



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Neubau Sport/Tagesstrukturen

Informationsveranstaltung
des Gemeinderates
vom 27. Oktober 2022, 19:30 Uhr



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Ablauf

Referenten

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| 1. Abstimmungsfrage Gemeinde | Gyseler |
| 2. Abstimmungsfrage Oberstufe | Flückiger |
| 3. Vorstellung Projekt | Brandau / Fellmann |
| 4. Finanzplanung Gemeinde | Gyseler |
| 5. Verkehrskonzept | Gyseler / Rudin |
| 6. Betriebskonzept | Gyseler |
| 7. Zeitplan | Gyseler |
| 8. Fragen | Alle |



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Ablauf

Referenten

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| 1. Abstimmungsfrage Gemeinde | Gyseler |
| 2. Abstimmungsfrage Oberstufe | Flückiger |
| 3. Vorstellung Projekt | Brandau / Fellmann |
| 4. Finanzplanung Gemeinde | Gyseler |
| 5. Verkehrskonzept | Gyseler / Rudin |
| 6. Betriebskonzept | Gyseler |
| 7. Zeitplan | Gyseler |
| 8. Fragen | Alle |



Info über Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Projekt Neubau Sport/Tagesstrukturen und somit dem anteiligen Ausführungskredit von Fr. 18'545'000 für die Politische Gemeinde Hausen zu?

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat Hausen beantragt den Stimmberechtigten der Gemeinde Hausen, der **Abstimmungsfrage zuzustimmen.**



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Ausgangslage

2015: Gesamtentwicklungskonzept Schul- und Sportraum

2018/19: Machbarkeitsstudien inkl. Bedarfserhebung



Generelle Überlegungen zur Sporthalle mit Tagesstruktur

2019 (Infoveranstaltung vom 18.09.19) wurden die Bedürfnisse in Bezug auf eine neue Sporthalle wie folgt festgehalten:

- zur Verfügung stehende Hallen haben während Schulzeiten Kapazitätsgrenze mehr als erreicht (für prognostiziertes Wachstum reicht Angebot nicht)
- Bedürfnisse der Vereine insbesondere abends unter der Woche nach 17 Uhr kann nicht abgedeckt werden
- Parkplatzsituation muss gelöst sein (Chratz nicht ausreichend durch Mehrfachnutzung)
- drei Sporthallen würden im Moment reichen, allerdings keine Reserven bei weiterem Anstieg der Schulklassen



Variantenabstimmung zum Projektierungskredit anlässlich GV vom 4. Dezember 2019

Argumente des Gemeinderates für eine Dreifach- statt Doppelsporthalle:

- in Doppelsporthalle nicht alle Sportarten möglich
- weiterer Schüleranstieg übersteigt Kapazität Doppelsporthalle
- Vereine bevorzugen Dreifachsporthalle
- Kosten Dreifachsporthalle 2.3 Mio. höher

Dieser Argumentation folgte die Gemeindeversammlung *mit grossem Mehr* und beauftragte den Gemeinderat, eine Vorlage zu einer Dreifachsporthalle auszuarbeiten.



Beteiligung der Nachbargemeinden

Beteiligung der Nachbargemeinden aufgrund

- Schüler in der Oberstufe
- Mitglieder bei Vereinen von Hausen

Antrag auf Fr. 2 Mio. Investitionsbeitrag und jährlich wiederkehrender Beitrag im Umfang von Fr. 25'000 resp. Übernahme von knapp 10% der Betriebskosten.



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Ablauf

Referenten

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| 1. Abstimmungsfrage Gemeinde | Gyseler |
| 2. Abstimmungsfrage Oberstufe | Flückiger |
| 3. Vorstellung Projekt | Brandau / Fellmann |
| 4. Finanzplanung Gemeinde | Gyseler |
| 5. Verkehrskonzept | Gyseler / Rudin |
| 6. Betriebskonzept | Gyseler |
| 7. Zeitplan | Gyseler |
| 8. Fragen | Alle |



Info über Abstimmungsfrage Sekundarschule

Stimmen Sie dem Projekt Neubau Sport/Tagesstrukturen und somit dem anteiligen Ausführungskredit von Fr. 2'000'000 für die Sekundarschulgemeinde Hausen/Kappel/Rifferswil zu?

Stellungnahme der Sekundarschulpflege

Die Sekundarschulpflege beantragt den Stimmberechtigten der Sekundarschulgemeinde, der **Abstimmungsfrage zuzustimmen**.



Ausgangslage

- Nutzung Turnhalle Weid gemeinsam mit Primarschule
- Sekundarschule weicht in Turnhalle Albisbrunn aus
- Steigende Tendenz bei den Schülerzahlen bis ins Jahr 2028
- Stabilisierung auf bestehendem Niveau / leichter Rückgang auf heutiges Niveau
- Turnhalle Weid ist veraltet und entspricht nicht mehr den neusten Standards einer Sporthalle



Chancen

- Regelmässige Nutzung der Turnhalle durch Mitfinanzierung
- Vertiefte Umsetzung unseres pädagogischen Konzepts der kooperativen Lernformen
- Mehrwert für SuS durch einfachen und nahen Zugang zu den Tagesstrukturen
- Turnhalle Weid kann über mehrere Jahre sanft renoviert werden



Investitionsbeitrag

Warum 2 Millionen? 1/9 der ursprünglich geschätzten Kosten von 18 Mio., da Nutzungsbedarf der Sek an Gesamtnutzung auch etwa diesem Anteil entspricht

Folgekosten

Wiederkehrende Kosten pro Jahr gerundet	Prozentsatz	Kosten in Fr.
Abschreibungen (über 33 Jahre)	3.03%	61'000.00
Verzinsung (Fremdkapital von 2 Mio.)	1.5%	30'000.00
Betrieb- und Unterhalt (Pauschalbeitrag)	1.25%	25'000.00
TOTAL	Ca. 5.8%	116'000.00

Tragbarkeit

Mehrjahresfinanzplanung geht von positiven Jahresabschlüssen in nächsten 5 J. aus

- Investition und Folgekosten sind für die Sek Hausen tragbar



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Ablauf

Referenten

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1. Abstimmungsfrage Gemeinde | Gyseler |
| 2. Abstimmungsfrage Oberstufe | Flückiger |
| 3. Vorstellung Projekt | Brandau / Fellmann |
| 4. Finanzplanung Gemeinde | Gyseler |
| 5. Verkehrskonzept | Gyseler / Rudin |
| 6. Betriebskonzept | Gyseler |
| 7. Zeitplan | Gyseler |
| 8. Fragen | Alle |



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

3 Kennwerte

	TO_01 Turnhalle u. Tagesstruktur	Total	
Flächen			
Geschossflächen GF SIA 416	3'621	3'621	
Aussengeschossflächen SIA 416	141	141	
Volumen GV SIA 416	26'015	26'015	
Fassadenflächen inkl. Wände unter Terrain und inkl. Fenster und Türen	2'445	2'445	
Anteil Fassadenfläche über Terrain (ohne transparenter Fassadenanteil)	763	763	
Anteil Fassadenfläche unter Terrain	1'104	1'104	
Transparenter Fassadenanteil (Fenster und Türen)	578	578	
Transparenter Fassadenanteil (Anteil an Fassade über Terrain)	43%	43%	
Dachflächen (DF)	3'414	3'414	
Grundstückfläche Parzelle 3034 (nicht bearbeitet ca. 4'500 m ²)	13'895	13'895	
Gebäudegrundfläche	2'565	2'565	
Bearbeitete Umgebungfläche (BUF, teils auf anderen Parzellen)	7'700	7'700	
Anzahl Parkplätze Aussen	68	68	
Projektkennziffern			
GF / V 416	1 /	7.18	7.18
GF / Fassadenfläche	1 /	0.68	0.68
V 416 / Fassadenfläche	1 /	0.09	0.09
GF / Dachfläche	1 /	0.94	0.94
V 416 / Dachfläche	1 /	0.13	0.13
Gebäudekosten BKP 2			
Gebäudekosten BKP 2 / m³ SIA 416	557	557	
Gebäudekosten BKP 2 / m ² GF SIA 416	4'004	4'004	



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

4a Gesamtbaukosten nach BKP

TO_01 Turnhalle
u. Tagesstruktur

BKP	Bezeichnung	Betrag	Total Betrag
0	Grundstück	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	3'273'900	3'273'900
2	Gebäude	14'499'400	14'499'400
3	Bauliche Betriebseinrichtung	626'300	626'300
4	Umgebung	1'349'600	1'349'600
5	Baunebenkosten	1'045'100	1'045'100
6	Reserve 4% auf BKP 1, 2, 3 und 4 (exkl. Teuerung)	790'000	790'000
9	Ausstattung	99'400	99'400
	Rundung	1'300	1'300
Total Gesamtkosten BKP 0 - 9		21'685'000	21'685'000



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

4b Gesamtbaukosten nach eBKP-H

EKG	Bezeichnung	TO_01 Turnhalle u. Tagesstruktur Betrag	Total Betrag
A	Grundstück	0	0
B	Vorbereitung	3'867'900	3'867'900
C	Konstruktion Gebäude	4'895'700	4'895'700
D	Technik Gebäude	2'712'700	2'712'700
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	1'266'600	1'266'600
F	Bedachung Gebäude	632'800	632'800
G	Ausbau Gebäude	1'736'200	1'736'200
	Bauwerkskosten C-G	11'244'000	11'244'000
H	Nutzungsspezifische Anlagen Gebäude	567'000	567'000
I	Umgebung Gebäude	1'058'400	1'058'400
J	Ausstattung Gebäude	92'900	92'900
V	Planungskosten	3'237'400	3'237'400
W	Nebenkosten zu Erstellung	826'100	826'100
Y	Reserve 4% auf BKP 1, 2, 3 und 4 (exkl. Teuerung)	790'000	790'000
Z	Mehrwertsteuer (in den Einheitspreisen enthalten)	0	0
	Rundung	1'300	1'300
Total Gesamtkosten A - W		21'685'000	21'685'000



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

5 Kostenentwicklung KS04 zu KV 01

			Total
Kostenschätzung Stand 12.01.2022			19'500'000
<i>Zusätzliche Leistungen:</i>			<i>335'000</i>
- Vergrößerung Parkdecks (Annahme)		50'000	
- Objektschutzleitung (mit Grabarbeiten und Schächten)		113'000	
- PV-Anlage Variante 2 (beim Weglassen ist die Fläche gemäss Energiegesetz genügend)		172'000	
<i>Teuerung:</i>			<i>1'844'000</i>
- Teuerung April 2021 bis April 2022 (auf CHF 13.9 Mio)	9.4%	1'306'600	
- Basis Baukostenindex veröffentlicht 24.06.2022 (Hochbau: Mittelwert aus MFH in Holzbau und Lagerhalle)			
_ Zusätzliche ausserordentliche Teuerung Sept. 2021 bis Mai 2022 auf Baugrube und Rohbau (auf CHF 5.6 Mio.)	9.6%	537'600	
<i>Erhöhung der Reserven Differenz zu KS 04</i>			<i>272'000</i>
Differenz zu KS 04 Anteil phasengerechte, vertiefte Planung			-266'000
Total Gesamtkosten inkl. MWSt.			21'685'000



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Ablauf

Referenten

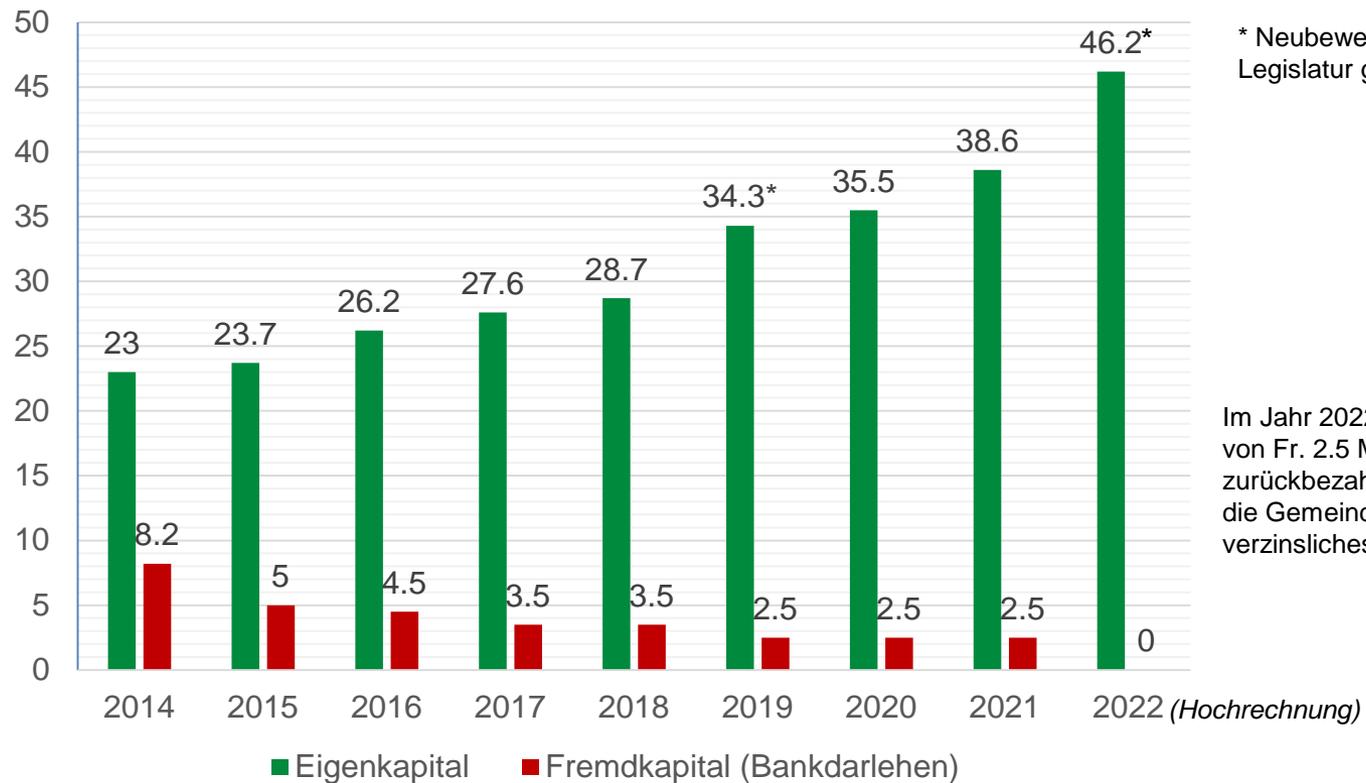
- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| 1. Abstimmungsfrage Gemeinde | Gyseler |
| 2. Abstimmungsfrage Oberstufe | Flückiger |
| 3. Vorstellung Projekt | Brandau / Fellmann |
| 4. Finanzplanung Gemeinde | Gyseler |
| 5. Verkehrskonzept | Gyseler / Rudin |
| 6. Betriebskonzept | Gyseler |
| 7. Zeitplan | Gyseler |
| 8. Fragen | Alle |



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Rückblick: Entwicklung Fremd- und Eigenkapital 2014 - 2022

Mio. CHF



* Neubewertung FV (1 x pro Legislatur gemäss HRM2)

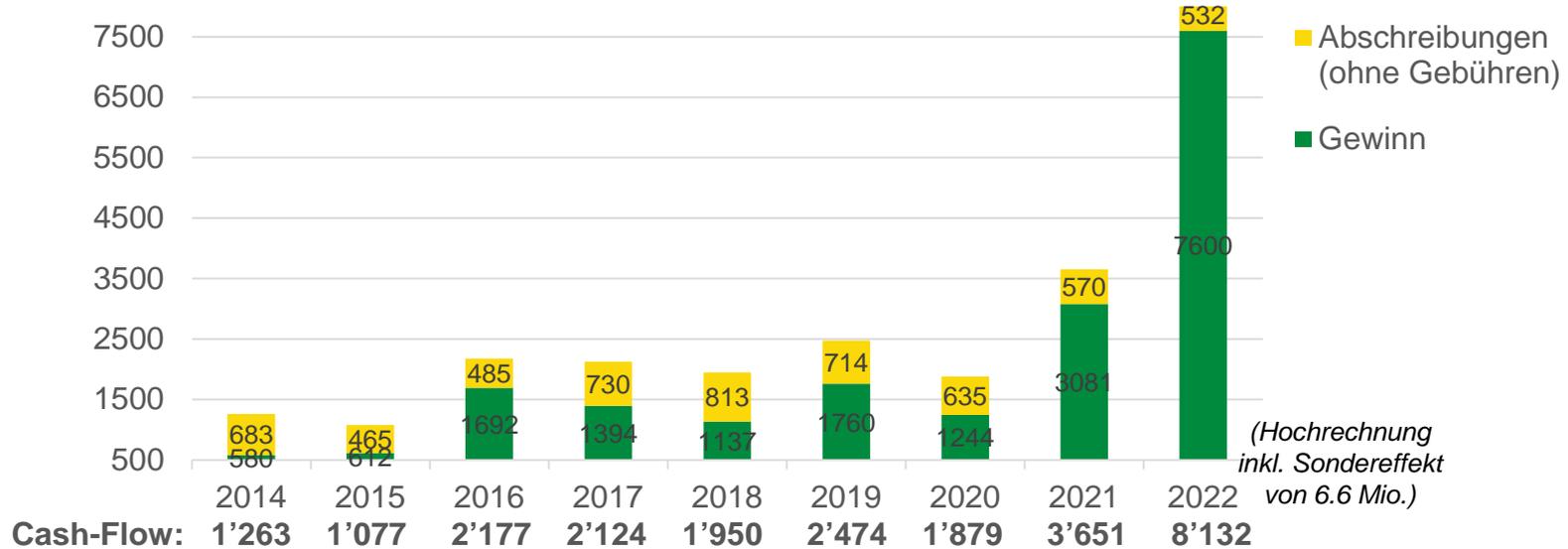
Im Jahr 2022 wurde das FK von Fr. 2.5 Mio. zurückbezahlt. Aktuell besitzt die Gemeinde Hausen kein verzinsliches FK.



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Rückblick: Gewinn und Abschreibungen 2014-2022

in tausend CHF



Gewinn kumuliert	19'100
Abschreibungen kumuliert	5'627
Cash-Flow kumuliert	24'727 (resp. 18'093 ohne Sondereffekt)



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Hintergrundinfos:

- **Steuerfuss: 112%**
(90% Pol. Gemeinde mit Primarschule)
(22% Oberstufe)

- **Liquidität: CHF 9.0* Mio. (per Oktober 2022)**
* Aufgrund Negativzinsen wurden 1-jährige Aktivdarlehen über Fr. 2.7 Mio. ausgegeben, welche in den CHF 9.0 Mio. nicht enthalten sind.

- **Eigenkapital: CHF 38.6 Mio. (per 31. Dezember 2021)**

- **Aktivdarlehen Gemeinde Hausen am Albis (Vermeidung Negativzinsen):**
 - Politische Gemeinde Breitenbach: Fr. 1'500'000.-
(Zins: 0.00%, Rückzahlungszeitpunkt per 03.05.2023)
 - Primarschulgemeinde Roggwil: Fr. 1'200'000.-
(Zins: 0.00%, Rückzahlungszeitpunkt per 27.05.2023)



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Zukünftige Grossprojekte:

- Schulhaus Neubau CHF 5.9 Mio.
 - Sporthalle/TS CHF 21.855 Mio.
(abzüglich Lotteriefonds und Beitrag Sek.)
CHF - 2.855 Mio.
 - Nettobetrag Sporthalle/TS CHF 19.0 Mio.
- Total CHF 24.9 Mio.

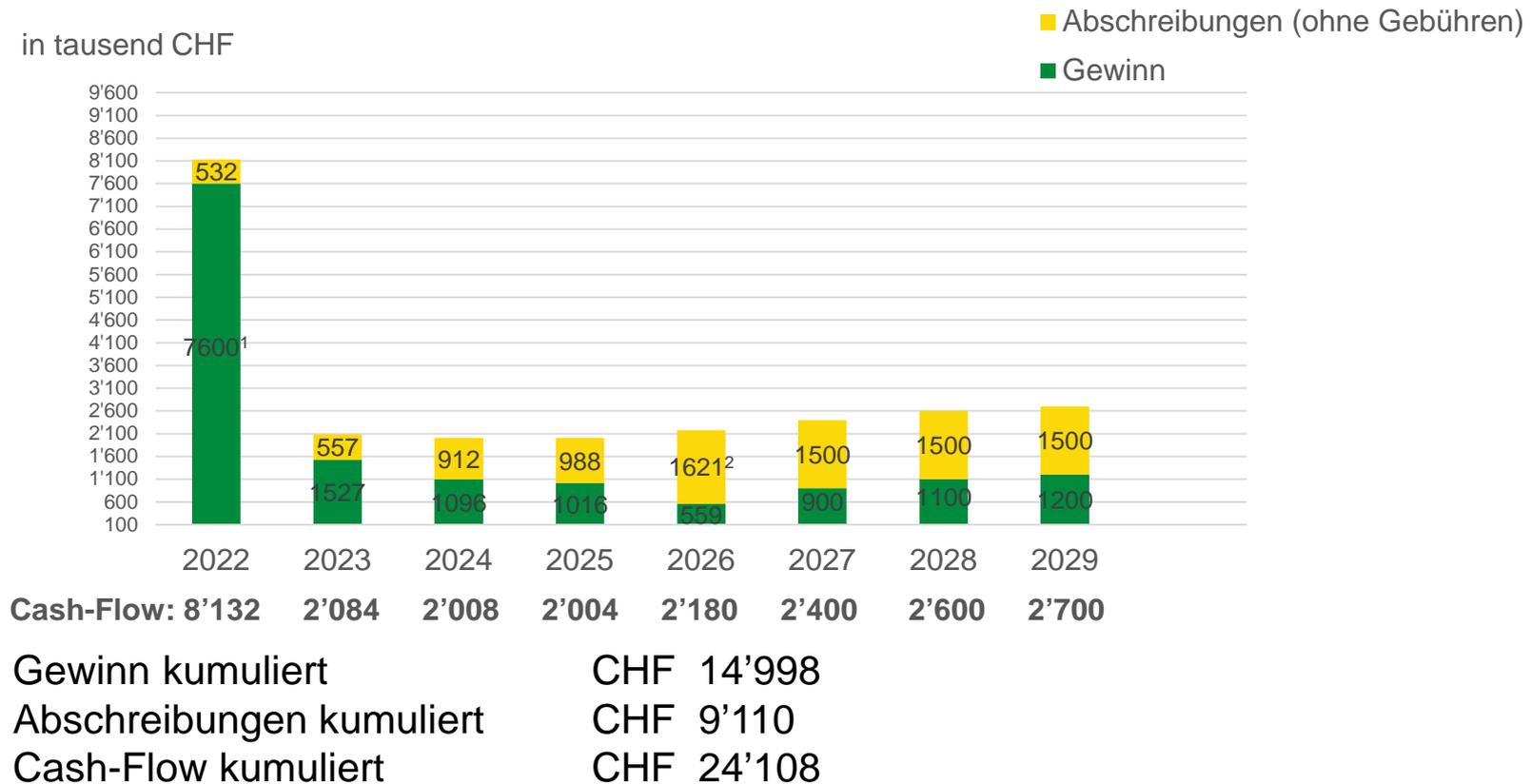
Zusätzlich im Gebührenhaushalt:

- Anschluss ARA Kt. Zug CHF 9.9 Mio.



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Prognose: Gewinn und Abschreibungen 2022 - 2029 (gemäss Fipla)



¹ Neubewertung Finanzvermögen

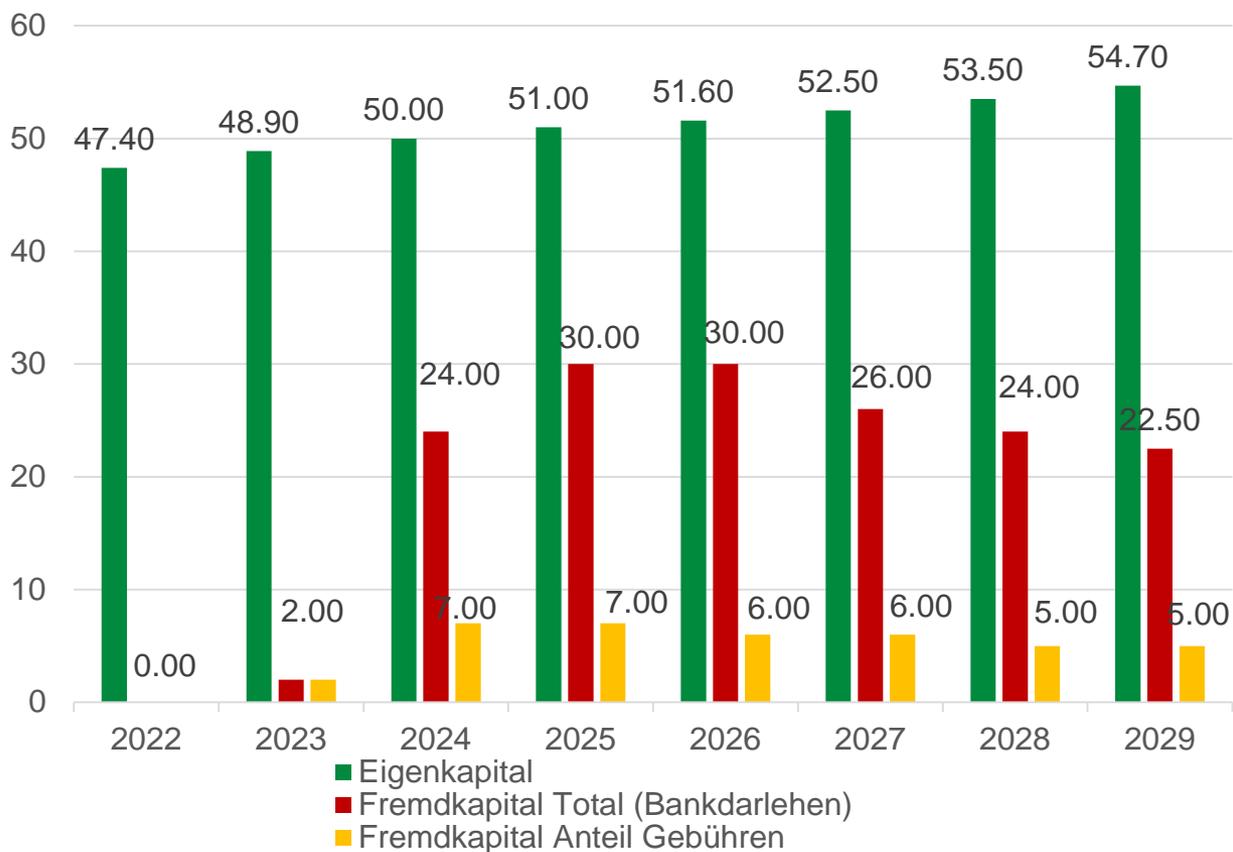
² Abschreibungen inklusive Sporthalle



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Prognose: Eigen- und Fremdkapital 2022-2029 (gemäss Fipla)

Mio. CHF





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Ablauf

Referenten

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| 1. Abstimmungsfrage Gemeinde | Gyseler |
| 2. Abstimmungsfrage Oberstufe | Flückiger |
| 3. Vorstellung Projekt | Brandau / Fellmann |
| 4. Finanzplanung Gemeinde | Gyseler |
| 5. Verkehrskonzept | Gyseler / Rudin |
| 6. Betriebskonzept | Gyseler |
| 7. Zeitplan | Gyseler |
| 8. Fragen | Alle |



Ausgangslage

- Chratz als Notnagel für Alles
- Chratz als Nadelöhr (enge Zufahrt für Friedhof und Sportanlagen, Entsorgungsstelle; insb. bei gleichzeitig stattfindenden Veranstaltungen; auch Langsamverkehr betroffen)



Zusätzliche Herausforderungen durch Sporthalle mit Tagesstruktur

- Wahrscheinlichkeit, dass Chratz verkehrsmässig durch verschiedene Veranstaltungen betroffen ist, steigt mit Bau der Dreifachsporthalle/Tagesstrukturen
- Problematik akzentuiert sich insb. am Wochenende und bezüglich Langsamverkehr
- Risiko für Rückstaus aufgrund enger Brückenpassage nimmt zu
- zusätzlicher Parkplatzbedarf durch Sporthalle und Tagesstruktur (gelöst durch Bau Parkplätze beim Projekt)

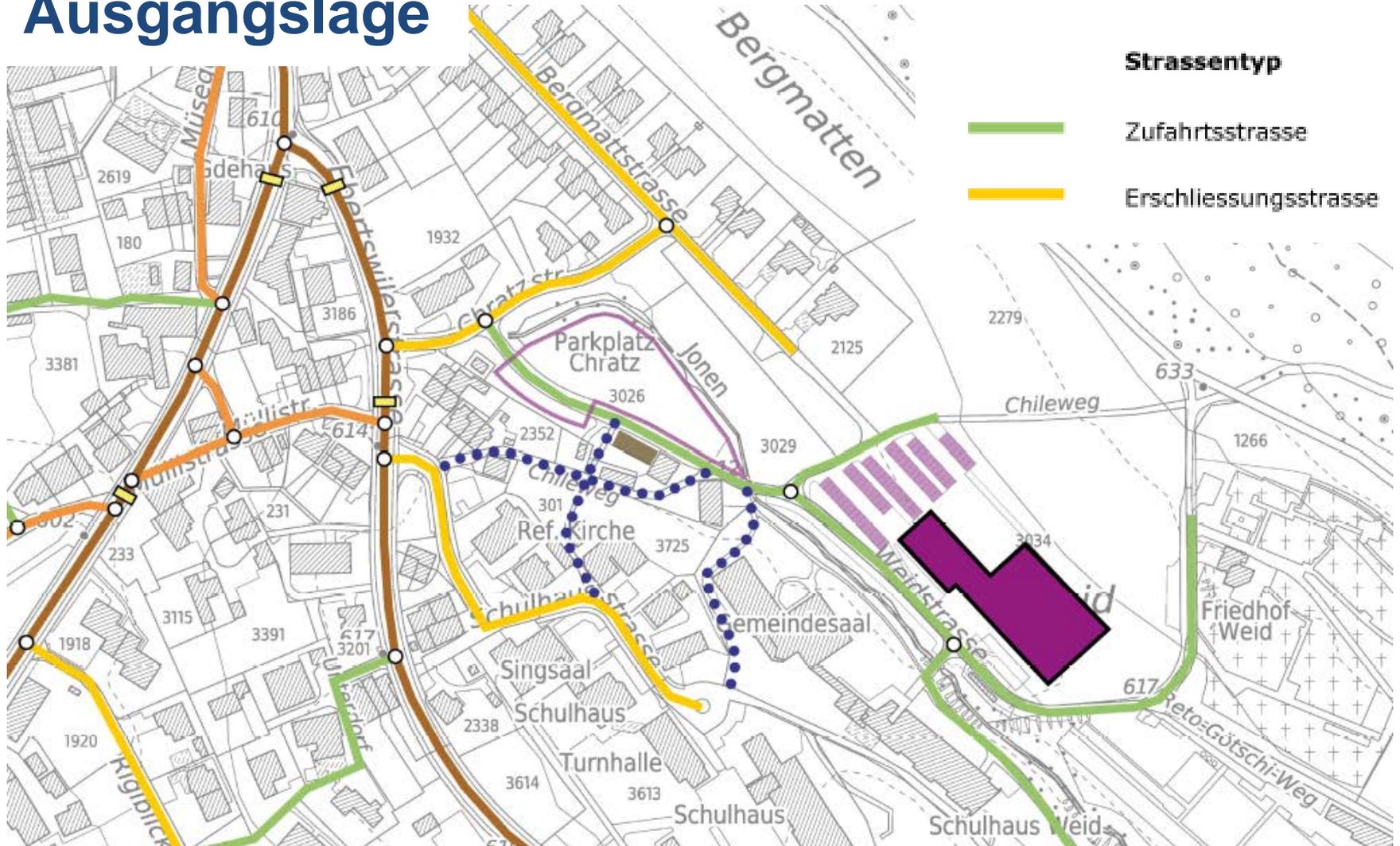


Lösungsansätze und Aufgabenstellung an Verkehrsplaner

- Betriebs- und Bewilligungskonzept betreffend Veranstaltungen (siehe Punkt 6)
- Verkehrsführungs- und Parkierungskonzept auf und um Chratz
- Bauliche und gestalterische Massnahmen, insb. betreffend Zufahrtsstrasse
- Für verkehrsplanerische Aspekte hat GR einen Verkehrsplaner beauftragt, mit dem Ziel der GV im Juni 2023 eine separate Kreditvorlage zur baulichen Umgestaltung des Chratzparkplatzes und seiner Zufahrt vorzulegen.



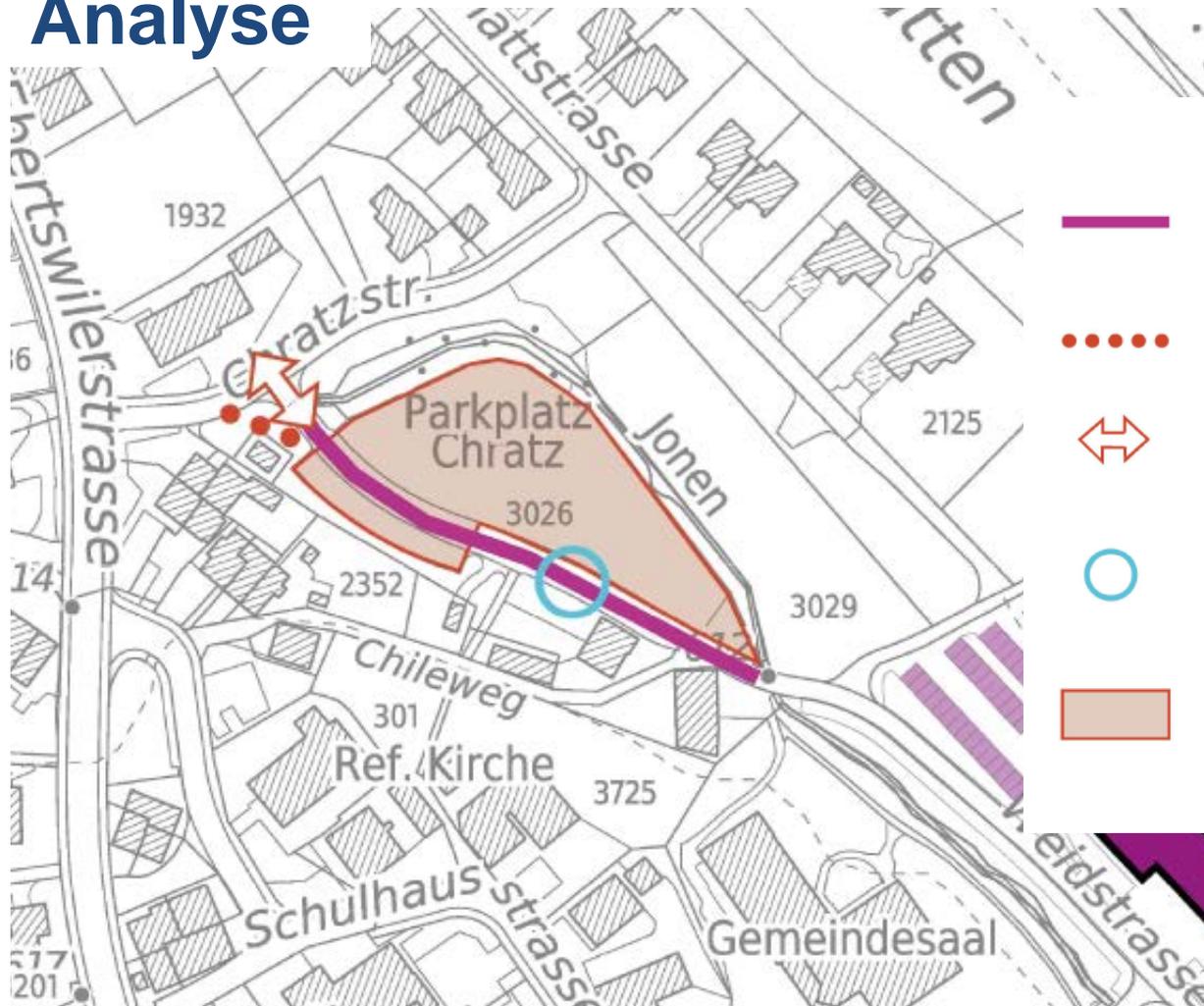
Ausgangslage





GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Analyse

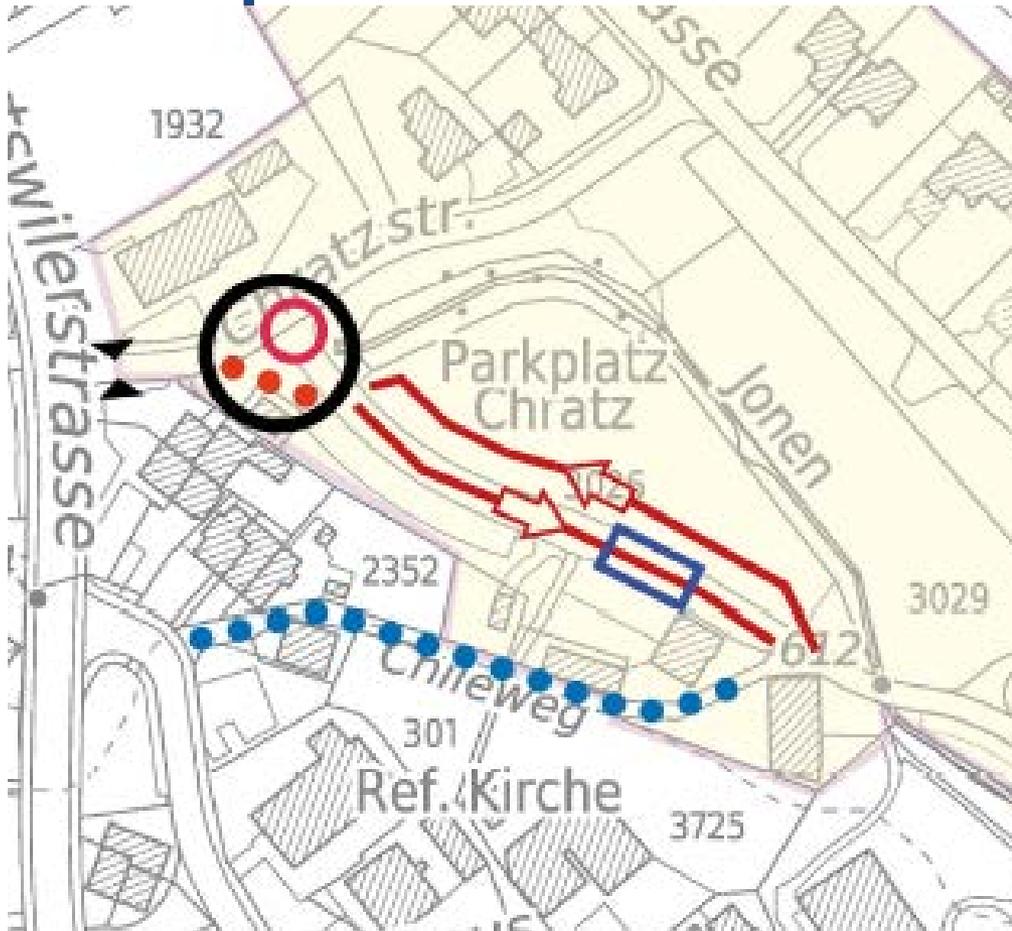


- Verkehrstechnische Defizite**
-  Zulässige Höchstgeschwindigkeit zu hoch
 -  Ungenügende Fussgängerverbindung
 -  Einmündung unterdimensioniert zu wenig Platz für Abbiegemanöver
 -  Konflikt Entsorgungsstelle / Fahrbahn
 -  Überlastung Parkplatz bei Grossanlässen



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Konzept



Punktuelle Massnahmen

-  Umgestaltung Knoten
-  Verbesserung Fussgänger Verbindung
-  Varianten "minimal" und "Bauminsel"
-  Perimeter Sammelstelle hervorheben

Änderungen Verkehrsführung (Optionen)

-  Einbahn (permanent)
-  Neue Veloverbindung (Alternativroute)



Variante «Bauminsel»



Gestaltungsprinzip
«Mischverkehr»



Variante «minimal»





Empfehlung

Prioritär:

- Temporeduktion
- Umgestaltung Knoten Chratzstrasse/Weidstrasse
- Perimeter Sammelstelle optimieren (Parkfelder / Sichtbarkeit)

Optionen:

- Öffnung Chileweg für Velos
- Neuorganisation Parkplatz Chratz
- Einbahnsystem Weidstrasse



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Ablauf

Referenten

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| 1. Abstimmungsfrage Gemeinde | Gyseler |
| 2. Abstimmungsfrage Oberstufe | Flückiger |
| 3. Vorstellung Projekt | Brandau / Fellmann |
| 4. Finanzplanung Gemeinde | Gyseler |
| 5. Verkehrskonzept | Gyseler / Rudin |
| 6. Betriebskonzept | Gyseler |
| 7. Zeitplan | Gyseler |
| 8. Fragen | Alle |



Leitlinien Betriebskonzept

GR erstellt Betriebskonzept gemäss folgenden Leitlinien:

- Fokus auf kommunale, allenfalls regionale Veranstaltungen (wie Gemeinde Mettmenstetten)
- Umsetzung via Gebühren (für externe Vereine) und via Bewilligungsverfahren
- Bewilligungsverfahren bei Anlässen: Hallenmietbestätigung sowie Polizeibewilligung
- Rahmenbedingungen für grössere Anlässe (Hinwirkung auf Reduktion Automobilverkehr, Verkehrslotsendienst)



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Ablauf

Referenten

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| 1. Abstimmungsfrage Gemeinde | Gyseler |
| 2. Abstimmungsfrage Oberstufe | Flückiger |
| 3. Vorstellung Projekt | Brandau / Fellmann |
| 4. Finanzplanung Gemeinde | Gyseler |
| 5. Verkehrskonzept | Gyseler / Rudin |
| 6. Betriebskonzept | Gyseler |
| 7. Zeitplan | Gyseler |
| 8. Fragen | Alle |



Zeitplan

Urnenabstimmung	27. November 2022
Baubewilligungsverfahren:	September 2022 bis Februar 2023
Ausführungsplanung:	ab Dezember 2022
Ausschreibungen:	ab 2. Quartal 2023
Realisation:	Juni 2023 bis April 2025
Bezug / Inbetriebnahme:	Mai 2025



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Ablauf

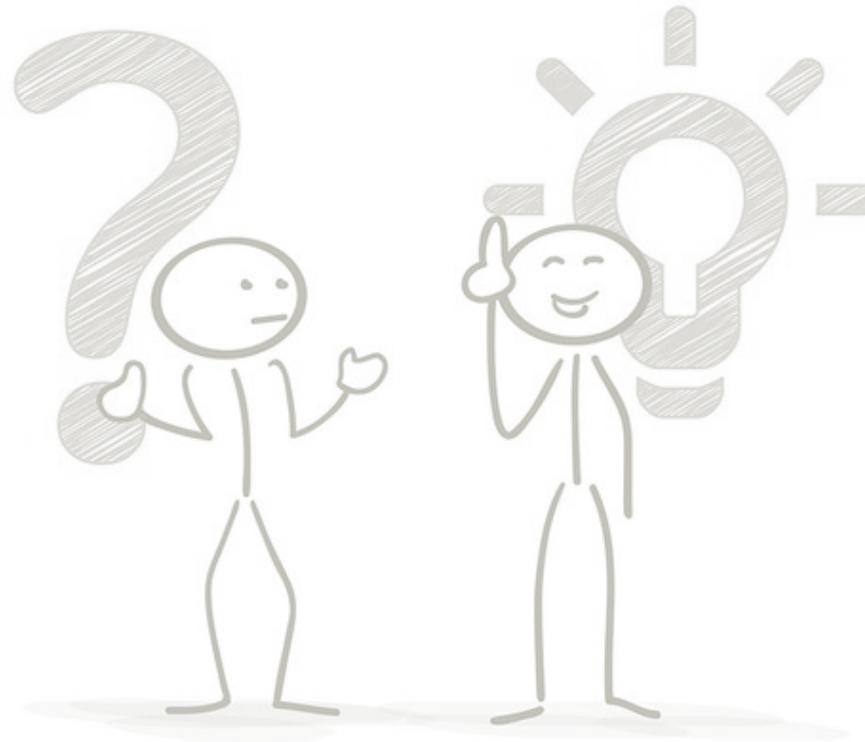
Referenten

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| 1. Abstimmungsfrage Gemeinde | Gyseler |
| 2. Abstimmungsfrage Oberstufe | Flückiger |
| 3. Vorstellung Projekt | Brandau / Fellmann |
| 4. Finanzplanung Gemeinde | Gyseler |
| 5. Verkehrskonzept | Gyseler / Rudin |
| 6. Betriebskonzept | Gyseler |
| 7. Zeitplan | Gyseler |
| 8. Fragen | Alle |



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

Fragen / Diskussion



Herzlichen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit

