

Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024

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

Kreditabrechnung Grundlagenerarbeitung und Durchführung eines Projektwettbewerbs für eine Dreifachturnhalle, Tagesstrukturen und Pavillonsanierung im Areal Unterdorf

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	2
Beleuchtender Bericht	3
A. Wettbewerbsverfahren	3
B. Kreditabrechnung	4
C. Empfehlung des Gemeinderats	4
D. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	4



Das Wichtigste in Kürze

Am 10. Juni 2021 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Objektkredit von Fr. 350'000.-- (inkl. MwSt.) für den Projektwettbewerb für eine Dreifachturnhalle, Tagesstrukturen und Pavillonsanierung im Areal Unterdorf.

Das Projektwettbewerbsverfahren wurde in den Jahren 2021-2023 durchgeführt. In dieser Zeit wurden von fünf Generalplanerteams Projekte ausgearbeitet, welche durch eine Fachjury gesichtet und bewertet wurden. Anhand dieser Beurteilung konnte das Siegerprojekt erkoren werden. In der Folge bewilligte die Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2023 einen Projektierungskredit für die weitere Bearbeitung.

Die Abrechnung für das Wettbewerbsverfahren mit Gesamtkosten von Fr. 360'189.65 (inkl. MwSt.) weist teuerungsbereinigt eine geringfügige Kostenüberschreitung von Fr. 6'358.80 aus.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Kreditabrechnung über die Grundlagenarbeit und Durchführung des Projektwettbewerbs für eine Dreifachturnhalle, Tagesstrukturen und Pavillonsanierung im Areal Unterdorf mit Gesamtkosten von Fr. 360'189.65, mit einer Kreditüberschreitung von Fr. 6'358.80, wird genehmigt.

Beleuchtender Bericht

A. Wettbewerbsverfahren

Am 10. Juni 2021 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Objektkredit von Fr. 350'000.-- (inkl. MwSt.) für die Durchführung eines Projektwettbewerb für eine Dreifachturnhalle, Tagesstrukturen und Pavillonsanierung im Areal Unterdorf.

Nach der Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung setzte der Gemeinderat eine Sonderbaukommission für die Begleitung des Wettbewerbsverfahrens ein. Als erster Schritt wurden Angebote für die Wettbewerbsdurchführung von verschiedenen Anbietern eingeholt. Das Angebot der Landis AG überzeugte: Die Firma verfügt nicht nur über grosse Erfahrung in der Wettbewerbsdurchführung, sondern setzt auch auf ein zweistufiges Verfahren: In einem ersten Schritt legten die Teams eine Projektidee vor. Die Jury prüfte diese und gab dazu Rückmeldungen. In einem zweiten Schritt erarbeiteten dann ausgewählte Teams ein vertieftes Wettbewerbsprojekt. So konnten Missverständnisse ausgeschlossen und kritische Punkte von den Teams nochmals hinterfragt werden. Als Grundlage für das Wettbewerbsverfahren wurden ein Verkehrsgutachten (insbesondere nötige Anzahl Parkplätze für Auto und Velo), ein Gebäudeschadstoff-Gutachten sowie geologische Abklärungen eingeholt und das detaillierte Raumprogramm sowie weitere Pflichtenhefte erarbeitet.

Auf die öffentliche Ausschreibung des Wettbewerbs gemäss den Vorschriften des Submissionsrechts bewarben sich in der Präqualifikation 15 Generalplanerteams um eine Teilnahme am Wettbewerb. Die Auswahl erfolgte anhand von Eignungskriterien wie z.B. Referenzprojekte der Firmen sowie Ausbildung und Referenzprojekten der Schlüsselpersonen. Die Jury wählte aus diesen Bewerbungen fünf Teams aus, die zum eigentlichen Wettbewerbsverfahren zugelassen wurden. Darunter war auch 1 Nachwuchsteam, das weniger strenge Vorgaben zur Erfahrung erfüllen musste.

Nach der Präqualifikation wurde in einer ersten Phase zwischen Januar und April 2022 von allen fünf zugelassenen Teams eine Projektidee erarbeitet. Diese wurden dem Beurteilungsgremium im Rahmen einer Zwischenbesprechung Ende April präsentiert und danach auf ihre Qualität geprüft und beurteilt. Die vier erfolgversprechendsten Projektideen wurden in der zweiten Phase zu vertieften Projektvorschlägen inkl. Grobkostenschätzungen weiterbearbeitet. Das Nachwuchsteam nahm auch diese Hürde und gehörte zu den vier Teilnehmern der zweiten Stufe. Die Jury wies in ihrem Zwischenbericht die Teams sowohl auf Qualitäten als auch auf offene Fragen zu ihren Projektideen hin.

Die vier eingereichten vertieften Projektvorschläge wurden wiederum vom Beurteilungsgremium, anhand von vordefinierten Beurteilungskriterien, beurteilt und juriert. Die eingegebenen Baukosten wurden zudem durch einen externen Baukostenplaner geprüft und verifiziert. Die Jury konnte erfreut zur Kenntnis nehmen, dass die Projektideen mit grosser Sorgfalt und in hoher Qualität weiterentwickelt wurden. Das Beurteilungsgremium hat einstimmig das Projekt des Teams um Luca Selva Architekten ETH SIA BSA zur Weiterbearbeitung und Realisierung ausgewählt.

Der Öffentlichkeit wurden die Projekte im Januar 2023 in einer kleinen Ausstellung präsentiert. Die Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2023 bewilligte einen Projektierungskredit für die weitere Bearbeitung des Siegerprojekts.

B. Kreditabrechnung

	Kostenvoranschlag		Bauabrechnung	
Projektwettbewerb				
-Grundlagenerarbeitung	Fr.	11'000.00	Fr.	30'383.40
-Organisation und Durchführung	Fr.	75'000.00	Fr.	102'116.30
-Vorprüfung	Fr.	35'000.00	Fr.	13'834.05
-Honorare Beurteilungsgremium	Fr.	32'000.00	Fr.	19'071.00
-Preisgeld	Fr.	140'000.00	Fr.	155'000.00
-Nebenkosten / Diverses	Fr.	7'000.00	Fr.	425.70
Zwischentotal	Fr.	300'000.00	Fr.	320'830.45
Projektbegleitung				
-Verkehrskonzept	Fr.	30'000.00	Fr.	19'891.65
-Diverse Gutachten	Fr.	10'000.00	Fr.	19'467.55
-Kommunikation / Information	Fr.	10'000.00		
Zwischentotal	Fr.	350'000.00	Fr.	360'189.65
Teuerungsanpassung (Basis Preisstand Oktober 2019 mit 100.5 Punkten zu April 2021 mit 101.6 Punkten)	Fr.	3'830.85		
Total Objektkredit (inkl. MwSt.)		353'830.85	Fr.	360'189.65

Somit resultiert eine Kostenüberschreitung von Fr. 6'358.80 (1.8%).

Der Grund für die Kostenabweichung liegt in der Wahl des Wettbewerbsverfahrens. Bei der Zusammenstellung des Kredits wurde noch von einem einstufigen Verfahren ausgegangen. Auf Grund der Empfehlung der beauftragten Landis AG wurde das vorgängig beschriebene zweistufige Verfahren durchgeführt. Der dafür nötige Mehraufwand hat jedoch die Qualität der Wettbewerbsprojekte massgeblich verbessert, was wiederum einen Mehrwert im Siegerprojekt geschaffen hat. Der Mehraufwand im Wettbewerbsverfahren konnte teilweise kompensiert werden, indem Kommunikation und Information vollumfänglich in Eigenleistungen durch die Gemeindeverwaltung erfolgten.

C. Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten die vorliegende Kreditabrechnung zu genehmigen.

D. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat die Vorlage geprüft. Bei der Prüfung berücksichtigt die RPK die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle Angemessenheit. Die Vorlage wird für in Ordnung befunden.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage gemäss dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Gemeinderat

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

langnau am albis

