

Winterthur, 26. Februar 2025
Parl-Nr. 2025.34

An das Stadtparlament

Winterthur

Verpflichtungskredit von jährlich wiederkehrend 198 000 Franken für die Miete der Doppelsporthalle an der Sulzerallee 3 und von einmaligen 200 000 Franken für deren Erstausrüstung

Antrag:

1. Für die Miete der Räumlichkeiten an der Sulzerallee 3 zur Nutzung durch den obligatorischen Sportunterricht der Volksschule wird ein Verpflichtungskredit von jährlich wiederkehrend 198 000 Franken inkl. Mehrwertsteuer (MWST) bewilligt. Der Betrag wird mit dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung indexiert und dem Globalkredit der Produktegruppe 510 Volksschule belastet.
2. Für die Erstausrüstung der zwei Sporthallen spezifisch für den obligatorischen Schulsportunterricht wird ein Verpflichtungskredit von 200 000 Franken bewilligt und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögen belastet. Die Kosten werden im Budget 2026 eingestellt.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Ein neu gegründeter Trägerverein der Winterthurer Unihockey Vereine beabsichtigt die Miete (Rohbau) eines Gebäudes (Sulzerallee 3) aus dem städtischen Finanzvermögen, um darin mittels Holzbaukonstruktion eine Grossraumhalle einzubauen. Die Investitionen für den Einbau in der Grössenordnung von 1,8 Millionen Franken werden die Unihockeyvereine aus eigenen Mitteln finanzieren. Die Grossraumhalle lässt sich mittels Trennwand in zwei Sporthallen unterteilen. Da die Unihockeyvereine die Halle für Trainings vor allem an Abenden und am Wochenende nutzen, bieten sie der Stadt Winterthur an, die Halle von Montag bis Freitag tagsüber für den Schulsport zu mieten.

Im Schulkreis Oberwinterthur-Hegi fehlen bereits heute Sporthallen für den Sportunterricht. Diese Situation wird sich mit der steigenden Anzahl Schülerinnen und Schüler in den kommenden Jahren verschärfen. Mit der vorliegenden Mietoption bietet sich eine sehr gute Lösung mit zwei zusätzlichen Sporthallen für den obligatorischen und freiwilligen Sportunterricht.

Das Departement Schule und Sport wird die Nutzung der Sporthalle zu den Schulzeiten mit einer Jahresmiete von 198 000 Franken vergüten. Der Mietvertrag wird für eine Dauer von

20 Jahren, mit zwei Optionen à je fünf Jahren zur Verlängerung abgeschlossen. Für die Erstausrüstung für den Sportunterricht der Schulen werden die zwei Hallen mit Spiel- und Sportmaterial ausgerüstet. Die entsprechenden Kosten im Betrag von rund 200 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung werden im Budget 2026 eingestellt.

Das Gebäude an der Sulzerallee 1/3 ist im Eigentum der Stadt Winterthur. Es ist im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte und aufgrund seiner städtebaulichen, technikgeschichtlichen und architekturhistorischen Bedeutung schützenswert. Das Gebäude war im Sinne einer Zwischennutzung als Garage und Werkstatt vermietet. Unmittelbar vor dem Gebäude ist die neue Bushaltestelle «Sulzerallee» geplant, was die Zufahrt stark erschwert und die Nutzung als Werkstatt und Garage verunmöglicht. Die Umnutzung des Gebäudes wird weiter erschwert durch die im Gebäudeinneren gemessene nicht-ionisierende Strahlung (NIS) aufgrund der neben dem Gebäude verlaufenden Hochspannungsleitung. Ein Gutachten bestätigt, dass die Grenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) überschritten werden und deshalb keine Nutzungen möglich sind, bei denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten. Eine Sportnutzung, bei der sich Personen weniger als vier Stunden pro Tag im Gebäude aufhalten, ist dagegen aufgrund höherer Grenzwerte möglich.

Der Baubeginn seitens des Trägervereins ist ab Sommer 2025 geplant und soll Ende 2025 abgeschlossen sein. Der Mietbeginn kann so auf Anfang 2026 vereinbart werden.

Die vorliegende Lösung bietet die Möglichkeit, eine städtische Liegenschaft, die schwierige Nutzungsvoraussetzungen hat, im Rohbau zu vermieten und dadurch Einnahmen von rund 81 000 Franken pro Jahr zu generieren. Mit der durch die Sportvereine selbstfinanzierten Investition schaffen sich die Clubs rund 2700 Stunden Trainingsmöglichkeiten in Winterthur. Gleichzeitig wird durch die Miete der Sporthalle während der Schulzeit dringend benötigter Schulraum für Sportunterricht im Umfang von 2400 Lektionen pro Jahr geschaffen.

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

1.1 Liegenschaft Sulzerallee 1/3



Abbildung 1: Aussenansicht und Auftakt der Sulzerallee, Gebäude Sulzerallee 1/3

Das Werkstatt- und Garagengebäude aus dem Jahr 1949 befindet sich in Oberwinterthur im Hegifeld, welches von den Bahnlinien Richtung St. Gallen und Richtung Frauenfeld begrenzt wird. Der Baukörper steht neben einem ehemaligen Bahnwärterhäuschen an der Sulzerallee 1/3. Die ursprünglichen Werkstätten und Garagen sind als länglicher Baukörper mit gelben Sichtbacksteinfassaden und leicht auskragendem Flachdach parallel zur Sulzerallee angeordnet. Die ehemalige Garage und der östliche Teil des Gebäudes sind unterkellert. Eine Aussentreppe an der Ostseite führt in das Untergeschoss, in dem sich ein Garderoben- und Waschraum, ein Kleidertrocknungsraum, Toiletten, ein Lüftungsraum sowie ein Pneu-Keller befinden.

Die Liegenschaft befindet sich seit Ende 2011 im Finanzvermögen der Stadt Winterthur. Sie wurde im Hinblick auf die Querung Grüze erworben und wurde bis Sommer 2024 an verschiedene Kleingewerbebetriebe als Garage und Werkstätte im Sinne einer Zwischennutzung vermietet.

Das Werkstatt- und Garagengebäude ist im kommunalen Inventar der Stadt Winterthur erhalten und ist aufgrund seiner städtebaulichen, technikgeschichtlichen und architekturhistorischen Bedeutung als Schutzobjekt bezeichnet. Die Denkmalpflege der Stadt Winterthur liess Anfang 2019 ein entsprechendes Gutachten zur Schutzwürdigkeit erstellen. Das Grundstück liegt in der Zone I2 = Industriezone.

Eine Verwendung der Liegenschaft im ursprünglichen Sinn als Garage und Werkstätten ist nicht mehr möglich, da unmittelbar vor dem Gebäude die geplante Bushaltestelle Sulzerallee (Buslinie 7) die Zufahrt zu den Einstellhallen verhindert. Den bisherigen Nutzenden musste gekündigt werden. Danach wurden die Hallen der Sulzerallee 3 durch das Tiefbauamt als Lager- und Abstellflächen zwischengenutzt. Auch diese Nutzung ist künftig nicht mehr möglich. Unabhängig von der künftigen Nutzung ist die Zufahrt stark eingeschränkt, Parkierungsmöglichkeiten sind nur in geringer Zahl vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist dagegen sehr gut.



Abbildung 2: Aufteilung des Werkstatt- und Garagengebäudes mit Datierung

1.2 Ergebnisse des NIS-Gutachtens (nicht-ionisierende Strahlung)

Entlang den Gleisen und der Liegenschaft verläuft eine Hochspannungsleitung. Zur Überprüfung der nicht-ionisierenden Strahlung (NIS) wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses beschreibt für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN), d.h. Orte, an denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit (Richtwert >4h/Tag oder 800h/Jahr) aufhalten, eine

zu hohe Strahlung. Der Grenzwert von 1 Mikrottesla (μT) gemäss Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV) wird demnach in der Sulzerallee 1/3 überschritten. Deshalb sind Nutzungen, bei denen sich Personen während eines ganzen Arbeitstages dort aufhalten, nicht möglich. Für Sporthallen gilt ein Grenzwert von 100 μT , vorausgesetzt Personen halten sich weniger als 4 Stunden im Gebäude auf. Dieser Grenzwert wird im Gebäude nicht überschritten. Sportunterricht oder Trainings mit wechselnden Lehr- oder Trainingspersonen und Teilnehmenden sind demnach zulässig. Der Aufenthalt im Gebäude sollte allgemein weniger als vier Stunden pro Person und Tag betragen.

1.3 Prüfung der künftigen Nutzung

Mittels einer Potenzialstudie (2022) und einer Machbarkeitsstudie (2023) wurden durch das Amt für Städtebau verschiedene Möglichkeiten und Rahmenbedingungen zur künftigen Nutzung des Gebäudes geprüft. Als konstruktives Hauptmerkmal verleihen die stützenfreien Konstruktionen dem Bau eine grosse Flexibilität. Die Einstellhalle überspannt Stahlrahmenbinder mit Stahlpfetten. Der Garagenbereich wird durch eine Betondecke überspannt. Die Innenräume haben grundsätzlich ein gutes Nutzungspotenzial und weisen eine gute Lichtsituation auf.

Geprüft wurde eine mit den denkmalpflegerischen Vorgaben kompatible Sanierung des Gebäudes, sodass das Gebäude für eine neue Verwendung umgenutzt werden könnte. Die Kosten für eine solche Sanierung in der Höhe von 7,728 Millionen Franken (+/- 25 %, Kostenbasis November 2023) stehen allerdings im Vergleich zu den möglichen Einnahmen für eine neue, gegenüber früher stark eingeschränkten Nutzung in einem unverhältnismässigen Verhältnis. Vor allem auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund des NIS-Gutachtens ganztägig fixe Arbeitsplätze an diesem Standort nicht möglich sind.

Der Bereich Immobilien der Stadt Winterthur konnte aufgrund der Potential- und Machbarkeitsstudien verschiedene Nutzungen für die Sulzerallee 1/3 konkretisieren, wobei eine Ateliernutzung oder eine Nutzung mit dauernden Arbeitsplätzen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ausgeschlossen werden mussten. Als realisierbare Alternativen sind die Nutzung als Lagerhalle beziehungsweise als Sporthalle geblieben.

Für eine vollwertig einsetzbare Sporthalle gemäss den Normen des Bundesamts für Sport (BASPO) sind die bestehenden Höhen des Gebäudes zwar zu gering. Für zahlreiche Sportarten bzw. Altersgruppen ist dies aber kein Hindernis. Der Nutzung für Sport wurde daher der Vorrang eingeräumt, weil dadurch einem grossen Manko des Vereinssports (fehlende Grossraumhallen), als auch des Schulsports (grundsätzlich zu wenige Sporthallen) entgegengewirkt und ein grosser gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen werden kann.

Das Sportamt hat zusammen mit lokalen Sportvereinen eine Lösung erarbeitet, die neben dem Hauptzweck für den Vereinssport auch für den obligatorischen Sportunterricht der Volksschule zusätzliche Hallenkapazität schaffen kann. Der Fokus liegt auf einer Sporthalle mit Ausstattung für Ballsportarten, für die eine geringere Deckenhöhe kein Problem darstellt.

Um dies zu realisieren, ist ein punktueller Rückbau von nicht denkmalgeschützten Innenausbauten ohne Anpassungen der Fassade und die Erneuerung und Ergänzung der Installationen in den Innenräumen im Einvernehmen mit der Denkmalpflege notwendig. Dies erlaubt einen nutzerspezifischen Ausbau durch eine Trägerschaft im Rahmen eines Mietvertrags mit einer Laufzeit von 20 bis 30 Jahren.

1.4 Situation der Sportvereine in der Stadt Winterthur

In Winterthur ist jede fünfte Person über 15 Jahre in einem Sportverein aktiv. Die Winterthurer Vereine organisieren aber nicht nur für Erwachsene, sondern vor allem auch für Kinder und Jugendliche wichtige Sportangebote. In einer vom Dachverband Winterthurer Sport durchgeführten Befragung bei den Sportvereinen wird die fehlende Trainingsinfrastruktur von rund 40 % der befragten Vereine als relevante oder sehr relevante Herausforderung genannt. Zusätzliche Infrastruktur ist das häufigste Anliegen der Vereine. 15 Vereine aus den Sportarten Unihockey, Handball, Ultimate Frisbee, Volleyball, Leichtathletik, Faustball, American Football, Basketball und Turnen melden den Bedarf an zusätzlichen Grossraumhallen (Doppel- oder Dreifachhallen).

Während die Anforderungen des Schulsports mit Einfachhallen weitgehend abgedeckt werden können, benötigen die Vereine grössere Hallen, um verschiedene Sportarten auf Wettkampfniveau betreiben zu können. Dies sowohl im Erwachsenen- als auch im Jugendsport. Die in Winterthur verfügbaren Sporthallen sind an Abenden und unter der Woche fast zu 100 Prozent belegt. Der Bedarf steigt weiter an, es bestehen Wartelisten für die Nutzung von Grossraumhallen.

1.5 Schulraumknappheit und insbesondere Mangel an Turnhallen

Die Stadt Winterthur wächst konstant und so steigt auch die Anzahl der Schülerinnen und Schüler in der Volksschule. Das Schuljahr 2024/25 wurde mit einem neuen Höchststand von 12 610 Schülerinnen und Schüler in der Volksschule Winterthur gestartet. Diese werden in 634 Klassen unterrichtet. Das sind 73 Klassen mehr als noch vor 6 Jahren. Auch in den kommenden Jahren wird sich gemäss aktueller Prognose dieser Trend fortsetzen. So wird bis in 10 Jahren ein Wachstum von 60 bis 90 Klassen prognostiziert, entsprechend wächst der Bedarf an zusätzlichen Klassenzimmern und Nebenräumen, sowie der Bedarf an Flächen der schulergänzenden Betreuung und der Bedarf für Sporthallen.

Gemäss Bundesgesetz über die Förderung von Sport und Bewegung (Sportförderungs-gesetz) müssen auf Volksschulstufe drei Lektionen Sport pro Woche unterrichtet werden. Im regulären Stundenplan bietet eine Einfachhalle Kapazität für die Sportlektionen von 10 Schulklassen (30 Lektionen pro Woche). Bereits heute fehlen über das gesamte Stadtgebiet zehn Sporthallen (inkl. Sonderschulen und Berufsvorbereitung), damit alle obligatorischen Sportlektionen in einer Halle durchgeführt werden könnten.

Die Schulsportanlagen werden durch den Ausbau der schulergänzenden Betreuung neben dem obligatorischen Sportunterricht der Schulen zusätzlich beansprucht. Die schulergänzende Betreuung belegt die Sporthallen über Mittag, am schulfreien Mittwochnachmittag und am Abend bis 18 Uhr. In der gleichen Zeit finden auch die freiwilligen Schulsportkurse statt, wo die Teilnahmezahlen zurzeit stark ansteigen. Die Hallen stehen während dieser Zeiten nicht für den Vereinssport zur Verfügung. Somit steigt der Bedarf an Sporthallen überproportional zum allgemeinen grossen Klassenwachstum.

1.6 Schulraumprognose für Oberwinterthur

Im Schuljahr 2024/25 werden in Oberwinterthur 153 Klassen unterrichtet. Auf das Schuljahr 2025/26 werden 2 zusätzliche Klassen im Einzugsgebiet eröffnet. Aufgrund des Bevölkerungswachstums wird auch im Stadtgebiet Oberwinterthur die Zahl der Schulkinder weiter deutlich steigen. Gemäss Monitoring von Eckhaus werden in diesem Gebiet bis zum Schuljahr 2030/31 rund 14, bis 2035/36 19 zusätzliche Klassen prognostiziert.

Winterthur, Oberwinterthur - Anzahl Regelklassen

		Bisherige Entwicklung					Heute	Künftige Entwicklung														
		19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	38/39	39/40
Total pro Stufe	Kindergarten	30.0	30.0	30.0	31.0	32.0	31.0	31.5	33.4	31.9	31.5	34.4	36.6	35.1	35.6	35.0	35.8	34.2	33.4	32.9	32.6	32.3
	Unterstufe	38.0	39.0	41.0	41.4	42.6	45.6	44.3	43.3	43.1	44.0	44.7	44.2	45.8	47.2	48.3	47.2	47.5	47.1	46.0	44.7	43.5
	Mittelstufe	36.0	38.0	39.0	38.6	39.4	39.4	43.3	43.4	45.3	44.5	43.4	43.2	44.1	44.8	44.2	45.9	47.3	48.4	47.3	47.3	46.9
	Primarstufe	74.0	77.0	80.0	80.0	82.0	85.0	87.6	86.7	88.4	88.5	88.1	87.4	89.9	92.0	92.5	93.1	94.8	95.5	93.3	92.0	90.4
	1. Sek	10.0	10.0	11.0	13.0	13.0	11.0	12.8	13.4	13.8	14.5	14.0	15.5	14.0	13.0	15.2	14.7	14.0	14.6	16.5	15.3	15.6
	2. Sek	10.0	10.0	10.0	11.0	13.0	13.0	11.8	12.4	13.2	13.6	14.3	14.0	15.4	13.8	13.0	15.3	14.6	13.8	14.4	16.4	15.3
	3. Sek	9.0	10.0	10.0	10.0	11.0	13.0	11.6	11.1	11.8	12.4	12.7	13.5	13.0	14.5	13.0	12.0	14.3	13.8	13.0	13.5	15.3
	Sek A	13.5	14.0	14.0	16.0	17.0	17.0	17.4	17.4	18.6	19.4	19.9	20.7	20.5	19.9	19.9	20.3	20.7	20.4	21.2	21.8	22.3
	Sek B	12.8	11.9	12.7	12.8	14.0	14.0	12.9	13.9	14.7	15.4	15.5	16.3	16.0	15.7	15.6	15.9	16.2	15.9	16.6	17.1	17.5
	Sek C	2.8	4.1	4.3	5.2	6.0	6.0	5.9	5.6	5.5	5.7	5.6	6.0	5.9	5.7	5.7	5.8	6.0	5.9	6.1	6.3	6.4
	Sekundarstufe	29.0	30.0	31.0	34.0	37.0	37.0	36.2	36.9	38.8	40.5	41.0	43.0	42.4	41.3	41.2	42.0	42.9	42.2	43.9	45.2	46.2
	Total	133.0	137.0	141.0	145.0	151.0	153.0	155.3	157.0	159.1	160.5	163.5	167.0	168.9	168.7	170.9	171.9	171.1	170.1	169.8	168.9	

Abbildung 3: Tabelle zu Anzahl Regelklassen in Oberwinterthur, Eckhaus 2024

Aktuell gibt es in diesem Gebiet 13 Sporthallen, was zwei weniger sind als benötigt. Mit dem ausgewiesenen Wachstum ergibt sich auch ein Bedarf an zusätzlichen Sporthallenkapazitäten. Somit wächst bis 2035/36 der Bedarf auf vier zusätzliche Sporthallen. Ab 2034 sollte eine neue Sekundarschulanlage mit zwei Sporthallen auf dem städtischen Grundstück an der Leonie-Moser-Brücke bezugsbereit sein. Ein entsprechendes Projekt ist gestartet. Somit fehlen noch zwei Sporthallen im Gebiet. Aufgrund der fehlenden Sporthallenkapazitäten in Oberwinterthur, bietet sich die Nutzung der Sporthalle Sulzerallee für den obligatorischen Sportunterricht der Schulen im Einzugsgebiet an.

1.7 Geplante Nutzung Sulzerallee 1/3

Vorgesehen ist eine dreiteilige Nutzung der Gebäude. Es sollen je eine Halle für Sportakrobatik und für Unihockey erstellt beziehungsweise betrieben werden. Der Mittelteil mit den Sanitäreinrichtungen und den Garderoben soll gemeinsam genutzt werden.

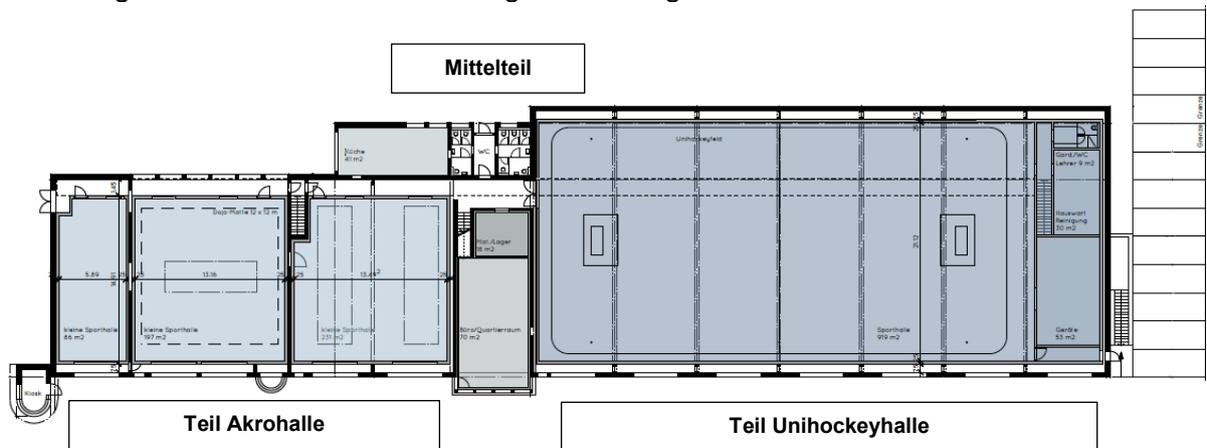


Abbildung 4: Geplante Aufteilung der Sulzerallee 1/3 für Sportnutzung

Teil Akrohalle (Sulzerallee 1)

In der Sulzerallee 1 soll eine Sporthalle für Sportakrobatik entstehen. Dieser Gebäudeteil ist im Gegensatz zur Sulzerallee 3 schon bisher beheizt und in drei Teile unterteilt. Dieser Teil eignet sich nicht für die Nutzung als Turnhalle für Schulsport und Unihockey, dagegen können andere Sportnutzungen dort untergebracht werden, welche teilweise dringend neue Räume brauchen. Dies gilt insbesondere für die heute im alten Busdepot eingemietete Sportakrobatik, welche ebenfalls einen Trägerverein gründen will, um die Hallen im heutigen Zustand zu mieten und verschiedenen Sportvereinen zur Verfügung zu stellen. Die Vertragsverhandlungen für diesen Gebäudeteil sind weit fortgeschritten. Sie hängen aber von der künftigen Entwicklung des Gebäudeteils Sulzerallee 3 ab, denn für die beiden Nutzungen sollen im Mittelteil gemeinsame Sanitäreinrichtungen und Garderoben genutzt werden. Ohne entsprechende Synergien dürfte das Vorhaben «Akrohalle» gänzlich scheitern.

Teil Unihockeyhalle (Sulzerallee 3)

In der Sulzerallee 3 soll eine Sporthalle entstehen. Der neu gegründete Trägerverein «Sporthalle Sulzerallee» der Winterthurer Unihockeyclubs HC Rychenberg Winterthur, UHC Winterthur United und Red Ants Rychenberg Winterthur beabsichtigt einen langfristigen Mietvertrag mit dem Bereich Immobilien abzuschliessen und diesen unbeheizten Gebäudeteil im Rohbau zu mieten. Mittels Holzbaukonstruktion soll darin eine Grossraumhalle eingebaut werden, die mittels einer Falttrennwand in zwei Sporthallen unterteilt werden kann.



Abbildung 5: Visualisierung Sporthalle, Bild zur Verfügung gestellt vom Verein Sporthalle Sulzerallee

Mittelteil (gemeinsame Nutzung)

Im gemeinsam genutzten Mittelteil befinden sich die Sanitäranlagen und Garderoben, die von beiden Nutzungen (Sportakrobatik und Unihockey) gemeinsam genutzt werden. Zusätzlich bietet sich die Möglichkeit, den Mittelteil in den kommenden 8 bis 10 Jahren an die SBB zu vermieten, die Büroräumlichkeiten für temporäre Arbeitsplätze in diesem Gebiet sucht. Temporäre Arbeitsplätze sind unter den gegebenen NIS-Grenzwerten möglich. In diesem Fall würden für die Flächen der gemeinsam genutzten Infrastruktur (Garderoben, WC) Ersatzflächen im Untergeschoss der Sulzerallee 1/3 angeboten.

Eignung für den Schulsport

Da die Halle durch die Unihockeyvereine vor allem am Abend und am Wochenende genutzt wird, kann die Halle von Montag bis Freitag tagsüber anderweitig genutzt werden. Eine Nutzung durch die Schulen für den obligatorischen Sportunterricht bietet sich an, da im Gebiet Oberwinterthur Sporthallen fehlen.

Die unterteilten Sporthallen entsprechen nicht den Normen des Bundesamts für Sport, da zum Beispiel die Raumhöhe nicht den BASPO-Vorgaben entspricht. Dies hat zur Folge, dass die Hallen nicht mit allen Geräten, wie etwa Ringen, ausgestattet werden können. Trotz dieser Abweichung ist es dennoch möglich, die meisten Lernziele aus dem Bereich Bewegung und Sport erfolgreich zu vermitteln. Das Sportamt beurteilt die zukünftigen Hallen daher als angemessen und geeignet für den Schulsportunterricht.

1.8 Eigenfinanzierter Ausbau durch Trägerverein

Vorgesehen ist ein Ausbau zur Sporthalle mit Geräteräumen, Garderoben, Duschen, WC und Nebenräumen im Kellergeschoss. Der private Trägerverein wird den Umbau der Liegenschaft selbstständig finanzieren und rund 1,8 Millionen Franken investieren, vorausgesetzt die Sporthalle kann tagsüber weitervermietet werden.

1.9 Mieteinnahmen der Stadt Winterthur

Der Bruttomietzins, den der Trägerverein für den Rohbau der Sulzerallee 3 an die Stadt Winterthur entrichtet, beläuft sich auf 6 800 Franken pro Monat (81 600 Franken pro Jahr) und setzt sich aus 6 300 Franken Nettomietzins und 500 Franken Akonto für Betriebs- und Nebenkosten zusammen. Da die Halle im Grundausbau vermietet wird, wird der künftige Unterhalt der Liegenschaft weitestgehend bei den Vereinen anfallen. Der Stadt verbleiben die Kosten des Grundausbaus, der aber aufgrund der Vorgaben der Denkmalpflege kostengünstig sein wird.

2. Projekt/Vorhaben

Der Trägerverein «Sporthalle Sulzerallee» der Winterthurer Unihockeyclubs HC Rychenberg Winterthur, UHC Winterthur United und Red Ants Rychenberg Winterthur hat seit langem nach einer eigenen Halle gesucht, um bei ihrer Vereinsarbeit nicht auf die nur beschränkt zur Verfügung stehenden Sporthallen angewiesen zu sein. Aus diesem Grund haben sie ein eigenes Projekt «Sporthalle Sulzerallee» entwickelt. Im Rahmen der Projektentwicklung hat sich die Möglichkeit herausgestellt, die Halle tagsüber der Stadt Winterthur zu vermieten. Da die Sportvereine die Sporthalle abends und am Wochenende nutzen, steht die Halle von Montag bis Freitag für den Sportunterricht der Schulen zur Verfügung. Da die Halle mittels Falttrennwand in zwei Hallen unterteilbar ist, können jeweils zwei Schulklassen parallel unterrichtet werden. Dies ermöglicht 60 Lektionen Sportunterricht pro Woche. Im Betrieb übernimmt der Trägerverein Bewirtschaftung, Unterhalt, Betrieb und Reinigung der Anlage.

Das Departement Schule und Sport kann die Sporthalle Sulzerallee für 198 000 Franken pro Jahr im fertig ausgebauten Zustand zu folgenden Konditionen mieten:

Zur Verfügung stehende Räumlichkeiten:

- Die Sporthalle, die in zwei Hallen unterteilbar ist.
- Vier Garderoben für Schülerinnen und Schüler, zwei davon mit Duschen.
- Zwei Garderoben für Lehrpersonen, mindestens eine davon mit Dusche.
- Zwei Material- und Geräteräume für den Schulsport.
- WC-Anlagen.

Nutzungsdauer und Nutzungszweck

- Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8.00 bis 17.15 Uhr, Mittwoch 8.00 bis 13.15 Uhr, auch während der Schulferien.
- Die Nutzung der Halle ist ausschliesslich für Schulsport ohne Publikum zulässig.
- Der Mietvertrag wird mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen, mit Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils fünf Jahre.

Weitervermietung

- Die Weitervermietung der Sporthallen durch die Stadt Winterthur ist gestattet, sofern der Mietzweck vergleichbar ist.

3. Kosten

3.1. Kostenübersicht

Mietkosten

- Jährlicher Mietbetrag von 198 000 Franken pro Jahr, gebunden an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), analog des Mietvertrages zwischen dem Trägerverein und dem Bereich Immobilien der Stadt Winterthur
- Kosten für Bewirtschaftung, Unterhalt, Betrieb, Reinigung, Strom- und Heizung sind in der Miete enthalten. Es fallen keine weiteren Kosten (Nebenkosten) an.
- Der Mietvertrag wird auf eine Laufzeit von 20 Jahren ausgelegt, mit Option zur Verlängerung um zweimal fünf Jahre.

Bezeichnung	Fr.	Betrag inkl. MWST
Mietzins pro Jahr	Fr.	198 000.00
Akontozahlung Nebenkosten	Fr.	0.00
Total Verpflichtungskredit, jährlich wiederkehrend	Fr.	198 000.00

Die Kosten sind im Rahmen des Budgets 2025 im FAP 2026–2028 der Produktgruppe 510 in der Erfolgsrechnung eingestellt worden.

Kosten für Erstausrüstung für Schulsportunterricht

Für die Erstausrüstung der zwei Sporthallen spezifisch für den obligatorischen Schulsportunterricht fallen Kosten in der Höhe von rund 200 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung an. Dies beinhaltet Investitionen für die Anschaffung und Installation von Sport- und Spielgeräten, IT-Infrastruktur und Audioanlagen sowie spezifische Beschriftungen für die Schule.

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST / Fr.
Erstausrüstung der zwei Sporthallen spezifisch für den obligatorischen Schulsport	200 000.00
Total Bruttoinvestition	200 000.00
Total neue Ausgaben	200 000.00
Beantragter Kredit	200 000.00

3.2 Investitionsfolgekosten- und Erträge

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten und -Erträge richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und den Vorgaben des Finanzamtes über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten. Sie gelten mit der Bewilligung des vorliegenden Verpflichtungskredits als gebundene Ausgabe und werden der Erfolgsrechnung belastet.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Mobilien mit einer Abschreibungsdauer von 8 Jahre und einem Abschreibungssatz von 12.5 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

<i>Kapitalfolgekosten</i>	<i>Jahre 01 – 10</i>
- Abschreibung Mobilien+Ausstattung: 10,00% der Nettoinvestition (200 000)	20 000.00
- Kapitalzins: 1,50 % auf ½ der Nettoinvestition	1 500.00
Sachfolgekosten	
- 2,0 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	4 000.00
Personalfolgekosten	
- Zusätzliche Personalkosten für Reinigung und Hauswartung keine	0.00
Bruttoinvestitionsfolgekosten	25 500.00
Investitionsfolgeerträge keine	0.00
Nettoinvestitionsfolgekosten	25 500.00
Finanzierungsart	
Durch Steuereinnahmen	100%
In Steuerprozenten: Im Budget 2025 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 3.00 Mio.	0.01

3.3 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist im Budget 2026 wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens einzustellen:

Projekt-Nr.	Offen
Projektbezeichnung	Erstausstattung Turnhallen Sulzerallee 3

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
506012	Büro- und Betriebseinrichtungen, Ausführung	S	200 000.00
Gesamtkredit			200 000.00

Jahr	Kostenart 506012	Gesamtbetrag
2026	180 000.00	180 000.00
Reserven	20 000.00	20 000.00
Total	200 000.00	200 000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten.

4. Fazit

Die Sulzerallee 1/3 ist im kommunalen Inventar der Stadt Winterthur enthalten und ist aufgrund seiner städtebaulichen, technikgeschichtlichen und architekturhistorischen Bedeutung als Schutzobjekt bezeichnet. Aufgrund des NIS-Gutachtens ist die Nutzung gemäss behördlichen Vorgaben nur temporär möglich, feste Arbeitsplätze mit Aufenthaltsdauer von mehr als 4 Stunden sind nicht möglich. Entsprechend ist es schwierig, für die Gebäude sinnvolle Nutzungen zu finden.

¹ Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

Gemäss Machbarkeitsstudie würden eine Sanierung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben Investitionen von rund 7,728 Millionen Franken (+/- 25 Prozent, Kostenbasis November 2023) zur Folge haben. Auf die Weiterverfolgung einer solchen Sanierung wurde verzichtet, da die Investitionen und die Erträge aus den stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten in einem schlechten Verhältnis stehen.

Mit Sportakrobatik und Unihockey wurden zwei private Trägerschaften gefunden, welche die Innenräume für Sportaktivitäten nutzen können und bereit sind, dafür privat finanzierte Investitionen und Fronarbeit ins Projekt zu investieren. Die Sportnutzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften in Bezug auf die NIS-Vorgaben. Die Ansprüche für die Vermietung im Rohbau für Sportnutzung sind so, dass der Stadt Winterthur lediglich Investitionskosten für den gesetzlich vorgeschriebenen Erhalt der Substanz und Gebrauchsfähigkeit gemäss Gemeindegesetz resultieren. Dieser minimale Unterhalt gemäss den Vorgaben der Denkmalpflege wird der Stadt Winterthur auf jeden Fall anfallen und bewegt sich in der Grössenordnung von rund 150 000 Franken (einmalig, im Finanzvermögen budgetiert). Gleichzeitig generiert die Stadt Winterthur gesicherte Einnahmen aus der Vermietung, während der Unterhalt minimal gehalten werden kann.

Die Stadt Winterthur kann im Gegenzug eine unterteilbare Grossraumhalle aus der Unihockey-Nutzung für den freiwilligen und obligatorischen Sportunterricht im Umfang von 2400 Lektionen pro Jahr mieten. So werden im Schulkreis Oberwinterthur-Hegi dringend benötigte Sporthallenkapazitäten geschaffen.

5. Rechtsgrundlagen

Neue jährlich wiederkehrende Ausgaben über 100 000 Franken bis 800 000 Franken sowie der Verzicht auf Einnahmen in dieser Höhe sind gemäss Art. 20 Abs. 1 lit. f i.V.m. Art. 34 Abs. 2 lit. c der Gemeindeordnung vom Stadtparlament zu bewilligen.

6. Termine

Zurzeit läuft die Mittelbeschaffung bei den Vereinen. Der Mietvertrag für die Sulzerallee 3 zwischen dem Trägerverein «Sporthalle Sulzerallee» und dem Bereich Immobilien der Stadt Winterthur ist ausgearbeitet und unterschriftsbereit, mit den entsprechenden Vorbehalten in Bezug auf die notwendigen Bewilligungen. Gleichzeitig wird das Baugesuch für die Umnutzung durch die Vereine vorbereitet. Dieses soll im 1. Quartal 2025 eingereicht werden. Bei einem positiven Beschluss des Stadtparlaments im 2. Quartal 2025 und optimalem Bauprojektverlauf kann die Halle im ersten Quartal 2026 von den Schulen genutzt werden.

7. Schlussbemerkungen

Mit dem parlamentarischen Beschluss wird die Vorsteherin des Departements Schule und Sport ermächtigt, den Mietvertrag für die ausgebaute Sporthalle mit dem Trägerverein zu unterzeichnen.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist der Vorsteherin des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

- Beilage 1: Machbarkeitsstudie Sulzerallee und Pläne vom 16.11.2023
- Beilage 2: Gründungsurkunde und Statuten des Trägervereins «Sporthalle Sulzerallee» vom 14.11.2024
- Beilage 3: Angebot des Trägervereins vom 7.12.2024