

I Beschlussfassung und Krediterteilung für die Realisierung des Projektes Neubau Garderoben- und Clubhaus Weni

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen, der Sachvorlage «Neubau Garderoben- und Clubhaus Weni» wie folgt zuzustimmen:

1. Dem vorliegenden Projekt für den Neubau Garderoben- und Clubhaus Weni, Feusisberg, gemäss dem Vorprojekt der ARGE Architekten Team Kälin AG, Einsiedeln, wird zugestimmt.
2. Der Verpflichtungskredit für die Realisierung von Fr. 4'380'000.– plus allfällige Teuerung wird bewilligt. Der Verpflichtungskredit ist gemäss dem kantonalen Gesetz über den Finanzhaushalt zu amortisieren und zu verzinsen.
3. Die Ausgabenbewilligung wird der Investitionsrechnung belastet.
4. Der Kredit für den Landkauf, Neubau Kunstrasenfeld und Sanierung Sportanlage Weni von 2019 wird um den Anteil des Garderobengebäudes in der Höhe von Fr. 1.4 Mio. reduziert, bzw. sind die bisher getätigten Ausgaben für das Garderobengebäude im Betrag von rund Fr. 100'000.– einmalig zu Lasten der Erfolgsrechnung abzuschreiben.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, die zur Finanzierung notwendigen Geldmittel, sofern nötig, auf dem Darlehensweg zu beschaffen.

Das Wichtigste in Kürze

Die Sportanlage Weni befindet sich oberhalb der Dorfteile Schindellegi und Feusisberg an der Etzelstrasse. Sie besteht aus zwei Fussballplätzen, welche aktuell saniert und ausgebaut werden, einem Sandplatz sowie einem Garderobengebäude mit integriertem Kiosk. Das Grundstück gehört der Gemeinde und wird dem Fussballclub Feusisberg-Schindellegi (FCFS), welcher die Sportanlage Weni vorwiegend nutzt, zur Verfügung gestellt.

Im Zuge der Ausführungsplanung zur Sanierung des Garderobengebäudes wurde festgestellt, dass das Projekt mit dem gesprochenen Kredit nicht im Sinne der damals kommunizierten Absichten umgesetzt werden kann. Der Zustand der bestehenden Bausubstanz führt, trotz der geplanten Teilsanierung und der damit verbundenen hohen Investitionssumme, zu erheblichen jährlichen Investitions- und Unterhaltskosten. Das Gebäude entspricht in verschiedenen Belangen nicht mehr den Standards und anfallende Arbeiten würden die Gemeindekasse über die nächsten Jahre spürbar belasten. Aus Sicht des Architekten, der Nutzer, der Liegenschaftsverwaltung und der ganzen Arbeitsgruppe ist ein Neubau finanziell und zweckmässig die bessere Lösung, als die geplante Teilsanierung des Gebäudes.

Der Gemeinderat hat im Sommer 2023 deshalb beschlossen, die laufenden Planungsarbeiten zur Sanierung des Garderobengebäudes zu stoppen und einen Neubau zu evaluieren. Zwischenzeitlich wurde die vorliegende Sachvorlage für einen funktionalen Neubau erarbeitet, mit den Anspruchsgruppen besprochen und kann nun der Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt werden. Mit dem Neubau können die

Bedürfnisse der Bevölkerung und des Fussballclubs über die nächsten Jahrzehnte abgedeckt werden. Dabei werden auch ästhetische und ökologische Grundsätze berücksichtigt. Der bereits gesprochene Gesamtkredit wird entsprechend um Fr. 1.4 Mio., welche für die Sanierung des Garderobengebäudes vorgesehen waren (abzgl. der bisher aufgelaufenen Kosten), reduziert. Der Gemeinderat sieht im Projekt einen vielfältigen Nutzen. Der Neubau

dient der Förderung des Jugend- und Breitensports und trägt auch zu einer lebendigen Dorfgemeinschaft bei. Im Zuge der Aufnahme des neuen Angebotes «Offene Jugendarbeit» im Mai 2024 wird auch geprüft werden, ob sich das Clubhaus zur Nutzung als Jugendtreff eignet. Des Weiteren wird durch die Steigerung der Standortattraktivität auch die Gemeinde Feusisberg als Wohngemeinde mit ihrem vitalen Dorf- und Vereinsleben gestärkt.

Die Gemeinde Feusisberg ist finanziell solide aufgestellt. Der Zeitpunkt für Investitionen in Infrastrukturanlagen zu Gunsten der Bevölkerung ist ideal. Für die Umsetzung des Projekts ist, aufgrund der finanziellen Perspektive der Gemeinde, keine Steuererhöhung erforderlich.



Situation: Lage Neubau Garderobe und Clubhaus mit neuem Kunstrasen- und saniertem Naturrasenfeld

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Fussballclub Feusisberg-Schindellegi (FCFS) wurde 1978 gegründet. Er zählt aktuell 250 Mitglieder, darunter rund 100 Junioren. Acht von zehn Mitgliedern sind in der Gemeinde wohnhaft bzw. hier aufgewachsen und haben einen starken Lokalbezug. Der FCFS ist einer der grössten Vereine in der Gemeinde und bietet Gross und Klein eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung und die Möglichkeit, sich in ihrem Sozialverhalten weiterzuentwickeln. Darüber hinaus leistet der Verein durch die Organisation der Grümpel- und Schülerturniere sowie der aktiven Teilnahme an gesellschaftlichen Anlässen und Festen einen wichtigen Beitrag zur Bereicherung des Dorflebens.

An der Urnenabstimmung vom 30. Juni 2019 wurde die Sachvorlage «Landkauf, Neubau Kunstrasenfeld und Sanierung Sportanlage Weni» angenommen.

Die Sachvorlage beinhaltet die folgenden Elemente:

- Teilnutzungsplan Weni
- Kaufvertrag mit integrierter Aufhebung des bestehenden Baurechtsvertrages und dem dadurch nötigen Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 6'500'000.- für den Erwerb der Sportanlage Weni
- Ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 4'765'000.- für den Neubau eines Kunstrasenfeldes und der Sanierung der Sportanlage Weni

Der Teilnutzungsplan Weni und der Landerwerb wurden im Jahre 2020 abgeschlossen. Die Bauarbeiten am Kunstrasenfeld wurden zwischenzeitlich begonnen.

Seit der Einigung mit den Einsprechern und der Erteilung der Baubewilligungen für den Teil Garderobengebäude und den Teil Sportplätze wurden von den zuständigen Planern die Kostenvoranschläge überarbeitet und die Ausschreibungsarbeiten und Ausführungsplanungen vorangetrieben.

Erkenntnisse Stand Garderoben- und Clubhaus

Beim Garderobengebäude zeichneten sich nach Überarbeitung des Kostenvoranschlags massive Mehrkosten gegenüber dem bewilligten Kredit ab. Anstelle der bewilligten Fr. 1.4 Mio. für die Sanierungsarbeiten lag der teuerungsbereinigte Betrag bei rund Fr. 2.0 Mio. 20% der Mehrkosten sind auf die Teuerung zurückzuführen. Nach der Abstimmung wurde weiter festgestellt, dass die Abwasserleitungen komplett ersetzt werden müssen, der erforderliche Ersatz des Glasdachs wie auch der Anbau des Kiosks an das Gebäude waren nicht eingerechnet.

In der Broschüre zur Abstimmung war die Rede von einer energetischen Sanierung. Im Kostenvoranschlag eingerechnet war jedoch nur die Isolation des Dachs. Der erwähnte Speicher zur PV-Anlage war ebenfalls nicht eingerechnet. Die Reserve, welche üblicherweise der Kostengenauigkeit der Kostenschätzung entspricht, wurde nur zur Hälfte berücksichtigt.

Da das 1997 in Betrieb genommene Clubhaus mehrheitlich in Fronarbeit erstellt wurde, wurde der Bau teilweise zweckmässig und einfach gehalten. Entsprechend ist auch die Qualität der Bausubstanz nur bedingt für eine Teilsanierung geeignet. So ist zum Beispiel die Dachkonstruktion gemäss den aktuellen Normen bezüglich Statik unterdimensioniert und müsste im Rahmen

der Sanierung verstärkt werden. Das Dach selbst würde nicht saniert, jedoch mit einer PV-Anlage bestückt. In wenigen Jahren wird aber eine Sanierung des Dachs notwendig.

Das Gebäude entspricht in verschiedenen Belangen nicht dem heutigen Standard (Raumgrössen, gemischte Duschen, energetische Anforderungen). Der Ersatz des Kiosks war zwar nicht geplant, ist aus hygienischen Gründen (Vorgabe Lebensmittelkontrolleur) nun aber zwingend erforderlich. Auch der Ersatz des Vordachs war nicht Teil des Projekts. Geplant war, das Vordach zu demontieren und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder zu montieren. Dies wird als unzweckmässig erachtet.

Die geschilderte Situation machte die Planung schwierig und es fanden mehrere Diskussionen zu Einsparmöglichkeiten und Verschiebungen in die Erfolgsrechnung der Gemeinde statt.

Ein Neubau ist gegenüber der geplanten Teilsanierung des Gebäudes aus Sicht des Architekten, der Nutzer, der Liegenschaftsverwaltung und der ganzen Arbeitsgruppe die zweckmässigere Lösung. Die Arbeitsgruppe und der FC sind sich der zeitlichen Verzögerung bewusst. Man ist der Überzeugung, dass das Projekt mit dem gesprochenen Kredit nicht im Sinne der damals kommunizierten Absicht umgesetzt werden kann.

Bei einer Teilsanierung müssten, trotz der hohen Investitionssumme von fast Fr. 2 Mio., dem Bürger jährlich Investitions- und Unterhaltskosten zur Bewilligung vorgelegt werden, da nur das halbe Gebäude saniert würde. So soll zwar mit dem Projekt die Heizung ersetzt werden, jedoch würden die bestehenden Leitungen genutzt werden.

Auch bei den Wasserleitungen würden nur die neu erstellten Räume mit neuen Leitungen erschlossen. Somit gibt es viele Schnittstellen von alten und neuen Leitungen, welche erhebliches Leckpotential hätten und in den nächsten Jahren ersetzt werden müssten. Auch die bereits erwähnten Schwierigkeiten wie die Statik der Dachkonstruktion, die optimale Abstimmung und Lage von Küche und Kiosk, sowie die fehlenden Raumhöhen im Garderobengebäude könnten mit einem Neubau bereinigt werden. Ein gemäss heutigem Energiegesetz isoliertes Gebäude würde, dank des im Bau befindlichen Kunstrasens, auch die Winternutzung besser ermöglichen.

Die vom Architekten erstellte Machbarkeitsstudie zeigt ein Garderoben-

gebäude, welches die heutigen Ansprüche bezüglich energietechnischer Massnahmen und Vorgaben des Fussballverbands erfüllt und als attraktiver Aufenthaltsort (insbesondere Zuschauertribüne) dient.

Aktueller Stand Sportplätze

Gegenüber dem Projekt, welches dem Bürger 2019 zur Abstimmung vorgelegt wurde, gab es im Bereich der Sportplätze keine grundsätzlichen, aber technische Anpassungen. So sind zwischenzeitlich Kunstrasenplätze mit Kunststoffverfüllung nicht mehr erlaubt. Die Entwässerung der Sportplätze stellte die Planer vor grosse Herausforderungen und machte den Bau einer neuen Meteorableitung nötig.

Der Baustart für die Tiefbauarbeiten

des Kunstrasens und die neue Zufahrt erfolgte im März 2024 und soll bis Ende Sommer 2024 fertiggestellt sein. Der Naturrasen wird während der Bauzeit weiterhin bespielbar sein. Die Komplettsanierung des Naturrasens erfolgt erst nach Fertigstellung des Kunstrasens.

Aktueller Stand Meteorabwasserleitung

Das Thema Entwässerung ist ein Hauptgrund für die grossen Verzögerungen bei der Umsetzung des Projektes Sportplatz Weni. Mit dem Bau der neuen Meteorabwasserleitung wurde im Oktober 2023 begonnen. Die Arbeiten konnten grösstenteils vor dem Wintereinbruch abgeschlossen werden. Im Frühling 2024 finden die Fertigstellungsarbeiten statt.

2. Das Projekt





2.1 Situierung

Der Neubau des Garderobengebäudes des FC Feusisberg-Schindellegi wird an gleicher Stelle wie das bisherige Gebäude positioniert. Die Position ist ideal, sie liegt zentral zu beiden Spielfeldern, ist gut erschlossen und kann ideal auf die unterschiedlichen Höhen der zwei Fussballplätze reagieren. Die Distanz zum unteren Spielfeld wird leicht vergrössert.

Das Gebäude ist 2-geschossig. Das Untergeschoss ist wie bisher ebenerdig zum unteren Spielfeld angeordnet. Das Erdgeschoss liegt leicht erhöht zum oberen Spielfeld. Im unteren Geschoss sind Garderoben, Schiedsrichterräume, Sanitätsraum, WC, Technik und Lager angeordnet. Im oberen Geschoss befindet sich die Anlieferung mit der Entsorgung, ein Lagerraum für Gerätschaften und Materialien für die Platzpflege des Kunst- und teils auch des Naturrasens, ein Büro und das Restaurant mit Küche und WC's. Vor dem Restaurant ist eine grosszügige gedeckte Terrasse angegliedert, von wo das Geschehen auf beiden Plätzen verfolgt werden kann. An die gedeckte Terrasse schliesst eine offene Sitztribüne mit Blick auf das untere Spielfeld an.

Für spezielle Anlässe kann das Umfeld

mit Kiesplatz und Plattenplatz wie gewohnt genutzt werden.

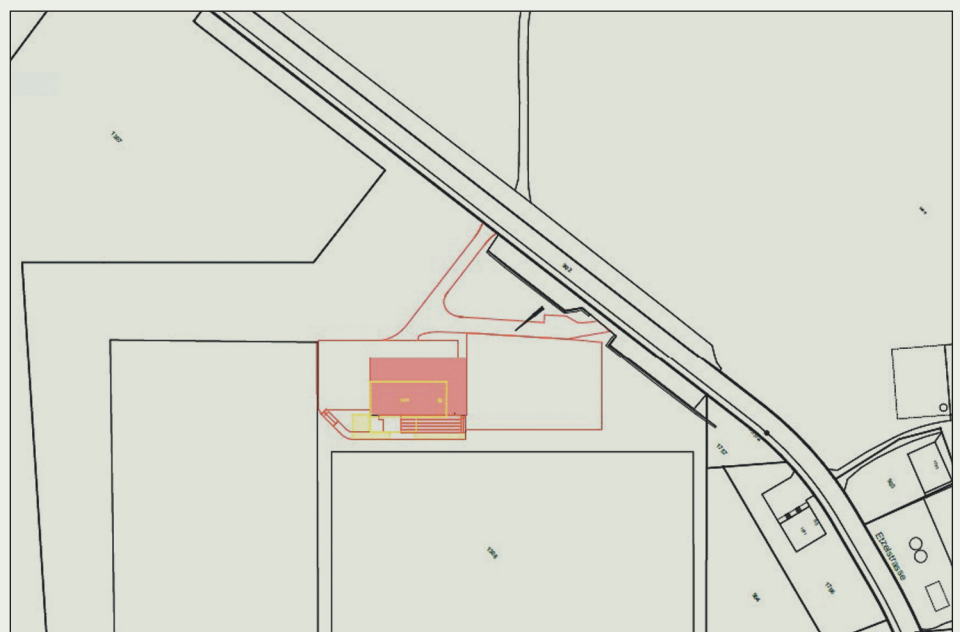
2.2 Konstruktion

Das Untergeschoss wird in Massivbauweise mit Beton und Mauerwerk konstruiert. Das Obergeschoss wird komplett als Holzbau errichtet. Die Fassaden werden unten verputzt und oben mit einer vorvergrauten Holzschalung verkleidet. Das leicht geneigte Flachdach wird extensiv begrünt und mit einer PV-Anlage versehen.

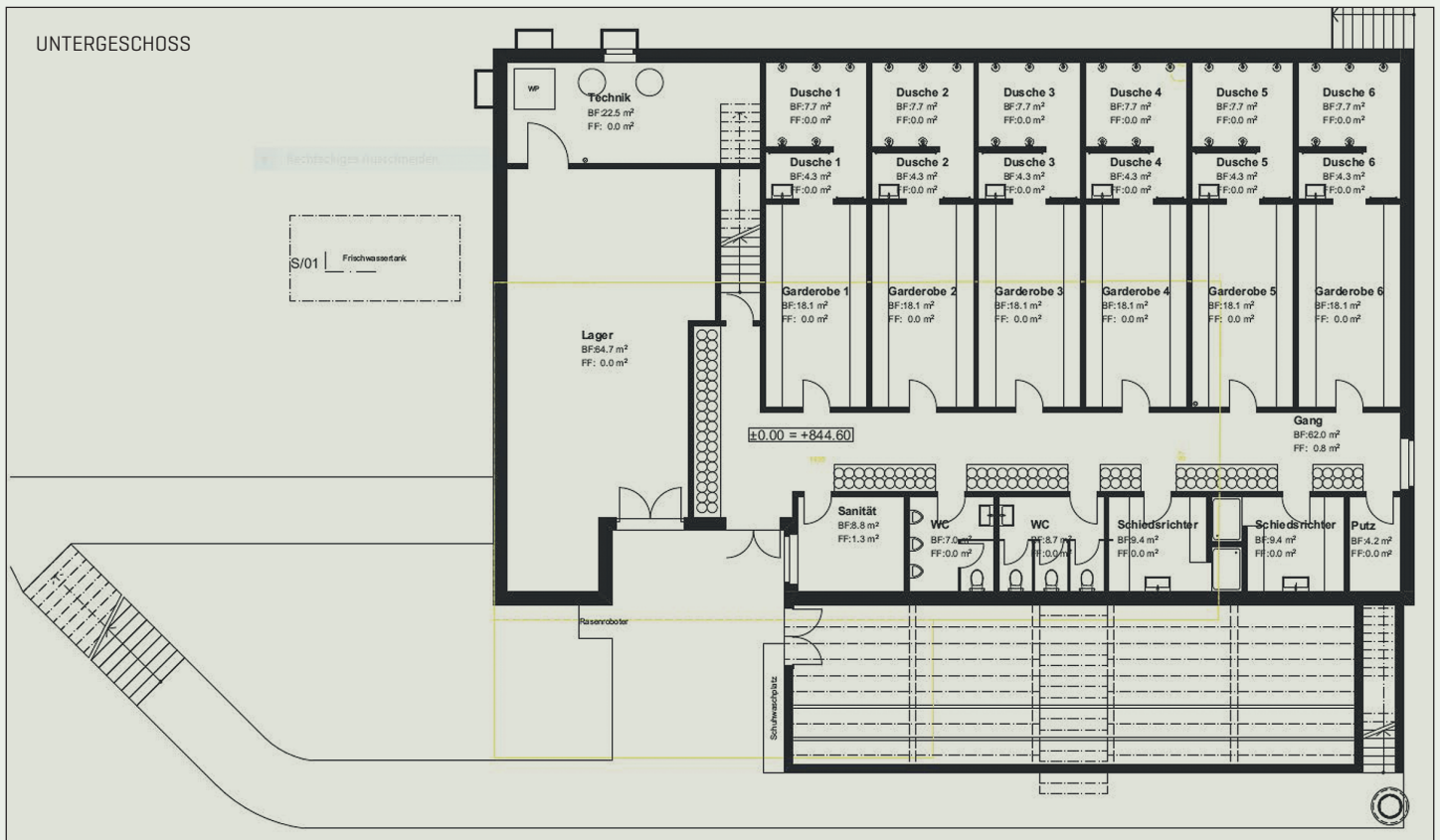
Die Beheizung und die Erzeugung des

Warmwassers wird mit 2 Luftwasserwärmepumpen gewährleistet. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung. Die Duschräume, WC's, Restaurant und Küche sind mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

Die bestehenden Schmutz- und Meteorleitungen sind in sehr schlechtem Zustand und müssen komplett ersetzt werden. Die Schmutzwasserleitung wird in ähnlicher Leitungsführung neu verlegt. Das anfallende Meteorwasser wird zum Bewässerungstank des neuen Kunstrasenplatzes geleitet.



Situation: Lage Club- und Garderobengebäude [rot = Neubau, gelb = Rückbau]



2.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm und die Raumgrößen wurden anhand der Erfahrungen im bestehenden Gebäude und anhand der Richtlinien des Schweizerischen Fussballverbandes ausgerichtet.

Zu jeder der 6 Garderoben wird eine eigene Dusche zugeordnet, damit ein optimaler Spielbetrieb und die Trennung von Kindern und Erwachsenen sowie Frauen und Männern gewährleistet werden kann. Lagerräume, WC, Sanitätsraum und die 2 Schiedsrichterräume entsprechen ebenfalls den Richtlinien des Verbandes.

Restaurant mit Buffet/Lager und Küche richten sich nach den Erfahrungswerten aus der Vergangenheit

und werden in gleicher Grösse wieder errichtet. Das Restaurant hat 60 Sitzplätze, der gedeckte Aussenbereich 90 Sitzplätze. Die offene Tribüne ist mit 120 Sitzplätzen versehen. Die Take-away-Küche kann sowohl nach innen das Restaurant, als auch nach aussen mittels Selbstbedienung die Gäste versorgen. Die Ausstattung der Küche soll ein einfaches Angebot in bisherigem Rahmen gewährleisten.

Nutzungsvereinbarung mit dem FCFS

Die gültige Nutzungsvereinbarung von 2019 beinhaltet, dass die Gemeinde die Sportanlage zur unentgeltlichen Benützung zur Verfügung stellt, wobei die Anlagen grundsätzlich öffentlich zugänglich sind. Die Benützung der Anlagen steht auch Dritten offen, so-

weit der Spiel- und Trainingsbetrieb des FCFS dadurch nicht beeinträchtigt wird. Nach dem FCFS haben die Dorfvereine und die Schulen Vorrang.

Mit der Nutzungsvereinbarung werden dem FCFS aber auch Pflichten und Aufgaben auferlegt. Dazu gehören beispielsweise: Bestellung und Entschädigung eines Platzwarts, Reinigung Garderobengebäude sowie Clublokal mit Küche und Kiosk, kleine Unterhaltsarbeiten und Reparaturen, Rasenpflege, Spielfeldmarkierungen, Bezahlen von Nebenkosten, usw. Die Gemeinde ist im Wesentlichen verantwortlich für grössere Unterhaltsarbeiten und Reparaturen an Gebäuden, Unterhaltsfahrzeugen und Anlagen sowie für die Gebäude- und Anlageversicherung.



zung des Rasenspielfeldes begonnen werden kann, oder ob diese Arbeiten erst im 2025 angegangen werden können. Die Bauzeit beträgt nur rund zwei Monate. Der Rasenteppich kann verlegt oder angesät werden. Wird der Rasen angesät, sind anschliessend sechs Vegetationsmonate nötig, bis der Rasen richtig angewachsen ist und das Spielfeld frei gegeben werden kann.

Als dritte und letzte Etappe ist im Frühling 2025 der Abbruch und Neubau des Clubhauses vorgesehen. Diese Bauarbeiten beanspruchen rund zehn Monate. Während der Bauzeit muss auf andere Räumlichkeiten ausgewichen werden

Verlaufen die Bauarbeiten nach Plan, kann die Sportanlage Weni im Frühjahr 2026 wieder uneingeschränkt genutzt werden. Dieser anvisierte Bauablauf hat den Vorteil, dass der Spielbetrieb nach der Fertigstellung des Kunstrasenfeldes und während der Sanierung des Rasenplatzes aufrechterhalten werden kann. Die Beeinträchtigungen werden so auf ein Minimum beschränkt.

3. Finanzierung und Folgekosten

3.1 Projektkosten (+/- 10%)

Die Kosten für den Neubau des Garderoben- und Clubhaus Weni basieren auf dem Vorprojekt der ARGE Architekten Team Kälin AG, Bannau. Der Kostenvoranschlag basiert auf Erfahrungswerten vergleichbarer Bauten und Anlagen [Stand Dezember 2023] und weist eine Genauigkeit von +/- 10% auf.

Die Mehrwertsteuer von aktuell 8.1% ist eingerechnet.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen wurden die Kosten für den Neu-

bau des Garderoben- und Clubhaus Weni ermittelt.

Die zwischenzeitlich angefallene Kosten (Planung und Baubewilligung) von rund Fr. 100'000 werden abgeschrieben. Der 2019 genehmigte Kredit wird um die Fr. 1.4 Mio. [Total Gebäudekosten] abzüglich der aufgelaufenen Kosten reduziert.

Die Kosten von rund Fr. 30'000 für das vorliegende Vorprojekt sind im vorliegenden Kredit enthalten.

Beiträge Dritter, wie z.B. vom Sportfonds gibt es keine, dies wurde bereits im Rahmen der Sachvorlage von 2019 abgeklärt.

Neubauprojekt Garderoben- und Clubhaus		Fr.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	239'000.-
BKP 2	Gebäude	3'579'000.-
BKP 3	Betriebsanlagen	75'000.-
BKP 4	Umgebung Gebäude	80'000.-
BKP 5	Baunebenkosten	57'000.-
BKP 6	Reserven [10%]	350'000.-
Total Baukosten inkl. MwSt.		4'380'000.-



3.2 Unterhalts-, Betriebs- und Abschreibungskosten

Die Unterhalts- und Betriebskosten werden die Erfolgsrechnung durchschnittlich mit jährlich ca. Fr. 43'800 belasten [1% des Immobilienwerts].

Die gesamten Investitionskosten sind ab Bauvollendung abzuschreiben und werden die Erfolgsrechnung ab dann jährlich während 25 Jahren mit rund Fr. 175'200 belasten.

3.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Ausgaben zu dieser Sachvorlage «Neubau Garderoben- und Clubhaus Weni» sind im aktuellen Finanzplan berücksichtigt. Das Projekt kann ohne Steuererhöhung umgesetzt werden.

Der beantragte Verpflichtungskredit für den Neubau des Clubhaus Weni wird im Falle einer Zustimmung der Investitionsrechnung belastet. Der Verpflichtungskredit wird gemäss Finanzhaushaltsgesetz amortisiert und verzinst. Der Gemeinderat wird mit der Zustimmung der beantragten Verpflichtungskredite zudem ermächtigt, die zur Finanzierung notwendigen

Geldmittel, sofern nötig, auf dem Darlehensweg zu beschaffen.

3.4 Was passiert bei Ablehnung

Bei einer Ablehnung der Sachvorlage, wird das genehmigte Projekt für die Sanierung des Clubhauses soweit möglich umgesetzt.

Es werden nicht alle Elemente im Rahmen des bewilligten Projektkredits umgesetzt werden können. Notwendige Sanierungen werden in die Erfolgsrechnung oder die Investitionsrechnung der Folgejahre aufgenommen. Das Clubhaus würde die Erfolgsrechnung in den nächsten Jahren stark belasten.



4. Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

zur Ausgabenbewilligung für die Realisierung des Projektes «Neubau Garderoben- und Clubhaus Weni» über Fr. 4'380'000.–

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir gemäss §§ 50 und 51 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden die Ausgabenbewilligung für die Realisierung des Projektes «Neubau Garderoben- und Clubhaus Weni» über Fr. 4'380'000.– geprüft.

Für die Ausgabenbewilligung ist der Gemeinderat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese in formeller, rechtlicher und materieller Hinsicht zu prüfen.

Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Vorlage den gesetzlichen Bestimmungen. Wir beantragen, die vom Gemeinderat unterbreitete Ausgabenbewilligung zu genehmigen.

Feusisberg, 16. Februar 2024

Die Rechnungsprüfungskommission

Tobias Hegner, Präsident
Adrian Eggler
Michael Kälin
Lara Steiner
Jeremias Mächler, Sekretär

5. Empfehlung des Gemeinderates

In Anbetracht der hohen Sanierungskosten und der Kosten in den Folgejahren ist eine gesamtheitliche und langfristige Betrachtung der Situation erforderlich. Aufgrund der vorliegenden Umstände ist der Gemeinderat überzeugt, dass der Planungsstopp beim Garderobengebäude notwendig ist und ein Neubauprojekt für die Gemeinde die bessere Alternative ist.

Weiter trägt das Projekt zur Erhöhung der Standortattraktivität bei: Die Gemeinde Feusisberg profiliert sich als attraktive Wohngemeinde mit einem vitalen Dorf- und Vereinsleben und fördert den Jugend- und Breitensport. Aufgrund der langfristigen finanziellen Perspektiven der Gemeinde ist es möglich, das Vorhaben ohne Steuererhöhung zu realisieren.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der vorliegenden Sachvorlage zuzustimmen.

