

Projekt Unterdorf - Fragen und Antworten der Informationsveranstaltungen vom 7. und 8. April 2021

Die Fragen und Antworten gliedern sich nach

1. Projekt
2. Wettbewerb/Planungsverfahren
3. Finanzielles
4. Abstimmungsverfahren

Nr.	Frage	Antwort
1	Projekt	
1.1	Wo besteht Handlungsbedarf?	Für den Schulbetrieb gibt es zu wenig Hallenflächen. Die bestehenden Hallen verletzen bfu-Normen und sind flächenmässig zu klein. Auch die Sanitäreanlagen sind veraltet. Die Hallenbedürfnisse der Vereine können nur teilweise erfüllt werden. Die Tagesstrukturen (Hort, Mittagstisch) im Rütibohl kommen zudem an die Kapazitätsgrenzen.
1.2	Ist die Auslastung durch die Schule oder Vereine der treibende Faktor, dass es eine Dreifach- und nicht eine Zweifach-Halle benötigt?	Die Schule hat schon heute zu wenig Turnhallenfläche. Mit der hohen Anzahl von Schwimmlektionen können heute die Vorgaben des Lehrplans (total 3 Sportlektionen/Woche) trotzdem erfüllt werden. Mit den steigenden Schülerzahlen wird diese Kompensation nicht mehr möglich sein. Die

Nr.	Frage	Antwort
		<p>aktuellen Hallen entsprechen auch nicht mehr den heutigen Anforderungen: Die Hallen sind zu wenig hoch und flächenmässig zu klein für verschiedene Sportarten. Dazu kommen Sicherheitsmängel. Eine Sanierung der bestehenden Turnhalle lohnt sich deshalb nicht mehr. Die Vereine begrüssen ein vergrössertes Hallenangebot ebenfalls, Haupttreiber ist aber die Schule.</p>
1.3	<p>Wie viele Schüler zählt Langnau heute und wie viele in Zukunft?</p>	<p>Aktuell besuchen rund 845 Schülerinnen und Schüler die Schule Langnau (von total rund 950 schulpflichtigen Kindern mit Wohnsitz in Langnau). Gegen 2030 werden bis zu 1'000 Schülerinnen und Schüler an der Schule Langnau erwartet, ca. 2035 wird mit über 1'000 Schülern gerechnet.</p>
1.4	<p>Sollte die Dreifach-Turnhalle nicht wie seinerzeit der Schwerzi-Saal grosszügig und weitsichtig gebaut werden? Sollen Sportveranstaltungen und Turniere ermöglicht werden?</p>	<p>Priorität haben die Bedürfnisse der Schule und diejenigen der Ortsvereine folgen in zweiter Priorität. Die Masse (Fläche/Höhe) der neuen Turnhalle sollen Turniere ermöglichen, es ist aber nur ein kleiner Zuschauerbereich geplant. Es wird keine zweite "Tüfi" mit Turnierbetrieb an jedem Wochenende angestrebt.</p>
1.5	<p>Wird vorgegeben, welche Gebäude wo zu platzieren sind oder ist der Ideenwettbewerb völlig offen? Gibt es noch Spielraum? Erstreckt sich der Wettbewerb über das ganze Areal?</p>	<p>Aus schulbetrieblicher Sicht ist die Lage der Dreifach-Turnhalle zwischen der Sekundar- und der Primarschule gegeben (Gehdistanzen, Trennung Sekundar-, Primarstufe und Kindergarten etc.). Die Schule möchte daher am Standort in der Mitte festhalten. Wo genau die Halle platziert wird, wird aber erst der Wettbewerb zeigen. Grundsätzlich werden die Teilnehmer das ganze Areal Im Widmer bespielen dürfen.</p>

Nr.	Frage	Antwort
1.6	Was ist am alten Kindergarten schützenswert?	Es handelt sich um einen Zeitzeugen, welcher fast unverändert erhalten blieb und ist deshalb als Objekt von überkommunaler Bedeutung eingestuft. Die Zuständigkeit liegt bei der kantonalen Denkmalpflege Diese setzt sich für eine Erhaltung des Gebäudes ein; ihr Ziel ist einen Abbruch zu verhindern. Ein Anbau für Tagesstrukturen ist möglich, wenn es in das Gesamtgefüge passt.
1.7	Könnte die Dreifach-Turnhalle unter den Boden verlegt und dadurch die bestehende Grünfläche erhalten werden?	Basler & Hofmann haben sich darüber Gedanken gemacht.. Die Lage neben der Kernzone und die weiteren Rahmenbedingungen führen zu einer Vielzahl von Themen, die zu berücksichtigen sind. In der Machbarkeitsstudie wurden in dieser Hinsicht ebenfalls viele Überlegungen gemacht und Varianten studiert. Daraus resultierte, dass die Dreifach-Turnhalle zurzeit halb versenkt angedacht ist. Wenn die Halle auf einem Sockel stehen würde, würde sie die Nachbarschaft immens überragen: Der Hallen-Luftraum beträgt 9.00 m, mit der Statik des Dachaufbaus ergibt sich eine Gesamthöhe von ca. 11.00 m. Wird dieses Volumen auf dem Bödeli ohne Versenkung erstellt, würde der Bau sehr dominant wirken. Bei der vollständigen Versenkung in den Boden bildet der Untergrund eine Herausforderung. In diesem Punkt ist der Wettbewerb eine Chance, um zu sehr guten und vielleicht auch neuen Ideen zu kommen. Das Gelände ist gegeben, der Standort aber offen. Die Kosten werden nicht vorgegeben. Klar ist, je tiefer in den Boden gebaut wird, umso höher die Kosten.
1.8	Ist sich die Planungsgruppe der hohen Frequentierung der Aussenflächen am Abend und am Wochenende bewusst? Wo sollen sich diese	Die Behörden sind sich des Bedarfs an Aussenflächen bewusst. Der Bedarf einer zusätzlichen Turnhalle ist ebenfalls ausgewiesen. Eine mehrheitsfähige Lösung wird



Nr.	Frage	Antwort
	Jugendlichen aufhalten, wenn die Grünflächen reduziert werden?	ohne Kompromisse kaum erreicht werden können.
1.9	Ist wieder ein Rasenfeld geplant?	Ja, die Rasenfläche wird aber wahrscheinlich räumlich verschoben. Das Feld wird so gross sein, dass es für die Junioren die Wettbewerbsgrösse hat und die Mindestanforderungen der Schule erfüllt.
1.10	Wie wird das Problem der mangelnden Parkplätze gelöst werden? Ist die Werkhof-Situation ohne Nutzfahrzeugtauglichkeit noch zeitgemäss? Wie wird dies angegangen und könnte die Fläche mit unterirdischen Parkplätzen besser genutzt werden?	Die Parkplatzfrage war an der Diskussionsveranstaltung ein grosses Thema. Die beste Lösung wäre eine unterirdische Tiefgarage, welche die Schulanlage, den Coop und das Gemeindehaus verbinden würde. Die Herausforderung ist, dieses Thema für Langnauer Verhältnisse befriedigend zu lösen (Kosten-Nutzen).
2	Wettbewerb / Planungsverfahren	
2.1	Warum ein Wettbewerb?	Das Submissionsrecht verpflichtet die Gemeinde zu einer öffentlichen Ausschreibung. Nur in einem Wettbewerb kann dabei ein konkretes Projekt für Langnau am Albis bewertet werden. Submissionsrechtlich könnte auch eine Ausschreibung basierend auf Preis, Erfahrung, Referenzen u.ä. durchgeführt werden. Das stellt aber nicht sicher, dass der Beauftragte dann auch die beste Idee für Langnau hat. Mit einem Wettbewerb erhält Langnau dagegen ca. 10 konkrete Ideen für die formulierten Bedürfnisse und kann die Vor- und Nachteile abwägen. Im Verhältnis zu diesem Nutzen sind die Kosten des Wettbewerbs bescheiden.
2.2	Wer arbeitet die Vorgaben für das Projekt, den Wettbewerb aus? Was ist das Raumprogramm?	Das Wettbewerbsprogramm mit den Anforderungen an die Bauten (insbesondere Raumprogramm) wird durch die

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Gemeinde vorgegeben. Es wird von Gemeindevertretern in Zusammenarbeit mit einem Fachberater erarbeitet. Die Gemeinde hat mit verschiedenen Anspruchsgruppen das Gespräch gesucht und ihre Bedürfnisse und Ideen ermittelt.</p> <p>An der Diskussionsveranstaltung und an der GALA fanden zahlreiche Gespräche statt und die Inputs sind vom Gemeinderat aufgenommen worden. Weitere Inputs nimmt der Gemeinderat auch jetzt noch gerne entgegen.</p>
2.3	<p>Schränkt die gemachte Machbarkeitsstudie den Wettbewerb ein? Die zusätzlichen Schüler benötigen zusätzliche Klassenzimmer zum einen, aber auch Aussenraum zum anderen. In den Grundlagen fehlen diesbezügliche Aussagen. Könnte ein Teilabschnitt der Widmerstrasse aufgehoben werden und dadurch mehr Flexibilität in der Planung gewonnen werden?</p>	<p>Die teilweise Aufhebung der Gemeindestrasse war im Projekt ein Thema. Wegen der langen Verfahrensdauer (Aufhebung Verkehrsbaulinien) und der drängenden Zeit wurde diese Idee allerdings nicht weiterverfolgt.</p> <p>Der Input wird vom Gemeinderat aufgenommen.</p> <p>Die Machbarkeitsstudie wird zwar verfügbar sein, schränkt aber den Wettbewerb nicht ein, weil die Teilnehmer nicht an diese Vorarbeit gebunden sind.</p>
2.4	Ist bekannt, wer den Wettbewerb durchführen wird?	Nein, dies ist noch offen. Der Gemeinderat wird nach der Gemeindeversammlung vom Juni 2021 entscheiden.
2.5	Wettbewerb: Wird dieser nach der SIA Norm 142 erfolgen oder nur in Anlehnung an jene Norm?	Der Gemeinderat wird dies entscheiden. Die Basler & Hofmann ist Mitglied des SIA und empfiehlt, den Wettbewerbe nach der SIA-Norm 142 durchzuführen.
2.6	Wird der Wettbewerb 1-stufig oder 2-stufig durchgeführt?	Diese Frage ist noch nicht abschliessend entschieden. Submissionsrechtlich ist sowohl ein offener Wettbewerb (alle Teams reichen Projekte ein, kann bis 50 Projekte generieren) als auch ein Wettbewerb mit Präqualifikation (alle Teams können sich bewerben, eine Auswahl von ca.

Nr.	Frage	Antwort
		<p>10 Teams reicht dann ein Projekt ein) zulässig. Die Tendenz geht zu einem 2-stufigen Wettbewerb mit Präqualifikation, daher auch die Aussage mit den ca. 10 Projekten. Dies auch aus volkswirtschaftlichen Überlegungen, um den ohnehin nicht voll entschädigten Aufwand der Teilnehmer zu reduzieren.</p>
2.7	Planungsverfahren: Ist das vom Gemeinderat beantragte Vorgehen das richtige?	<p>Der Gemeinderat hat sich in risikobasierter Abwägung aller Fakten für die Beauftragung eines Generalplanerteams (Planer für Architektur, Landschaftsarchitektur, Statik, Gebäudetechnik, Bauprojektmanagement etc.) für die drei Teilprojekte Neubau Dreifach-Turnhalle, Neubau Tagesstrukturen und Sanierung Pavillon Im Widmer entschieden. Zur Sicherung der Qualität unter Einhaltung der submissionsrechtlichen Vorgaben soll ein Projektwettbewerb durchgeführt werden.</p> <p>Das siegreiche Generalplanerteam wird dann beauftragt, die detaillierten Vor- und Bauprojekte mit Kostenvoranschlag in Zusammenarbeit mit Gemeindevertretern aus Politik und Verwaltung auszuarbeiten. Dabei kann die Gemeinde auch Einfluss nehmen und Optimierungen (Grundrisse/Abläufe/ Kosten usw.) verlangen. Denn die beauftragten Planer haben eine Treuepflicht gegenüber der Gemeinde als Bauherrschaft und Auftraggeber. Dies im Gegensatz zu einem Gesamtleistungswettbewerb, wo ein Totalunternehmer (TU) Planung und Bau anbietet und dafür auch einen Preis offeriert. Hier kann der TU bei jeder Änderung Kosten geltend machen und ein TU hat auch keine Treuepflicht gegenüber der Gemeinde (Werkvertrag).</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Die Projekte der engeren Wahl werden im Wettbewerbsverfahren auch auf die Realisierungskosten geprüft (einheitliche Kostenabschätzung durch einen Kostenplaner im Auftrag der Gemeinde). Erfahrungsgemäss gewinnt in einem Wettbewerbsverfahren weder das teuerste noch das günstigste Projekt.</p>
2.8	<p>Preisgeld von Fr. 140'000: Wie kommt diese Summe zustande, worauf basiert sie?</p>	<p>Jedes teilnehmende Team erhält eine pauschale Entschädigung, in der Regel die ersten 3 Jurierten ein Preisgeld (Verteilung durch Jury). Das Preisgeld ist abhängig von der Gesamtinvestitionssumme und basiert auf entsprechenden Empfehlungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA). Die teilnehmenden Büros arbeiten während 2 bis 3 Monate am Projekt und nehmen das Risiko auf sich, dafür nicht oder nur bescheiden - jedenfalls nicht kostendeckend - entschädigt zu werden.</p>
2.9	<p>Hat die Gemeinde ein Gemeindegrossraum-Konzept mit Aufzeichnung der Bewegungsflächen? Dies wäre ein gutes Planungsinstrument und dient dem Gemeinderat als Grundlage, wohin er sich hinsichtlich Bewegungsräume für die Bevölkerung bewegen möchte und welche Flächen genutzt werden können. Ein solches strategisches Konzept kostet ca. Fr 60'000 bis Fr. 80'000.</p>	<p>Der Input für die Erarbeitung eines Gemeindegrossraum-Konzepts wird entgegengenommen.</p>
2.10	<p>Im Wettbewerb ist ein Mobilitätskonzept für die Turnhalle zu verlangen (öffentlicher Verkehr, Velo, Coop-Parkhaus, Bacher-Parkhaus etc.).</p>	<p>Im beantragten Kredit ist ein Posten für ein Verkehrskonzept enthalten, dass u.a. die Anzahl der nötigen Parkplätze klären soll.</p>

Nr.	Frage	Antwort
2.11	Muss die Gemeinde das Siegerprojekt ausführen?	Nein, die Gemeinde kann auf die Ausführung verzichten. Wegen der submissionsrechtlichen Vorgaben kann sie aber nicht einfach ein anderes Projekt auswählen, es müsste für ein neues Projekt wieder ein submissionsrechtlich korrektes Planerwahlverfahren durchgeführt werden.
3	Finanzielles	
3.1	In Langnau steht seit Jahren das Sparen im Vordergrund. Wie können die 20 Millionen Franken finanziert werden? Gibt es Vorhersagen, was die Auswirkungen sein werden?	Die Investition verteilt sich über mehrere Jahre. Es handelt sich um ein Grossprojekt. Die Bedürfnisse sind unbestritten. Der Gemeinderat hat das Projekt so gut als möglich vorbereitet sowie sorgfältig und längerfristig geplant/gestaffelt. Auch werden die anderen baulichen Bedürfnisse aufgezeigt. Der Gemeinderat will in jenen Jahren die übrigen Investitionen tief halten. Für die Finanzierung zieht er die Abgabe des Gemeindelandes Luchsweg im Baurecht oder dessen Verkauf in Betracht. Dann muss weniger Fremdkapital aufgenommen werden und die Verzinsung des Geldes wird dadurch die Gemeinderechnung weniger belasten. Die grosse finanzielle Belastung sind die Abschreibungen. Im Beleuchtenden Bericht hat der Gemeinderat festgehalten, dass dazu 2 – 3 Steuerprozent erforderlich sein werden. Dies kann zu einer moderaten Steuerfusserhöhung führen. Es liegt eine umsichtige Planung über das gesamte Gebiet Unterdorf vor. Der Gemeinderat erachtet über einen Zeithorizont von 40 Jahren das Projekt als leistbar, ohne dass der Finanzhaushalt als dem Lot gerät.
3.2	Welcher Betrag würde "in den Sand gesetzt", wenn der Objektkredit an der Urne abgelehnt würde?	Es sind dies die Kredite des ersten und zweiten Schrittes: <ul style="list-style-type: none"> • Fr. 350'000 für Grundlagenerarbeitung und Durchführung Projektwettbewerb.

Nr.	Frage	Antwort
		<ul style="list-style-type: none"> Projektierungskredit (Höhe steht noch nicht fest, wird schätzungsweise rund 1.3 Millionen Franken betragen). <p>Gesamthaft also rund 1.6 Millionen Franken.</p> <p>Um das Risiko des Scheiterns so tief als möglich halten zu können, hat sich der Gemeinderat für das gestaffelte Verfahren mit drei Abstimmungen entschieden. So werden die Stimmberechtigten laufend in den Prozess miteinbezogen und können über jeden Schritt einzeln abstimmen und ihre Meinung äussern.</p>
4	Abstimmungsverfahren	
4.1	Wie viele Abstimmungen wird es geben?	<p>Total drei Abstimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Abstimmung 1: Gemeindeversammlungsvorlage vom 10.06.2021, Kredit von Fr. 350'000.-- für Grundlagenerarbeitung und Projektwettbewerb Abstimmung 2: Gemeindeversammlungsvorlage über Projektierungskredit, voraussichtlich Juni 2022 Abstimmung 3: Urnenabstimmungsvorlage über Baukredit (Objektkredit), voraussichtlich März 2024
4.2	Gibt es einen Plan B?	<p>Nein. Sollte die Vorlage abgelehnt werden, ist es wichtig die Beweggründe zu kennen und zu analysieren, um eine neue mehrheitsfähige Lösung ausarbeiten zu können. Denn der Bedarf nach einer zusätzlichen Turnhalle für die Schule ist gegeben.</p>