



Gemeinde
Herrliberg



Urnenabstimmung vom 3. März 2024

Sporthalle Langacker | Gesamtinstand-
setzung und Erweiterung Nebenräume

Beleuchtender Bericht

Antrag

| Dem Gesamtkredit von 15.6 Mio. Franken (inkl. MWST) für die Gesamtinstandsetzung und Erweiterung der Sporthalle Langacker wird zugestimmt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich um die Teuerung gemäss Baukostenindex (Basis Juli 2023).



Aktenaufgabe

Ab Montag, 5. Februar 2024 (Kanzlei; Büro 003) während den Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung. Fragen beantworten der Ressortvorstand oder der Gemeindeschreiber gerne:

T 044 915 91 42 bzw. tumasch.mischol@herrliberg.ch



Online-Studium

Der Beleuchtende Bericht kann unter www.herrliberg.ch > Politik > Abstimmungen / Wahlen heruntergeladen und eingesehen werden.

In Kürze

Die Sporthalle Langacker (Baujahr 1989/90, Erweiterung Untergeschoss und Garderoben 2004) soll eine Gesamtinstandsetzung und Erweiterung erfahren. Auslöser sind sich häufige und wiederkehrende Reparaturarbeiten aufgrund des Alters der Sporthalle. Diese kostenintensiven Arbeiten haben bis anhin mehrheitlich die Dachabdichtung betroffen. Weitergehende Massnahmen sind jedoch in den kommenden Jahren unabwendbar. Zusammen mit der Gesamtinstandsetzung soll eine Anpassung an die aktuellen baugesetzlichen Vorgaben sowie eine Verbesserung des energetischen Standards erfolgen. Die bestehende Rohbaustruktur ist in einem sehr guten Zustand. Zudem erfüllt der vorhandene Zuschnitt der Sporthalle die Nutzerbedürfnisse so, dass die Vorteile einer Gesamtinstandsetzung und Sanierung gegenüber einem Ersatzneubau klar überwiegen. Gleichzeitig können mit der Erweiterung der Garderoben und dem Geräteraum die vorhandenen Nutzerbedürfnisse der örtlichen Vereine (Nutzerumfrage vom 24. September 2021) erfüllt werden. Die Realisierung dieser umfassenden Gesamtinstandsetzung ist für die Jahre 2025 und 2026 vorgesehen.

Der Kredit überschreitet die Kompetenzen der Gemeindeversammlung von 3 Mio. Franken und untersteht gemäss Art. 9 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung.

Gesamtinvestitionskosten (Genauigkeit +/- 15 %)

1) Gesamtinstandsetzung und Erweiterung Sporthalle	Fr.	13'577'000
2) Machbarkeitsstudien, Grundlagenerarbeitungen, Bauherrenberatung	Fr.	643'000
3) Garderobenprovisorien inkl. Vorbereitungsarbeiten	Fr.	500'000
4) Instandsetzung und Erneuerung Spielplatz	Fr.	50'000
5) Reserven / Rundung	Fr.	830'000
Total inkl. Projektierung, Bauleitung, Baunebenkosten, Reserven und MWST	Fr.	15'600'000

In den Baukosten von 15.6 Mio. Franken (inkl. 8.1% MWST) sind folgende Kosten nicht enthalten:

| Umsetzung oder Neuerstellung des Clubhauses des FC Herrliberg

Im Zusammenhang mit den Baukosten werden im Verlaufe der Projektierung die möglichen Förderbeiträge beantragt.

Aufgrund der Kosten für die Gesamtinstandsetzung und Erweiterung der Sporthalle wurde auch ein Komplettersatz geprüft. Die Kosten für einen Ersatzneubau einer vergleichbaren 3-fach Turnhalle inkl. der vorhandenen und vorgesehenen Nebenräume wurden mittels einer Volumenberechnung ermittelt. Zuzüglich der Kosten für Garderobenprovisorien und die Instandsetzung und Erneuerung des Spielplatzes würden sich diese geschätzt auf 22.75 Mio. Franken belaufen.

Folgende Argumente sprechen für eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Sporthalle:

- | Das Raumlayout funktioniert
- | Die Aussenräume werden gut miteinbezogen
- | Sehr gute Rohbaubsubstanz vorhanden
- | Geringere graue Energie (Materialien, Transport etc.)
- | Die kürzere Bauzeit
- | Ein schneller Baustart – die neuen Räume stehen für den Nutzer früher zur Verfügung
- | Ein geringeres Risiko für Einsparungen

Ja Empfehlung Gemeinderat

Ja Empfehlung RPK

Vorgeschichte

Die Gemeinde konnte die Grundstücke (heutige Parzelle Kat.-Nr. 6140) Ende der 1960er-Jahre erwerben. Die Gemeindeversammlung hat am 22. Juni 1988 das Projekt des Architekturbüros Bolliger Hönger Dubach, Zürich, und den dazu erforderlichen Kredit von 7.63 Mio. Franken gutgeheissen. Das Gebäude der Sportanlage Langacker wurde in den Jahren 1989 und 1990 erbaut und erfuhr im Jahr 2004 eine Erweiterung im Untergeschoss.

Ausgangslage

Die Sporthalle Langacker ist mittlerweile über 30 Jahre alt und weist die altersentsprechende Abnutzung auf. Zudem ist das Flachdach undicht und muss laufend notsaniert werden. Dies veranlasste die Gemeinde die BKG Architekten AG, Zürich, mit einer Zustandsanalyse zu beauftragen. Zudem wurde die Basler & Hofmann AG, Zürich, beauftragt eine Nutzerumfrage durchzuführen, um aufzuzeigen, ob die Sporthalle noch den Bedürfnissen der Nutzer entspricht.

Erkenntnisse

In den vorangegangenen Phasen wurden unterschiedliche Varianten geprüft. Der Entscheid fiel zu Gunsten einer Gesamtanierung und Erweiterung der Sporthalle aus. Im April 2021 wurde durch BKG Architekten AG, Zürich, eine Zustandsanalyse erstellt, gemäss dieser sich die Sporthalle, trotz altersgerechter Spuren, in einem gepflegten Zustand präsentiert. Die aktuellen Bedürfnisse der örtlichen Vereine und Nutzergruppen wurden 2021 durch die Basler & Hofmann AG, Zürich, mittels einer Nutzerumfrage abgeholt. Im Jahre 2022 wurde die Isler Architekten AG, Winterthur, beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten, welche die Verbesserungswünsche aus der Nutzerumfrage zu prüfen sowie die Ergebnisse aus der Zustandsanalyse aufzuzeigen hatte. Im Jahre 2023 wurde die Isler Architekten AG mit einer Vertiefungsstudie beauftragt.

Aufgrund des Alters der Sporthalle und den Erkenntnissen aus der Machbarkeits- und Vertiefungsstudie drängt sich eine Gesamtinstandsetzung auf. Diese kann nun im Anschluss an die erfolgreich sanierten Aussensportfelder erfolgen.

Gesamtprojekt

Verschiedene Gebäudebereiche weisen klare Zeichen des Alters auf. Die Dachabdichtung ist undicht und wurde in den vergangenen Jahren mehrfach notdürftig abgedichtet. Die Fassade und das Dach entsprechen nicht mehr den energetischen Anforderungen. Diese sollen im Sinne der Nachhaltigkeit komplett erneuert werden.

Die in die Jahre gekommene Gebäudetechnik muss grösstenteils erneuert werden. In der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Wärmeerzeugungssysteme untersucht. Favorisiert wird die Lösung mit einer Wärmepumpe und einem Erdwärmesondenfeld unter dem Schotterrasen-Parkplatz. Auf dem Hauptdach der Sporthalle soll eine Photovoltaik-Solaranlage installiert werden, welche nebst dem benötigten Strom für den Innenbereich der Sporthalle

auch, wenn möglich, den notwendigen Strombedarf für die neue Energieversorgung mit Erdwärmesonden zur Verfügung stellen soll. In der anstehenden Planung soll ein optimales Gesamtsystem definiert werden. Als energetischer, ökologischer Standard wird Minergie-ECO angestrebt. Eine Nutzung von anfallendem Regenwasser ist vorgesehen. Die vorhandenen Kanalisationsleitungen sind teilweise undicht und müssen ersetzt werden. Ebenso sind die Sanitär- und Elektroleitungen in die Jahre gekommen und werden, wo notwendig, ersetzt.

Auflagen bezüglich Erdbebensicherheit, Brandschutz und Behindertengerechtigkeit gilt es zu erfüllen. Ein kompletter Ersatz der in die Jahre gekommenen Fenster, Türen und der Fassade ist vorgesehen. Auf eine kontrollierte Lüftung der Halle wird verzichtet.

Alle inneren Oberflächen in der Sporthalle, den Garderoben und den weiteren Räumlichkeiten sollen erneuert werden. Für die Sporthalle ist ein neuer Bodenbelag vorgesehen. In den Sanitärbereichen sollen die bestehenden Plattenbeläge sowie alle Sanitärinstallationen ersetzt werden. Die Sportgeräte werden wo notwendig erneuert. Ein zusätzlicher «Vorhang», so dass die Sporthalle gleichzeitig mit drei Hallenteilen genutzt werden kann, ist vorgesehen. Hangseitig soll eine unterirdische Erweiterung für Sportgeräte und Lagerflächen für den dritten Hallenteil geschaffen werden. Die Küche soll ersetzt und neu ausgestattet sowie ein Büro für den Hallenwart realisiert werden. Zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen der Behindertengerechtigkeit muss ein Lift eingebaut werden, welcher alle Geschosse miteinander verbindet. Weitere gesetzliche Anforderungen an den Brandschutz gilt es zu erfüllen.

In der Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass die seitens der Sportler gewünschten weiteren Garderoben auf dem Flachdach angrenzend an die Tribüne möglich sind. Diese sollen inkl. Duschen realisiert werden. Für eine bessere Nutzung des vorhandenen Gymnastikraums soll die Raumhöhe um ca. 1 Meter erhöht werden.

Die Umsetzung der Gesamtinstandsetzung und Erweiterung soll unter laufendem Betrieb der Aussensportfelder erfolgen. Provisorische Umkleidecontainer inklusive Duschen werden zur Verfügung gestellt. Die Erstellung eines Sporthallenprovisoriums ist aus Platz- und Kostengründen nicht vorgesehen.

Die kürzlich sanierten Rasensportfelder sind von der Gesamtinstandsetzung und Erweiterung nicht betroffen. Der vorhandene Kiesplatz zwischen der Sporthalle und den Aussensportfeldern wird nach der Bauphase wieder instandgesetzt. Die Anzahl der Parkplätze wird nicht verändert.



Das Projekt ermöglicht die Erfüllung verschiedener Bedürfnisse:

- | Der zusätzliche Geräteraum und die weitere Abtrennung ermöglichen eine flexiblere Nutzung.
- | Mit der Erweiterung werden die bestehenden Garderoben entlastet und die gesetzlichen Vorgaben erfüllt.
- | Mit der notwendigen Gesamtsanierung der Gebäudehülle wird ein nachhaltiger, energetischer Standard erreicht, inkl. PV-Anlage auf dem Hallendach und Wärmepumpe / Erdsondenfeld.
- | Die Sanierung der Gebäudesubstanz und der technischen Einrichtungen leistet einen wichtigen Beitrag an die Werterhaltung.
- | Bezüglich Erdbebensicherheit, Brandschutz und Behindertengerechtigkeit entsprechen die Anlagen wieder den gesetzlichen Vorgaben und Standards.

Schnittstellenprojekte

Der FC Herrliberg möchte im Zuge der Bauarbeiten an der Sporthalle sein Clubhaus versetzen oder allenfalls ersetzen. Die Kosten für diese Massnahmen werden durch den FC selbst getragen und belasten das gemeindeeigene Projekt nicht.

Aus Sicherheitsgründen steht der Kinderspielplatz während der Bauphase nicht zur Verfügung. Dieser wird nach der Gesamtinstandsetzung erneuert und wiederhergestellt.

Finanzen

Der Kredit überschreitet die Kompetenzen der Gemeindeversammlung von 3 Mio. Franken und untersteht gemäss Art. 9 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung.

Gesamtinvestitionen (Genauigkeit +/- 15 %)

1) Gesamtinstandsetzung und Erweiterung Sporthalle	Fr.	13'577'000
2) Machbarkeitsstudien, Grundlagenerarbeitungen, Bauherrenberatung	Fr.	643'000
3) Garderobenprovisorien inkl. Vorbereitungsarbeiten	Fr.	500'000
4) Instandsetzung und Erneuerung Spielplatz	Fr.	50'000
5) Reserven / Rundung	Fr.	830'000
Total inkl. Projektierung, Bauleitung, Baunebenkosten, Reserven und MWST	Fr.	15'600'000

Legende

1) Umfasst die Kosten für die Gesamtinstandsetzung und Erweiterung der Sporthalle. Diese beinhalten Ausgaben für:

- Sämtliche Baukosten (BKP 1-9)
- Honorare für Architekt, HLKSE-Fachplaner, Bauingenieur und Spezialisten

2) Umfasst die Kosten für diverse Grundlagenerarbeitungen und externe Beratungen vor und während der Umsetzung. Diese beinhalten Ausgaben für:

- Honorare für Machbarkeits- und Vertiefungsstudien
- Kostenplausibilisierung
- Planerwahlverfahren
- Externe Bauherrenberatung

3) Umfasst die Kosten für die Miete der Garderobenprovisorien sowie die dafür notwendigen Vorbereitungsarbeiten.

4) Umfasst die Kosten für die Instandsetzung und Erneuerung des Spielplatzes.

5) Umfasst die Kosten für Reserven innerhalb der Baukosten (BKP 1-9).

Folgekosten

Kapitalfolgekosten	Betrag
Abschreibungen (linear während 30 Jahren)	Fr. 520'000
Zinsaufwand (Annahme 2 %) (im ersten Betriebsjahr)	Fr. 312'000
Total	Fr. 832'000

Betriebliche und personelle Folgekosten	Betrag
Sachaufwand (Richtwert 2 %) (pro Betriebsjahr)	Fr. 312'000
Personalaufwand (pro Betriebsjahr)	Fr. 30'000
Total	Fr. 342'000

Zeitplan

Termine	Meilensteine
Im Jahr 2024	Vorprojekt
Im Jahr 2024 und 2025	Bauprojekt und Bewilligung
Im Jahr 2025	Ausführungsplanung / Submissionen
Im Jahr 2026	Realisierung
Ende Jahr 2026	Inbetriebnahme, Bezug / Abschluss

Schlussfolgerungen

Mit dem Projekt können dank der sehr guten Rohbausubstanz die aktuellen Bedürfnisse der Nutzer auf ökologische und ökonomische Weise erfüllt werden. Sport dient der Gesundheit, einem unserer kostbarsten Güter, und trägt für eine sinnvolle Freizeitgestaltung bei.

Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

Gemeinderat Herrliberg



Gaudenz Schwitter
Gemeindepräsident



Tamasch Mischol
Gemeindeschreiber

Herrliberg, 5. Dezember 2023

Stellungnahme RPK

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

Rechnungsprüfungskommission Herrliberg



Adrian Schärer
Präsident



Christian Fischer
Aktuar

Herrliberg, 10. Januar 2024

Gemeinde Herrliberg

Forchstrasse 9

8704 Herrliberg

gemeinde@herrliberg.ch

www.herrliberg.ch

