



Urnenabstimmung

Beleuchtender Bericht
Schul- und Sportanlage Unterdorf

SONNTAG
24|11|24







Visualisierung Schul- und Sportanlage Unterdorf (Blick vom Rasenspielfeld Richtung Widmerstrasse mit Sicht auf den Neubau, links ist der Allwetterplatz mit Basketballkorb sichtbar)

Das Wichtigste in Kürze	5
ANTRAG	8
Beleuchtender Bericht	9
A. Ausgangslage	9
A.1. Auslöser des Planungsprozesses	9
A.2. Planung «Entwicklung Unterdorf»	10
A.3. Einbezug der Bevölkerung / bisherige Entscheide des Souveräns	11
B. Projektbeschrieb und Ausführung	12
B.1. Neubau Dreifach-Turnhalle mit Tagesstrukturen (Mehrzweckgebäude Unterdorf)	12
B.2. Abbruch der bestehenden Doppel-Turnhalle Widmer Nord	17
B.3. Neugestaltung der Umgebung	17
B.4. Sanierung Pavillon Im Widmer	19
B.5. Ausführung	19
C. Kosten und Finanzierung	21
C.1. Begriffsdefinition	21
C.2. Objektkredit für den Bau	21
C.3. Erläuterungen zu den Kosten	23
C.4. Folgekosten	25
C.5. Finanzierung	27
D. Folgen bei Ablehnung der Vorlage	27
E. Zuständigkeit	28
F. Empfehlung des Gemeinderats und der Schulpflege	28
G. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	29
H. Planunterlagen	30
Notizen	31

An die Stimm-berechtigten

Gestützt auf Art. 8 (Obligatorische Urnenabstimmung) der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Wollen Sie den Objektkredit von Fr. 30'190'000 für die «Schul- und Sportanlage Unterdorf» (Dreifach-Turnhalle mit Räumlichkeiten für Tagesstrukturen, Abbruch bestehende Doppel-Turnhalle und Neugestaltung Umgebung) annehmen?

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel, den Sie in der Beilage erhalten, mit *JA* oder *NEIN* abzugeben.

Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Infothek der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den Schalteröffnungszeiten sowie online via QR-Code oder unter www.langnauamalbis.ch/schulanlageunterdorf eingesehen werden.



Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat hatte sich in der Legislaturperiode 2014 – 2018 wiederholt mit der Schulraumplanung und dem Zustand der Gemeindegelände auseinandergesetzt. Als Basis für die zukünftige Strategieentwicklung wurde die Studie Masterplan Unterdorf erstellt. Die aktualisierte Schulraumplanung zeigte auf, dass eine dritte Turnhalle im Unterdorf nötig ist, um den vorgeschriebenen Sportunterricht für alle Klassen durchführen zu können. Auch fehlen aktuell Nebenräume für den Schulbetrieb. Ebenso stossen die Tagesstrukturen (Hort/Mittagstisch) im ehemaligen Kindergarten Rütibohl an ihre Kapazitätsgrenzen.

Dieses Entwicklungskonzept soll nun umgesetzt werden. Die Gemeinde besitzt im Unterdorf ein grosses, zusammenhängendes Areal. Es umfasst die öffentlichen Gebäude der Schuleinheiten Im Widmer und Vorder Zelg sowie die weiteren Gebäude Gemeindehaus, Hallenbad und Werkgebäude (Werkhof & Feuerwehr). Dazu kommt das Gebäude Heuackerstrasse 3 (Arztpraxis und Wohnungen beim Hallenbad) sowie das Wohn- und Geschäftshaus Neue Dorfstrasse 12 (ehem. Drogerie Wehrli). Dieses Areal steht für die Umsetzung zur Verfügung.

Erster Umsetzungsschritt ist der Bau einer neuen Dreifach-Turnhalle und von Räumen für die Tagesstrukturen auf diesem Areal. Damit können die Raumbedürfnisse für Tagesstrukturen und den Turnunterricht der Schu-

le im Unterdorf langfristig gedeckt und auch das Hallenangebot für die Sportvereine verbessert werden.

Um zu einem optimalen Projekt für dieses Vorhaben zu kommen, sprach die Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 einen Planungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs. Als Sieger ging dabei das Team um Luca Selva Architekten ETH SIA BSA, Basel, hervor. Das Beurteilungsgremium war einstimmig der Meinung, dass dieses Projekt mit Abstand am geeignetsten für die Gemeinde ist. Besonders überzeugte die Einbettung in die Umgebung, die Erweiterungsmöglichkeit im bestehenden Volumen und die sehr gut konzipierte Dreifach-Turnhalle sowie die überzeugende Anordnung der Tagesstrukturen. Insgesamt wurde ein Baukörper konzipiert, dessen klare Struktur sich durch alle Geschosse mit den sehr unterschiedlichen Nutzungen durchzieht. Das Projekt überzeugte auch die Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2023, welche einen Kredit von Fr. 1'610'000 für die Projektierung sprach.

Der Gemeinderat setzte in der Folge eine Spezialbaukommission ein, welche zusammen mit Nutzern und Planern das nun vorliegende Bauprojekt mit Kostenvoranschlag entwickelt hat. Der beantragte Objektkredit gilt für ein Projekt, das aus verschiedenen Teilen besteht: dem Neubau der Dreifach-Turnhalle mit erweiterbaren Räumen für Tagesstrukturen und Schule, dem Abbruch der bestehenden Turnhalle und der Neugestaltung der Umgebung.

Die neue Dreifach-Turnhalle mit Tagesstrukturen wird auf der Nordseite des Grundstücks im Bereich Widmer-/Breitwiesstrasse, auf die heutige Spielwiese vor der bestehenden Doppel-Turnhalle Widmer Nord, gebaut. Damit kann die bestehende Turnhalle bis zum Bezug des Neubaus weiter genutzt und auf teure Provisorien verzichtet werden. Der Neubau ist durch die Topografie teils unterirdisch konzipiert. Im Osten zur Breitwiesstrasse ist die Dreifach-Turnhalle im 1. UG vorgesehen. Angrenzend dazu befinden sich an der Westseite der Turnhalle drei Geschosse, welche Geräteräume, Garderoben, Technik und weitere Nebenräume unterbringen. Die Tagesstrukturen finden auf dem Dach (2. OG) der Dreifach-Turnhalle statt. Es entsteht für die Tagesstruktur ein Dachgarten als geschützter Aussenraum gegen Osten, der den zusätzlichen Bedarf an Pausenplatzfläche abbildet. Dieser Aussenraum kann bei Bedarf teilweise als Erweiterung der Tagesstruktur ausgebaut werden, die dafür notwendigen Anschlüsse (Haustechnik) sind eingeplant.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass der Neubau im Bau und Unterhalt möglichst energieeffizient und nachhaltig ist. Die Wärme-

erzeugung erfolgt mit Erdsonden und Wärmepumpen. Das Erdsondenfeld wird dabei so geplant, dass es später für weitere Gebäude – z.B. das Schulhaus Im Widmer – erweitert werden kann. Eine Lüftungsanlage sorgt für eine gute Luftqualität im ganzen Gebäude.

Der Neubau vor der Turnhalle löst verschiedene Rochaden in der Umgebungsgestaltung aus. Das heute vor der bestehenden Doppel-Turnhalle Widmer Nord liegende Rasenspielfeld wird nach Süden verschoben. Es weist neu Masse von 41 x 57 m (brutto inkl. Sicherheitsraum) auf und ist damit nach den Normen des Schweizerischen Fussballverbands für 7er-Fussball (Junioren Kategorie E+D) matchtauglich. Der heute dort liegende Allwetterplatz zieht um an die Stelle des heutigen Inline-Hockeyfelds. Das Inline-Hockeyfeld wiederum wird nach dem Abbruch am Standort der heutigen Doppel-Turnhalle realisiert. Die durch den Abbruch entstehende Grube wird dabei als Arena mit Sitzstufen aus Beton für die Zuschauenden genutzt. Mit der versenkten Lage des Spielfelds, einer Mauer zur Widmerstrasse und der neuen Dreifach-Turnhalle gegen die Breitwiesstrasse wird der Schallschutz gegenüber der heutigen Situation deutlich verbessert. Die 100-Meter-Laufbahn entlang der Breitwiesstrasse bleibt an ihrer heutigen Lage, muss aber aus Platzgründen von 4 auf 2 Bahnen verschmälert werden. Auch die Weitsprunganlage und das Beachvolleyball-Feld werden verschoben, sie schliessen die Umgebung gegen Süden und den bestehenden Parkplatz ab.

Im Verlauf der Projektierungsarbeiten wurde entschieden, die Bauausführung einem Generalunternehmer (GU) zu übertragen. Dies bietet beim vorliegenden, für Langnauer Verhältnisse grossen und komplexen Bauprojekt einige Vorteile. Es wird heute von einem Baubeginn Anfang 2026 und einem Bezug des Neubaus Anfang 2028 ausgegangen. Bis Ende 2028 folgen der Abbruch der bestehenden Doppel-Turnhalle und die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten.

Gemäss Kostenvoranschlag (Genauigkeit $\pm 10\%$) ist für das Projekt mit Gesamtkosten von 31.8 Millionen Franken zu rechnen. Da für die Projektierung bereits ein separater Kredit von der Gemeindeversammlung gesprochen wurde, reduziert sich der beantragte Baukredit entsprechend auf Fr. 30'190'000.

Aus dem kantonalen Sportfond darf ein Beitrag von 1.2 Millionen Franken an die Dreifach-Turnhalle sowie weitere Beiträge an die Aussensportanlagen (Rasenspielfeld und Inline-Hockeyfeld) erwartet werden. Da es sich für die Gemeinde Langnau am Albis um ein Grossprojekt handelt und die Kostensicherheit ein wichtiger Faktor ist, wurde eine Kosten-

überprüfung durch einen vom Generalplanerteam unabhängigen Kostenplaner veranlasst. Die Überprüfung bestätigte die ermittelten Kosten und die Angemessenheit der Planung.

Die Defizite der Schul- und Vereinssportinfrastruktur sind bekannt und wurden im Rahmen der Schulraumplanung nachgewiesen. Auch die Tagesstrukturen der Kinderbetreuung Langnau am Albis (KibeLaA) haben am heutigen Standort Rütibohl ihre Kapazitätsgrenze erreicht, eine Angebotserweiterung ist dort nicht mehr möglich. Eine solche dürfte jedoch bald notwendig werden, da von einer weiter steigenden Nachfrage auszugehen ist. Denn einerseits steigen die Schülerzahlen in Langnau am Albis, andererseits weist Langnau am Albis im Vergleich zu anderen Gemeinden heute noch eine unterdurchschnittliche Betreuungsquote aus.

Schulpflege und Gemeinderat sind sich bewusst, dass es sich bei der Vorlage um ein Grossprojekt mit erheblichen Kosten für Langnau am Albis handelt. Es wurde deshalb sorgfältig und unter Einbezug von Nutzenden und Bevölkerung entwickelt.

Gemeinderat und Schulpflege sind überzeugt, dass es sich bei der Schul- und Sportanlage Unterdorf um eine gute und nötige Investition in die Zukunft handelt, die der Schule, den Familien und den Vereinen zugutekommt. Sie empfehlen deshalb den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und den beantragten Kredit zu bewilligen.

Antrag

Der Gemeinderat und die Schulpflege beantragen den Stimmberechtigten an der Urne zu beschliessen:

1. Der Objektkredit für den Neubau einer Dreifach-Turnhalle mit Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen sowie die Umgebungsgestaltung (u.a. Neuanlage Rasenspielfeld, Inlinehockey- und Beachvolleyballfeld) und für den Abbruch der alten Doppel-Turnhalle im Areal Unterdorf (Schul- und Sportanlage Unterdorf) von Fr. 30'190'000 zulasten der Investitionsrechnung wird bewilligt.
2. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand Oktober 2023) und der Realisierung.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

A. Ausgangslage

Der Gemeinderat und die Schulpflege beantragen einen Objektkredit für den Neubau einer Dreifach-Turnhalle mit Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen sowie die Umgebungsgestaltung im Areal Unterdorf und den Abbruch der alten Doppel-Turnhalle Widmer Nord. Der Objektkredit beträgt Fr. 30'190'000 und erhöht oder vermindert sich entsprechend der Bauteuerung.

A.1. Auslöser des Planungsprozesses

Ausgelöst wurde der Planungsprozess für die Schul- und Sportanlage im Unterdorf aufgrund von festgestellten Raumdefiziten in den drei Bereichen Turnhallen, Tagesstrukturen und Schulraum.

A.1.1 Raumdefizite im Bereich Turnhallen

Die bestehende Doppel-Turnhalle Widmer Nord weist verschiedene Sicherheitsmängel (z.B. vorstehende Geräte) auf und ist baulich sanierungsbedürftig. Die Turnhallen aus dem Jahr 1963 entsprechen zudem nicht den heutigen Normmassen, 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 Langnau am Albis erfüllt dies durch Schwimm- und Turnunterricht. Im Vergleich mit den Minimalvorgaben des Lehrplans wurde bis anhin mehr geschwommen, sodass die Doppel-Turnhalle für die verbleibenden Sportlektionen genügt. Mit der bereits eingetroffenen Zunahme der Schülerzahlen genügt die vorhandene Doppel-Turnhalle aber schon heute nicht mehr und Primarschulklassen der Schuleinheit Im Widmer müssen in die Turnhalle Schwerzi ausweichen. Mit den weiter steigenden Schülerzahlen wird aber auch das Ausweichen nicht mehr genügen. Es braucht deshalb eine dritte Turnhalle im Unterdorf.

A.1.2 Raumdefizite im Bereich Tagesstrukturen

Der Verein KibelaA (Kinderbetreuung Langnau am Albis) 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 jedoch nicht für den laufenden Ausbau der Betreuung, welcher aufgrund der erhöhten Nachfrage notwendig ist. Auch ist die räumliche Trennung zwischen Rütibohl und Unterdorf (Wegdistanz rund 500 Meter zwischen Hort und Schule) nicht ideal.

A.1.3 Raumdefizite im Bereich Schulraum

Im Rahmen des Planungsprozesses hatte die Schule 2019 eine aktuali-

sierte Schulraumplanung durch ein Fachbüro erstellen lassen. Nun sind die Schülerzahlen stärker als erwartet gestiegen. Das hat zur Folge, dass schon heute die Hälfte des bis 2030 erwarteten zusätzlichen Schulraumbedarfs an Klassenzimmern notwendig wäre. Schulpflege und Gemeinderat haben deshalb die Überprüfung der Schulraumprognose durch ein externes Fachbüro veranlasst. Dessen Studie geht davon aus, dass sich der Anstieg nun verlangsamen wird und die Endprognose 2030 nicht relevant verändert werden muss.

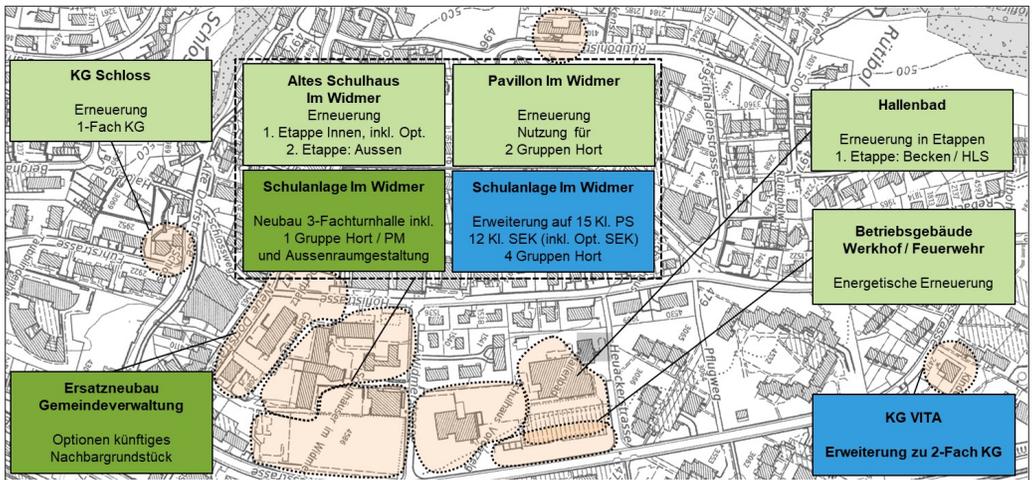
Wie schon früher angedacht soll das Wachstum im Unterdorf aufgefangen werden, da es im Wesentlichen auch in diesem Gebiet (z.B. Vita-Siedlung) stattfinden wird. Gemeinderat und Schulpflege gehen gestützt auf die Schulraumprognose davon aus, dass für die Primarschule Im Widmer eine Erweiterung nötig ist, die gemeinsam mit der ohnehin anstehenden baulichen Sanierung des Altbauteils realisiert werden soll. Die dafür nötige Planung wird nun ebenfalls angegangen, ist aber nicht Teil des vorliegenden Baukredits.

Die Schulraumplanung zeigt auch klar auf, dass für den Sportunterricht fünf Turnhallen notwendig sind. Mit dem Bau der Dreifach-Turnhalle sowie den bestehenden beiden Turnhallen Schwerzi und Wolfgraben II würde zusammen mit dem Hallenbad der berechnete Bedarf für den Sportunterricht abgedeckt.

A.2. Planung «Entwicklung Unterdorf»

Der Objektkredit für die Schul- und Sportanlage steht in einem grösseren Kontext. 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 2016 erworbene Wohn- und Geschäftshaus Neue Dorfstrasse 12 (ehem. Drogerie Wehrli).

Im Planungsprozess für die mittel- bis langfristige Planung wurden zahlreiche Fragen – z.B. Flächenbedarf Schule und Tagesstrukturen, baulicher Zustand, denkmalpflegerische Aspekte – untersucht. Daraus ergab sich nach Diskussion und Ableitung von Varianten und Optionen das folgende konsolidierte Ergebnis (Bestvariante):



Legende: kurz- und mittelfristige Projekte: ■ Erneuerungen ■ Neubauten
 langfristige Projekte: ■ Neubauten

Seit 2019 flossen weitere Detailoptimierungen in die Planung ein. Aus dem Wettbewerbsverfahren ergab sich eine Integration der Tagesstrukturen in den Neubau, dafür wird der Pavillon Im Widmer weiterhin als Schulraum genutzt. Bei der Sanierung der Altbautrakte im Schulhaus Im Widmer wird heute von einer gleichzeitigen Erweiterung des Schulraums ausgegangen, dementsprechend wird eher eine Etappierung nach Trakten als nach Innen/Aussen erfolgen.

Nach wie vor Bestand hat die damalige Einschätzung, dass der Erneuerungsbedarf bei der Turnhalle und die Erweiterung der Tagesstrukturen die dringendsten Defizite darstellen und als erste Bereiche anzupacken sind.

A.3. Einbezug der Bevölkerung / bisherige Entscheide des Souveräns

Der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung und der Vereine war ein wichtiger Schritt, um sicherzustellen, dass die Planung in die richtige Richtung geht. Die Möglichkeit, Inputs und Stellungnahmen abzugeben (insbesondere an der öffentlichen Diskussionsveranstaltung am 4. April 2019), ermöglichte eine breitere Perspektive und steigerte die Qualität des Projekts.

Diese Vorgehensweise wurde an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 belohnt: Für die Durchführung eines Wettbewerbs wurde der Kredit von Fr. 350'000 bewilligt. Wichtig war dem Souverän dabei speziell der haushälterische Umgang mit den vorhandenen Freiflächen, was explizit ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen wurde. Ebenfalls wurde gefordert, dass die Generalplaner auch den Strassenabstandsbe- reich der Widmerstrasse (unterer Teil im Schulareal) in die Planung ein- beziehen dürfen.

Eine weitere Bestätigung durch den Souverän erfolgte an der Gemein- deversammlung vom 8. Juni 2023: Für die Projektierung des Wettbe- werb-Siegerprojekts vom Planerteam um Luca Selva Architekten ETH SIA BSA wurde ein Kredit von Fr. 1'610'000 bewilligt. Der Gemeinderat setzte in der Folge eine Spezialbaukommission ein, in der mit Gemein- depräsident, Schulpräsidentin, Liegenschaften- und Finanzvorstand vier Mitglieder des Gemeinderats, Delegierte von Schulbetrieb, KibeLaA und Abteilung Liegenschaften sowie das Generalplanerteam vertreten sind. Gemeinsam wurde das Wettbewerbsprojekt zum vorliegenden Baupro- jekt weiterentwickelt und der Kostenvoranschlag erarbeitet. Die heuti- gen Hallenmieter – vor allem die lokalen Sportvereine – wurden regel- mässig über den Stand der Planung informiert, ihre Bedürfnisse wurden erhoben und in die Projektierung einbezogen.

B. Projektbe- schrieb und Ausführung

Das vorliegende Projekt besteht aus verschiedenen Teilen: dem Neubau der Dreifach-Turnhalle, Räumen für Tagesstrukturen und Schule (inkl. Er- weiterungsmöglichkeiten), dem Abbruch der bestehenden Turnhalle, der Neugestaltung der Umgebung und der Sanierung des Pavillons Im Widmer. Die einzelnen Bestandteile werden im Folgenden genauer be- schrieben.

B.1. Neubau Dreifach-Turnhalle mit Tagesstrukturen (Mehrzweckgebäude Unterdorf)

Die neue Dreifach-Turnhalle mit Tagesstrukturen wird auf der Nordsei- te des Grundstücks im Bereich Widmer-/Breitwiesstrasse gebaut, auf die heutige Spielwiese vor der bestehenden Doppel-Turnhalle Widmer Nord. Ziel ist es, dass die bestehende Turnhalle während der Baustelle weiterhin betrieben werden kann. Der Neubau ist durch die Topografie teils unter- irdisch konzipiert. Im Osten zur Breitwiesstrasse ist die Dreifach-Turnhal- le im 1. UG vorgesehen. Angrenzend dazu befinden sich an der Westseite der Turnhalle drei Geschosse, welche Geräteräume, Garderoben, Technik und weitere Nebenräume unterbringen. Die Tagesstrukturen finden auf dem Dach (2. OG) der Dreifach-Turnhalle statt. Es entsteht für die Tages- struktur ein Dachgarten als geschützter Aussenraum gegen Osten, der

den zusätzlichen Bedarf an Pausenplatzfläche abbildet. Dieser Aussenraum kann bei Bedarf teilweise als Erweiterung der Tagesstruktur und/oder Schulraum ausgebaut werden, die dafür notwendigen Anschlüsse (Haustechnik) sind eingeplant.



Visualisierung Dachgarten für die Tagesstrukturen

Der Haupteingang zur Turnhalle erfolgt aus dem neuen zentralen Pausenhof im Süden. Man gelangt durch den überdeckten Aussenraum ins EG. In diesem Geschoss, entlang der westlichen Seite der Dreifach-Turnhalle, befindet sich der Zuschauerbereich mit einer abgetreppten Tribüne. Diese Veränderung gegenüber dem Wettbewerbsprojekt erfolgte auf Wunsch der Vereine. Damit bietet die Halle rund 200 Zuschauenden Platz (Sitz- und Stehplätze). Ein Nebeneingang befindet sich auf der Westseite. Er erschliesst den Therapieraum der Schule, Büro und Werkstatt der Hausdienste und ist nahe beim zentralen Lift für das ganze Gebäude. Deshalb dient dieser Eingang auch für den hindernisfreien Zugang und für Anlieferungen. Auf der Ebene der Turnhalle verfügt die Halle über einen ebenerdigen Notausgang zur Widmerstrasse, der auch für grössere Anlieferungen (Sportgeräte, Haustechnikkomponenten) genutzt werden kann. Weitere Notausgänge von der Turnhalle führen via Ausstertrepp auf der Ostseite direkt ins Freie.

Für die direkte Erreichbarkeit der Tagesstruktur wird eine grosszügige Aussentreppe im Süden erstellt. Diese ist direkt aus dem überdeckten Aussenraum erreichbar und bietet zwei Aussichtsplattformen mit Blick auf die Sportanlagen. Sie erweitert auch den witterungsgeschützten Bereich vor dem «Kiosk». Bei Veranstaltungen in der Dreifach-Turnhalle oder auf den Aussensportanlagen können in der kleinen Küche einfache Speisen zubereitet werden. Der Kiosk weist eine Theke zum überdeckten Aussenraum auf, wo die Getränke und Speisen ausgegeben werden können.

B.1.1 Bauweise

Der Neubau wird in einer Hybridbauweise in Skelettstruktur erstellt. Es soll eine hohe Anzahl Fertigelemente aus Holz und Beton verwendet werden, ergänzt durch Ortbeton im Innern. Die Fassaden werden in drei horizontale Bänder gegliedert. Die Bänder im EG und 2. OG sind mit klar strukturierten Fenstern und Türen versehen und erscheinen mehrheitlich transparent. Das mittlere Band im 1. OG, auf der Ebene der Garderoben, ist geschlossen konzipiert.

Die Fassaden bestehen aus einer druckimprägnierten Holz-Fassadenverkleidung und Holzrahmenelementen, welche mit Mineralwolle gedämmt sind. Die äusserste Schicht zeigt sich in einer vertikalen und horizontalen Holzschalung. Die fast raumhohen Fenster bringen Licht in die Zimmer. Um eine maximale Durchsichtigkeit zu gewährleisten, sind die Absturzsicherungen der Fenster als Glaselemente konzipiert. Für den sommerlichen Wärmeschutz sind u.a. Stoffstoren eingeplant.

Die Turnhallen werden an den Innenwänden mit Beton und Akustik-Elementen aus Holz ausgestaltet. Die Garderoben/Duschen werden Betonwände aufweisen, die in den Nassbereichen mit Fliesen geplättelt werden. In den Turnhallen ist ein entsprechender Sporthallenbelag eingeplant, in den übrigen Räumen werden vor allem Kunststein und Fliesen eingesetzt. Wo möglich – z.B. bei den Betonwänden – wird direkt die Materialität der Baustruktur übernommen, womit keine weiteren Kosten für den Ausbau anfallen. In den Tagesstrukturen soll ein wohnlicheres Ambiente geschaffen werden. Als Bodenbelag ist daher ein Parkett vorgesehen, sodass auch auf dem Boden angenehm gespielt werden kann. In den Korridoren werden die Betonwände ebenfalls belassen. In den Zimmern sind an den Betonwänden Einbauschränke in Holzwerkstoffen geplant. Die Decken werden aus Akustik-Elementen aus Holz bestehen.

B.1.2 Haustechnik und Nachhaltigkeit

Die Haustechnikverteilung erfolgt vertikal mittels drei Steigzonen. Da-



Visualisierung Zuschauertribüne und Dreifach-Turnhalle

durch wird die horizontale Verteilung reduziert und auf abgehängte Decken verzichtet. Die konsequente Trennung von Tragwerk und Haustechnik ermöglicht schlanke Decken und reduziert somit den benötigten Beton auf ein Minimum. Auf dem Dach der Tagesstrukturen wird eine Photovoltaikanlage mit ca. 150 kWp Leistung installiert. Der produzierte Strom wird voraussichtlich weitgehend im Gebäude verbraucht und wird ca. 40% des errechneten Gesamtverbrauchs abdecken können.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Erdsonden und Wärmepumpen. Das Erdsondenfeld wird dabei so geplant, dass es später für weitere Gebäude – z.B. das Schulhaus Im Widmer – erweitert werden kann. Im Neubau werden zwei Wärmepumpen eingebaut. Eine davon erzeugt auf einem niedrigeren Temperaturniveau die Heizwärme für den Neubau. Die andere Wärmepumpe erzeugt auf einem höheren Temperaturniveau das Warmwasser für den Neubau und die Heizwärme für den Pavillon Im Widmer (dieser hat keine eigene Heizung und wird heute aus der beste-

henden Doppel-Turnhalle Im Widmer versorgt). Diese Trennung hat zwei grosse Vorteile: Der Normalbetrieb ist energieeffizienter als mit einer einzigen «grossen» Wärmepumpe und bei Revisionen oder Störungen steht immer noch eine Teilleistung zur Verfügung. Die Bodenheizungen im Neubau können im Sommer für sogenanntes «Freecooling» eingesetzt werden. Dabei fliesst kaltes Heizungswasser durch die Fussbodenheizung, nimmt Energie aus dem Raum auf und erwärmt sich dabei selbst. Diese Wärme wird dann über die Erdsonde zurückgespeist. Damit findet gleichzeitig eine gewisse Regeneration der Erdsonde statt, da nicht nur im Winter Wärme entzogen wird. Diese Kühlungsart braucht verhältnismässig sehr wenig Energie, da sie ohne Kältemaschine auskommt. Unterstützt wird die Kühlwirkung durch eine Nachtauskühlung über automatisierte Fensteröffnungen.

Eine Lüftungsanlage sorgt für eine gute Luftqualität im ganzen Gebäude. Damit diese Anlage kostengünstig dimensioniert werden kann, ist sie in Turnhallen und Garderoben auf den Normalbetrieb ausgerichtet. Bei grossen Anlässen mit mehr als 250 – 300 Personen während mehr als ca. vier Stunden können ergänzend die Fenster geöffnet werden. Damit die Turnhalle bei Bedarf auch einmal für eine grosse Gemeindeversammlung genutzt werden kann, wurde die feuerpolizeiliche Maximalbelegung auf 600 Personen ausgelegt. Das bedingt für den Notfall einen Rauch- und Wärmeabzug (RWA). Bei diesem strömt über die Notausgänge Frischluft in die Halle, während Rauch und Wärme via Schächte über Dach abgeführt werden. So kann auf im Bau und vor allem Unterhalt teure mechanische Ventilatoren verzichtet werden.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass der Neubau im Bau und Unterhalt möglichst energieeffizient und nachhaltig ist. Grundsätzlich sind heute verschiedenste Nachhaltigkeitsstandards möglich, die jeweils leicht andere Schwerpunkte (Energieverbrauch, Graue Energie usw.) setzen: von Minergie, Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) bis zu internationalen Standards wie DGNB, LEED oder BREAM. Es wurde entschieden, auf eine kostenpflichtige Nachhaltigkeits-Zertifizierung des Neubaus zu verzichten. Die Planung stützt sich jedoch auf den Effizienzpfad Energie des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) ab, der auf die 2000-Watt-Gesellschaft ausgerichtet ist. Die Wärmeproduktion erfolgt dank der Erdsonden aus erneuerbaren Quellen. Die kompakte Gebäudeform mit einem einfachen statischen Tragkonzept erlaubt eine ressourcenschonende Bauweise. Der energieintensive Beton wird nur wo nötig eingesetzt, sonst wird auf Holzelemente und damit einen nachwachsenden Rohstoff gesetzt. Wo immer möglich wird auf Verkleidungen verzichtet und es werden die «rohen» Baustoffe gezeigt. Das ist

nicht nur aus ökologischer Sicht sinnvoll, sondern reduziert auch die Lebenszykluskosten des Neubaus.

B.1.3 Erweiterungsmöglichkeit für Tagesstrukturen und Schulräume

Das Entwicklungskonzept Unterdorf und die aktualisierte Schulraumplanung weisen einen Erweiterungsbedarf der Schule im Unterdorf aus. Deshalb war schon im Wettbewerb aufzuzeigen, wie eine solche Erweiterung auch nach dem Bau der Schul- und Sportanlage umgesetzt werden kann. Im vorliegenden Projekt findet diese Erweiterungsmöglichkeit auf der Dachterrasse Platz. Diese kann – auch in Etappen – mit Elementbauten «aufgefüllt» werden. Diese Erweiterung kann über die mit dem Neubau erstellten Erschliessungsflächen erreicht und einfach an die Haustechnik angeschlossen werden. Die Leitungen werden bereits entsprechend dimensioniert. Das löst zwar mit dem Neubau die als Vorleistungen ausgewiesenen Kosten von rund Fr. 102'000 (inkl. MwSt.) aus. Eine nachträgliche separate Lösung wäre aber teurer und technisch schlechter.

B.2. Abbruch der bestehenden Doppel-Turnhalle Widmer Nord

Ein grosser Vorteil des Projekts ist, dass auf kostspielige Provisorien für den Turnunterricht während der Bauzeit verzichtet werden kann. Der Neubau entsteht zwischen der heutigen Doppel-Turnhalle Widmer Nord und der Breitwiesstrasse. Während der Bauzeit kann die Doppel-Turnhalle weiter genutzt werden. Erst wenn der Neubau bezogen ist, folgt der Abbruch des bestehenden Gebäudes. Parallel zum Abbruch erfolgt auch die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten.

B.3. Neugestaltung der Umgebung

Der Neubau vor der Turnhalle löst verschiedene Rochaden in der Umgebungsgestaltung aus. Das heute vor der bestehenden Doppel-Turnhalle Widmer Nord liegende Rasenspielfeld wird nach Süden verschoben und verkleinert. Es weist neu Masse von 41 x 57 m (brutto inkl. Sicherheitsraum) auf und ist damit nach den Normen des Schweizerischen Fussballverbands für 7er-Fussball (Junioren Kategorie E+D) matchtauglich. Für den Schulsport genügt die reduzierte Rasenfläche. Der heute dort liegende Allwetterplatz zieht um an die Stelle des heutigen Inline-Hockeyfelds. Das Inline-Hockeyfeld wiederum wird nach dem Abbruch am Standort der heutigen Doppel-Turnhalle realisiert. Die durch den Abbruch entstehende Grube wird dabei als Arena mit Sitzstufen aus Beton für die Zuschauenden genutzt. Mit der versenkten Lage des Spielfelds, einer Mauer zur Widmerstrasse und der neuen Dreifach-Turnhalle gegen die Breitwiesstrasse wird zudem der Schallschutz gegenüber der heutigen Situation deutlich verbessert. Die 100-Meter-Laufbahn entlang

der Breitwiesstrasse bleibt an ihrer heutigen Lage, muss aber aus Platzgründen von vier auf zwei Bahnen verschmälert werden. Auch die Weitsprunganlage und das Beachvolleyball-Feld müssen verschoben werden, sie schliessen die Umgebung gegen Süden und den bestehenden Parkplatz ab.

Diese Neugestaltung der Umgebung löst die Herausforderungen der Terraingestaltung sehr gut. Das Gelände fällt von Westen nach Osten zur Breitwiesstrasse ständig ab, die Höhendifferenz beträgt sechs bis sieben Meter. Das Gelände ist entsprechend auf verschiedenen Höhenstufen modelliert, die über Rampen und Treppen verbunden sind. An verschiedenen Orten werden die Differenzen mit Stufen überwunden, die während Schulpausen oder Veranstaltungen auch als Sitzgelegenheiten genutzt werden können. Gegenüber dem Wettbewerbsprojekt wurde das Eingangsniveau des Neubaus angehoben, damit weniger Terrain abgetragen werden muss. Das schont Umwelt und Budget.

Als Beitrag zur Hitzeminderung werden diverse Baumpflanzungen vorgesehen und wo möglich wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet. Die Platanenallee an der Breitwiesstrasse wird entlang der Laufbahn weitergezogen. Wo es die Platzverhältnisse zulassen werden Bäume und Gehölze gepflanzt, um die Erschliessungswege räumlich zu gliedern und Sitzmöglichkeiten im Schatten anbieten zu können. Strassen- und Allee-bäume sind entlang der zentralen Nord-Süd-Achse und auf dem Pausenplatz vor der Turnhalle geplant. Die Platzierung der Bauminseln ist so ausgelegt, dass Notzufahrt und Anlieferung mit Lieferwagen bis zum Neubau möglich sind.

Ein Teil des anfallenden Regenwassers wird in einem unterirdischen Tank aufgefangen und für die Bewässerung von Rasenspielfeld und Dachgarten verwendet. Dieser Dachgarten wird als Aussenraum für die Tagesstrukturen und als Ergänzung zu den Spielmöglichkeiten in der Umgebung gestaltet. Ein grosser Sandkasten mit Wasserspiel, ein Spielhäuschen, eine Tischtennisplatte sowie diverse Hüpf- und Sitzelemente sind auf der Dachfläche zwischen Grünflächen verteilt angeordnet. Die Gestaltung von Grünflächen mit kleinen Erhebungen ermöglicht die Pflanzung von Sträuchern, um die grosszügige Dachfläche zu gliedern und diverse Aufenthaltsnischen zu schaffen.

Bereits für den Wettbewerb wurde eine Verkehrsstudie erstellt, um den Parkplatzbedarf für das ganze Areal – also Primar- und Sekundarschule, Hallenbad, Gemeindeverwaltung und Werkgebäude – zu ermitteln, sowohl für Personenwagen als auch für Motorräder und Velos. Durch die

Schaffung von vier zusätzlichen Parkplätzen und einer flexiblen Nutzung der vorhandenen Parkplätze stehen gemäss den Fachleuten genügend Parkplätze zur Verfügung. Bei Grossanlässen kann zudem das Parkhaus am Dorfplatz (beim Coop) nach Absprache mit der Eigentümerschaft genutzt werden. Zusätzlich hat sich die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr seit der Erstellung des Gutachtens etwas verbessert, da sich die Bushaltestelle «Dorf» neu für beide Richtungen direkt vor dem Gemeindegarten befindet. Sollten diese Massnahmen entgegen den Erwartungen nicht ausreichend sein, wird der bestehende öffentliche Parkplatz beim Werkgebäude um zusätzliche Parkplätze erweitert (bergseits der Zufahrt Richtung Schulhaus Vorder Zelg; heute sind nur Parkplätze talseits zur Breitwiesstrasse vorhanden).

B.4. Sanierung Pavillon Im Widmer

Der Projektierungskredit umfasste auch die Sanierung des denkmalgeschützten Pavillons Im Widmer. Dessen Sanierung ist weniger dringend als der Neubau, prioritär wurde deshalb das Bauprojekt für den Neubau ausgearbeitet. Nach dessen Abschluss startet die Projektierung der Pavillonsanierung, über den Baukredit dafür wird dannzumal separat entschieden. Im vorliegenden Kredit enthalten sind nur zwingend notwendige Vorleistungen, zum Beispiel damit der Pavillon weiterhin mit Heizwärme versorgt werden kann (heute an Heizung bestehende Doppel-Turnhalle Widmer Nord angeschlossen). Die Kosten für die Sanierung des Pavillons werden nach wie vor auf insgesamt rund 1.8 Millionen Franken geschätzt.

B.5. Ausführung

Im Verlauf der Projektierungsarbeiten wurde entschieden, die Bauausführung einem Generalunternehmer (GU) zu übertragen. Dies bietet beim vorliegenden, für Langnauer Verhältnisse grossen und komplexen Bauprojekt einige Vorteile. So wird der administrative Aufwand für die Gemeinde deutlich reduziert. Die Gemeinde unterliegt dem Submissionsrecht, bei einem Auftrag dieser Grössenordnung im sogenannten Staatsvertragsbereich. Damit müssten mindestens 80% der Bausumme im offenen Verfahren ausgeschrieben werden. Bei der Ausführung mit einem GU muss nur eine solche Submission – die Wahl des GU selbst – durchgeführt werden, ansonsten wäre das für eine Vielzahl von Arbeitsgattungen (Abbruch, Aushub, Baumeister, Holzbau usw.) nötig. Zulässig ist dabei die Auflage, dass der GU auch lokale Unternehmen zur Offertstellung einladen muss. Damit haben auch regionale Unternehmen eine Chance auf einen Auftrag, auch wenn der GU im abschliessenden Entscheid, mit welchen Subunternehmern er den Vertrag abschliesst, natürlich frei bleibt. Weiter liegt die Verantwortung für die gesamte Bauaus-

führung beim GU in einer Hand, das vereinfacht Kommunikation und Schnittstellen. Grösster Vorteil ist, dass die Gemeinde gewisse Kostenrisiken auslagern kann: Mit dem GU wird eine Globale (Pauschalpreis mit Teuerungsberücksichtigung) oder ein Kostendach vereinbart, das unabhängig von den effektiven Baukosten gilt. Mit einem GU lässt sich auch der Übergabetermin verbindlich – allenfalls verbunden mit Konventionalstrafen – vereinbaren. Grösster Nachteil des GU ist die Abhängigkeit von einem Partner, die ein gewisses Klumpenrisiko bildet. Dieses Risiko lässt sich aber durch eine Erfüllungsgarantie (i.d.R. von einer Bank) minimieren. Ein weiterer Vorteil des GU-Modells ist, dass die gestalterische Leitung und die Qualitätskontrolle der Ausführung beim Generalplanerteam um Luca Selva Architekten bleibt. Sie werden direkt von der Gemeinde beauftragt und vertreten damit – anders als beim Totalunternehmer-Modell – weiterhin die Interessen der Gemeinde.

Damit der Vorteil der Preissicherheit beim GU auch effektiv zum Tragen kommt, ist die Ausgestaltung der GU-Submission von grösster Wichtigkeit. Die zu erbringenden Leistungen und die Ausführungsqualität müssen genau definiert werden. Entsprechend zeitaufwändig ist die Vorbereitung der GU-Submission. Anders als beim normalen Bauausführungsmodell mit Einzelverträgen kann der Baumeister nicht schon am Rohbau arbeiten, während die Schreinerarbeiten noch genau definiert und ausgeschrieben werden. Das hat eine gewisse zeitliche Verzögerung zur Folge. Diese kann aber durch die effizientere Ausführung aus einer Hand durch den GU in der Bauausführung teilweise kompensiert werden.

Aktuell wird von folgendem Zeitplan ausgegangen:

Erteilung Baubewilligung	ca. Oktober 2024
Baukredit Turnhalle/Tagesstrukturen (Urnenabstimmung)	24. November 2024
Erarbeitung Ausschreibungspläne (Grundlage GU-Submission)	1. Halbjahr 2025
Durchführung GU-Submission	2. Halbjahr 2025
Bauvorbereitung durch GU	1. Quartal 2026
Baubeginn	2. Quartal 2026
Inbetriebnahme Dreifach-Turnhalle	1. Quartal 2028
Abbruch Doppel-Turnhalle Widmer Nord	2. Quartal 2028
Fertigstellung Umgebungsarbeiten	3. Quartal 2028

C. Kosten und Finanzierung

Im Folgenden werden die Kosten für das Projekt genauer erläutert.

C.1. Begriffsdefinition

Bei den Kosten von Bauprojekten wird zwischen dem Objekt- und dem Baukredit unterschieden. Die Begriffe Objekt- und Baukredit sind wie folgt zu verstehen:

C.1.1 Baukredit

Diese Definition orientiert sich am Phasenmodell des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA). Der Baukredit beschreibt die Kosten für die Phasen «Ausschreibung» und «Realisierung» des Projekts, beinhaltet aber nicht die Ausgaben für die Planung und Projektierung. Der im Juni 2021 bewilligte Planungskredit für die Durchführung des Wettbewerbs beschränkte sich auf die Phase 2 «Vorstudien». Auf den Planungskredit folgte der Projektierungskredit für die Phase 3 «Projektierung» und jetzt liegt der Baukredit für die Phasen 4 «Ausschreibung» und 5 «Realisierung» vor.

C.1.2 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 sowie Bau je einen Objektkredit.

C.2. Objektkredit für den Bau

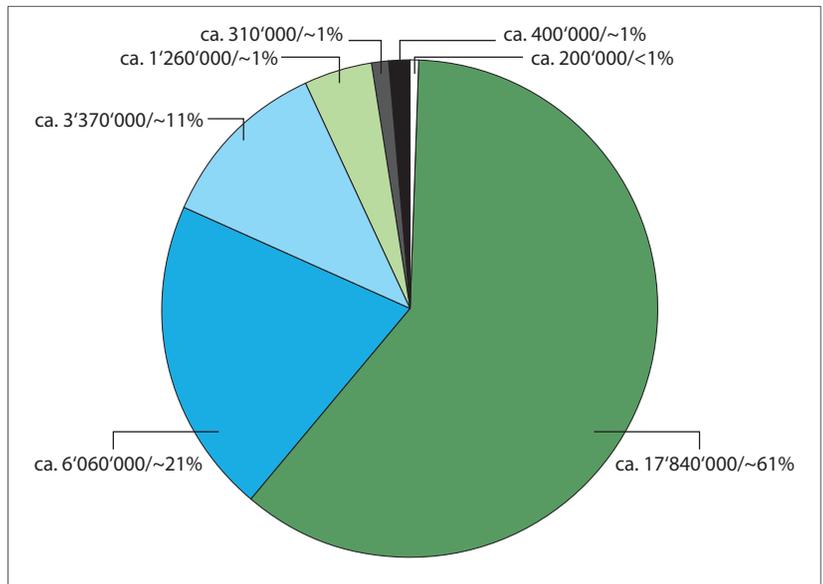
Nun soll die Urnenabstimmung über einen Objektkredit für die Schul- und Sportanlage Unterdorf beschliessen. Die Kosten für diesen dritten Kredit-Schritt beim Entwicklungskonzept Unterdorf – die Realisierung des Neubaus Dreifach-Turnhalle mit Tagesstrukturen, den Abbruch der bestehenden Doppeltturnhalle sowie die Neugestaltung der Umgebung – setzen sich folgendermassen zusammen (Genauigkeit $\pm 10\%$):

BKP	Hauptgruppe	
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 726'569
2	Gebäude	Fr. 22'073'153
4	Umgebung	Fr. 3'373'211
5	Baunebenkosten	Fr. 539'245
6	Sanierung Pavillon (nur Vorleistungen)	Fr. 100'792
7	Erweiterungsoption Dachterrasse (nur Vorleistungen)	Fr. 94'426
8	Reserven für Unvorhergesehenes (ca. 5.5% BKP 2) / Rundung	Fr. 1'254'486
9	Ausstattung	Fr. 1'260'200
	Zwischentotal	Fr. 29'422'084
	zzgl. Mehrwertsteuer (MwSt.)	Fr. 2'377'915
	Gesamtkosten	Fr. 31'800'000
	abzgl. bewilligter Projektierungskredit	Fr. 1'610'000
	Total Baukredit (inkl. MwSt.)	Fr. 30'190'000

Die oben aufgeführten Gesamtkosten reduzieren sich noch um allfällige Förderbeiträge (z.B. aus dem Sportfonds). Die entsprechenden Gesuche werden rechtzeitig vor Ausführung eingereicht werden. Da solche Beiträge aber erst nach der Ausführung verbindlich zugesichert werden, dürfen diese im Baukredit nicht berücksichtigt werden.

Aus dem kantonalen Sportfond darf aber ein Beitrag von 1.2 Millionen Franken an die Dreifach-Turnhalle sowie weitere Beiträge an die Aussen-sportanlagen (Rasenspielfeld und Inline-Hockeyfeld) erwartet werden.

Die Gesamtkosten verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Bereiche (exkl. MwSt.; Verteilung gebäudeintern nach m³):



- Dreifach-Turnhalle
- Tagesstrukturen
- Umgebung
- Reserve
- Schule (Therapie)
- Hausdienste (Büro + Werkstatt)
- Vorleistungen Erweiterung + Pavillon

C.3. Erläuterungen zu den Kosten

Bei Genehmigung der Projektierungskosten waren die Realisierungskosten für den vorliegenden Baukredit und die Pavillonsanierung noch auf 25.7 Millionen Franken (Kostenschätzung; Genauigkeit ±25%) geschätzt worden. Heute liegt ein Kostenvoranschlag (Genauigkeit ±10%) für die Realisierung des Neubaus Dreifach-Turnhalle mit Tagesstrukturen, den Abbruch der bestehenden Doppeltturnhalle sowie die Neugestaltung der Umgebung vor. Da die Pavillonsanierung noch nicht weiterbearbeitet wurde (vgl. Ziff. B.4.), wird dafür weiterhin von Fr. 1'800'000 (Genauigkeit ±25%) ausgegangen. Davon sind rund Fr. 100'000 als Vorleistungen im vorliegenden Baukredit enthalten. Somit ist heute von Gesamtkosten von rund 33.5 Millionen Franken auszugehen.

Die Kostenschätzung beruhte auf dem Preisstand vom April 2021. Allein die starke Bauteuerung in den vergangenen Jahren von fast 14% bewirkt

eine Kostensteigerung von 25.7 Millionen Franken auf 29.2 Millionen Franken. Zudem war in der Kostenschätzung keine Reserve enthalten. Im Kostenvoranschlag wurde eine Reserve von rund 1.356 Millionen Franken (inkl. MwSt.) aufgenommen. Grössere Zusatzkosten im Vergleich zu den bei der Genehmigung geplanten Realisierungskosten sind (alle Beträge inkl. 8.1% MwSt.):

- Die Photovoltaik-Anlage (PVA) auf dem Dach der Tagesstrukturen war in der Kostenschätzung nicht enthalten. Heute – wo Strommangel diskutiert wird - wäre es ein Schuldbürgerstreich, als Gemeinde einen Neubau ohne Solaranlage zu erstellen. Der Stromertrag wird für den Betrieb des Gebäudes und zukünftig auch im Schulareal genutzt werden können. Die PVA trägt damit auch zur Senkung der laufenden Betriebskosten bei. Die Kosten für die PVA betragen rund Fr. 340'000.
- Die geologischen Untersuchungen im Rahmen der Projektierung zeigten, dass sicherheitshalber mit einer aufwändigeren Foundation (Mikropfähle) als bei der Kostenschätzung angenommen gerechnet werden muss. Dafür sind rund Fr. 280'000 eingerechnet.
- Im Wettbewerbsprojekt waren keine Sitzbänke für die Zuschauenden vorgesehen. Es war eine reine Stehtribüne, von welcher aus die Spiele in der Halle verfolgt werden können. Die Vereine wurden in die Projektierung eingebunden und wünschten mehr Platz für Publikum. Das wird nun durch eine Abtreppe realisiert, welche neu rund 200 Personen Platz bietet (Sitzplätze auf zwei Höhenstufen sowie Stehplätze). Das führt netto zu Mehrkosten von rund Fr. 243'000.
- Im Hinblick auf die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und kommende, strengere Vorschriften werden die Wärmepumpen von Anfang an mit einem natürlichen Kältemittel betrieben. Natürliche Kältemittel können die heute eingesetzten synthetischen Kältemittel von den physikalischen Eigenschaften her ersetzen, haben ein geringes Erderwärmungspotenzial und sind günstiger im Betrieb. Ein Nachteil ist deren Brennbarkeit, was mit entsprechenden Sicherheitsmassnahmen (z.B. einer sogenannten Sturm Lüftung für den Technikraum) kompensiert werden muss. Das führt zu Mehrkosten von rund Fr. 162'000, entlastet jedoch den laufenden Unterhalt.
- Damit die Erweiterungsoption auf der Dachterrasse dannzumal einfach an die Haustechnik angeschlossen werden kann, sind insbesondere bei Lüftung und Heizung Vorleistungen nötig. Zum Beispiel müsste ohne Vorleistungen für die Erweiterung eine separate zweite Lüftungsanlage auf dem Dach der Erweiterung platziert werden, da ein nachträglicher Anschluss an die Lüftungsanlage im Untergeschoss nicht mehr möglich wäre. Zwei Zentralen sind im Unterhalt aufwändiger und teurer als nur eine Zentrale und die Abklärungen mit den Fachplanern zeigten, dass auch die Realisierungskosten un-

ter dem Strich teurer ausfallen würden. Die eingeplanten Vorleistungen kosten rund Fr. 102'000.

- Für die Bewässerung von Dachgarten und Rasenspielfeld wird eine Bewässerungsanlage vorgesehen, die aus einem Regenwassertank gespeisen wird. Damit kann für die Bewässerung auf Trinkwasser verzichtet werden. Das führt zwar zu Mehrkosten von rund Fr. 75'000, entlastet jedoch den laufenden Unterhalt.

Daneben gab es verschiedene Detailanpassungen aus Erkenntnisgewinnen im Laufe der Planung, die sowohl zu Minder- wie auch zu weiteren Mehrkosten führten. Nicht zu vergessen ist auch die Kostensteigerung von 0.4% durch die Anpassung des Mehrwertsteuersatzes von 7.7% auf 8.1%. Eine Kostenschätzung ist dem zu Grunde liegenden, noch nicht vertieften Planungsstand entsprechend immer mit grösseren Unsicherheiten behaftet und weist deshalb eine Genauigkeit von $\pm 25\%$ auf. Die verbleibende Abweichung zwischen Kostenschätzung und Kostenvoranschlag beträgt rund 6% und liegt somit klar unter 25%.

Da es sich für die Gemeinde Langnau am Albis um ein Grossprojekt handelt und die Kostensicherheit ein wichtiger Faktor ist, wurde eine Kostenüberprüfung durch einen vom Generalplanerteam unabhängigen Kostenplaner veranlasst. Die Überprüfung bestätigte die ermittelten Kosten und die Angemessenheit der Planung.

Auch wenn die Kostensteigerung unerfreulich ist: Ziel ist und bleibt die Erstellung eines soliden Neubaus, der kostengünstig betrieben werden kann. Es soll nicht billig gebaut und über die Lebensdauer teurer betrieben werden. Das vorliegende Projekt verspricht durch seine optimierte Konstruktion über die ganze Nutzungsdauer des Gebäudes tiefe Lebenszykluskosten.

C.4. Folgekosten

Die planmässigen Abschreibungen berechnen sich auf Grund der Nutzungsdauer der entsprechenden Anlagekategorie auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit dem aktuellen internen Zinssatz gerechnet.

Abschreibung Anlagekategorie	Nutzungs- dauer	Basis	Kosten
Sport- und Freizeitanlagen (BKP 1, 2 und 5-8)	40	Fr. 26'791'283.00	Fr. 669'782.00
Umgebung (BKP 4)	20	Fr. 3'646'441.00	Fr. 182'322.00
Ausstattung (BKP 9)	10	Fr. 1'362'276.00	Fr. 136'228.00
<i>Zwischentotal Abschreibung</i>		Fr. 31'800'000.00	Fr. 988'332.00
Verzinsung Zinsaufwand (0.5%)		Fr. 31'800'000.00	Fr. 159'000.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			Fr. 1'147'332.00

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2% für Sporthallen/-plätze auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet, was pro Betriebsjahr Fr. 636'000 entspricht. Dafür entfallen nach dem Abbruch der bestehenden Doppel-Turnhalle deren betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand).

Bei den personellen Folgekosten wird als Richtwert ein Grundlohn samt Zulagen für das zu erwartende Personal, multipliziert mit dem Faktor 1.5 vorgegeben. Mit dem Neubau erfolgt ein Ausbau von der Doppel- zur Dreifach-Turnhalle, auch die Fläche der KibeLaA wird gegenüber heute rund dreimal grösser. Mit der attraktiven Halle sind zudem mehr Vereinsanlässe und sportliche Wettkämpfe zu erwarten als heute. Es wurde deshalb für die Abschätzung der Folgekosten mit einer zusätzlichen Vollzeitstelle für die Hauswartung gerechnet, woraus sich personelle Folgekosten von rund Fr. 100'000 pro Betriebsjahr ergeben. Um den Personalaufwand möglichst gering zu halten, ist in der Ausstattung auch ein Reinigungsroboter enthalten. Dieser soll jeweils in der Nacht die Flächenreinigung der drei Turnhallen autonom ausführen.

Indirekte Folgekosten sind nicht ersichtlich. Allenfalls ergeben sich Folgerträge durch eine Mehrbelegung von zahlenden Hallenmietern gegenüber heute. Auf Grund der Unsicherheiten über die effektive Hallenbelegung durch Externe wird auf eine Quantifizierung dieser indirekten Folgerträge verzichtet. Den ortsansässigen Sportvereinen sollen die Turnhallen der

Gemeinde als Förderung des Breitensports weiterhin unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

2014 wurde die bestehende Aussenanlage im Bereich «roter Platz»/ Beachvolleyball saniert. Diese Investition ist noch nicht vollständig abgeschlossen, wenn 2028 die Umgebung neu gestaltet wird. Das gleiche trifft auf die Sanierung der Böden der bestehenden Doppel-Turnhalle zu, welche 2017 ausgeführt wurde. Die Restbuchwerte müssen deshalb 2028 ausserordentlich abgeschrieben werden, was mit total rund Fr. 45'000 zu Buche schlagen wird.

C.5. Finanzierung

In der Gemeinde Langnau am Albis besteht eine gute Grundlage für die anstehenden grossen Investitionen. Denn die guten Jahresabschlüsse der letzten Jahre – hervorgerufen durch höhere Steuereinnahmen, insbesondere bei den Grundstückgewinnsteuern – erlaubten einen Abbau der Gemeindeschulden bzw. die Vergrösserung des zweckfreien Eigenkapitals. Zudem hat die Gemeindeversammlung am 8. Juni 2023 neben dem Projektierungskredit auch entschieden, bei Zustimmung zum vorliegenden Baukredit das Gemeindeland am Luchsweg im Baurecht abzugeben. Daraus werden Baurechtszins-Einnahmen von mindestens Fr. 450'000 pro Jahr erwartet, mit denen ein Teil der Folgekosten des Neubaus gedeckt werden können.

Wenn sich die finanziellen Rahmenbedingungen der Gemeinde nicht grundsätzlich verschlechtern und insbesondere die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer auf dem derzeitigen Niveau verharren, geht der Gemeinderat davon aus, dass der Steuerfuss einstweilen unverändert bleiben wird. Zur Baufinanzierung wird eine Neuaufnahme von langfristigen Darlehen notwendig sein. Ein vorübergehender Anstieg der Verschuldung ist bei Grossprojekten wie dem Vorliegenden vertretbar.

D. Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Wird die Vorlage abgelehnt, bliebe Mangel an Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen unverändert. Das würde einen Ausbau des Angebots verunmöglichen. Mit dem erwarteten Wachstum der Gemeinde würde sich also das Kinderbetreuungsangebot verschlechtern.

Die Schule kann sich heute nur noch mit mehr Schwimm- statt Turnunterricht und einzelnen Turnlektionen von Klassen aus dem Unterdorf in den Turnhallen der Schuleinheit Wolfgraben behelfen, um die vorgeschriebenen drei Sportlektionen pro Woche anzubieten. Auf Grund der weiterhin steigenden Schülerzahlen wird das bald nicht mehr möglich

sein, ohne die Öffnungszeiten des Hallenbads für die Öffentlichkeit zu reduzieren. Die vier bestehenden Turnhallen sind auch an den Abenden durch den Vereinssport praktisch vollständig belegt. Eine Verbesserung des Angebots für den Vereinssport wäre nicht möglich.

Direkte finanzielle Folge wäre, dass der durchgeführte Wettbewerb sowie die erfolgte Projektierung nutzlos würden und die entsprechenden Ausgaben (Kredite über total Fr. 1'960'000 bewilligt) vergebens waren. Die Projektierungskosten von Fr. 1'610'000 müssten in der Folge zu Lasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben werden (die Kosten für den Wettbewerb wurden aufgrund der buchhalterischen Vorschriften gar nicht aktiviert). Das Gemeindeland am Luchsweg würde nicht im Baurecht abgegeben werden und die entsprechenden Einnahmen von mindestens Fr. 400'000 / Jahr würden entfallen.

Dazu kommen weitere finanzielle Folgen in naher Zukunft: Die bestehende Doppel-Turnhalle Widmer Nord weist verschiedene Sicherheitsmängel (z.B. vorstehende Geräte) auf und ist baulich sanierungsbedürftig (z.B. sanitäre Anlagen, hindernisfreier Zugang, energetischer Zustand). Auch entspricht die Ausstattung nicht mehr den heutigen Standards, so weisen z.B. nur zwei der vier Garderoben Duschräume auf. Der Unterhalt wurde in den vergangenen Jahren angesichts des geplanten Neubaus auf das absolute Minimum beschränkt. Bei einer Ablehnung der Vorlage müsste rasch eine Sanierung des bestehenden Gebäudes an die Hand genommen werden, obwohl dieses wie ausgeführt die heutigen Schul- und Vereinsbedürfnisse nicht mehr abzudecken vermag.

Eine Ablehnung der Vorlage würde auch die strategische Planung für das Unterdorf in Frage stellen, wie sie mit dem Entwicklungskonzept Unterdorf unter Einbezug breiter Kreise seit 2017 erarbeitet wurde.

E. Zuständigkeit

Gestützt auf Art. 8 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 sind einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 3'000'000 der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

F. Empfehlung des Gemeinderats und der Schulpflege

Die Defizite in der Schul- und Vereinssportinfrastruktur sind bekannt und wurden im Rahmen der Schulraumplanung nachgewiesen. Auch die Tagesstrukturen der Kinderbetreuung Langnau am Albis (KibeLaA) haben am heutigen Standort Rütibohl ihre Kapazitätsgrenze erreicht, eine Angebotserweiterung ist dort nicht mehr möglich. Eine solche dürfte jedoch bald notwendig werden, da von einer weiter steigenden Nachfrage auszugehen ist. Denn einerseits steigen die Schülerzahlen in Langnau am Albis, andererseits weist Langnau am Albis im Vergleich zu anderen Ge-

meinden heute noch eine unterdurchschnittliche Betreuungsquote aus.

Schulpflege und Gemeinderat sind sich bewusst, dass es sich bei der Vorlage um ein Grossprojekt mit erheblichen Kosten für unsere Gemeinde handelt.

Nichtsdestotrotz ist der Bau einer Dreifach-Turnhalle kein Luxusprojekt. Mit der Entscheidung für die Schul- und Sportanlagen werden jetzt die Weichen für die Zukunft gestellt.

Dass sich Investitionen in die Infrastruktur der Gemeinde lohnen, zeigte sich in Langnau am Albis in der Vergangenheit. Anfang der 80er-Jahre stand unsere Gemeinde im Oberdorf schon einmal vor ähnlichen Herausforderungen: Es brauchte ein neues Schulhaus, eine zusätzliche Turnhalle und es bestand das Bedürfnis nach einem grossen Gemeindesaal für Veranstaltungen. Damals hat man sich mutig für eine Investition in die Zukunft entschieden: Turnhalle und Gemeindesaal wurden im Mehrzweckgebäude Schwerzi vereint und das Schulhaus Wolfgraben III gebaut, nota bene schon damals sehr ökologisch mit einem Holzschnitzel-Wärmeverbund versorgt. Das war ein Generationenprojekt, auch wenn oder gerade weil es heute ganz selbstverständlich zu unserem Gemeindeleben gehört.

Jetzt steht Langnau am Albis wieder an einem solchen Punkt: Die Schul- und Sportanlage im Unterdorf ist auch ein Generationenprojekt. Es deckt die heute bekannten und auch die zukünftig erwarteten Bedürfnisse im Unterdorf langfristig ab. Die zusätzlichen Räume für die Tagesstrukturen verbessern die Qualität unserer Gemeinde. Das vorliegende Projekt wurde von den Grundlagen im Entwicklungskonzept Unterdorf über den Projektwettbewerb bis zum vorliegenden Bauprojekt sorgfältig und unter Einbezug von Nutzenden und Bevölkerung entwickelt. Es ist eine gute Investition in die Zukunft für Schule, Familien und Vereine.

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

G. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat die Vorlage an zwei Sitzungen am 28. August 2024 und am 3. September 2024 behandelt. Zusätzlich fand am 2. September 2024 ein Austausch mit einer Delegation des Gemeinderates statt, an welchem offene Fragen geklärt werden konnten.

Die RPK erachtet den Raumbedarf für den Schul- und Freizeitsport sowie für die Kinderbetreuung als ausgewiesen. Die Kostensteigerung des

Projekts wurde kritisch hinterfragt und konnte vom Gemeinderat nachvollziehbar begründet werden. Insgesamt stellt die Schul- und Sportanlage Unterdorf aus Sicht der RPK eine zweckmässige und wirtschaftlich tragbare Lösung dar, welche der Schule, den Familien und den Vereinen zugutekommt.

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Objektkredit von Fr. 30'190'000 zu bewilligen.

H. Planunterlagen

Folgende Planunterlagen finden Sie auf unserer Webseite www.langnauamalbis.ch/schulanlageunterdorf

- Umgebungsplan
- Grundrisse
- Fassadenpläne



Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

18. Juni 2024

