Genehmigung eines Projektierungskredits von Fr. 440'000.— für den Neubau des Mehrzweckgebäudes Leepünt, Dällikon

A. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Der Projektierungskredit von Fr. 440'000.— (inkl. MWST) für den Neubau des Mehrzweckgebäudes Leepünt (MZG), Dällikon, wird genehmigt.

B. Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Das Mehrzweckgebäude Leepünt (MZG) wurde in den Jahren 1978/79 erbaut und im September 1979 in Betrieb genommen. Mit dem Gemeindesaal, dem Hallenbad, der Turnhalle und weiteren Räumen deckt die Anlage ein breites Spektrum von Bedürfnissen der Bevölkerung, der Vereine, der Primarschule und der Gemeindeverwaltung ab. Das Gebäude stellt den Mittelpunkt für sportliche, kulturelle, gesellschaftliche und politische Aktivitäten in der Gemeinde Dällikon dar.

Obschon das MZG regelmässig unterhalten und letztmals im Sommer 1995 einer umfangreichen Sanierung mit Kosten von Fr. 2,45 Mio. unterzogen wurde, weist die Mehrzweckanlage heute altersbedingte Mängel auf. Im Dezember 2021 sind deshalb statische Vorabklärungen durchgeführt worden. Dabei wurde die oberirdische Tragstruktur als gut beurteilt, einzelne Sanierungen und umfangreiche Massnahmen an der unterirdischen Tragstruktur im Beckenbereich als zwingend bezeichnet. Während die brandschutztechnischen Anforderungen an das Tragwerk eingehalten werden, sind aufgrund der ungenügenden Erdbebensicherheit Ertüchtigungsmassnahmen erforderlich. Zusätzlicher Handlungsbedarf besteht bei der aufgehängten Schwimmbaddecke. Aufgrund der altersbedingten Schäden wird der Zustand der Aufhängvorrichtung der Decke jährlich überprüft und überwacht. Um den Betrieb vorübergehend weiterführen zu können, wurden Sicherheitsvorkehrungen getroffen, welche jedoch keine langfristige Lösung darstellen.

Veränderte Anforderungen

Raumbedarf

Im Masterplan Leepünt werden die Nutzung der Anlage Leepünt (Schulhäuser/MZG) und der Raumbedarf seit 2016 jährlich überprüft und angepasst. Seither haben sich die Bedürfnisse der Gemeinde wesentlich weiterentwickelt. Mit den Erweiterungen der Schulanlage in den Jahren 2018 und 2026 wurde sichergestellt, dass sämtliche Schuljahrgänge, vom Kindergarten bis und mit sechster Klasse dreifach geführt werden können. Gleichzeitig stehen der Tagesstruktur und dem Hort zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung.

Das heutige geforderte Raumprogramm für das MZG übersteigt das vorhandene Raumvolumen des bestehenden Gebäudes. Aufgrund der aktuellen Bedürfnisse besteht folgender zusätzliche Raumbedarf im MZG:

- zeitgemässer Saal mit moderner Bühne und Technik
- den aktuellen Anforderungen entsprechende Turnhalle mit Garderoben, Duschen und Geräteräumen
- ergänzendes Raumangebot für die Vereine
- Räume für die Musikschule Furttal

- Räume für zukünftige Tagesstrukturen und ausserschulische Angebote
- Grossküche für frisch zubereitete Mahlzeiten
- erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze für Schule und Gemeinde

Gebäude und Technik

Der bauliche Wärmeschutz muss zeitgemässen Anforderungen entsprechen und die Wärmeversorgung soll mittels zukunftsorientierter und nachhaltiger Fernwärme anstelle der bestehenden Gasheizung erfolgen. Das MZG muss künftig die Anforderungen der Erdbebensicherheit erfüllen.

Auf der gesamten Anlage sind kaum Reserven für grössere Parkanlagen vorhanden, mit welchen die heutige ungenügende Parkplatzsituation verbessert werden könnte. Die Pflichtparkplätze sollen deshalb in einer Tiefgarage realisiert werden.

Sanierung oder Neubau

Eine energetische Ertüchtigung des bestehenden vorfabrizierten Betonelementbaus ist zwar grundsätzlich möglich, birgt aufgrund des bestehenden Konstruktionsaufbaus jedoch bauphysikalische Unsicherheiten. Die statischen, energetischen und bauphysikalischen Herausforderungen stellen ein zusätzliches Planungs- und Ausführungsrisiko dar. Hinzu kommt der Handlungsbedarf bei der aufgehängten Hallenbaddecke.

Das bestehende Gebäude kann das erforderliche Raumprogramm nicht aufnehmen. Zusätzliche Nutzungen können nicht ausreichend integriert werden. Die Erstellung einer Tiefgarage für die Pflichtparkplätze ist bei einer Sanierung des bestehenden Gebäudes nicht möglich und setzt ebenfalls einen Neubau voraus.

Der Gemeinderat erachtet einen Neubau als zweckmässigere und langfristig nachhaltigere Lösung. Mit einem Neubau können die verschiedenen Anforderungen gesamtheitlich geplant und aufeinander abgestimmt werden.

Realisierung mit Totalunternehmen

Beim vor kurzem abgeschlossenen Kindergartenneubau Leepünt 5 wurde das Verfahren Totalunternehmen angewendet. Die dabei gemachten Erfahrungen waren durchwegs positiv. Die Zusammenarbeit mit einem Totalunternehmen hat sich von der Planung bis zur Bauvollendung sehr gut bewährt. Aus diesen Gründen soll der Neubau des Mehrzweckgebäudes als weiterer Teil des Leepünt-Areals ebenfalls mit einem Totalunternehmen realisiert werden. Auf diese Weise können die Anforderungen und Bedürfnisse der Gemeinde frühzeitig geklärt und für das Bauprojekt genau definiert werden. Es werden transparente und vergleichbare Totalunternehmen-Angebote ermöglicht.

Planungskredit

Eine Probeplanung durch das Architekturbüro Haefele Schmid Architekten AG, Zürich, hat gezeigt, dass mit einem Neubauprojekt die nötigenPlatzverhältnisse für die kommunalen Nutzungen geschaffen werden können. Mit dem vorgeschlagenen Projektierungskredit wird das Architekturbüro mit der Erarbeitung eines «Projekts light» beauftragt, das als Grundlage für die Totalunternehmen-Ausschreibung dienen wird. Dabei soll das Projekt gemeinsam mit den künftigen Nutzenden entwickelt und auf deren konkrete Bedürfnisse abgestimmt werden. Ziel ist eine massgeschneiderte Projektgrundlage für die Realisierung des Neubaus.

Für die Projektierung inklusive Totalunternehmen-Ausschreibung entstehen gemäss Kostenberechnung der Haefele Schmid Architekten AG folgenden Kosten:

Vorabklärungen	Fr.	15‘000.—
Architekturleistungen	Fr.	160‘000.—
Fachplanerleistungen	Fr.	65‘000.—
Vorabklärungen/Konzepte Spezialisten	Fr.	32'500.—
Visualisierungen	Fr.	5'000.—
Fachgutachten Architektur	Fr.	2'500.—
Totalunternehmen-Ausschreibung	Fr.	125‘000.—
Kommunikation, Abstimmungszeitung	Fr.	20'000.—
Reserve/Unvorhergesehenes	Fr.	15‘000.—
Total (inklusiv MWST)	Fr.	440’000.—

Angesichts der zu erwartenden Höhe werden die Stimmberechtigten über den Baukredit an der Urne entscheiden. Im Finanz- und Aufgabenplan (FAP) sind für den Neubau MZG Leepünt in den Jahren 2028-2030 Investitionen von insgesamt Fr. 24,4 Mio. vorgesehen.

Termine

Der Terminplan sieht die Vorberatung der Vorlage an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2027 vor. Sofern die Vorlage nach der Gemeindeversammlung abstimmungsreif ist, wird die Urnenabstimmung auf den 21. November 2027 angeordnet. Für die Realisierung wird eine Bauzeit von zwei Jahren (2028-29) veranschlagt, so dass der Neubau MZG Leepünt im 2. Quartal 2030 bezogen werden könnte.

Schlussbemerkungen

Das MZG Leepünt ist für die Gemeinde Dällikon in vielerlei Hinsicht von zentraler Bedeutung. Mit einem Neubau können die sportlichen, kulturellen, gesellschaftlichen und politischen Bedürfnisse der Bevölkerung, der Vereine, der Gemeindeverwaltung und der Primarschule am besten erfüllt werden. Die Gemeinde Dällikon erhält eine moderne, vielseitig nutzbare und nachhaltige Mehrzweckanlage. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Dällikon, 29. September 2026

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Präsident: Stefan Schibli
Der Schreiber: Ruedi Bräm

Neubau Mehrzweckgebäude Leepünt, Dällikon
Kostenschätzung Projektierungskredit

Totalunternehmer-Ausschreibung		Kosten ±15%
		[CHF inkl. MWST]
Vorabklärungen:		
Grundlagenbeschaffung (Bestandspläne, Höhenaufnahmen etc.)	Geometer	0
Vorabklärungen Baugrund (Tragfähigkeit, Schadstoffe)	Geologe	10'000
Vorabklärungen Altlasten Gebäude	Schadstoff-Spezialist	5'000
Projektentwicklung:		
Architekturleistungen:		
- Vorprojekt und Bauprojekt "light"	Architekt	160'000
Vorabklärungen und Konzepte Fachplaner:		
- Tragstruktur und Fundation	Bauingenieur	10'000
- Gebäudetechnik Heizung / Lüftung / Klima / Kälte / Sanitär	HLKS-Ingenieur	25'000
- Gebäudetechnik Elektro / Gebäudeautomation	Elektroingenieur	15'000
- Gebäudetechnik Beleuchtung	Lichtplaner	5'000
- Landschaftsarchitektur	Landschaftsarchitekt	10'000
Vorabklärungen und Konzepte Spezialisten:		
- Schwimmbadtechnik	Schwimmbad-Spezialist	20'000
- Bauphysik/Akustik	Bauphysiker/Akustiker	5'000
- Gastronomie	Gastroplaner	2'500
- Bühnentechnik	Spezialist	5'000
Visualisierungen	Spezialist	5'000
Fachgutachten Architektur	Fachjuror	2'500
Totalunternehmer-Ausschreibung:		
Organisation und Durchführung TU-Ausschreibung	Bauherrenberater	105'000
Vergütung Teilnehmende TU-Ausschreibung (Annahme: 4)	Totalunternehmer	20'000
Bauherrenseitige Leistungen:		
Kommunikation, Abstimmungszeitung	Kommunikations-Spezialist	20'000
Reserve:		
Reserve / Unvorhergesehenes		15'000
Projektierungskosten total (inkl. MWST)		**440'000**