

Erstellt im Auftrag der Stadt Winterthur

Departement Bau und Mobilität  
**Amt für Städtebau**

# Nutzungskonzept Sulzerallee 1-3, 8404 Winterthur

**Bauzustandsanalyse und Machbarkeitsstudie**

Fabian Sträuli Architektur, Winterthur



## **Impressum**

Auftraggeberin  
Stadt Winterthur  
Departement Bau und Mobilität

### **Amt für Städtebau**

Hochbau

Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur  
[www.stadt.winterthur.ch/staedtebau](http://www.stadt.winterthur.ch/staedtebau)

### **Beteiligte**

Vanessa Joos  
Telefon direkt: 052 267 56 58

### **Inhalt/Redaktion**

fabian sträuli architektur  
Tössfeldstrasse 4  
8406 Winterthur

Winterthur 16 | 11 | 23

## Inhaltsverzeichnis

---

### **Bauvorhaben**

Ausgangslage / Objekt ..... 4

### **Zusammenfassung**

Auftraggeberin / Beteiligte ..... 5

Aufgabenstellung / Szenarien ..... 6

### **Fazit und Empfehlung**

Nutzungsstudie / Empfehlung / Bauzustandsanalyse / Sanierungskonzept..... 7

### **Grundlagen**

Berichte ..... 8

**Kennwerte** ..... 9

**Kostengrobschätzung** ..... 10

**Grobtermine** ..... 11

### **Anhang:**

- Übersichtspläne und Detailpläne vom 16.11.2023
- Raumbuch Sulzerallee vom 24.08.23
- Bericht Schadstoffscreening vom 04.09.23
- Gesprächsnotizen Ämter
- Interpretation NIS-Berechnung SBB vom 22.11.23, Version 3.0 vom 07.12.23
- Bericht Bauingenieur vom 09.11.23
- Bericht Bauphysiker vom 24.11.23
- Kanal TV-Bericht mit Auswertung Tiefbauamt vom 21.11.23

## **Bauvorhaben**

---

### **Ausgangslage**

Für die Liegenschaft Sulzerallee 1-3 wurde der Zustand der Bauteile geklärt. Zudem wurden Massnahmen und deren Dringlichkeit definiert.

In verschiedenen Szenarien der Sanierung wurde aufgezeigt, welche Nutzungen in der Liegenschaft nach dem Bau der Querung Grüze und der Bushaltestelle möglich sind.

Mit der Bauzustandsanalyse und dem Nutzungskonzept wurden Aussagen zum Leistungsumfang, zu Grobterminen sowie zu Grobkosten erarbeitet und der Auftraggeberin das weitere Vorgehen empfohlen.

### **Objekt**

Sulzerallee 1-3	8405 Winterthur
Parzelle	OB16722
GVZ-Nr.	OB02535
Zone	Industriezone 2
Baujahr	1949
Inventar:	kommunal

## Zusammenfassung

---

### Auftraggeberin

Stadt Winterthur

Departement Bau  
Amt für Städtebau  
Hochbau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

### Beteiligte

Architektur

fabian sträuli architektur  
Tössfeldstrasse 4  
8406 Winterthur

Bauingenieur

Oberli Ingenieurbüro AG  
Lagerplatz 21  
8400 Winterthur

Gebäudetechnikplaner (Kostenschätzung)

Planforum AG  
Tösstalstrasse 12  
8400 Winterthur

Elektroplaner (Kostenschätzung)

Kurt Bachmann AG  
St. Gallerstrasse 119  
8404 Winterthur

Bauphysiker

a und b Bauphysik  
Lagerplatz 24  
8400 Winterthur

Schadstoffscreening

AllGeol AG  
Römerstrasse 47  
8400 Winterthur

## Aufgabenstellung

Ziel der Bauzustandsanalyse und des Nutzungskonzeptes ist, dass das Amt für Städtebau in Zusammenarbeit mit dem Eigentümerdepartement eine Grundlage erhält. Auf dieser Basis kann zuhanden des Stadtrates das weitere Vorgehen empfohlen werden. Die Analyse zeigt den groben Handlungsbedarf aus baulicher Sicht auf. Das Sanierungskonzept umfasst Massnahmen mit Priorisierungen (siehe Beilage Raumbuch). Die Nutzungsstudien zeigen unter Berücksichtigung der Aussagen der Stadtentwicklung, der Denkmalpflege und des Amtes für Energie und Technik Lösungsansätze auf.

Die geplante Bushaltestelle unmittelbar vor dem Gebäude verhindert die ursprüngliche Zufahrt zu den Hallen. Eine Verwendung der Liegenschaft im ursprünglichen Sinn als Garage und Werkstätten ist aus diesem Grund nicht mehr möglich.

Unabhängig von der künftigen Nutzung ist der motorisierte Privatverkehr eingeschränkt, Parkierungsmöglichkeiten sind nur in geringer Zahl vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut.

## Szenarien

Es sind drei Vorgehensweisen untersucht worden.

- Variante **„Lager“**: Es wird minimal baulich eingegriffen. Einzig die neue Erschliessung von Osten und innere Abtrennungen müssten erstellt werden.
- Variante **„Sport“**: Unterschiedlich grosse Boxen bilden Hallen für Sport ohne Veränderungen an der Hülle vorzunehmen. Die Gebäudetechnik (HLKSE) wird den Gegebenheiten angepasst. Es sind keine Veränderungen am Layout notwendig. Garderoben und Duschen finden im Untergeschoss Platz.
- Variante **„Atelier“**: Die Hülle bleibt bis auf die Tore und den neuen Zugang von Osten im ursprünglichen Zustand. Wärme gedämmte Boxen in unterschiedlichen Grössen werden integriert ohne die bestehende Substanz anzutasten.

## Fazit / Empfehlung

---

### Nutzungsstudie

Im Laufe der Bearbeitung der Nutzungsstudie erkannte das Schul- und Sportdepartement das Potenzial um Räume/Hallen für Betreuung und Sport zu generieren. Deshalb wurde ausschliesslich dieser Weg weiter untersucht und mit den Ämtern und Fachplannern vertieft.

Die Szenarien „Lager“ und „Atelier“ wurden nicht weiter vorangetrieben. Dieser Broschüre liegen lediglich die entsprechenden Planskizzen bei.

### Empfehlung

Die bestehenden Höhen sind für eine vollwertige Turnhalle zu gering. Für zahlreiche Sportarten bzw. Altersgruppen ist das aber kein Hindernis. Unabhängig von der Gebäudehülle sollen gedämmte Boxen für die Sportnutzung eingebaut werden. Das Ziel ist, die Anlage ganztägig zu nutzen, tagsüber von den umliegenden Schulen und am Abend von Vereinen. Der Bedarf dazu ist gemäss Sportamt gegeben. Für alternative Nutzungen wird eine Küche vorgesehen.

Ein Quartierraum wird im zentralen zweigeschossigen Einbau angeboten. Er soll multifunktional genutzt werden und unter anderem die Entwicklung des Gebietes dokumentieren können.

### Bauzustandsanalyse

#### Zusammenfassung Bauzustandsanalyse

Bauteil	Massnahmen
Kanalisation	Sanierung gem. Tiefbauamt
Schadstoffe	Sanierung gem. Bericht Allgeol
Gebäudetechnik	Ersatz HLKS und Elektro
Vordach ost	Sanierung, Ersatz Rinne
Fenster UG	Ersatz bei Umnutzung
WC-Anlagen	Sanierung/neues Layout
Portierloge	Flachdach und Oberflächen innen sanieren
Zweigeschossiger Büroeinbau	Komplett Sanieren
Büro OG nord	Bei Raumbedarf -> Neubau

Approximative Dauer für Sanierung/Umnutzung (Bauzeit)

ca. 12 Monate

Kostengrobschätzung  $\pm 25\%$  (inkl. MwSt)

Fr. 7'728'000.-

### Sanierungskonzept

Auf Grund der zu erwartenden Umnutzung, sind die beschriebenen Mängel im Zuge des Umbaus zu beheben und allfällige Anpassungen auf die neuen Bedürfnisse abzustimmen.

Das Flachdach der Portierloge und die Aufarbeitung der mangelhaft unterhaltenen Kanalisation sind vorzuziehen um nicht Schäden zu generieren, welche erhebliche Kosten nach sich ziehen.

Das Hauptdach wurde 2014 komplett saniert (Nacktdach). Auf dem Dach ist eine ca. 780 m<sup>2</sup> PV-Anlage mit 150kWp vorgesehen.

## Grundlagen

---

Auf Basis der detaillierten Aufnahmen wurde der Bauzustand in RaumbLättern mit Priorisierungen dokumentiert. Auf eine ausführliche Dokumentation der elektrischen und haustechnischen Installationen wurde verzichtet unter der Annahme, dass diese Anlagen die Lebensdauer erreicht bzw. überschritten haben. Die beanstandeten Punkte können im Rahmen der Baumassnahmen der geplanten Umnutzung in Stand gestellt werden.

Dieser Broschüre liegen alle Berichte und Dokumente bei, welche als Grundlage zu den Empfehlungen geführt haben.

Basierend auf dieser Datensammlung und den Rahmenbedingungen durch Denkmalpflege, Energie und Technik sowie Stadtentwicklung wurden drei Nutzungs-Szenarien studiert.

Die Denkmalpflege unterstützt die Varianten, welche die Gebäudehüllen geringfügig antasten, während Energie und Technik auf die minimalen energetischen Anforderungen aufmerksam macht. Aus Sicht der Stadtentwicklung wäre es wünschenswert eine publikumswirksame und belebende Nutzung an diesem strategischen Ort zu platzieren.

### **Feuerpolizei**

Dem Bericht liegt eine Gesprächsnotiz über den Dialog mit der Feuerpolizei bei. Auf Grund der Eingeschossigkeit gibt es keinen Anspruch auf Brandwiderstand.

### **Schadstoffgutachten**

Das Schadstoffscreening ist erfolgt. Die notwendigen Massnahmen sind im Bericht erwähnt und können im Anhang eingesehen werden.

### **Bericht Bauphysiker**

Der Bauphysiker weist in seinem beiliegenden Bericht auf die Schwerpunkte der Konstruktion und seine Folgen hin. Dem „Restraum“ zwischen Gebäudehülle und neuen Boxen ist Beachtung zu schenken um sich keine bauphysikalischen Schwierigkeiten einzuhandeln.

### **Bericht Bauingenieur**

Der beiliegende Bericht des Bauingenieurs bezieht sich auf die Gebäudehülle und deren statische Eignung. Da eine Lösung mit freistehenden Boxen weiterverfolgt wird sind diese Erkenntnisse nicht mehr relevant. Die Träger der Boxen wurden ermittelt und im Detailplan schematisch dargestellt. Die Erdbebenertüchtigung erfolgt mittels Windverbänden entlang der Fassade im Gebäudeinnern zwischen den Bindern.

### **NIS-Gutachten**

Entlang den Gleisen verläuft eine Hochspannungsleitung. Das NIS-Gutachten (nichtionisierende Strahlung) beschreibt eine zu hohe Strahlung für Orte mit empfindlicher Nutzungen (OMEN, Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten) im untersuchten Gebäude (Grenzwert  $0,4 \mu\text{T}$ ). Für die Nutzung als Sporthalle gilt der Grenzwert von  $1 \mu\text{T}$ , dieser wird im Grossteil des Gebäudes ebenfalls überschritten. Sportunterricht mit wechselnden Lehrpersonen ist denkbar, der Aufenthalt im Gebäude sollte weniger als 4 Stunden pro Person und Tag betragen.

### **TV-Untersuchung Kanalisation**

Die Kanalisation ist kaum unterhalten und an diversen Stellen stark beschädigt. Für die künftige Nutzung fallen diverse Anlageteile (Ölabscheider, Bodenabläufe u.ä.) weg. Die künftige Kanalisation muss komplett neu erstellt werden.

## **Kennwerte**

---

### **Flächen und Volumen nach SIA 41**

Gebäudevolumen (GV)	13'289 m <sup>3</sup>
Geschossfläche (GF)	2'758 m <sup>2</sup>
Bearbeitete Umgebungsfläche (BUF)	1'700 m <sup>2</sup>

### **Kennzahlen BKP 2 bzw. 4**

Fr./m <sup>3</sup> Gebäudevolumen (GV)	416 Fr./m <sup>3</sup>
Fr./m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF)	2'004 Fr./m <sup>2</sup>
Fr./m <sup>2</sup> Bearbeitete Umgebungsfläche (BUF)	160 Fr./m <sup>2</sup>

### **Kennzahlen BKP 1-9**

Fr./m <sup>3</sup> Gebäudevolumen (GV)	555 Fr./m <sup>3</sup>
Fr./m <sup>2</sup> Geschossfläche (GF)	2'674 Fr./m <sup>2</sup>

**Nutzungsstudie Sulzerallee 1-3, Winterthur**  
**Kostenübersicht Machbarkeit**

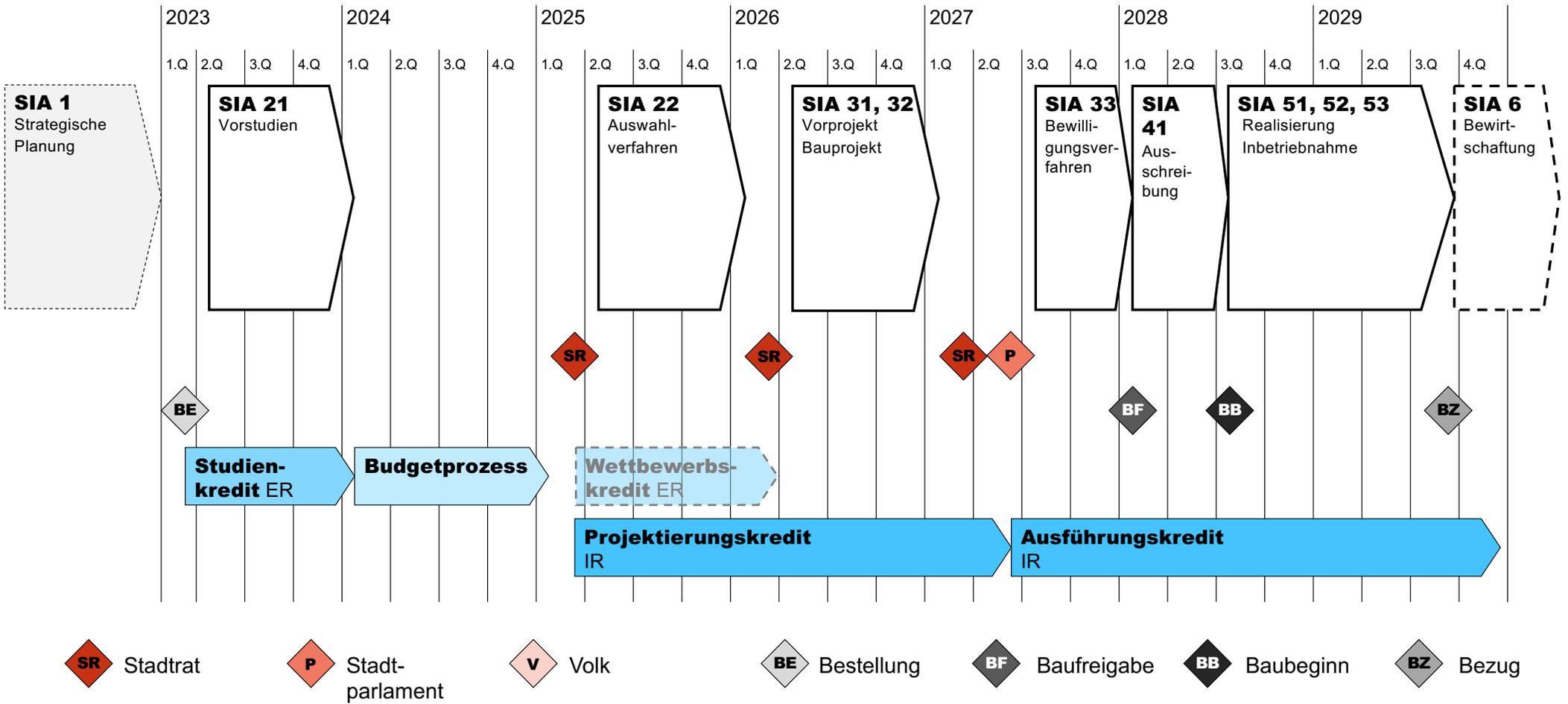
**Kostengrobschätzung ± 25%, inkl. MWST**

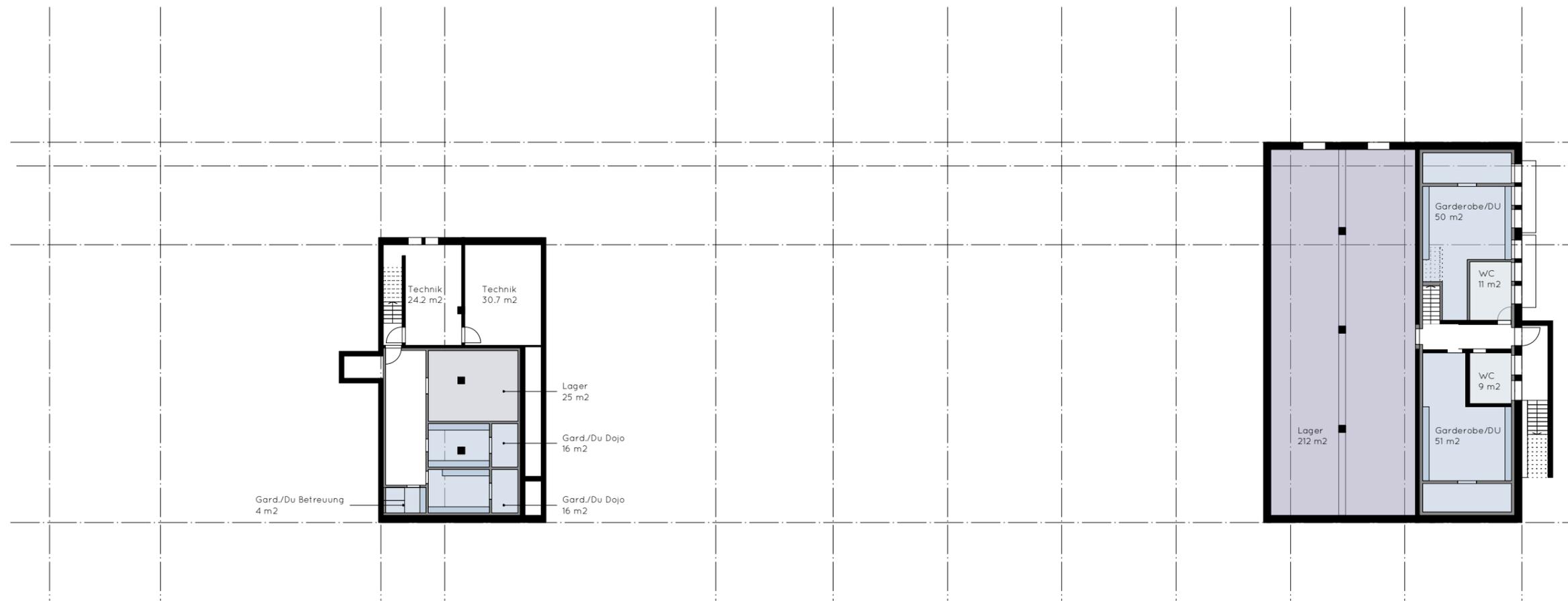
BKP 0	Grundstück		Fr.	0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	322'000.00
BKP 2	Gebäude		Fr.	5'529'000.00
BKP 20	Baugrube		Fr.	0.00
BKP 21	Rohbau 1		Fr.	1'503'000.00
BKP 22	Rohbau 2		Fr.	406'000.00
BKP 23	Elektroanlagen		Fr.	734'000.00
BKP 24	HLK-Anlagen		Fr.	636'000.00
BKP 25	Sanitäranlagen		Fr.	249'000.00
BKP 26	Transportanlagen		Fr.	0.00
BKP 27	Ausbau 1		Fr.	368'000.00
BKP 28	Ausbau 2		Fr.	537'000.00
BKP 29	Honorare		Fr.	1'096'000.00
	BKP 291	Architekt/in	Fr.	755'000.00
	BKP 292	Bauingenieur/in	Fr.	80'000.00
	BKP 293	Elektroingenieur/in	Fr.	86'000.00
	BKP 294	HLKS-Ingenieur/in	Fr.	140'000.00
	BKP 297	Spezialist/in	Fr.	35'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen		Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung		Fr.	272'000.00
	inkl. BKP 496	Landschaftsarchitekt/in	Fr.	0.00
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	263'000.00
	inkl. BKP 504	Auswahlverf. KuB	Fr.	0.00
	inkl. BKP 558	Bauherreneigenleistung*	Fr.	136'000.00
BKP 6	Projektreserve		Fr.	639'000.00
	max. 10% von BKP 1-5+9			
BKP 9	Ausstattung		Fr.	0.00
	inkl. BKP 98	Kunst und Bau	Fr.	0.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>			<b>Fr.</b>	<b>7'025'000.00</b>
pauschale Annahme Risiken (optional)			Fr.	1.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9) inkl. Risiken</b>			<b>Fr.</b>	<b>7'025'001.00</b>
<b>Total Anlagekosten (BKP 0-9) inkl. Risiken</b>			<b>Fr.</b>	<b>7'025'001.00</b>
Reserven Stadtrat (max. 10% von BKP 1-9)**			Fr.	702'500.00
<b>Gesamtaufwand ± 25%, inkl. MWST</b>			<b>Fr.</b>	<b>7'727'501.00</b>

\* Bauherreneigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

\*\* Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt: Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes

# Standardphasenplan Projekt ca. 1 – 8 Millionen





MACHBARKEITSSTUDIE  
SULZERALLEE 1 - 3  
WINTERTHUR

**Untergeschoss**  
**Variante Sporthallen**

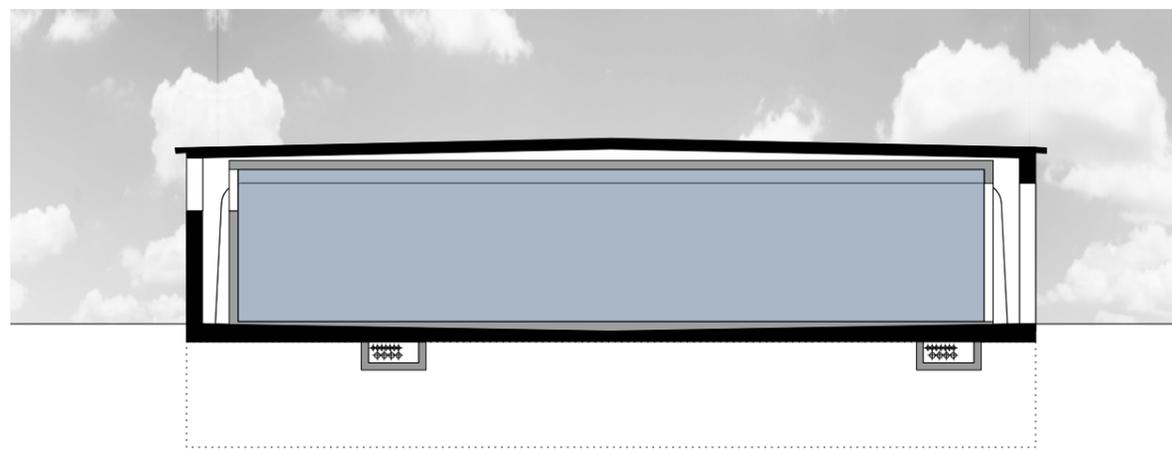
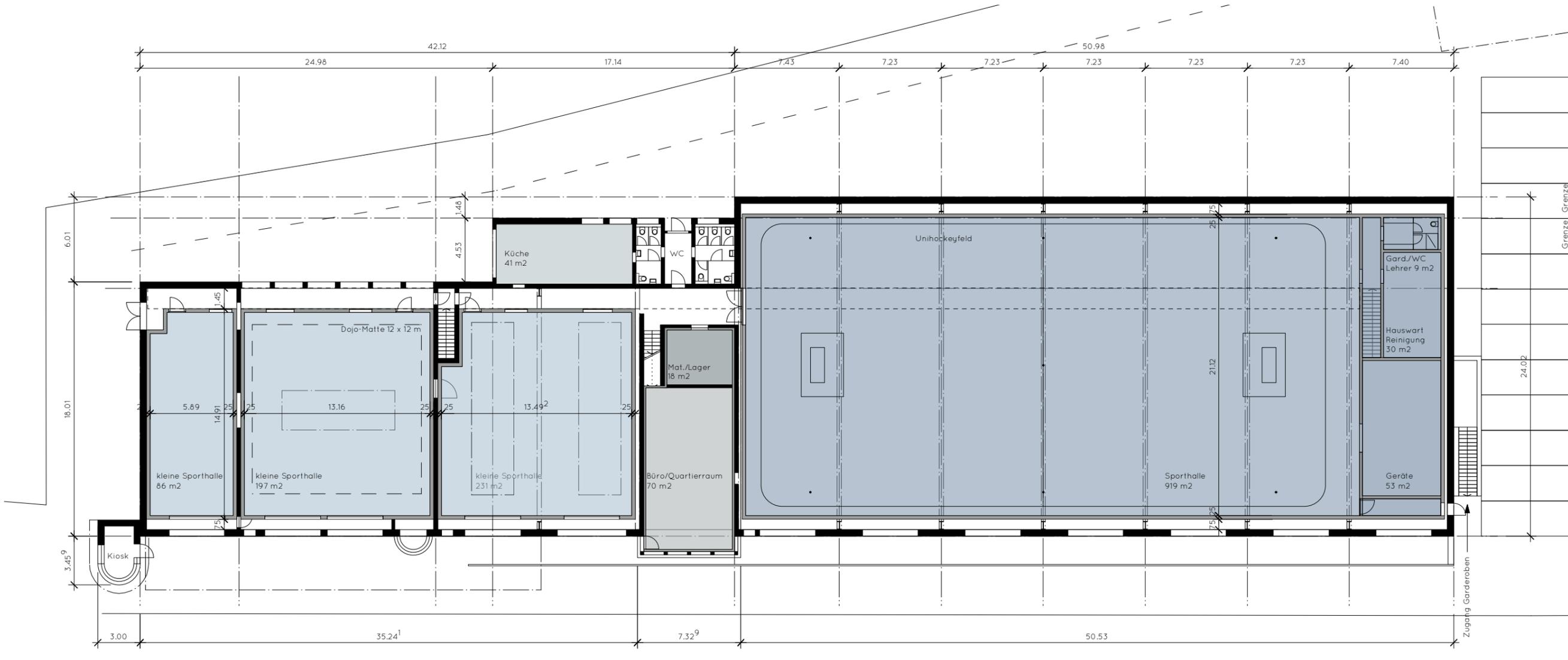
Datum 16 | 11 | 23  
Gezeichnet fast  
Massstab 1:300  
Grösse A3



Stadt Winterthur  
Departement Bau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

fabian sträuli  
architektur

dipl. architekt fh  
tössfeldstrasse 4  
8406 winterthur  
052 551 00 16  
fabian@straeuiliarchitektur.ch



MACHBARKEITSSTUDIE  
SULZERALLEE 1 - 3  
WINTERTHUR

**Erdgeschoss**  
**Variante Sporthallen**

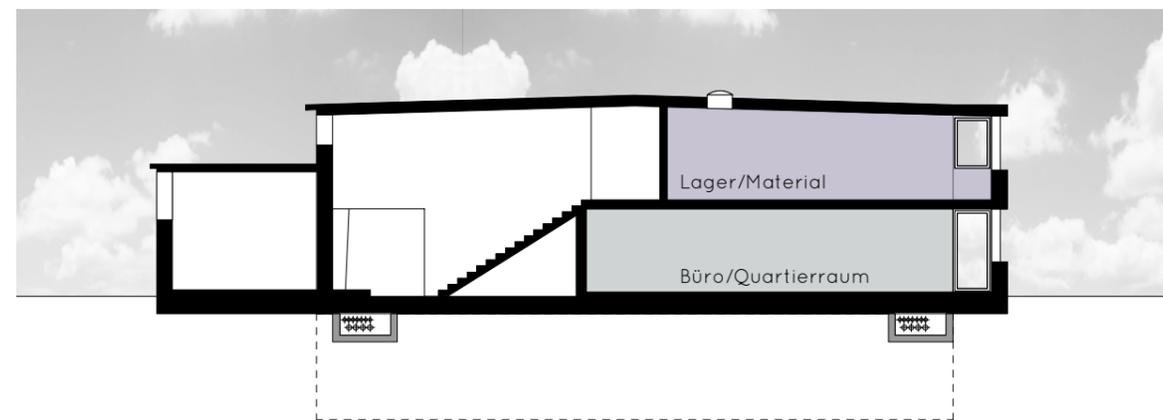
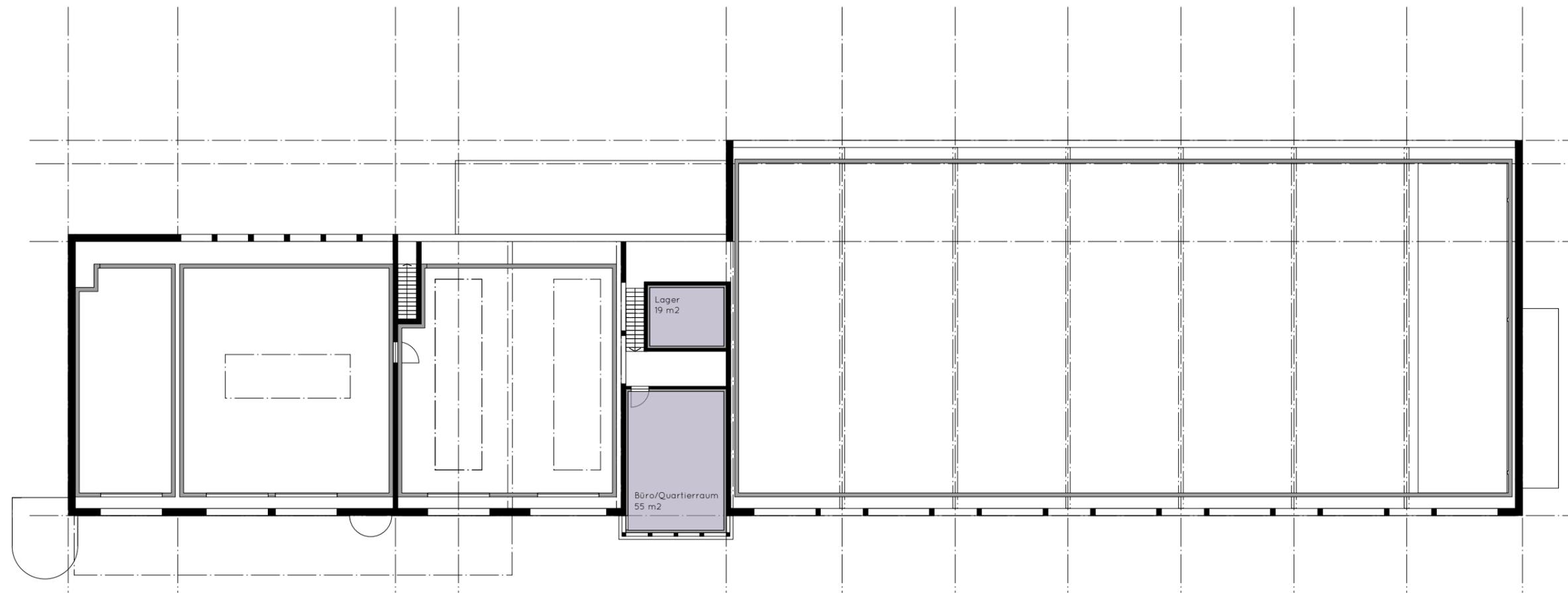
Datum 16 | 11 | 23  
Gezeichnet fast  
Massstab 1:300  
Grösse A3



Stadt Winterthur  
Departement Bau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

**fabian sträuli**  
architektur

dipl. architekt fh  
tössfeldstrasse 4  
8406 winterthur  
052 551 00 16  
fabian@straeuiliarchitektur.ch



MACHBARKEITSSTUDIE  
SULZERALLEE 1 - 3  
WINTERTHUR

**Obergeschoss**  
**Variante Sporthallen**

Datum 16 | 11 | 23  
Gezeichnet fast  
Massstab 1:300  
Grösse A3



Stadt Winterthur  
Departement Bau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

**fabian sträuli**  
architektur

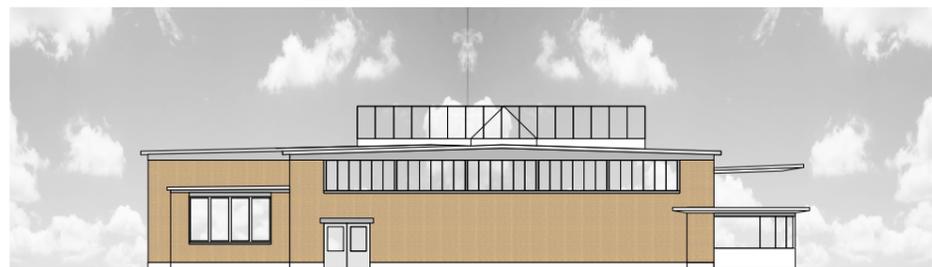
dipl. architekt fh  
tössfeldstrasse 4  
8406 winterthur  
052 551 00 16  
fabian@straeuiliarchitektur.ch



NODFASSADE



SÜDFASSADE



WESTFASSADE



OSTFASSADE

MACHBARKEITSSTUDIE  
SULZERALLEE 1 - 3  
WINTERTHUR

Fassaden

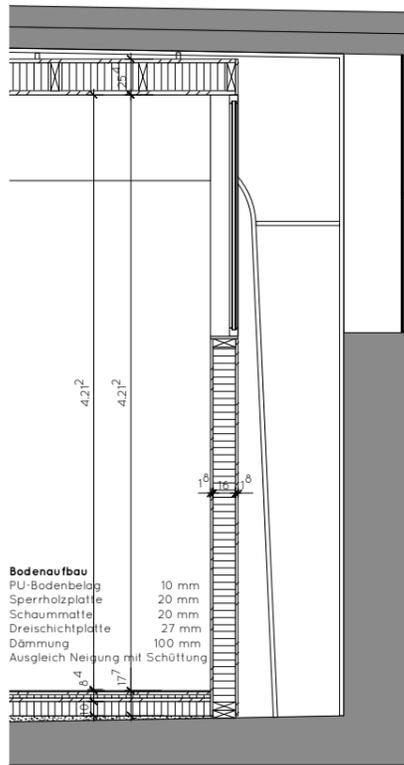
Datum 16 | 11 | 23  
Gezeichnet fast  
Massstab 1:300  
Grösse A3



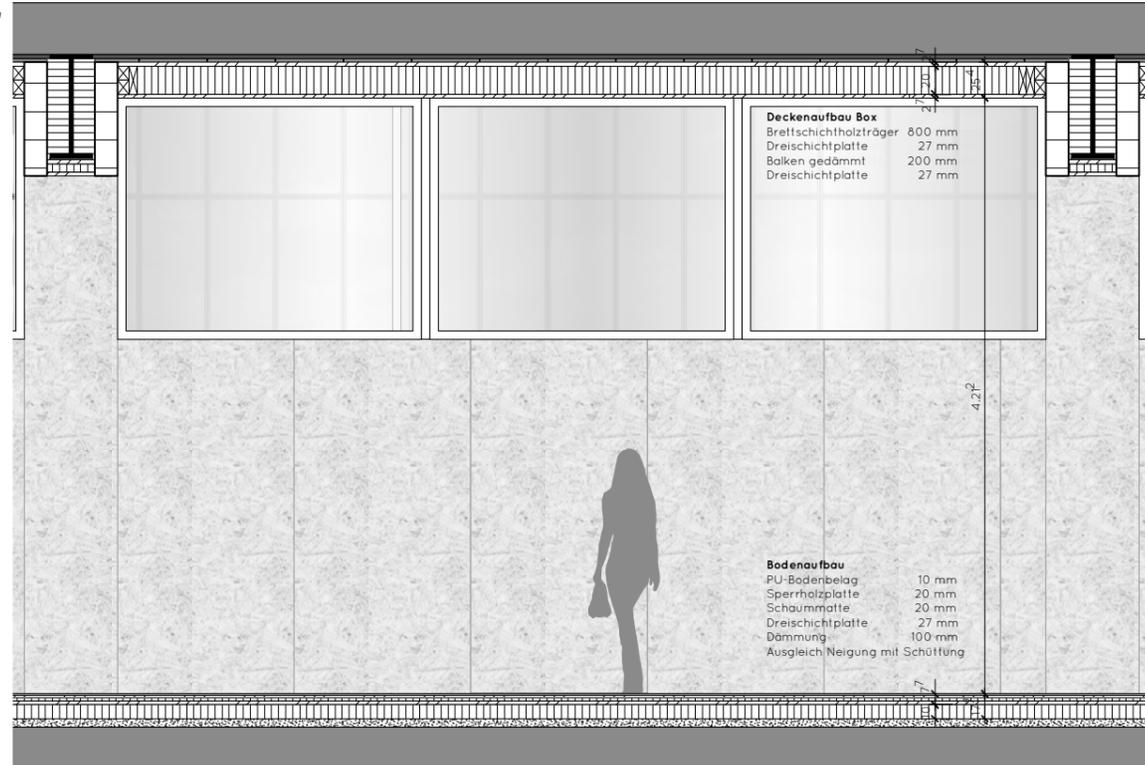
Stadt Winterthur  
Departement Bau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

fabian sträuli  
architektur

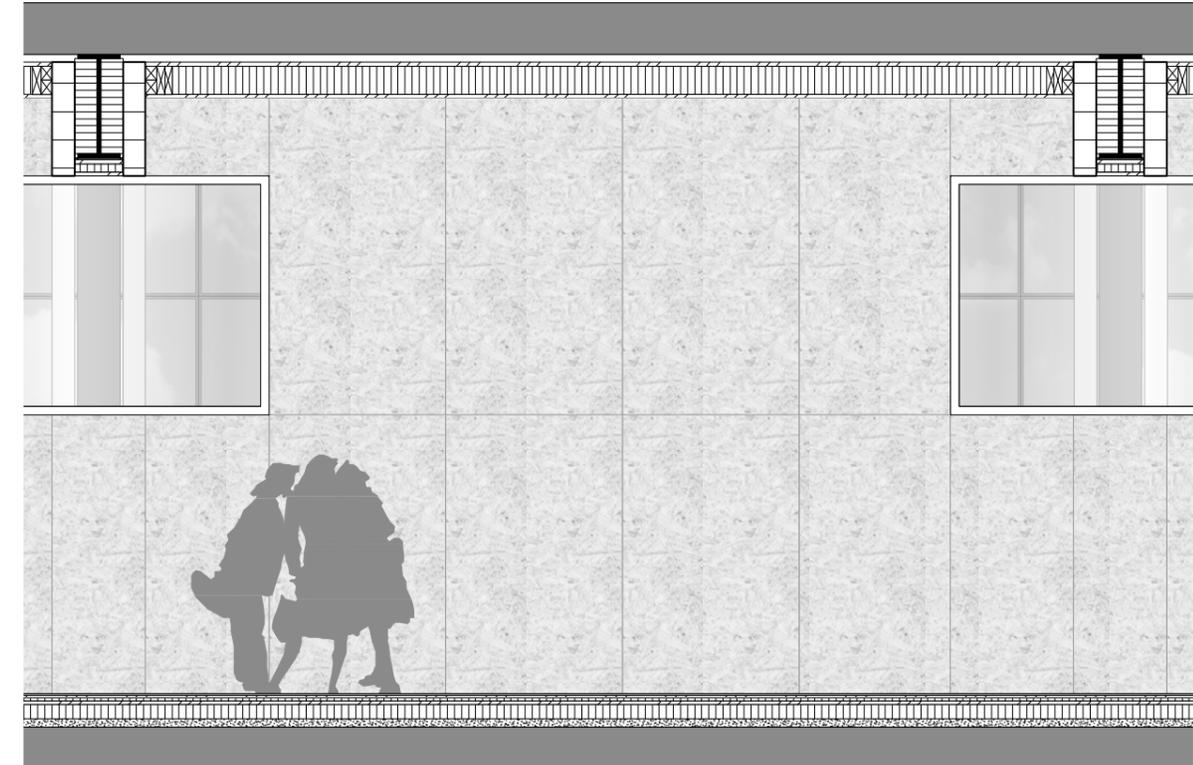
dipl. architekt fh  
tössfeldstrasse 4  
8406 winterthur  
052 551 00 16  
fabian@straeuiliarchitektur.ch



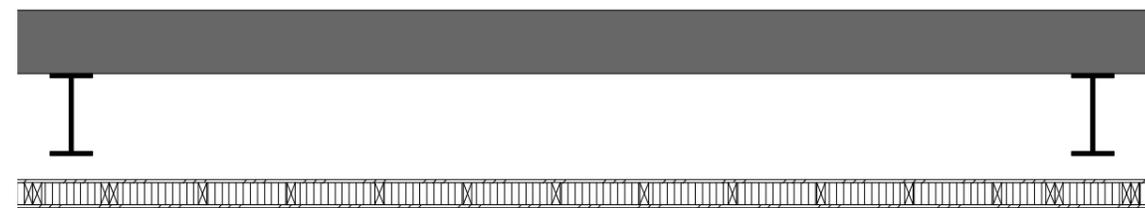
QUERSCHNITT NORD



LÄNGSSCHNITT BAHNSEITE



LÄNGSSCHNITT STRASSESEITE



GRUNDRISS

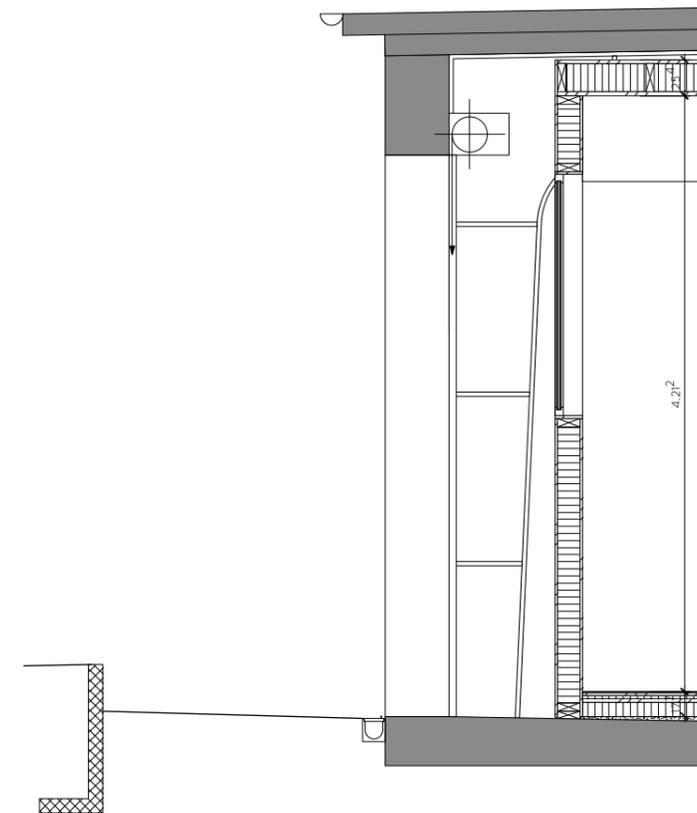
**Wandaufbau**

- OSB-Platten roh 18 mm
- Ständer gedämmt 160 mm
- OSB-Platten lasiert 18 mm

MACHBARKEITSSTUDIE  
SULZERALLEE 1 - 3  
WINTERTHUR

Details Sporthalle

Datum 16 | 11 | 23  
Gezeichnet fast  
Massstab 1:50  
Grösse A3



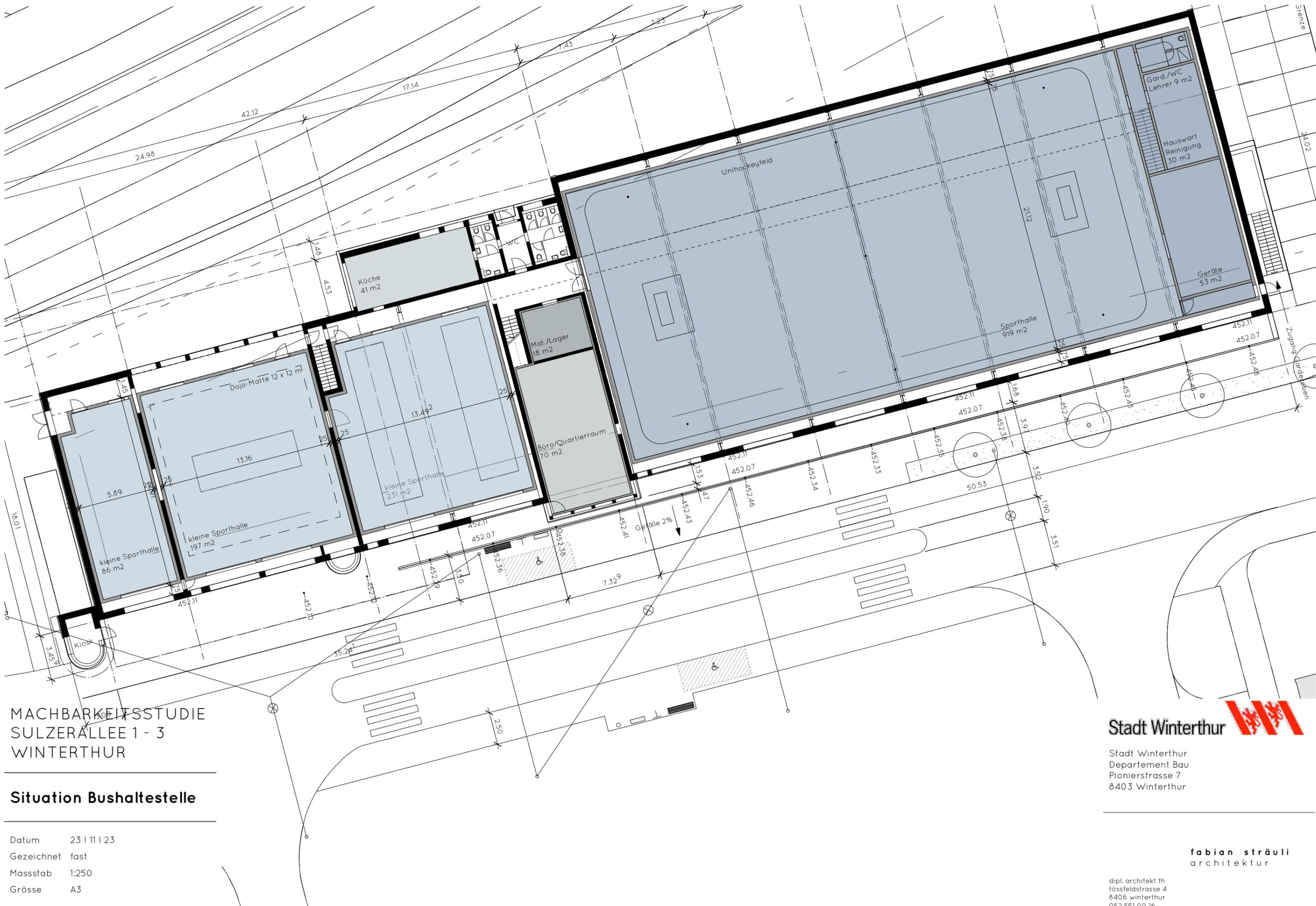
QUERSCHNITT SÜD



Stadt Winterthur  
Departement Bau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

fabian sträuli  
architektur

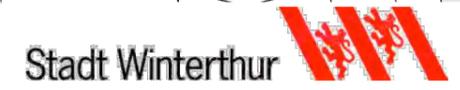
dipl. architekt fh  
tössfeldstrasse 4  
8406 winterthur  
052 551 00 16  
fabian@straegliarchitektur.ch



MACHBARKEITSSTUDIE  
SULZERALLEE 1 - 3  
WINTERTHUR

**Situation Bushaltestelle**

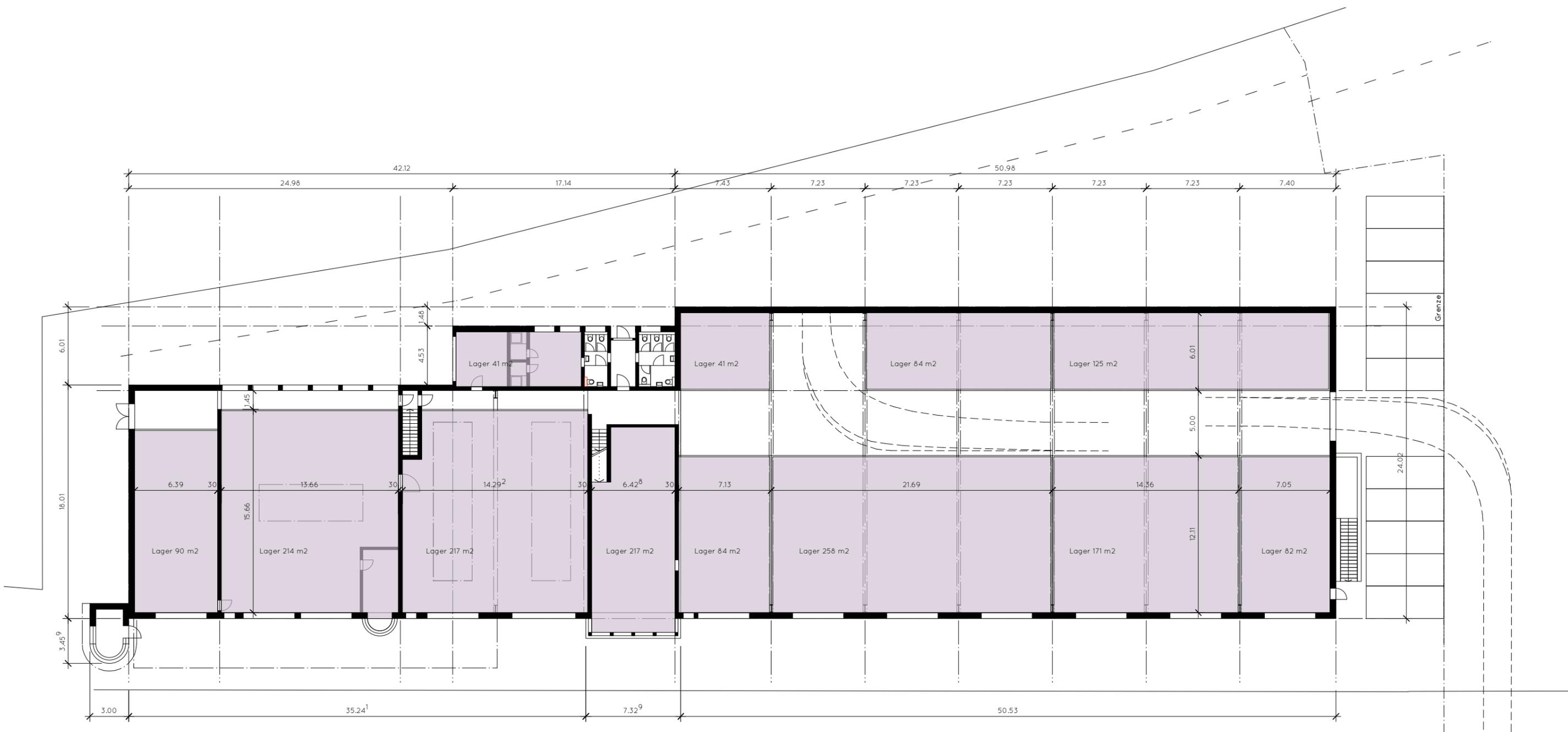
Datum 23 | 11 | 23  
Gezeichnet fast  
Massstab 1:250  
Grösse A3



Stadt Winterthur  
Departement Bau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

**fabian sträuli**  
architektur

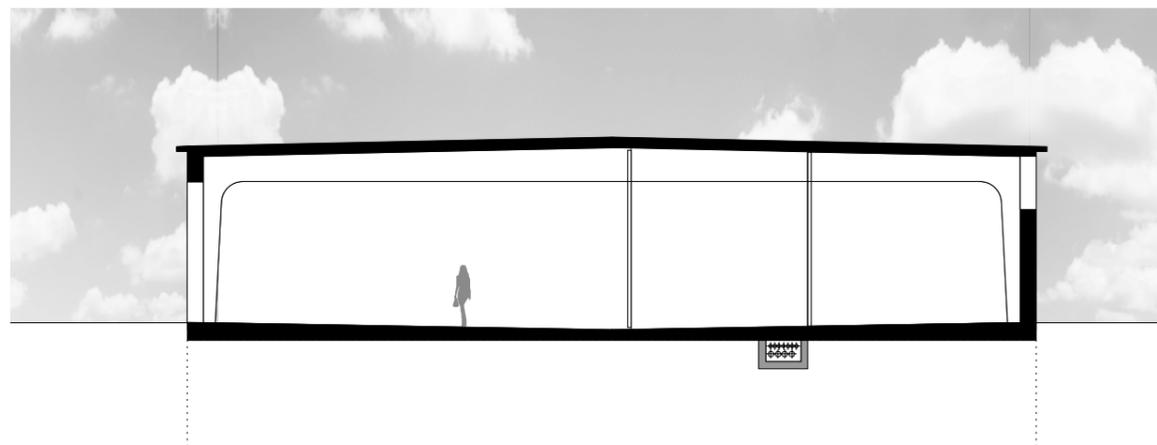
dipl. architekt th  
tössfeldstrasse 4  
8406 winterthur  
052 551 00 16  
fabian@straellarchitektur.ch



MACHBARKEITSSTUDIE  
SULZERALLEE 1 - 3  
WINTERTHUR

Variante Lagerhalle

Datum 16 | 11 | 23  
Gezeichnet fast  
Massstab 1:300  
Grösse A3

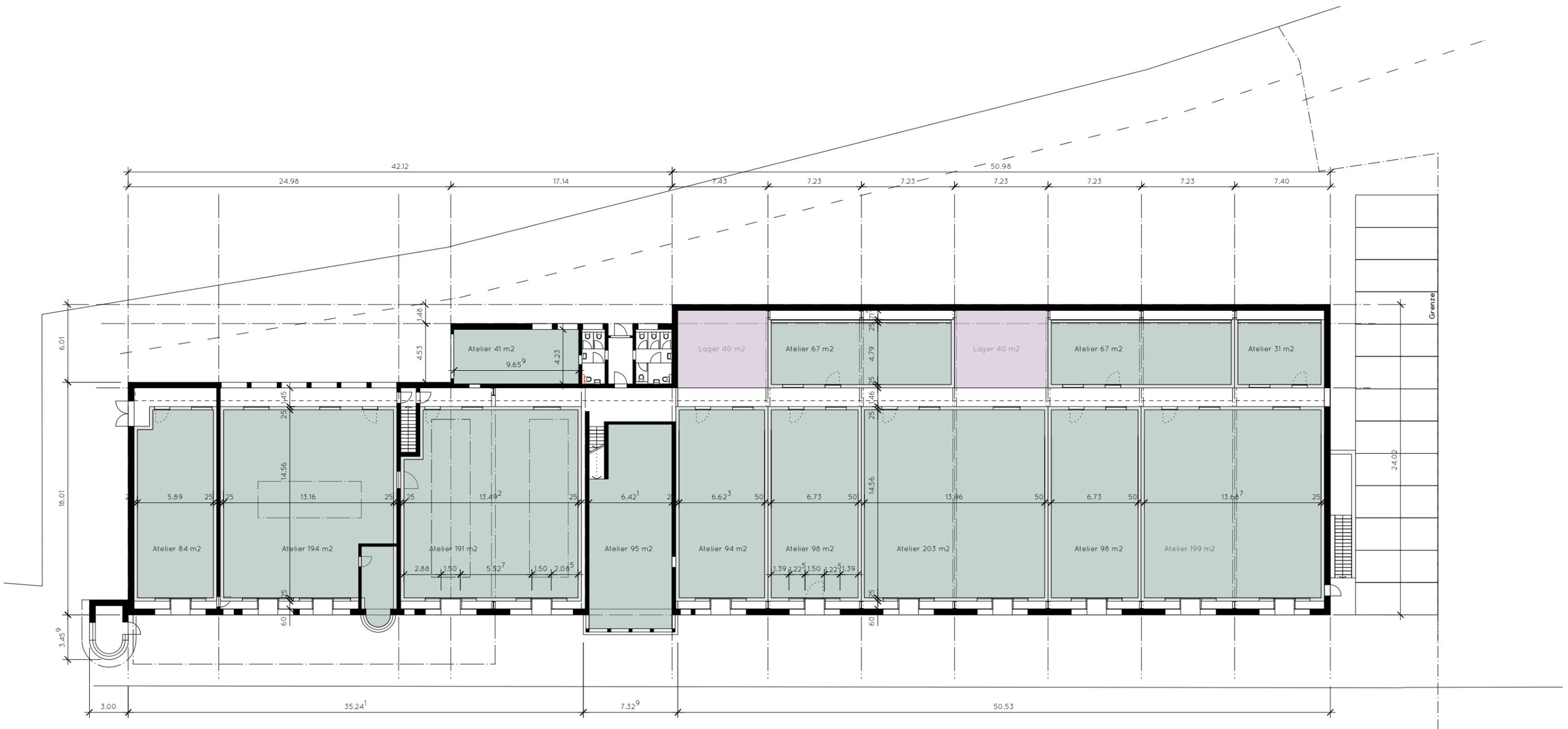


Stadt Winterthur 

Stadt Winterthur  
Departement Bau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

fabian sträuli  
architektur

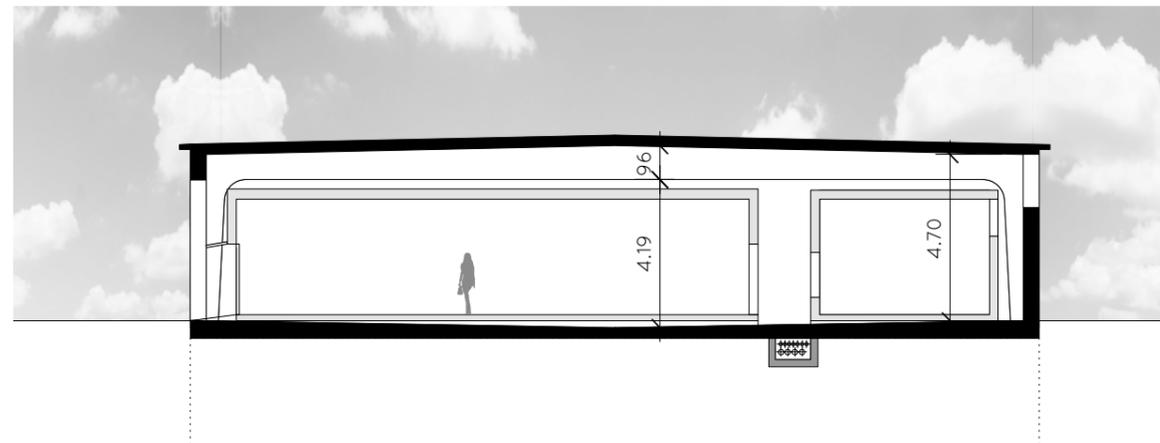
dipl. architekt fh  
tössfeldstrasse 4  
8406 winterthur  
052 551 00 16  
fabian@straeuiliarchitektur.ch



MACHBARKEITSSTUDIE  
SULZERALLEE 1 - 3  
WINTERTHUR

**Variante Atelierboxen**

Datum 16 | 11 | 23  
Gezeichnet fast  
Massstab 1:300  
Grösse A3



Stadt Winterthur 

Stadt Winterthur  
Departement Bau  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

**fabian sträuli**  
architektur

dipl. architekt fh  
tössfeldstrasse 4  
8406 winterthur  
052 551 00 16  
fabian@straegliarchitektur.ch

# Gründungsprotokoll

## Protokoll der Gründungsversammlung des Vereins Sporthalle Sulzerallee mit Sitz in Winterthur

---

Datum und Zeit: 14. November 2024, 19.00 Uhr  
Ort: Grüzefeldstrasse 32, 8400 Winterthur  
Anwesende Gründungsmitglieder:

HC Rychenberg Winterthur, vertreten durch

Urban Müller, Vorstandsmitglied  
Matthias Lehner, Vorstandsmitglied

Red Ants Rychenberg Winterthur, vertreten durch

Jan Haug, Präsident  
Janine Zollinger, Vorstandsmitglied

UHC Winterthur United, vertreten durch

Jennifer Burkhalter, Präsidentin  
Daniel Frauenfelder, Vorstandsmitglied

Weitere Personen:

Adrian Kunz  
Armin Dittli  
Remo Cozzio  
Roland Mages  
Mario Kradolfer

Entschuldigt:

Eric Fischer

Traktanden:

1. Formelles
2. Gründungsbeschluss
3. Genehmigung der Statuten
4. Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle

---

### 1. Formelles

Folgenden Personen werden gewählt:

als Vorsitzende der Versammlung Matthias Lehner  
als Protokollführer/in Daniel Frauenfelder

## 2. Gründungsbeschluss

Die Versammlung beschliesst, unter dem Namen **Sporthalle Sulzerallee** einen Verein gemäss Art. 60 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) mit Sitz in **Winterthur** zu gründen.

## 3. Mitgliederbeitrag für Aktivmitglieder im ersten Jahr

Im ersten Jahr ist pro Aktivmitglied (=Unihockeyverein) ein Mitgliederbeitrag über CHF 1'000.- zu leisten, der sich automatisch bei Einreichung des Baugesuchs um CHF 4'000.- auf Total 5'000.- erhöht.

Der Beitrag für die Folgejahre legt der Vorstand anschliessend fest.

## 4. Genehmigung der Statuten

Die Versammlung genehmigt den vorliegenden Statutenentwurf und legt ihn als gültige Statuten des Vereins fest.

## 5. Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle

Als Mitglieder des Vorstandes werden gewählt:

Adrian Kunz

Armin Dittli

Daniel Frauenfelder, Aktuar

Eric Fischer

Jan Haug

Jennifer Burkhalter

Matthias Lehner, Kommunikation

Roland Mages

Urban Müller, Kassier

Alle Gewählten erklären Annahme der Wahl.

Gemäss Art. 9 der Statuten wird der/die Präsident/in durch die Mitgliederversammlung bestimmt. Entsprechend wählt die Versammlung als Präsident/in:

Remo Cozzio

Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand gemäss Art. 9 der Statuten selbst und bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art deren Zeichnung.

Als Revisionsstelle wird/werden gewählt:

Consultive Revisions AG

Die Wahlannahmeerklärung der Revisionsstelle liegt vor.

Winterthur, den 14.11.2024

Protokollführerin 

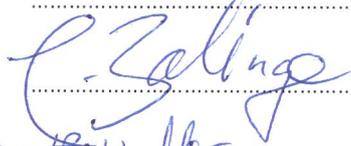
Vorsitzende 

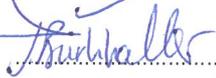
Adrian Kunz 

Armin Dittli 

Daniel Frauenfelder 

Jan Haug 

Janine Zollinger 

Jennifer Burkhalter 

Mario Kradolfer 

Matthias Lehner 

Remo Cozzio 

Roland Mages 

Urban Müller 

# Statuten

## Verein "Sporthalle Sulzerallee"

### 1. Name und Sitz

Unter dem Namen «Sporthalle Sulzerallee» besteht ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB mit Sitz in Winterthur.

### 2. Zweck

Der Verein bezweckt die Erhöhung der Hallenkapazitäten, unter anderem durch die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt einer Sporthalle für die Ausübung des Kinder-, Jugend-, Breiten- und Amateursports sowie für soziale Aktivitäten in der ehemaligen Industriehalle an der Sulzerallee 3 in 8404 Winterthur. Die Infrastruktur kann für sämtliche sportlichen oder soziale Aktivitäten genutzt werden, welche mit der strukturellen Beschaffenheit der Sporthalle vereinbar sind. Die Benutzung der Sporthalle ist nicht von der Vereinsmitgliedschaft abhängig. Der Verein verfolgt keine kommerziellen Zwecke und erstrebt keinen Gewinn. Die Organe arbeiten ehrenamtlich.

### 3. Übergeordnete Verbände

Der Verein kann sich weiteren Verbänden oder Organisationen anschliessen.

### 4. Finanzierung und Geschäftsjahr

Die Mittel des Vereins zur Verfolgung seines Zweckes bestehen aus:

- Mitgliederbeiträgen
- Erträgen aus dem Betrieb der Sporthalle
- Erträgen aus dem Vereinsvermögen
- Unterstützungsbeiträgen und Subventionen
- Gönnerbeiträgen, Spenden und Zuwendungen aller Art

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

### 5. Mitgliederbeiträge

Die Mitgliederbeiträge werden jährlich durch den Vorstand festgelegt. Sie betragen

- für Aktivmitglieder maximal CHF 5'000.
- für "Passiv Gold» Mitglieder maximal CHF 5'000.
- für "Passiv Silber» Mitglieder maximal CHF 1'000.
- für "Passiv Bronze» Mitglieder maximal CHF 200.

## 6. Mitgliedschaft

a) Aktivmitglied (stimmberechtigt):

Aktivmitglieder können Vereine werden mit Mitgliedschaft beim Verband swissunihockey.

b) Passivmitglied (nicht stimmberechtigt), mit Unterkategorien «Gold», «Silber», «Bronze»:

Passivmitglied kann werden, wer mindestens den ordentlichen Passivmitgliederbeitrag bezahlt, ohne sich aktiv am Vereinsleben zu beteiligen.

Der Eintritt kann jederzeit erfolgen. Die Anmeldung erfolgt schriftlich an den Vorstand, welcher endgültig über die Aufnahme entscheidet. Der Vorstand kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen ablehnen.

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod bei natürlichen Personen beziehungsweise Auflösung bei juristischen Personen.

Der Austritt erfolgt für Aktivmitglieder mit schriftlicher Mitteilung an den Vorstand unter Beachtung einer sechsmonatigen Frist auf Ende eines Geschäftsjahres.

Der Austritt erfolgt für Passivmitglieder mit schriftlicher Mitteilung an den Vorstand unter Beachtung einer dreissigtägigen Frist auf Ende eines Geschäftsjahres.

Der Ausschluss eines Aktivmitgliedes kann durch den Vorstand aus wichtigen Gründen jederzeit beschlossen werden. Gegen den Ausschluss eines Aktivmitgliedes ist eine Beschwerde an die Mitgliederversammlung zulässig. Die Beschwerde ist dem Vorstand innert zehn Tagen nach Erhalt des Ausschlussentscheides schriftlich einzureichen.

Ein Passivmitglied kann der Vorstand jederzeit ohne Angaben von Gründen aus dem Verein ausschliessen.

## 7. Organe

Organe des Vereins sind:

- die Mitgliederversammlung
- der Vorstand
- die Revisionsstelle

## 8. Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist das oberste Organ und hat folgende Kompetenzen:

- Wahl und Abberufung der Vorstandsmitglieder, Wahl der Präsidentin oder des Präsidenten des Vorstandes, Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung des Jahresberichts, der Vereinsrechnung und des Vereinsbudgets
- Entlastung des Vorstandes und der Revisionsstelle
- Beschlussfassung über die Änderung der Statuten
- Beschlussfassung über die Auflösung des Vereins
- Beschlussfassung über Gegenstände, die ihr durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind oder durch den Vorstand vorgelegt werden

Die Mitgliederversammlung findet einmal jährlich in der ersten Jahreshälfte statt. Die Einladung erfolgt mindestens 30 Tage im Voraus schriftlich unter Angabe der Traktanden durch den Vorstand. Zusätzliche Anträge von Mitgliedern sind bis spätestens 20 Tage vor der Mitgliederversammlung schriftlich und begründet dem Vorstand einzureichen.

Die Mitglieder fassen die Beschlüsse mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit fällt die oder der Vorsitzende den Stichentscheid.

Über die Mitgliederversammlung ist mindestens ein Beschlussprotokoll zu verfassen.

## 9. Vorstand

Der Vorstand besteht aus mindestens 3 Personen.

Die Amtszeit beträgt 2 Jahre. Wiederwahl ist zulässig.

Der Vorstand konstituiert sich mit Ausnahme der Präsidentin oder des Präsidenten, die oder der durch die Mitgliederversammlung gewählt wird, selbst.

Der Vorstand hat alle Kompetenzen, die nicht durch Gesetz oder Statuten einem anderen Organ zugeteilt sind. Er vertritt den Verein nach aussen.

Der Vorstand trifft sich zu Sitzungen, soweit dies für die Besorgung der anfallenden Geschäfte notwendig ist. Jedes Vorstandsmitglied hat ein Einberufungsrecht. Über die Vorstandssitzungen wird zumindest ein Beschlussprotokoll geführt.

Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit kann die Präsidentin / der Präsident den Stichentscheid geben. Beschlussfassung auf dem Zirkularweg ist möglich, falls von keinem Vorstandsmitglied mündliche Beratung verlangt wird.

## 10. Revisionsstelle

Die Mitgliederversammlung wählt eine Revisionsstelle.

Die Amtszeit beträgt 2 Jahre. Wiederwahl ist zulässig.

Die Revisionsstelle prüft jährlich die Rechnung und erstattet dem Vorstand zuhanden der Mitgliederversammlung Bericht.

## 11. Zeichnungsberechtigung

Der Verein wird verpflichtet durch die Kollektivunterschrift zweier Vorstandsmitglieder (Kollektivunterschrift zu zweien).

## 12. Haftung

Für die Verbindlichkeiten des Vereins haftet ausschliesslich das Vereinsvermögen. Eine persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen.

## 13. Datenschutz

Der Verein erhebt von seinen Mitgliedern ausschliesslich diejenigen Personendaten, die zur Erfüllung des Vereinszwecks notwendig sind. Die Mitgliederdaten, wie namentlich Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail etc., dürfen den Vereinsmitgliedern zur Ausübung ihrer Rechte bekanntgegeben werden. Einzelne Mitgliederdaten dürfen nur mit ausdrücklicher Einwilligung des betreffenden Mitgliedes öffentlich publiziert werden.

1. DF

#### 14. Mitteilungen an Mitglieder

Jegliche Kommunikation mit den Mitgliedern inklusiv Einladungen kann rechtsverbindlich schriftlich per Post, E-Mail, Social Media etc. erfolgen.

#### 15. Auflösung des Vereins und Fusion

Die Auflösung oder Fusion des Vereins erfolgt durch Beschluss einer ausserordentlichen Generalversammlung, die speziell zu diesem Zweck einberufen worden ist.

Die ausserordentliche Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn alle stimmberechtigten Vereinsmitglieder an der speziellen ausserordentlichen Generalversammlung anwesend sind.

Die Auflösung oder Fusion erfolgt, wenn sich alle der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder dafür aussprechen. Artikel 77 ("von Gesetzes wegen") und 78 ("Urteil") ZGB bleiben vorbehalten.

Im Falle der Auflösung ist der Verein ordentlich zu liquidieren. Zu diesem Zweck wird eine spezielle Kommission eingesetzt.

Ein allfälliger Vermögensüberschuss darf nicht unter den Mitgliedern verteilt werden. Der Aktivenüberschuss ist gemäss dem Entscheid der speziellen Liquidationskommission zu verwenden, wobei die ursprüngliche Zweckbindung beibehalten werden muss. Dabei ist primär die Überführung des Vereinsvermögens auf einen zweckverwandten Träger anzustreben. Sofern die zuständige Kommission keinen geeigneten, zweckverwandten Träger benennt, ist der Vermögensüberschuss bei der zuständigen Behörde der Stadt Winterthur zu hinterlegen, bis sich in der Stadt Winterthur ein neuer Verein mit verwandtem gemeinnützigem Zweck bildet.

Sollte innert 2 Jahren nach der Auflösung des Vereins in der Stadt Winterthur kein neuer Verein mit gleichem Zweck gegründet werden, soll die zuständige Gemeindebehörde den hinterlegten Betrag der Jugendbewegung der Unihockeyvereine Winterthur oder bei deren Nichtbestehen an einen anderen Sportverein in Winterthur vermachen.

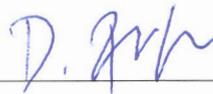
#### 16. Inkrafttreten

Die Statuten wurden an der Gründungsversammlung vom 14.11.2024 angenommen und sind mit diesem Datum in Kraft getreten.

Winterthur, 14. November 2024



Präsidentin / Präsident



Protokollführer

## Grundlagen zur Vermietung

### Ausgangslage

Der Verein „Sporthalle Sulzerallee“ wurde am 14.11.2024 durch die Winterthurer Unihockey-Vereine HC Rychenberg Winterthur, Red Ants Winterthur und UHC Winterthur United gegründet. Er beabsichtigt, die Lagerhalle an der Sulzerallee 1-3 zu mieten und zur Sporthalle auszubauen.

Es wird bewusst eine Spielsporthalle und keine Geräteturnhalle geplant. Die vorgesehene Halle verfügt nicht über eine Raumhöhe gemäss BASPO-Norm, für viele Sportarten und Unterrichtsthemen ist sie jedoch ausreichend hoch. Bei Umkleide-, Dusch- und WC-Räumen liegt der Fokus auf Funktionalität. Die Sporthalle ist beheizt und wird natürlich belüftet.

Der Raum ist mittels Hubfaltwand in zwei getrennte Hallen unterteilbar, um tagsüber jeweils zwei Schulklassen Sportunterricht zu ermöglichen. Mittwochnachmittags, in den Abendstunden und an den Wochenenden steht die Sporthalle den Unihockeyvereinen und anderen Vereinen für sportliche Aktivitäten zur Verfügung.



*Visualisierung Vorprojekt*

## Angebot an die Schulen der Stadt Winterthur zur Miete

Der Verein ist sehr daran interessiert, die Halle tagsüber den Schulen der Stadt Winterthur langfristig zu vermieten. Als Rahmenbedingungen sollten gelten:

### *Räumlichkeiten*

- Die Halle ist in zwei Hallen unterteilbar
- Es stehen vier Garderoben zur Verfügung, wovon zwei mit Duschen
- Es stehen zwei Lehrpersonengarderoben zur Verfügung, wovon mindestens eine mit Dusche
- Es stehen zwei Material- und Geräteräume zur Verfügung
- Es stehen WC-Anlagen zur Verfügung
- Autoparkplätze stehen explizit nicht zur Verfügung
- Material/Geräte werden explizit nicht zur Verfügung gestellt.
- 12 Bodenhülsen für Tore für alle Nutzungsvarianten (Grosshalle und unterteilte Hallen) werden bereitgestellt.
- Die Ausstattung, Abmessung und Höhe der Halle entspricht nicht den Vorgaben des BASPO.

### *Nutzungsdauer und Nutzungszweck*

- Den Schulen steht die Halle Montag/ Dienstag/ Donnerstag/ Freitag zwischen 8.00– 17.15 Uhr zur Verfügung. Am Mittwoch zwischen 8.00 – 13.15 Uhr, auch während der Schulferien
- Die Nutzung der Halle ist ausschliesslich für (Schul-)Sport ohne Publikum.
- Eine Belegung mit mehr als 50 Personen pro unterteilten Hallenteil ist nicht zulässig.

### *Mietvertrag, Kosten*

- Der Mietzins beträgt inkl. MWST 16'500 Franken pro Monat, maximal 198'000 pro Jahr für beide Hallenteile zusammen.
- Kosten für Bewirtschaftung, Unterhalt, Betrieb, Reinigung, Strom, Wasser und Heizung sind in der Miete enthalten. Es fallen keine weiteren Kosten (Nebenkosten) an.
- Der Verein mietet (Rohbaumiete) und vermietet (Untermiete) die Halle ohne MwSt.
- Die Rohbaumiete ist 100% an den LIK (Landesindex der Konsumentenpreise) gebunden.
- Die Untermiete (an die Schulen, Vereine) ist 100% an den LIK gebunden.
- Die Weitervermietung ist gestattet, sofern der Mietzweck vergleichbar ist.
- Der Mietvertrag wird auf eine Laufzeit von 20 Jahren ausgelegt mit zwei Option à je 5 Jahren zur Verlängerung.

## Zeitpunkt

- Der Zeitpunkt des Bezugs hängt wesentlich mit der Entscheidungsfindung und dem Entscheidungszeitpunkt von Stadtrat und Stadtparlament zusammen. Frühestmöglicher Bezug ist Oktober 2025.

## Kontakt

Verein „Sporthalle Sulzerallee“

c/o Cozzio Handels GmbH, Marktgasse 8, 8400 Winterthur

Mats Lehner, 079 740 36 59, info@sporthalle-sulzerallee.ch



HC Rychenberg Winterthur

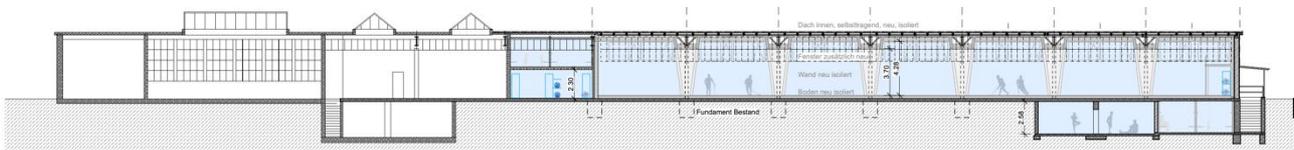


UHC Winterthur United

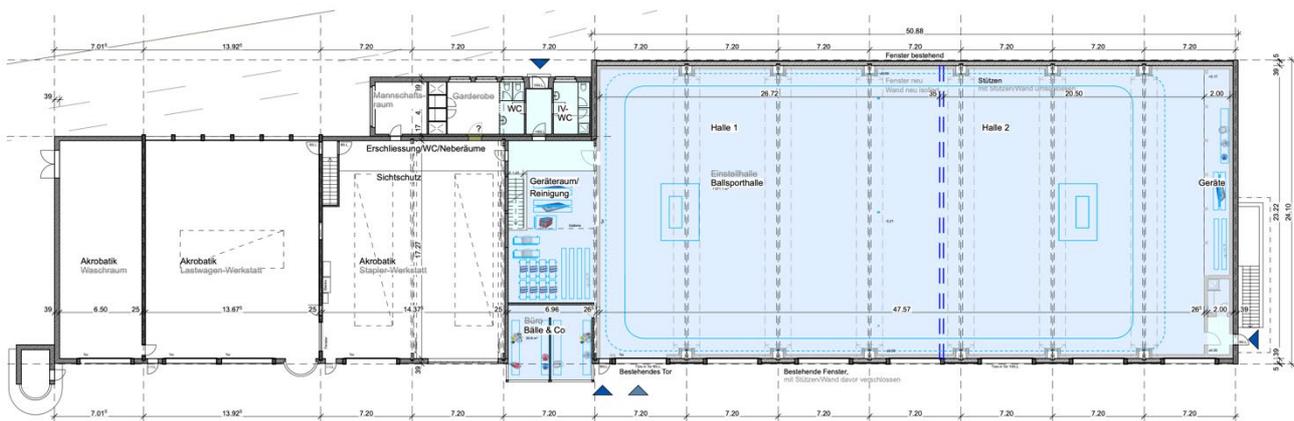


Red Ants Rychenberg Winterthur

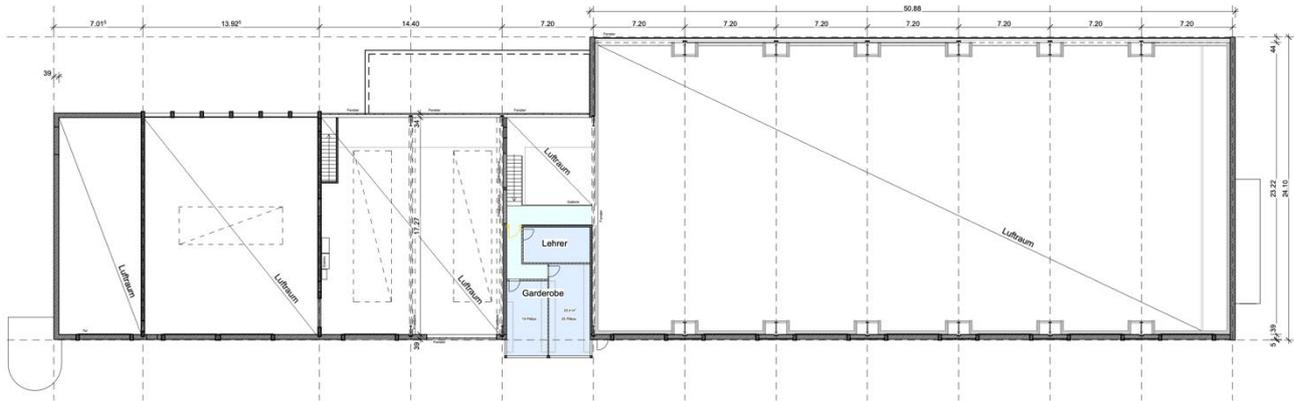
## Pläne



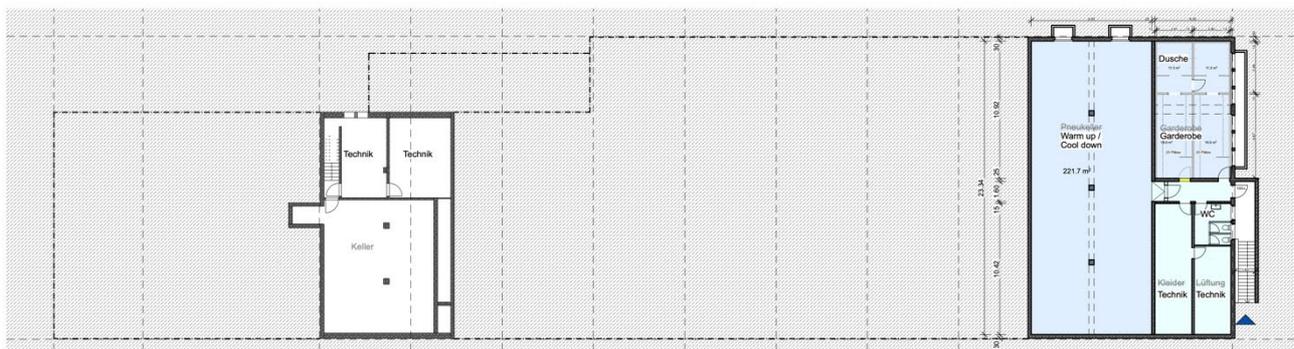
Längsschnitt



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

Vorprojekt