

## 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:

### Sanierung Rasenspielfeld Sportanlage Sihlmatte

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](http://www.langnauamalbis.ch) eingesehen werden.

#### Inhaltsverzeichnis

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

#### Das Wichtigste in Kürze

Im Jahr 2020 feierte der FC Langnau sein 100jähriges Bestehen, für einen ehrenamtlich geführten Verein eine stolze Leistung. Seit 1926 spielt der Verein in der Sihlmatte, ursprünglich auf einem vereinseigenen Grundstück. 1989 folgte dann ein Besitzerwechsel: Der Verein konnte die Kosten für den Unterhalt des Platzes nicht mehr selbst stemmen. Die Gemeinde übernahm das Eigentum am Platz und die Unterhaltsverpflichtung, der FC Langnau behielt das unentgeltliche Nutzungsrecht. Das Rasenspielfeld wurde 1999 letztmals saniert. Gut 25 Jahre später sind wieder bauliche Massnahmen nötig.

Seit der letzten Sanierung haben sich die Fussball-Normen verändert, für mehr Sicherheit werden heute grössere Sturzräume ums Spielfeld vorgeschrieben. Die Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) plant einen Ausbau auf Doppelspur auch im Bereich des Fussballplatzes, was zu einer Landabtretung (Enteignung) an die SZU führt. Diese beiden Vorgaben führen dazu, dass sich der

## Gemeinderat

Platz gegenüber heute Richtung Sihl verschiebt. Das neue Spielfeld wird die Grösse von 96.7 x 61.9 m aufweisen; mit den Sicherheitsräumen ergibt sich eine Abmessung von 102.7 x 67.9 m. Die Platzbeleuchtung wird erneuert und an die neue Situation angepasst, ebenso die Parkplätze entlang der Sihlmattenstrasse.

Der neue Fussballplatz kann sowohl als Rasenspielfeld (DIN-Aufbau) oder als Kunstrasen (unverfüllt) ausgeführt werden. Rasen ist günstiger im Bau, aber teurer im Unterhalt, während es beim Kunstrasen umgekehrt ist. Kunstrasen erlaubt eine intensivere Nutzung, da er bei fast jeder Witterung und auch im Winter bespielt werden kann. Der FC Langnau am Albis würde deshalb einen Kunstrasen bevorzugen. Ein Kunstrasenfeld kostet allerdings Fr. 785'000.-- mehr als ein neues Rasenspielfeld. Angesichts dieser beträchtlichen Mehrkosten hat der FC angeboten, sich im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten als Verein mit Fr. 100'000.-- zu beteiligen.

Angesichts der angespannten finanziellen Lage der Gemeinde mit grossen anstehenden Investitionen beantragt der Gemeinderat eine Sanierung mit einem Rasenspielfeld. Gemäss Kostenvoranschlag (Genauigkeit  $\pm 10\%$ ) der mit Projektierung und Realisierung beauftragten Plangrün AG, Rotkreuz, belaufen sich die Investitionskosten für eine Sanierung auf Fr. 1'535'000.-- (inkl. MwSt.). Die Gesamtkosten reduzieren sich noch um allfällige Förderbeiträge (z.B. aus dem Sportfonds), die entsprechenden Gesuche werden rechtzeitig vor Ausführung eingereicht werden. Die Ausführung soll koordiniert mit dem Doppelspurausbau der SZU erfolgen, damit der Spielbetrieb in der Sihlmatte nur einmal unterbrochen werden muss.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und den beantragten Kredit zu bewilligen.

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Das bestehende Rasenspielfelds in der Sportanlage Sihlmatte wird saniert.
2. Es wird ein Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von Fr. 1'535'000.-- bewilligt.
3. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine allfällige Bauteuerung oder -verbilligung zwischen dem Aufstellen des Kostenvoranschlags (Preisstand April 2024) und der Bauausführung ergibt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## Beleuchtender Bericht

### A. Ausgangslage

Im Jahr 2020 feierte der FC Langnau sein 100jähriges Bestehen, für einen ehrenamtlich geführten Verein eine stolze Leistung. Bei seiner Gründung startete der Verein noch ohne festen Platz, was immer wieder zu Problemen führte. 1926 konnte der Verein dann in der Sihlmatte für Fr. 12'000.-- einen Sportplatz kaufen und 1951 wurde ein erstes Clubhaus in der Sihlmatte eröffnet.

In den folgenden Jahrzehnten wurden immer wieder Verlegungen des Fussballplatzes diskutiert, fanden jedoch nie Mehrheiten. 1989 folgte dann ein Besitzerwechsel: Der Verein konnte die Kosten für den Unterhalt des Platzes nicht mehr selbst stemmen. Die Gemeinde übernahm das Eigentum am Platz und die Unterhaltsverpflichtung, der FC Langnau behielt das unentgeltliche Nutzungsrecht.

Das Rasenspielfeld wurde 1999 letztmals saniert. Gut 25 Jahre später sind wieder bauliche Massnahmen nötig. Die Drainage funktioniert nicht richtig, die Sturz- und Sicherheitsräume entsprechen nicht mehr den heutigen Normen und auch die Beleuchtung muss erneuert werden.

### B. Projekt

Das Projekt wird von zwei wesentlichen Faktoren beeinflusst: Den neuen Normen des Fussballverbands und dem Projekt Doppelspurausbau der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU).

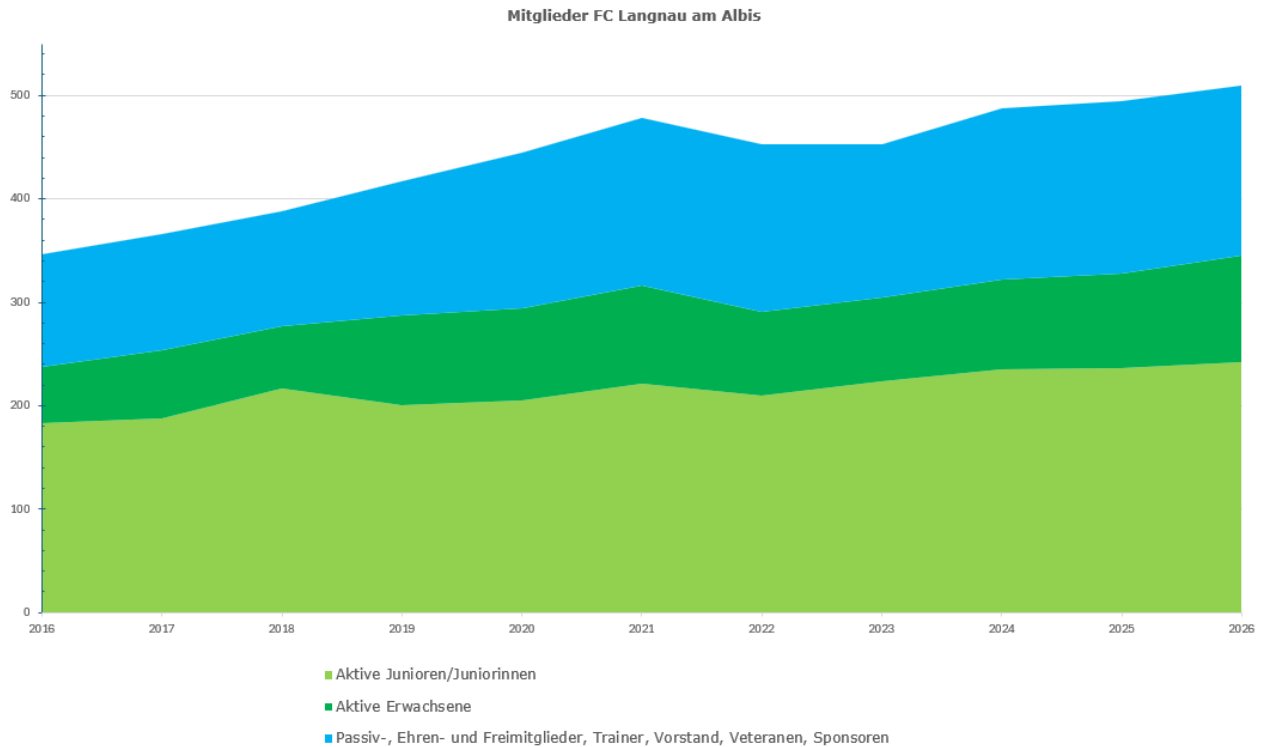
Die Fussballnormen sehen gegenüber früher eine grössere Freifläche rund ums Spielfeld vor, die frei von allen Hindernissen (auch Beleuchtungsmasten und Ähnliches) sein müssen. Diese Sicherheitsräume sollen die Unfallgefahr bei Stürzen am Spielfeldrand minimieren. Das neue Rasenspielfeld soll wie der heute Platz die Vorgaben für die 3. Liga erfüllen (aktuell spielt der FC Langnau in der 4. Liga, in der Vergangenheit war der FC allerdings schon mehrfach in der 3. Liga).

Die SZU plant den Ausbau auf Doppelspur auch im Bereich der Sihlmatte mit dem dafür notwendigen Landerwerb (Enteignung). Der heute "gebogene" Grenzverlauf wird begradigt und die SZU-Parzelle breiter als heute. Es entsteht eine neue Stützmauer zum Bahngelände, auf welche der Ballfangzaun montiert wird. Die Kosten dafür wird die SZU tragen.

Diese beiden Vorgaben führen dazu, dass sich der Platz gegenüber heute Richtung Sihl verschiebt. Das neue Spielfeld wird die Grösse von 96.7 x 61.9 m aufweisen; mit den Sicherheitsräumen ergibt sich eine Abmessung von 102.7 x 67.9 m. Auf der Längsseite zur SZU werden angrenzend an den Sicherheitsraum die Spielerkabinen platziert. Die drei bestehenden Beleuchtungskandelaber werden von 14 m auf 16 m erhöht. An beiden Längsseiten wird zudem ein Handlauf montiert, hinter welchem die Zuschauer die Spiele verfolgen können. Auf der Sihlseite müssen durch die Platzverschiebung Beleuchtungskandelaber und Ballfangzaun neu erstellt werden. Der heute als Parkplatz dienende Kiesplatz vor dem Zaun wird dadurch am nördlichen Ende gegen das Clubhaus schmaler, bietet aber noch immer 30 Parkplätze (heute 35 Parkplätze).

Der heutige Aufbau des Rasenspielfelds ist bodennah, was mit den geringsten Investitionskosten verbunden ist. Ein solcher Platz ist aber auch in der Belastung limitiert, Fachleute gehen von maximal 600 Spielstunden pro Jahr aus. Eine stärkere Nutzung beschädigt den Rasen. Mit den steigenden Mitgliederzahlen des FC steigt auch die Anzahl trainierender Mannschaften. Da in der Sihlmatte nur zwei Plätze - das grosse Rasenspielfeld und der kleine Kunstrasenplatz - zur Verfügung stehen, muss die Sanierung neu mit einem Aufbau nach DIN erfolgen. Die Sanierung wurde als Rasenspielfeld geplant, neu mit einem DIN-Aufbau. Bei diesem Aufbau sorgen Drainschichten

für optimale Verhältnisse für den Rasen. Zum Beispiel verhindert der rasche Abfluss von überschüssigem Regenwasser Staunässe, welche den Rasen sonst bis zum Abtrocknen unbespielbar macht. Dadurch kann die Belastung auf rund 800 bis 850 Spielstunden/Jahr erhöht werden.



In der Sihlmatte kommt das Mikroklima erschwerend hinzu: Das Areal liegt eher schattig und bildet ein "Kälte Loch", die Vegetationspause endet auf diesem Rasen immer später als auf den Rasenspielfeldern bei den Schulanlagen im Unterdorf und im Wolfgraben. Da Rasenspielfelder in der Vegetationspause nicht genutzt werden können, ohne den Rasen zu beschädigen, schränkt das Mikroklima die Nutzungsmöglichkeiten für den FC Langnau zusätzlich ein. Auf Wunsch des FC wurde deshalb zusätzlich ein Ersatzbau mit einem Kunstrasen geprüft.

Ein Kunstrasen kann - ausser bei Schnee und Eis, dessen Räumung würde die Kunststoff-Halme beschädigen - praktisch immer bespielt werden. Fachleute rechnen mit rund 1'300 Spielstunden pro Jahr. Beim Kunstrasen liegen allerdings die Investitionskosten am höchsten, dafür ist der Unterhalt weniger aufwändig als bei einem Naturrasen. Da nur der Platzaufbau ändert, ist das Projekt im Übrigen (Feldabmessungen, Beleuchtung usw.) praktisch deckungsgleich. Gemäss Kostenvoranschlag vom 9. Juli 2024 würde ein Kunstrasenfeld in der Sihlmatte Fr. 2'320'000.-- (inkl. MwSt.) kosten. Der FC Langnau am Albis würde auf Grund der Allwettertauglichkeit und der höheren maximalen jährlichen Spielstunden ein Kunstrasenfeld bevorzugen.

Ein Kunstrasenfeld kostet allerdings Fr. 785'000.-- mehr als ein neues Rasenspielfeld mit DIN-Aufbau. Der FC Langnau am Albis ist sich der beträchtlichen Mehrkosten bewusst. Er hat deshalb bei der Realisierung eines Kunstrasenfelds eine Kostenbeteiligung angeboten, wobei seine finanziellen Möglichkeiten als Verein limitiert sind. Der FC würde bei der Inbetriebnahme einen Beitrag von Fr. 50'000.-- sofort und über mehrere Jahre (maximal 10) verzinst mit 0.5% weitere Fr. 50'000.-- beitragen. Diese Kostenbeteiligung von total rund Fr. 100'000.-- wurde vertraglich zwischen FC Langnau am Albis und der Gemeinde geregelt. Angesichts der angespannten finanziellen Lage der Gemeinde mit grossen anstehenden Investitionen beantragt der Gemeinderat trotzdem eine Sanierung mit einem Rasenspielfeld.

**C. Kosten****C.1. Investitionskosten**

Gemäss Kostenvoranschlag vom 7. Juni 2024 (Genauigkeit  $\pm$  10%) der mit Projektierung und Realisierung beauftragten Plangrün AG, Rotkreuz, ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Aufstellung nach Baukostenplan [BKP] inkl. MwSt.):

BKP	Hauptgruppe		
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	6'486.--
4	Umgebung	Fr.	1'409'624.--
5	Baunebenkosten	Fr.	54'050.--
6	Reserven für Unvorhergesehenes (ca. 4%) / Rundung	Fr.	64'840.--
<b>Total Objektkredit (inkl. MwSt.)</b>		<b>Fr.</b>	<b>1'535'000.--</b>

Die oben aufgeführten Gesamtkosten reduzieren sich 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, sind diese im Baukredit nicht berücksichtigt.

Im Finanz- und Aufgabenplan 2025-2029 sind für die Sihlmatte Fr. 2.2 Mio. eingestellt.

**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.

		Basis	Kosten
<b>Abschreibung</b>			
<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungsdauer</i>		
- Umgebung (BKP-Nr. 4)	20	Fr. 1'535'000.00	Fr. 76'750.00
<i>Zwischentotal Abschreibung</i>		<i>Fr. 1'535'000.00</i>	<i>Fr. 76'750.00</i>
<b>Verzinsung</b>			
- Zinsaufwand (0.75 %)		Fr. 1'535'000.00	Fr. 11'512.50
<b>Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)</b>			<b>Fr. 88'512.50</b>

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % für Sportplätze auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet, was pro Betriebsjahr Fr. 30'700.-- entspricht. Die personellen Folgekosten verändern sich durch die Sanierung nicht relevant. Indirekte Folgekosten bzw. Folgeerträge sind nicht ersichtlich.

**D. Termine**

Während der Ausführung des Doppelspurausbaus durch die SZU wird die Sportanlage Sihlmatte (grosser und kleiner Platz) nicht benützt werden können, da neben der Landerwerbsfläche weitere Flächen temporär für die Bauausführung in Anspruch genommen werden. Damit der Spielbetrieb des FC Langnau nur einmal unterbrochen werden muss, soll die Ausführung der Sanierung zeitlich koordiniert mit den Bauarbeiten der SZU erfolgen. Die Gemeinde ist deshalb beim Terminplan vom Projekt der SZU abhängig. Die SZU rechnete eigentlich mit einer Ausführung in

## Gemeinderat

den Jahren 2026/27, wobei der Bereich Sihlmatten für 2027 eingeplant war. Die Gemeinde geht aktuell (Stand Redaktionsschluss dieses Beleuchtenden Berichts) eher von einer Ausführung in den Jahren 2027/28 aus, womit die Ausführung des Kunstrasenfelds erst 2028 erfolgen würde. Damit die Gemeinde bei einem schnelleren Projektfortschritt der SZU trotzdem bereit und die nötigen Kredite rechtskräftig bewilligt sind, wird das Projekt der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2026 unterbreitet.

### E. Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Direkte finanzielle Folge wäre, dass die Vorabklärungen (Fr. 41'349.17) und die darauf aufbauenden Projektierungsarbeiten (bewilligter Kredit Fr. 55'000.--) weitgehend nutzlos würden und die entsprechenden Ausgaben vergebens wären. Die aufgelaufenen Projektierungskosten müssten in der Folge zu Lasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben werden (die Vorabklärungen wurden bereits zu Lasten der Erfolgsrechnung getroffen).

Die Gemeinde ist über eine Grunddienstbarkeit verpflichtet, dem FC Langnau das dauernde und unentgeltliche Benützungsrecht an einem Fussballplatz zu gewährleisten. Das bestehende Rasenspielfeld vermag der heutigen Belastung nur noch bedingt zu genügen und weist heute bauliche Mängel auf. Die Projektierung zeigte auf, dass eine nachhaltige Behebung dieser Mängel bei einem Rasenspielfeld nur mit einem neuen Aufbau nach DIN nachhaltig behoben werden können. Bei einer Ablehnung müsste weiterhin mit grossem Aufwand das bestehende Feld gepflegt werden, ohne dass dessen Mängel richtig behoben werden können. Weitere Spielstunden müsste der FC Langnau am Albis dann wohl in Nachbargemeinden auslagern. Dies würde für den Verein zu beträchtlichen Kosten (Feldmiete, Transporte usw.) führen, zudem ist die Verfügbarkeit von anderen Plätzen sehr beschränkt. Die Fussballclubs haben in allen Gemeinden hohen Zulauf und auch die Nachbargemeinden geben den Ortsvereinen den Vorzug.

### 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 des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und den beantragten Kredit zu bewilligen.

Der FC Langnau ist für das Gemeindeleben ein wichtiger Verein. Gerade in der Kinder- und Jugendarbeit leistet der Verein mit grossem ehrenamtlichem Engagement sehr viel. Heute ist die Infrastruktur ein limitierender Faktor, schliesslich müssen allen Mannschaften Trainings- und Matchmöglichkeiten geboten werden. Mit der Sanierung des einzigen für 11er-Teams zugelassenen Langnauer Fussballplatzes kann die Nutzung gegenüber heute um rund 200 Stunden pro Jahr gesteigert werden, auch wenn bei einem Naturrasen weiterhin auf die Witterungsverhältnisse Rücksicht genommen werden muss. Die Sanierung ist somit auch eine Investition für die Kinder und Jugendlichen der Gemeinde.

### 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. Diese Anforderungen sind vorliegend eingehalten, weshalb die RPK der Gemeindeversammlung empfiehlt, der Vorlage und dem Objektkredit von Fr. 1.535 Mio. zuzustimmen.

Im Rahmen der Prüfung hat sich die RPK auch mit der Variante «Kunstrasen» befasst, welche um Fr. 785'000 teurer veranschlagt wird. Unter den genannten Gesichtspunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit und der finanzpolitischen Angemessenheit erachtet die RPK auch die Variante «Kunstrasen» als bewilligungsfähig.

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau  
Präsident

Adrian Hauser  
Gemeindeschreiber