

Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2026

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

Schulhaus Vorder Zelg – Aufstockung – Bewilligung Objektkredit

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.langnauamalbisch.ch eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	1
Antrag	2
Beleuchtender Bericht	3
A. Ausgangslage.....	3
B. Projekt	3
C. Kosten	4
C.1. Investitionskosten	4
C.2. Folgekosten	4
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

Die Schulraumplanung rechnet mit einer Zunahme der Schülerzahlen auch auf Sekundarstufe. Aktuell werden an der Sek noch 9 Klassen beschult, das wird sich gegen das Jahr 2030 auf bis zu 13 Klassen erhöhen. Dafür fehlt im Sekundarschulhaus Vorder Zelg der nötige Raum. Eine Machbarkeitsstudie zeigte im Jahr 2025 auf, dass eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes möglich ist.

Das Projekt sieht vor, auf der bestehenden Dachterrasse einen Holzelementbau aufzurichten. Dieser bietet - analog dem darunterliegenden Geschoss - Platz für drei Klassenzimmer. Das bestehende ehemalige Sprachlabor wird unterteilt. Einerseits dient dessen Fläche danach als

Korridor zur Erschliessung der drei neuen Klassenzimmer sowie des ebenfalls bestehenden Technikraums. Die verbleibende Fläche von rund 33 m² kann als Gruppenraum oder für andere Schulzwecke genutzt werden. Die neuen Zimmer werden belüftet und klimatisiert, die Technik dafür wird auf dem Flachdach aufgestellt. Die verbleibende Dachfläche soll mit einer neuen Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden.

Das Schulhaus Vorder Zelg ist heute nicht hindernisfrei zugänglich. Damit erfüllt es die Vorschriften für öffentliche Gebäude nicht, die einerseits vom eidg. Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und andererseits von der Zürcher Kantonsverfassung vorgegeben sind. Deshalb ist der Einbau eines neuen Lifts im heutigen Treppenhaus geplant. Da es sich beim Lifteinbau auf Grund der klaren gesetzlichen Vorschriften um eine gebundene Ausgabe handelt, fällt diese Kreditbewilligung in die Kompetenz des Gemeinderats. Die Ausführung erfolgt koordiniert mit der Aufstockung.

Stimmt die Gemeindeversammlung dem beantragten Baukredit zu, erfolgt die Bauausführung im Schuljahr 2027/28. So kann die vollständige Inbetriebnahme der Aufstockung auf das Schuljahr 2028/29 geschehen und der Raumbedarf der Sekundarschule bis 2043/44 (Planungshorizont der Schulraumplanung) abgedeckt werden.

Wird die Aufstockung nicht ausgeführt, fehlt der Sekundarschule ab Schuljahr 2028/29 mindestens ein Raum. Das Raumdefizit würde mit dem Anstieg der Schülerzahlen in den Folgejahren stetig grösser. Einzige kurzfristige Alternative wäre das Aufstellen von Provisorien, was mit betrieblichen Nachteilen und beträchtlichen Kosten verbunden wäre. Ausserdem würde die hindernisfrei Erschliessung des Schulhauses Vorder Zelg nicht erfolgen und die Gemeinde noch länger gegen die übergeordneten Vorschriften verstossen.

Die Schulpflege und der Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und den beantragten Kredit zu bewilligen. Die Aufstockung bringt den grossen betrieblichen Vorteil, dass die Sek weiterhin unter einem Dach stattfinden kann. Damit können Betriebsräume effizient genutzt werden und die Wege bleiben für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonen kurz. Gemeinderat und Schulpflege sind überzeugt, dass die Aufstockung auch eine kostengünstige Variante in Bau und Betrieb darstellt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Für die Aufstockung des Schulhauses Vorder Zelg wird ein Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von Fr. 2'220'000.-- bewilligt.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat für den gleichzeitigen Einbau eines Lifts zur hindernisfreien Erschliessung bereits einen Kredit von Fr. 680'000.-- als gebundene Ausgabe bewilligt hat. Dieser Beschluss ist unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Objektkredites gemäss Beschlussziffer 1 erfolgt.
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 2026) und der Bauausführung ergibt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

A. Ausgangslage

Die Schulraumplanung rechnet mit einer Zunahme der Schülerzahlen auch auf Sekundarstufe. Aktuell werden an der Sek noch 9 Klassen beschult, das wird sich gegen das Jahr 2030 auf bis zu 13 Klassen erhöhen. Das heutige Sekundarschulhaus Vorder Zelg vermag diesen Anstieg nicht mehr aufzunehmen. Allerdings wird das Gebäude gemäss aktueller Finanzplanung erst ca. 2040 saniert.

Der Mehrbedarf der Sekundarschule muss somit unabhängig von der später anstehenden Sanierung abgedeckt werden. Eine Machbarkeitsstudie zeigte im Jahr 2025 auf, dass eine Aufstockung des Schulhauses Vorder Zelg möglich ist. Um das räumliche Problem zeitgerecht lösen zu können, haben Liegenschaftenkommission und Gemeinderat die Projektierung ausgelöst.

B. Projekt

Das Schulhaus Vorder Zelg besteht aus zwei Trakten, die um ein zentrales Treppenhaus angeordnet sind. Die beiden Trakte sind höhenversetzt, was sich im Gebäudeinnern an den Zwischengeschossen zeigt und aussen an den unterschiedlichen Dachhöhen. Der nördliche, höhere Trakt besteht heute im obersten Geschoss aus dem ehemaligen Sprachlabor, einem Technikraum und einer Dachterrasse. Diese Dachterrasse bildet das Flachdach über drei Klassenzimmern.

Das Projekt sieht vor, auf dieser Dachterrasse einen Holzelementbau aufzurichten. Dieser bietet - analog dem darunterliegenden Geschoss - Platz für drei Klassenzimmer. Das ehemalige Sprachlabor wird neu unterteilt. Einerseits dient die Fläche danach als Korridor zur Erschliessung der drei neuen Klassenzimmer sowie des Technikraums (letzterer ist heute von der Dachterrasse aus zugänglich). Die verbleibende Fläche von rund 33 m² kann als Gruppenraum oder für andere Schulzwecke genutzt werden.

Das ehemalige Sprachlabor ist heute nur über Oblichter belichtet. Diese schliessen bei Regen mit starkem Wind nicht mehr dicht und entsprechen nicht mehr den heutigen Energievorschriften. Im neuen Korridorbereich werden die Oblichter deshalb ersetzt, so kann dieser gefangene Raum weiterhin natürlich mitbelichtet werden. Im neuen Gruppenraum wird ein neues Fenster eingebaut, damit der Raum den heutigen Vorgaben für die Belichtung entspricht. Das ermöglicht gleichzeitig die Nutzung dieser Dachfläche für die Platzierung der Lüftungsanlage.

Das Gebäudetechnik-Konzept sieht für die Räume im Dachgeschoss nämlich eine Lüftungsanlage vor. Der entsprechende Monoblock wird aus Platzgründen auf dem Flachdach aufgebaut. Damit eine Überhitzung des Dachgeschosses ausgeschlossen werden kann, wird die Lüftung mit einer Klimatisierung ergänzt (zusätzliche Kühlanlage). Das ist energierechtlich zulässig, wenn gleichzeitig eine Photovoltaik-Anlage (PVA) für die Stromproduktion realisiert wird. Der Bau einer PVA im Rahmen von Um- und Neubauten entspricht ohnehin der bisherigen Strategie der Gemeinde. Schulpflege und Gemeinderat erachten die entsprechenden Mehrkosten (rund Fr. 115'000.-- für die Kühlung, rund Fr. 85'000.-- für die PVA) als angemessen. Der vergangene Sommer hat deutlich gezeigt, dass der sommerliche Wärmeschutz zukünftig zu einer grösseren Herausforderung wird. Die Heizung der neuen Zimmer erfolgt über eine Bodenheizung, welche von der bestehenden Gasheizung versorgt wird. Alle neuen Klassenzimmer werden mit einem Lavabo ausgestattet.

Das Schulhaus Vorder Zelg ist heute nicht hindernisfrei zugänglich. Damit erfüllt es die Vorschriften für öffentliche Gebäude nicht, die einerseits vom eidg. Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und andererseits von der Zürcher Kantonsverfassung vorgegeben sind. Die Aufstockung kann folglich baurechtlich nur bewilligt werden, wenn der hindernisfreie Zugang gewährleistet

wird. In der Projektierung zeigte sich, dass die beste Variante dafür der Einbau eines Lifts im heutigen Treppenhaus ist. Die Treppenbreiten sind heute so grosszügig, dass eine Reduktion ohne Verletzung der feuerpolizeilichen Vorschriften möglich ist. Damit kann in der Mitte ein neuer Liftschacht eingebaut werden. Durch Lifttüren sowohl zu den Haupt- als auch zu den Zwischenpodesten können alle Geschosse hindernisfrei erschlossen werden. Der Lifteinbau erleichtert darüber hinaus den Schulbetrieb (z.B. Materialtransporte) und die Reinigung (effizienterer Maschineneinsatz möglich). Da es sich beim Lifteinbau auf Grund der klaren gesetzlichen Vorschriften um eine gebundene Ausgabe handelt, fällt diese Kreditbewilligung in die Kompetenz des Gemeinderats (Kosten rund Fr. 680'000.--). Den entsprechenden Kredit hat der Gemeinderat deshalb unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Aufstockung bereits bewilligt.

C. Kosten

C.1. Investitionskosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 10. September 2026 (Genauigkeit $\pm 10\%$, Kostenstand April 2026) der mit Projektierung und Realisierung beauftragten idarch GmbH, Planer und Architekten ETH/HTL/SIA, Wädenswil, ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Aufstellung nach Baukostenplan [BKP] inkl. MwSt.):

BKP	Hauptgruppe		
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	90'000.--
2	Gebäude	Fr.	1'680'000.--
4	Umgebung	Fr.	20'000.--
5	Baunebenkosten	Fr.	85'000.--
6	Reserven für Unvorhergesehenes ($\sim 10\%$ BKP 2)	Fr.	170'000.--
9	Ausstattung	Fr.	175'000.--
Total Objektkredit (inkl. MwSt.)		Fr.	2'220'000.--

Im Finanz- und Aufgabenplan 2026-2030 sind für die Aufstockung Vorder Zelg Fr. 3.15 Mio. eingestellt.

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 Projektierung (bewilligter Kredit Fr. 250'000.--) und Realisierung des Gebäudes (beantragter Kredit Fr. 2'220'000.--) sowie für die gebundene Ausgabe (Lift; bewilligter Kredit Fr. 680'000.--) je einen Objektkredit. Während Projektierungskredit und gebundene Ausgaben in der Kompetenz des Gemeinderats liegen, fallen die beantragten Baukosten für die Aufstockung in die Kompetenz der Gemeindeversammlung. Die Gesamtkosten für die Aufstockung Schulhaus Vorder Zelg belaufen sich somit auf Fr. 3'150'000.--.

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	
Abschreibung					
<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungs- dauer</i>				
- Hochbauten, Erneuerungsunter- haltsinvestitionen	20	Fr.	2'045'000.00	Fr.	102'250.00
- Mobilien	8	Fr.	175'000.00	Fr.	21'875.00
<i>Zwischentotal Abschreibung</i>		Fr.	2'220'000.00	Fr.	124'125.00
Verzinsung					
- Zinsaufwand (0.75 %)		Fr.	2'220'000.00	Fr.	16'650.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)				Fr.	140'775.00

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. 44'400.-- entspricht. Die personellen Folgekosten verändern sich durch die Arbeiten nicht relevant: Zwar steigt die zu reinigende Fläche, dafür können dank dem Lift Maschinen eingesetzt und dadurch Zeit eingespart werden. Indirekte Folgekosten bzw. Folgeerträge sind keine bekannt.

D. Termine

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Baukredit zu, erfolgt im ersten Halbjahr 2027 die Ausführungsplanung und die Submission der Bauarbeiten. Eine Woche vor den Sommerferien 2027 wird mit den Bauarbeiten begonnen. Die Sekundarschule führt die letzte Schulwoche als Projektwoche ausserhalb des Schulhauses durch; die entsprechenden Zusatzkosten sind eingerechnet. Dadurch stehen für die erste Etappe des Liftschachteinbaus sechs Wochen zur Verfügung. Die Arbeiten an der Aufstockung laufen nach den Sommerferien parallel zum Schulbetrieb weiter. Die Arbeiten am Liftschacht müssen dagegen während dem Schulbetrieb ruhen, damit das Treppenhaus für die Schule benützbar ist. Jeweils in den Schulferien folgt eine weitere Bauetappe am Liftschacht. In den Sommerferien 2028 erfolgt dann als letzter Schritt der Einbau der Liftanlage im fertiggestellten Schacht, so dass die vollständige Inbetriebnahme der Aufstockung auf das Schuljahr 2028/29 erfolgen kann.

E. Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Wird die Aufstockung nicht ausgeführt, fehlt der Sekundarschule ab Schuljahr 2028/29 mindestens ein Raum. Das Raumdefizit würde mit dem Anstieg der Schülerzahlen in den Folgejahren stetig grösser. Einzige kurzfristige Alternative wäre das Aufstellen von Provisorien. Diese müssten als separate Bauten auf dem Schulareal platziert werden. Dadurch wäre jedoch der Einbau von WC-Anlagen und Kopier-/Materialräumen sowie Putzräumen nötig, wodurch sich der Raumbedarf noch weiter vergrösserte. Zudem müssten entsprechende Erschliessungsleitungen und Fundamente gebaut werden. Diese Provisorien müssten dann mindestens bis zur geplanten Sanierung des Schulhauses Vorder Zelt ca. im Jahr 2040 weiterbetrieben werden. Diese Lösung ist mit grossen betrieblichen Nachteilen verbunden und kaum günstiger als die beantragte Aufstockung. Ausserdem würde die hindernisfrei Erschliessung des Schulhauses Vorder Zelt nicht erfolgen und die Gemeinde noch länger gegen die übergeordneten Vorschriften verstossen.

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 die Sekundarschule zusätzliche Klassen bilden muss und somit mehr Schulraum benötigt. Mit der geplanten Aufstockung kann dieser Schulraum gerade noch rechtzeitig bereitgestellt werden und der Bedarf der Sekundarschule bis zum Planungshorizont 2043/44 abgedeckt werden. Gleichzeitig erfüllt die Gemeinde ihre Verpflichtung, öffentliche Gebäude hindernisfrei zugänglich zu machen.

Die Aufstockung bringt den grossen betrieblichen Vorteil, dass die Sekundarschule weiterhin unter einem Dach stattfinden kann. Damit können Betriebsräume effizient genutzt werden und die Wege bleiben für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonen kurz.

Gemeinderat und Schulpflege sind überzeugt, dass die Aufstockung auch eine kostengünstige Variante in Bau und Betrieb darstellt.

H. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Wird nach dem Abschied der RPK eingefügt

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

29. September 2026