

Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021

Objektkredit von Fr. 350'000 für die Grundlagenerarbeitung und die Durchführung eines Projektwettbewerbs für eine Dreifach-Turnhalle, Tagesstrukturen und Pavillon im Areal Unterdorf

Inhaltsverzeichnis

An die Stimmberechtigten	2
Aktenauflage	2
Das Wichtigste in Kürze.....	2
ANTRAG.....	3
Beleuchtender Bericht	4
1. Projekt	4
1.1 Begriffsdefinition.....	4
1.2 Auslöser des Planungsprozesses	4
1.3 Ausgangslage	5
1.4 Denkmalpflegerische Aspekte	5
1.5 Erarbeitung Entwicklungskonzept Unterdorf	6
1.6 Vertiefte Planung	7
1.7 Diskussionsanlass vom 4. April 2019.....	9
1.8 Projektdefinition / Raumprogramm	9
1.9 Zukünftige Planungsschritte	10
1.10 Nutzen für die Vereine	12
2. Kosten	12
2.1 Heute beantragter Objektkredit	12
2.2 Mutmassliche Investitionskosten und Finanzierung	13
3. Termine.....	13
3.1 Planungs- und Projektierungstermine.....	14
3.2 Ausführungstermine.....	14
3.3 Multiprojektplan Unterdorf.....	14
4. Stellungnahme der Schulpflege.....	16
5. Zuständigkeit	16
6. Schlussbemerkungen	16
7. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK).....	16

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 15 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Objektkredit von Fr. 350'000 für die Grundlagenerarbeitung und die Durchführung eines Projektwettbewerbs für eine Dreifach-Turnhalle, Tagesstrukturen und Pavillon im Areal Unterdorf

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 abzugeben.

Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Infothek der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den Schalteröffnungszeiten oder online unter www.langnauamalbis.ch eingesehen werden.

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde besitzt im Unterdorf ein grosses, zusammenhängendes Areal. Dieses umfasst die öffentlichen Gebäude der Schuleinheiten Im Widmer und Vorder Zelg, Gemeindehaus, Hallenbad und Werkgebäude (Werkhof & Feuerwehr). Dazu kommt das Gebäude Heuackerstrasse 3 (Arztpraxis und Wohnungen beim Hallenbad) sowie das kürzlich erworbene Wohn- und Geschäftshaus Neue Dorfstrasse 12 (ehem. Drogerie Wehrli).

Die aktualisierte Schulraumplanung zeigte auf, dass eine dritte Turnhalle im Unterdorf nötig ist, um den vorgeschriebenen Sportunterricht für alle Klassen durchzuführen. Auch fehlen aktuell Nebenräume für den Schulbetrieb sowie in voraussichtlich rund 15 Jahren auch Schulraum (zusätzliche Klassenzimmer). Auch die Tagesstrukturen (Hort/Mittagstisch) im ehemaligen Kindergarten Rütibohl stossen an Kapazitätsgrenzen.

Gemeinderat und Schulpflege haben deshalb gemeinsam ein Entwicklungskonzept Unterdorf erarbeitet. Dieses zeigt auf, wie die verschiedenen Raumbedürfnisse und der Unterhalt der bestehenden Liegenschaften (Renovationsbedarf) in den nächsten 20 Jahren auf dem Areal realisiert und koordiniert werden können.

Erster Schritt bei der Umsetzung dieses Entwicklungskonzepts ist einerseits der Bau einer neuen Dreifach-Turnhalle. Damit können der Raumbedarf für den Turnunterricht der Schule im Unterdorf langfristig gedeckt und auch das Hallenangebot für die Sportvereine verbessert werden. Anschliessend an den Neubau wird die bestehende Doppel-Turnhalle Widmer Nord zurückgebaut. Damit entfällt auch eine Sanierung dieser im Jahre 1963 erstellten Doppel-Turnhalle, die sowohl Sicherheitsmängel als auch Renovationsbedarf aufweist. Andererseits wird mit einem Neubau beim Pavillon Im Widmer mehr Platz für Tagesstrukturen direkt auf dem Schularéal geschaffen. In Rahmen dieses Neubaus wird auch der aktuelle Bedarf der Schule an Nebenräumen gedeckt. Nach Bezug des Neubaus wird der heute bereits für Tagesstrukturen genutzte Pavillon Im Widmer saniert. Dieser Pavillon gilt als regionales Denkmalschutzobjekt, weshalb kein Abbruch möglich ist, aber eine angemessene Sanierung für heutige Bedürfnisse.

Vorgesehen ist die Beauftragung eines Generalplanerteams (Planer für Architektur, Landschaftsarchitektur, Statik, Gebäudetechnik, Bauprojektmanagement etc.) für die drei Teilprojekte Neubau Dreifach-Turnhalle, Neubau Tagesstrukturen und Sanierung Pavillon Im Widmer. Zur Sicherung der Qualität unter Einhaltung der submissionsrechtlichen Vorgaben soll ein Projektwettbewerb durchgeführt werden. Das siegreiche Generalplanerteam wird dann beauftragt, die detaillierten Vor- und Bauprojekte mit Kostenvoranschlag auszuarbeiten. Für die Organisation und Durchführung des Wettbewerbs wird ein Kredit von Fr. 350'000 beantragt. Die Objektkredite für

die Projektierung und den Bau werden zu einem späteren Zeitpunkt erneut dem Souverän vorgelegt (bei der Dreifach-Turnhalle der Urnenabstimmung, im Übrigen wiederum der Gemeindeversammlung). Für Projektierung und Baukredite wird aktuell von mutmasslichen Investitionskosten von knapp 20 Mio. Franken ausgegangen. Davon ausgehend, dass sich die finanziellen Rahmenbedingungen der Gemeinde nicht grundsätzlich verändern werden und die gemeinderätliche Absicht, mit dem Verkauf des Baulandes am Luchsweg zusätzliche finanzielle Mittel zu generieren, umgesetzt wird, rechnet der Gemeinderat im heutigen Zeitpunkt zur Finanzierung der Dreifach-Turnhalle mit zwei bis drei Steuerprozenten.

Bei Zustimmung der Gemeindeversammlung soll der Projektwettbewerb bis Mitte 2022 abgeschlossen sein. Der Gemeinderat will der Gemeindeversammlung im Juni 2022 den Objektkredit für die Projektierung der Dreifach-Turnhalle beantragen. Die Projektierung soll bis Ende 2023 durchgeführt werden, so dass der Souverän im Frühling 2024 über den Objektkredit für den Bau der Dreifach-Turnhalle entscheiden kann. Die Objektkredite für den Neubau Tagesstrukturen und die Sanierung Pavillon Im Widmer sollen abgestimmt auf die schrittweise Realisierung dieser Vorhaben dem Souverän im Dezember 2025 bzw. Dezember 2026 vorgelegt werden.

Schulpflege und Gemeinderat sind überzeugt, dass das Areal im Unterdorf nur mit einer weit-sichtigen und ganzheitlichen Planung sinnvoll überbaut werden kann. Das Entwicklungskonzept Unterdorf zeigte den Bedarf und die Realisierungsabläufe auf. Damit können die heute bekannten bzw. abschätzbaren Baubedürfnisse optimal koordiniert werden. Schulpflege und Gemeinderat empfehlen deshalb, als ersten Schritt auf dem Umsetzungsweg die Annahme des vorliegenden Objektkredits für die Grundlagenerarbeitung und das Wettbewerbsverfahren.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen und bedankt sich bei allen, die an der Gemeindeversammlung teilnehmen.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Objektkredit für die Grundlagenerarbeitung und die Durchführung eines Wettbewerbs für den Neubau einer Dreifach-Turnhalle und den Abbruch der alten Doppel-Turnhalle sowie für den Neubau der Tagesstrukturen und die Sanierung des Pavillons im Areal Unterdorf von Fr. 350'000 zulasten der Erfolgsrechnung wird bewilligt.
2. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand Oktober 2019) und der Projektierung.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung des Projekts beauftragt.

Beleuchtender Bericht

1. Begriffsdefinition

Die Begriffe Objekt- und Planungskredit sind wie folgt zu verstehen:

Planungskredit

Diese Definition orientiert sich am Phasenmodell des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA). Der Planungskredit für die Durchführung des Wettbewerbs beschränkt sich auf die Teilphase 22 "Auswahlverfahren" in der Phase 2 "Vorstudien". Auf den Planungskredit folgt der Projektierungskredit für die Phase 3 "Projektierung" und danach der Baukredit für die Phasen 4 "Ausschreibung" und 5 "Realisierung".

Objektkredit

Gemäss dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden - Definition nach zürcherischem Rechnungsmodell (HRM2) - ist die übliche Form des Verpflichtungskredits der Objektkredit. Es ist der Ausgabenbeschluss für ein einzelnes, klar umrissenes, in sich geschlossenes Einzelvorhaben. Kreditrechtlich bilden also die Ausgaben für Planung (Wettbewerb), Projektierung und Bau je ein Objektkredit.

2. Projekt

1.1 Auslöser des Planungsprozesses

Auslöser des Planungsprozesses im Unterdorf war der Handlungsbedarf in den folgenden Bereichen:

Turnhallen

Die bestehende Doppel-Turnhalle Widmer Nord weist verschiedene Sicherheitsmängel (z.B. vorstehende Geräte) auf und ist baulich teilweise sanierungsbedürftig (z.B. sanitäre Anlagen, hindernisfreier Zugang). Die Turnhallen weisen zudem nicht die heutigen Normmasse auf, was den Turnunterricht der Sekundarstufe, Turniere der Schulsport-Kurse und den Vereinssport einschränkt (für Wettkämpfe und Turniere müssen Normvorgaben der nationalen Verbände/Ligen eingehalten werden).

Gemäss Lehrplan sind der Schule heute drei Sportlektionen pro Klasse und Woche vorgegeben. Die Schule erfüllt dies durch Schwimm- und Turnunterricht. Im Vergleich mit den Minimalvorgaben des Lehrplans wird mehr geschwommen, dafür genügt die Doppelturnhalle für die verbleibenden Sportlektionen. Mit der sich abzeichnenden Zunahme der Schülerzahlen wird aber die vorhandene Doppelturnhalle nicht mehr genügen. Um den Turnunterricht für alle Klassen anbieten zu können, sind im Unterdorf für Primar- und Sekundarstufe drei Turnhallen nötig. Für die Schuleinheit Wolfgraben (Primarstufe) genügt gemäss Planung der Schule die bestehende Turnhalle Schwerzi und die kleine Turnhalle Wolfgraben II (letztere für Kindergarten und Unterstufe).

Tagesstrukturen

Der Verein KibeLaA bietet Früh- und Randstundenbetreuung sowie Hort und Mittagstisch für die Langnauer Kinder an. Kinder aus der Schuleinheit Im Widmer werden im Hort Rütibohl betreut. Dieser Hort ist im ehemaligen Kindergartengebäude untergebracht. Dessen Fläche genügt aber nicht für den laufenden Ausbau, welcher auf Grund der erhöhten Nachfrage notwendig ist. Auch ist die räumliche Trennung zwischen Rütibohl und Unterdorf (Wegdistanz rund 500 m) nicht ideal.

Schulraum

Im Rahmen des Planungsprozesses hat die Schule eine aktualisierte Schulraumplanung durch ein Fachbüro erstellen lassen. Diese zeigte auf, dass in nächster Zeit in den Schuleinheiten Im Widmer und Vorder Zelg genügend Klassenzimmer vorhanden sind. Es fehlen aber Nebenräume.

Für den prognostizierten Raumbedarf in 15 Jahren wird zusätzlicher Schulraum nötig sein. Dafür muss in der Arealplanung die entsprechende Fläche reserviert werden. Die dazuzumal nötige Planung ist aber nicht Teil des heute vorgesehenen Wettbewerbsverfahrens.

1.2 Ausgangslage

Die Gemeinde besitzt im Unterdorf ein grosses, zusammenhängendes Areal. Dieses umfasst die öffentlichen Gebäude der Schuleinheiten Im Widmer und Vorder Zelg, Gemeindehaus, Hallenbad und Werkgebäude (Werkhof & Feuerwehr). Dazu kommen das Gebäude Heuackerstrasse 3 (Arztpraxis und Wohnungen beim Hallenbad) sowie das kürzlich erworbene Wohn- und Geschäftshaus Neue Dorfstrasse 12 (ehem. Drogerie Wehrli).

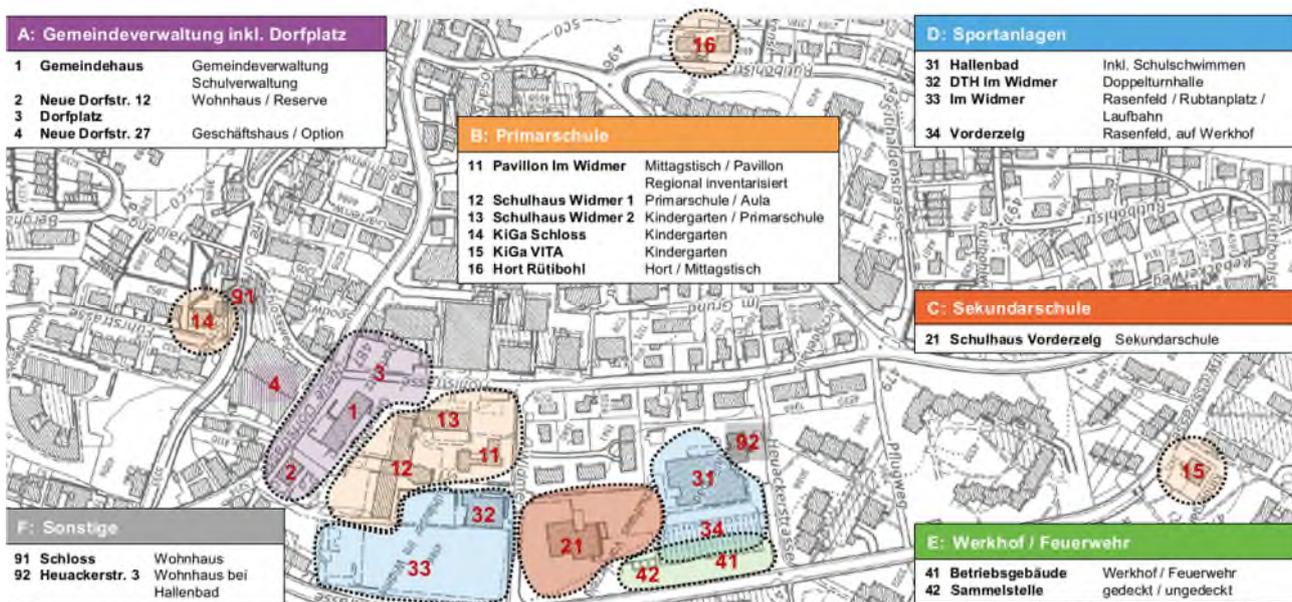


Abbildung aus Immobilienstrategie Langnau am Albis, Entwicklungskonzept Unterdorf

Für die mittel- bis langfristige Planung stellen sich zahlreiche Fragen, unter anderen:

- Welcher Schulraum und welche Flächen für die Tagesstrukturen werden zu welchem Zeitpunkt benötigt?
- Welche Unterhaltsmassnahmen stehen an?
- Wie kann die Energiebilanz verbessert werden?
- Wo besteht Handlungsbedarf für den hindernisfreien Zugang?
- Wo besteht Weiterentwicklungsbedarf?
- Wie steht es um die Verkehrserschliessung?
- Welche räumlichen Bedürfnisse in den Schulanlagen haben die Vereine?
- Genügen die vorhandenen Turnhallenflächen?
- Ist ein regionales Hallenbad eine anzustrebende Vision?

1.3 Denkmalpflegerische Aspekte

Das Gebäude Pavillon Im Widmer (früherer Doppelkindergarten) ist im überkommunalen Inventar der schützenswerten Gebäude von regionaler Bedeutung enthalten. Damit ist rechtlich eine Schutzvermutung festgehalten. Die Vorabklärungen mit der Kantonalen Denkmalpflege ergaben, dass eine Renovation und Integration des bestehenden Pavillons in eine Neuüberbauung nach

denkmalpflegerischen Vorgaben einem langwierigen Schutzabklärungsprozess mit geringer Erfolgsaussicht auf Entlassung aus dem Inventar vorzuziehen ist.

Das kommunale Denkmalschutzinventar wird zur Zeit überarbeitet. Die Liegenschaft Neue Dorfstrasse 14 (Gemeindehaus) ist im bestehenden Inventar enthalten, die Liegenschaft Neue Dorfstrasse 12 (Wohn- und Geschäftsabklärungen) zur Aufnahme vorgeschlagen. Der Gemeinderat hat deshalb weitere Abklärungen veranlasst. Das eingeholte Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission bestätigte, dass die beiden Gebäude als kommunale Denkmalschutzobjekte einzustufen sind. § 204 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes verpflichtet Kanton, Gemeinden und weitere Körperschaften mit öffentlichen Aufgaben, Schutzobjekte in eigenem Besitz unabhängig von einer formellen Unterschutzstellung zu schonen und - wo das öffentliche Interesse an ihnen überwiegt - ungeschmälert zu erhalten (sogenannte Selbstbindung des Gemeinwesens). Ein Abbruch ist also nur möglich, wenn ein anderes öffentliches Interesse das öffentliche Interesse am Denkmalschutz überwiegt. Eine solche Interessenabwägung wäre bei Hand einer konkreten Absicht durch den Gemeinderat vorzunehmen und müsste einer richterlichen Überprüfung (z.B. auf Grund eines Rekurses des Heimatschutzes gestützt auf das Verbandsbeschwerderecht) Stand halten.

Alle anderen gemeindeeigenen Gebäude im Areal Unterdorf sind nicht inventarisiert. Ebenfalls im überkommunalen Inventar der schützenswerten Gebäude von regionaler Bedeutung enthalten ist die gemeindeeigene Liegenschaft Schloss (ehemaliger Wohnturm ohne Kindergarten-Anbau), worauf bei baulichen Veränderungen am Kindergarten Rücksicht zu nehmen ist. Auf die beabsichtigte energetische Sanierung des Kindergartens wird der Denkmalschutz des Wohnturms aller Voraussicht nach keinen Einfluss haben.

1.4 Erarbeitung Entwicklungskonzept Unterdorf

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren verschiedene Unterlagen erarbeitet und dynamisch nachgeführt. Neben den jährlich aktualisierten Objektauswertungen aus Stratus (Programm zur Gebäudezustandsanalyse) und der Erarbeitung von energetischen Gebäudeausweisen (GEAK) mit Energieanalyse für ausgewählte Gebäude sind dies auch ein technischer Bericht über das Hallenbad (2017), die Ermittlung der Schülerzahlen, eine Entwicklungsstudie für das Gemeindehaus (2011) und eine Aktualisierung des Raumbedarfes der Verwaltung bis 2030.

Diese einzelnen Planungen wurden unter Beizug der Basler & Hofmann AG, Ingenieure, Planer und Berater, Zürich, im Projekt "Entwicklungskonzept Unterdorf" ausgewertet, konsolidiert und übergeordnet zusammengeführt. Dieser Prozesse wurde durch eine von Gemeinderat und Schulpflege eingesetzte Projektgruppe eng begleitet.

Im Rahmen der Auswertung mittels eines Objektratings ergab sich, dass aufgrund des baulichen Zustands und der angemeldeten Nutzerbedürfnisse für folgende Objekte eine strategische Planung angestossen werden muss:

- Schulhaus Im Widmer (Ost und West, ohne Anbau)
- Schulhaus Vorder Zelg
- Doppel-Turnhalle Im Widmer
- Aussenbereich Im Widmer
- Gemeindehaus
- Mehrfamilienhaus "Neue Dorfstrasse 12"

In der weiteren Bearbeitung wurden zu den einzelnen Themen diverse Varianten und Optionen diskutiert. Die folgenden Varianten hatten direkten Einfluss auf das Entwicklungskonzept Unterdorf:

- Primarschule: dezentrale versus zentrale Kindergärten → dezentrale Kindergärten
- Turnhallen: Ersatzbau versus Sanierung und Erweiterung → Ersatzbau
- Tagesstrukturen: dezentral versus zentral im Schulareal → zentrale Tagesstrukturen im Schulareal bei Schuleinheiten Im Widmer und Wolfgraben
- Sekundarschule: Optimierung versus Erweiterung → Optimierung

- Gemeindehaus: Ersatzbau versus Sanierung → Ersatzbau (ist nun nach Vorliegen der Denkmalschutzabklärungen zu gegebener Zeit vertieft zu prüfen)

Das konsolidierte Ergebnis (Bestvariante) unter Berücksichtigung aller durchgeführten Untersuchungen ergibt somit folgendes Bild:

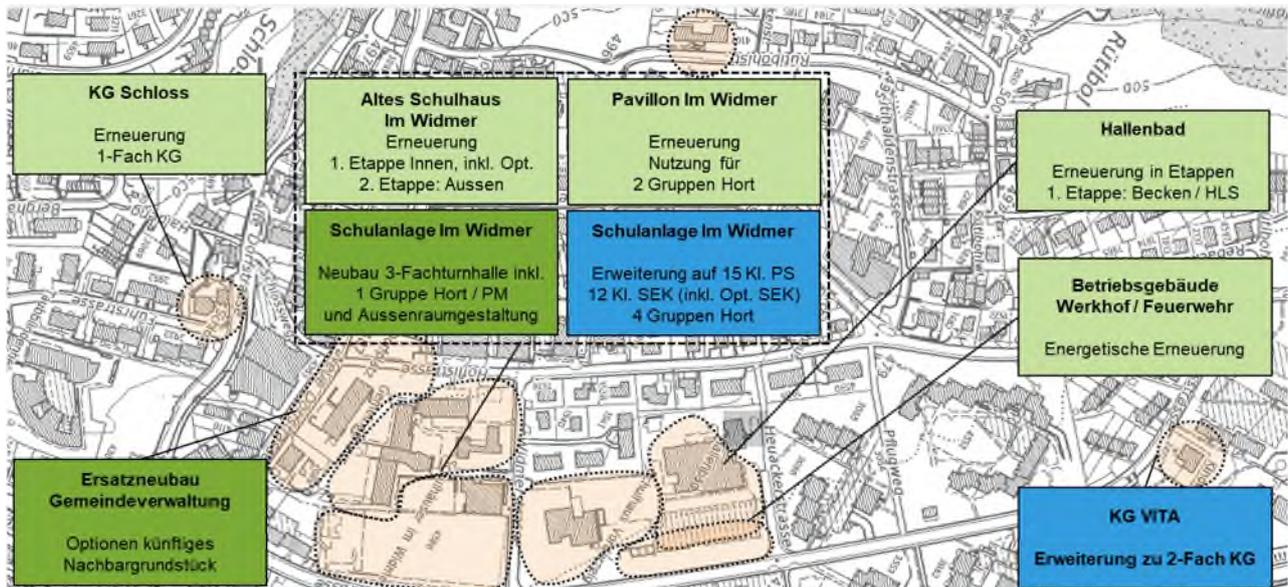


Abbildung aus Immobilienstrategie Langnau am Albis, Entwicklungskonzept Unterdorf

Legende: kurz- und mittelfristige Projekte

langfristige Projekte

Erneuerungen

Neubauten

Neubauten

Dabei ist die Betriebsgrösse so definiert, dass der gesicherte Bedarf der Schule für die nächsten sechs Jahre gedeckt ist. Das Erweiterungspotential (in der Grafik blau hinterlegt) deckt den prognostizierten Bedarf der Schule in ungefähr 15 Jahren ab. Diese Betrachtungsweise ist notwendig und sinnvoll, da die Zunahme der Schülerzahlen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung nur bedingt vorausgesagt werden kann. Somit wird der Raum für die zukünftige Entwicklung vorausschauend gesichert, damit er dann zum optimalen Zeitpunkt baulich umgesetzt werden kann.

1.5 Vertiefte Planung

Aus den Erkenntnissen des Entwicklungskonzepts Unterdorf wurden folgende Themen vertieft betrachtet:

Gemeindeeigene Grundstücke in der Kernzone

Im Rahmen eines Investorengesprächs zeigte sich, dass sich die gemeindeeigenen Grundstücke entlang der Neuen Dorfstrasse (Kernzone) für eine Bebauung mit Gewerberäumen in den Erdgeschoss, Wohnungen in den Obergeschossen und einem neuen Gemeindehaus durchaus eignen würden. Das Interesse des Investors beschränkte sich dabei nicht nur auf die privaten Nutzungen (Gewerbe/Büro und Wohnungen) und einen möglichen Kauf des Grundstücks. Aus Investorensicht wäre auch eine Gesamtbebauung inklusive Gemeindeverwaltung im Baurecht möglich. Dabei würde die Gemeinde mit einem langfristigen Mietvertrag den Dienstleistungsauftrag der Gemeindeverwaltung sicherstellen. Diese Möglichkeiten werden aber separat weiterverfolgt, unter Berücksichtigung der mittlerweile eingeholten Denkmalschutz-Gutachten. Die Gebäude in der Kernzone sind ohnehin nicht Teil des beantragten Objektkredits.

Zukünftige Entwicklung des Hallenbads

Aufgrund einer vertieften Untersuchung des Hallenbads durch die Fachfirma Hunziker Betatech (2017) ist in den nächsten 25 Jahren von zwei grosszyklischen Erneuerungen auszugehen, welche insgesamt knapp über 9 Mio. Franken betragen dürften. Für den Gemeinderat stellte sich die Frage, ob bei den Nachbargemeinden der Bedarf eines regionalen Hallenbads vorhanden ist. Dies sollte durch eine mehrstufige Studie geklärt und ein allfälliges Bedarfskonzept erarbeitet werden. Nach ersten Sondierungsgesprächen anlässlich der Konferenz der Gemeindepräsidenten wurde die Studie mangels aktuellen Interesses der Nachbargemeinden vorläufig zurückgestellt. Auch diese Möglichkeiten werden separat weiterverfolgt und sind nicht Teil des beantragten Objektkredits.

Machbarkeitsstudie Unterdorf

Für den dringenden Erneuerungsbedarf der Turnhallen und die Deckung des Bedarfs der Tagesstrukturen wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese sollte das räumliche Potenzial des gesamten Areals bezüglich Neubaus einer Dreifach-Turnhalle, eines angemessenen Betreuungsangebots und des Aussenraums inklusive der notwendigen Sportflächen aufzeigen und als Grundlage für den Projektwettbewerb dienen. Ebenso sollte das Erweiterungspotential für den prognostizierten Erweiterungsbedarf der Schule in ca. 15 Jahren und die Entwicklung der Kernzone mit Gewerbe/Büros, Wohnungen und Gemeindeverwaltung aufgezeigt werden.

Die Machbarkeitsstudie wies nach, dass der notwendige Bedarf auf den gemeindeeigenen Grundstücken im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben angemessen abgebildet werden kann. Die folgende Grafik zeigt schematisch eine Möglichkeit auf, wie das Areal Unterdorf zukünftig aussehen könnte:



Situation - Darstellung Basler & Hofmann

Nr.	Bezeichnung	Geplante Realisierung	Kurzbeschreibung
1	Neubau Dreifach-Turnhalle Im Widmer	~ 2025/26	<ul style="list-style-type: none"> - Neubau Dreifach-Turnhalle mit kleinem Zuschauerbereich, anschliessend Abbruch Doppel-Turnhalle Widmer Nord - Neugestaltung Aussenraum
2	Neubau Tagesstrukturen Im Widmer	~ 2026/27	<ul style="list-style-type: none"> - Raum für Hort / Mittagstisch - Raum Psychomotorik - Neugestaltung Aussenraum

Nr.	Bezeichnung	Geplante Realisierung	Kurzbeschreibung
3	Sanierung Pavillon Im Widmer	~ 2027/28	- Raum für Hort - Sanierung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Gesichtspunkte
4	Innensanierung Schulhaus Im Widmer	~ 2027/28	- Raumoptimierung und Sanierung innere Bauteile (Ost- und West-Trakt, ohne neueren Anbau)
5	Aussensanierung Schulhaus Im Widmer	~ 2032	- Sanierung Gebäudehülle mit energetischer Ertüchtigung (Ost- und West-Trakt, ohne neueren Anbau)
6	Gesamtsanierung Schulhaus Vorder Zelg	~ 2034/35	- Sanierung aller Bauteile, voraussichtlich in verschiedenen Etappen unter laufendem Betrieb
7	Schulraumerweiterung Im Widmer	~ 2036/37	- Deckung Schulraumbedarf in voraussichtlich 15 Jahren
8	Erweiterung Tagesstrukturen Im Widmer	~ 2038	- Deckung Raumbedarf Tagesstrukturen in voraussichtlich 15 Jahren (Aufstockung)
9	Energetische Sanierung Kindergarten Schloss	~ 2026	- Energetische Sanierung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Gesichtspunkte
10	Energetische Sanierung Werkgebäude (Werkhof & Feuerwehr)	~ 2027	- Erneuerung von Bauteilen und energetische Ertüchtigung - allenfalls Erneuerung Rasenspielfeld über Flachdach (bei Flachdachisolation von oben)
11	Hallenbad, Etappe 1	~ 2027/28	- Erneuerung Schwimmbecken - Erneuerung Gebäudetechnik (Etappe 1)
12	Hallenbad, Etappe 2	~ 2039/40	- Erneuerung Dach - Erneuerung Gebäudetechnik (Etappe 2)
13	Ersatzbau Gemeindehaus inkl. Wohn-/Gewerberäume entlang Neue Dorfstrasse	~ 2028/29	- Finanzierung unter Beizug von Investoren geplant

1.6 Diskussionsanlass vom 4. April 2019

Parallel zur Bearbeitung der Machbarkeitsstudie wurde die Bevölkerung am 4. April 2019 zu einer Diskussionsveranstaltung mit vier Themen-Tischen eingeladen. Der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung und der Vereine, verbunden mit der Möglichkeit, Inputs und Stellungnahmen abgeben zu können, wurde sehr geschätzt. Die intensiven Diskussionen bestätigten, dass die Planung in die richtige Richtung erfolgt. Die Inputs sollen zu gegebener Zeit in die Detailplanung miteinbezogen werden. Speziell im Raum Coop/Dorfplatz wurde ein Verkehrskonzept als wichtiges Erfordernis erachtet.

1.7 Projektdefinition / Raumprogramm

Auf Basis der durchgeführten Planungsschritte und der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie und der Diskussionsveranstaltung kann die nachfolgende Projektdefinition mit den entsprechenden Raumprogrammen pro Nutzungseinheit für die weiteren Bearbeitungsschritte verwendet werden:

1.7.1 Dreifach-Turnhalle Im Widmer

Für die weitere Planung soll eine Dreifach-Turnhalle nach den Richtlinien des Bundesamts für Sport (BASPO) mit Zuschauerbereich für ca. 100 Stehplätze, kleinem Verpflegungsbereich, Wettkampfbüro und Geräteraum für die Aussenspielfelder geplant werden. Die Dreifach-Turnhalle

soll dabei in der Höhenentwicklung möglichst wenig in Erscheinung treten (mindestens ein Geschoss im Erdreich) und keine weitere Nutzung auf dem Dach (z.B. Allwetterplatz) vorsehen. Die Aussenspielflächen beinhalten 100-Meter-Laufbahnen, Weitsprunggruben, Kugelstoss- und Hochsprunganlagen und ein Rasenspielfeld in der Grösse eines 9er-Fussballfeldes (für Junioren und Kinderfussball gemäss Richtlinien Schweizerischer Fussballverband SFV). Zudem soll das Inline-Hockeyfeld mit einem Schallschutz gegenüber der benachbarten Wohnzone ausgestattet werden. Die neue Dreifach-Turnhalle soll möglichst so situiert werden, dass bis zu deren Inbetriebnahme die bestehende Turnhalle Widmer Nord weiter benutzt werden kann. Nach der Inbetriebnahme der neuen Dreifach-Turnhalle wird die heutige Doppel-Turnhalle rückgebaut.

1.7.2 Tagesstrukturen

Der Bedarf an Räumlichkeiten für Tagesstrukturen basiert auf einer Betriebsgrösse für die nächsten sechs Jahre von drei Gruppen. Davon finden zwei Gruppen nach dessen Sanierung im bestehenden und denkmalgeschützten Pavillon Im Widmer Platz. Für die dritte Gruppe und die notwendigen Nebenräume des Gesamtbetriebs - wie der Arbeitsbereich der Betreuungspersonen, Garderobe, Küche, Lager-, Material- und Sanitärräume, Räume für Reinigung und Haustechnik etc. - ist ein Neubau vorgesehen. Der Neubau soll auch das vorhandene Raumdefizit der Primarschule (Psychomotorikraum) abdecken. Für einen effizienten Betrieb ist eine Verbindung zum bestehenden Pavillon Im Widmer herzustellen. Zudem wird der Neubau so geplant, dass der prognostizierte Bedarf in voraussichtlich 15 Jahren mit einer Aufstockung oder einem Anbau gelöst werden kann.

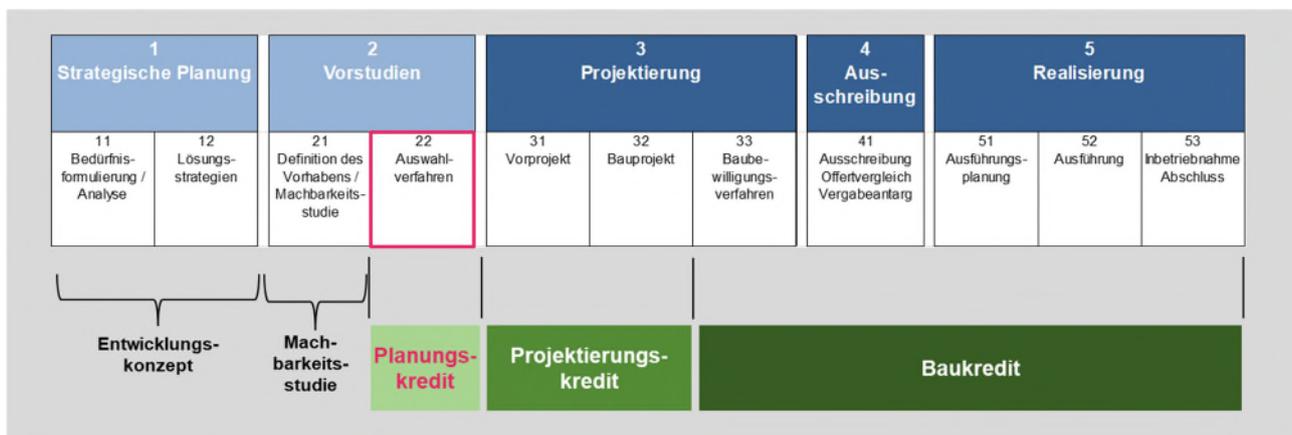
1.7.3 Prognostizierte Erweiterung der Schule

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Unterdorf wurde aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen für die Primar- und Sekundarschule ein Erweiterungspotential von drei Primarschulklassen und einer Sekundarschulklasse festgelegt. Für die Primarschule ist der Raumbedarf von je drei Klassenzimmern mit Gruppenräumen, einem Förderraum und Arbeitsbereich für die Lehrer, inklusive der dazugehörigen Nebenräume wie Sanitär-, Lager-, Reinigungs- und Technikräume vorzusehen, für die Sekundarschule ein Klassenzimmer mit Gruppenraum. Die Nebenräume der Primarschule sind zur Mitnutzung durch die Sekundarschule ausreichend zu bemessen. Ebenso ist ein gedeckter Aussenraum einzuplanen. Diese Bauten sind im Projektwettbewerb zu berücksichtigen, jedoch noch nicht konkret im Vor- und Bauprojekt zu planen.

Die Entwicklung der gemeindeeigenen Grundstücke in der Kernzone entlang der Neuen Dorfstrasse wird zu einem späteren Zeitpunkt separat aufgleist.

1.8 Zukünftige Planungsschritte

Wie die nachstehende Grafik zeigt, wurden bis jetzt nach dem Phasenmodelle des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) die strategische Planung (Phase 1) und mit der Machbarkeitsstudie ein Teil der Vorstudien (Phase 2) bearbeitet.



Stimmt die Gemeindeversammlung dem beantragten Objektkredit für die Planung zu, kann ein Auswahlverfahren zur Bestimmung der Planer durchgeführt werden. Auf Basis des Wettbewerbsprojekts entscheidet danach der Souverän über die weiteren Objektkredite für die Projektierung. Als Ergebnis der Projektierungsphase lägen dann die konkreten Bauprojekte mit Kostenvoranschlag (Genauigkeit $\pm 10\%$) vor, auf deren Grundlage dem Souverän die Objektkredite für den Bau beantragt werden können. Auf Grund der heute vorliegenden Kostenschätzungen und Ablaufplanung wäre das eine Urnenabstimmung über den Neubau der Dreifach-Turnhalle im März 2024. Die Baukredite für den Neubau der Tagesstrukturen sowie die Sanierung des Pavillons im Widmer liegen voraussichtlich in der Kompetenz der Gemeindeversammlung, die entsprechenden Anträge will der Gemeinderat im Dezember 2025 bzw. im Dezember 2026 stellen.

Das Auswahlverfahren muss unter Einhaltung der Vorschriften über das öffentliche Beschaffungswesen erfolgen. Für die vorliegende Aufgabe eignet sich dafür nach Ansicht der Fachberater und des Gemeinderats ein Projektwettbewerb am besten. Er ermöglicht die Einholung von Gestaltungsvorschlägen im Rahmen einer Betrachtung des gesamten Schulareals sowie deren Prüfung auf Gestaltung und Kosten-/Nutzenverhältnis und sichert damit die Qualität. Am Wettbewerb teilnehmen können Generalplanerteams, welche die Bereiche Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieur, Fachplanung für Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Elektro (HLKSE) sowie Bauprojektmanagement inklusive Bauleitung abdecken. Damit erhält die Gemeinde eine Planung aus einer Hand. Lediglich die kleineren Planungsleistungen, wie z.B. Bauphysik/Akustik, Brandschutz oder Geologie werden in separaten Verfahren nach Bedarf im Laufe der Projektierung beschafft.

Für die Begleitung des Bauvorhabens, vom Planerwahlverfahren bis zur Inbetriebnahme und Kreditabrechnung, wird vom Gemeinderat eine baubegleitende Projektgruppe gebildet. Diese ist zuständig für die Projektsteuerung und vertritt die Anliegen der Gemeinde als Eigentümerin, Bauherrin und Nutzerin und wird entsprechend mit den nötigen Personen aus den verschiedenen involvierten Behörden und Verwaltungsbereichen besetzt. Ihre Mitglieder sind während des Projektwettbewerbs auch als Sachpreisrichter oder Experten im Preisgericht vertreten. Der Projektwettbewerb wird von einem externen Büro organisiert und begleitet. Dabei werden alle Beiträge baurechtlich und fachlich vorgeprüft, damit die spätere Realisierung bestmöglich gesichert ist.

Damit ermöglicht der Projektwettbewerb auch, dass die Gemeinde als Bestellerin gemeinsam mit dem siegreichen Planerteam deren Wettbewerbsprojekt weiterentwickelt und optimiert, um ein Ideal auf die Bedürfnisse und die Finanzkraft von Langnau abgestimmtes Bauprojekt zu erhalten.

Exkurs alternative Auswahlverfahren

Architekturwettbewerb: In diesem Fall würden nur Architekten mit einer Projektidee teilnehmen, die weiteren Fachplaner müssten separat submittiert werden. Dies würde aber zu einem höheren Zeit- und Kostenaufwand für die Gemeinde führen. Zudem ergibt sich die Zusammensetzung des Planerteams eher zufällig aus dem Ergebnis der verschiedenen Fachplanersubmissionen, was Risiken für eine optimale Zusammenarbeit der Planer birgt. Dies im Gegensatz zum beabsichtigten Projektwettbewerb, wo sich die bewerbenden Planerteams meist aus früheren Zusammenarbeiten kennen. Dazu kommt, dass bei diesem Modell Vertragsbeziehungen zwischen der Gemeinde und jedem einzelnen Planer bestehen. Bei Differenzen ist also die Gemeinde erste Eskalationsstufe und bei Planungsfehlern muss die Gemeinde den jeweils Verantwortlichen finden, um diesen zur Verantwortung ziehen zu können. Aus diesen Gründen werden heute in Wettbewerben dieser Grössenordnung fast immer Generalplaner-Teams gesucht, welche gemeinsam die Planungsverantwortung tragen. Damit besteht für die Gemeinde nur ein Vertrags- und Ansprechpartner.

Gesamtleistungs- oder Totalunternehmer-Wettbewerb: Bei diesem Verfahren werden nicht nur die Planer, sondern auch gleich die Ausführenden evaluiert. Totalunternehmer (TU) bieten Planung und Ausführung aus einer Hand. Der Gesamtleistungswettbewerb bringt also neben einem Projekt auch gleich die verbindlichen Kosten für Planung und Ausführung hervor. Das ermöglicht

grundsätzlich eine schnelle Projektabwicklung, da mit einem Verfahren Planung und Bau sofort geklärt sind. Der Gesamtleistungswettbewerb erfordert dazu jedoch entweder eine funktionale oder eine verbindliche präzise Projektdefinition als Bestellung. Die funktionale Definition kann mit geringem Zeitbedarf erstellt werden, überlässt dem Anbietenden jedoch grossen Spielraum bei der Umsetzung. Damit kann sie Lösungen hervorbringen, welche die Bedürfnisse von Nutzer und Betrieb nicht zufriedenstellend zu erfüllen vermögen. Die detaillierte Anforderungsdefinition bedingt eine zusätzliche, zeit- und kostenintensive Vorbereitungsphase, in welcher möglichst detailliert die Projektanforderungen des zukünftigen Baus beschrieben werden (Nutzlasten, allenfalls Vorgabe Konstruktionsart, Bodenbeläge und Oberflächen, Anforderungen an die Haustechnik usw. usf.). Diese Vorbereitungsphase hebt den Zeitvorteil der Konzentration in einem Vergabeverfahren praktisch wieder auf. In beiden Fällen besteht ein grosses Risiko, dass bei der Ausführung - immerhin von 2024 - 2028 - Projektänderungen gewünscht werden (z.B. Veränderungen bei Nachfrage Tagesstrukturen, neue Vorschriften, technische Neuerungen). Solche Änderungen können bei diesem Verfahren nur noch mit erhöhter Kostenfolge vorgenommen werden, da die Gemeinde an den Totalunternehmer gebunden ist und damit ohne Alternative in einer schlechten Verhandlungsposition ist. Damit steigt das Kostenrisiko trotz dem eigentlich angebotenen Fixpreis. Der Fixpreis kann dabei auch zu Lasten der Gemeinde als Bestellerin ausfallen, sollte das siegreiche Projekt hohe Kosten aufweisen und entsprechend vergeben werden müssen (Marktrisiko). Zudem ist bei einer Vergabe an einen Totalunternehmer höchst unwahrscheinlich, dass das Langnauer Baufirmen eine Chance auf einen Auftrag haben.

Nicht tauglich ist zum aktuellen Zeitpunkt eine Generalunternehmer-Submission: Ein Generalunternehmer plant keine Projekte, sondern bietet die Realisierung vorhandener Projekte aus einer Hand - meistens zu einem Festpreis - an.

1.9 Nutzen für die Vereine

Die Sport-Infrastruktur der Gemeinde vermochte mit der Entwicklung der Freizeitbedürfnisse nicht Schritt zu halten. Die Belegungsdichte der lokalen und regionalen Sporthallen nimmt stetig zu. Längst verlangen die lokalen Sportvereine nach mehr Hallenflächen.

Die Vereine werden in der Phase der Projektkonkretisierung miteinbezogen werden. Es wird in jener Phase geprüft, welche Bedürfnisse definitiv in die Planung aufgenommen werden.

3. Kosten

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die im ersten Schritt anfallenden Kosten sowie über die erwarteten Investitionskosten (inkl. Projektierung) der einzelnen Projekte des Entwicklungskonzepts Unterdorf.

2.1 Heute beantragter Objektkredit

Die Kosten für den ersten Schritt - die Erarbeitung der Grundlagen, die Durchführung des Wettbewerbs und die nötige Projektbegleitung - setzen sich folgendermassen zusammen:

Projektwettbewerb			
- Grundlagenerarbeitung	Fr.	11'000.--	
- Organisation und Durchführung	Fr.	75'000.--	
- Vorprüfung	Fr.	35'000.--	
- Honorare Beurteilungsgremium	Fr.	32'000.--	
- Preisgeld	Fr.	140'000.--	
- Nebenkosten / Diverses	Fr.	7'000.--	
Zwischentotal Projektwettbewerb	Fr.	300'000.--	Fr. 300'000.--

Projektbegleitung				
- Verkehrskonzept	Fr.	30'000.--		
- Diverse Gutachten	Fr.	10'000.--		
- Kommunikation / Information	Fr.	10'000.--		
Zwischentotal Projektbegleitung	Fr.	50'000.--	Fr.	50'000.--
Total Objektkredit (inkl. MwSt.)			Fr.	350'000.--

Da das eigentliche Ausführungsprojekt noch nicht bekannt ist, können die Kosten für diesen Projektwettbewerb nicht dem eigentlichen Ausführungsprojekt zugewiesen werden. Auch besteht für diese Ausgaben kein mehrjähriger Nutzen. Die Bilanzierungsgrundsätze sind nicht erfüllt und die Ausgaben müssen über die Erfolgsrechnung verbucht werden. Im Sommer 2020 wurde von Gesamtkosten von Fr. 400'000 ausgegangen. Vorgesehen war gemäss dem Finanz- und Aufgabenplan in den Jahren 2021 (Budget) und 2022 für dieses Projekt die Ausgaben von je Fr. 200'000 der Investitionsrechnung zu belasten. Mit der Bewilligung dieses Objektkredits von Fr. 350'000 wird gleichzeitig der entsprechende Nachtragskredit in der Erfolgsrechnung bewilligt. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausgaben zu einem Viertel im Jahr 2021 (Fr. 87'500) und der Rest im Jahr 2022 anfallen werden.

2.2 Mutmassliche Investitionskosten und Finanzierung

Die in der ersten Bauetappe (Realisierung bis 2027 geplant) im Unterdorf vorgesehenen Investitionen für die Schule setzen sich wie folgt zusammen:

Neubau Dreifach-Turnhalle	Fr.	16'000'000.--
Schallschutz Inline-Hockey	Fr.	130'000.--
Neubau Tagesstrukturen	Fr.	1'100'000.--
Sanierung Pavillon Im Widmer	Fr.	1'800'000.--
Projektwettbewerb	Fr.	300'000.--
Projektbegleitung (während Projektierung)	Fr.	100'000.--
Unvorhergesehenes / Reserve	Fr.	250'000.--
Total mutmassliche Investitionskosten (inkl. MwSt.)	Fr.	19'680'000.--

Davon ausgehend, dass sich die finanziellen Rahmenbedingungen der Gemeinde nicht grundsätzlich verändern werden und die gemeinderätliche Absicht, mit dem Verkauf des Baulandes am Luchsweg zusätzliche finanzielle Mittel zu generieren, umgesetzt wird, rechnet der Gemeinderat im heutigen Zeitpunkt zur Finanzierung der Dreifach-Turnhalle mit zwei bis drei Steuerprozenten.

In diesen Investitionskosten nicht enthalten sind die weiteren Bauetappen des Entwicklungskonzepts Unterdorf, wie die Erneuerungskosten für das Schulhaus Im Widmer 1 (Ost- und West-Trakt, ohne neueren Anbau), das Schulhaus Vorder Zelg, die Baukosten für die in ca. 15 Jahren nötigen Erweiterungen sowie die Arbeiten an übrigen Liegenschaften (z.B. Gemeindehaus, Werkgebäude, Hallenbad). Diese werden alle zu einem späteren Zeitpunkt separat geplant und beantragt.

3. Termine

Derzeit sind folgende Meilensteintermine vorgesehen:

3.1 Planungs- und Projektierungstermine

Planungskredit Wettbewerb (Gemeindeversammlung)	Juni 2021
Organisation und Durchführung Projektwettbewerb	August 2021 bis Juni 2022
Projektierungskredit Dreifach-Turnhalle (Gemeindevers.)	Juni 2022
Projektierung Dreifach-Turnhalle (Vor-/Bauprojekt)	Juli 2022 bis Dezember 2023
Baukredit Dreifach-Turnhalle (Urnenabstimmung)	März 2024
Baukredit ¹ Tagesstruktur (Gemeindeversammlung)	Dezember 2025
Baukredit ¹ Pavillon Im Widmer (Gemeindeversammlung)	Dezember 2026

3.2 Ausführungstermine

3.2.1 Neubau Dreifach-Turnhalle

Baugesuch/Baubewilligungsverfahren	April 2024 bis August 2024
Ausschreibungsphase	Mai 2024 bis August 2024
Vorbereitungsarbeiten	September 2024 bis Dezember 2024
Beginn Rohbauarbeiten	Januar 2025
Inbetriebnahme	Juni 2026
Beginn Abbruch bestehende Turnhalle Widmer Nord	Juli 2026

3.2.2 Neubau Tagesstruktur

Baugesuch/Baubewilligungsverfahren	Januar 2026 bis April 2026
Ausschreibungsphase	Februar 2026 bis April 2026
Vorbereitungsarbeiten	Juli 2026
Beginn Rohbauarbeiten	August 2026
Inbetriebnahme (inkl. Umgebung)	Juli 2027

3.2.3 Sanierung Pavillon Im Widmer

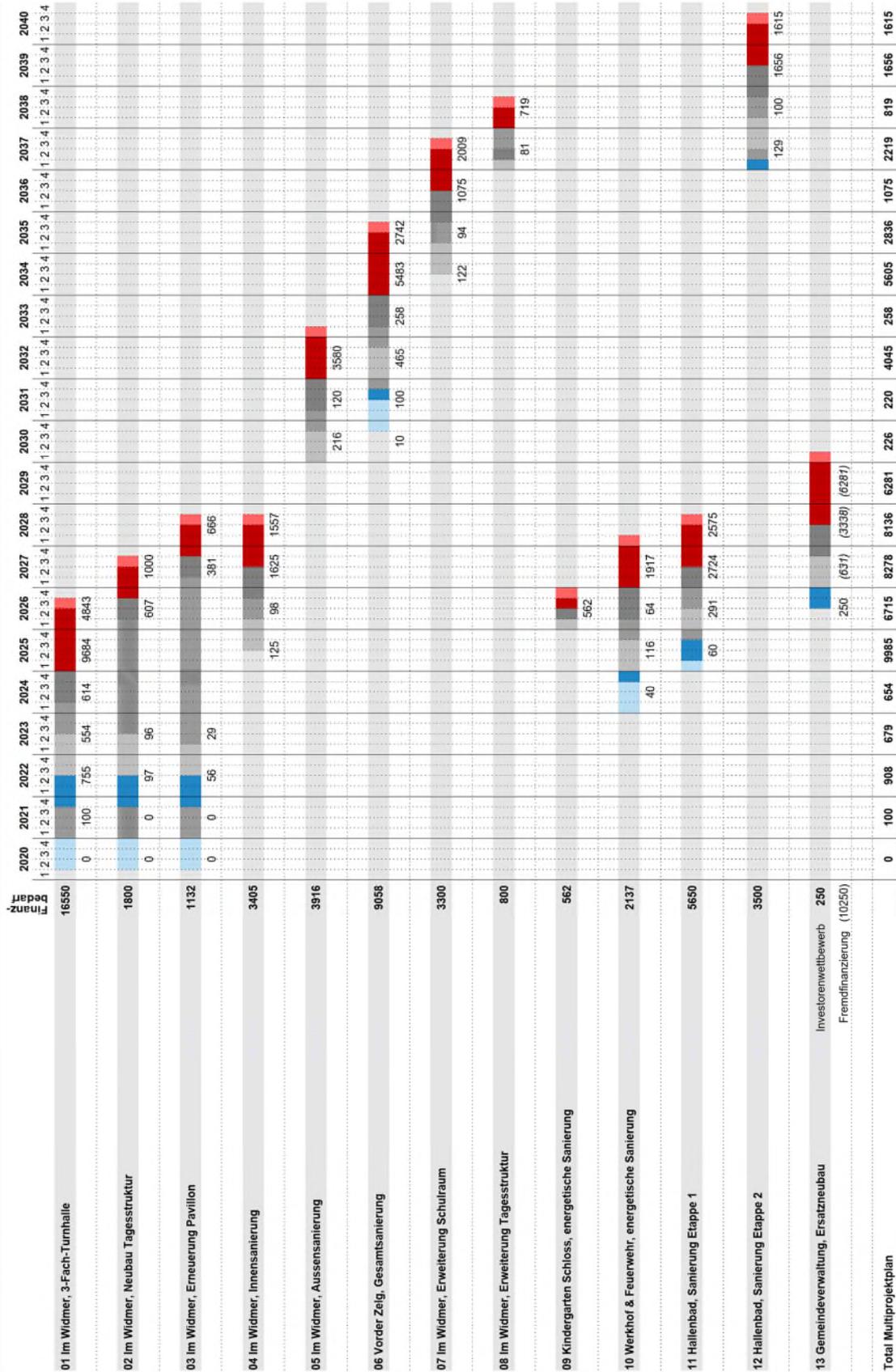
Baugesuch/Baubewilligungsverfahren	Januar 2027 bis April 2027
Ausschreibungsphase	April 2027 bis August 2027
Vorbereitungsarbeiten	August 2027
Beginn Sanierung	September 2027
Inbetriebnahme (inkl. Umgebung)	Juli 2028

3.3 Multiprojektplan Unterdorf

Der Multiprojektplan zeigt die geplanten Planungs- und Realisierungszeitfenster für alle im Entwicklungskonzept Unterdorf angedachten Projekte:

¹ Freigabe Projektierungskredite nach Genehmigung Budget durch Gemeindeversammlung in der Kompetenz des Gemeinderats

Gesamtübersicht



Legende

Laufzeit: 20 Jahre | davon Planung: 20 Jahre | Anschliessend automatische Fortschreibung | IS Qualität: 100 | IH Qualität: 100 | IH Eigenaufwand: 100

- Machbarkeitsstudie (SIA Phase 21) | ● Auswahlverfahren (SIA Phase 22) | ● Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4) | ● Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53)

Multiprojektplan - Darstellung Basler & Hofmann

4. Stellungnahme der Schulpflege

Die Schule wurde von Beginn an in die Entwicklung des Konzepts Unterdorf einbezogen. Die im Rahmen der Konzeptentwicklung aktualisierte Schulraumplanung zeigt klar auf, dass für die Durchführung des vorgeschriebenen Sportunterrichts an Primar- und Sekundarschule im Unterdorf eine dritte Turnhalle nötig ist. Während der Schulraumbedarf in den nächsten Jahren bei geschickter Organisation in den bestehenden Gebäuden abgedeckt werden kann, genügen die Kapazitäten bei den Tagesstrukturen nicht mehr lange. Mit dem geplanten Neubau und der Renovation des Pavillons Im Widmer können die baulichen Voraussetzungen für zukunftsgerichtete Tagesstrukturen geschaffen werden. Der weitere im Entwicklungskonzept Unterdorf aufgezeigte Schulraumbedarf soll zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Die Schulpflege ist von diesem Vorgehen überzeugt und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem beantragten Objektkredit als ersten Schritt auf diesem Weg zuzustimmen.

5. Zuständigkeit

Gestützt auf Art. 15 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 liegt die Beschlusskompetenz bei einmaligen Ausgaben bis zum Betrag von Fr. 3'000'000 bei der Gemeindeversammlung.

6. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und den beantragten Kredit zu bewilligen.

7. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat die Vorlage geprüft und für in Ordnung befunden. Die finanzrechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Angemessenheit sind eingehalten.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage im Sinne des Gemeinderates zuzustimmen.

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

12. Januar 2021

Anhang

Immobilienstrategie Langnau am Albis, Entwicklungskonzept Unterdorf, dat. 29.10.2019