EINWOHNERGEMEINDE LANGENDORF

EINLADUNG zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung
Montag, 19. Oktober 2015, 19.30 Uhr
im Konzertsaal

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie hiermit ein zur Gemeindeversammlung mit den folgenden

TRAKTANDEN

1. **Wahl der Stimmenzähler**

2. **Schulraumerweiterung**
   Ausgangslage
   - Entwicklung Schülerzahlen
   - Auswirkungen auf Schulraum → Raumdefizit

   Machbarkeitsstudie
   - Vier Varianten

   Fazit und weiteres Vorgehen

   Antrag
   - Variantenentscheid und Nachtragskredit

   Antrag Gemeinderat: Genehmigung

3. **Mitteilungen und Verschiedenes**

EINWOHNERGEMEINDE LANGENDORF

Hans-Peter Berger — *Gemeindepräsident*
Kurt Kohl — *Gemeindeverwalter*

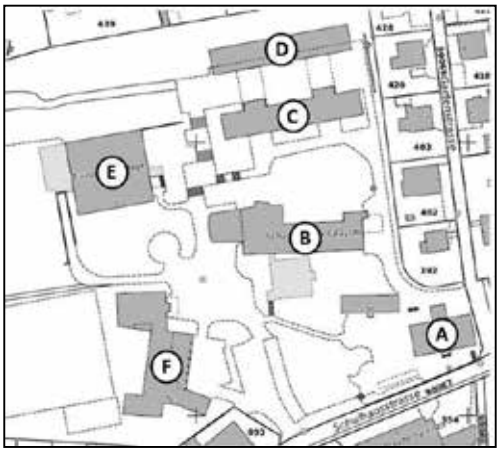
Stimmberechtigt sind alle Schweizerinnen und Schweizer nach Vollendung des 18. Lebensjahres, die in der Gemeinde Langendorf angemeldet und im Stimmregister eingetragen sind.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird ein kleiner Apéro offeriert.

Traktandum 2: Schulraumerweiterung

Geschätzte Einwohnerinnen
Geschätzte Einwohner

Langendorf ist eine attraktive Wohngemeinde! Die hohe Wohnqualität – Einkaufen im Ort, gut durchmischte Siedlungsstruktur, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, vorbildliche Schulen an einem Schulstandort, familienergänzende Betreuungsangebote, gesunde Finanzen, aktives Vereinsleben - wird geschätzt und motivierte in den letzten Jahren gerade auch Familien, in unsere Gemeinde zu ziehen. Diese positive Entwicklung zeigt sich auch in der starken Zunahme an Kindern im schulpflichtigen Alter. Nun steht ein wichtiger Entscheid für die Einwohnergemeinde an: Der heute zur Verfügung stehende Schul- und Turnraum muss erweitert werden. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Geschäft befasst und beantragt der Gemeindeversammlung mit grosser Zustimmung und im Sinne eines weitsichtigen Entscheides die Umnutzung von Gebäude E (neue Turnhalle) in Schulraum und zur Schaffung des notwendigen Turnraums den Abbruch Gebäude F (alte Turnhalle) mit Neubau einer Dreifachturnhalle.



Schulanlage Langendorf

Ausgangslage
Mit der Einladung zur Gemeindeversammlung vom 08.06.2015 orientierte der Gemeinderat die Dorfbevölkerung über die anstehenden notwenigen Investitionen in die Schulhäuser der Oberstufe (Gebäude A & B) und der beiden Turnhallen (Gebäude E & F). Eine Erhebung zeigt für die Zukunft eine starke Zunahme der Schülerzahlen auf. Das Raumangebot auf der Sekundarstufe reicht dafür aus. Der Raumbedarf der Primarschule kann in den Gebäuden C und D durch geeignete Massnahmen und Rochaden geschaffen werden. Dafür müssen jedoch der 4. Kindergarten, das Schulleitungsbüro und der ICT-Unterricht aus diesen Gebäuden ausgelagert werden. Zudem fehlen eine dritte Turnhalle und zusätzliche Räume für den Werkunterricht.

Ab dem Schuljahr 2019/20 besteht folgendes Raumdefizit:

- 1 Kindergarten (ab SJ 2016/17)
- 1 PC Raum
- 1 Lehrerzimmer (Primarschule)
- Schulleitungsbüro
- 1 Turnhalle
- 2 Werkräume
- 1 Klassenzimmer (Religion)

Machbarkeitsstudie
Aufgrund dieser Ausgangslage gab der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag. Die Studie prüfte vier Varianten (siehe Pläne), wie mit den bestehenden Bauten und dem zusätzlichen Raumbedarf umgegangen werden kann. Insbesondere die Turnhalle F erfüllt die Sicherheitsanforderungen gemäss Bundesamt für Sport nicht mehr. Gemäss früheren Vorabklärungen besteht für die Instandsetzung der beiden Turnhallen E und F erheblicher Investitionsbedarf (Gebäude E: BJ 1978 ca. Fr. 3.7 Mio; Gebäude F: BJ 1950 ca. Fr. 3.2 Mio). Die Turnhallen entsprechen energetisch nicht mehr dem heutigen Standard und weisen Mängel im Betrieb auf.

Variante 1: Sanierung beider Turnhallen; Neubau Einfachturnhalle mit ergänzenden Schulräumen; Anpassung von Parkierung und Freiraum.
Wertung:
Diese Variante ermöglicht zwar, das bestehende Ensemble zu erhalten, bringt aber erhebliche betriebliche Probleme mit sich. Die Defizite der Turnhalle F (Zugänglichkeit/Niveau; Fluchtwegsituation; geschlechtergetrennte Duschen) bleiben bestehen. Die Kostenvorteile dieser günstigsten Variante müssen relativiert werden, da durch Wartung, Unterhalt und Reinigung von drei Gebäuden hohe Folgekosten entstehen. Wird eine der Turnhallen E oder F ersatzfällig, muss sich die Gemeinde erneut mit dem ganzen Themenblock ‚Turnhalle / Schulraum' auseinandersetzen. Eine Erweiterung der neu erstellten Einfach- in eine Zwei- oder Dreifachturnhalle ist nicht möglich. Die zukünftige Nutzung des Schulareals wird erschwert, da diese Variante zusätzlicher, heute nicht bebauter Boden beansprucht und dies auf einem Areal, welches aufgrund seiner zentralen Lage nicht erweitert werden kann. Die Frage des 4. Kindergartenstandortes bleibt offen.

Variante 2: Sanierung Turnhalle E; Rückbau Turnhalle F; Ersatzneubau Doppelturnhalle mit ergänzenden Schulräumen; Anpassung von Parkierung und Freiraum.

Wertung:

Diese Variante ist grundsätzlich machbar. Die Vorteile dieser - bezüglich den Kosten - mittleren Variante werden durch die höheren Folgekosten für Wartung, Unterhalt und Reinigung relativiert. Wird die Turnhalle E ersatzfällig, muss sich die Gemeinde wiederum mit dem ganzen Themenblock ‚Turnhalle / Schulraum' auseinandersetzen. Eine Erweiterung der neu erstellten Zweifach- in eine Dreifachturnhalle ist nicht möglich. Die zukünftige Nutzung des Schulareals wird erschwert. Die Frage des 4. Kindergartenstandortes bleibt offen.

Variante 3: Rückbau Turnhallen E und F; Ersatzneubau mit Dreifachturnhalle inkl. ergänzenden Schulräumen; Anpassung von Parkierung und Freiraum.

Wertung:

Das Zusammenfassen der drei Turnhallen in eine Dreifachturnhalle mit der Integration des gesamten notwendigen Raumbedarfs zu einem Cluster für den Werkunterricht ist ein innovativer Ansatz. Mit der Dreifachturnhalle ist der Bedarf an Turnhallenraum für Generationen gedeckt. Das Areal wird verdichtet und kann gestalterisch erneuert und optimiert werden. Der Neubau wirkt jedoch mächtig. Die zukünftige Nutzung des Schulareals wird erschwert, da diese Variante zusätzlicher, heute nicht bebauter Boden beansprucht und dies auf einem Areal, welches aufgrund seiner zentralen Lage nicht erweitert werden kann. Die Frage des 4. Kindergartenstandortes bleibt offen.

Variante 4: Sanierung und Umnutzung Turnhalle E in Werkhalle und Schulräume inkl. 4. Kindergarten; Rückbau Turnhalle F; Ersatzneubau mit Dreifachturnhalle; Anpassung von Parkierung und Freiraum.

Wertung:

Das Zusammenfassen der drei Turnhallen in eine Dreifachturnhalle ist ein zukunftsgerichteter und weitsichtiger Ansatz. Dadurch ist der Bedarf an Turnhallenraum für Generationen gedeckt. Durch die strikte Trennung von Turn- und Schulraum beschränkt sich eine in Zukunft allenfalls notwendige Erweiterung des Schulraums einzig auf das Gebäude E. Der Schulraum könnte so später auch in einem Neubau an einem anderen Ort untergebracht und erweitert werden. Auch die Schul- und Freizeitnutzung wird getrennt. Der 4. Kindergarten kann im Gebäude E untergebracht werden.

Zusammenfassung:

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Varianten 1 und 2 keine zukunftsgerichteten Lösungen darstellen. Die geforderten Raumbedürfnisse können zwar gedeckt werden, kommenden Generationen wird jedoch ein grosser Spielraum für die Weiterentwicklung des Schulareals verbaut. Wird eine der heute bestehenden Turnhallen ersatzfällig, muss sich die Gemeinde wiederum mit dem ganzen Themenblock ‚Turnhalle / Schulraum' auseinandersetzen und die Standortfrage des 4. Kindergartens bleibt offen.

Mit dem Bau einer Dreifachturnhalle ist der Bedarf an Turnraum für viele Generationen gedeckt. Die Gemeinde sollte sich also im Sinne eines weitsichtigen Entscheides im Grundsatz für den Bau einer Dreifachturnhalle entscheiden.

Die Variante 3 hat den Vorteil, den gesamten notwendigen Raumbedarf in einem neuen, modernen Gebäude unterzubringen. Die Gemeinde müsste sich für lange Zeit nicht mehr mit dem Thema Turnhallensanierung auseinandersetzen. Der Nachteil liegt bei der Gebäudedimension, welche das Gebäude weit in den heute offenen und zentralen Pausenplatz hineinragen lässt. Der Gemeinderat erachtet die Unterbringung von Schul- und Turnraum in einem einzigen Gebäude als Nachteil und die Standortfrage des 4. Kindergartens bleibt offen. Zudem wird zusätzlicher, heute nicht bebauter Boden beansprucht, dies auf einem Areal, welches aufgrund seiner zentralen Lage nicht erweitert werden kann.

Bei der Variante 4 reduziert sich die Gebäudelänge der Turnhalle und wirkt dadurch weniger mächtig. Durch die konsequente Trennung von Turn- und Schulraum kann der Schulraum im umgenutzten Gebäude E später in einem anderen Gebäude untergebracht und erweitert werden. Die Werkräume, welche zum grösseren Teil von der Primarschule genutzt werden, stehen geografisch am richtigen Ort. Dasselbe gilt für das Lehrerzimmer der Primarschule. Mit einer geschickten Einteilung bei der Umnutzung des Gebäudes E kann darin auch der 4. Kindergarten untergebracht werden.

Fazit:
An der Budget-Gemeindeversammlung 2013 wurde das neue Räumliche Leitbild mit grossem Mehr angenommen. Eines der generellen Entwicklungsziele beschreibt, dass ein familienfreundliches Dorf mit einer ausgewogenen Altersstruktur angestrebt wird. Dieses Ziel bestätigt den durch den Gemeinderat in den letzten Jahren eingeschlagenen Weg: Langendorf soll auch in Zukunft attraktiv bleiben.
Der Gemeinderat beantragt deshalb grossmehrheitlich, der Gemeindeversammlung die Variante 4 vorzulegen. Die Trennung von Turn- und Schulraum eröffnet kommenden Generationen einen flexibleren Umgang bei der Nutzung des Areals und wird als bodenschonend eingestuft. Der Neubau wird weniger mächtig. Die Bausubstanz des Gebäudes E ist intakt, so dass die Umnutzung und Weiterverwendung des Gebäudes die Sanierungskosten rechtfertigen. Zusätzlich kann darin der 4. Kindergarten untergebracht werden.

Grobkostenschätzung Gesamtprojekt:
Die unten aufgeführten Kosten sind als Richtgrössen zum Variantenvergleich zu verstehen.
Diese basieren auf den bereits früher gemachten Abklärungen zum Investitionsbedarf in die beiden Turnhallen E und F und unter der Annahme, dass die jeweils neu erstellten Turnhallen den Normen des Bundesamtes für Sport (BASPO) entsprechen.
Dem Gemeinderat ist bewusst, dass insbesondere über die Notwendigkeit zur Einhaltung der BASPO-Normen diskutiert werden muss. Hier besteht ein erhebliches Sparpotential.

	Total brutto	Turnhalle E	Turnhalle F	Neubau	Umgebung
Variante 1	Fr. 16.70 Mio	Instandsetzung Fr. 3.70 Mio	Instandsetzung Fr. 3.20 Mio	Fr. 8.20 Mio	Fr. 1.60 Mio
Variante 2	Fr. 18.95 Mio	Instandsetzung Fr. 3.70 Mio	Rückbau Fr. 0.35 Mio	Fr. 13.00 Mio	Fr. 1.90 Mio
Variante 3	Fr. 20.90 Mio	Rückbau Fr. 0.45 Mio	Rückbau Fr. 0.35 Mio	Fr. 18.05 Mio	Fr. 2.05 Mio
Variante 4	Fr. 21.65 Mio	Umnutzung Fr. 4.80 Mio	Rückbau Fr. 0.35 Mio	Fr. 14.60 Mio	Fr. 1.90 Mio

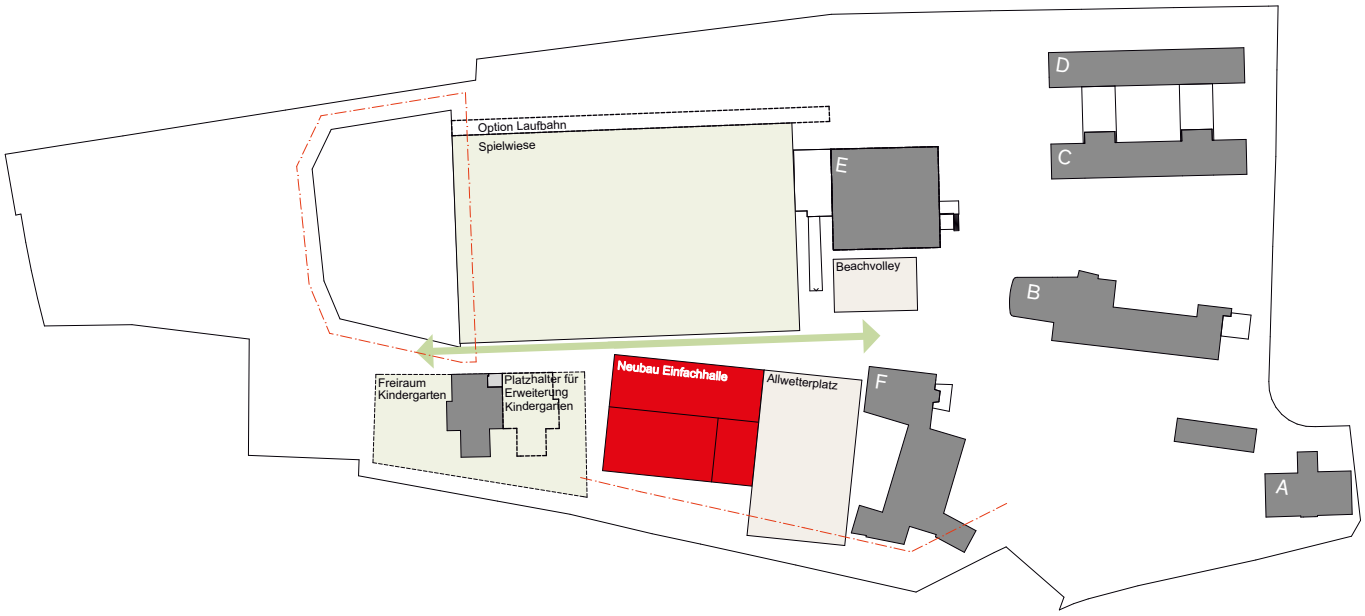
Voraussichtliche Subventionen: Variante 1 : ca. Fr. 0.7 Mio; Varianten 2 – 4 : ca. Fr. 1 Mio.

Verfahren und weiteres Vorgehen:
Die Gemeinde ist aufgrund des Investitionsvolumens nach kantonalem Submissionsgesetz dazu verpflichtet, ein öffentliches Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Dabei ist der Gemeinderat auf die Unterstützung eines Planungsteams angewiesen.
Nach erfolgtem Wettbewerb muss das Siegerprojekt so überarbeitet werden, dass der Gemeindeversammlung ein Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15% vorgelegt werden kann. Nach diesen beiden Schritten wird die Gemeindeversammlung definitiv über die Realisierung des Projektes entscheiden.
Die Offerten für den Wettbewerb belaufen sich auf Fr. 300‘000.- (Planungsteam Fr. 70‘000.-; Preissumme Fr. 140‘000.-; Jury / Modelle / Weiteres Fr. 90‘000.-).
Für die Bearbeitung des Vorprojektes sind Fr. 400‘000.- notwendig. Dieser Betrag ist jedoch als Vorleistung zum Ausführungsprojekt zu verstehen und wird bei der Realisierung an den Gesamtkosten angerechnet.

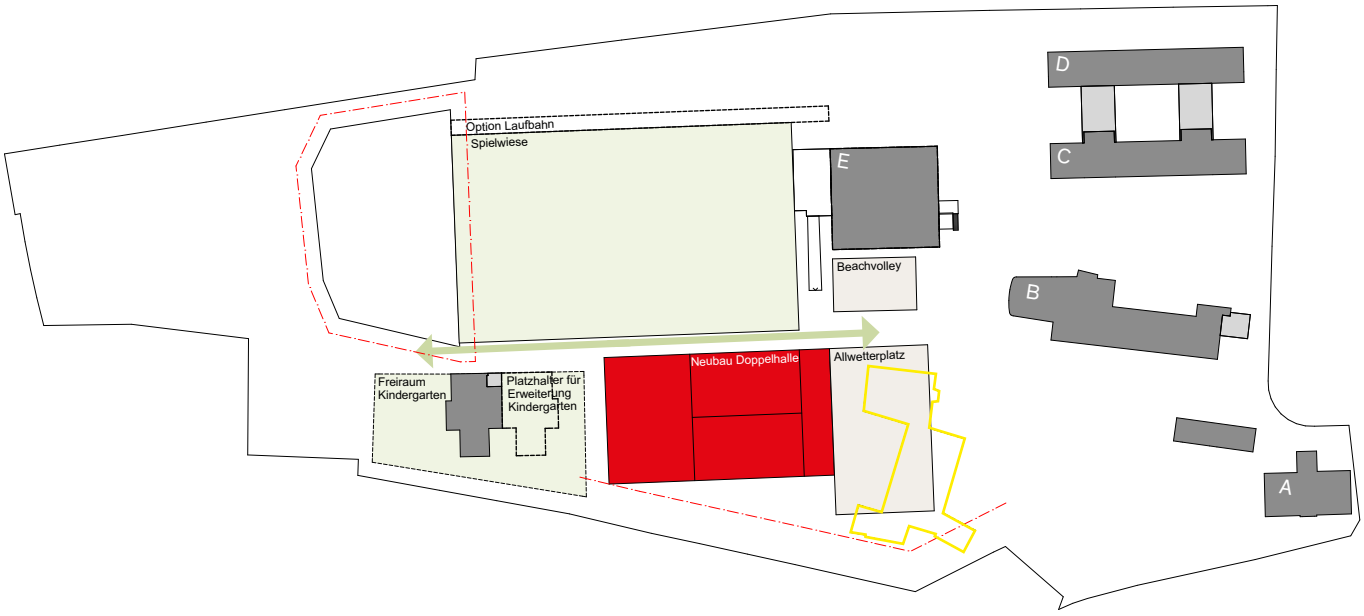
Antrag des Gemeinderates:
1. Die Gemeindeversammlung nimmt Kenntnis von der Machbarkeitsstudie und den gemachten Ausführungen.
2. Die Gemeindeversammlung unterstützt zur Behebung des Raumdefizits die Stossrichtung
   - Abbruch alte Turnhalle (Gebäude F)
   - Umnutzung Turnhalle E in Schulraum inkl. Kindergarten
   - Erstellen einer Dreifachturnhalle
   - Umgestaltung des Aussenraums Schulareal
3. Die Gemeindeversammlung beauftragt den Gemeinderat, das Geschäft bis zur Reife des Vorprojektes voranzutreiben. Die Gemeindeversammlung spricht dafür folgende Kredite:
   a) Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs ‚Dreifachturnhalle / Umnutzung Schulhaus E‘ wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2015 ein Nachtragskredit von Fr. 300‘000.- bewilligt.
   b) Für die Durchführung der Planungsphase – nach Feststellung des Siegerprojektes – wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2016 ein Verpflichtungskredit von Fr. 400‘000.- bewilligt.

Anordnungsmöglichkeiten

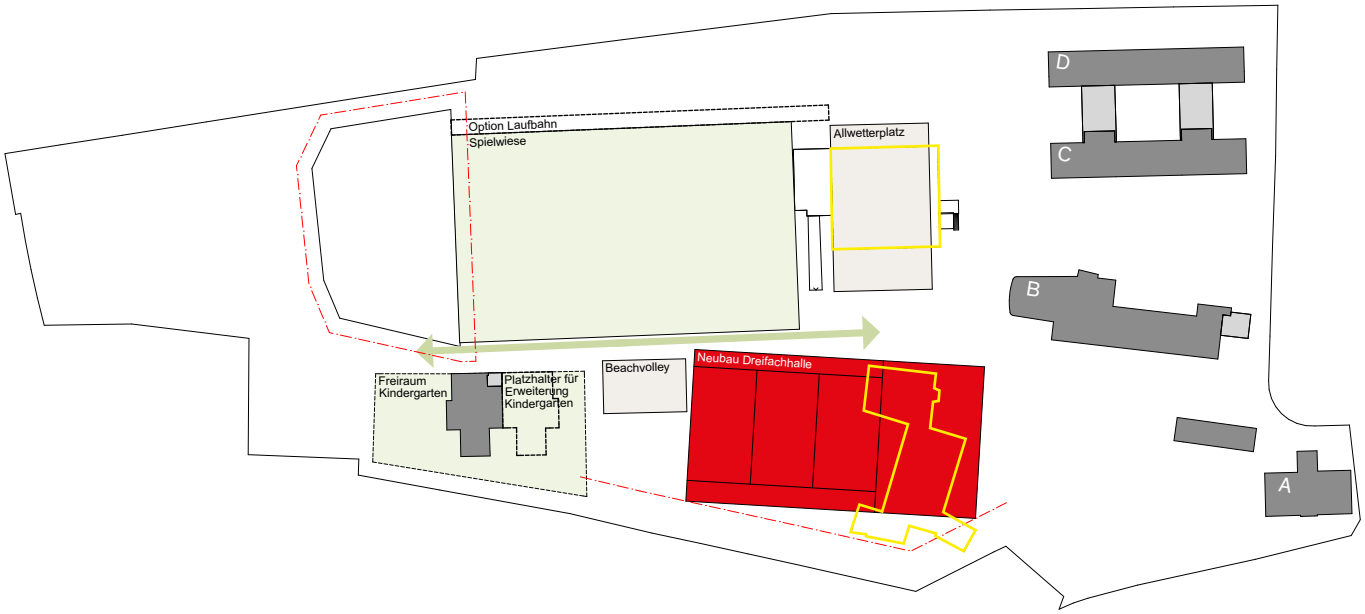
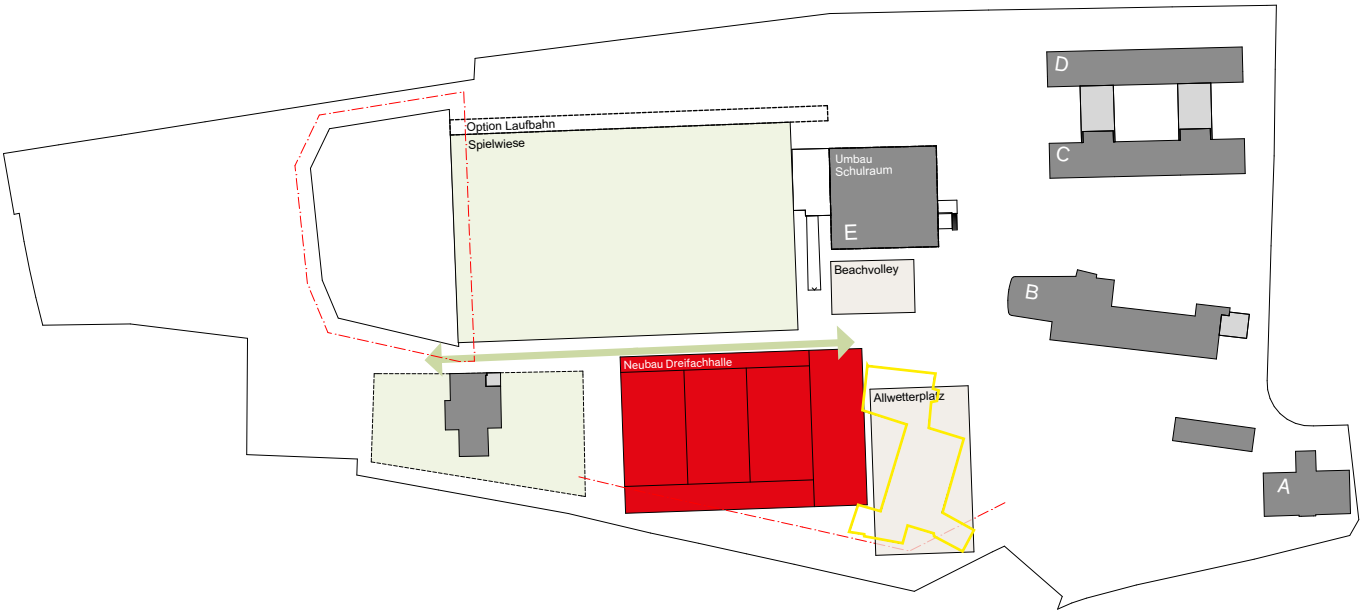
Variante 1: Sanierung beider Turnhallen; Neubau Einfachturnhalle mit ergänzenden Schulräumen; Anpassung von Parkierung und Freiraum.



Variante 2: Sanierung Turnhalle E; Rückbau Turnhalle F; Ersatzneubau Doppelturnhalle mit ergänzenden Schulräumen; Anpassung von Parkierung und Freiraum.



Variante 3: Rückbau Turnhallen E und F; Ersatzneubau mit Dreifachturnhalle inkl. ergänzenden Schulräumen; Anpassung von Parkierung und Freiraum.



Variante 4: Sanierung und Umnutzung Turnhalle E in Werkhalle und Schulräume inkl. 4. Kindergarten; Rückbau Turnhalle F; Ersatzneubau mit Dreifachturnhalle; Anpassung von Parkierung und Freiraum.