

Sonntag, 3. März 2024

Gemeindeabstimmung



horgen

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Urne:

	Seite
1. Oberstufenzentrum – Neubau Oberstufen-Schulhaus inkl. Dreifachturnhalle – Projektgenehmigung und Kreditbewilligung	3
2. Kalkofen-, Bachtelstrasse und Wassergass – Strassen- und Werkleitungssanierung – Projektgenehmigung und Kreditbewilligung	14

Horgen, 20. Dezember 2023

Gemeinderat Horgen

Beat Nüesch, Gemeindepräsident

Felix Oberhäsli, Gemeindeschreiber

1. Oberstufenzentrum – Neubau Oberstufen-Schulhaus inkl. Dreifachturnhalle – Projektgenehmigung und Kreditbewilligung

Antrag

1. Das Projekt Neubau des Oberstufen-Schulhauses inkl. Dreifachturnhalle wird genehmigt.
2. Der erforderliche Ausführungskredit von Fr. 43'000'000.00 inkl. MwSt. wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

In Kürze

Die Schulpflege hat im Jahr 2021 für das Oberstufenzentrum Berghalden/Rainweg für das Schuljahr 2028/2029 einen zusätzlichen Schulraumbedarf für Klassenzimmer angemeldet, wobei die Zahlen der Wohnbautätigkeit noch einen zusätzlichen Bedarf erwarten lassen. Der benötigte Platzbedarf kann in der bestehenden Infrastruktur nicht integriert werden. Zudem sind die Bauteile der Turn- und Sporthalle Rainweg am Ende ihres Lebenszyklus und müssen in den nächsten fünf Jahren erneuert werden.

Im Zusammenhang mit der Gesamtanierung des Schulhauses Waldegg inklusiv Turnhalle werden Provisorien benötigt. Damit grösstenteils auf teure Zwischenlösungen verzichtet werden kann, soll zuerst das Oberstufen-Schulhaus gebaut werden und dieses als Auslagerung des Schulhauses Waldegg inklusive Turnhalle während der Bauphase genutzt werden.

Das neue Oberstufen-Schulhaus Berghalden/Rainweg wird als Minergie-P-ECO-Gebäude erstellt und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Der Neubau umfasst zwölf Klassenzimmer und die dazugehörigen Nebenräume. Zudem ersetzt eine neue Dreifachturnhalle nach Magglinger Norm inklusive Tribüne, Garderoben und Nebenräume die bestehende Doppeltturnhalle. Die Aussenräume werden mit einem Allwetterplatz, Parkplätzen und Veloabstellplätzen ergänzt.

Um das Konzept zeitgerecht und wirtschaftlich umsetzen zu können, beschloss der Gemeinderat, die Projektierung und Realisierung des Vorhabens einem Gesamtleistungsanbieter zu übertragen. Angesichts des Auftragsvolumens bedingte dies die Durchführung eines Submissionsverfahrens. Der Gewinner dieses Verfahrens ist die HRS Real Estate AG, Zürich, mit dem Architekturbüro E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten ETH BSA BDA SIA AG, Zürich.

Das Siegerprojekt gewinnt mit der Idee einer Clusterbildung von Schulhaus und Sporthalle. Die Qualitäten liegen sowohl in der ortsbaulichen Setzung wie auch im architektonischen Ausdruck. Die Zuordnung des geforderten Raumprogramms verspricht nicht nur einen hohen Nutzwert und Flexibilität für den Schulbetrieb, sondern auch für das Sportvereinsleben ausserhalb der Schulzeiten. Ausserdem wird der Innenhof mit einheitlichen Wegführungen, neuen Funktionsflächen und zusätzlichen Bäumen aufgewertet, wodurch die gesamte Anlage zu einem Campus verschmelzen wird.

Während der Bauzeit wird ein Doppeltturnhallen-Provisorium erstellt. Da der Platz auf dem Baugrundstück beschränkt ist, wird das Provisorium in Form einer mit Sandwichpaneelen verkleideten Stahlbauhalle auf dem Areal Gehren erstellt.

Bericht

Ausgangslage

Die Schulanlage Berghalden/Rainweg ist das Oberstufenzentrum der Schule Horgen. Die Schülerzahlen auf der Primarstufe sind in den vergangenen Jahren gestiegen und werden auch in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Das wird sich auf den Schulraumbedarf der Oberstufe auswirken. Spätestens auf das Schuljahr 2028/2029 sind im Oberstu-

fenzentrum zwölf zusätzliche Klassenzimmer mit Gruppen- und Nebenräumen sowie zusätzliche Turnhallenkapazitäten notwendig.

Zwischennutzung für die Primarstufe

Obwohl die Sanierung und Erweiterung der Schul- und Sportanlagen Waldegg dringlicher sind, wurde die Planung für den Ausbau der Schulanlage im Oberstufenzentrum vorangetrieben. Hintergrund dieser Überlegungen ist die Möglichkeit, die neuen Schulräume im Oberstufenzentrum zwischenzeitlich für die Primarstufe zu nutzen. Mit dem Bau von zwölf Klassenzimmern und entsprechenden Gruppen- und Nebenräumen im Oberstufenzentrum kann auf Schulraum-Provisorien bei der Sanierung des Schulhauses Waldegg grösstenteils verzichtet werden.

Rückblick

An der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 wurde ein Kredit von Fr. 550'000.00 inkl. MwSt. zur Durchführung einer Gesamtleistungssubmission genehmigt.

Gegenüber dem Kreditantrag (Neubau Oberstufen-Schulhaus inkl. Einfachtturnhalle) wurde folgende Änderung durch die Gemeindeversammlung beschlossen: Neubau Oberstufen-Schulhaus inkl. Sanierung und Erweiterung der Doppeltturnhalle Rainweg zu einer Dreifachtturnhalle.

Mit dem zu genehmigenden Baukredit wird auf dem Schulareal Berghalden/Rainweg folgendes Raumprogramm realisiert:

Erweiterung Schule

- 12 Klassen- mit Naturwissenschaftszimmer à 72 m² *
- 12 Gruppenräume à 18 m² *
- 3 Grossgruppen- bzw. Therapieräume à 36 m² *
- 2 Zimmer Werken inkl. Nebenräume à 90 m² *
- 2 Schulküchen à 90 m² *
- Nebenräume wie Lager, WCs, Putzraum und Garderoben

* Definition Flächenmasse für Anlagen der Volksschule:
Empfehlung Schulhausanlagen 1. Januar 2012 / Aktualisiert Februar 2022

Dreifachtturnhalle

- 1 Dreifachtturnhalle nach Magglinger Norm à ca. 1'372 m²
- Tribüne für ca. 300 Zuschauer
- Krafraum à ca. 80 m²
- 10 Garderoben inkl. Duschen
- Nebenräume wie Lager, WCs und Putzraum

Aussenräume

- 1 Allwetterplatz à ca. 1'040 m²
- 1 Allwetterplatz à ca. 500 m²
- 9 zusätzliche Parkplätze
- 100 zusätzliche überdachte Veloabstellplätze
- 20 Abstellplätze für Lehrervelos
- Eingliederung in die bestehenden Aussenräume

Aufgrund der vorliegenden Aufgabenstellung mit den vorhandenen Rahmenbedingungen ist nur ein Neubau einer Dreifachturnhalle denkbar. Eine Erweiterung der beiden bestehenden Einfachturnhallen zu einer Dreifachturnhalle ist auf Grund der Raumordnungen nicht realisierbar. Dieser Standort hat sich mit dem Siegerprojekt als ideal für die Dreifachturnhalle und das Schulhaus erwiesen, daher müssen diese beiden Einzelhallen zurückgebaut werden.

In der ersten Phase der Submission, der sogenannten Präqualifikation, wurden die vier bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter ermittelt. Während der zweiten Phase des Verfahrens erarbeitete jeder der ausgewählten Gesamtleistungsanbieter aufgrund von detaillierten Projektvorgaben (Raumprogramm, Raumbblätter, Konzepte und Grundlagendaten sowie ein Werkvertrag) ein Projekt und gab für dessen schlüsselfertige Umsetzung ein verbindliches Kostendach ab. Die eingereichten Vorprojekte wurden durch die Begleitkommission bewertet.

Auf Antrag der Begleitkommission vergab der Gemeinderat den Auftrag für den Neubau des Oberstufen-Schulhauses inkl. Dreifachturnhalle Berghalden/Rainweg an die Firma HRS Real Estate AG, Zürich, mit dem Architekturbüro E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten ETH BSA BDA SIA AG, Zürich.

Beschrieb des siegreichen Projekts

Städtebau und Gestaltung (Architektur)

„Vom Schulhaus zum Campus“, in diesem Themenfeld eröffnen die Verfasser ihre Projektpräsentation und stellen sich dabei den wichtigen Fragen der zukünftigen Entwicklungen des gesamten Areals. Dabei analysieren die Architekten detailreich den Bestand und leiten so die richtigen Fragen für die nächste, aber auch für die übernächsten baulichen Entwicklungen ab. Mit diesem Fundus an erarbeitetem Wissen folgen sie beharrlich und intelligent sämtlichen für das Projekt entscheidenden ortsbaulichen und architektonischen Fragestellungen. Das vorliegende Projekt erreicht so eine Tiefe, die auf allen Massstabsebenen beeindruckt.

Mit dem Rückbau der bestehenden Sporthalle entdecken die Verfasser das Potential, das Areal im Nordosten von ihrer eng gefassten räumlichen Umklammerung zu befreien. Das neue, kompakte Geschwisterpaar mit Schulhaus und Turnhalle an dieser Stelle öffnet das Areal und lässt ein interessantes Freiraumgeflecht zu. Die städtebauliche Typologie des Campus ermöglicht so den einzelnen bestehenden Bauten, vom inventarisierten Schulhaus Berghalden über das Schulhaus Rainweg bis hin zum Neubau der Turnhalle, den

Charakter als Einzelbaute mit der zeittypischen architektonischen Färbung zu bewahren. Ausserdem lässt diese räumliche Konstellation weiteren zukünftigen Erweiterungen genügend Raum.



Visualisierung Neubauprojekt (Eingang Sport)

Nutzungsqualität

Schulhaus und Sporthalle bilden einen Cluster, der die jeweiligen strukturellen Bedingungen eines Schulhauses und einer Sporthalle separiert, räumlich funktional aber wiederum verbindet. Diese gelungene Kombination eröffnet eine Vielzahl von räumlich spannenden Sequenzen, die den Schul- und Sportalltag in seiner ganzen Bandbreite abbildet. Auf alle Fragen, von Nutzungszusammenhängen, Betriebsanforderungen bis hin zu schulpädagogischen Themenfeldern, konnten die Architekten eine Antwort entwerfen.

Auf der tieferen, nordöstlichen Ebene mit dem neuen Allwetterplatz sind die Hauptzugänge für die Schule und den Sportbereich. Unter diese Ebene schiebt sich das gesamte Programm für den Sport. Garderoben, Geräteräume und der Kraftraum beanspruchen, zusammen mit den Technikräumen, die gesamte Fläche. Die Geschosse der Klassen sind mit den vier Klassenzimmern an den Ecken und den dazwischenliegenden Gruppen-, Therapie- und Sammlungsräumen so organisiert, dass spätere Veränderungen, sei es in der Organisation der Schule oder andere pädagogische Erkenntnisse, jeweils gut an die neuen Bedürfnisse anpassbar sind.

Die kompakte und äusserst durchdachte Raumorganisation wird in ein Tragwerksystem übersetzt, das ressourcenschonend mit Stützen, Unterzügen und einem aus dem Industriebau entlehnten Deckensystem mit deutlicher Reduktion von CO₂-Emissionen gegenüber herkömmlichen Flachdecken auskommt. Durch die Vorfabrikation des Tragwerks können so auch kürzere Bauzeiten erwartet werden.



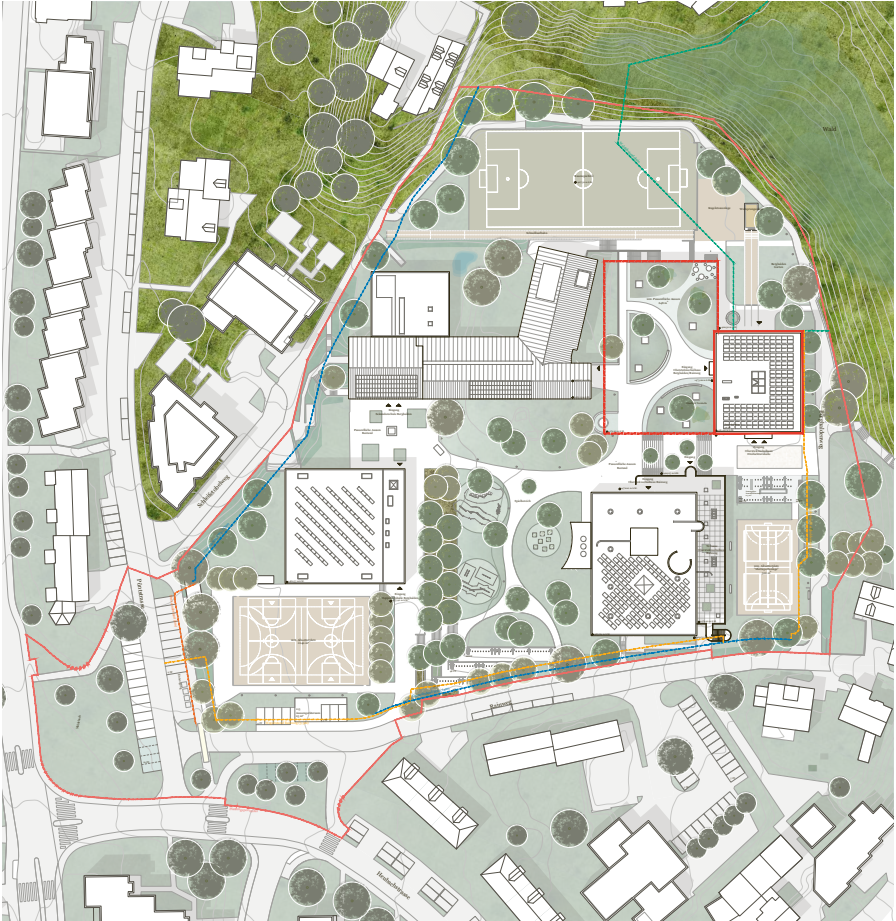
Visualisierung Innenraum Turnhalle

Qualität der geschaffenen Gesamtschulanlage

Die Position des Schulhauses eröffnet der Anlage eine attraktive diagonale Raumbeziehung von Süden nach Norden. Entlang dieser Diagonale sind Wege und Pausenplätze so angeordnet, dass sämtliche Hauptzugänge mit der notwendigen Grösse und gut sichtbar in den Kontext eingebettet sind. Diese neue Ausgangslage ermöglicht auch eine Verknüpfung des bestehenden Wegnetzes mit dem umliegenden Quartier.

Qualität der geschaffenen Aussenräume

Bestehend an dieser Umgebung ist zuallererst einmal ihr Ausmass. Im campusartigen Park umschliesst das Grün die Gebäude aus den unterschiedlichen Epochen. Der Park ist Hauptakteur, der alle Bereiche fließend zusammenhält. Das Hallendach der Turnhalle ist so konstruiert, dass es ebenfalls als Teil der grünen Umgebung funktionieren kann. Die Verbindung zum unteren Niveau entwickelt sich grosszügig und klar aus dem Park heraus.



Situationsplan (nicht massstäblich) – Planungsperimeter

Die Erschliessung ist pragmatisch gelöst: Der Hauptzugang mit Baumreihen aufgewertet, die Wegführung durch den Park selbstverständlich, die Veloplätzte am Rainweg bleiben erhalten und werden folgerichtig durch eine zweite Parkierung auf dem unteren Niveau vor der Turnhalle ergänzt.

Der für die Quartiernutzung wichtige Allwetterplatz beim Zugang bleibt erhalten, der bestehende Baumbestand wird ergänzt.

Provisorium Turnhalle

Der Neubau des Schulhauses und der Dreifachturnhalle wird am Standort der heutigen Turnhallen Berghalden realisiert. Da während der Bauzeit auf dem Areal Berghalden/Rainweg keine Turnhallen angeboten werden können und die Hallen der weiteren Schulstandorte bereits belegt sind, ist für diese Zeit ein Doppelturnhallen-Provisorium zu erstellen.

Das Doppelturnhallen-Provisorium soll in Form einer einfachen mit Sandwichpaneelen verkleideten Stahlbauhalle, die sämtliche Anforderungen des Energiegesetzes erfüllt, auf dem Areal Gehren erstellt werden. Zudem wird das Turnhallenprovisorium so realisiert, dass es auch in den Folgejahren für weitere schulische Umbauprojekte genutzt werden kann. Es wird deshalb auf einen nachhaltigen und zeitlich flexibleren Ausbaustandard geachtet.

Technischer Beschrieb

Der Neubau wird als Minergie-P-ECO-Gebäude erstellt und an der Fernwärmeversorgung angeschlossen. Weiter wird auf dem Dach des Schulhauses eine Photovoltaikanlage installiert. Grosser Wert wird in der Planung auch auf den sommerlichen Wärmeschutz gelegt.

Kredit

Auf Grundlage des Projekts mit Beschrieb und Kostendach der HRS Real Estate AG vom 24. April 2023 rechnet die Abteilung Liegenschaften und Sport mit folgenden Kosten bzw. Investitionsausgaben:

Gesamtkosten inkl. MwSt.:	
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1'596'000.00
Gebäude	Fr. 27'073'000.00
Umgebung	Fr. 2'134'000.00
Baunebenkosten	Fr. 954'000.00
Reserve	Fr. 2'530'000.00
Ausstattung (Mobiliar)	Fr. 2'000'000.00
Ausstattung (Honorar)	Fr. 143'000.00
Provisorium Zweifachturnhalle	Fr. 4'500'000.00
Baukostenteuerung (April 2022 zu April 2023)*	Fr. 2'070'000.00
Total gerundet (inkl. MwSt.)	Fr. 43'000'000.00

* Der Werkpreis versteht sich als Kostendach. Die Teuerung wird mittels Zürcher Index der Wohnbaupreise ermittelt. Preisbasis bildet der Kostenstand April 2022. In diesen Regeln sind die Subunternehmer eingeschlossen; die Verrechnung einer separaten Teuerung aufgrund von Rechnungen der Subunternehmer ist ausgeschlossen.

Vor Baubeginn wird durch die Bauherrschaft und den Gesamtleistungsanbieter anhand des aktuellen

Baukostenstands das Kostendach bis zur Bauvollendung fixiert und der Zahlungsplan neu festgelegt. Der Gesamtleistungsanbieter garantiert der Bauherrin, dass die effektiven Baukosten gemäss Bauabrechnung die vorgenannte Summe (Kostendachwerkpreis) nicht überschreiten, vorbehältlich allfälliger Mehr-/Minderkosten infolge Beststellungsänderung der Bauherrschaft. Die Verrechnung einer zusätzlichen Teuerung für die Zeit nach der Fixierung des Kostendachs ist ausgeschlossen.

Im Bau- und Finanzprogramm sind für das Vorhaben im Jahr 2024: Fr. 12'500'000.00 / 2025: Fr. 16'000'000.00 / 2026: Fr. 14'000'000.00 / 2027: Fr. 500'000.00 eingestellt. Mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 wurden für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission Fr. 550'000.00 genehmigt. Diese Ausgabe ist in diesem Kredit nicht enthalten.

Folgekosten

A) Kapitalfolgekosten nach HRM2

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts hat der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard festgelegt. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 2,5% gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch Gemeindeamt):

Anlagekategorie [Jahre]	Nutzungsdauer [Fr.]	Basis [Fr.]	Betrag
Hochbauten (gerundet)	33	41'000'000.00	1'242'000.00
Mobiliar (gerundet)	8	2'000'000.00	250'000.00
Zwischentotal (gerundet)	2,5 %	43'000'000.00	1'075'000.00

Kapitalkosten im ersten Betriebsjahr (gerundet) 2'567'000.00

B) Betriebliche Folgekosten nach HRM2

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von **2,0%** auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch Gemeindeamt):

Investition (gerundet) 2,0% 43'000'000.00 860'000.00

Erwägungen

Durch die Schulpflege wurde am 27. Mai 2021 ein dringender Bedarf an zusätzlichem Schulraum für das Schuljahr 2028/2029 angemeldet. Dieser Schulraum kann in den bestehenden Schulhäusern nicht geschaffen werden. Deswegen benötigt die Schule Horgen das beantragte Oberstufenzentrum Berghalden/Rainweg.

Damit der Schulraumbedarf auf das Schuljahr 2028/2029 rechtzeitig realisiert werden kann, ist es zwingend notwendig, unverzüglich mit den Planungsarbeiten zu starten. Bis zur Urnenabstimmung soll mit dem Vorprojekt gestartet werden. Dazu veranschlagt der Anbieter Planungskosten von Fr. 500'000.00 (inkl. MwSt.). Die entsprechenden Pla-

nungskosten wurden im Budget 2024 (INV00522-01) ordentlich eingestellt und sind vom Gemeinderat freizugeben.

Bei Ablehnung der Vorlage

Sollte die Vorlage an der Urne abgelehnt werden, wäre die Gemeinde gezwungen, für den benötigten Schulraum zusätzlich ein Provisorium zu erstellen. Ein Provisorium wäre eine vorübergehende Lösung und mit hohen Kosten verbunden.

Weiter wäre mit folgenden Konsequenzen zu rechnen:

- Erhöhte Transportkosten auf Grund der Verteilung der Schülerinnen und Schüler der Oberstufe
- Weiterhin Nutzung der nicht den heutigen Ansprüchen genügenden Turnhalle Rainweg
- Es fehlen weiterhin Turnhallen, um die nötigen Stunden abzudecken
- Die Sportvereine können die steigende Nachfrage im Kinder- und Jugendbereich (und vor allem auch bei Mädchen) nicht erfüllen

Die aufgelaufenen Projektierungs- und Planungskosten müssten zulasten der Erfolgsrechnung 2024 abgeschrieben werden.

Antrag

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dem Projekt und dem Ausführungskredit zuzustimmen.

Horgen, 13. November 2023

Gemeinderat Horgen

Beat Nüesch, Gemeindepräsident

Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission hat die Vorlage unter den Gesichtspunkten finanzrechtliche Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit sowie finanzielle und sachliche Angemessenheit geprüft.

Die Dringlichkeit des zusätzlich benötigten Schulraums und der zwei zusätzlichen Turnhallen (Doppeltturnhalle) konnte der RGPK mit nachvollziehbaren Prognosen der zukünftigen Schülerzahlen nachgewiesen werden. Die erwartete Erhöhung der Schülerzahlen steht in direktem Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum und wird zusätzlich angetrieben durch neu entstehende Wohnquartiere, welche Familien mit Kindern anziehen. Dies spricht für die Attraktivität unserer Gemeinde und bringt gleichzeitig eine Verantwortung mit sich.

Die Dringlichkeit einer Dreifachturnhalle konnte nicht belegt werden. Die Ausarbeitung eines Konzeptes mit Dreifachturnhalle durch ein Submissionsverfahren wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 09.12.2021 entschieden und wird somit von der RGPK akzeptiert. Die Mehrkosten von rund 1,7 Mio. Fr. für eine Dreifach- (ca. 10,1 Mio. Fr.) gegenüber einer Doppeltturnhalle (ca. 8,4 Mio. Fr.) werden vom Gesamtleistungsanbieter HRS mit ca. 20 % angegeben.

Trotz der Auswahl des günstigsten aus vier Gesamtleistungsanbietern mittels Wettbewerbs und der Festlegung eines Werkvertrags ist das Investitionsvolumen für das neue Oberstufenzentrum mit Dreifachturnhalle mit insgesamt 43 Mio. Fr. (reiner Gebäudeanteil 27 Mio. Fr.) wesentlich für den Gemeindehaushalt.

Für die Beurteilung der Kosten des Gebäudeanteils wurden von der RGPK verschiedene Benchmarks für vergleichbare Bauten im Bereich Bildungs- und Sportgebäude angefragt. Dabei liegt der kombinierte und damit bautechnisch optimierte Gesamtbau (Oberstufengebäude mit Turnhalle) mit dem Werten von Fr. 4'767.00 pro m² Geschossfläche und Fr. 889.00 pro m³ Gebäudevolumen innerhalb des Kostenbands vergleichbarer, kombinierter Neubauten.*

*Quellen: Hochbaumt Kt. Zürich, Basler & Hoffmann AG, Landis AG, Keevalue.ch

Auch die Untersuchung der wichtigen Kenngrösse: Verhältnis von geplanter Hauptnutzfläche (HNF) zu Geschossfläche (GF) für Schulhaus und Turnhalle, ergaben Werte im angestrebten Normbereich von 0.5 – 0.6.

Bei der Ausstattung der Schule hat man sich an den Vorgaben der Tagesschulen Zürich orientiert, die sich gemäss Aussage der Schulverwaltung unterhalb der kantonalen Vorgaben bewegt.

Bei der Anwendung von "Muss-" und "Kann"-Kriterien kommt die RGPK zum Schluss, dass der Ersatz der bestehenden Doppeltturnhalle mittels einer Dreifachturnhalle (rückwirkend zum Entscheid der GV), die Tribüne, der Kraftraum sowie der Verpflegungskiosk grundsätzlich als optional angesehen werden können. Für die drei letztgenannten geplanten Baueinrichtungen sind ca. Fr. 770'000.00 im Gesamtkreditantrag enthalten. Diese Investition liegt im Vergleich zur Gesamtinvestition im Rahmen und wird daher als Erhöhung des Nutzungswerts (z.B. für Sportveranstaltungen mit Zuschauern und Trainingsmöglichkeit für Schülerinnen und Schüler) von der RGPK gutgeheissen.

Im Gesamtkreditantrag enthalten sind 4,5 Mio Fr. für ein Provisorium für eine Doppeltturnhalle auf dem Gehren. Dieses Provisorium sorgt für die benötigte Kapazität während der Bauzeit auf dem Berghalden (ca. 3 Jahre) und für den späteren Primarschulbau auf der Waldegg (ca. 3 Jahre). Der RGPK konnten die Kosten nachvollziehbar erläutert werden. Ebenfalls konnte aufgezeigt werden, dass alternative Varianten höhere Kosten zur Folge hätten.

Insgesamt überzeugt das gesamte Bauprojekt die RGPK trotz des hohen Investitionsvolumens, da es nachhaltig und langfristig ausgelegt ist und die benötigten Kapazitäten für den Bildungs- sowie den Sportbetrieb schafft.

Angesichts der dokumentierten Dringlichkeit sowie der finanziellen und sachlichen Angemessenheit unterstützt die RGPK die Vorlage. Wir empfehlen den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 18. Dezember 2023

Rechnungs- und
Geschäftsprüfungskommission Horgen
Michèle Wick Troller, Präsidentin
Uwe Kappeler, Aktuar

2. Kalkofen-, Bachtelstrasse und Wassergass – Strassen- und Werkleitungssanierung – Projektgenehmigung und Kreditbewilligung

Antrag

1. Das Projekt für die Strassen- und Werkleitungssanierung in der Kalkofen-, Bachtelstrasse und Wassergass wird genehmigt.
2. Die erforderlichen Ausführungskredite im Gesamtbetrag von Fr. 8'381'000.00 werden zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt. Die Ausführungskredite erhöhen sich um das Ausmass der ausgewiesenen Teuerung.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

Nach jahrzehntelanger intensiver Beanspruchung des Gebietes Chalchofen mit der Kalkofen-, Bachtelstrasse und Wassergass haben die Strassen ihre empfohlene Nutzungsdauer erreicht. Die Infrastruktur, die seit den 1970er Jahren besteht und mittlerweile über 50 Jahre alt ist, zeigt besorgniserregende Zeichen von Verfall und Verschleiss. Die Gemeinde Horgen plant eine umfassende Sanierung der drei Strassen, bei der nicht nur die Strassenoberfläche erneuert wird, sondern die auch die Neuerstellung der unterirdischen Werkleitungen umfasst. Es werden diverse Kanalisationsabschnitte und Wasserleitungen ersetzt. Weiter ist das Fernwärmenetz im oben genannten Gebiet in die Jahre gekommen und undicht geworden. Teilweise mussten bereits Lecks saniert werden und langfristig kann ein Totalausfall der Hauptleitung nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund soll im Zuge der Sanierung eine neue Fernwärmeleitung verlegt und für einen weiteren Ausbau vorbereitet werden.



Bild 1: Orthophoto 2021

Strassen- und Werkleitungssanierung

Strassenbau

Die Sanierung der Strasse erfolgt innerhalb der bestehenden Grenzen (kein Landerwerb notwendig). Die Abschlüsse sowie der Belag werden im gesamten Perimeter (Länge rund 1 Kilometer, Breite Fahrbahn 6 Meter, Breite Trottoir 2,50 Meter) ersetzt. Die Fundationsschicht wird bei Bedarf ersetzt. Im gesamten Projektperimeter wird die Strassenbeleuchtung erneuert. Die Kandelaber werden ersetzt und mit neuen LED-Leuchten versehen.



Bild 2-5: Quartier Chalchofen

Kanalisation

Eine neue Schmutzwasserleitung (Durchmesser 250/300 mm) wird im Bereich der Bachtel- und Kalkofenstrasse auf eine Länge von rund 600 Meter verlegt. Die Meteorwasserleitung wird etwa im gleichen Perimeter erneuert. Dadurch wird die hydraulische Leistung verbessert.

Elektrizität

Es werden abschnittsweise neue Leerrohre eingebaut und Schächte instand gestellt, aufgehoben oder für den Leitungsbau zugänglich gemacht. Die elektrische Erschliessung der neuen Beleuchtung ist in diesem Zusammenhang zu gewährleisten.

Fernwärme

Im betroffenen Quartier verläuft eine Fernwärme-Hauptleitung, die einen hohen Wasserverlust aufweist und deshalb ersetzt werden soll. Der zu erneuernde Abschnitt befindet sich zwischen der Einfahrt Einsiedlerstrasse/Bachtelstrasse und der Kreuzung Wassergass. Die Fernwärmeleitung weist wegen der Isolierung einen beachtlichen Durchmesser von 0,50 m auf und bildet ein starres System. Verschiebungen oder Tieferlegungen sind deshalb mit grossen Kosten verbunden. Darum ist in den betroffenen Bereichen die Fernwärme das massgebende Element für die anderen Werkleitungen. Diese müssen also der Fernwärme ausweichen. Teilweise werden weitere Leitungen im Graben der Fernwärme verlegt.

Wasserversorgung

Die bestehende Wasserleitung wird durch eine neue duktile Gussleitung mit einer Faserzement-Ummantelung (FZM) von Ø 150 mm ersetzt. Zur Löschsicherheit werden alle Hydranten ersetzt und wo nötig neu platziert.

Swisscom, upc

Die Swisscom prüft mögliche Arbeiten im Projektperimeter. Von der upc liegen keine geplanten Vorhaben vor.

Bauablauf / Bauzeiten

Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen. Die Dauer beträgt etwa eineinhalb Jahre. Im "Ring" Bachtelstrasse, Kalkofenstrasse wird die Fahrbahnhälfte für den Leitungsbau gesperrt und der Verkehr mit einem Einbahn-Regime geführt.

Ingenieurauftrag

Im Rahmen einer Direktvergabe wurden die Arbeiten für die Projektierung im Januar 2022 an das Ingenieurbüro Flückiger + Bosshard AG, Wädenswil, vergeben. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde konnte das definitive Projektdossier bis August 2023 erstellt werden.

Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführte Kostenzusammenstellung basiert auf einem Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10%:

Objekte	MwSt.	Baukredite
Strassenbau	inkl.	Fr. 3'730'000.00
Kanalisation	exkl.	Fr. 970'000.00
Elektrizität	exkl.	Fr. 1'047'000.00
Fernwärme	exkl.	Fr. 1'294'000.00
Wasserversorgung	exkl.	Fr. 1'340'000.00
Total		Fr. 8'381'000.00

Bei den gebührenfinanzierten Kostenstellen (Abwasser, Elektro, Fernwärme und Wasser) kann auf die Angabe der Mehrwertsteuern verzichtet werden, da ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann.

A) Kapitalfolgekosten nach HRM2

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts hat der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard festgelegt. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1% gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch Gemeindeamt).

Anlagekategorie	Nutzungsdauer [Jahre]	Basis [Fr.]	Betrag [Fr.]
Kalkofen-, Bachtelstrasse und Wassergass			
Strassen	40	3'730'000.00	93'250.00
Kanal- und Leitungsnetze	50	4'651'000.00	93'020.00
Zwischentotal (inkl. MwSt.)		8'381'000.00	186'270.00
Zinsaufwand	1,0%	8'381'000.00	83'810.00
Kapitalfolgekosten im ersten Betriebsjahr		8'381'000.00	270'080.00

B) Betriebliche Folgekosten nach HRM2

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 1,5% bzw. 1,0% auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch Gemeindeamt).

Strassen	1,5%	3'730'000.00	55'950.00
Werkleitungen	1,0%	4'651'000.00	46'510.00
Betriebliche Folgekosten		8'381'000.00	102'460.00

Bei Ablehnung der Kreditvorlage

Im Fall einer Ablehnung dieser Kreditvorlage durch die Stimmberechtigten müssten die aufgelaufenen Projektierungskosten zu Lasten der Erfolgsrechnung 2024 abgeschrieben werden. Im Weiteren würde das Projekt über mehrere Jahre etappiert und mit beträchtlichen Mehrkosten sowie Unannehmlichkeiten – primär für die Anwohnerinnen und Anwohner – durch den Gemeinderat als gebunden bewilligt werden.

Zusammenfassung

Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage wird nicht nur die Verkehrssicherheit durch Beruhigungsmassnahmen in den Strassen Bachtelstrasse, Kalkofenstrasse und Wassergass verbessert, sondern auch die Grundversorgung mit Wärme, Wasser, Gas und Elektrizität für die kommenden Generationen sichergestellt. Besonders hervorzuheben ist die Bedeutung der Fernwärmeleitung für rund 80% der Fernwärmekunden in Horgen, da deren reibungsloser Betrieb von essenzieller Bedeutung ist. Die überfällige Sanierung der Strassen und Werkleitungen, deren Lebensdauer überschritten ist, ist unerlässlich, um die Gemeinde Horgen optimal für die Zukunft aufzustellen.

Antrag

Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dem Projekt und den Ausführungskrediten zuzustimmen.

Horgen, 28. August 2023

Gemeinderat Horgen
Beat Nüesch, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindegeschreiber

Antrag der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Wir empfehlen Ihnen, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 20. September 2023

Rechnungs- und
Geschäftsprüfungskommission Horgen
Michèle Wick Troller, Präsidentin
Uwe Kappeler, Aktuar

