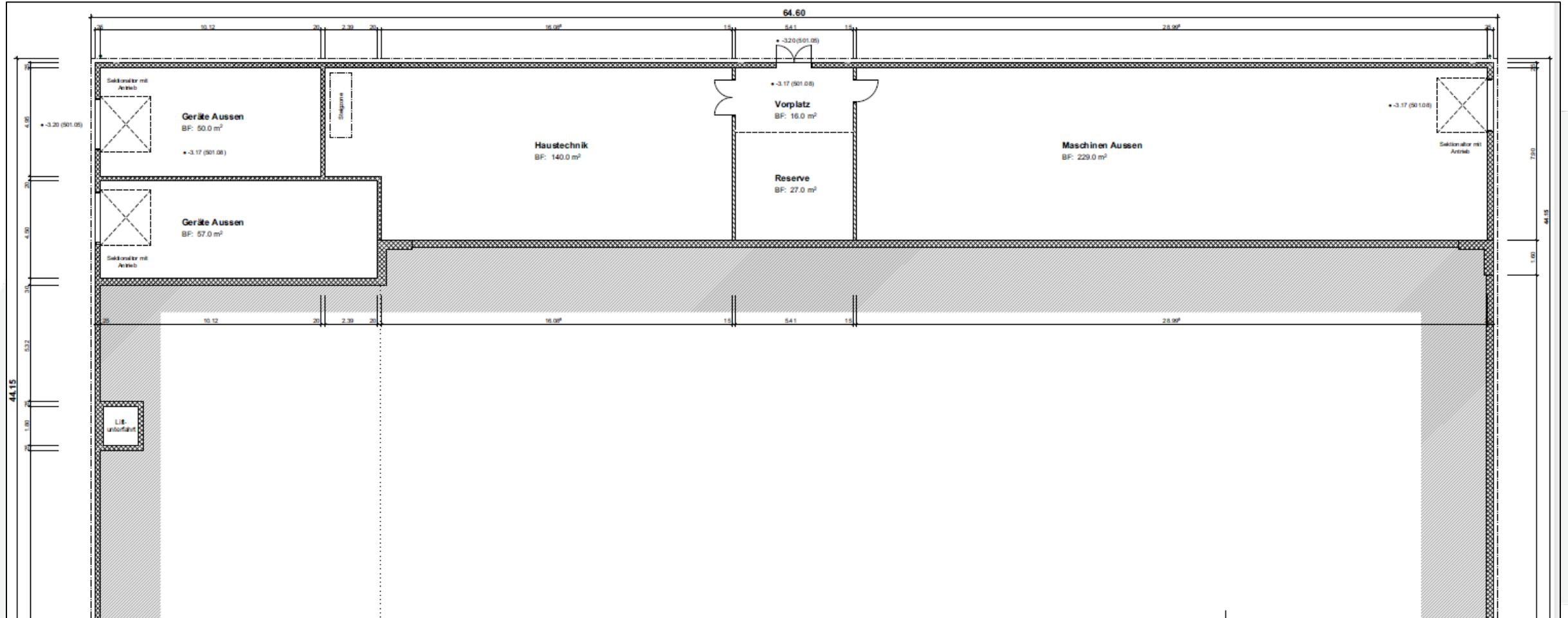


PROJEKT

- Beleuchtung mittels LED
- Strombedarf wird weitgehend durch Photovoltaik-Anlage gedeckt
- Räume werden mit einer Lüftung inkl. Wärmerückgewinnung versehen



PROJEKT



Aussenanlage und Parkplätze

- Erstellung der notwendigen
 - Zugangs- und Erschliessungswege
 - Velo-Abstellplätze

Auto-Abstellplätze sind in direkter Umgebung genügend vorhanden.



PROJEKT

bewährte multifunktionale Sporthalle



Leistungen der AL Immobilien AG

- Planung/Bau der multifunktionalen Sporthalle gemäss SIA/BASPO-Normen (Eigentum bleibt bei Gemeinde)
- Übernahme der Baufinanzierung, der Risiken aus Planung und Bau sowie der Baugrundrisiken, anschliessend mängelfreie Übergabe an die Gemeinde zu Nutzung, Betrieb und Unterhalt
- Garantie- und Mängelhaftungsregeln gemäss Norm SIA 118
- Bau von gut einsehbaren Freiflächen für Sponsoren/innen (total ca. 100m²) im Innern der Halle
- Mitspracherecht der Gemeinde (Spezialwünsche sind selber zu tragen)

VERTRAGLICHE ECKWERTE

Gegenleistungen an die AL Immobilien AG

- Vergütung von 5 Millionen Franken (inkl. MwSt.) bei mängelfreier Übergabe der Halle
- unentgeltliche Nutzungsrechte für die Dachfläche der Halle zwecks Installation einer Photovoltaikanlage während 40 Jahren
- Verpflichtung, den für den Betrieb der Halle notwendigen Strom bei der Energie Gossau AG zu beziehen (Preis: «Gossau Natur Selection»)
- unentgeltliches Namensrecht an der Halle während 50 Jahren (mit Möglichkeiten zur Fassadenbeschriftung)



VERTRAGLICHE ECKWERTE

Nutzung und Betrieb durch die Gemeinde

- Nutzung und Vermietung der Sporthalle nach eigenem Ermessen
- Gemeinde
 - betreibt und unterhält die Halle (inkl. Instandhaltung und -setzung)
 - kauft die mobilen Spielgeräte
 - ist für den (Aus-)Bau der Aussenanlagen zuständig
- Erträge aus Vermietung fließen der Gemeinde Gossau zu



BAU- UND ERSTELLUNGSKOSTEN

- Für den Bau der multifunktionalen Sporthalle fallen **Kosten von 5,4 Millionen Franken** an. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- Vorbereitung und Verfahrensbegleitung: Fr. 120'000.00
- Entschädigung der AL Immobilien AG für die Planung und den Bau der Halle: Fr. 5'000'000.00
- allfällige bauliche Ergänzungen durch die Gemeinde: Fr. 155'000.00
- Mobiliar (mobile Sportgeräte): Fr. 125'000.00
- Fr. 5'400'000.00

BEITRÄGE AN DIE BAU- UND ERSTELLUNGSKOSTEN

Sportfonds

Gemeinde hat beim Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) ein Gesuch um Beiträge aus dem Sportfonds eingereicht.

- Beschluss erfolgt erst nach erfolgreicher Urnenabstimmung
- Beitrag im Umfang von 10% an den anrechenbaren Baukosten wurde in Aussicht gestellt (ca. Fr. 900'000.00)

ZKS Zürcher
Kantonalverband
für Sport

Sportkanton Zürich – wir bewegen

BEITRÄGE AN DIE BAU- UND ERSTELLUNGSKOSTEN

ZKB

Im Zusammenhang mit dem Jubiläum der ZKB besteht die Möglichkeit, für Projekte ein Gesuch um finanzielle Beteiligung einzureichen.



BEITRÄGE AN DIE BAU- UND ERSTELLUNGSKOSTEN

- Fallen Beiträge (v.a. Sportfonds) von mehr als Fr. 850'000.00 an, ist der Investor bereit, zusätzlich einen Aussenplatz zu erstellen.
- Für den Bau des Aussenplatzes ist mir rund Fr. 900'000.00 zu rechnen.
- Falls die Beiträge tiefer ausfallen oder wenn nach der Erstellung des Aussenplatzes noch ein Mehrertrag vorhanden ist, werden diese Einnahmen zugunsten der von der Gemeinde zu leistenden Investitionskosten genutzt.



BEITRÄGE AN DIE BAU- UND ERSTELLUNGSKOSTEN



BELASTUNG DER ERFOLGSRECHNUNG

cash flow- bzw. geldflussrelevante Ausgaben (Sach- und Personalaufwand pro Jahr)

- ohne Aussenplatz
- mit Aussenplatz

Fr. 290'000.00

Fr. 325'000.00



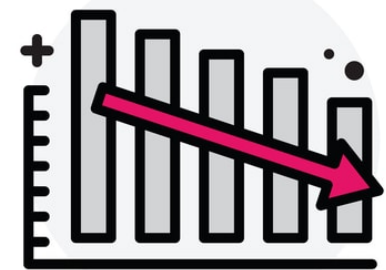
BELASTUNG DER ERFOLGSRECHNUNG

nicht cash flow- bzw. geldflussrelevante Belastung

- ohne Aussenplatz:
- mit Aussenplatz:

Fr. 160'000.00

Fr. 180'000.00



Gebühren

- Für die Nutzung der multifunktionalen Sporthalle werden Gebühren erhoben. Diese richten sich nach der kommunalen Gebührenverordnung und dem -tarif.
- Bis zur Fertigstellung der neuen Halle wird der Gebührentarif vom Gemeinderat überprüft und überarbeitet bzw. festgelegt.



Sponsoring

- In der multifunktionalen Sporthalle wird eine gut sichtbare Freifläche (Wand gegenüber Zuschauertribüne, ca. 100 m²) für Sponsoren/innen angebracht.
- Diese Einnahmen dienen als Beitrag an die Betriebskosten.



Sponsoring

WEITERES VORGEHEN

- 8. Juli 2019: Informationsveranstaltung
- ab Juli 2019: Konkretisierung der Vertragsunterlagen und Einreichung des Baugesuches
- 31. Juli 2019: Beschluss des Gemeinderates über die Vorlage
- 17. November 2019: Urnenabstimmung
- 1. Quartal 2020: Baubeginn
- Sommer 2021: Bezug der multifunktionalen Sporthalle



FRAGEN UND DISKUSSION



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



ANHANG WIRTSCHAFTLICHE VORTEILHAFTIGKEIT ANGEBOT (IV)

Realisierungsvariantenvergleich (II)

Realisierungsvariantenvergleich Gossau ZH

Stand: 23.5.2019

Ausgabenbarwert

Position in CHF	Variante KBV	Projekt Investor	Differenz absolut	Differenz in Prozent
A. Planungskosten	250'000.00	95'000.00	155'000.00	62%
B. Baukosten	9'560'000.00	0.00	9'560'000.00	100%
C. Darlehen Bank	-9'560'000.00	0.00	-9'560'000.00	
D. Betriebskosten	7'523'191.03	7'523'191.03	0.00	0%
E. Finanzierungskosten	9'560'000.00	4'511'388.24	5'048'611.76	53%
F. Risikokosten	1'835'159.55	752'319.10	1'082'840.45	59%
Planungs- und Baurisiken	981'000.00	0.00	981'000.00	100%
Betriebs- und Finanzierungsrisiken	854'159.55	752'319.10	101'840.45	12%
G. Sonstige Positionen (Erträge/Verpflichtungen)	-1'191'006.50	-812'049.88	-378'956.61	32%
H. Restwerte Rechte/Verpflichtungen	0.00	0.00	0.00	0%
Ergebnis (CHF)	17'977'344.09	12'069'848.49	5'907'495.59	33%

Fazit: Gemäss Realisierungsvariantenvergleich ist das Angebot des Investors unter Berücksichtigung der Zu- und Abflüsse über 20 Jahre um 33% vorteilhafter als die KBV.

Wichtig: Die Nutzungsrechte und Abnahmeverpflichtungen beim Angebot des Investors laufen aber weiter.