

Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2026

Gestützt auf Art. 15 (Finanzbefugnisse der Gemeindeversammlung) der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Projekt Erweiterung Neubau Dreifach-Turnhalle mit Tagesstrukturen im Areal Unterdorf (Schul- und Sportanlage Unterdorf) – Zusatzkredit Erweiterung Tagesstrukturen

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

Aktenauflage

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

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	2
Antrag	3
Beleuchtender Bericht	3
A. Ausgangslage.....	3
B. Projekt	3
C. Kosten	4
C.1. Investitionskosten	4
C.2. Folgekosten	5
D. Termine.....	5
E. Folgen bei Ablehnung der Vorlage.....	5
F. Zuständigkeit.....	6
G. Empfehlung von Schulpflege und Gemeinderats.....	6
H. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	6



Das Wichtigste in Kürze

An der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 wurde der Baukredit für die Schul- und Sportanlage Unterdorf bewilligt. Der Neubau umfasst die Dreifach-Turnhalle sowie Räume für Tagesstrukturen, Schule und Hausdienste. Die Grundlagen für dieses Projekt wurden ab 2017 erarbeitet, das Raumprogramm für das Bauprojekt wurde 2021 erstellt.

Heute zeigt die 2024/25 aktualisierte Schulraumplanung auf Grund aktueller statistischer Daten die Entwicklung der nächsten Jahre genauer auf, als dies vor fast 10 Jahren bei der Grundlagenerarbeitung möglich war. Schulpflege und Gemeinderat müssen auf Basis dieser aktualisierten Planung davon ausgehen, dass die Räume für die Tagesstrukturen schon kurz nach dem für Sommer 2028 geplanten Bezug des Neubaus an ihre Kapazitätsgrenze stossen werden.

Das ursprüngliche Projekt sah drei Hortzimmer (jeweils rund 72 m²) mit je einem Gruppenraum (jeweils rund 18 m²) vor. Da eine Erweiterungsmöglichkeit von Anfang an mitgedacht war, können nun auf einem Teil der Dachterrassenfläche zwei weitere Hortzimmer mit je einem Gruppenraum platziert werden. Für deren Erschliessung entsteht ein neuer Korridor und dazu zwei weitere Lagerräume. Der Küchenbereich vergrössert sich gegenüber dem ursprünglichen Projekt um zusätzliche Lagerfläche. Die als Spielraum geplante Dachterrasse verkleinert sich durch die Erweiterung entsprechend, deren Gestaltung wird den neuen Gegebenheiten angepasst.

Mit dieser Erweiterung wird der Platz für die Tagesstrukturen gemäss aktualisierter Schulraumplanung im gewählten Szenario bis 2043 ausreichen. Der Gemeinderat hat deshalb die Generalplaner des Neubaus beauftragt, ein Projekt für die Erweiterung der Tagesstrukturen auszuarbeiten und dafür einen Projektierungskredit von Fr. 212'000.-- bewilligt. Basierend auf diesen Projektierungsarbeiten konnte im Rahmen der Generalunternehmersubmission für den Neubau bereits Optionspreise für die Erweiterung eingeholt werden. Demnach ist für die Erweiterung mit Baukosten von Fr. 2'550'000.-- (inkl. MwSt.) zu rechnen. Die Ausführung erfolgt koordiniert mit dem Neubau, der Bezug des neuen Gebäudes ist für Sommer 2028 geplant.

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

Die aktualisierte Schulraumplanung zeigt klar auf, dass diese zusätzlichen Räume für die Tagesstrukturen eher früher als später benötigt werden. Eine Kopplung der Erweiterung an den Neubau bietet eine unwiederholbare Kosteneffizienz. Die zeitgleiche Umsetzung mit dem Neubau stellt die wirtschaftlich vorteilhafteste Lösung dar, eine spätere Erweiterung wäre mit massiv höheren Kosten verbunden und müsste im laufenden Betrieb realisiert werden.

Ein gutes Angebot an Tagesstrukturen direkt auf dem Schulareal macht die Gemeinde Langnau am Albis attraktiv für Familien und fördert die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Es ist im Interesse der Gemeinde, dass dieses Angebot an einem Standort und möglichst kosteneffizient bereitgestellt werden kann.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Für die Erweiterung der Tagesstrukturen im Neubau Schul- und Sportanlage Unterdorf wird ein zusätzlicher Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von Fr. 2'550'000.-- 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**

Ausgelöst durch Raumdefizite in den drei Bereichen Turnhallen, Tagesstrukturen und Schulraum startete im Jahr 2017 ein umfassender Planungsprozess. Der erste Schritt wurde im Oktober 2019 mit dem "Entwicklungskonzept Unterdorf" abgeschlossen. Basierend auf diesem Konzept bewilligte die Gemeindeversammlung im Juni 2021 den Kredit von Fr. 350'000.-- (inkl. MwSt.) für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens. Im Juni 2023 folgte die Kreditbewilligung der Gemeindeversammlung von Fr. 1.61 Mio. (inkl. MwSt.) für die Projektierung des Siegerprojekts. Das Bauprojekt konnte schliesslich der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 vorgelegt werden. Der Baukredit von 30,19 Mio. Franken (inkl. MwSt.) wurde dabei mit deutlicher Zustimmung genehmigt.

Dieser Rückblick zeigt wichtige Zeitpunkte auf: Die Schulraumplanung als Grundlage für den Raumbedarf wurde 2018 erstellt, basierend darauf wurde 2021 das Raumprogramm für den Wettbewerb festgelegt. Im Wissen um die zukünftige Entwicklungsszenarien wurde bereits im Wettbewerb eine Erweiterungsmöglichkeit verlangt.

Heute zeigt die 2024/25 aktualisierte Schulraumplanung auf Grund aktueller statistischer Daten die Entwicklung der nächsten Jahre genauer auf, als dies vor fast 10 Jahren bei der Grundlagenarbeit möglich war. Schulpflege und Gemeinderat müssen auf Basis dieser aktualisierten Planung davon ausgehen, dass die Räume für die Tagesstrukturen schon kurz nach dem für Sommer 2028 geplanten Bezug des Neubaus an ihre Kapazitätsgrenze stossen werden.

Der Gemeinderat hat deshalb die Generalplaner des Neubaus beauftragt, ein Projekt für die Erweiterung der Tagesstrukturen auszuarbeiten. Für diese Projektierungsarbeiten bewilligte der Gemeinderat den notwendigen Kredit von total Fr. 212'000.--. Basierend auf diesen Projektierungsarbeiten konnte im Rahmen der Generalunternehmersubmission für den Neubau bereits verbindliche Optionspreise für die Erweiterung eingeholt werden.

B. Projekt

Das ursprüngliche Projekt sah drei Hortzimmer (jeweils rund 72 m²) mit je einem Gruppenraum (jeweils rund 18 m²) vor. Die Raumgrössen wurden bewusst nach den kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen gewählt, damit langfristig eine flexible Nutzung gewährleistet ist. Daneben sah das ursprüngliche Projekt eine Aufbereitungsküche, Büro- und Personalräume sowie die nötigen Nebennutzungen wie Lager, Garderoben, Nasszellen usw. vor.

Gemeinderat

Da eine Erweiterungsmöglichkeit von Anfang an mitgedacht war, können nun auf einem Teil der Dachterrassenfläche zwei weitere Hortzimmer mit je einem Gruppenraum platziert werden. Für deren Erschliessung entsteht ein neuer Korridor und dazu zwei weitere Lagerräume. Der Küchenbereich vergrössert sich gegenüber dem ursprünglichen Projekt um eine zusätzliche Lagerfläche. Durch eine Projektoptimierung verschiebt sich die Lage der eigentlichen Küche leicht. Eine Vergrösserung der Küche ist nicht nötig, da deren Fläche bereits auf eine Erweiterung ausgelegt war. Mit der Erweiterung sind aber zusätzliche Ausstattungen (z.B. mehr Steamer) notwendig.

Von aussen verändert sich der Neubau durch die Erweiterung nur marginal: Richtung Schulhaus Vorder Zelg sind 5 zusätzliche Fenster sichtbar, wo vorher offene Bereiche zur Dachterrasse waren. Aus den anderen Richtungen ist die Erweiterung von der Strasse aus nicht sichtbar, da sie innerhalb der Dachterrasse liegt.

Die als Spielraum geplante Dachterrasse verkleinert sich durch die Erweiterung entsprechend, deren Gestaltung wird den neuen Gegebenheiten angepasst. Die Dachterrasse bietet weiterhin attraktive Spielmöglichkeiten für die betreuten Kinder direkt auf dem Geschoss der Tagesstrukturen. Unverändert können - natürlich mit der nötigen Begleitung von Betreuungspersonen - zusätzlich die Aussensportanlagen und Spielplätze auf dem Areal genutzt werden.

Mit dieser Erweiterung sollte der Platz für die Tagesstrukturen gemäss aktualisierter Schulraumplanung im gewählten Szenario bis 2043 ausreichen. Vor einer weiteren, technisch noch möglichen baulichen Erweiterung könnten dannzumal zuerst betriebliche Optimierungen ausgeschöpft werden. So lässt sich die Kapazität zum Beispiel mit einer Verpflegung in zwei Schichten steigern, während die jeweils andere Gruppe betreut wird und beispielsweise eine Turnhalle nutzt.

C. Kosten

C.1. Investitionskosten

Gemäss dem Generalunternehmerangebot der Frutiger AG (Kostendach) für den Bau und dem Honorarangebot des mit der Planung beauftragten Generalplaners Luca Selva AG Architekten ETH BSA SIA, Basel sowie den weiteren Kosten ergeben sich für die Erweiterung folgende zusätzliche Investitionskosten:

<i>BKP</i>	<i>Hauptgruppe</i>		
1	Vorbereitungsarbeiten		
2	Gebäude (inkl. Honorare)		
3	Betriebseinrichtungen		
4	Umgebung		
5	Baunebenkosten		
	<i>Zwischentotal Werkpreis GU (Frutiger AG)</i>	<i>Fr.</i>	<i>2'080'925.--</i>
9	Ausstattung / Möblierung (Budgetposition)	Fr.	100'000.--
	Honorare (Generalplaner, Spezialisten und Bauherrenberatung)	Fr.	278'000.--
	Anschluss- und Baubewilligungsgebühren	Fr.	20'000.--
	Unvorhergesehenes / Rundung (ca. 3.4% des Werkpreises)		71'075.--
	Total Baukredit (inkl. MwSt.)	Fr.	2'550'000.--

Im Finanz- und Aufgabenplan 2025-2029 sind für die Erweiterung Tagesstrukturen Fr. 2.5 Mio. eingestellt.

Gemeinderat

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 Wettbewerb, Projektierung und Bau des Gebäudes sowie nun für Planung und Bau der Erweiterung je einen Objektkredit. Die vorliegenden Baukosten für die Erweiterung fallen somit in die Kompetenz der Gemeindeversammlung.

C.2. 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		Basis	Kosten
<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungsdauer</i>		
- Sport- und Freizeitanlagen (BKP 1-5)	40	Fr. 2'450'000.00	Fr. 61'250.00
- Ausstattung (BKP 9)	10	Fr. 100'000.00	Fr. 10'000.00
<i>Zwischentotal Abschreibung</i>		<u>Fr. 2'550'000.00</u>	<u>Fr. 71'250.00</u>
Verzinsung			
- Zinsaufwand (0.75 %)		Fr. 2'550'000.00	Fr. 19'125.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			<u>Fr. 90'375.00</u>

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. 51'000.-- entspricht. Die personellen Folgekosten verändern sich durch die Erweiterung nicht relevant gegenüber den für den Neubau ausgewiesenen Kosten (vgl. [Beleuchtender Bericht zur Urnenabstimmung vom 24.11.2024](#)). Indirekte Folgekosten bzw. Folgerträge sind nicht ersichtlich.

D. Termine

Die Ausführung erfolgt koordiniert mit dem Neubau, der Bezug des neuen Gebäudes ist für Sommer 2028 geplant. Da es sich im Verhältnis zum Gesamtvolumen des Neubaus um eine kleine Erweiterung mit gleichem Baustandard handelt, hat es keine relevanten Auswirkungen auf den Bauderminplan.

E. Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung der Vorlage wird der Neubau gemäss der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 erstellt. Stellt sich der Bedarf nach Tagesstrukturen gemäss der aktuellen Schulumplanung tatsächlich ein, dürfte der Neubau im Bereich Tagesstrukturen schon relativ kurz nach Bezug (geplant für 2028) als zu klein erweisen. Das Angebot an Tagesstrukturen müsste eingeschränkt oder der heutige Standort Rütibohl weiterbetrieben werden. Bei ersterem verliert die Gemeinde an Attraktivität für Familien, bei zweiterem ist ein unnötig teurer Betrieb die Folge. Zudem könnten die täglichen Wege zwischen Schule und Tagesstrukturen nicht wie gewünscht eliminiert werden.

Gemeinderat

Eine spätere Erweiterung auf der Schul- und Sportanlage Unterdorf ist zwar bautechnisch möglich. Sie wird aber deutlich teurer ausfallen, als wenn die Erweiterung gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden kann (separate Bauinstallation, aufwändigere Anschlussarbeiten, Bauen im laufenden Schulbetrieb usw.). Auf jeden Fall würden im Rahmen der späteren Erweiterung - je nach genauem Zeitpunkt - praktisch neuwertige Bauteile deutlich vor Ende ihrer Lebensdauer wieder abgebrochen. Das ist weder ökonomisch noch ökologisch effizient.

Dazu kommen garantierechtliche Problematiken: Die mit dem Neubau beauftragte Generalunternehmung Frutiger AG muss die üblichen Baugarantien von 5 Jahren bzw. 10 Jahren für die Flachdach-Konstruktion stellen. Eine spätere Erweiterung muss nach den Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens erfolgen, eine Beauftragung der Frutiger AG ist nicht sicher. Bei einer Ausführung der Erweiterung durch andere Unternehmer während noch laufender Garantiefristen der Frutiger AG werden sich im Schadenfall komplizierte Haftungsfragen stellen. Jeder Unternehmer wird die Schuld dem anderen zuweisen wollen, somit steigt das Risiko von Kostenfolgen für die Gemeinde. Zudem würde eine spätere Erweiterung den Betrieb der Tagesstrukturen während der Bauphase beeinträchtigen (Lärm, Baustaub, Nutzungseinschränkungen im Anbaubereich und auf der Dachterrasse usw.).

F. Zuständigkeit

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

G. Empfehlung von Schulpflege und Gemeinderats

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

Die aktualisierte Schulraumplanung zeigt klar auf, dass diese zusätzlichen Räume für die Tagesstrukturen eher früher als später benötigt werden. Deshalb wurde im Rahmen der Generalunternehmersubmission bereits ein Angebot für die Erweiterung als Zusatz-Option verlangt. So kostengünstig wie jetzt kombiniert mit dem Neubau des Gebäudes lässt sich die Erweiterung nie mehr realisieren. Durch das bereits vorliegende Generalunternehmer-Angebot besteht zudem eine hohe Kostensicherheit.

Die Gemeinde hat schon einmal das Entwicklungstempo unterschätzt: Der Anbau beim Schulhaus Im Widmer wurde 2007 erstellt und musste bereits 2015 aufgestockt werden. Diesen Fehler wollen Schulpflege und Gemeinderat nicht noch einmal begehen.

Ein gutes Angebot an Tagesstrukturen direkt auf dem Schulareal macht die Gemeinde Langnau am Albis attraktiv für Familien und fördert die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, ein der Nachfrage entsprechendes Angebot bereitzustellen. Es ist im Interesse der Gemeinde, dass dieses Angebot möglichst kosteneffizient bereitgestellt werden kann. Dazu trägt ein zentraler, genügend grosser Standort entscheidend bei.

H. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat die Vorlage an der Sitzung vom 16. April 2026 behandelt. Die RPK prüft die Vorlage im Hinblick auf finanzrechtliche Zulässigkeit und die finanzpolitische Angemessenheit. Die Anforderungen sind vorliegend eingehalten, weshalb die RPK der Gemeindeversammlung empfiehlt, dem Objektkredit über Fr. 2'550'000 zulasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Gemeinderat

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

langnau am albis

