



# **Liegenschafts- und Schulraumplanung (LSP)**

**Informationsanlass 12. Juni 2023**



# Themen

1. Bericht Liegenschafts- und Schulraumplanung
2. Liegenschaftsstrategie
3. Planungskredit Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung



# Bericht Liegenschafts- und Schulraumplanung

- Bericht / Strategieentscheid 2016
- Aktualisierung 2022
- Bevölkerungsentwicklung
- Raumbedarf Verwaltung
- Raumbedarf Schule
- Turnhallenbedarf Schule / Vereine
- Strategieentscheid Dreifachsporthalle



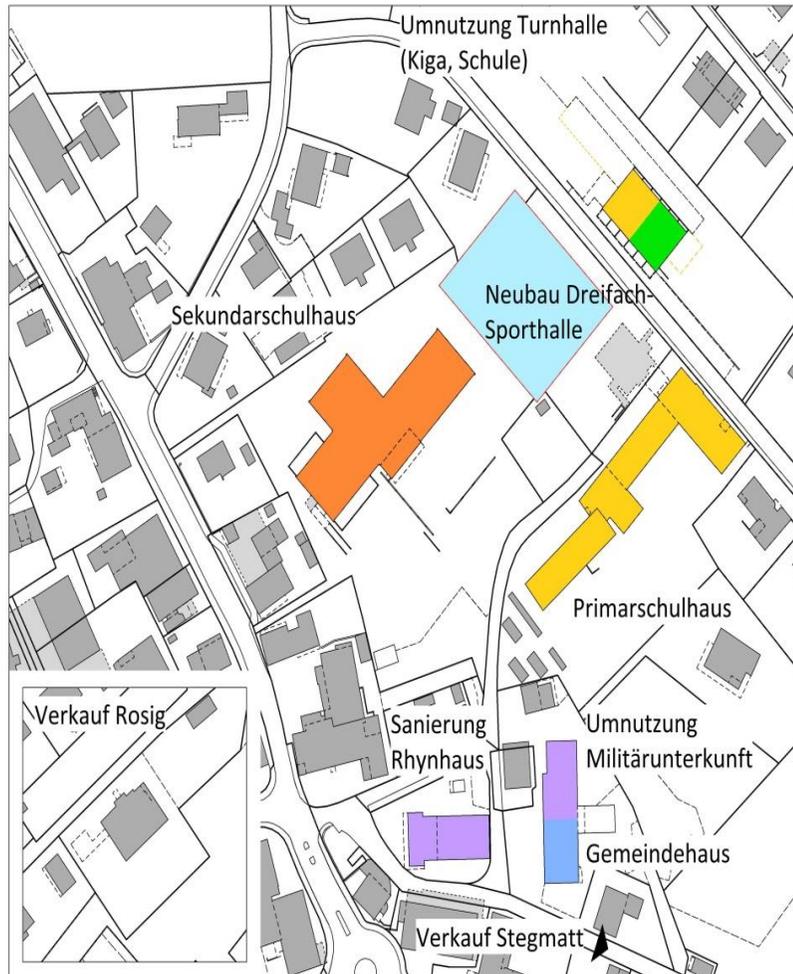
# Bericht / Strategieentscheid 2016

- Der Gemeinderat startet im 2015 mit der Liegenschafts- und Schulraumplanung
- An der Klausur vom 1. Juni 2016 beschliesst er die Liegenschafts- und Schulraumstrategie
- Die Varianten 5Za und 5Zb sollen weiter verfolgt werden. Diese Varianten können den Bedarf der Schule, der Verwaltung und der Vereine am besten abdecken. Die neue Dreifachsporthalle ist mit einer Bühne auszustatten, damit sie auch multifunktional genutzt werden kann.
- Der Entscheid über den Sitz der Gemeindeverwaltung (VZ5a = bestehendes Gemeindehaus / VZ5b = Rosig) ist gemäss aktueller Umsetzungsplanung frühestens in sechs Jahren zu fällen.

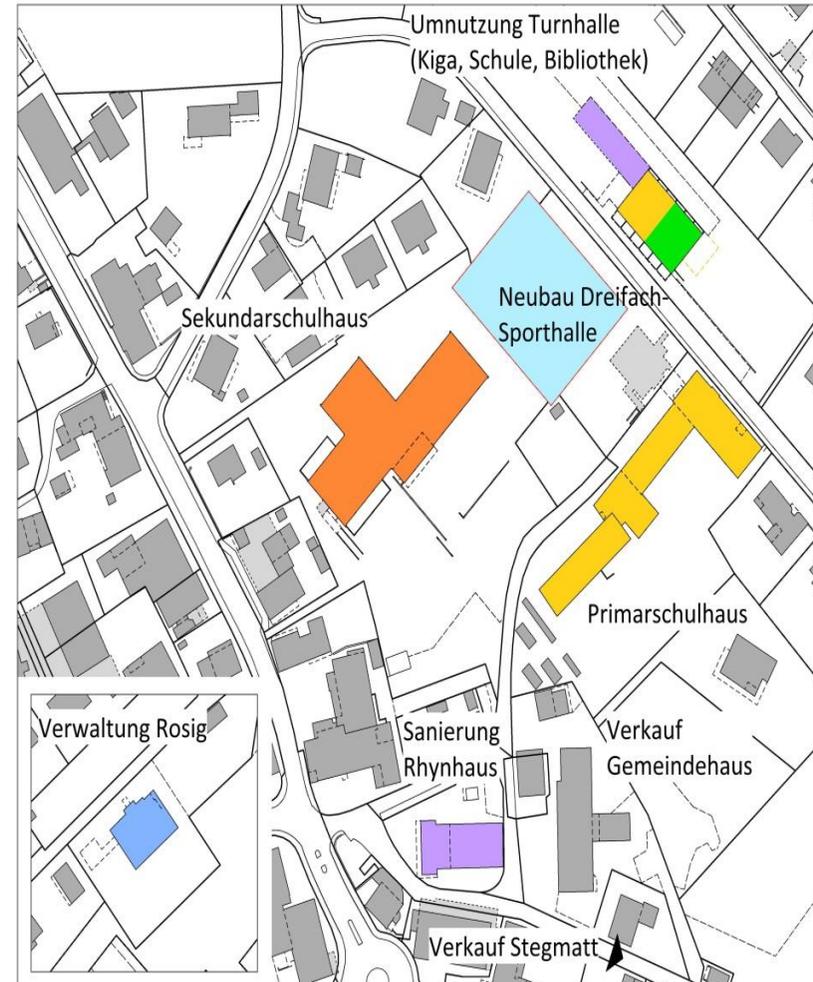


# Bericht / Strategieentscheid 2016

## VZ5a



## VZ5b



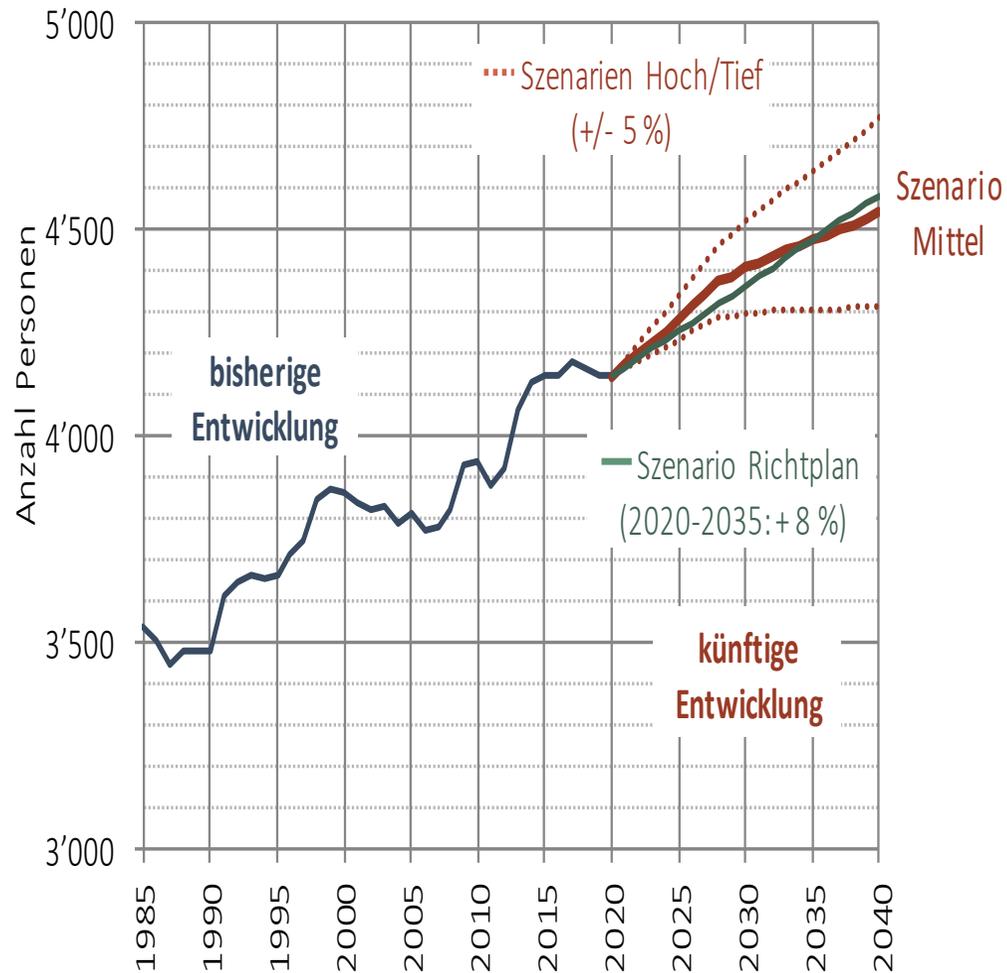


# Aktualisierung 2022

- Aktualisierung Szenarien (Bevölkerung, Schülerzahl)
- Aktualisierung Gemeindeliegenschaften inkl. Einbindung Liegenschaften Schlosswil
- Aktualisierung Raumbedarf Schule, Verwaltung, Vereine
- Varianten Gemeindeverwaltung
- Sanierung Turnhallen und Neubau Einzelhalle mit Mehrzwecknutzung versus Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung



# Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2040



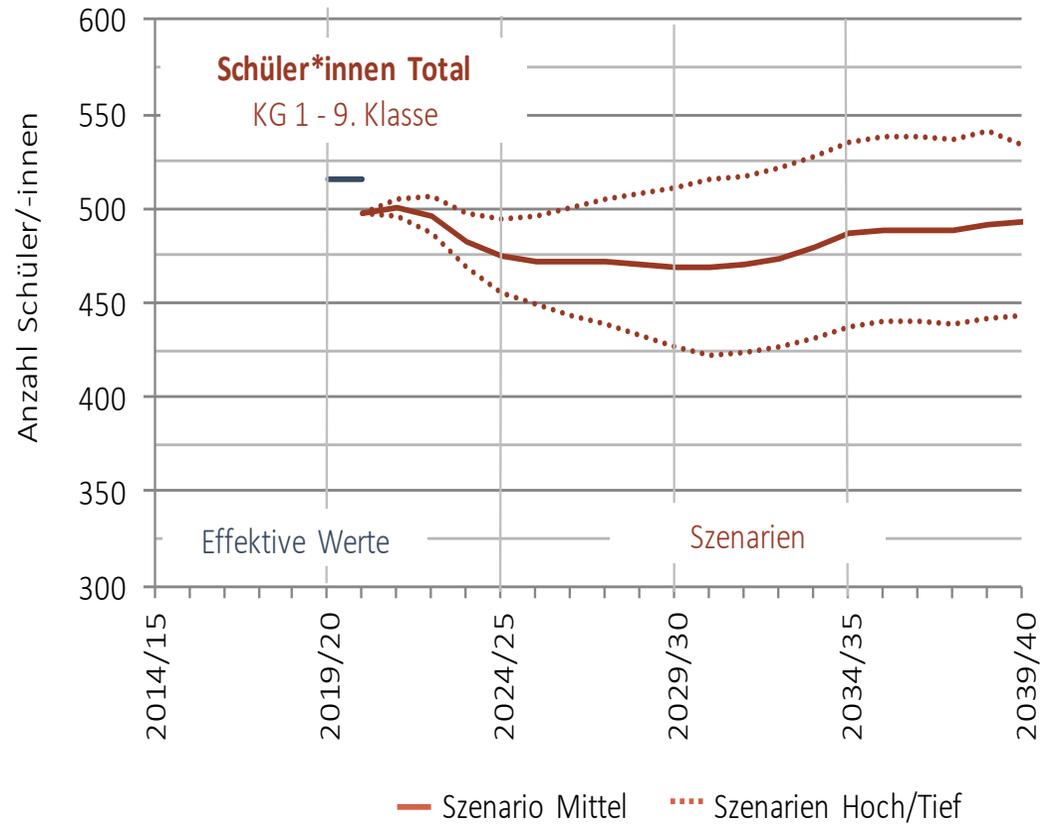


# Raumbedarf Verwaltung

- Dank Umbau 2019 (Erweiterung auf 3 Stockwerke)  
Verbesserung der Situation
- Immer noch organisatorische Vor- und Nachteile bezüglich  
Verteilung über drei Stockwerke und in zwei Gebäudeteilen
- Nicht behindertengerecht über alle Stockwerke
- Nach wie vor energetischer Sanierungsbedarf
- Längerfristig mehr Nutzfläche nötig
- **Gemeinderatsentscheid vom 01.04.2022:  
Standort der Gemeindeverwaltung soll an Kramgasse  
bleiben**



# Schülerzahlentwicklung nach Szenarien (Total)





# Fazit zu Schülerzahlsszenarien

- Veränderung der Schülerzahlen bis 2030 wirkt sich auf die Klassenzahlen aus; versetzt auf die Schulstufen
- Entwicklung der Schülerzahlen kann in einzelnen Gemeindeteilen unterschiedlich verlaufen
- Dank den Entscheiden der umliegenden Gemeinden bezüglich der Einführung einer eigenen Oberstufe (Oberthal, Zäziwil), rsp. Bekenntnis zu Grosshöchstetten (Mirchel) besteht eine gewisse Planungssicherheit



# Raumbedarf Schule

- Der Gemeinderat beschliesst strategisch eine Optimierung der Schulliegenschaften.
- Die Schulstandorte im Ortsteil Grosshöchstetten werden am Standort Schulgasse/Alpenweg zusammengeführt. Als Ersatz für die Schulbauten Rosig und Stegmatt muss eine Gesamtbetrachtung vorgenommen werden. Bei zusätzlichem Schulraumbedarf kann dieser in der Schulanlage Schlosswil geschaffen werden. Weitere Möglichkeiten bestehen auf dem Schulareal Schulgasse/Alpenweg oder auf den Parzellen Wältihaus/Brockenstube.
- Die freiwerdenden Schulliegenschaften Rosig und Stegmatt werden einer anderen Nutzung zugeführt und/oder verkauft.



# Turnhallen Bedarf Schule

Turnhallenbedarf	Wochenlektionen	Halleneinheiten pro 24 Wochenlektionen	Halleneinheiten pro 36 Wochenlektionen
Sekundarstufe I	27	1.13	0.75
Primarstufe	45	1.88	1.25
Kindergarten	8	0.33	0.22
<b>Total I</b>	<b>80</b>	<b>3.33</b>	<b>2.22</b>
Tanzen	9	0.38	0.25
<b>Total II</b>	<b>89</b>	<b>3.71</b>	<b>2.47</b>

---

<sup>6</sup> BASPO-Schrift 201 – Sporthallen - Planungsgrundlagen



# Turnhallenbedarf Vereine

Turnhallenbedarf	Trainingseinheiten à 1.5 h / Woche	Erforderliche Hallen- einheiten (bei 10 Trainingseinheiten pro Woche)	Erforderliche Halleneinhei- ten (bei 15 Trainingseinhei- ten pro Woche)
Vereine ≤ 17.00 Uhr	4	0.4	0.27
Vereine ≥ 17.00 Uhr	36	3.6	2.4
Total I (= Ist-Bedarf)	40	4	2.67
Vereine ≤ 17.00 Uhr (Zusatzbedarf)	2	0.2	0.13
Vereine ≥ 17.00 Uhr (Zusatzbedarf)	4	0.4	0.27
Total II (Ist-Bedarf inkl. Zusatzbedarf)	46	4.4	3.07



# Turnhallenbedarf Schule/Vereine

## **Fazit Schule**

- Längerfristig Abnahme um 75 SuS (-13%) gegenüber 2020/2021
- Bandbreite Hallenbedarf ohne Tanzen immer noch grösser 2 (2.22 – 3.33 Halleneinheiten)
- Auf Oberstufe: Sportunterricht in Doppelturnhalle empfohlen

## **Fazit Vereine**

- Bedarf wäre ab 17.00 Uhr 42 Einheiten (ohne Angebot von neuen Sportarten) oder 3.1 bis 4.4 Halleneinheiten
- Meisterschaftsspiele der Sportarten Handball, Unihockey können in Grosshöchstetten nicht durchgeführt werden (Hallengrösse zu klein; keine Dreifachsporthalle)



# Strategieentscheid Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung

- Es wird eine Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung erstellt und die zwei bestehenden Turnhallen werden ersetzt. Als Standort ist das Areal des heutigen Rasenfelds Alpenweg vorgesehen, welches an einem neuen Standort im zentralen Bereich der Schulanlagen erstellt werden soll.
- Die Flächen der heutigen Turnhallen sowie der freien Nachbarparzellen sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision oder einem separaten Verfahren einer neuen Nutzung zugeführt werden können.



# Themen

1. Bericht Liegenschafts- und Schulraumplanung
2. Liegenschaftsstrategie
3. Planungskredit Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung



# Liegenschaftsstrategie

- Gestützt auf die LSP **Überprüfung und Einordnung** des **Liegenschaftsportfolios** durch GR (läuft).
- Stossrichtung: nur noch Verbleib von Liegenschaften im Gemeindeeigentum, welche für die Gemeinde langfristig einen **klaren Zweck** erfüllen (bspw. strategische Landreserven für die zukünftige Entwicklung).
- Bei Liegenschaften, welche die definierten Kriterien nicht mehr erfüllen, wird **ein Verkauf geprüft** werden.
- Mit diesen Verkäufen soll insbesondere
  - zukünftiger **Unterhaltsbedarf vermieden**
  - die Verwaltung von **Liegenschaftsverwaltungsaufgaben entlastet**
  - und Liquidität zur **Reduktion der Fremdverschuldung** generiert werden



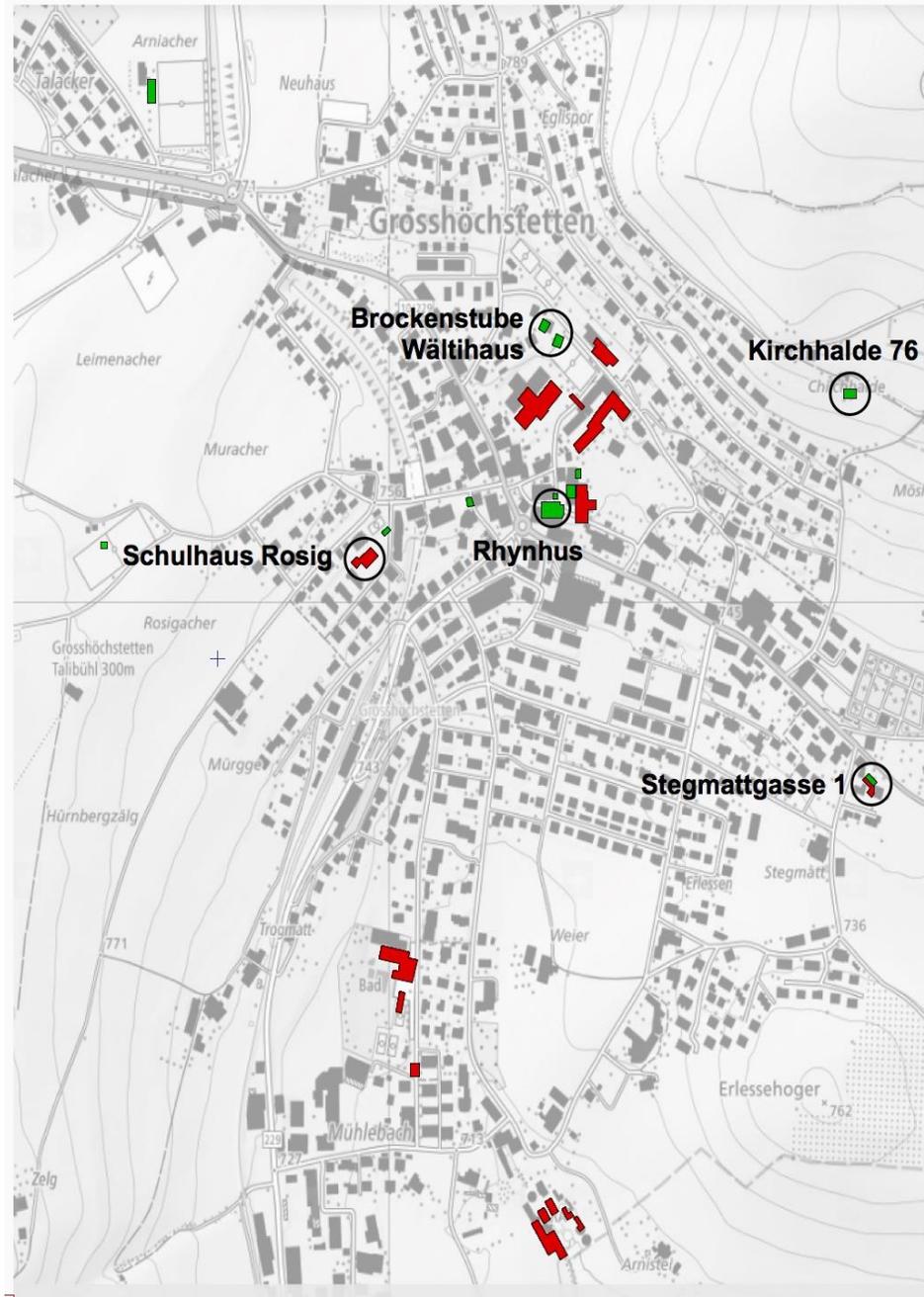
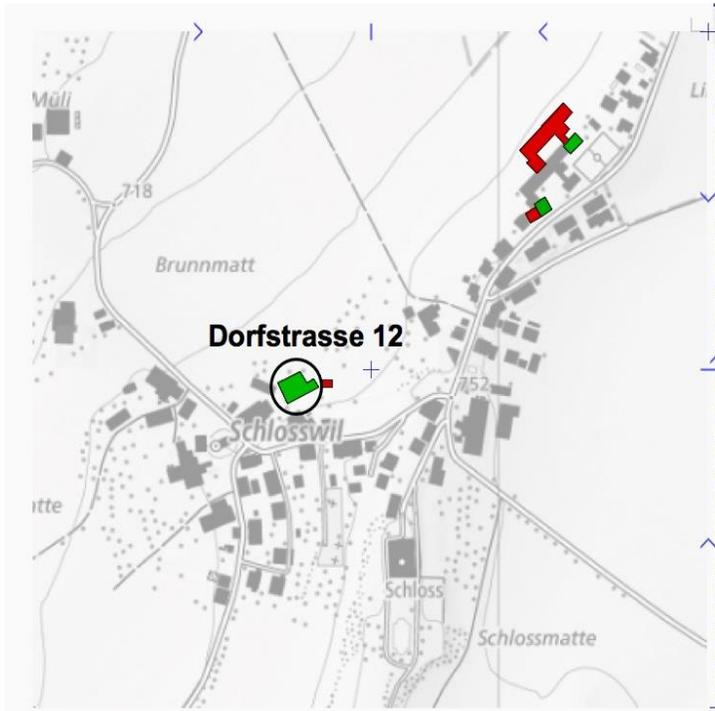
# Liegenschaften

27 Hochbauten

15 **Verwaltungsvermögen**

10 **Finanzvermögen**

2 gemischte Nutzung





# Gemeindeliegenschaften

## Liegenschaften im Verwaltungsvermögen

- Dienen der öffentlichen Aufgabenerfüllung
- Können nicht veräussert werden
- Abschreibungen gemäss Abschreibungstabelle
- Unterhalt Steuerhaushalt finanziert
- GVB-Wert: ca. CHF 61.4 Mio.
- Sanierungsbedarf ca. CHF 11.3 Mio.

**Pflicht**

## Liegenschaften im Finanzvermögen

- Ist eine Kapitalanlage
- Können verkauft werden
- Mieterträge müssen Betriebs- und Zinskosten decken
- Abschreibungen nach effektiver Wertminderung
- Unterhalt durch Spezialfinanzierung
- Abschreibungen durch Schwankungsreserven gedeckt
- GVB-Wert: ca. CHF 10.4 Mio.
- Sanierungsbedarf ca. CHF 5.0 Mio.

**Freiwillig**



# In Prüfung für einen möglichen Verkauf\*

- Bauernhaus Schlosswil; Dorfstrasse 12
- Bauernhaus Grosshöchstetten; Kirchhalde 76
- Rhynhaus; Kramgasse 1

\* Alle Liegenschaften im Finanzvermögen



# Durch die LSP betroffene Liegenschaften

- Wohnhaus, Kindergarten und Jugendtreff; Stegmattgasse 1
- Schulhaus Rosig; Zelgweg 3
- Wältihaus; Alpenweg 4
- Brockenstube; Alpenweg 2



# ZÖN (Perimeter für Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung)





# Umzonung ZöN (Zone für öffentliche Nutzung)

- Prüfung einer **Umzonung für nicht benötigte Flächen** nach Vorliegen der Ergebnisse aus dem Wettbewerbsverfahren
- Stossrichtung: **Umnutzung zu Wohnzone** mit dem Ziel eines späteren Verkaufes oder Abgabe im Baurecht

## Beispiel:

- Annahme Restfläche ZöN nach Abschluss Wettbewerb: 6'000 m<sup>2</sup>.
- Kalkulatorischer Landpreis von CHF 600/m<sup>2</sup> ein = möglicher Verkaufserlös von **rund CHF 3.6 Mio.**
- Verwendung für **Amortisation des Fremdkapitals und Reduktion der Zinskosten**
- Erhebung des Schulraumbedarfs im Rahmen der LSP hat gezeigt, dass diese Flächen nicht vollumfänglich für neuen Schulraum benötigt werden



# Finanzielle Situation per 31.12.2022

- Derzeitige Steueranlage: 1.52
- 1 Steuerzehntel = CHF 583'200.00
- Eigenkapital des Steuerhaushaltes: CHF 2'644'000 = 4,54 Steuerzehntel, inkl. finanzpolitische Reserve EK 3'369'000 = 5,78 (Empfehlung AGR 3 Steuerzehntel)
- Ertragsüberschuss Allgemeiner Haushalt (Steuerhaushalt) CHF 203'649.08 (vor Einlage in finanzpolitische Reserve)
- Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit CHF - 749'265.12
- Entwicklung Steuererträge: stagnierend



# Finanzierung Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung

- Finanzielle Belastung der Investition:
  - Zinskosten für das benötigte Fremdkapital
  - gesetzlich erforderliche Abschreibungen auf dem Anlagebetrag
- Abschreibungsdauer nach Nutzungsart, für Turnhallen 33 1/3 Jahre, d.h. CHF 355'000 p.a. (Hauptnutzung liegt im Sportbereich, deshalb Abschreibung als Turnhalle)
- **Die gesetzliche Verpflichtung zur Abschreibung über 33 1/3 Jahre widerspiegelt nicht die effektive Lebensdauer dieses Mehrgenerationenprojektes.**



# Exkurs Zinsentwicklung

- Erneute Erhöhung Leitzins durch Schweizerische Nationalbank per 24. März 2023 auf 1,5%
- Rendite Bundesobligationen der Eidgenossenschaft Laufzeit 10 Jahre per 9. Mai 2023 1.060%
- Weitere Zinserhöhungen durch SNB wahrscheinlich



# Finanzierung Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung

**Kalkulatorische Annahme:** vollständige Fremdfinanzierung über CHF 11.7 Mio. ohne Berücksichtigung von Amortisationen:

- A) Zinssatz 3% / Zinskosten CHF 351'000 p.a. / gesetzliche Abschreibungen CHF 355'000 p.a. / Gesamtfinanzierungskosten CHF 706'000 p.a.
  - B) Zinssatz 4% / Zinskosten CHF 468'000 p.a. / gesetzliche Abschreibungen CHF 355'000 p.a. / Gesamtfinanzierungskosten CHF 823'000 p.a.**
  - C) Zinssatz 5% / Zinskosten CHF 585'000 p.a. / gesetzliche Abschreibungen CHF 355'000 / Gesamtfinanzierungskosten CHF 940'000 p.a.
- Der Verkauf von nicht mehr benötigten Liegenschaften und von Landreserven kann dazu dienen, die Verschuldung und somit die Zinskosten zu reduzieren und die Belastung des Steuerhaushaltes zu optimieren.



# Betriebswirtschaftliche Betrachtung über Nutzungsdauer von 50 Jahren

	Investitions- bzw. Sanierungskosten	Durchschnittliche Belastung p.a. auf 50 Jahre
Dreifachsporthalle	CHF 11,7 Mio.	CHF 745'000
3 Einfachhallen	CHF 8,0 Mio.	CHF 730'000
2 Einfachhallen	CHF 3,9 Mio.	CHF 400'000

- Die Kosten werden nicht nur getrieben durch den Schuldendienst (Zinsen/Amortisationen), sondern ebenfalls durch die **Unterhaltskosten und die Betriebskosten**, welche je nach Hallenart unterschiedlich hoch anfallen.



# Auswirkungen Steueranlage

- **Steuererhöhung** für die Finanzierung der Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung unumgänglich, aufgrund des bestehenden strukturellen Defizits
- Sanierung Doppeltturnhalle und Neubau Einfachturnhalle (CHF 8.0 Mio.) wäre ebenfalls nicht ohne Steuererhöhung finanzierbar.
- Ein Steuerzehntel beträgt heute rund CHF 580'000. Die kalkulatorischen Gesamtfinanzierungskosten bei einem Zinssatz von 4% betragen **rund 1,4 Steuerzehntel**
- **Benutzung** der Halle durch die Vereine neu gebührenpflichtig (Betragshöhen noch nicht definiert). **Gebühren** sollen die Nettokosten für den Betrieb senken.
- Wer JA sagt zur Investition muss auch JA sagen zur Steuererhöhung. Jede/r InteressenvertreterIn (Vereine, Eltern) ist gleichzeitig auch SteuerzahlerIn. **Man kann nicht als InteressenvertreterIn JA und als SteuerzahlerIn NEIN sagen.**



# Themen

1. Bericht Liegenschafts- und Schulraumplanung
2. Liegenschaftsstrategie
3. Planungskredit Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung



# Planungskredit Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung (MZN)

- Gegenüberstellung Einfach-, Dreifachsporthallen
- Warum Wettbewerbsverfahren
- Selektiver Gesamtleistungswettbewerb
- Änderung Zonenvorschriften
- Kosten
- Antrag Gemeinderat



# Gegenüberstellung Einfach-, Dreifachsporthallen Bedingungen

- Der Vergleich basiert auf einer gleichen Nutzung für Sportnutzung durch Schule und Vereine während den Wochentagen und einer gleichen Nutzung für Sport und Kultur an den Wochenenden
- Hinweis, dass eine Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung voraussichtlich eine grössere Nutzung an den Wochenenden nach sich zieht
- Hinweis, dass für den Sportunterricht an der Schule für die Oberstufe zumindest eine Doppeltturnhalle empfohlen wird



# Variante 1: Dreifachsporthalle mit MZN

## Betriebliche Situation

### Räumliche Situation

1 x Dreifachsporthalle mit MZN  
Neuer Rasenplatz

### Zufahrt und Zugänge

Ein zentraler Eingang  
Ebenerdige Anlieferung vom  
Dorfkern her

### Nutzung

Primar- und Mittelstufe und Oberstufe  
Mehrzweckfähigkeiten für Sport, Kultur  
und Gesellschaft

### Auslastung

Zus. Nutzung am Wochenende zu  
erwarten

### Betriebliche Annahmen

- Reinigung: Reinigung in einem Durchgang; Einsatz Roboter möglich
- Hauswartung: Kurze Wege
- Abendschliessung: ein zentraler Eingang
- Materiallogistik: ein zentrales Lager für Sportmaterial, Reinigung und Unterhalt



# Variante 2: Einfachsporthallen mit MZN

## Betriebliche Situation

### Räumliche Situation

2 x Einfachhalle übereinander  
1 x Einfachhalle als zusätzliches  
Gebäude

### Zufahrt und Zugänge

Separate Eingänge  
Keine ebenerdige Anlieferung

### Nutzung

Primar- und Mittelstufe und Oberstufe  
Mehrzweckfähigkeiten für Sport,  
Kultur und Gesellschaft

### Auslastung

Leicht höhere Auslastung der neuen  
Halle zu erwarten

### Betriebliche Annahmen

- Reinigung: Ortswechsel notwendig, dadurch mehr Maschinen je Gebäudeteil im Einsatz (vertikal wie heute und zusätzlich horizontal)
- Hauswartung: Mehr Laufdistanzen = mehr Stellenprozent
- Abendschliessung: Zwei Eingänge = Mehr zeitliche Ressourcen notwendig
- Materiallogistik: Drei Hallen mit separatem Lager benötigt mehr Material und Unterhalt

# Erstellungs- / Sanierungskosten inkl. Provisorium



## Variante 1

Erstellungskosten Dreifachsporthalle	
Miete temporäre Einfachsporthalle	--
Rasenplatz	CHF 0.3 Mio.
Sanierung bestehende Hallen	--
Neubau	CHF 11.4 Mio.
<b>TOTAL</b>	<b>CHF 11.7 Mio.</b>

## Variante 2

Erstellungs- / Sanierungskosten Einfachhallen	
Miete temporäre Einfachsporthalle	CHF 0.5 Mio.
Rasenplatz	--
Sanierung bestehende Hallen	CHF 3.4 Mio.
Neubau	CHF 4.1 Mio.
<b>TOTAL</b>	<b>CHF 8.0 Mio.</b>

Annahme auf Basis der Kostenschätzung IBP plus GmbH + 10% (2020)

# Wiederkehrende Betriebs- / Unterhaltskostenkosten pro Jahr



## Variante 1

## Variante 2

### Dreifachsporthalle

### 3 Einfachsporthallen

#### Versorgung

- Weniger Energiekosten bei Variante 1
- Entsorgung, Wasser gleich

#### Personal

- Effizientere Alltagsreinigung bei Variante 1
- Effizientere Jahresreinigung bei Variante 1
- Hauswarts, inkl. Aushilfe günstiger bei Variante 1

#### Bewirtschaftung

- Reinigungsmittel, Versicherungen, Telefonie, Graffitischäden gleich
- Sportmaterial, Maschinen inkl. Unterhalt, Brandmeldeanlage, Serviceverträge effizienter bei Variante 1

#### Gebäudeunterhalt

- 1.0 % Variante 1, 1.5 % Variante 2
- Einfache, kompakte Bauweise (Variante 1) versus sanierte, verschachtelte Liegenschaftssituation mit zwei Gebäuden (Variante 2).

# Wiederkehrende Betriebs- / Unterhaltskostenkosten pro Jahr



## Variante 1

Dreifachsporthalle	
Versorgung	CHF 108'000
Personal	CHF 69'200
Bewirtschaftung	CHF 65'000
Gebäudeunterhalt 1.0%	CHF 117'000
<b>TOTAL</b>	<b>CHF 359'200</b>

## Variante 2

3 Einfachsporthallen	
Versorgung	CHF 128'000
Personal	CHF 107'900
Bewirtschaftung	CHF 108'000
Gebäudeunterhalt 1.5%	CHF 112'500
<b>TOTAL</b>	<b>CHF 456'400</b>

Die deutlich höheren Wegzeiten, die Mehrfachbeschaffung der Ausrüstung und Geräte sowie deren Unterhalt und notwendiger Service sind die Treiber des erhöhten Aufwandes bei Variante 2.



## **Fazit (Dreifachsporthalle mit MZN / 3 Einfachsporthallen mit MZN)**

- Die Investitionskosten einer Dreifachsporthalle mit MZN sind gegenüber drei Einfachsporthallen mit MZN höher, entsprechend auch die Abschreibungen.
- Die Betriebskosten einer Dreifachsporthalle sind günstiger, der Gebäudeunterhalt ist ungefähr gleich.
- Die Arbeitsbedingungen für den Betrieb z.B. ebenerdige Zufahrt / Zugang für Materialanlieferung, genügend Stauraum für die Reinigung und Hauswartung sind in den sanierten und zusätzlichen Hallen (Variante 2) kostenintensiver.
- Die Vorteile bei einer Dreifachhalle betr. der möglichen zentralen Lagerung von Sport- und Betriebsmaterial gehen in drei Einfachhallen verloren. Das Material muss redundant beschafft und gewartet / unterhalten und ersetzt werden.
- Der Schulbedarf geht tendenziell immer stärker hin zu Dreifachhallen / Mehrfachhallen, um die Bewegungsarmut der Kinder, speziell aber der Jugendlichen, entgegen zu können und den populären Sportarten wie Handball, Unihockey, Futsal den benötigten Hallenraum geben zu können.
- Grössere Sport-, Kultur- und gesellschaftliche Events sind nur in einer Dreifachsporthalle mit MZN mit entsprechenden Logistikmöglichkeiten denkbar.



# Pro und Kontras

## Variante 1

### Dreifachsporthalle mit MZN

- + Umsetzung ohne Zusatzkosten
- + Kompakte Bauweise
- + effizienter Betrieb, Gebäudeunterhalt
- + zusätzliche Sportarten möglich
- + entspricht Empfehlung für  
Schulsport Oberstufe
- + Grosse und kleine  
Veranstaltungen möglich
- Grosse Investitionskosten
- Mehr Emissionen (Wochenende)

## Variante 2

### Drei Einfachsporthallen mit MZN

- + Geringere Investitionskosten
- + drei unabhängige Einzelhallen
- Umsetzung mit Zusatzkosten
- Ineffizienter Betrieb
- Grösserer Gebäudeunterhalt
- Handball, Unihockey, Futsal  
wettkampfmässig nicht möglich
- Keine grösseren  
Veranstaltungen



# Warum Wettbewerbsverfahren

## Rechtliche Grundlagen

- WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen  
GPA (*Schwellenwert für Gesamtleistung CHF 8.7 Mio.*)
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB (*offenes oder selektives Verfahren*)
- Wettbewerb (SIA 142) oder Studienauftrag (SIA 143)
  - Wettbewerb: Zielsetzungen und Rahmenbedingungen genügend und abschliessend definiert
  - Studienauftrag: Rahmenbedingungen im Voraus nicht genügend bestimmbar
- Beizug Verfahrensbegleitung: Winnewisser Bauherrentreuhand GmbH, Charly Schäfges

➔ Entscheid Gemeinderat: **Selektiver Gesamleistungswettbewerb**



# Selektiver Gesamleistungswettbewerb

(mit Bereinigungsstufe)

## PRO

- Mit den klaren Vorgaben einer Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung kann die Beschaffung der Halle detailliert erfolgen
- Mit einer Bereinigungsstufe können die Projekte noch detaillierter konzipiert und berechnet werden
- Die Beschaffung der einzelnen Gewerke müssen nicht zwingend nach dem öffentlichen Beschaffungsrecht erfolgen (Submittentenliste)
- Professionelles Qualitätsmanagement ist gewährleistet
- Einfacher Bauablauf, nur ein Ansprechpartner (Totalunternehmung TU),  
Garantieleistung

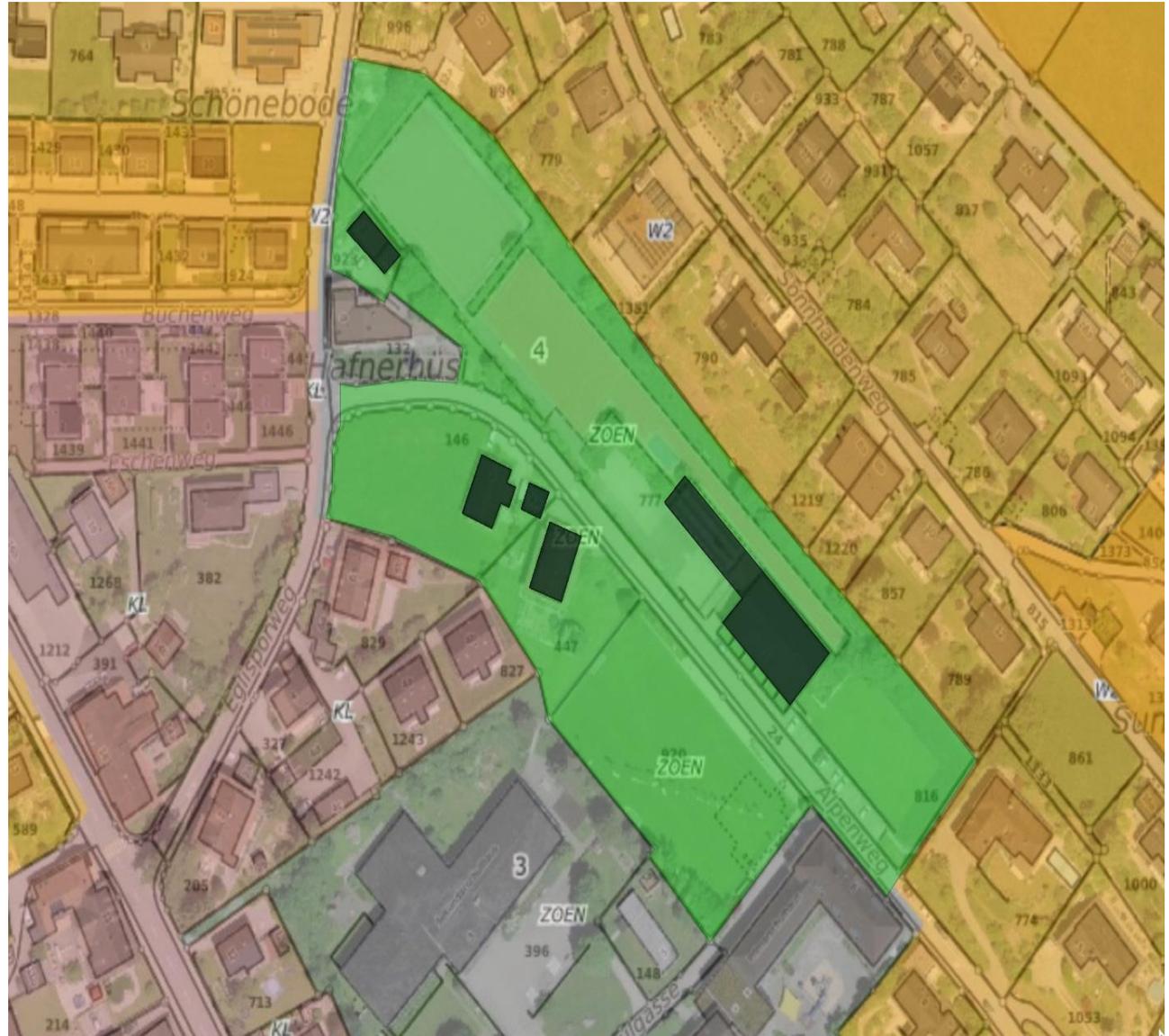
## CONTRA

- Projektänderungen teuer (Nachtragswesen)
- Geringe Einflussmöglichkeit nach Projektstart
- Kosten Verfahren etwas höher, Dauer ca. 10 – 12 Mte.



# Betrachtungssperimeter

- Dreifachsporthalle mit MZN
- Rasenfeld
- Leichtathletikanlage
- Parkierung
- Lauf- und Verkehrswege





# Verfahrensablauf (1)

- Kreditgenehmigung Gemeindeversammlung
- Wettbewerbsvorbereitung
  - Erstellen Ablaufprogramm Verfahrenstermine
  - Zusammenstellung Beurteilungsgremium (Fach- und Sachjurierende). Sachjuroren seitens Gemeinde: Urs Vollenweider, Philipp Hofer, Magnus Furrer
  - Durchführung Workshop mit Nutzergruppen (Vereine, Schule, Nachbarn, etc.)
  - Erarbeitung Grundlagen (Raumbedarf, Verkehr, Baugrunduntersuchungen, etc.)
- Ausschreibungsunterlagen
  - Erarbeitung Leistungsbeschreibung
  - Einholung Unterlagen externer Fachstellen
  - Definition Eignungs- und Zuschlagskriterien
  - Empfehlung Ausschreibungsunterlagen von Beurteilungsgremium zu Händen Gemeinderat



# Verfahrensablauf (2)

- Genehmigung Ausschreibungsunterlagen
  - **Gemeinderat** genehmigt Ausschreibungsunterlagen inkl. Eignungs- und Zuschlagskriterien
- Öffentliche Ausschreibung auf SIMAP
  - Anonyme Frage- und Antwortrunde
  - Jurierung der Eingaben durch Beurteilungsgremium
  - Auswahl von 8 Teams (**Selektion**)
- Wettbewerb Teil 1
  - Erste Jurierung und Zwischenbericht durch Beurteilungsgremium
  - Reduktion auf 4 - 5 Teams (**Bereinigungsstufe**)
- Wettbewerb Teil 2
  - Anonyme Frage- und Antwortrunde
  - Zweite Jurierung durch Beurteilungsgremium
  - Vergabeempfehlung und Schlussbericht zu Handen Gemeinderat und Öffentlichkeit



# Verfahrensablauf (3)

- Vergabe
    - Beschluss Vergabe durch **Gemeinderat**
    - Versand Zuschlagsverfügung
  - Werkvertrag
    - Ausarbeitung Werkvertrag (Vorbehalt Urnenabstimmung)
  - Urnenabstimmung
    - Erarbeitung Unterlagen für Urnenabstimmung
    - Beschluss **Gemeinderat** für Urnenabstimmung
    - **Urnenabstimmung** für Baukredit Dreifachsporthalle mit MZN (Herbst 2024)
- ➔ Dauer des Verfahrens 10-12 Monate: **Urnenabstimmung Herbst 2024**



# Änderung Zonenvorschriften

- Baureglement Grosshöchstetten (ZöN Nr. 3 und 4)
    - Art. 43: Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Kernzone (maximale Gebäudelänge 35 m)
  - Planerlassverfahren
    - Grundlagen erarbeiten (Baumasse definieren)
    - Bericht erstellen
    - Genehmigung Bericht durch **Gemeinderat**
    - Öffentliche Mitwirkung
    - Vorprüfung durch Kanton (Amt für Gemeinde und Raumordnung AGR)
    - Öffentliche Auflage
    - Genehmigung durch Bevölkerung (Urnenabstimmung)
- ➔ Dauer des Verfahrens 10-12 Monate: **Urnenabstimmung Herbst 2024**



# Kosten

## Gesamtleistungswettbewerb

CHF inkl. MwSt

Grundlagenbeschaffung Gesamtleistungswettbewerb	5'000.00
Verfahrensbegleitung Winnewisser inkl. 3% NK	123'000.00
Gutachten, Baugrund-, Schadstoffuntersuchung	10'000.00
Wettbewerbsmodelle	19'000.00
Entschädigung Teilnehmer 1. Phase	90'000.00
Entschädigung Teilnehmer 2. Phase	40'000.00
Beurteilungsgremium	32'000.00
Dokumente, Jurybericht, Ausstellung	2'000.00
Workshops mit Benutzergruppen	10'000.00
<b>Total</b>	<b>331'000.00</b>



# Kosten

## Änderung Zonenvorschriften ZöN

**CHF inkl. MwSt**

Durchführung Planerlassverfahren Änderung Zonenvorschriften ZöN

20'000.00

**Total**

**20'000.00**

## Allgemeiner Aufwand

**CHF inkl. MwSt**

Infoveranstaltung, Flyer, Urnenabstimmung

12'000.00

Sitzungsgelder Sachjuroren (Workshops, ...)

2'000.00

Projektentschädigung Ressortleitung

5'000.00

**Total**

**19'000.00**



# Kosten

## Zusammenzug

**CHF inkl. MwSt**

Total „Durchführung Gesamtleistungswettbewerb“	331'000.00
Total „Änderung der Zonenvorschriften ZöN“	20'000.00
Total „allgemeiner Aufwand“	19'000.00
<b>Zwischensumme</b>	<b>370'000.00</b>
Reserve ca. 10 % über gesamtes Projekt	40'000.00

## Total Kredit

**410'000.00**

## Folgekosten

Bei späteren Annahme des Baukredits ist dieser  
Teil des Gesamtprojekts (Abschreibung **33 1/3 Jahre**) CHF 12'300.00 pro Jahr

Bei Ablehnung des späteren Baukredits Abschreibung  
über **10 Jahre** CHF 41'000.00 pro Jahr



# Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Gesamtleistungswettbewerb) und für die notwendige Änderung der Zonenvorschriften ZöN (Planerlassverfahren) im Zusammenhang mit dem Bau einer Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung auf dem Areal Schulgasse/Alpenweg einen Verpflichtungskredit IR von CHF 410'000.00 inkl. MwSt. zu genehmigen.



# Diskussion