

Gemeinde Bassersdorf

## Gemeinderat

**Archiv:** 29.06  
**Geschäft:** 2024-120  
**Status:** öffentlich  
**Stossrichtung:** 4 Gesellschaft und Identität / 3 Mobilität und Infrastruktur

### Beschluss des Gemeinderates vom 9. Juli 2024

## Liegenschaftenverwaltung, Projekte, Planung Eigentümer-/Betreibermodelle Sportanlagen

---

### Das Wichtigste in Kürze

---

Der Gemeinderat nimmt den Bericht des Beratungsbüros zum Eigentümer- und Betreibermodell der Sportanlagen bxa zur Kenntnis. Im Hinblick auf den möglichen Neubau einer Dreifachhalle ist die Wahl eines Eigentümer-/Betreibermodelles vor allem eine Frage der Präferenzen und der Realisierbarkeit. Falls in Zukunft eine Lösung mit Einbezug von Privatinvestoren geprüft werden soll, sollte rasch Kontakt mit den entsprechenden Kreisen aufgenommen werden. Da die Vereine die Hallen grösstenteils am Abend und am Wochenende nutzen, ist tagsüber eine Nutzung durch Schulen oder andere Institutionen unverzichtbar, um eine gute Gesamtauslastung zu erreichen. Der Bedarf der Schulen und die Einbindung anderer Institutionen mit Tagesnutzung sollten deshalb vor einer Investitionsentscheidung unbedingt seriös abgeklärt werden. Der Bericht zeigt ausserdem, dass das heutige Modell zur Vereinsunterstützung korrekte ökonomische Signale setzt und eine gezielte Unterstützung der einheimischen Bevölkerung ermöglicht.

---

### 1 Ausgangslage

Die Gemeinde Bassersdorf betreibt keine eigenen Sportanlagen. Sie ist zwar Eigentümerin der Liegenschaften, Hallenbäder sowie des Freibads inkl. der sich darauf befindenden Gebäude, vermietet diese jedoch an die bassersdorf x aktiv AG (bxa) zur Nutzung und Betrieb. Die Gemeinde ist Hauptaktionärin der bxa.

Die Gemeinde prüft die Entwicklung des Areals bxa, gegebenenfalls mit dem Bau einer Dreifachturnhalle. Im Vorfeld dieses Projektes hat die Gemeinde einer externen Beratungsfirma den folgenden Auftrag erteilt:

- das heute etablierte Eigentümer-/Betreibermodell zu prüfen;
- neue Varianten unter Berücksichtigung der Steuerungsmöglichkeiten, des Leistungsangebotes, der Finanzierung, der Liegenschaftsentwicklung und der Vereinsunterstützung zu erarbeiten;
- die einzelnen Varianten zu prüfen und Massnahmen für das weitere Vorgehen aufzuzeigen.

## 2 Zusammenfassung Bericht

### 2.1 Erkenntnisse

Die Analyse der verschiedenen Fragestellungen führt zu folgenden Erkenntnissen und Empfehlungen:

- Die Wahl eines Eigentümer-/Betreibermodelles ist vor allem eine Frage der Präferenzen und der Realisierbarkeit. Falls in Zukunft eine Lösung mit Einbezug von Privatinvestoren geprüft werden soll, sollte mit entsprechenden Kreisen rasch Kontakt aufgenommen werden, um die Realisierungschancen und Bedingungen abzuklären.
- Als zweckmässige Rechtsform steht sowohl für ein Betreiber- als auch für ein Investitionsgefäss die Aktiengesellschaft im Vordergrund.
- Zur Steuerung verfügt die Gemeinde über gesellschafts-, vertrags- und subventionsrechtliche Instrumente. Deren Ausprägung und Bedeutung sind vom Eigentümer-/Betreibermodell abhängig. Als (Mehrheits-)Eigentümerin von Liegenschaft und Betriebsgesellschaft ist die Gemeinde in der Lage, die Entwicklung jederzeit in eine gewünschte Entwicklung zu steuern.
- Die Belastung der Gemeindefinanzen durch die Investitionsfinanzierung hängt einerseits vom Eigentümer-/Betreibermodell ab, aber auch von den Erwartungen privater Geldgeber bezüglich Rendite und Finanzierungshilfen wie Bürgschaften oder Darlehen. Der Einbezug privater Geldgeber in das Finanzierungskonzept ist vor allem dann sinnvoll, wenn sie aus ideellen Gründen bereit sind, à-fonds-perdu-Leistungen, Sponsoringbeiträge oder vergünstigte Finanzierungen bereitzustellen. Die diesbezüglichen Möglichkeiten sollten prioritär abgeklärt werden, da sie Implikationen auf die Wahl des Eigentümer-/Betreibermodells haben können.
- In einer groben Wirtschaftlichkeitsschätzung ergeben sich für eine neue Dreifachhalle jährliche Gesamtkosten von rund CHF 1.0 – 1.1 Mio. Da die Vereine die Hallen grösstenteils am Abend und am Wochenende nutzen, ist tagsüber eine Nutzung durch Schulen oder andere Institutionen unverzichtbar, um eine gute Gesamtauslastung zu erreichen. Der Bedarf der Schulen und die Einbindung anderer Institutionen mit Tagesnutzung sollte deshalb vor einer Investitionsentscheidung unbedingt seriös abgeklärt werden.
- Mit Ausnahme des heutigen Modells (status quo) sehen alle geprüften Modelle die Errichtung von Baurechten vor. Diese können die Gemeinde bei der weiteren Immobilienentwicklung einschränken. Vor der Umsetzung entsprechender Modelle sollten daher allfällige weitere Nutzungsbedürfnisse abgeklärt werden. Baurechtsverträge sollten sich auf bereits bestehende und konkret geplante Bauten beschränken.
- Das heutige Modell zur Vereinsunterstützung setzt auf Subjektförderung. Obwohl dieses Modell aufwändiger in der Umsetzung ist und mehr Erklärungsbedarf mit sich bringt als eine direkte Subventionierung der Sportanlagen, sendet es die richtigen ökonomischen Signale und ermöglicht eine gezielte Unterstützung der einheimischen Bevölkerung. Eine Änderung des seit fast 20 Jahren funktionierenden und akzeptierten Modells erscheint daher nicht angebracht. Allerdings sollten die an bxa verrechneten Mietpreise unter dem Blickwinkel der Kostenwahrheit überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.
- Die bestehenden Leistungsvereinbarungen zwischen der Gemeinde und bxa zur Bewirtschaftung der Bäder, Schul-Turnhallen und Outdoor-Anlagen weisen einen sehr

unterschiedlichen Detaillierungsgrad auf. Insbesondere die Leistungsvereinbarungen zur Bewirtschaftung der Schul-Turnhallen und der Outdoor-Anlagen sind sehr rudimentär und enthalten kaum messbare Ziele. Eine Überarbeitung und Aktualisierung dieser Dokumente sind daher empfehlenswert. Bei der Überarbeitung sollte nicht nur ein griffigerer Zielkatalog und eine klare Aufgabenabgrenzung im Fokus stehen, sondern die Implementierung eines zweckmässigen Controlling-Prozesses. Dies gewährleistet eine effektive Überwachung und Evaluierung der Leistungen gemäss den neuen Vereinbarungen.

## 2.2 Empfehlungen Weiteres Vorgehen

Zeithorizont	Aktivitäten
2024 / 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfung Steuerungs- und Finanzierungskonzept Betrieb bxa inkl. Leistungsvereinbarungen, Mietzinsen und Vereinsunterstützung</li> <li>- Führen von Sondierungsgesprächen mit möglichen Partnern zur Finanzierung und Tagesauslastung einer neuen Dreifachhalle</li> </ul>
2026 / 2027	Konzeptentwicklung für den Hallen-Neubau auf Basis der vorhandenen Absichtserklärungen von Partnern
2027 / 2028	Umsetzungsentscheid und Beginn Detailplanung

## 3 Weiteres Vorgehen

Zeithorizont	Aktivitäten	Lead
laufend	Das Führen von Sondierungsgesprächen mit potentiellen Partnern zur Finanzierung und Tagesauslastung einer neuen Dreifachhalle wurde am 26. Juni 2024 im Rahmen der Begleitgruppe GESAK gestartet	RV Gesellschaft und RV Finanzen + Liegenschaften
laufend	Es wird geprüft, welche Synergien sich ergeben, wenn die Anlage für den Sport als auch für schulische Zwecke genutzt wird. Besonders interessant ist dabei die Möglichkeit, den Bau eines neuen Sekundarschulhauses vorzuziehen und gleichzeitig auf die Aufstockung des Schulhauses Chrüzacher und den Bau der dafür benötigten Provisorien zu verzichten (Auftrag bereits mit GRB vom 11. Juni 2024 erteilt)	RV Bildung sowie Finanzen + Liegenschaften
laufend	Es wird geprüft, welche Synergien sich ergeben, wenn die Anlage für schulische Angebote der Stadt Kloten als auch für sportliche Zwecke genutzt wird. Ein Gespräch mit der Stadt Kloten wird geführt, um zu prüfen, ob dort im Rahmen der Entwicklung des Gebietes Steinacker Bedarf besteht (Auftrag bereits mit GRB vom 11. Juni 2024 erteilt)	Gemeindepräsident

<b>Zeithorizont</b>	<b>Aktivitäten</b>	<b>Lead</b>
Bis Ende 3Q24	Technische Machbarkeitsstudie für Bau einer Dreifachhalle inklusive Schulhaus	Bereich Liegenschaften
Okt 2024 – Feb 2025	Es wird ein neues Steuerungs- und Finanzierungskonzeptes für den Betrieb der bxa erarbeitet, das Leistungsvereinbarungen, Mietzinsen und Vereinsunterstützung umfasst (der Projektauftrag wird erarbeitet und dem Gemeinderat zur Freigabe an der Sitzung im August unterbreitet)	Projektgruppe; Projektleiter Abteilungsleiter Finanzen + Liegenschaften

#### 4 Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt dem weiteren Vorgehen gemäss den Erwägungen '3 - Weiteres Vorgehen' zu.

##### Mitteilung an (elektronisch)

- Hanser Consulting (Verfasser Bericht)
- Begleitgruppe GESAK (inklusive Beilage)
- Verwaltungsrat bxa (via Geschäftsführer bxa; inklusive Beilage)
- Abteilungsleiterin Gesellschaft
- Abteilungsleiter Finanzen + Liegenschaften
- Bereichsleiter Liegenschaften
- Akten (Original)

##### Beilagen

- Bericht Hanser Consulting

Gemeinde Bassersdorf

Christian Pfaller  
Gemeindepräsident

Christian Pleisch  
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:  
Selina Stampfli, selina.stampfli@bassersdorf.ch