

GR 159 / 2008



ANTRAG

des Stadtrates vom 23. April 2008

Nr. 109

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Sport- und Freizeitanlagen AG Dübendorf

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 23. April 2008, gestützt auf Art. 5 Ziff. 3 und 4 sowie Art. 29 Ziff. 4.1 und 4.2 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

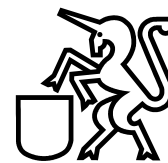
beschliesst:

1. Es wird ein Rahmenkredit von 1,100 Mio. Franken (Preisstand: Januar 2008) für die Sanierung der Sportanlagen im Chreis zulasten der Investitionsrechnung 2009 genehmigt.
2. Für das Führen des Betriebes der GESPAD während der Zeit vom Juli 2007 bis Dezember 2008 wird zulasten der Laufenden Rechnung 2009 (nachträglich) ein Kredit von 350'000 Franken bewilligt.
3. Für das Überführen der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft wird zulasten der Investitionsrechnung 2009 ein Kredit von 2,970 Mio. Franken bewilligt.
4. Neue Betriebsform Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG:
 - 4.1 Der Stadtrat wird ermächtigt, der durch die Stadt zu gründenden gemischtwirtschaftlichen Aktiengesellschaft gemäss Art. 762 OR jährliche Betriebsbeiträge von 1,170 Mio. Franken ab 2009 und folgende zulasten der Laufenden Rechnung zu gewähren.
 - 4.2 Der Stadtrat wird ermächtigt, der durch die Stadt zu gründenden gemischtwirtschaftlichen Aktiengesellschaft gemäss Art. 762 OR einen jährlichen Pauschalbeitrag von 280'000 Franken ab 2009 und folgende für den baulichen Unterhalt (Instandhaltung, Ersatzbeschaffung, Reparaturen) durch den Nutzer zulasten der Laufenden Rechnung zu gewähren.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, unter der Voraussetzung der Zustimmung der Gemeinde zu den vorstehenden Beschlüssen Ziffern 1. – 4., mit der durch die Stadt zu gründenden gemischtwirtschaftlichen Aktiengesellschaft einen Pacht- und Nutzungsvertrag zum Betrieb der Sport- und



Freizeitanlagen (Sportanlagen im Chreis, Freibad im Oberdorf sowie Fussballplätze Buen und Zelgli) ab 1. Januar 2009 abzuschliessen.

6. Der Stadtrat wird ermächtigt, unter der Voraussetzung der Zustimmung der Gemeinde zu den vorstehenden Beschlüssen Ziffern 1. – 4., mit der durch die Stadt zu gründenden gemischtwirtschaftlichen Aktiengesellschaft einen Leistungsauftrag ab 1. Januar 2009 abzuschliessen.
7. Der Stadtrat wird ermächtigt, unter der Voraussetzung der Zustimmung der Gemeinde zu den vorstehenden Beschlüssen Ziffern 1. – 4., die Übertragung der bestehenden Arbeitsverträge der im Freibad Oberdorf beschäftigten städtischen Angestellten zu regeln.
8. Der Stadtrat wird mit dem Vorbereiten und Durchführen der Urnenabstimmung zu den vorstehenden Beschlüssen Ziffern 1. – 4. beauftragt.





WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	5
2	Ausgangslage: Die Sport- und Freizeitanlagen im Überblick	7
2.1	Genossenschaft Sportanlagen Dübendorf (GESPAD)	7
2.2	Freibad	7
2.3	Fussballplätze	8
2.4	Leichtathletikanlage	8
2.5	Sportanlage Dürrbach	8
3	Auftrag Stadtrat	9
4	Strategie	9
5	Konzept	9
6	Betriebsorganisation	10
7	Rechtsform	10
8	Pacht- und Nutzungsvertrag	11
9	Leistungsauftrag	11
10	Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD)	12
10.1	Finanzen	12
a)	Finanzplan	12
b)	Ausgaben Stadt Dübendorf für die Jahre 2009 bis 2013	14
c)	Einmalige Kosten	15
d)	Rahmenkredit	15
e)	Künftige Investitionskosten	16
10.2	Statuten	16
10.3	Personal	17
11	Schlussbemerkungen	18
12	Aktenverzeichnis	20



1 Zusammenfassung

Die Dübendorfer Fussballplätze, das Freibad Im Oberdorf und die Sportanlagen Im Chreis haben unabhängige Leitungen, teilweise abweichende Eigentümer und agieren voneinander getrennt im regionalen Sport- und Freizeitmarkt. Durch ein Zusammengehen kann der zukünftige Erfolg optimiert werden. Dazu soll für den Betrieb als neue Organisation eine gemischwirtschaftliche Aktiengesellschaft gegründet werden, die Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG.

Der Anstoss für ein Zusammengehen kommt von der Genossenschaft Sportanlagen Dübendorf (GESPAD), welche im Chreis eine Kunsteisbahn, eine Curlinghalle und weitere Sportanlagen betreiben. Die GESPAD hat erkannt, dass die Genossenschaft früher zwar die beste Form für den Aufbau der Sportanlagen Im Chreis darstellte, heute aber aufgrund fehlender finanziellen Möglichkeiten, dem für die Kapitalgeberin (Stadt Dübendorf) unangebrachten Kopfstimmenprinzip und dem ohne zusätzlichem Kapital Dritter (hauptsächlich Stadt Dübendorf) nicht überlebensfähigen Genossenschaftsergebdanken keine Zukunft offen steht.

De facto ist heute das Kapital der GESPAD aufgebraucht, die Liquidität ist nur noch dank Bevorschussungen der Stadt Dübendorf vorhanden. Die Genossenschaft ist heute eigentlich überschuldet. Als Nachfolgeorganisation bietet sich für die Sportanlagen Im Chreis eine Betriebs-Aktiengesellschaft an. Diese könnte in Zukunft agiler wirken. Weitere Partnerschaften mit anderen Gemeinden und Unternehmen wären vereinfacht. Als Alternative zum eigenen Weg können Synergien mit anderen Sportanlagen mittels eines Zusammenschlusses erreicht und gesichert werden.

Der Stadtrat Dübendorf verfolgt mit der geplanten Integration der vier Anlagen u.a. folgende Ziele:

- marktorientiertes Handeln und unternehmerische Denkweise
- Nutzen von Synergien
- Ermöglichen von Kooperationen und Partnerschaften
- Aufbau einer eigenen Identität
- Flexibilität betreffend zukünftiger Herausforderungen
- planbare Kosten

Der Stadtrat erachtet die neue Organisationsform einer Aktiengesellschaft als geeignet. In der Anfangsphase wird die Stadt möglicherweise Alleineigentümerin sein. Es ist aber geplant, auch andere Gemeinden und Dritte als Beteiligte zu gewinnen (zuerst die heutigen Genossenschafter der GESPAD). Die Stimmenmehrheit soll jedoch bei der Stadt verbleiben. Bedingung des Stadtrates ist, dass Infrastruktur (Land und Gebäude) im Besitze der Stadt Dübendorf bleiben oder an sie übergehen. Ein Pacht- und Nutzungsvertrag soll die Nutzung regeln.

Bei der Frage der Übernahme von Investitionen durch die Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG wurde nach intensiver Prüfung die Variante „Betriebsorganisation mit Investitionsaufgaben“ gewählt. Diese ermöglicht der Betriebsorganisation, auf Neuinvestitionen und Attraktivitätssteigerungen direkt Einfluss zu nehmen. Betriebsführung, Management, Planung und Ausführung von Unterhalt sowie kleinere Investitionen in die Anlagen sind Sache der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG. Die Defizitdeckung erfolgt durch jährliche, pauschale Betriebsbeiträge durch die Stadt und Dritte.



Die rechtliche Verselbständigung der Sportanlagen bedingt eine neue Betriebsform. Basierend auf einer Gegenüberstellung von öffentlich-rechtlichen, privatrechtlichen Organisationsformen wie auch anderen Möglichkeiten (Teilverkauf etc.) steht die Ausgestaltung als gemischtwirtschaftliche Aktiengesellschaft klar im Vordergrund. Die strategische Führung obliegt dem Verwaltungsrat, für die operative Führung ist die Geschäftsführung zuständig.

Die Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG soll eigenverantwortlich handeln und über die Gewichtung von Kleininvestitionen selber entscheiden können. In Jahren mit wenig Unterhalts- und Reparaturbedarf kann ein Gewinn erwartet werden. Dieser wäre für Instandhaltungsarbeiten in den Folgejahren zu verwenden (Rückstellung Erneuerung). Über den jährlichen Unterhaltsbeitrag ist anlässlich des Rechnungsabschlusses Bericht zu erstatten. Mittelfristig soll die neue AG ein ausgeglichenes Ergebnis (nach Betriebsbeiträgen) ausweisen können.

Die Vorlage beinhaltet folgende Punkte:

Rahmenkredit

Rahmenkredit für Sanierung Sportanlagen im Chreis, total 1'100 Mio. Franken.

Einmaliger Beitrag für Übergangsphase

Einmaliger Beitrag von 3,320 Mio. Franken: Für das Führen des Betriebes der GESPAD während der Zeit vom Juli 2007 bis Dezember 2008 (ungedekter Verlust von 350'000 Franken) sowie das Überführen der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft (2,970 Mio. Franken).

Neue Betriebsform Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD)

Ermächtigung des Stadtrates, mit einer durch die Stadt zu gründenden gemischtwirtschaftlichen Aktiengesellschaft gemäss Art. 762 OR (vorgesehene Bezeichnung: Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG, SFD) die nötigen Vereinbarungen zu treffen (u.a. Pacht- und Nutzungsvertrag), die Bewilligung eines jährlichen Betriebsbeitrages von 1,170 Mio. Franken für das Jahr 2009 und folgende zuzulasten der Laufenden Rechnung sowie eines jährlichen Unterhaltsbeitrages von 280'000 Franken für das Jahr 2009 und folgende zuzulasten der Laufenden Rechnung.

Die Vorlage (Ziffern 1. – 4.) bedarf der Zustimmung der Stimmberechtigten (obligatorisches Referendum). Die Ermächtigungen betreffend die Vertragsabschlüsse bzw. die Übertragung Arbeitsverhältnisse (Ziffern 5. – 7.) unterstehen dem fakultativen Referendum.



2 Ausgangslage: Die Sport- und Freizeitanlagen im Überblick

2.1 Genossenschaft Sportanlagen Dübendorf (GESPAD)

Die GESPAD betreibt im Chreis eine Kunsteisbahn (Hallenfeld und Aussenfeld), eine Curlinghalle (4 Rink Anlage, Neubau 2006), eine Minigolfanlage, das Restaurant Im Chreis (verpachtet), einen Kinderspielfeldplatz und sechs Tennisplätze.

Die GESPAD ist eine Genossenschaft mit einem Genossenschaftskapital von 3'287'100 Franken (Stand per 30. Juni 2007). Dieses verteilt sich auf insgesamt 927 Genossenschafter. Die grössten Genossenschafter sind die Stadt Dübendorf (1'650'000), die Gemeinde Schwerzenbach (120'000), die Gemeinde Fällanden (90'000), Mitglieder des Curlings Club Dübendorf (196'400), der EHCD (82'700), der Tennisclub Waldmann (81'500), der Curling Club Stadt Zürich (79'000), die Primarschule Dübendorf und die Primarschule Fällanden (je 50'000), die Oberstufenschulgemeinde Dübendorf, die Primarschule Schwerzenbach, die Givaudan und die Oertli AG (je 30'000).

Die GESPAD befindet sich in einer Umbruchphase: Nach dem Rücktritt zahlreicher Mitglieder des Verwaltungsausschusses per Juni 2006 gelang es nicht mehr, entscheidende Positionen durch Genossenschafter zu besetzen, die bereit gewesen wären, Freiwilligenarbeit zu leisten. Durch Mandatsvergabe an Externe sicherte die Stadt Dübendorf den weiteren Betrieb und investierte bewusst in die Gestaltung des Veränderungsprozesses. Mittels Erstellung einer SWOT-Analyse, dem Errichten einer funktionierenden Gesprächs- und Betriebskultur, der Einführung eines aussagekräftigen Finanzwesens und prosperierenden Gesprächen mit den Partnervereinen sollen unter anderem die Grundlagen für eine Neuausrichtung erarbeitet und die in Zukunft zu erwartenden Grossinvestitionen wie auch das mittelfristig prognostizierte strukturelle Defizit errechnet werden.

Die GESPAD verzeichnete für das Geschäftsjahr 2006/2007 (Juli 2006 bis Juni 2007) einen Verlust vor Defizitbeiträgen von 420'000 Franken. Für das Geschäftsjahr 2007/2008 ist ein Verlust von 524'000 Franken budgetiert. Durch Beiträge von Gemeinden sind 297'500 Franken des Verlustes abgedeckt (Stadt Dübendorf 270'000, Gemeinde Schwerzenbach 15'000, Gemeinde Fällanden 7'500, Oberstufenschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach 5'000). Die Differenz zum Verlust wurde in den letzten Jahren durch Substanzabbau gedeckt.

2.2 Freibad

Das Freibad Oberdorf mit seiner 50-Meter-Anlage, dem Nichtschwimmerbecken, dem 10m-Sprungturm und dem verpachteten Restaurant / Kiosk wurde 2007 durch den Bau einer Rutschbahn in seiner Attraktivität gesteigert. Das Freibad ist Anziehungspunkt für regelmässige Schwimmer, für Familien und selbstredend für die Kids, insbesondere aus Dübendorf, Gockhausen, Fällanden und Schwerzenbach. Ein Betriebsleiter ist ganzjährig angestellt, alle anderen Mitarbeiter haben Saison- oder Aushilfsstatus. Das jährliche Defizit beträgt zirka 300'000 bis 400'000 Franken. Das Nutzungskonzept ist seit vielen Jahren unverändert; mit baulichen Erweiterungen wurde die Attraktivität laufend punktuell gesteigert. Weitergehende Nutzungen wurden bislang nicht konsequent evaluiert und verfolgt.



2.3 Fussballplätze

Die Fussballplätze Buen und Zelgli stehen seit Jahrzehnten der Fussball spielenden Generation (Vor-kindergarten – Senioren) als Sportstätten zur Verfügung und werden durch die Stadtgärtnerei der Stadt Dübendorf unterhalten. Bei den Umkleideräumen und Duschen in der Buen, besteht bereits eine Schnittstelle zur GESPAD, welche für deren Unterhalt und Reinigung zuständig ist. In naher Zukunft ist bei diesen Räumen (Untergeschoss des ‚Restaurants‘ und der Garderoben des Tennisclub Waldmanns) ein grosser Unterhalts- respektive Erneuerungsaufwand unausweichlich. Hauptnutzer der Fussballplätze sind der Fussballclub Dübendorf (FCD) und der FC Cosenza.

Erträge werden bei den Fussballplätzen nicht erzielt; allfällig anfallende Erträge gehen zu Gunsten von FCD und FC Cosenza. Eine weitergehende Nutzung als zu Fussballzwecken (und allgemeiner Sportzwecke wie Sporttage der Dübendorfer Schulen) stand nie im Vordergrund oder zur Debatte. Ergänzende Nutzungen sind hier zwar möglich, jedoch aufgrund lärmsensitiver Lage (keine Halle schützt Umgebung / Quartiere vor den Lärmimmissionen) und fehlender Infrastruktur nur erschwert und sehr beschränkt möglich. Intensivere und professionellere Bewirtschaftung bzw. Vermietung brächten jedoch vermehrt Einnahmen und / oder ein optimiertes Dienstleistungsangebot für Sportaktivitäten.

2.4 Leichtathletikanlage

Die Leichtathletikanlage im Eichstock bietet neben einer Finnenbahn, einer Wiesenfläche (für Wurftrainings etc.), einer 100 m Laufanlage auch eine Weitsprung- sowie eine Hochsprunganlage. Zudem stehen ein Garderobengebäude mit allen Infrastrukturen und ein Gerätehaus zur Verfügung. Die Anlagen werden durch den Leichtathletikclub Dübendorf (mit einer grossen Jugendabteilung) betrieben und erfreuen sich einer grossen Beliebtheit auch bei „Gelegenheitssportlern“ während des Tages (insbesondere die Finnenbahn).

Das nach einem Brandfall im Jahre 2003 neu erstellte Gerätehaus befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Beim Garderobengebäude dagegen stehen in den nächsten Jahren verschiedene grössere Unterhalts- bzw. Erneuerungsaufwendungen an. Zudem befinden sich die Lauf- (inkl. Finnenbahn) sowie die Weitsprunganlage in einem schlechten Zustand, und es steht eine Gesamtsanierung an.

2.5 Sportanlage Dürrbach

Die Sportanlage Dürrbach umfasst u.a. eine 400 m Rundbahn mit Zuschauerterrasse (6 Bahnen 400 m und 8 Bahnen 100 m), einen Fussball-/Sportplatz mit Beleuchtung, Anlagen für Stab-, Hoch- und Weitsprung wie auch für Kugelstossen, Speer-, Diskus- und Hammerwerfen, ein Hartplatz für Ballsportarten mit Beleuchtungsanlage, ein Fussballtrainingsplatz (ebenfalls mit Beleuchtung), ein Garderobengebäude mit Kiosk und eine Mehrzweckhalle (26 x 44 m). Auf dem Areal steht auch ein Riegelhaus, in welchem die Wohnung des Betriebsleiters untergebracht ist. Die Gesamtfläche misst rund 50'000 m².

Die Sportanlage wird von einem Zweckverband, dem die Gemeinden Wangen-Brüttisellen und Dübendorf angehören, betrieben. Der Zweckverband verfügt über ein Bau- und Nutzungsrecht an der Sportanlage bis 31. Dezember 2055. Der Eigentümer des Areals ist der Bund. Das Verhältnis ist mittels eines Baurechtsvertrages vom 21. September 2005 geregelt.

In finanzieller Hinsicht trägt die Stadt Dübendorf 76 Prozent der Kosten. 2005 betrug der Anteil am Aufwandüberschuss rund 114'000 Franken, im Jahr 2006 waren es rund 93'000 Franken. Für die kommenden Jahre sind grössere Investitionen geplant.



3 Auftrag Stadtrat

Der Anstoss für ein Zusammengehen kommt von der Genossenschaft Sportanlagen Dübendorf (GESPAD), welche im Chreis eine Kunsteisbahn, eine Curlinghalle und weitere Sportanlagen betreibt. Die GESPAD hat klar erkannt, dass die Genossenschaft früher zwar die beste Form für den Aufbau der Sportanlagen Im Chreis darstellte, heute aber aufgrund fehlender finanzieller Möglichkeiten, dem für die Kapitalgeber (Stadt Dübendorf) unangebrachten Kopfstimmenprinzip und dem ohne zusätzlichem Kapital Dritter (hauptsächlich Stadt Dübendorf) nicht überlebensfähigen Genossenschaftserge-danken keine Zukunft offen steht. De facto ist das Kapital der GESPAD aufgebraucht, die Liquidität ist nur dank Bevorschussungen der Stadt Dübendorf noch vorhanden und die Genossenschaft eigentlich überschuldet.

Der Stadtrat Dübendorf erteilte einer Arbeitsgruppe (Stadtpräsident Lothar Ziörjen, Stadtschreiber Rolf Butz, Stadtrat und Präsident GESPAD André Ingold sowie Conrad Gossweiler, Geschäftsführer ad interim GESPAD und Jörg Gossweiler, Finanzchef ad interim GESPAD) den Auftrag, ein Konzept für eine gemeinsame Trägerschaft zu erarbeiten.

4 Strategie

Mit einer Integration der Sportanlagen Im Chreis, mit dem Freibad Oberdorf und den Fussballplätzen in eine neue Organisation und Rechtsform verspricht sich der Stadtrat das Erreichen folgender Ziele:

- Unternehmerischeres und stärker marktorientiertes Handeln
- Nutzen von Synergien zwischen Sportanlagen mit einem gemeinsamen Dach
- Reduzieren von Hemmnissen (z.B. Personalrecht)
- Einfacheres Eingehen von Kooperationen und Partnerschaften mit Gemeinden, Privaten und weiteren
- Stärkere Identifikation der Eigentümer (breite Abstützung möglich) mit dem Unternehmen
- Ermöglichen von Sponsoringerträgen in Verbindung mit Gegenleistungen
- Rasches Sicherstellen von Anpassungen an zukünftige Herausforderungen

Diese Ziele entsprechen auch den Absichten des Stadtrates gemäss seinem Legislaturprogramm 2006 – 2010.

5 Konzept

Das Konzept vom Oktober 2007 kommt zum Schluss, dass die neue Betriebsorganisation im Startzeitpunkt folgende Sportanlagen umfassen soll:

- Kunsteisbahn, Curlinghalle, Tennisplätzen, Spielplatz etc.
- Freibad Oberdorf
- Fussplätze Zelgli und Buen

Die Sportanlage Dürrbach soll zumindest in der Startphase weiterhin individuell bewirtschaftet werden. Eine zukünftige Zusammenarbeit oder eine Einbindung wird jedoch nicht ausgeschlossen. Das gleiche gilt für die Leichtathletikanlage im Eichstock.



6 Betriebsorganisation

Für die Betriebsorganisation hat die Arbeitsgruppe drei Varianten mit unterschiedlichen Besitzverhältnissen und Aufgaben geprüft:

1. Betriebsorganisation ohne Investitionsaufgaben
2. Betriebsorganisation mit Investitionsaufgaben
3. Betriebsorganisation, die sämtliche Anlagen übernimmt

Die Variante „Betriebsorganisation mit Investitionsaufgaben“, ausgewählt für den künftigen Betrieb der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf ermöglicht der Betriebsorganisation, auf Investitionen und Attraktivitätssteigerungen direkt Einfluss zu nehmen. Währenddem die Liegenschaften im Eigentum der Stadt bleiben oder kostenlos an sie übergehen, liegt der Unterhalt der Anlagen finanziell bei der Betriebsorganisation. Ebenso Sache der Betriebsorganisation sind Betriebsführung und Management. Die Defizitdeckung erfolgt durch jährliche, pauschale Betriebsbeiträge durch die Stadt und Dritte.

Würden die Aktiven in die Sportanlagen AG eingebracht, wären die Aktionäre (Stadt Dübendorf, Gemeinden, Dritte) automatisch Miteigentümer der Aktiven. Dies liegt jedoch nicht im Interesse der Stadt Dübendorf und ergäbe auch keine Vereinfachung irgendwelcher Art. Zudem ist es fraglich, ob andere Partner überhaupt ein Interesse bzw. die finanziellen Möglichkeiten hätten, sich am Eigentum zu beteiligen. Das Eigentum sollte folgerichtig bei der Stadt Dübendorf verbleiben. Die Schnittstelle zwischen Eigentum und Betrieb wird über den Pacht- und Nutzungsvertrag geregelt.

7 Rechtsform

Bei einer rechtlichen Verselbständigung der Sportanlagen muss eine neue Betriebsform gefunden werden. Untersucht und gegenübergestellt wurden sowohl öffentlich-rechtliche, privatrechtliche wie auch andere (Teilverkauf etc.) Rechtsformen. Es wird auf das Konzept vom Oktober 2007 verwiesen.

Der Stadtrat unterstützt als Gesellschaftsform eine gemischtwirtschaftliche Aktiengesellschaft. Es sind vor allem folgende Gründe, die für diese Rechtsform sprechen:

- Neuer Handlungsspielraum und schnellere Reaktionsmöglichkeiten bezüglich Marktsituation
- Nutzung zusätzlicher Vermarktungsmöglichkeiten
- Einbezug von Anspruchsgruppen mittels Kapitalbeteiligung
- Bestmögliche Optimierung Aufwand/Ertrag
- Schlanke interne Organisationsform
- Wirksames Anreizsystem für Mitarbeitende

In der Anfangsphase wird die Stadt Dübendorf neben den ehemaligen Genossenschaftlern möglicherweise Allein-Eigentümerin sein. Es ist aber geplant, auch andere Gemeinden und Dritte als Beteiligte zu gewinnen. Die Stimmenmehrheit soll jedoch bei der Stadt Dübendorf verbleiben bzw. überführt werden. Bedingung ist, dass Infrastruktur (Land und Gebäude) im Besitze der Stadt verbleibt oder an sie übergeht. Ein Pacht- und Nutzungsvertrag soll die Nutzung regeln.



8 Pacht- und Nutzungsvertrag

Das vertragliche Verhältnis zwischen den Sport- und Freizeitanlagen AG und der Stadt Dübendorf ist mittels eines Pacht- und Nutzungsvertrages klar zu regeln. Dieser umfasst im Wesentlichen folgende Bestandteile:

- Umschreibung des Pachtobjektes, mit Angaben über Räumlichkeiten, Inventar, Mängelliste, Übergabe
- Dauer des Pacht- und Nutzungsverhältnisses, mit ordentlicher und ausserordentlicher Kündigung, Konkurs, Verlängerungsklausel
- Symbolischer Pachtzins, jährliche Betriebssubventionen, Zahlungsfrist, Erfüllungsort, Anpassung des Pachtzinses
- Gebrauch der Pachtsache, Umschreibung, Einschränkungen, Sorgfaltspflicht, Unterhalt
- Untergang, Beschädigung der Pachtsache wie Haftung, Versicherung, Prämienzahlung, Rückgabe der Pachtsache
- Schlussbestimmungen

Der Pacht- und Nutzungsvertrag ist nach Gründung der Aktiengesellschaft zwischen der Stadt Dübendorf, vertreten durch den Stadtrat, und dem Verwaltungsrat abzuschliessen.

9 Leistungsauftrag

Der Leistungsauftrag regelt die gemeinwirtschaftlichen Leistungen der Auftragnehmerin und legt die Rahmenbedingungen fest, nach welchen sie diese zu erbringen hat, sowie die durch die Auftraggeberin dafür zu leistende Abgeltung. Der Auftrag umfasst im Wesentlichen folgende Bestandteile:

- Leistungsziele
- Leistungskatalog
- Abgeltung der gemeinwirtschaftlichen Leistungen
- Qualitätsentwicklung und –kontrolle
- Budgetierung und Finanzkontrolle
- Schlussbestimmungen

Der Leistungsauftrag ist ebenfalls nach Gründung der Aktiengesellschaft zwischen der Stadt Dübendorf, vertreten durch den Stadtrat, und dem Verwaltungsrat abzuschliessen.



10 Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD)

10.1 Finanzen

a) Finanzplan

Zur Beurteilung des zu erwartenden Geschäftsverlaufes wurde ein Finanzplan erstellt. Dieser sieht ein Betriebsergebnis mit einem jährlichen Defizit von rund 1,450 Mio. Franken vor. Ausgangslage des Finanzplans sind die berechneten Kosten der Fussballplätze, die Saison 2006 des Freibads Oberdorf (gute Saison) und das Budget 2007/2008 der Sport- und Freizeitanlagen Im Chreis.

Es wurden sowohl Synergieeffekte, Ertragssteigerungen, aber auch Kostensteigerungen und exogene Faktoren (z.B. Personalknappheit; weniger Mitarbeiter auf Teilzeitbasis etc.) berücksichtigt. Insgesamt sind für alle Anlagenteile im Finanzplan (im Vergleich mit der Ist-Situation) Mehrausgaben für Reparaturen, Unterhalt und Kleininvestitionen von 280'000 Franken enthalten. Dieser Betrag dient der Werterhaltung der Anlagen und verringert die Häufigkeit und den Umfang von Grossinvestitionen.



Finanzplan, Kosten SFD

	Fussballplätze Buen + Zelgli	Freibad Im Oberdorf	GESPAD	Total
Verlust aktuell	-250'350	-304'661	-523'900	-1'078'911
Unterhalt & Reparaturen	-40'000	-40'000	-200'000	-280'000
Einsparungen, Synergien				155'238
Mehraufwand				-246'327
Total, mittelfristige Prognose				-1'450'000
Zusatzkosten für Anpassungen und Aufbau (2009 und 2010)				-50'000
Total, prognostizierte Kosten 2009 und 2010				-1'500'000

Details, Bemerkungen

Bemerkungen zu 'Verlust aktuell'

Buen, Zelgli	Daten 2006 1515 Stunden à CHF 90.- Betriebsaufwand: 114'000.-
Freibad	Daten 2006 im 2005 war Resultat -366'833.-
GESPAD	Daten gem. Budget 2007/2008

Bemerkungen zu Unterhalt & Reparaturen:

Dringender Unterhalts und Reparaturaufwand aufgrund Vernachlässigung in der Vergangenheit
Dieser Aufwand ist langfristig zur Erhaltung der Anlagen notwendig.

Details zu Einsparungen, Synergien

Einsparungen Zinsaufwand	52'300	
Synergien	35'000	
Reduktion Abschreibungen	15'000	
Ertragssteigerungen	<u>52'938</u>	5% Ertragssteigerung
	155'238	

Details zu Mehraufwand

Kostensteigerung	66'839	3% von 2006 bis 2009; sehr konservativ
Personal	30'000	mehr Vollzeitstellen
Geschäftsführung, Finanzen	85'000	Teilzeit Geschäftsführung, Outsourcing Finanzen
Werbung	15'000	Basis für Ertragssteigerung
Reserve	9'488	
Management fee	<u>40'000</u>	
	246'327	



b) Ausgaben Stadt Dübendorf für die Jahre 2009 bis 2013

In der nachstehenden Tabelle sind die geplanten Betriebs- und Unterhaltsbeiträge durch die Stadt Dübendorf sowie die Investitionen für die Sportanlagen im Chreis dargestellt. Der Betriebsbeitrag (nicht indexiert, inkl. Unterhaltsbeitrag) beläuft sich auf 1,450 Mio. Franken. Aufgrund der Anpassungen und den Aufbaukosten für die Sport- und Freizeitanlagen AG fallen die Aufwendungen in den Jahren 2009 und 2010 um 50'000 Franken höher aus, was einen Gesamtbetrag von 1,500 Mio. Franken ergibt. Von diesem Betrag fallen in den Jahren 2009 bis 2011 je 200'000 Franken (total 600'000 Franken) weniger an, da die für Reparaturen und Unterhalt vorgesehene Position über den Rahmenkredit von 1,1 Mio. Franken gedeckt wird. Die restlichen 500'000 Franken des Rahmenkredits sind für das Jahr 2008 (200'000 Franken) sowie für den Unterhaltsbedarf, der den im Budget der GESPAD berücksichtigten Bedarf von 200'000 Franken pro Jahr übersteigt (je 100'000 Franken in den Jahren 2009 bis 2011), eingeplant.

Mit anderen Worten: Aufgrund des Rahmenkredits von 1,100 Mio. Franken fallen die für Reparaturen und Unterhalt budgetierten jährlichen 200'000 Franken für die Sportanlagen im Chreis in den Jahren 2008 bis 2011 weg.

<i>(Beträge in 1'000 CHF)</i>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>Total</u>
Reinergebnis, nicht indexiert		-1'500	-1'500	-1'450	-1'450	-1'450	
./. Rahmenkredit (1,1 Mio. CHF) *	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>			
Reinergebnis, nicht indexiert		-1'300	-1'300	-1'250	-1'450	-1'450	-6'750
Indexierung pro Jahr			1.03	1.03	1.03	1.03	
Indexierung kumuliert		1.00	1.03	1.06	1.09	1.13	
Reinergebnis, indexiert		-1'300	-1'339	-1'326	-1'584	-1'632	-7'182

*) Durch den Rahmenkredit über 1,1 Mio. CHF werden die operativ budgetierten Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen (Werterhaltung: je Jahr 200'000 im Bereiche GESPAD) in den Jahren 2009-2011 nicht anfallen.

Anmerkungen

- Jährliche Betriebskosten Freibad:
Im Jahr 2005 rund 367'000 Franken, im Jahr 2006 rund 305'000 Franken
- Jährliche Betriebskosten Fussballplätze:
Die 250'000 Franken setzen sich zusammen aus 114'000 Franken für Unterhalt und 136'000 Franken für "interne Personalkosten".

Das ungedeckte Defizit wurde in der Vergangenheit mittels Substanzverzehr "finanziert". Für die Jahre 2010 und 2011 wird eine Kostensteigerung / Inflation von zwei Prozent angenommen.



c) *Einmalige Kosten*

Für die Gründung der Aktiengesellschaft ist mit folgenden einmaligen Kosten zu rechnen:

- Aktienkapital (= 83,5 %)	835'000
- Wandlung Genossenschaftskapital im Verhältnis 1 : 10	165'000
- Rückzahlung Hypothek der Stadt Zürich	500'000
- Rückzahlung Hypothek der ZKB	1'065'000
- Abschreibung der Darlehen der Stadt Dübendorf an die GESPAD	200'000
- ungedeckter Verlust GESPAD (1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008)	226'000
- ungedeckter Verlust GESPAD (1. Juli 2008 bis 31. Dezember 2008)	124'000
- Deckung der verbleibenden Unterbilanz (Reserveposition)	205'000
Total	3'320'000

Von dieser Summe entfallen 350'000 Franken zur Deckung des Verlustes der GESPAD für die Zeit vom Juli 2007 bis Dezember 2008. Mit dem Gesamtbetrag von 3,320 Mio. Franken ist die SFD mit genügend Kapital ausgestattet; eine weitergehende Fremdfinanzierung der SFD wird nicht erforderlich sein.

d) *Rahmenkredit*

Gemäss der Kostenberechnungen für Sanierungsarbeiten (Werterhaltung) in den Sportanlagen im Chreis ist für Arbeiten der Priorität 1 mit Aufwendungen von rund 1,100 Mio. Franken zu rechnen.

Die auszuführenden Arbeiten enthalten Reparaturen und Ersatz verschiedener Elektroinstallationen, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärteilen, Ausbesserung von Betonschäden und diverser Unterhalt in den Bereichen Fenster und Türen.

Baumeisterarbeiten, Türen, Spengler	167'000
Elektroarbeiten	150'000
Heizung	48'000
Lüftung	173'000
Sanitär	67'000
Warenaufzug	15'000
Gipser	8'000
Schreiner	35'000
Böden, Platten, Diverses	48'000
Maler	87'000
Diverses, Schwachstrom, Kanalisation, Reserve etc.	132'000
Honorare und MWSt	<u>170'000</u>
	1'100'000

Von diesem Betrag mussten 200'000 Franken bereits investiert werden. Er beinhaltet dringende Sofortmassnahmen (z.B. feuerpolizeilicher Notausgang, Spenglerarbeiten und Blitzschutz, Hallenbeschallung). Der Stadtrat hat diesen Betrag in eigener Kompetenz bewilligt.



e) *Künftige Investitionskosten*

Für die Sport- und Freizeitanlagen ist ab 2012 mit folgenden Kosten (Schätzung) zu rechnen:

• Sport- und Freizeitanlagen im Chreis (u.a. Sanierung und Renovation Eishalle, Flutlichtanlage, Renovation Hauptgebäude und Restaurant, Renovation Tennishaus, Renovation und Ersatz sanit. Apparate Garderobengebäude)	1'900'000
• Freibad Oberdorf (u.a. Kassasystem, Sanierung Unterkellerung, Sanierung Beckenumgänge)	600'000
• Fussballplätze (u.a. Beleuchtung, Lautsprecheranlage, Tribüne)	750'000
• Leichtathletikanlage Im Eichstock (u.a. Laufanlagesanierung, Finnenlaufbahn, Zaunanlage)	400'000
• Sportanlagen Dürnbach (u.a. Neubau Garderobengebäude/Betriebsgebäude, Erneuerung Hauptplatz [Spielfeld], Bodenbelag Mehrzweckhalle)	1'100'000
Total	4'750'000

Mit den geschätzten Investitionskosten von rund 4,750 Mio. Franken wird aufgezeigt, dass auch künftig Mittel der öffentlichen Hand für den Erhalt der baulichen Infrastruktur sowie Neubauten nötig sein werden. Diese Aufzählung ist allerdings nicht abschliessend. Im Gegensatz zum Betriebsdefizit, bei dem der Beitrag der Stadt Dübendorf durch die Beitragszahlungen anderer Gemeinden in mittlerer Zukunft entlastet werden könnte, sind die Investitionskosten durch die Stadt Dübendorf zu tragen.

10.2 Statuten

Firma, Sitz

Unter der Firma „Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG“ besteht auf unbeschränkte Dauer eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Dübendorf.

Zweck

Zweck der Gesellschaft ist die Führung der Sport- und Freizeitanlagen im Chreis, des Freibades Oberdorf und der Fussballplätze Zelgli und Buen sowie weiterer Sport- oder branchenverwandter Betriebe und Anlagen.

Aktienkapital und Aktien

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt 1 Mio. Franken. Es ist eingeteilt in 100'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je Fr. 10. Die bisherigen Genossenschafter erhalten im Verhältnis von 1 : 10 Aktien der SFD (für Fr. 1'000 Genossenschaftskapital erhält ein Genossenschafter Aktien im Nominalwert von Fr. 100). Das Aktienkapital in der Höhe von Fr. 1'000'000 ist vollständig einbezahlt.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern, wovon zwei Mitglieder dem Stadtrat angehören. Die übrigen Mitglieder werden von der Generalversammlung gewählt werden. Er konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Er bestimmt den Vizepräsidenten sowie allfällige Ausschüsse.



Organisation der SFD

Das Organisationsreglement wird gestützt auf die Statuten vom Verwaltungsrat erlassen. Es regelt die Aufgaben und Kompetenzen des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und allfälliger Ausschüsse.

Gründung der Aktiengesellschaft

Als Eigentümerin der Sport- und Freizeitanlagen und durch den Umstand, dass die Anlagen keinen Gewinn abwerfen, wird die Stadt Dübendorf als Hauptaktionärin auftreten. Es wird jedoch bei der Gründung angestrebt, dass sich andere Gemeinden, Wirtschaft, Schule, Vereine und Private an der AG beteiligen.

10.3 Personal

Die für das Freibad Oberdorf tätigen Mitarbeitenden sind heute bei der Stadt Dübendorf angestellt. Eine Integration dieses Betriebes in die Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG hat zur Folge, dass sämtliche Mitarbeitenden eine neue Arbeitgeberin erhalten. Bei dieser Neuregelung sind vorgesehen:

Gehalt: Besitzstand über zwei Jahre.

Pensionskasse: Möglichkeit, sich weiterhin bei der Pensionskasse der Stadt Dübendorf zu versichern zu können.



11 Schlussbemerkungen

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass mit der Umwandlung und einer Betriebs AG zusätzliche Kosten für die Stadt Dübendorf anfallen (Einmalkosten). Betreffend der jährlichen Betriebskosten ist allerdings festzuhalten, dass die Einzelkosten der drei Betriebe bei Weiterführung gemäss heutiger Organisation sowieso anfallen werden. Sollte der Vorlage nicht zugestimmt werden, ist die Zukunft der GESPAD in Frage gestellt. Es verbleiben ihr jährlich nicht gedeckte Aufwendungen in der Grössenordnung von 440'000 bis 500'000 Franken (inkl. Unterhaltskosten, exkl. bisheriger Defizitbeitrag von 270'000 Franken).

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Neuausrichtung die optimalste Lösung für eine gesicherte Zukunft der Sportanlagen im Chreis gewählt wird. Dank dem Zusammenlegen mit den übrigen Sportanlagen besteht zudem ein optimaler Handlungsspielraum für eine Weiterentwicklung und die betriebliche Führung unter einem „Dach“.

Gesamthaft betrachtet stellt der vorliegende Vorschlag einen Meilenstein für die Stadt Dübendorf und ihre Sport- und Freizeitanlagen dar. Der Gemeinderat und die Stimmberechtigten werden eingeladen, der Vorlage zuzustimmen.

Dübendorf, 23. April 2008

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Rolf Butz
Stadtschreiber

Behördlicher Referent: Lothar Ziörjen, Stadtpräsident



Sport- und Freizeitanlagen AG Dübendorf

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Hans Felix Trachsler
Präsident

Toni Spitale
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Andrea Kuhn
Präsidentin

Toni Spitale
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



12 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 109

Sport- und Freizeitanlagen AG Dübendorf

1. Stadtratbeschluss Nr. 128 vom 23. April 2008
2. Weisung Nr. 109 vom 23. April 2008
3. Statuten der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD)
4. Pacht- und Nutzungsvertrag zwischen der Stadt Dübendorf und der SFD
5. Leistungsauftrag zwischen der Stadt Dübendorf und der SFD (inkl. Leistungskatalog)
6. Finanzplan SFD
7. Kostenberechnung Sportanlage im Chreis vom 9. Januar 2008