



Bildquelle: Erne Holzbau AG

Urnenabstimmung

Beleuchtender Bericht
Ersatzbau Kindergarten Eggwies

SONNTAG
14|06|26







Bildquelle: Erne Holzbau AG

Visualisierung Ersatzbau Kindergarten Eggwies (Blick aus dem Spielbereich Richtung Eggwiesweg)

Das Wichtigste in Kürze	5
Antrag	7
Beleuchtender Bericht	8
A. Ausgangslage	8
A.1. Raumdefizite im Schulbereich	8
A.2. Baulicher Zustand heutiger Kindergarten Eggwies	9
A.3. Gesamtleistungswettbewerb	9
B. Projektbeschrieb und Ausführung	11
B.1. Neubau Vierfach-Kindergarten mit Nutzungsmöglichkeit für Tagesstrukturen	11
B.2. Abbruch des bestehenden Doppel-Kindergarten Eggwies	13
B.3. Neugestaltung Umgebung	13
B.4. Ausführung	14
C. Kosten und Finanzierung	14
C.1. Objektkredit für den Bau	15
C.2. Erläuterung zu den Kosten	15
C.3. Folgekosten	16
C.4. Weitere finanzielle Konsequenzen	18
C.5. Finanzierung	18
D. Folgen bei Ablehnung der Vorlage	19
E. Zuständigkeit	19
F. Empfehlung des Gemeinderats und der Schulpflege	19
G. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	20
H. Planunterlagen	20

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. 7'250'000.– für den «Ersatzbau Kindergarten Eggwies» (Vierfach-Kindergarten mit Nutzungsmöglichkeiten für Tagesstrukturen, Abbruch bestehender Doppel-Kindergarten 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, Rubrik häufigesucht, «Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026» eingesehen werden.



Das Wichtigste in Kürze

Die aktuelle Schulraumplanung zeigt steigende Schülerzahlen und damit zusätzlichen Schulraumbedarf auf. Das betrifft auch die Schuleinheit Wolfgraben, wo mittelfristig ein zusätzliches Klassenzimmer notwendig ist. Zudem haben die Tagesstrukturen im Wolfgraben insbesondere an den Spitzentagen ihre Kapazitätsgrenze erreicht.

Das heutige Kindergartengebäude Eggwies wurde 1975 gebaut und bietet Platz für zwei Kindergartenklassen. Die Flächen entsprechen allerdings nicht mehr den heutigen kantonalen Empfehlungen sowie den Schulbedürfnissen und das Gebäude ist baulich in einem schlechten Zustand.

Aus dieser Gesamtbetrachtung entstand die Idee, am Standort Eggwies ein neues Gebäude mit vier Klassenzimmern zu planen. Damit kann im Schulhaus Wolfgraben IV ein Klassenzimmer mit Gruppenraum – heute durch eine Kindergartenklasse genutzt – freigespielt werden, welches den prognostizierten Bedarf der Primarschule Wolfgraben optimal abdeckt. Das vierte Kindergartenzimmer im Eggwies dient als langfristige Reserve und kann bis dahin für die Tagesstrukturen genutzt werden. Damit kann der Mittagstisch am Standort Wolfgraben entlastet werden

bzw. die freiwerdenden Plätze der Kindergartenkinder können für die Nachfrage-Abdeckung aus der Primarstufe genutzt werden.

Für den Neubau wurde eine Gesamtleistungssubmission nach den Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt. Vier Totalunternehmen (TU) haben ein Angebot eingereicht und dafür Teams aus Architekten, Fachplanern und ausführenden Firmen bzw. Subunternehmern gebildet. Eine Jury aus Gemeinde- und Schulvertretungen sowie externen Fachjuroren hat die Angebote bewertet. Dieses Verfahren mit TU bietet für die Gemeinde insbesondere Vorteile bei der Realisierungsgeschwindigkeit und der Kostensicherheit.

Das Projekt sieht vor, im Sommer 2027 das bestehende Kindergartengebäude abzubauen. Anschliessend wird das neue Gebäude auf der Südseite des Grundstücks entlang des Eggwieswegs erstellt. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Pultdach über den südlichen Kindergartenräumen. Neben den vier Kindergartenräumen mit Materialraum sind zwei Förderzimmer, eine Küche für die Tagesstrukturen sowie ein Lehrervorbereitungs- und Aufenthaltsraum mit Teeküche als auch die nötigen WC-Anlagen vorgesehen. Zudem sind Garderoben (auch für das Küchenpersonal), ein Lift für den hindernisfreien Zugang und im Untergeschoss Haustechnik und Putzraum eingeplant. Auch die Umgebung wird neu gestaltet, wobei prägende Bäume soweit möglich erhalten bleiben. Alle Bauarbeiten sollen bis zu den Sommerferien 2028 abgeschlossen werden. Das Schuljahr 2028/29 dürfen die Kindergartenkinder dann im neuen Kindergarten Eggwies beginnen.

Durch die Realisierung im Schuljahr 2027/28 – dem prognostizierten Tiefststand bei den Kindergarten-Eintritten – kann die Schule kostenintensive Provisorien mittels organisatorischer Massnahmen vermeiden.

Der Planungskredit für die Durchführung der zweistufigen Gesamtleistungssubmission von Fr. 300'000.– wurde vom Gemeinderat bewilligt. Die Kosten für den nun beantragten zweiten Kredit-Schritt umfassen die Realisierung des Ersatzbaus mit 4 Kindergartenräumen und Nutzungsmöglichkeit für Tagesstrukturen, den Abbruch des bestehenden Doppel-Kindergartens sowie die Neugestaltung der Umgebung. Der dafür notwendige Kredit beläuft sich auf Fr. 7'250'000.– (inkl. MwSt.).

Gemeinderat und Schulpflege sind überzeugt, dass das vorliegende Projekt die erwarteten Raumdefizite durch steigende Schülerzahlen in der Schuleinheit Wolfgraben optimal abdeckt und gleichzeitig das Tagesstrukturen-Angebot stärkt. Das geplante Gebäude verspricht mit

seinen durchdachten Abläufen und der zeitgemässen Bauweise einen effizienten und kostengünstigen Betrieb. Die Behörden 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. Für den Ersatzbau Kindergarten Eggwies wird ein Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von Fr. 7'250'000.– bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine allfällige Bauteuerung oder -verbilligung zwischen dem Aufstellen des Kostenvoranschlags (Preisstand April 2025) und der Bauausführung ergibt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

A. Ausgangslage

A.1. Raumdefizite im Schulbereich

Die aktuelle Schulraumplanung, welche durch ein externes Fachbüro erstellt wurde, zeigt gegenüber früheren Schulraumplanungen einen schnelleren Anstieg der Schülerzahlen auf. Danach wird sich der Anstieg wieder verlangsamen, die Endprognose per 2030 verändert sich gegenüber der früheren Planung nicht relevant. Das grosse Wachstum wird im Unterdorf erwartet, ein kleineres Wachstum soll es allerdings auch im Einzugsgebiet der Schuleinheit Wolfgraben geben. Gemeinderat und Schulpflege gehen gestützt auf die Schulraumprognose davon aus, dass für die Primarschule Wolfgraben mittelfristig ein zusätzliches Klassenzimmer notwendig ist.

Zudem haben die Tagesstrukturen im Wolfgraben insbesondere an den Spizentagen ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Sie belegen heute das Erdgeschoss im Schulhaus Wolfgraben IV, nutzen aber bereits an einzelnen Tagen weitere Räume der Schule Wolfgraben.

Die Schulraumplanung zeigt auf Grund der Kinderjahrgänge nochmals einen Rückgang der Kindergartenkinder im Schuljahr 2027/28 auf, bevor anschliessend der stetige Anstieg der Schülerzahlen wieder beginnt. Um den Aufwand für Provisorien möglichst tief zu halten, soll dieser Rückgang für die Bauausführung genutzt werden. Dies setzt einen engen Zeitrahmen für Projektierung und Realisierung.

Der Schuleinheit Wolfgraben sind heute vier Kindergärten angegliedert: Zwei Klassen am Standort Eggwies, eine Klasse im Schulhaus Wolfgraben IV und der Waldkindergarten. Letzterer umfasst Kinder aus der ganzen Gemeinde und findet hauptsächlich im Wald statt. Nur die Kinder der 2. Kindergartenklasse verbringen die Nachmittage im Alten Schulhaus Wolfgraben. Durch diese unterschiedlichen Standorte können heute Synergien auf der Kindergartenstufe nicht optimal genutzt werden.

Aus dieser Gesamtbetrachtung entstand die Idee, am Standort Eggwies ein neues Gebäude mit vier Klassenzimmern zu planen. Damit kann im Schulhaus Wolfgraben IV ein Klassenzimmer mit Gruppenraum freigespielt werden, welches den prognostizierten Bedarf der Primarschule Wolfgraben optimal abdecken kann. Braucht die Primarschule langfristig weiteren Schulraum, bestehen noch Ausbaumöglichkeiten insbesondere in den Dachgeschossen der Schulhäuser Wolfgraben I und II. Mit der Konzentration der Kindergärten im Oberdorf an einem Standort können Synergien besser genutzt und zum Beispiel gemeinsame Unternehmungen mehrerer Kindergartenklassen sowie personelle Stellvertretungen einfacher organisiert werden.

Der Waldkindergarten ist ein gefragtes Angebot. Er musste allerdings schon einmal den Wald-Standort aus Sicherheitsgründen wechseln. Damals erwies sich die Suche nach einem geeigneten neuen Platz als sehr anspruchsvoll. Solange der Waldkindergarten einen Platz findet und angeboten werden kann, besteht ein Reserveraum im Ersatzbau. Dieser Reserveraum soll für die Tagesstrukturen genutzt werden. Damit kann der Mittagstisch am Standort Wolfgraben entlastet bzw. die freiwerdenden Plätze der Kindergartenkinder können für die Nachfrageabdeckung aus der Primarstufe genutzt werden. Das bringt für die Kindergartenkinder Vorteile: Der Weg vom Eggwies ins Areal Wolfgraben entfällt, wofür immer eine Begleitperson eingesetzt werden muss. Auch entfällt die Durchmischung mit den Primarschulkindern, was bei den grossen Entwicklungsunterschieden in diesem Alter – zwischen vier Jahren bis ca. zwölf Jahren – ein Gewinn ist.

A.2. Baulicher Zustand heutiger Kindergarten Eggwies

Das heutige Kindergartengebäude Eggwies wurde 1975 gebaut und bietet Platz für zwei Kindergartenklassen. Die Flächen entsprechen allerdings nicht mehr den heutigen kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen. Es fehlen separate Räume für den Unterricht von «Deutsch als Zweitsprache» und anderem Förderunterricht. Das Gebäude ist zudem baulich in einem schlechten Zustand und müsste nächstens umfassend renoviert werden. Ebenso fehlt die für öffentliche Gebäude vorgeschriebene hindernisfreie Zugänglichkeit.

Das Grundstück des Kindergartens Eggwies befindet sich in der Wohnzone W/2.0. Es ist heute mit dem Doppel-Kindergarten baulich nicht maximal ausgenutzt. Der eingeschossige Bau schöpft weder die zulässige Gebäudehöhe noch die zulässige Nutzungsziffer aus. Die Parzelle erlaubt den Bau eines Vierfach-Kindergartens. Es kann auch eine Aufbereitungsküche im Gebäude eingebaut werden, welche für die Tagesstrukturen durch die KibeLaA (Kinderbetreuung Langnau am Albis) genutzt würde. Damit können Früh- und Randstundenbetreuung sowie Hort und Mittagstisch im gleichen Gebäude angeboten werden. Auch der Aussenraum wird so über einen längeren Zeitraum genutzt.

A.3. Gesamtleistungswettbewerb

Für die Umsetzung des Ersatzneubaus «Vierfach-Kindergarten mit Tagesstrukturen» entschied sich der Gemeinderat für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission. Dieser Angebotswettbewerb wurde öffentlich ausgeschrieben. Sogenannte Totalunternehmer (TU) konnten sich für die Teilnahme bewerben. Die TU bildeten dafür Teams aus Architekten, Fachplanern und ausführenden Firmen bzw. Subunternehmern.

Im Rahmen einer Präqualifikation wurden vier Anbietende von einer Jury ausgewählt. Diese Jury bestand aus drei Gemeinderatsmitgliedern (darunter die Schulpräsidentin) und zwei externen Fachjuroren, unterstützt von den Fachleuten aus Schule und Gemeindeverwaltung sowie der Bauherrenberatungsfirma Landis AG. In einem ersten Schritt entwickelten die TU's eine Projektskizze, welche von der Jury beurteilt wurde. In einem zweiten Schritt entwickelten sie aus der Skizze und dem Jurybericht ein Projekt und ein verbindliches Angebot für dessen Ausführung. Das nun zur Abstimmung vorliegende Projekt der Erne Holzbau AG hat die Jury vollumfänglich überzeugt. Es wurde deutlich besser als die Projekte der Mitbewerber bewertet (Zuschlagskriterien Gesamtkonzept 55 % / Gesamtpreis des Bauwerks 35 % / Ablauf & Zeitbedarf 10%).

Dieses Verfahren bietet für die Gemeinde verschiedene Vorteile:

- **Geschwindigkeit:** Mit einem klassischen Vorgehen – Projektwettbewerb, Projektierung und Ausführung, je mit den notwendigen Kreditbewilligungen durch Behörde, Gemeindeversammlung oder Urnenabstimmung – wäre auf Grund der gesetzlichen Fristen nicht möglich, eine Ausführung im Schuljahr 2027/28 zu realisieren. Damit könnte das «Tief» in den Schülerzahlen nicht genutzt werden und es wären teure Provisorien nötig.
- **Kostensicherheit:** Mit dem TU wird ein Kostendach (mit Teuerungsberücksichtigung) sowie eine offene Abrechnung mit Bonusregelung vereinbart. Damit kann die Gemeinde die Kostenrisiken weitgehend auslagern. Die zu erbringenden Leistungen und die Ausführungsqualität wurden im Vorfeld definiert und sind in den Kosten enthalten.
- **Submissionsrecht:** Es muss nur eine Ausschreibung nach den Vorschriften des öffentlichen Beschaffungsrechts durchgeführt werden. Mit dem erfolgreichen TU wird ein Vertrag über die Planung und Ausführung des Werks abgeschlossen. Der administrative Aufwand für die Gemeinde bleibt dadurch klein. Für die Auswahl der Subunternehmer ist danach der TU zuständig, er unterliegt dabei nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Der TU wurde allerdings verpflichtet, auch Offerten lokaler und regionaler Bauunternehmungen einzuholen. Der abschliessende Entscheid über die Subunternehmerauswahl liegt beim TU.
- **Termingarantie:** Da mit dem TU nur ein Vertragspartner vorhanden ist, ist auch die Verantwortung für die Termineinhaltung klar. Es kann ein verbindlicher Übergabetermin – verbunden mit einer Konventionalstrafe – vereinbart werden.
- **Schnittstellen:** Die Verantwortung für die gesamte Planung und Bauausführung liegt beim TU in einer Hand, das vereinfacht Kommunikation und Schnittstellen.

Grösster Nachteil des TU-Modells ist die Abhängigkeit von einem Partner, was ein gewisses Klumpenrisiko bildet. Dieses Risiko lässt sich aber durch eine Erfüllungsgarantie (i.d.R. von einer Bank) minimieren. Ein weiteres Risiko liegt in Projektänderungen: Die Preisverbindlichkeit gilt nur für die ausgeschriebenen Leistungen. Verlangt die Gemeinde nachträgliche Projektänderungen, muss sie die Kosten dafür tragen und kann keine Konkurrenzangebote mehr einholen. Da es sich im vorliegenden Fall mit einem Kindergarten nicht um ein komplexes Gebäude handelt, ist dieses Risiko tragbar.

Zudem wird mit einem TU ein Werkvertrag abgeschlossen. Damit stehen die Planer nicht wie sonst auf Seite der Gemeinde als Bauherrschaft, sondern gehören zum Ausführungsteam. Deshalb ist für die Interessenwahrung der Gemeinde wichtig, dass die fachgerechte Ausführung durch ein unabhängiges Qualitätssicherungs-Team im Auftrag der Gemeinde kontrolliert wird.

B. Projektbeschreibung und Ausführung

Das vorliegende Projekt besteht aus verschiedenen Teilen: dem Neubau des Vierfach-Kindergartens mit Nutzungsmöglichkeit für Tagesstrukturen, dem Abbruch des bestehenden Doppel-Kindergartens und der Neugestaltung der Umgebung. Die einzelnen Bestandteile werden im Folgenden genauer beschrieben.

B.1. Neubau Vierfach-Kindergarten mit Nutzungsmöglichkeit für Tagesstrukturen

Der neue Vierfach-Kindergarten mit Nutzungsmöglichkeit für Tagesstrukturen wird auf die Südseite des Grundstückes entlang des Eggwieswegs platziert. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper mit einem Pultdach über den südlichen Kindergartenräumen. Neben den vier Kindergartenräumen mit Materialraum sind zwei Förderzimmer, eine Küche für die Tagesstrukturen sowie ein Lehrervorbereitungs- und Aufenthaltsraum mit Teeküche als auch die nötigen WC-Anlagen vorgesehen. Zudem sind Garderoben (auch für das Küchenpersonal), ein Lift für den hindernisfreien Zugang und im Untergeschoss Haustechnik und Putzraum eingeplant.

Der Zugang zum Vierfach-Kindergarten erfolgt über den Eggwiesweg und ist im Gebäude auf der Süd-/Westfassade positioniert. Über den gedeckten Aussenraum betritt man die geräumige Begegnungs- und Erschliessungszone. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Kindergartenräume, wovon ein Raum vorläufig für die Tagesbetreuung genutzt wird. Auf dem gleichen Geschoss befindet sich in kurzer Distanz zum Mittagstisch die Küche für die Tagesstrukturen sowie ein Förderzimmer. Eben-

falls sind genügend Garderoben und WC-Anlagen vorhanden. Über eine gerade Treppe gelangt man ins Obergeschoss zu den zwei weiteren Kindergartenräumen, wobei sich in diesen Räumen durch das Pultdach die Möglichkeit zur Ausbildung einer Galerie bietet. Der Einbau dieser Galerien wäre mit Mehrkosten von rund Fr. 63'000.– verbunden und die Mehrfläche war im Raumprogramm nicht verlangt. Der Gemeinderat hat angesichts der angespannten Finanzsituation deshalb entschieden, auf diese Option zu verzichten. Zudem wäre eine Nachrüstung auch später ohne unverhältnismässigen Mehraufwand möglich. Ebenfalls im Obergeschoss angeordnet ist der Lehrervorbereitungs- und Aufenthaltsraum sowie weitere Garderoben und WC-Anlagen und das zweite Förderzimmer. Über eine Loggia und eine Aussentreppe gelangt man auch von den Kindergartenräumen im Obergeschoss schnell in den Aussenraum.

B.1.1 Bauweise

Der Kindergartenneubau ist ab dem Erdgeschoss als Holz-Hybridbau konzipiert, das Untergeschoss wird als Massivbau (Beton/Mauerwerk) erstellt. Die Zwischendecken sind als Holzbetonverbund-Elemente geplant. Diese verbessern den Schallschutz zwischen den Geschossen und bringen «Masse» in den Holzbau. Der Holzbau wird auch an der Fassade sichtbar: Mit den vertikal betonten Holzverkleidungen mit verschiedenen Querschnitten und Abständen entsteht ein homogenes Bild mit interessanten Licht- und Schattenspielen. Die Wahl der Konstruktion der Gebäude verbindet die positiven Eigenschaften des ökologischen, nachwachsenden Werkstoffs Holz und der kürzeren Bauzeit mit der damit reduzierten Beeinträchtigung auf den Schulbetrieb.

B.1.2 Haustechnik und Nachhaltigkeit

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 der SIA (Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein) ab, der auf die 2000-Watt-Gesellschaft ausgerichtet ist.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe mit natürlichem Kältemittel und leichter Kühlung. Dabei erfolgt die Steuerung so, dass die aktive Kühlung im Sommer nur mit überschüssigem

Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage erfolgt. Zusätzlich kann über die Lüftungsanlage auch eine Nachtauskühlung in den Räumlichkeiten erfolgen. Alle Räume sind mit einer Lüftung ausgestattet, für die Küche ist eine separate Lüftung geplant. Statt konventioneller Warmwasserboiler sind sogenannte Frischwasserstationen geplant. Dies ist besser für die Wasserhygiene, da weniger stehendes Warmwasser im System vorhanden ist. Normgemäss ist auch eine automatische Spülung für Warm- und Kaltwasser geplant, welche bei Nichtgebrauch für den notwendigen Wasserwechsel sorgt. Durch den Holz-Hybridbau ist eine energieeffiziente und nachhaltige Bauweise möglich. Der gewählte Recyclingbeton wirkt sich zudem ebenfalls positiv auf die Nachhaltigkeit aus. Mit dem geplanten Pultdach kann die Photovoltaikanlage ideal in die Dachlandschaft integriert werden.

B.2. Abbruch des bestehenden Doppel-Kindergarten Eggwies

Die Abbrucharbeiten des Doppel-Kindergartens sind in den Sommerferien 2027 geplant. Das gesamte Gebäude samt dem unterirdischen, nicht mehr in Betrieb stehenden Öltankraums wird abgebrochen und fachgerecht entsorgt. Gemäss durchgeführtem Schadstoff-Check sind nur wenige asbesthaltige Teile (u.a. Haustechnik-Dichtungen und Fensterkitt) zu erwarten. Diese Kosten sind im TU-Angebot enthalten.

B.3. Neugestaltung Umgebung

Mit dem Ersatzneubau wird die Umgebung ohnehin tangiert, weshalb diese im gleichen Zug umgestaltet und für die zusätzlichen Kindergartenkinder optimiert wird.

Der neue Zugangsweg integriert die bestehende Hainbuche sowie die zwei bestehenden Parkplätze, welche entsiegelt werden. Ergänzend werden die geforderten Veloabstellplätze geschaffen. Eine neue Wildhecke parallel zum Eggwiesweg dient einerseits als Sichtschutz und schliesst andererseits die Anlage ab. In den nördlich gelegenen Aussenbereich gelangt man entweder auf dem durchlässigen Natursteinpflasterweg um das Gebäude herum oder aus dem Innenbereich direkt in den sicheren und geschützten Garten.

Alle Kindergartenräume verfügen über einen direkten Aussenzugang, welche über die ideal platzierten Garderobenbereiche führen. Hinter den gedeckten Vorplätzen mit Sitzgelegenheiten liegt ein Trockenplatz, welcher von einem Natursteinpflasterweg eingefasst ist. Dort befindet sich auch eine Grüninsel, ein Platz für einen Naschgarten und ein Barfussweg. Die Spiellandschaft an der Nordseite wird einerseits durch das Gebäude

und andererseits zusätzlich durch einen neuen Baum beschattet. Die Gestaltung ist so ausgerichtet, dass jeder Kindergarten ein «eigenes Aussenklassenzimmer» mit Sitzmauer und Obstbaum erhält.

B.4. Ausführung

Stimmt der Souverän dem Baukredit zu, wird in der zweiten Jahreshälfte 2026 das Projekt weiter ausgearbeitet und das Baubewilligungsverfahren durchlaufen. Bis Ende Schuljahr 2026/27 wird der Kindergartenunterricht im Eggwies weitergeführt. In den Sommerferien 2027 werden die Kindergärten Eggwies in provisorische Räumlichkeiten gezügelt. Anschliessend wird das bestehende Kindergartengebäude abgebrochen und der Aushub für den Neubau erstellt. Der Grundstücksbereich entlang der Unterrenngstrasse ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen, da dort vor Jahrzehnten der Bach eingedolt und der Bach-einschnitt mit häuslichen Abfällen aufgefüllt wurde. Soweit der Aushub den belasteten Standort anschneidet, muss der Aushub geprüft und bei Belastungen fachgerecht entsorgt werden. Die entsprechenden Kosten sind im TU-Angebot enthalten. Anschliessend wird das Untergeschoss betoniert. Parallel dazu wird der Holzbau in Elementen produziert. Diese Produktion erfolgt in Werkhallen, was eine hohe Präzision in der Fertigung ermöglicht. Die vorproduzierten Holzelemente werden dann in wenigen Tagen auf das vorbereitete Untergeschoss aufgebaut. Anschliessend erfolgt der Innenausbau konventionell vor Ort. Dank dieser hybriden Bauweise mit kurzer Bauzeit sind die Arbeiten bis zu den Sommerferien 2028 abgeschlossen. So können die Schulferien wieder für den Umzug genutzt werden. Das Schuljahr 2028/29 dürfen die Kindergartenkinder dann im neuen Kindergarten Eggwies beginnen.

Durch die Ausführung im Schuljahr 2027/28 mit der nach aktuellen Prognosen tiefsten Anzahl Kindergarten-Kinder kann die Schule das Baujahr voraussichtlich ohne extra aufzustellende Provisorien überbrücken. Damit lassen sich Provisoriumskosten zwischen rund Fr. 230'000.– (einfaches Metall-Containerprovisorium) und Fr. 296'000.– (besseres Provisorium in Holzelementbau) einsparen. Das steht unter dem Vorbehalt, dass bis zur Realisierung nicht in grösserem Ausmass Kinder in den entsprechenden Kindergarten-Jahrgängen in die Gemeinde zuziehen.

C. Kosten und Finanzierung

Der Planungskredit für die Durchführung der zweistufigen Gesamtleistungssubmission von Fr. 300'000.– wurde vom Gemeinderat am 3. Dezember 2024 bewilligt. 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 (Gesamtleistungssubmission) sowie Bau je einen Objektkredit. Nun soll die Urnenabstimmung über einen Objektkredit für den Ersatzbau Kindergarten Eggwies als nächsten, zweiten Schritt entscheiden.

C.1. Objektkredit für den Bau

Die Kosten für diesen zweiten Kredit-Schritt für den Vierfach-Kindergarten Eggwies – die Realisierung des Ersatzbaus mit Nutzungsmöglichkeit für Tagesstrukturen, den Abbruch des bestehenden Doppel-Kindergartens sowie die Neugestaltung der Umgebung – setzen sich folgendermassen zusammen (Genauigkeit $\pm 10\%$):

BKP	Hauptgruppe		
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	291'000
2	Gebäude	Fr.	5'434'000
4	Umgebung	Fr.	301'000
5	Baunebenkosten	Fr.	32'000
9	Ausstattung (u.a. Möblierung)	Fr.	500'000
	<i>Zwischentotal Werkpreis TU (Erne Holzbau AG)</i>	<i>Fr.</i>	<i>6'558'000</i>
	Direktzahlungen Bauherrschaft (QS-Team, Bauherrenberatung, Bauversicherungen u.Ä.)	Fr.	151'000
	Anschluss- und Baubewilligungsgebühren	Fr.	80'000
	Unvorhergesehenes / Rundung (ca. 7% des Werkpreises)	Fr.	461'000
	Total Baukredit (inkl. MwSt.)	Fr.	7'250'000

Die Gesamtkosten für das Projekt Eggwies mit dem vom Gemeinderat bewilligten Planungskredit belaufen sich somit auf Fr. 7'550'000.–.

C.2. Erläuterung zu den Kosten

Im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2029 sind für den Ersatzbau Kindergarten Eggwies Fr. 5.7 Mio. eingestellt. Diese Zahl beruhte auf einer groben Abschätzung, da zum Zeitpunkt der Budgetierung noch keine verbindlichen Angebote der Totalunternehmer vorlagen. Die Submission hat aufgezeigt, dass die Baukostenentwicklung und auch der Aufwand für die Umgebungsanpassungen unterschätzt wurde. Es haben sich schon in der Präqualifikation nur vier Unternehmungen für

die Teilnahme beworben. Das zeigt deutlich, dass die für solche Projekte qualifizierten Unternehmungen sehr gut ausgelastet sind. Entsprechend der Marktsituation mit hoher Bauteuerung und guter Auslastung wurden die offerierten Preise nach Einschätzung der externen Bauherrenberatung vorsichtig kalkuliert. Der Bauteuerungsindex stieg in der Grossregion Zürich zwischen Oktober 2020 und Oktober 2025 (letzter verfügbarer Indexstand bei Redaktionsschluss dieses beleuchtenden Berichts) von 100 auf 117.5 Punkte, nachdem er zuvor während 10 Jahren lediglich von 94 auf 100 Punkte gestiegen war. Ein Ende dieser Entwicklung ist momentan leider nicht absehbar, weshalb zuwarten die Preise eher weiter verteuern wird. Auf Grund der steigenden Schülerzahlen wären dann auch wieder teure Provisorien notwendig, was die Baukosten zusätzlich erhöht. Deshalb ist Aufschieben für den Gemeinderat keine Option.

Das vorliegende Projekt ist zwar von den Baukosten her das teuerste. Es überzeugt aber in den betrieblichen Abläufen auf der ganzen Linie und verspricht damit günstige Betriebskosten und letztlich günstige Lebenszykluskosten über die ganze Nutzungsdauer gerechnet. Die Submission zeigte zudem, dass alle Anbieter mit sehr ähnlichen Kosten pro m³ Bauvolumen rechneten. Die Preisdifferenzen ergaben sich vor allem durch unterschiedliche Gebäudegrössen. Zwei Projekte – darunter das Projekt mit den tiefsten Baukosten – wiesen aber auch kritische Mängel auf, die im Kindergartenbetrieb täglich zu Problemen geführt hätten (zum Beispiel zu kleine/enge Garderobenbereiche, fehlende Kellerräume, Zugang ins Obergeschoss über zu knapp dimensionierte Wendeltreppe).

Der Werkpreis des TU ist ein Kostendach. Es wird nach vereinbarten Bedingungen der Teuerung angepasst, weitere Kostensteigerungen sind ohne Bestellungsänderungen hingegen ausgeschlossen. Die Abrechnung erfolgt offen. Werden in der Realisierung geringere Kosten erzielt, werden diese Einsparungen im Sinne einer Bonusregelung je hälftig zwischen TU und Gemeinde geteilt. Der Gemeinderat hofft so in der Ausführung noch Einsparungen gegenüber dem nun beantragten Kredit zu erzielen.

C.3. 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
Hochbauten	33	Fr. 6'750'000.00	Fr. 204'545.45
Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge, Ausstattungen (BKP 9)	8	Fr. 500'000.00	Fr. 62'500.00
<i>Zwischentotal Abschreibung</i>		<i>Fr. 7'250'000.00</i>	<i>Fr. 267'045.45</i>
Verzinsung Zinsaufwand (0.75%)		Fr. 7'250'000.00	Fr. 54'375.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			Fr. 321'420.45

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2% für Allgemeine Hochbauten auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet, was pro Betriebsjahr Fr. 145'000.– entspricht. Dafür entfallen nach dem Abbruch des bestehenden Doppel-Kindergartens dessen betriebliche 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. Bei der Betreuung der Haustechnik durch die Hauswarte der Gemeinde wird kein wesentlicher Mehraufwand gegenüber heute erwartet. Durch den Ausbau vom Doppel- zum Vierfachkindergarten erhöht sich dagegen der Reinigungsaufwand durch die Mehrfläche und im Bereich Küche/Mittagstisch durch die intensivere Reinigung. Daraus ergeben sich personelle Folgekosten von rund Fr. 54'000.– pro Betriebsjahr.

Die Tagesstrukturen werden in der Gemeinde Langnau am Albis vom Verein Kinderbetreuung Langnau am Albis (KibeLaA) erbracht. Dafür erhielt der Verein KibeLaA einen Leistungsauftrag der Gemeinde verbunden mit Defizitgarantien. Der Verein KibeLaA wird den Betrieb der neuen Tagesstrukturen im Kindergaren Eggwies übernehmen. Heute betreibt der Verein KibeLaA zwei Standorte, im Rütibohl für die Kinder der Schuleinheit Im Widmer (zukünftig in der neuen Schul- und Sportanlage Unterdorf) sowie im Schulhaus Wolfgraben IV für die Kinder der Schuleinheit Wolfgraben.

Die Kalkulation der indirekten Folgekosten ist mit Unsicherheiten behaftet, da folgende Faktoren teils unterschiedlich wirken:

- Der Weg zwischen Eggwies und Wolfgraben entfällt, bei welchem die Kindergartenkinder von einer Betreuungsperson begleitet wurden. Das senkt die Personalkosten etwas.
- Die Anzahl Betreuungspersonen wird nach vorgeschriebenen Personalschlüsseln berechnet. Durch die Aufteilung auf zwei Standorte kann je nach Gruppengrösse bei unglücklichen «Rundungsdifferenzen» zusätzliches Betreuungspersonal nötig werden.
- Die heute von Kindergartenkindern im Wolfgraben belegten Betreuungsplätze werden für Primarschulkinder frei. Je nach Nachfrage bleibt der Aufwand im Wolfgraben unverändert oder wird kleiner.
- Erfahrungen anderer Gemeinde zeigen eine steigende Nachfrage nach Betreuung, wenn der Weg zwischen Schul- und Betreuungsstandort entfällt.

Diese Faktoren werden die Auslastung und das Betriebsergebnis des Vereins KibeLaA beeinflussen. Da die Gemeinde dem Verein Defizitgarantien gewährt hat, können dadurch indirekte Folgekosten für die Gemeinde entstehen. Gleichzeitig besteht aber auch die Chance, dass sich die Wirtschaftlichkeit der Kinderbetreuung insgesamt verbessert und der Defizitbeitrag der Gemeinde sinkt (indirekter Folgeertrag).

C.4. Weitere finanzielle Konsequenzen

Auf Grund des Investitionsvorhabens sind die Restbuchwerte der bestehenden Anlage vor Ablauf der ordentlichen Nutzungsdauer ausserplanmässig abzuschreiben. Dies wird der Jahresrechnung belastet. In der Anlagebuchhaltung wird vom bestehenden Doppel-Kindergarten Eggwies lediglich noch die Umstellung von Öl- zu Gasheizung (Ausführung 2017) geführt, beim geplanten Abbruch des Doppel-Kindergartens Eggwies im Sommer 2027 wird der abzuschreibende Restbuchwert noch ca. Fr. 15'000.– betragen.

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 die Vergrösserung des zweckfreien Eigenkapitals. Wie der Gemeinderat in der Finanzplanung und an der Orientierungsversammlung vom 30. Oktober 2025 aufgezeigt hat, stehen in den nächsten Jahren in verschiedenen Bereichen hohe Investitionen an. Diese werden sich mittelfristig nur mit der Aufnahme von langfristigen Darlehen sowie einer Erhöhung des Steuerfusses finanzieren lassen. Der genaue Zeitpunkt hängt insbesondere

vom Ertrag der Grundstückgewinnsteuer und der Entwicklung der übrigen finanziellen Rahmenbedingungen der Gemeinde ab.

D. Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Direkte finanzielle Folge wäre, dass das durchgeführte zweistufige Gesamtleistungssubmissionsverfahren nutzlos würde und die entsprechenden Ausgaben (bewilligter Kredit Fr. 300'000.–) vergebens wären. Die aufgelaufenen Kosten müssten in der Folge zu Lasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben werden.

Wird die Vorlage abgelehnt, bliebe der Mangel an Schulräumlichkeiten in der Schuleinheit Wolfgraben unverändert. Um dieses Defizit auszugleichen, müsste wohl ein Schulraumprovisorium erstellt werden. Ein solches Provisorium – das sich erfahrungsgemäss meist zum «Providurium» entwickelt – ist oft mit verhältnismässig hohen Kosten verbunden.

Hinzu kommen weitere finanzielle Folgen in naher Zukunft: Der bestehende Doppel-Kindergarten weist einen schlechten Bauzustand auf (z.B. Flachdach, sanitäre Anlagen, energetischer Zustand etc.). Auch entspricht die Ausstattung nicht mehr den heutigen Standards, so weisen z.B. die Sanitäranlagen kein hindernisfreies WC auf. Der Unterhalt wurde in den vergangenen Jahren angesichts des geplanten Neubaus auf ein absolutes Minimum beschränkt. Bei einer Ablehnung der Vorlage müsste eine umfassende Sanierung des bestehenden Gebäudes raschmöglichst an die Hand genommen werden, obwohl der Doppel-Kindergarten wie ausgeführt die heutigen Schulbedürfnisse nicht mehr abzudecken vermag.

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

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

Der vorhandene Doppelkindergarten Eggwies entspricht nicht mehr den heutigen Schulbedürfnissen, er erfüllt auch flächenmässig nicht die aktuellen Empfehlungen. Der Bedarf nach zusätzlichem Schulraum ist in der Schulraumplanung klar ausgewiesen. Die Tagesstrukturen im Wolfgraben sind an ihre Kapazitätsgrenzen gestossen, an Spitzentagen werden schon heute andere Schulräume beansprucht. Das vorliegende Projekt bietet für all diese Problematiken eine überzeugende Lösung.

Mit der Beauftragung eines Totalunternehmers (TU) bietet das Projekt auch eine hohe Kosten- und Termisicherheit in der Ausführung. Das ge-

plante Gebäude verspricht mit seinen durchdachten Abläufen und der zeitgemässen Bauweise einen effizienten und kostengünstigen Betrieb. Eine gute Schule und eine gute Kinderbetreuung sind wichtige Faktoren für die Attraktivität einer Gemeinde. Das vorliegende Projekt ist aus all diesen Gründen eine gute Investition in die Zukunft der Langnauer Schülerinnen und Schüler.

G. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Das Projekt Ersatzbau Kindergarten Eggwies steht im Kontext einer Reihe grösserer Investitionen der Gemeinde Langnau am Albis über die nächsten Jahre. Die finanzielle Ausgangslage ist dank guter Jahresabschlüsse der letzten Jahre aktuell solide (höheres zweckfreies Eigenkapital). Die Investitionen sind jedoch im Gesamtkontext zu betrachten und werden langfristig voraussichtlich nicht ohne eine Erhöhung des Steuerfusses finanzierbar sein.

Angesichts des absehbaren Schulraummangels in der Schuleinheit Wolfgraben, des zusätzlichen Bedarfs an Tagesstrukturen sowie der Renovationsfähigkeit des bestehenden Kindergartens beurteilt die RPK den Ersatzbau Kindergarten Eggwies als zielgerichtet; er adressiert alle Problemfelder.

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und den beantragten Kredit zu bewilligen.

H. Planunterlagen



Folgende Unterlagen finden sie auf unserer Webseite www.langnauamalbis.ch, Rubrik «Häufig gesucht», Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026.

- Projektdarstellung Erne AG Holzbau mit Grundrissen, Fassaden, Umgebungsgestaltung, Projekt- und Konstruktionsinformationen sowie Visualisierungen
- Projektwürdigung Gesamtleistungssubmission mit Jurybewertung und Vorstellung aller eingereichten Projektangebote

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

10. Februar 2026