



Gemeinde Hitzkirch
Gemeinderat



Botschaft zur Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020

Sonderkredit für den Bau einer
neuen Mehrzweckhalle Hitzkirch

Inhalt

1. Vorwort des Gemeinderats	3
2. Auf einen Blick	4
3. Nutzen	9
4. Abstimmungsgegenstand	10
5. Projekt Mehrzweckhalle	10
Ausgangslage	10
Bedarf	10
Mitwirkung	11
Standort	11
Hallenkonzept	12
Künftige Nutzung der bestehenden Hallen	13
6. Studienauftrag (Architektur-Wettbewerb)	13
7. Option Tiefgarage unter Mehrzweckhalle	18
8. Kosten, Finanzierung und Termine	21
9. Empfehlung Gemeinderat	24

1. Vorwort des Gemeinderats

Sehr geehrte Hitzkircherinnen, sehr geehrte Hitzkircher

Mit der an der Gemeindeversammlung im Dezember 2017 angenommenen Immobilienstrategie hat Hitzkirch die Zukunft der eigenen Liegenschaften langfristig geplant. Nach dem bereits realisierten Kindergarten-Neubau wurde 2018 die Konzeption und Planung einer neuen Mehrzweckhalle am Standort Hitzkirch mit drei Sporthallen, Nebenräumen und separatem Bühne/Mehrzweckraum in Angriff genommen. Sie soll ab 2023 die beiden alten Turnhallen auf dem Schulareal in Hitzkirch ersetzen, zusätzlichen Raum schaffen sowie unterschiedlich und flexibel nutzbar sein.

Ähnlich zur Immobilienstrategie wurde für dieses grosse Bauprojekt auf eine aktive Mitwirkung der Bevölkerung gesetzt, sei dies in Kommissionen, mit öffentlichen Feedbackmöglichkeiten oder im punktuellen Austausch mit Direktbetroffenen. Wir sind überzeugt, Ihnen mit dieser Vorlage ein breit abgestütztes und bedürfniskonformes Projekt präsentieren zu können.

Die Urnenabstimmung findet bewusst zum frühestmöglichen Zeitpunkt statt, dadurch fallen die grossen Planungsaufwände erst nach der Urnenabstimmung an. Die Kostenprognose liegt dementsprechend noch bei einer Genauigkeit von $\pm 15\%$. Während der Detailplanung hin zum konkreten Bauprojekt sind in den kommenden Monaten Änderungen am Projekt durchaus noch möglich. Die Mitwirkung wichtiger Interessensvertreter wird deshalb auch im weiteren Projektverlauf durch die Baukommission sichergestellt sein.

Der Gemeinderat

2. Auf einen Blick

Für die eilige Leserin und den eiligen Leser

Mit der Immobilienstrategie (www.hitzkirch-immobilien.ch) hat der Gemeinderat Hitzkirch 2017 eine Gesamtschau über die gemeindeeigenen Immobilien erarbeitet. Der Bau einer Mehrzweckhalle wurde darin als Schwerpunkt definiert.

Mit gutem Grund: Die beiden bestehenden Turnhallen in Hitzkirch wurden vor 60 bzw. 40 Jahren gebaut. Sie sind veraltet und in ihrem Zustand nicht weiter als Turnhallen nutzbar. Die beiden Hallen müssen saniert oder ersetzt werden. Die Kapazität von zwei Hallen entspricht seit Jahren nicht mehr dem Raumbedarf von Schule und Vereinen. Ausweichmöglichkeiten vermögen die Nachfrage nicht zu decken. Der Bedarf von Schule und Vereinen nach drei Sporthallen ist ausgewiesen.

Um das Projekt einer zeitgemässen Mehrzweckhalle voranzutreiben, hat die Hitzkircher Stimmbevölkerung im Dezember 2018 den Planungskredit von Fr. 370'000.– gutgeheissen. Dieser Kredit wurde verwendet, um eine Planungskommission einzusetzen, Fachexperten beizuziehen, das Grobkonzept für diese Mehrzweckhalle zu verfeinern sowie einen Studienauftrag durchzuführen. Im Rahmen einer öffentlichen Meinungsumfrage hat die Bevölkerung ebenfalls am Grobkonzept mitgewirkt. Es ist ein bewusster Entscheid, dieses Projekt in einem so frühen Stadium zur Abstimmung zu bringen. Üblicherweise erfolgt dies nach dem bewilligungsreifen Vorprojekt (Bauprojekt) und nach aufgelaufenen Planungskosten von gegen Fr. 1 Mio.

Im Februar 2020 hat das Projekt «Podium» von NYX Architectes aus Zürich den Wettbewerb gewonnen. Das Projekt überzeugt durch die strukturierte, ebenerdig angeordneten Haupt- und Nebennutzungen. Das klare Konzept sorgt für Übersicht und eine grosse Nutzungsvielfalt. Der abseits angeordnete Bühnen-/Mehrzweckraum ermöglicht, dass parallel zum Sportgeschehen andere Anlässe und Aktivitäten stattfinden können. Dieses Projekt bietet einen deutlichen Mehrwert für alle.

Das Gebäude ordnet sich ideal auf dem vorgegebenen Planungsperimeter ein und erzeugt eine stimmige Präsenz, insbesondere durch die Öffnung und Anbindung zum Schulareal.

Inzwischen wurde das Siegerprojekt gemeinsam mit dem Verfassersteam, Kostenplanern und weiteren Fachexperten überarbeitet. Diese Präzisierung auf Basis der Studienpläne führte zur Erkenntnis, dass die bisher getroffenen Kostenannahmen von Fr. 11,5 Mio. für die vielfältigen, multifunktionalen Anforderungen von Kultur und Sport ohne Funktionseinbussen ambitiös sind und möglicherweise nicht ausreichen werden. Ein wesentlicher Faktor für die höheren Kosten sind der geschärfte Blick auf die vielfältigen Anforderungen bezüglich Raumqualität, Funktionalität und Flexibilität hin zu konfliktarmen Mehrzwecknutzungen.

In Relation mit dem groben Planungsstand und der entsprechenden Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ gilt es jedoch jetzt einen voraussichtlich zutreffenden Kredit zu definieren. In der kommenden Planungs- und Realisierungsphase werden die Architekten gemeinsam mit den von der Gemeinde beauftragten Fachleuten ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis anstreben.

Der Gemeinderat beantragt deshalb den Stimmberechtigten für den Neubau einer Dreifach-Mehrzweckhalle mit Bühnen-/Mehrzweckraum einen Sonderkredit von Fr. 12,5 Mio. Um die Option eines integrierten Parkgeschosses (Tiefgarage) umzusetzen, ist ein zusätzlicher Kredit von Fr. 1,5 Mio. veranschlagt.

Fakten zur Mehrzweckhalle

- Dreifach-Mehrzweckhalle mit multifunktionalen Nebenräumen wie Foyer, Zuschauergalerie sowie einem Mehrzweck- und Bühnenraum.
- Mehrzweckhalle ermöglicht unterschiedliche Nutzungen zur selben Zeit unter einem Dach (flexible Multifunktionalität)
- Nutzergruppen: Schule, Sport-/Kultur-/Freizeitvereine, Private und Institutionen
- Investitionskosten: Fr. 12,5 Mio.
- Gebäude in Umgebung integriert, Anbindung an Schule
- Mehrzweckhalle bringt Mehrwert für Schule, Vereine sowie die gesamte Bevölkerung von Jung bis Alt.
- Beurteilungs-Schwerpunkt Architektur: Funktion vor Ästhetik

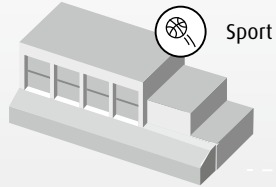
Fakten zur Option Tiefgarage

- Parking und eigentliche Mehrzweckhallen-Nutzung unter einem Dach (verdichtetes Bauen)
- Ca. 80 Parkplätze
- Behindertengerechte Erschliessung direkt ins EG und OG
- Einfache Ausstattung
- Zugang auch ausserhalb der MZH-Öffnungszeiten

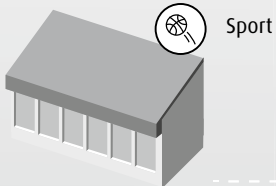
Die neue Mehrzweckhalle ist ein Teil der Immobilienstrategie

Heutiges Raumangebot

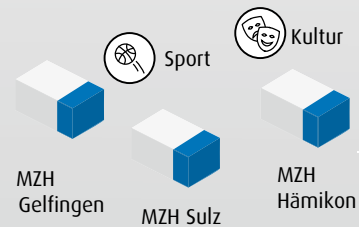
Turnhalle Aargauerstrasse
Hitzkirch



Turnhalle Ermenseerstrasse
Hitzkirch



Weitere Hallen



Zukünftiges Raumangebot

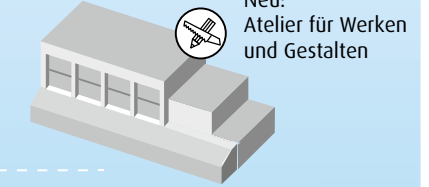
Neue Mehrzweckhalle

Die neue MZH soll auf der Trottenmatt in Hitzkirch realisiert werden. Sie schafft den benötigten Raum für Schule, Vereine und Sport sowie kulturelle Aktivitäten. Die Bühne und das Foyer sind multifunktional, sie können als Probe- und Sitzungsräume oder ähnliches verwendet werden.

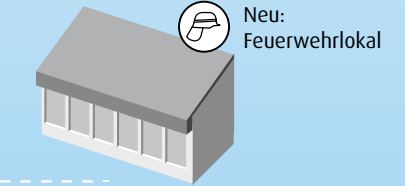
Neue Nutzung bestehender Gebäude

Die bestehenden Gebäude an der Aargauer- und Ermenseerstrasse werden saniert und für einen neuen Zweck verwendet. Die anderen Hallen werden wie bisher weitergenutzt.

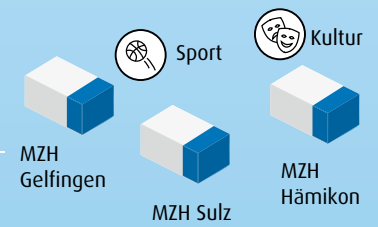
Gebäude Aargauerstrasse



Gebäude Ermenseerstrasse



Weitere Hallen



Bedarfs- und Bedürfnisanalyse

Anforderungen von Schule und Vereinen
Öffentliche Vernehmlassung

Anforderungskatalog
Einsetzung Planungskommission

Grobkonzept und Standort

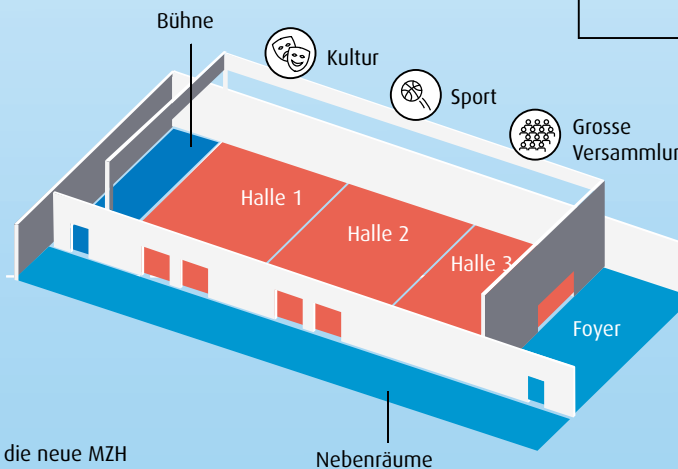
Projektwettbewerb

Projektkosten

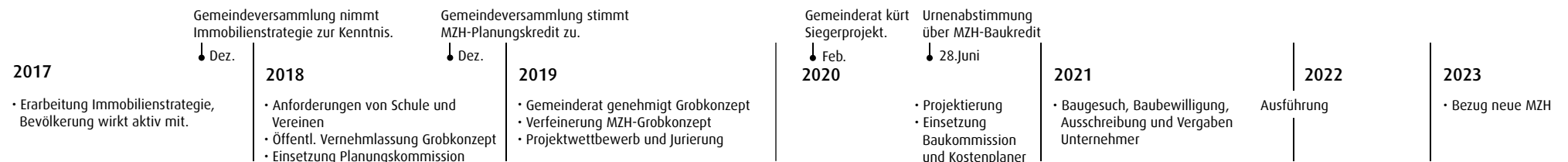
MZH 12.5 Mio.

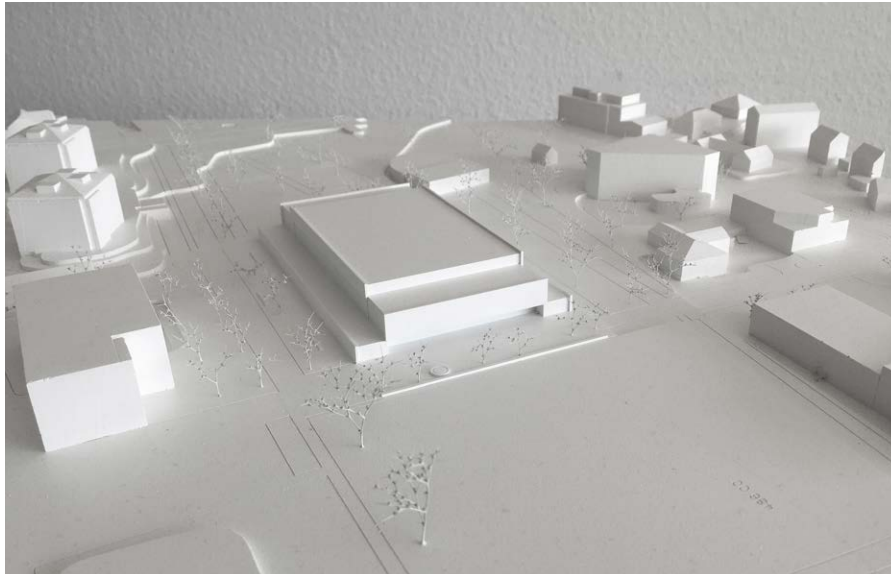
⌢ 1.5 Mio.

Der Baukredit für die neue MZH beträgt 12.5 Mio. Franken, für eine integrierte Tiefgarage braucht es einen zusätzlichen Kredit von 1.5 Mio. Franken.



Sorgfältig und breit abgestützter Prozess





Von Norden gesehen, im Vordergrund die Aussensportanlage



Mehrweckhalle von Westen mit Industriestrasse (bestehende Zufahrt Schulareal)

3. Nutzen

Die **Schule Hitzkirch** ist auf die neue Mehrweckhalle angewiesen,

- weil die bestehenden, veralteten Turnhallen keinen richtlinienkonformen Schulsportbetrieb erlauben und den aktuellen Raumbedarf nicht mehr abdecken können.
- damit ein zeitgemässer Sportunterricht ermöglicht wird.
- um Platz für Veranstaltungen wie Schultheater, Elternanlässe, Feiern und ähnliches zu erhalten (vielseitige Nutzungsmöglichkeiten).

Die **Sportvereine** in Hitzkirch wünschen die neue Mehrweckhalle,

- weil eine moderne Dreifach-Sporthalle den Bedarf erfüllt.
- weil eine Dreifach-Halle mit Zuschauergalerie attraktivere Voraussetzungen für Trainings, Wettkämpfe und Turniere bietet, sowie zahlreiche Möglichkeiten bis hin zu grossen Events schafft.

Den **Musik-, Theater- und Kultur- sowie weiteren Vereinen** von Hitzkirch eröffnet die neue Mehrweckhalle neue Möglichkeiten,

- weil bisher kaum Räumlichkeiten mit einer bedürfnisgerechten Infrastruktur vorhanden waren, die Grossanlässe ermöglichen und gleichzeitig Platz für Proben, Gruppenaktivitäten und Stauraum bieten.

Das **lokale Gewerbe und Verbände** profitieren von der neuen Mehrweckhalle,

- weil damit die Durchführung von grösseren Delegierten- und Generalversammlungen oder (Gewerbe-)Ausstellungen möglich wird.

Den **Hitzkircher Parteien** ermöglicht die neue Mehrweckhalle ...

- das Durchführen von grösseren Parteiveranstaltungen wie auch von kantonalen oder nationalen Delegiertenversammlungen.

4. Abstimmungsgegenstand

Zur Abstimmung gelangen folgende beiden Fragen zum jeweiligen Sonderkredit:

- a) Stimmen Sie dem Sonderkredit von Fr. 12,5 Mio. für den Bau einer neuen Mehrzweckhalle in Hitzkirch zu?
- b) Falls der Sonderkredit von Fr. 12,5 Mio. für den Bau einer neuen MZH angenommen wird: Wollen Sie dem zusätzlichen Sonderkredit in der Höhe von Fr. 1,5 Mio. für eine integrierte Tiefgarage zustimmen?

5. Projekt Mehrzweckhalle

Ausgangslage

Im Dezember 2017 hat die Gemeindeversammlung die Immobilienstrategie angenommen (www.hitzkirch-immobilien.ch). Diese ermöglicht eine Gesamtschau über die geplanten baulichen Veränderungen der gemeindeeigenen Immobilien in den kommenden Jahren. Die neue Mehrzweckhalle für Sport und Kultur ist nach dem bereits ausgeführten Neubau des Kindergartens das nächste wichtige Projekt.

Bedarf

Beide bestehenden Turnhallen Aargauer- sowie Ermenseerstrasse in Hitzkirch sind veraltet. Neben bautechnischen Mängeln, erfüllen sie auch die methodischen und pädagogischen Anforderungen an den Schul- und Vereinssport nicht mehr. Zudem ist aufgrund der Anzahl Schülerinnen und Schülern bzw. Lektionen der Bedarf nach drei Sporthallen seit Jahren ausgewiesen. Ausweichmöglichkeiten sind beschränkt vorhanden, vermögen jedoch auch nicht mehr die Nachfrage zu decken. Aufgrund der Zustandsanalyse und des zusätzlichen Raumbedarfs macht eine Sanierung der beiden bestehenden Hallen ökonomisch keinen Sinn. Neben der Schule begrüssen auch die Vereine den Neubau einer Mehrzweckhalle. Den Hitzkircher Vereinen fehlen genügend Probe- und Trainingsräume sowie Lokale, die den heutigen Ansprüchen für unterschiedlich grosse Anlässe entsprechen. Die bestehenden Hallen sind wegen veränderter Sportbedürfnisse zu klein und nicht wettkampftauglich. Nach dem Umbau der ursprünglichen Aula der IPH Hitzkirch steht ein verändertes, abtrennbares Raumkonzept zur Verfügung, welches für kulturelle Anlässe wie Theater, Podien etc. weniger geeignet ist.

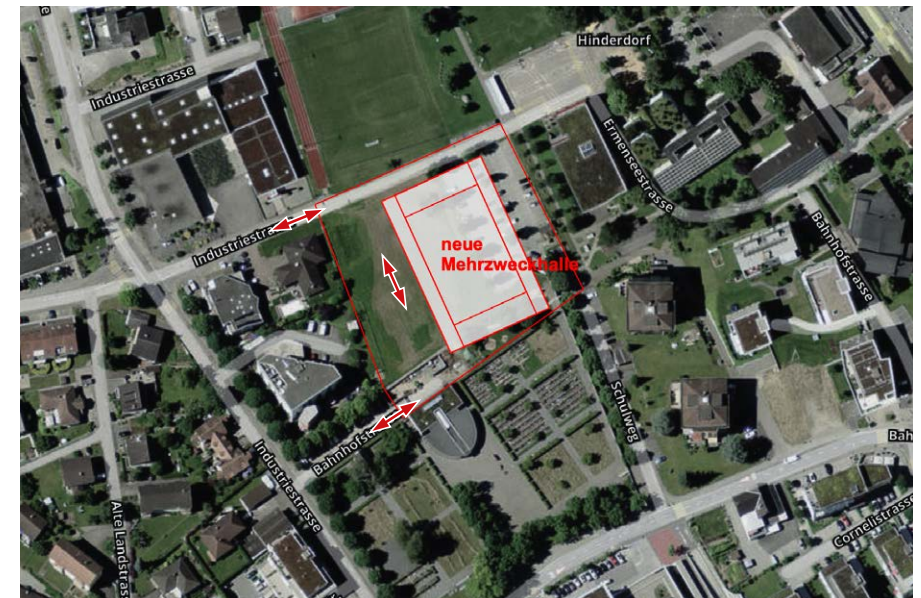
Weil der Pfarreiheim-Saal mit Bühne bereits anderweitig oft genutzt wird, ist eine gemeinsame Nutzung mit der Schule kein Thema.

Mitwirkung

Bei der Planung der neuen Mehrzweckhalle war die Mitwirkung möglichst vieler Anspruchsgruppen ein zentrales Anliegen. Die Bevölkerung konnte zum gemeinsam von Schule, Vereinen und Bürgern erstellten Grobkonzept Stellung nehmen, was auch rege genutzt wurde. Die repräsentativ für viele Nutzergruppen zusammengesetzte Planungskommission überarbeitete dann dieses Grobkonzept. Diese Kommission hat sowohl bei der Formulierung der Anforderungen an die neue Mehrzweckhalle als auch bei der Auswahl des Siegerprojektes mitgewirkt. Das als Grundlage für den Wettbewerb geltende Grobkonzept kann unter www.hitzkirch-immobilien.ch eingesehen werden.

Standort

Es wurden verschiedene potenzielle Standorte auf dem Hitzkircher Schulareal für die neue Mehrzweckhalle geprüft. Der neue Standort «Zirkuswiese»/Parkplatz Trottenmatt eröffnet auch die erwünschten Möglichkeiten für Erschliessung und Parkierung.



Situation mit MZH-Projekt. Die roten Pfeile zeigen die beiden Erschliessungsvarianten Zufahrt Nord und Zufahrt Süd/Friedhof.

Dieser Standort bietet die optimalste Lösung. Übergangsszenarien sowie Provisorien braucht es nicht, weil durch den Neubau auf der Trottenmatt weder bestehende Hallen, Zivilschutzanlagen, Aussensportanlagen noch das Feuerwehrgebäude tangiert werden.

Über die definitive Erschliessung wird erst nach der Urnenabstimmung zum Sonderkredit Tiefgarage entschieden. Es stehen folgende zwei Varianten zur Diskussion: a) Zufahrt Nord (bisherige Zufahrt Schule) und b) Zufahrt Süd entlang Friedhof.

Wie die Umgebung gestaltet wird, hängt von der Erschliessung und vom Entscheid ab, ob eine Tiefgarage gebaut wird oder nicht. Die Umgebungsgestaltung erfolgt deshalb in der nächsten Planungsstufe.

Hallenkonzept

Gemeinsam mit der Planungskommission hat der Gemeinderat unterschiedliche Hallenkonzepte (z.B. Zweifach-Sporthalle, Dreifach-Sporthalle, Dreifach-MZH mit Bühne, etc.) geprüft und die Vor- und Nachteile gegenübergestellt. Die detaillierten Analyseergebnisse sind im Grobkonzept unter www.hitzkirch-immobilien.ch einsehbar.

Das Hallenkonzept «Dreifachhalle mit Mehrzweck- und Bühnenraum» überzeugt durch die vielfältigen Mehrzwecknutzungen für Sport und Kultur sowie ein gutes Kosten-Nutzenverhältnis. Dieses Konzept erfüllt die Anforderungen am besten und umfasst folgende Elemente und Möglichkeiten:

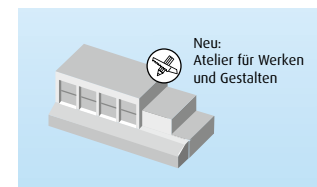
- Dreifach-Mehrzweckhalle mit multifunktionalen Nebenräumen wie Foyer, Zuschauergalerie sowie Mehrzweck- und Bühnenraum.
- Multifunktionales Foyer mit Empfangsbereich
- Sporthallen und Foyer für unterschiedliche Anlässe
- Bühnen-/Mehrzweckraum durch Schallschutzwand von Sporthalle getrennt
- Einfache Küche mit Theke für Catering-Lieferung
- Lagerräumlichkeiten

Das gewählte Hallenkonzept ermöglicht eine grosse Nutzungsvielfalt, insbesondere:

- Alle Anforderungen der Schule sind abgedeckt
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Vereine
- Die multifunktionale Raumnutzung bietet erhöhte Auslastungsmöglichkeiten als Vereins-/Proberäume
- Durch flexibel nutzbare und schallgeschützte Nebenräume (Bühne/Mehrzweckraum und Foyer) ist eine vielseitige Anwendung möglich, z.B. Musikprobe parallel zu Sportbetrieb
- Grosse (Vereins)-Veranstaltungen sind möglich

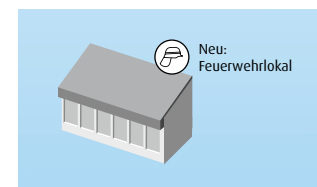
Dieses Konzept erfüllt die aktuellen Bedürfnisse am besten und soll vorausschauend auch künftige Potenziale ermöglichen.

Künftige Nutzung der bestehenden Hallen



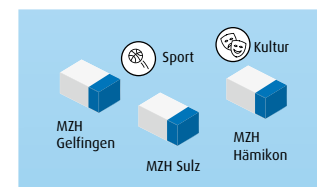
Gebäude Aargauerstrasse

Die Turnhalle Aargauerstrasse wird umgenutzt für Schulzwecke als Werkstätte sowie Atelier für Gestalten und Werken (bisher im Schulhaus E. Achermann). *



Gebäude Ermenseerstrasse

Die Turnhalle Ermenseerstrasse wird durch einen Umbau bzw. Neubau das neue Feuerwehrlokal. *



Weitere Hallen

Die bestehenden Hallen in den anderen Ortsteilen werden wie bisher weitergenutzt.

* *mehr Details inkl. Kostenannahmen siehe www.hitzkirch-immobilien.ch*

6. Studienauftrag (Architektur-Wettbewerb)

Um einen dem Ort entsprechenden, adäquaten Architekturvorschlag für die Mehrzweckhalle zu erhalten, entschied sich der Gemeinderat für das Durchführen eines öffentlichen Wettbewerbs mit Präselektion und anschliessendem Studienauftrag. Die Jury, bestehend aus je vier Fach- und Sachjuroren, wählte in einem ersten Schritt aus den insgesamt 63 eingegangenen Bewerbungen sechs Architekturteams aus.

In einem zweiten Schritt haben diese sechs Teams in einem anonym durchgeführten Studienauftrag einen Projektentwurf auf Grundlage des Grobkonzepts erarbeitet. Zur Jurierung wurde eine Auswahl von Mitgliedern aus der Planungskommission beigezogen. Aus dem Wettbewerb ging das vorliegende Projekt von NYX Architectes, Zürich, als Sieger hervor.

Projektbeschreibung

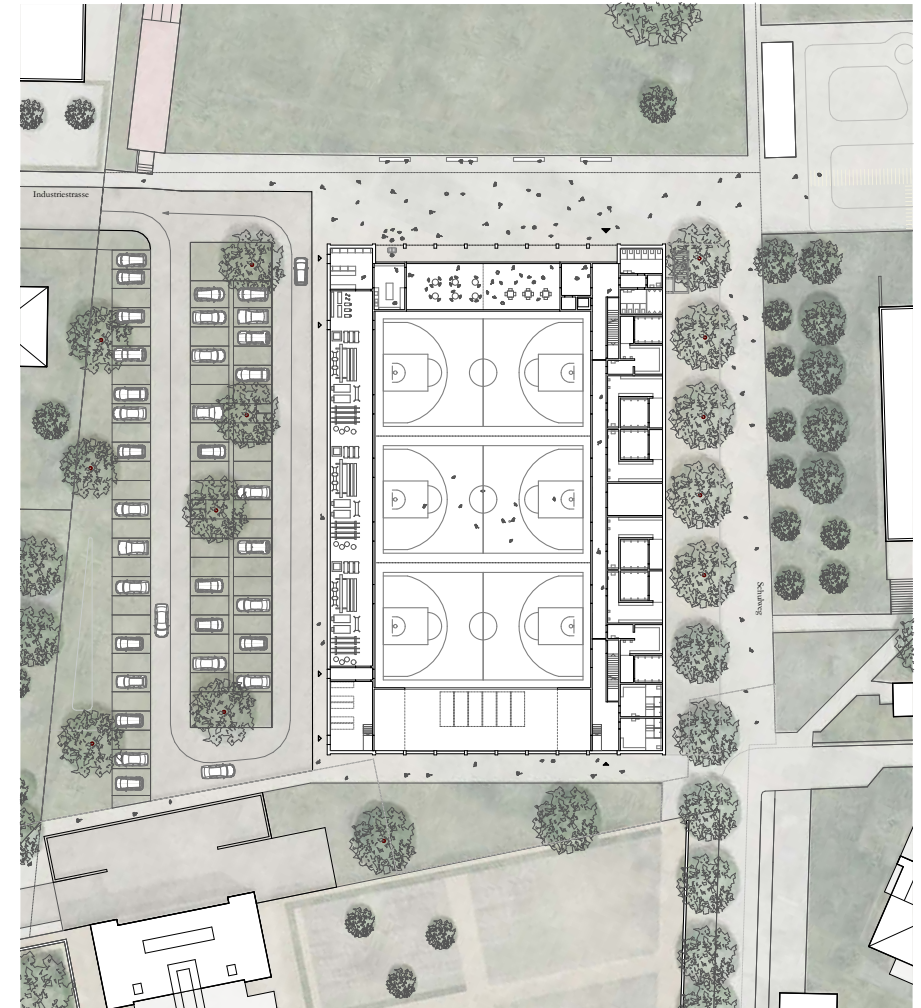
Die Mehrzweckhalle «Podium» des Siegerprojekts wird auf dem Areal so platziert, dass ausreichend Raum für unterschiedliche Nutzungen besteht. Das Gebäude soll sowohl als Schul-, Sport- als auch als Kulturstätte für kommunale Veranstaltungen genutzt werden können.



Eine wesentliche Qualität des Entwurfes bildet das Foyer mit seinem überdeckten Aussenraum, der gleichsam die Empfangshalle mit Vorplatz der neuen Sport- und Kulturstätte bildet.

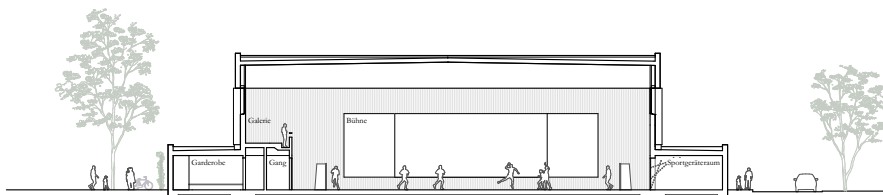
Es öffnet sich nördlich zum Schulareal hin und besteht aus einem grossen, überdachten Eingangsbereich mit Foyer und Küche, gefolgt von den drei Sporthallen. Abgeschlossen wird das Gebäude mit dem Bühnen-Mehrzweckraum nach Süden zum Friedhof hin. Das Hauptvolumen wird beidseitig durch Annexbauten ergänzt – östlich mit Garderoben sowie Korridor und westlich mit dem durchgängigen Geräteraum. Die Zuschauergalerie entlang der drei Hallen verläuft im Obergeschoss über den Garderoben. Die Hallen verfügen östlich und westlich über Fensterbänder für die natürliche Belichtung und die erwünschte Nachtauskühlung. Während die Bühnenöffnung durch schallschützende Schiebeelemente effektiv verschlossen werden kann, sind die Hallen durch Hubfalttrennwände unterteilbar.

Das Gebäude soll in Mischbauweise, zum Beispiel Beton-Holzbau, erstellt werden. Je nach Kostenoptimierung wird die Struktur und die Materialisierung noch ändern. Grundsätzlich soll die Materialisierung der multifunktionalen Nutzung Rechnung tragen. Sie soll optisch und akustisch ein stimmiges Ambiente für die Mehrzwecknutzung schaffen. Der grosse Bühnen-/Mehrzweckraum und das Foyer bieten durch flexible Trennwandsysteme unterschiedliche Verwendungszwecke.

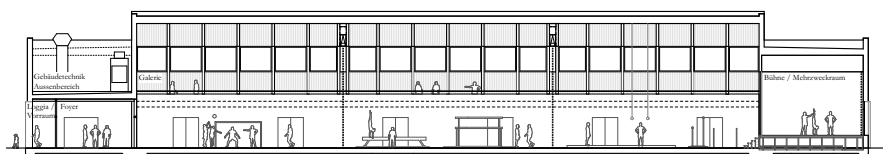


Das Raumkonzept der neuen Mehrzweckhalle

Das räumliche Konzept zeigt den eigentlichen Hauptraum mit den drei Spielfeldern/ Hallen, der auf den Längsseiten mit eingeschossigen Annexbauten, sowie auf beiden Stirnseiten mit zweigeschossigen Querbauten räumlich gefasst wird. Im westlichen Annxbau sind entlang der Hallen die Geräteräume untergebracht, im Norden die Küche mit Bezug zum Foyer. Im Süden ist die Bühne mit entsprechenden Nebenräumen vorgesehen, wobei die Nebenräume für unterschiedliche Zwecke genutzt werden können (z.B. Lager- oder Backstage-Räume). Daneben befindet sich die Anlieferung der Bühne mit dem vorgelagerten Manövrierplatz und der Anbindung zum öffentlichen Parkplatz.



Querschnitt mit Blick auf die Bühne



Längsschnitt mit Blick auf die Zuschauergalerie

Ausstattung

Eine funktionale Infrastruktur und die Ausstattung für geeignete Geräte für Schul- und Vereinssport sind vorgesehen. Das unter dem Bühnenboden gelagerte Sitzmobiliar für Publikumsveranstaltungen sowie die für die Belieferung durch Catering vorgesehene Küche ermöglichen unterschiedliche Veranstaltungen. Einer angemessenen Hallen-Beschattung bis hin zur -Verdunkelung sowie der angenehmen Raumakustik wird zusätzlich Beachtung geschenkt.

Energie und Haustechnik

Der Entscheid zur Energieversorgung der künftigen Mehrzweckhalle ist noch pendent. Die Abklärungen laufen und sind auf das Haustechniksystem abzustimmen. Ökologische Aspekte wie die Nachtauskühlung und eine effektive Wärmedämmung werden genauso berücksichtigt wie das Erfüllen der unterschiedlichen Temperaturanforderungen.

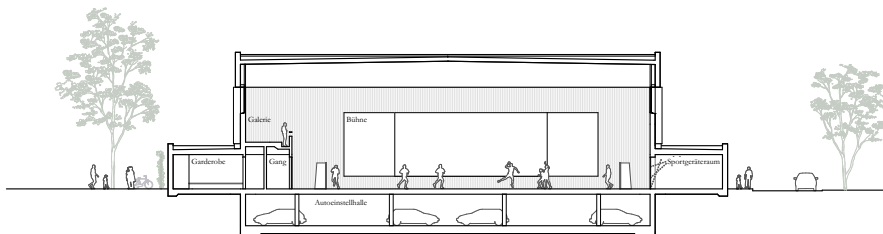


Hauptraum mit Spielfeldern, Zuschauergalerie und Foyer

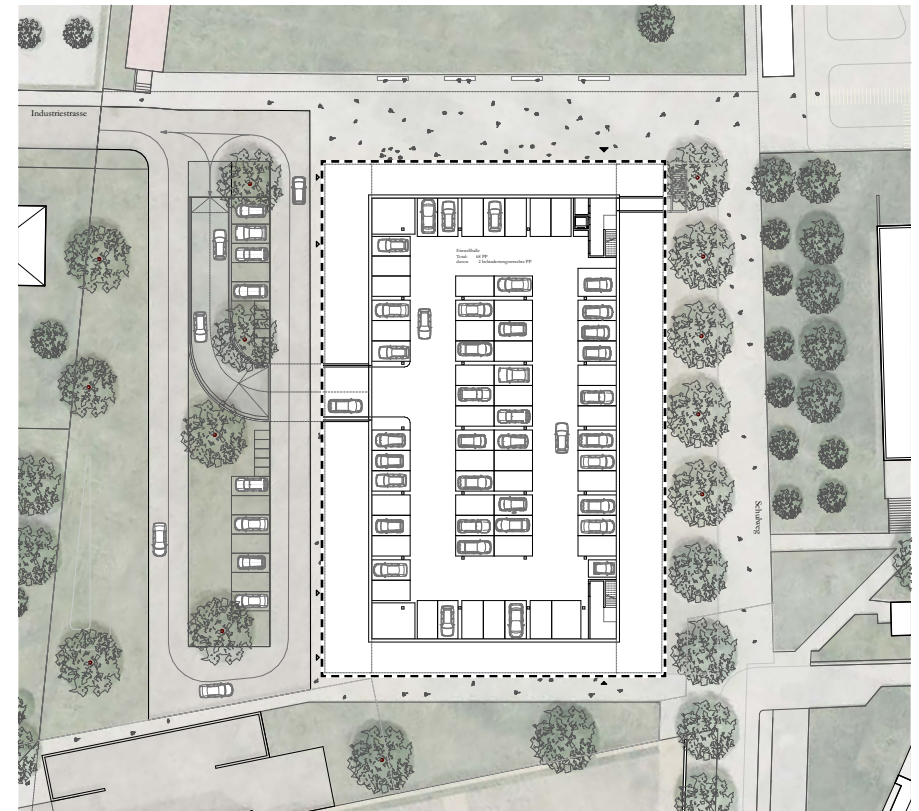
7. Option Tiefgarage unter Mehrzweckhalle

In der Immobilienstrategie von 2017 war als Standort für die Mehrzweckhalle noch die Turnhalle Ermenseerstrasse angedacht. Der Standort erwies sich aber als ungünstig, weil die darunterliegende Zivilschutzanlage eine Überbauung wesentlich erschwert hätte. Der Gemeinderat hat deshalb weitere Standorte geprüft und sich für die unbebaute «Zirkuswiese» neben dem Parkplatz Trottenmatt entschieden.

Dieser Standortentscheid eröffnet auch neue Möglichkeiten für die Parkierung. Im geologischen Gutachten wird empfohlen, die Mehrzweckhalle auf der soliden Moränenschicht ca. 3 Meter unter der Oberfläche zu stabilisieren. Durch den Bau einer Tiefgarage unter der Mehrzweckhalle ergeben sich zudem wirtschaftlich interessante Synergien. Die Planungskommission hat ein in die Mehrzweckhalle integriertes Parkgeschoss bereits als Alternative zu den bisher vorgesehenen Aussenparkplätzen ins Spiel gebracht. Demzufolge wurde auch die Verkehrserschliessung entsprechend angedacht.



Querschnitt mit Tiefgarage



Variante Zufahrt Nord mit Parkierung aussen und in der Tiefgarage unter der Mehrzweckhalle (innerhalb gestrichelter Linie)

Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, dass sowohl die Erschliessung als auch die Parkierung vorausschauend konzipiert werden. Folgende Grundsätze wurden deshalb festgelegt:

- Parkplätze und Wege für motorisierte Fahrzeuge sind an den Rand des Schulareals zu verlegen.
- Zu-/Wegfahrt erfolgt via Industriestrasse und/oder entlang des Friedhofs (Zufahrt Parkplatz)
- Eine Tiefgarage unter der Mehrzweckhalle bietet sich an und soll aufgrund diverser Vorteile realisiert werden.
- Die Anzahl Parkplätze des bestehenden Parkplatzes Trottenmatt (bisher knapp 70) ist geringfügig zu erhöhen auf ca. 80, davon ca. 70 in der Tiefgarage.

Der Bau eines integrierten Parkgeschosses ist teurer als die Realisierung von Aussenparkplätzen. Aufgrund der aktuellen Planungsgrundlagen ist mit einer Investition von Fr. 1,5 Mio. für die Tiefgarage statt Fr. 600'000.– für die Aussenparkplätze zu rechnen. Die Aufwände für Rampe, Sicherheitseinrichtungen, Beleuchtung und Belüftung sowie die zusätzliche Wärmedämmung des Mehrzweckhallenbodens, der behindertenkonforme Aufzug und die Zugänglichkeit ausserhalb der Hallenöffnungszeiten verteuern das Bauwerk im Vergleich zur Aussenparkierung. Den finanziellen Mehrausgaben stehen aber gewichtige Vorteile gegenüber.

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein Gebot der Stunde. In verschiedenen Abstimmungen hat sich die Stimmbevölkerung auf allen drei staatspolitischen Ebenen wiederholt für diesen ressourcenschonenden Umgang mit dem Boden ausgesprochen. Die Tiefgarage trägt diesem Anliegen Rechnung.

Indem Parkplätze «unter den Boden» verlegt werden, wird viel Fläche rund um die Mehrzweckhalle frei. Dieser Aussenraum lässt sich grosszügig gestalten und vielfältig nutzen. Er schafft Distanz zu den benachbarten Gebäuden und zum Friedhof. Gleichzeitig kann die freie Fläche als strategische Landreserve dienen, falls dereinst z.B. eine Erweiterung nötig sein sollte. Der Aussenraum ohne Parkplätze ist auch für die ökologische Vielfalt wertvoll (Biodiversität).

Es ist festzuhalten, dass die Synergieeffekte für die Tiefgarage nur bei einem Neubau der Mehrzweckhalle erzielt werden können. Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis ergibt sich jetzt. Während Aussenparkplätze auch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnten, ist ein nachträglicher Bau eines unterirdischen Parkgeschosses in ein bestehendes Gebäude nur mit unverhältnismässig hohen Kosten möglich.

Losgelöst vom Entscheid, ob Tiefgarage oder Aussenparkplatz, ist künftig neben einem Betriebsreglement auch ein Bewirtschaftungssystem vorgesehen. Dies unterstützt eine geordnete Parkplatznutzung und trägt zu den Pflege- und Unterhaltskosten bei.

8. Kosten, Finanzierung und Termine

Die Kosten für das vorliegende Projekt basieren zum momentanen Planungsstand auf Hochrechnungen und Erfahrungswerten von Fachleuten. Während der Überarbeitungsphase des Siegerprojekts wurden die Kostenprognosen auf so genannten Baukostenplan-Positionen kalkuliert. Die Kostengenauigkeit beträgt aktuell $\pm 15\%$. Sobald das bewilligungsreife Bauprojekt vorliegt, beträgt die Genauigkeit $\pm 10\%$. Um das kostenbewusste Vorgehen und die Budgetdisziplin zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde einen Bauökonom zu beauftragen. In der Rolle des Bauherrenvertreters wird dieser gemeinsam mit Architekten und Planern die Kostenziele konsequent verfolgen. Dadurch wird die Gemeinde eine aktive Rolle bei der Umsetzung der Mehrzweckhalle einnehmen und damit alle wesentlichen Aspekte stark mitprägen. Zudem wird eine kompetent besetzte Baukommission als Entscheidungsgremium eingesetzt.

Der Planungskredit von Fr. 370'000.– für die bisherigen Aufwände wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 bewilligt. Dieser Kredit konnte eingehalten werden.

Der zur Abstimmung gebrachte Sonderkredit über Fr. 12,5 Mio. bzw. den zusätzlichen Fr. 1,5 Mio. beinhaltet die weiteren Planungsphasen bis zum Bauprojekt sowie die komplette Realisierung inklusive Umgebungsgestaltung und Parkierung (inkl. MwSt.).

Kostenübersicht nach Positionen

in Tausend Franken Fr.

BKP 1 Vorbereitung/Terrain	450
BKP 2 Gebäude (Roh- & Ausbau)	9'600
BKP 3 Betriebseinrichtung	790
BKP 4 Umgebung	580
BKP 5 Nebenkosten	350
BKP 9 Ausstattung	230
Reserve/Teuerung	500
Total	12'500

Die Kosten für den Baukredit sind auf die aktuelle Planungsstufe und die entsprechende Kostengenauigkeit sowie den aktuell zu erwartenden Baukosten ausgelegt. Aspekte wie die Erschliessung, Umgebungsgestaltung, Energieversorgung, Haustechnik, spezifische Anforderungen an die Nutzungs- und Funktionsmöglichkeiten, Raumqualitäten, Akustik, Optik, Multifunktionalität sowie bewirtschaftungsspezifische Optimierungen werden genauso wie die Ausschreibung und Vergaben erst in der nächsten Planungsphase entwickelt, geplant und konkretisiert.

Finanzierung

In Anbetracht der guten Finanzsituation und gemäss der Mehrjahresplanung der Gemeinde ist die Realisierung der Mehrzweckhalle finanziell tragbar.

In Zahlen ausgedrückt bedeutet der Bau der Halle mit der Tiefgarage folgendes:

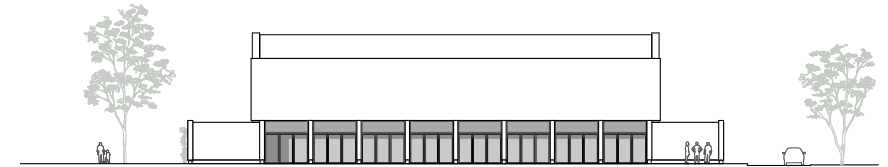
- Jährliche Kosten in Form von Abschreibungen auf 40 Jahre von rund Fr. 350'000.-.
- Die jährlichen Zinskosten hängen vom jeweiligen Zinssatz bei Kreditaufnahme ab. Intern muss das Gebäude gemäss kantonalen Vorgaben mit 2% verrechnet werden, was auf die ganze Laufzeit von 40 Jahren im Schnitt jährlich rund Fr. 140'000.- entspricht. Aufgrund der jährlichen Amortisation/Abschreibung beläuft sich dieser Betrag zu Laufzeitbeginn deutlich höher und tendiert nach 40 Jahren gegen Null. Die effektiven Kosten hängen allerdings von den konkreten Bankzinsen ab. Rechnet man mit den aktuell tiefen Zinsen, zum Bsp. 0,6% für ein Darlehen, beträgt der Durchschnittszins über 40 Jahre ca. CHF 42'000.-. Im Falle von höheren Zinsen kann dies ein Mehrfaches sein.
- Die Betriebskosten werden auf Fr. 270'000.-/Jahr geschätzt.
- Kantonsbeitrag Fr. 80'000.- (Swisslos Sportfonds Kanton LU).
- Diese Kosten sind in der Mehrjahresplanung der Gemeindefinanzen, inklusive Entwicklung des Steuerfusses, seit Jahren eingerechnet.

Grundsätzlich werden mit der neuen Mehrzweckhalle die beiden Turnhallen in Hitzkirch ersetzt. Abschreibungs-, Zins- und Betriebsaufwände würden bei den alten Hallen somit wegfallen und die oben erwähnten neuen Kosten kommen hinzu. Weil die beiden bisherigen Hallen für andere Zwecke weiterverwendet werden, nimmt insgesamt das Raumangebot zu und damit auch die Unterhaltskosten.

Durch das deutlich erweiterte Raumangebot der Mehrzweckhalle entfallen externe Mietkosten durch das Auslagern von Vereinslokalen. Auf eine finanzielle Beteiligung durch Vereine wird verzichtet. Ebenso wird mit geringen Mieterträgen gerechnet, da die neue Mehrzweckhalle primär für den Schulbetrieb sowie die weitgehend kostenlose Vereinsnutzung vorgesehen ist.

Termine

2020	Vorprojekt > Bauprojekt
2021	Baueingabe/Baubewilligung
2021/22	Spatenstich/Baustart
2023	Fertigstellung/Bezug



Nordansicht mit Foyer



Ostansicht

9. Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, dem Kredit von Fr. 12,5 Millionen für den Bau der Mehrzweckhalle Hitzkirch zuzustimmen.

Ebenfalls empfiehlt der Gemeinderat, dem zusätzlichen Kredit von Fr. 1,5 Millionen für das integrierte Parkgeschoss zuzustimmen.



Gemeinde Hitzkirch
Gemeinderat

Gemeinde Hitzkirch
Gemeindehaus
Luzernerstrasse 8
Postfach 339
6285 Hitzkirch

Telefon 041 919 70 30
info@hitzkirch.ch
www.hitzkirch.ch