



Gemeindeversammlung

INHALT

Einzelinitiative Mindestabstand Windräder

2 Ausgangslage

3 Rechtliche Prüfung

4 Erwägungen des Gemeinderats

7 Antrag des Gemeinderats

Kredit für Projektierung und Bau Ergänzungsbau Clubhaus Mettlen

8 Ausgangslage

11 Baubeschrieb

14 Pläne zum Vorprojekt

18 Kostenschätzung

23 Antrag RPK

Einladung

der stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner von Weisslingen zur Teilnahme an der **ausserordentlichen Gemeindeversammlung** vom **Montag, 15. April 2024, 20.00 Uhr** im Mehrzweckgebäude Widum, Weisslingen

ANTRÄGE

Einzelinitiative Mindestabstand Windräder

Behandlung durch Pascal Martin, Gemeindepräsident

Kredit für Projektierung und Bau Ergänzungsbau Clubhaus Mettlen

Behandlung durch Pascal Martin, Gemeindepräsident

Die Akten und das Stimmregister liegen zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Ebenfalls werden die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde publiziert (www.weisslingen.ch).

Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind dem Gemeinderat mindestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

Weisslingen, 15. März 2024, Gemeinderat Weisslingen

Einzelinitiative Mindestabstand Windräder

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2023 reichte Yolanda Gottardi, wohnhaft in Weisslingen, eine Einzelinitiative «Mindestabstand von Windrädern» gestützt auf §§ 146 ff. des Gesetzes der politischen Rechte des Kantons Zürich mit folgendem Begehren ein:

Die Bauordnung der Gemeinde Weisslingen soll wie folgt ergänzt werden: Der Mindestabstand zwischen einer industriellen Windenergieanlage (Nabenhöhe ab 30 Meter) und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss 1'000 Meter betragen.

Die Initiantin begründet ihr Begehren wie folgt:
Der Regierungsrat des Kantons Zürich möchte im ganzen Kantonsgebiet etwa 120 Windräder von circa 240 Metern Höhe aufstellen, davon im Flurgebiet Furtbühel fünf Anlagen. Es kann damit gerechnet werden, dass demnächst kantonale Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden, um die Mitspracherechte der Gemeinden auszuhebeln.

Da solch gigantische Windkraftanlagen Gefahren und Belästigungen für Bewohnerinnen und Bewohner in der Nähe bilden (z.B. Eiswurf, Lärm, Infraschall, oszillierende Beschattung, Lichtverschmutzung durch rote Blinklichter in der Nacht, Beeinträchtigung der Umwelt durch massive Fundamente, Zufahrtsstrassen, die Schwerstverkehr zulassen, Starkstrom- bzw. Hochspannungsleitungen etc.), soll ein Mindestabstand von 1'000 Meter eingeführt werden. In vielen Ländern sind zum Schutze der Anwohnerinnen und Anwohner Abstandsregelungen bereits vorhanden, im Kanton Baselland wird im Richtplan ein Mindestabstand von 700 Metern vorgesehen, in Deutschland gilt ein genereller Mindestabstand von 1'000 Metern. Das Bundesgericht hat die Rechtmässigkeit solcher Vorschriften bestätigt (C1C 149/2021, Urteil vom 25. August 2022).

Der Schutz des Menschen spielt bei der Planung von Windkraftanlagen eine stark untergeordnete Rolle, die es zu ändern gilt. Die Lärmschutzverordnung stammt aus dem Jahr 1986 und die Normen zur Beurteilung von Windkraftanlagen beziehen sich auf maximal 30 Meter hohe Windturbinen. Es ist angezeigt, dass in Schweizer Gemeinden für das Wohl, den Schutz und die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner und gegen die Entwertung der Liegenschaften zeitgemässe Abstandsregelungen eingeführt werden.»





Rechtliche Prüfung

Bei der Initiative handelt es sich um eine Einzelinitiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs, mit der die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Weisslingen um einen zusätzlichen Artikel mit Mindestabständen von Windenergieanlagen gegenüber Bauzonen ergänzt werden soll.

Die Initiative ist ein demokratisches Mitwirkungsrecht, das im Interesse eines möglichst freien politischen Meinungsbildungsprozesses nur eingeschränkt werden soll, wenn dies unabdingbar ist. Im Zweifelsfall ist deshalb grundsätzlich für die Gültigkeit zu entscheiden. Die Gültigkeitsprüfung umfasste formelle und materielle Aspekte. All diese Kriterien wurden aus Sicht des Gemeinderates erfüllt, weshalb die Initiative mit Beschluss vom 19. Dezember 2023 für gültig erklärt wurde. Am 27. Dezember 2023 wurde dieser Beschluss amtlich publiziert. Gegen den Beschluss ging kein Rekurs ein. Der Beschluss ist rechtskräftig bzw. die Initiative ist gültig. Über die rechtskräftige Initiative wird an der Gemeindeversammlung vom 15. April 2024 abgestimmt.

Erwägungen des Gemeinderats

Formelle Überlegungen zur Beschlussfassung

Das Begehren der Initiantin beschlägt eine Teilrevision der BZO. Für Änderungen derselben ist gemäss Art. 14 Ziff. 2 der Gemeindeordnung die Gemeindeversammlung zuständig. Der Gemeinderat unterbreitet folglich der Gemeindeversammlung die Initiative zur Beschlussfassung. Er kann dabei Antrag auf Annahme oder Ablehnung der Initiative stellen oder einen Gegenvorschlag unterbreiten. Die Initiantin kann die Initiative in der Gemeindeversammlung noch mündlich erläutern oder auch zurückziehen.

Materielle Überlegungen zur Beschlussfassung

Die Beschlussfassung der vorliegenden Einzelinitiative bedingt eine inhaltliche Klärung gegenüber kantonalen Bestimmungen und der kommunalen Situation in Weisslingen bezüglich Windkraftanlagen.

Haltung der Baudirektion Kanton Zürich

Änderungen der BZO sind zur Genehmigung dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen (§ 87a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Dies ist zwar gesetzlich nicht notwendig, ist aber wegen der herrschenden Rechtsunsicherheit bezüglich des Kerninhalts der Initiative sinnvoll. Sinnvoll ist eine Vorprüfung auch deshalb, weil die Baudirektion Revisionen der BZO abschliessend genehmigt und sie sich dabei auf die Stellungnahme des AREs stützt.

Mit Mail vom 6. Juli 2023 weist Wilhelm Natrup, Amtschef Baudirektion Kanton Zürich, darauf hin, dass das ARE kommunale Abstandsvorschriften von Windkraftanlagen zum Siedlungsgebiet als nicht genehmigungsfähig erachtet. Eine entsprechende Nichtgenehmigung einer kommunalen Nutzungsplanung kann von der Gemeinde mit Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich angefochten werden. Eine konkrete Rechtsprechung liegt nicht vor.

Der Kanton ist daran, den Richtplan hinsichtlich Windkraftanlagen anzupassen. Konkret geht es dabei darum, sogenannte Windpotenzialgebiete auszuscheiden, die nach spezifischen Normen definiert werden. Dies führt dazu, dass solche Gebiete ausschliesslich in Nichtsiedlungsgebiete zu stehen kommen. Ende November 2023 wurde bekannt, dass sich die Windkraftpläne der kantonalen Baudirektion weiter verzögern werden. War ursprünglich angekündigt, die entsprechenden Richtplananpassungen im August 2023 aufzulegen, so werden in der am 29. November 2023 aufgelegten Teilanpassung des Richtplans Windturbinen mit keinem Wort erwähnt. Der Kanton begründet diese Verzögerung damit, dass zusätzliche Abklärungen bezüglich der Auswahl der Eignungsgebiete erforderlich sind. Somit bleibt eine eindeutige übergeordnete gesetzliche Planungsregelung pendent, die den Gemeinden hinsichtlich Mindestabstände von Windkraftanlagen zu Siedlungsgebieten ein anfechtbares Objekt in die Hand geben würde.

Haltung des Gemeinderats

Umsetzbarkeit einer Abstandsregelung zu Windkraftanlagen

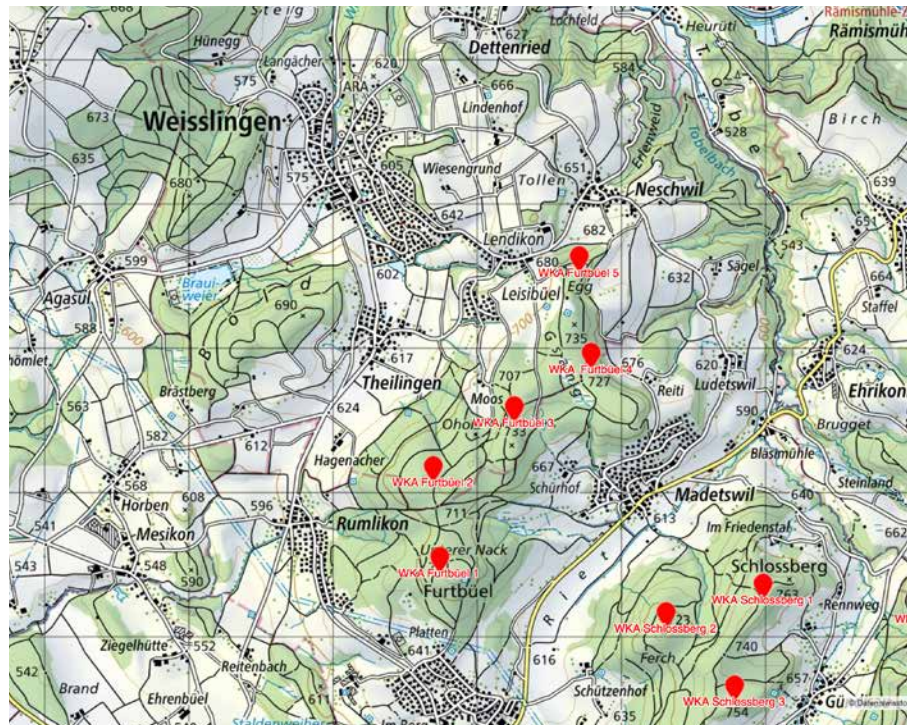
Es stellt sich die Frage, ob eine Regelung gemäss Initiative grundsätzlich unmöglich ist, also am Ende eine tote Norm darstellt. Das Bundesgericht hat sich diesbezüglich in einem Entscheid, wo es auch um Abstandsregelungen zu Windkraftanlagen geht, geäussert. So kann eine Norm für nicht umsetzbar gelten, wenn materielle oder rechtliche Hindernisse für eine Durchführung unüberwindbar sind. Die Genehmigung kommunaler Normen kann nur dann verweigert werden, wenn die fragliche Norm offensichtlich keine Anwendungsmöglichkeit bietet und somit von vornherein dazu bestimmt ist, toter Buchstabe zu bleiben. Da aufgrund der rechtlichen Situation hinsichtlich des kantonalen Richtplans entsprechende Hindernisse fehlen, könnte alleine aus Gesagtem die Initiative zur Annahme empfohlen werden. Denn wie immer der Revisionsentwurf des Richtplans und die Vernehmlassungsantworten ausfallen, die Gemeinden haben gute Chancen, dass – womöglich auf dem Rechtsweg – ihre Forderungen zu den Mindestabständen zu Windkraftanlagen Eingang in den Richtplan finden.

Der Gemeinderat will sich aber nicht nur auf die rechtliche Aspekte einer Initiativannahme stützen, sondern auch weitere Betrachtungen einbringen.

Um die nachfolgenden Ausführungen besser nachzuvollziehen, zeigen die zwei Grafiken auf der nachfolgenden Seite auf, wo ungefähr die Windkraftanlagen zu stehen kommen und welches Gebiet von einem Mindestabstand von 1'000 Metern tangiert ist.»

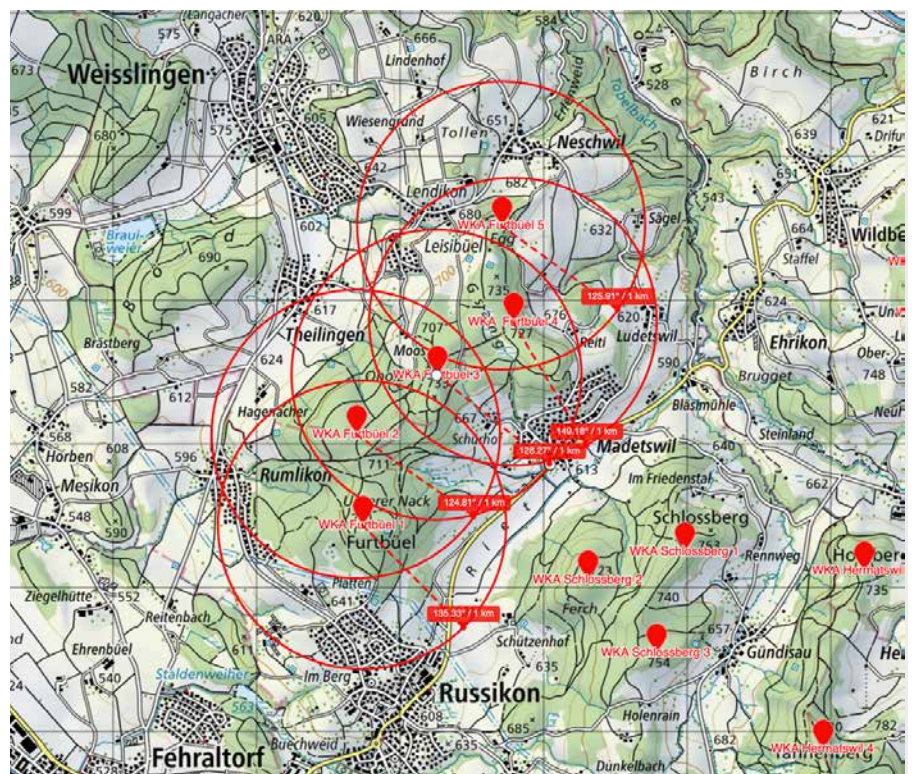


Mögliche Standorte von Windkraftanlagen



© 2024 Gemeinde Weisslingen

1000 Meter-Radius um die möglichen Standorte der Windkraftanlagen.



© 2024 Gemeinde Weisslingen

Wohnqualität

Die Gemeinde Weisslingen besitzt eine hohe Wohnqualität. Die natürliche Umgebung bildet ein klares Erkennungsmerkmal der idyllischen Gemeinde. Weisslingen wird charakterisiert durch ein ausgezeichnetes Naherholungsgebiet, eine aktive Landwirtschaft und ruhige Quartiere mit diversen Aussenwachen. Durch ein vergleichsweise tiefes Verkehrsaufkommen, fehlende Bahnlinien sowie kleine Gewerbeareale bewegen sich die aktuelle Lärmbelastung sowie die Licht- und Schattenemissionen auf einem sehr geringen Niveau. Zudem darf Weisslingen attestiert werden, dass keine zonenfremden Bauten Einfluss auf das optische Gemeindebild nehmen oder einen störenden Einfluss auf die Bevölkerung ausüben.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Windkraftanlagen mit einer Höhe von 220 Metern und mehr im vorgeschlagenen Perimeter gemäss «Grundlagenbericht Windenergie im Kanton Zürich 2022» im Windpotenzialgebiet Nr. 21 zu nahe an bewohnte Liegenschaften zu stehen kommen könnten. Dies würde aus der Sicht des Gemeinderates eine massive Reduktion der Wohnqualität bedeuten.

Entwertung von Liegenschaften

Der Gemeinderat prognostiziert aufgrund der entstehenden Emissionen von zu nahe an Wohngebäuden stehenden Windkraftanlagen eine Liegenschaftsentwertung. Diese Prognose leitet er u. a. aus einer unabhängigen Studie des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung RWI DE aus dem Jahr 2019 ab. Gestützt auf diese umfassende Untersuchung ist im Umkreis von einem Kilometer rund um die Windkraftanlagen ein Wertverlust der Liegenschaften von durchschnittlich rund 7 Prozent zu erwarten. Das würde potenziell einen Grossteil der Liegenschaften der Dorfteile Theilingen, Leisibüel und Lendikon betreffen. Der Wertverlust verläuft dabei annähernd linear. Sich näher an den Windkraftanlagen befindende Liegenschaften würden also einen höheren Wertverlust verzeichnen, während der Verlust mit zunehmendem Abstand immer geringer wird. Ein minimaler Abstand von 1000 Metern würde also zuerst einmal helfen, die stärksten Wertverluste zu mindern. Aber auch bei den meisten anderen Liegenschaften des Dorfes würde eine Vergrösserung des minimalen Abstands von 300 Metern auf 1000 Meter zu einem signifikant kleineren Wertverlust beitragen.

Immissionen

Abstandsvorschriften zwecks vorsorglichen Emissionsschutzes müssen nach Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes technisch und betrieblich möglich und – was vorliegend von besonderer Bedeutung ist – wirtschaftlich tragbar sein. Dieser Minimalabstand wird aktuell durch den Baudirektor des Kantons Zürich auf 300 Meter festgelegt. Der Gemeinderat erachtet den in der Einzelinitiative geforderten Mindestabstand von 1'000 Metern zwischen Bauzonen und Windkraftanlagen auch aus immissionstechnischen Gründen als wichtig. Der aktuell vorgesehene Mindestabstand von 300 Metern lässt zu hohe Immissionen auf Wohngebäude zu. Mit einer Vergrösserung des Mindestabstands auf 1'000 Meter werden diverse direkte Immissionen reduziert. Diese sind u. a. Schattenwurf durch die Rotorblätter, Schall- und Infraschall-Immissionen und Eiswurf ab den Rotorblättern.



Naturschutz

Auf der Parzelle Nr. 1798 befindet sich eine Ried- und Sumpfwiese, welche im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte enthalten ist. Sodann befindet sich auf den Parzellen Nrn. 1317, 1318, 1319 ein weiteres, kommunales Feuchtgebiet. Die Naturschutzgesetzgebung haltet insbesondere die Kantone an, vor allem im Kontext der heutigen öffentlichen Debatte betreffend Klimawandel, Biodiversität etc., solche Gebiete besonders zu schützen. Mit der Absicht des Kantons, Windkraftanlagen in solche Gebiete zu platzieren, widersetzt er sich übergeordneter Erlasse.

Fazit des Gemeinderates

Bei Planungsinitiativen müssen nicht alle Unrechtmässigkeiten vorweg entschieden werden. Es macht zum jetzigen Zeitpunkt und aufgrund der unklaren Rechtslage keinen Sinn, die ablehnende Haltung des AREs vorwegzunehmen. Nach sorgfältiger Prüfung über die Auswirkungen von zu geringen Abständen von Windkraftanlagen gegenüber Wohngebäuden erkennt der Gemeinderat keinen Grund, diese Initiative abzulehnen. Der Gemeinderat sieht keinen Nachteil durch einen angepassten, grösseren Minimalabstand zwischen Windkraftanlagen und Bauzonen. Der Gemeinderat verspricht sich zum Schutze der Bevölkerung von Weisslingen weniger schädliche Immissionen, den Schutz vor Liegenschaftsentwertungen sowie die Beibehaltung der Wohnqualität.

Antrag des Gemeinderats

- Die Initiative «Mindestabstände von Windrädern» von Yolanda Gottardi wird gutgeheissen.

- Die Bau- und Zonenordnung wird mit folgendem Artikel ergänzt:

Art. 38b Mindestabstand von Windenergieanlagen gegenüber Bauzonen

Windenergieanlagen mit einer Nabenhöhe ab 30 Meter dürfen gegenüber der Bauzone einen Abstand von 1'000 Metern nicht unterschreiten.

- Vom Vorbehalt der Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung durch den Kanton Zürich gemäss § 89 Planungs- und Baugesetz wird Kenntnis genommen.

Clubhaus Mettlen: Bewilligung der Projektierung und Ausführungskredit zum Ergänzungsbau

Ausgangslage

Im 2021 beabsichtigte der Gemeinderat eine Sanierung und Optimierung sämtlicher Sportanlagen im Gebiet Mettlen. Hierzu wurde für das Vorprojekt ein Wettbewerb für eine Projektstudie ausgeschrieben aus der die Firma Frutiger AG Engineering, Gümligen, als Siegerin hervorging. Im Nachgang zeigte sich jedoch, dass sich aus Kostengründen die Projektstudie nicht umsetzen liess, so dass der Gemeinderat beschloss, das gesamte Projekt zu redimensionieren. In Absprache mit der Firma Frutiger AG Engineering, dem involvierten Architektenteam akkurat bauatelier GmbH, Thun, und den zwei Vereinen Fussballclub Weisslingen (FCW) und Tennisclub Weisslingen (TCW) beschränkte man sich auf das absolut Notwendigste, d. h. dem Ausbau des Clubhauses. In der Folge wurde die Firma akkurat bauatelier GmbH mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie mit einer Kostenschätzung, Genauigkeit +/- 15 %, beauftragt.

Projekt Ergänzungsbau

Auf der Sportanlage Mettlen befindet sich ein Clubhaus, welches im Erdgeschoss vom TCW und im Obergeschoss vom FCW genutzt wird. Die Räumlichkeiten des FCWs genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Deshalb müssen mehr Garderoben und Duschen zur Verfügung gestellt werden. Die Platzverhältnisse für den TCW genügen den Bedürfnissen und werden deshalb nicht erweitert. Jedoch muss im Erdgeschoss ein öffentlich zugängliches WC zur Verfügung gestellt werden. Zudem soll ebenfalls im Erdgeschoss eine kleine Garderobe ohne Duschen aufgenommen werden, die von anderen Vereinen oder Personen genutzt werden können, welches beispielsweise das Beachvolleyball-Feld nutzen.

Detaillierte Informationen (Baubeschrieb) und Pläne finden sich als Beilage zu diesem Geschäft.

Rahmenbedingungen

Der Gemeinderat legte fest, dass sich der Ergänzungsbau vom Bautypus nahtlos an die heutige Struktur angliedert und die minimalsten Anforderungen betreffend Räumlichkeiten der Clubs erfüllen muss. Der bestehende Bau darf keine Sanierungen erfahren, muss in seiner Substanz erhalten bleiben, so dass keine energetisch teuren Massnahmen notwendig sind. Erwartet wird zudem, dass die beiden Vereine auch Eigenleistungen erbringen. Dies wird im Rahmen der detaillierten Planung festzulegen sein, wie und wo die Vereine eingesetzt werden können.

Durch diese Vorgaben konnte ein Vorprojekt ausgearbeitet werden, das in der Kostenprognose unter CHF 1 Mio. zu stehen kommt.





Räumliche Organisation und Nutzung

Die räumliche Organisation und Nutzung der Gebäudeteile wurden mit den Präsidien beider Clubs an mehreren Sitzungen diskutiert. Ebenfalls haben die Präsidenten des FCW und TCW die Baudokumentationen intern besprochen. Deren Stellungnahmen sind in das Vorprojekt eingeflossen, soweit die Anliegen der Clubs die Zielsetzungen des Ergänzungsbaus erfüllen.

Das Raumprogramm des FCWs wird kompakt und nach den minimalsten Erfordernissen umgesetzt. Es werden Nasszellen und Garderoben anzahlmässig und in der Anordnung so gebaut, dass einerseits die Vorgaben des Fussballverbands erfüllt werden und andererseits den Gendererfordernissen Rechnung getragen wird. Ebenfalls sind Vorgaben für einen barrierefreien Zugang berücksichtigt worden.

Betreffend Nutzung wird der FCW weiterhin das Obergeschoss und der TCW das Untergeschoss nutzen. Gewisse Räume im Untergeschoss sollen beiden Clubs zur Verfügung stehen. Mit beiden Clubs wird zu gegebener Zeit ein sog. Gebrauchsüberlassungsvertrag abzuschliessen sein, in welchem die Nutzung detailliert festgelegt wird.

Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Durch das Erweiterungskonzept ist der Bestand von jeglichen Baumassnahmen auszuschliessen (Ausnahme Streich- und Tapezierarbeiten, sowie Unterhaltsarbeiten), ansonsten auch der alte Bau vollständig energetisch saniert werden müsste. Eine Ausnahme bildet die neue PV-Anlage über das ganze Dach und die Wärmeversorgung, resp. Warmwasserversorgung. Angedacht ist eine Wärmepumpe, welche mit der neuen PV-Anlage gespeist wird. Laut externer Baubehörde könnte die bestehende Gebäudetechnik mit der neuen verbunden resp. ersetzt werden. Auflage diesbezüglich ist, dass keine Veränderung der Raumtemperatur erfolgt. Dies heisst, dass keine zusätzlichen Räume im Bestandesbau neu beheizt werden dürfen.

Bei öffentlichen durch die Gemeinde betriebenen Gebäuden ist die Installation einer PV-Anlage vorgeschrieben. Da es sich um eine gebundene Ausgabe handelt, wird über diesen Kredit der Gemeinderat zu entscheiden haben. Die PV-Anlage wird zum jetzigen Zeitpunkt auf ca. CHF 147'000 inkl. MWST beziffert, ist aber nicht Bestandteil des hier beantragten Ausführungskredits.

Kosten

Der Baukörper ist zweckmässig und bedürfnisgerecht ausgestaltet. Er enthält keine unnötigen Ausbauten oder optionalen Elemente. Er ist bautechnisch auf die Mindestbedürfnisse ausgerichtet, womit eine kostengünstige Realisierung möglich wird.

BKP	Bezeichnung	KS exkl. MwSt	KS inkl. MwSt
1	Vorbereitungsarbeiten	25'540	
2	Gebäude	667'132	
4	Umgebung	30'000	
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	190'898	
9	Ausstattung	6'900	
	Total (Genauigkeit +/- 15 %)	920'470	995'028

Im Budget 2024 sind Investitionen von CHF 0.5 Mio. ausgewiesen, im Budget 2025 werden CHF 0.499 Mio. eingestellt werden. Das Splitting des Budgetkredits erfolgt gesetzeskonform jeweils nach Jahr, in dem die Bauausführungen erfolgen. Der vorliegende Verpflichtungskredit ist aber als Ganzes zu genehmigen.

Gemäss Erfahrungen betragen die Unterhalts- und Betriebskosten ca. 1.5 % der Bruttoinvestitionen. Gemäss HRM2-Vorschriften ist das Gebäude in 33 Jahren abzuschreiben. Bei einem Investitionsvolumen von CHF 1 Mio. ergeben sich geschätzte Folgekosten von ca. CHF 45'300.

Termine

Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung wird das Baugesuch ausgearbeitet und aufgelegt. Mit der Baubewilligung wird im Juli 2024 gerechnet. Baubeginn wäre im Oktober/November 2024 nach Spielsaisonende der Clubs. Der Ergänzungsbau sollte im Frühling 2025 bezugsbereit sein.

Rechtsgrundlage

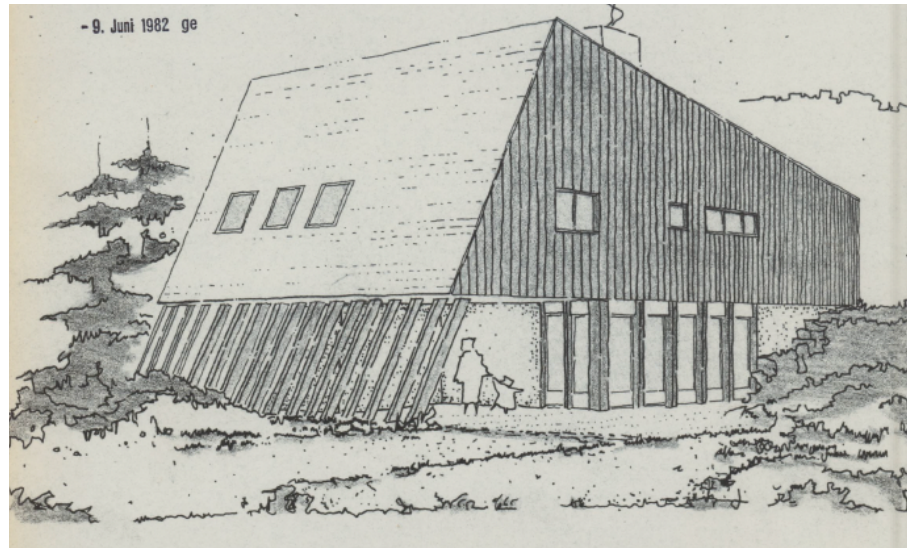
Gemäss Art. 16 Ziff. 4 der Gemeindeordnung i.V.m § 107 des Kantonalen Gemeindegesetzes ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Genehmigung von Verpflichtungskrediten bis CHF 1 Mio. Beim vorliegenden Geschäft handelt es sich um ein Bauprojekt für das bei der Gemeindeversammlung ein entsprechender Kredit zur Genehmigung vorgelegt wird.

Antrag des Gemeinderats

Die vorliegende Projektierung samt Ausführungskredit von CHF 995'028 für den Ergänzungsbau Clubhaus Mettlen wird genehmigt.



Baubeschrieb



Aufgabe

Auf der Sportanlage Mettlen befindet sich ein Clubhaus, welches im Erdgeschoss vom örtlichen Tennisclub und im Obergeschoss vom Fussballclub genutzt wird. Die Räumlichkeiten des FC genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Deshalb müssen mehr Garderoben und Duschen zur Verfügung gestellt werden. Die Platzverhältnisse für den TC genügen den Bedürfnissen und werden deshalb nicht erweitert.

Ort

Das Clubhaus ist in den bestehenden Hang eingebettet. Die Räumlichkeiten des TC sind zu den ebenerdig gelegenen Tennisplätzen ausgerichtet, die des FC zum höhergelegenen Fussballplatz.



Organisation

Die Räumlichkeiten des TC sind vom nördlich gelegenen Parkplatz ebenerdig erschlossen. Ein geschwungener, leicht steigender Fussweg erschliesst die Räumlichkeiten des FC, dessen Eingang sich auf der südöstlichen Seite des Gebäudes befindet. Die Werkleitungen gelangen vom Parkplatz ins Gebäude und erschliessen so die Technikräume, welche sich im EG befinden. Nach Gebäudeeintritt werden Strom und Wasser getrennt und separat zu den beiden Nutzern geführt. Beide Nutzer verfügen über separate Wasserzähler, Boiler für das Warmwasser und Elektrohauptverteilungen. Geheizt werden beide Nutzungseinheiten mit Strom über Speicheröfen, sowie Heizstrahler.

Erweiterungskonzept

Damit das Budget vollumfänglich in einen Erweiterungsbau investiert werden kann, wurde diesbezüglich ein Konzept erarbeitet. Eine energetische Gesamt-sanierung des Bestandes darf nicht zur Auflage werden. Der Bestand ist somit, bis auf einzelne Unterhaltsarbeiten, von baulichen Massnahmen ausgeschlossen. Nach einer ersten informellen Rückmeldung der externen Baubehörde ist dies denkbar.

Da der TC nicht zwingend mehr Platz benötigt, bleiben die Räumlichkeiten so bestehen. Die Räumlichkeiten des FC werden im OG in nordöstlicher Richtung um zwei Garderoben mit Duschen und zusätzliche WC-Anlagen erweitert. Im EG entstehen ein gedeckter Aussenbereich, ein öffentliches WC und eine Garderobe für weitere Vereine, sowie ein zusätzlicher Lagerraum.

Konstruktion/Materialisierung

Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt. Der Dachstuhl ist in Holzbau, wobei an der Nordfassade die Dachsparren bis zum Erdreich gezogen sind. Die Fassaden vom OG sind mit einer Holz-T-Schalung verkleidet. Das Dach wurde mit Ziegeln eingedeckt. Der Grundriss vom OG ist in Schotten unterteilt. Die Erweiterung übernimmt das Raster der Schotten und generiert so der gewünschte Mehrplatz mit zwei zusätzlichen Garderoben, Nasszellen und Lager.

Bestand EG:

Boden: Betonplatte mit gefliestem, oder rohen Unterlagsboden
 Aussenwände: Verputzte oder geflieste Stahlbetonwände, z.T. Holzfassade
 Innenwände: Verputzte oder geflieste Stahlbetonwände
 Decke Innen: Stahlbetonplatte, gestrichen
 Decke Aussen: Stahlbetonplatte, Holzschalung
 Holzfenster (evtl. bauzeitlich)

Bestand OG:

Boden: Betonplatte mit gefliestem Unterlagsboden
 Aussenwände: Verputzte oder geflieste Stahlbetonwände
 Innenwände: Gestrichene oder geflieste Stahlbetonwände
 Decke: Stahlbetonplatte, gestrichen
 Fenster: Kunststofffenster (relativ neu)



Erweiterung EG (Konstruktion Stahlbeton)

Boden: Betonplatte mit abtalochiertem Unterlagsboden, in Garderobe und WC gefliest

Aussenwände: Sichtbeton gestrichen / Mauerwerk verputzt

Innenwände: Sichtbeton gestrichen / Mauerwerk verputzt

Decke Innen: Stahlbetonplatte gestrichen

Decke Aussen: Sichtbeton gestrichen

Erweiterung OG (Konstruktion Holzbau)

Boden: Betonplatte mit gefliestem Unterlagsboden

Aussenwände: Holzständer mit Holz-T-Schalung

Innenwände: Holzständer beplankt, gefliest oder verputzt

Decke Innen: Holzrahmen, beplankt und verputzt

Decke Aussen: Sichtbeton gestrichen

Der Dachstuhl der Erweiterung wird wie der Bestand in Holzbauweise erstellt.

Das ganze Dach wird neu mit einer PV versehen (Auflage der Baubehörde).

Gebäudetechnik

Durch das Erweiterungskonzept ist der Bestand von jeglichen Baumassnahmen auszuschliessen (Ausnahme Streich- und Tapezierarbeiten, sowie Unterhaltsarbeiten). Eine Ausnahme bildet die neue PV über das ganze Dach und die Wärmeversorgung, resp. Warmwasserversorgung. Angedacht ist eine Wärmepumpe welche mit der neuen PV gespiesen wird. Laut externer Baubehörde könnte die bestehende Gebäudetechnik mit der neuen verbunden werden, resp. ersetzt werden. Auflage diesbezüglich ist, dass keine Veränderung der Raumtemperatur erfolgt. Dies heisst, dass keine zusätzlichen Räume im Bestandesbau neu beheizt werden können/dürfen.

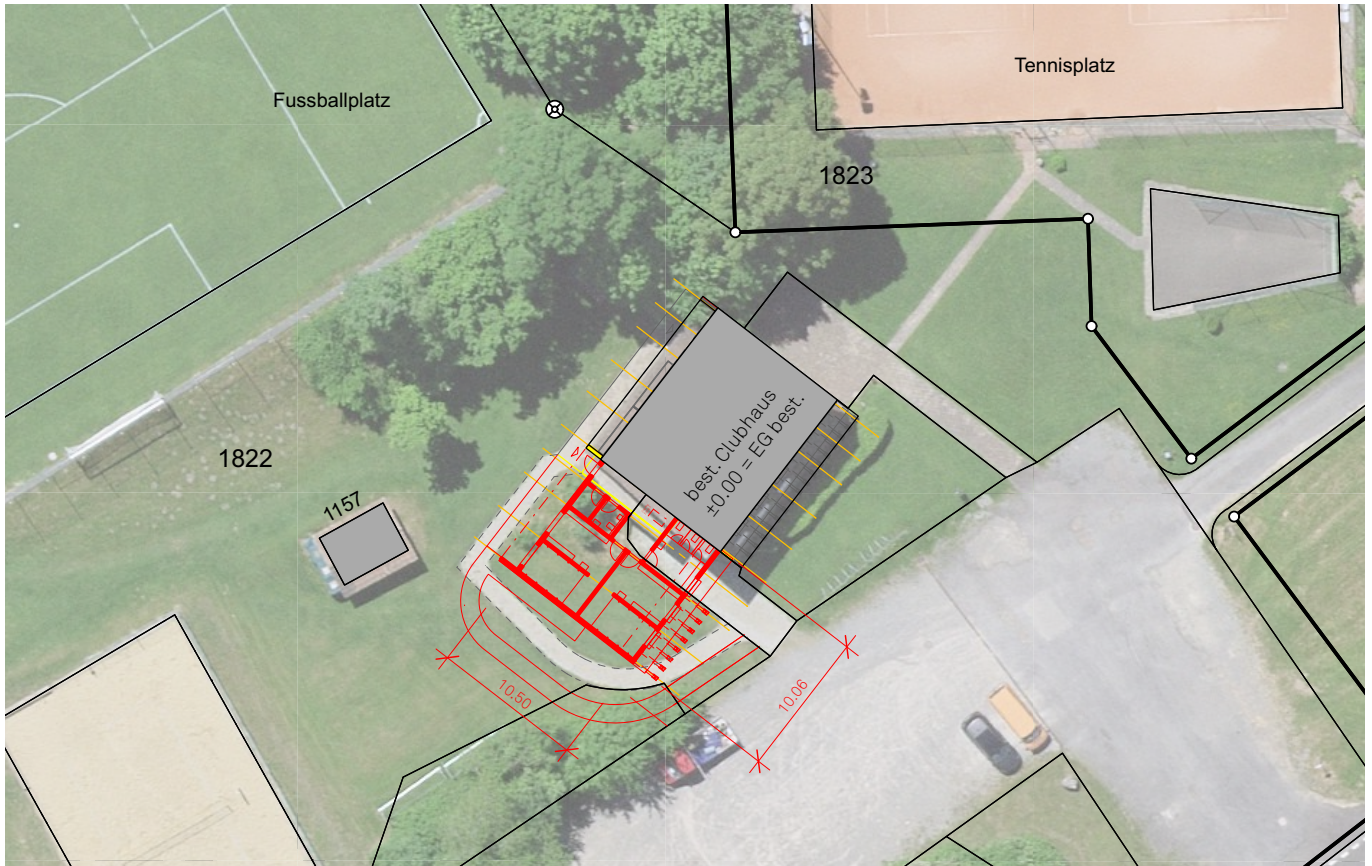
Oberfläche

Siehe Materialisierung oder noch zu bestimmen.

Umgebung

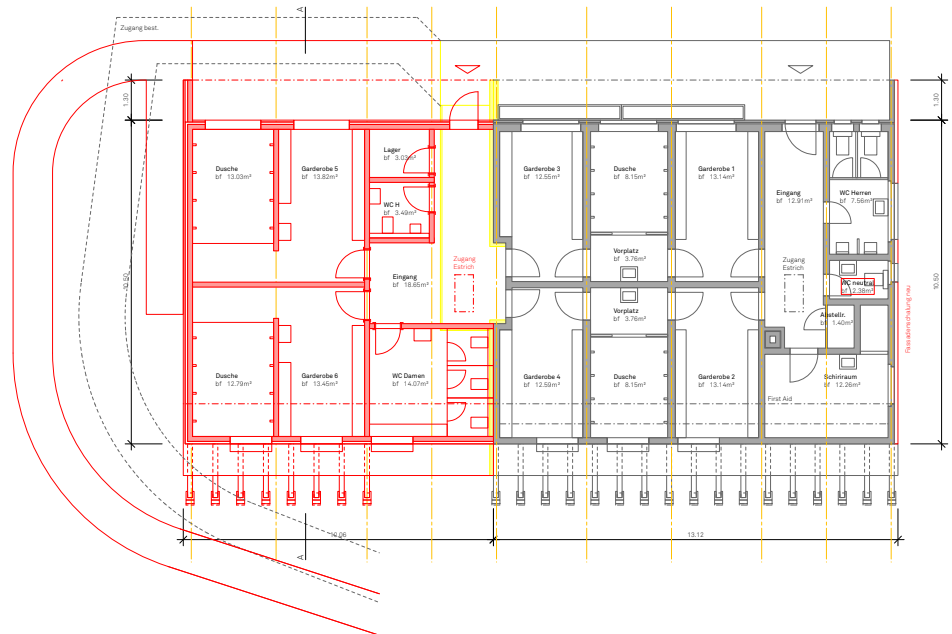
Der Fussweg als Zugang zu den FC-Räumlichkeiten muss verlegt werden, der Fussweg so angepasst werden, dass der Zugangsweg eine maximale Steigung von 12% aufweist.

Pläne zum Vorprojekt

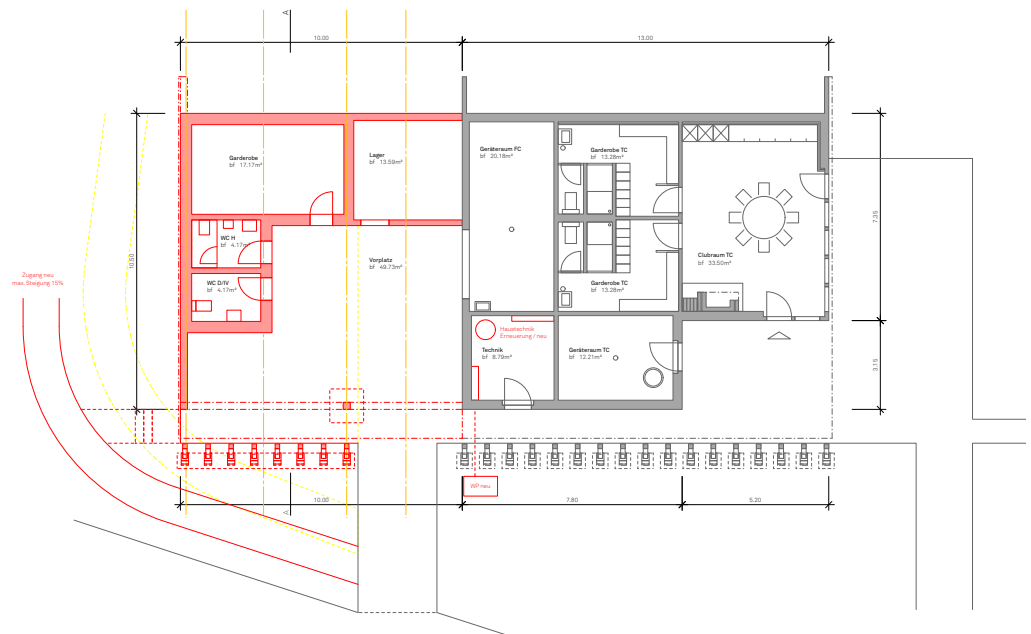




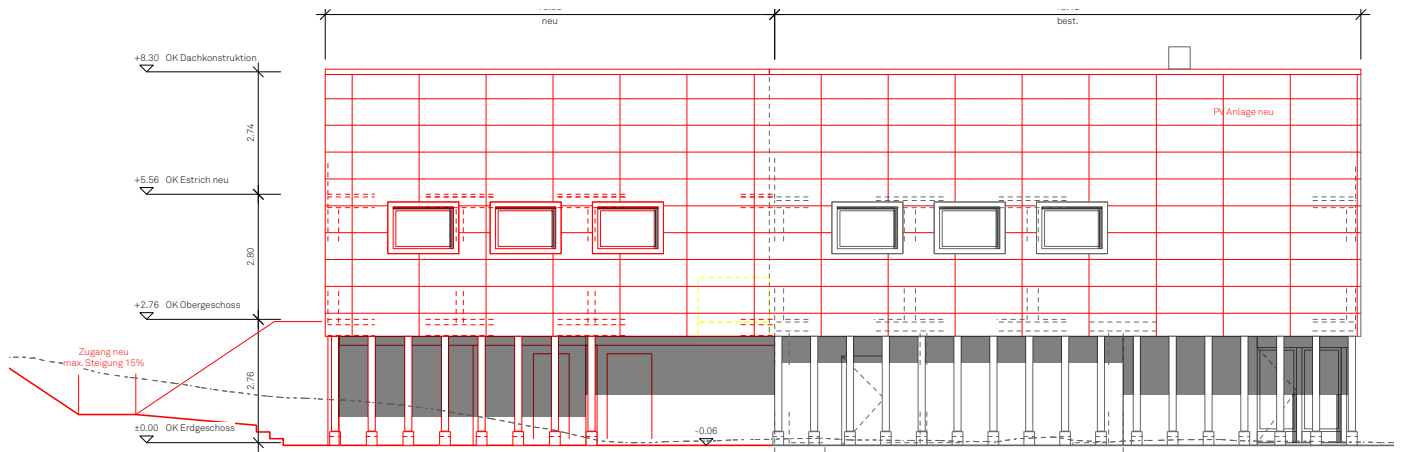
Obergeschoss



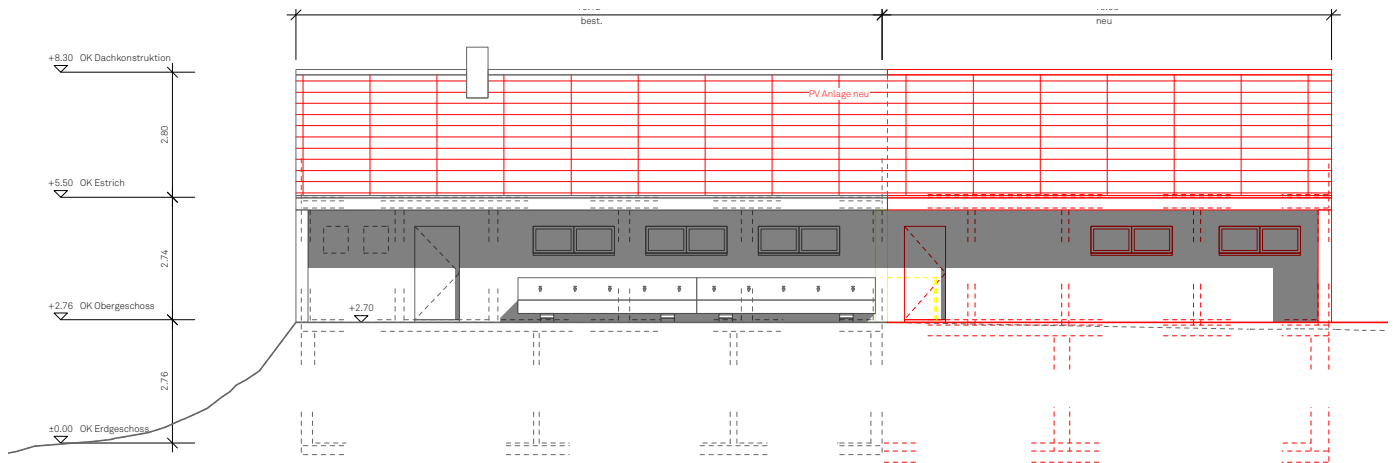
Erdgeschoss



Nordwestfassade

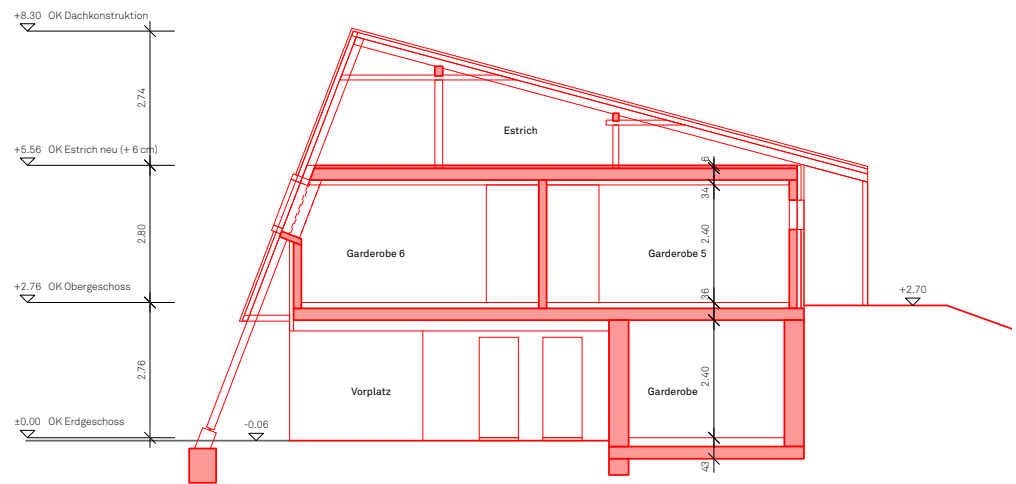


Südostfassade

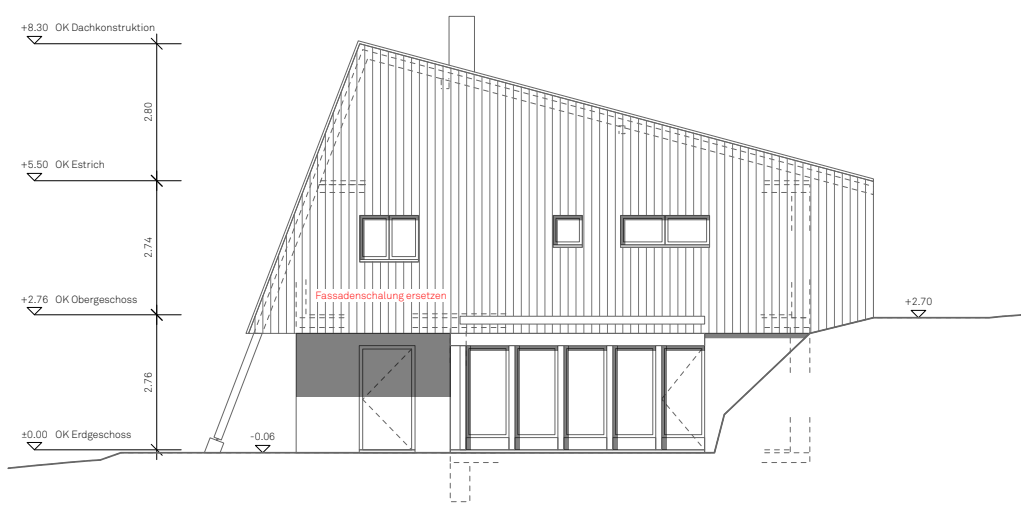




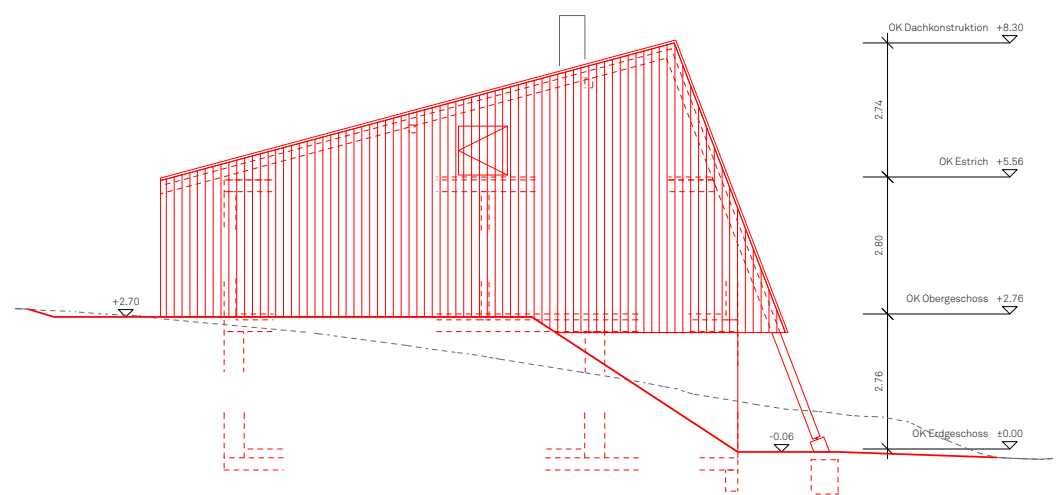
Schnitt



Südwestfassade



Nordostfassade



Kostenschätzung

Kostengenauigkeit über alle BKP Positionen $\pm 15\%$

Datum: 6.2.2024

Architekt: akkurat bauatelier AG, Allmendstrasse 32, 3600 Thun

Kostenindex: Zürich, Oktober 2023, 115.4 Punkte (Hochbau)

Zusammenfassung

BKP	Bezeichnung	Betrag in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	25'540.00
2	Gebäude	667'131.70
4	Umgebung	30'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	190'898.35
9	Ausstattung	6'900.00
	Total exkl. MwSt	920'470.05
	MwSt	74'558.05
	Total inkl. MwSt	995'028.15



Übersicht

BKP	Bezeichnung	Betrag in CHF	%
1	Vorbereitungsarbeiten	25'540.00	100.0
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	6'500.00	25.5
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	7'000.00	27.4
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	4'300.00	16.8
14	Anpassungen an bestehenden Bauten	7'740.00	30.3
2	Gebäude	667'131.70	100.0
20	Baugrube	23'503.00	3.5
21	Rohbau 1	296'127.10	44.4
22	Rohbau 2	78'951.60	11.8
23	Elektroanlagen	35'000.00	5.2
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	50'000.00	7.5
25	Sanitäranlagen	77'100.00	11.6
27	Ausbau 1	32'900.00	4.9
28	Ausbau 2	73'550.00	11.0
4	Umgebung	30'000.00	100.0
42	Gartenanlagen	30'000.00	100.0
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	190'898.35	100.0
51	Bewilligungen, Gebühren	5'300.00	2.8
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	2'200.00	1.2
53	Versicherungen	9'300.00	4.9
56	Übrige Baunebenkosten	5'000.00	2.6
59	Übergangskonten für Honorare	169'098.35	88.6
9	Ausstattung	6'900.00	100.0
90	Möbel	6'900.00	100.0
	Total exkl. MwSt	920'470.05	91.9
	MwSt	74'558.05	8.1
	Total inkl. MwSt	995'028.15	100.0

Details

BKP	Bezeichnung	Betrag in CHF	%
1	Vorbereitungsarbeiten	25'540.00	100.0
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	6'500.00	25.5
101	Bestandesaufnahmen	7'000.00	17.6
102	Baugrunduntersuchungen	4'300.00	7.8
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	7'000.00	27.4
112	Rückbau	4'500.00	17.6
115	Bohr- und Schneidarbeiten	2'500.00	9.8
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	4'300.00	16.8
131	Abschränkungen	3'600.00	14.1
133	Büro Bauleitung	700.00	2.7
14	Anpassungen an bestehenden Bauten	7'740.00	30.3
141	Terraingestaltung, Rohbau 1	7'740.00	30.3
2	Gebäude	667'131.70	100.0
20	Baugrube	23'503.00	3.5
201	Baugrubenaushub	23'503.00	3.5
21	Rohbau 1	296'127.10	44.4
211	Baumeisterarbeiten	160'800.00	24.1
214	Montagebau in Holz	135'327.10	20.3
22	Rohbau 2	78'951.60	11.8
221	Fenster, Aussentüren, Tore	24'400.00	3.7
222	Spenglerarbeiten	8'300.00	1.2
224	Bedachungsarbeiten	20'251.60	3.0
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	15'000.00	2.2
226	Fassadenputze	8'500.00	1.3
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	2'000.00	0.3
228	Sonnenschutz	500.00	0.1



Details

BKP	Bezeichnung	Betrag in CHF	%
23	Elektroanlagen	35'000.00	5.2
232	Starkstrominstallationen	35'000.00	5.2
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	50'000.00	7.5
242	Heizungsanlagen	40'000.00	6.0
244	Lufttechnische Anlagen	10'000.00	1.5
25	Sanitäranlagen	77'100.00	11.6
250	Sanitäranlagen	77'100.00	11.6
27	Ausbau 1	32'900.00	4.9
271	Gipsarbeiten	15'500.00	2.3
273	Schreinerarbeiten	10'300.00	1.5
275	Schliessanlagen	1'600.00	0.2
277	Elementwände	5'500.00	0.8
28	Ausbau 2	73'550.00	11.0
281	Bodenbeläge	27'500.00	4.1
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	20'500.00	3.1
283	Deckenbekleidungen	11'750.00	1.8
285	Innere Oberflächenbehandlungen	8'500.00	1.3
286	Bautrocknung	800.00	0.1
287	Baureinigung	1'500.00	0.2
289	Übriges	3'000.00	0.4
4	Umgebung	30'000.00	100.0
42	Gartenanlagen	30'000.00	100.0
421	Gärtnerarbeiten	30'000.00	100.0

Details

BKP	Bezeichnung	Betrag in CHF	%
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	190'898.35	100.0
51	Bewilligungen, Gebühren	5'300.00	2.8
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)	3'500.00	1.8
512	Anschlussgebühren	1'800.00	0.9
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	2'200.00	1.2
523	Fotos	200.00	0.1
524	Vervielfältigungen, Plankopien	2'000.00	1.0
53	Versicherungen	9'300.00	4.9
531	Bauzeitversicherungen	800.00	0.4
532	Bauversicherung	8'500.00	4.5
56	Übrige Baunebenkosten	5'000.00	2.6
561	Bewachung durch Dritte	2'000.00	1.0
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	3'000.00	1.6
59	Übergangskonten für Honorare	169'098.35	88.6
591	Architekt	126'498.35	66.3
592	Bauingenieur	25'000.00	13.1
593	Elektroingenieur	5'600.00	2.9
594	HLKK-Ingenieur	2'500.00	1.3
595	Sanitäringenieur	3'000.00	1.3
596	Spezialisten	6'500.00	3.4
9	Ausstattung	6'900.00	100.0
90	Möbel	6'900.00	100.0
901	Möbel	6'900.00	100.0
	Total exkl. MwSt	920'470.05	91.9
	MwSt	74'558.05	8.1
	Total inkl. MwSt	995'028.15	100.0



Antrag der Rechnungsprüfungskommission Weisslingen an die Gemeindeversammlung vom 15. April 2024: Genehmigung Projektierung und Ausführungskredit Ergänzungsbau Clubhaus Mettlen

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Das Projekt enthält einen seitliche Ergänzungsbau zum bestehenden Clubhaus-Gebäude. Das Ziel ist es, kostengünstig mehr Garderoben, mehr Duschen und ein öffentliches WC zur Verfügung zu stellen. Es werden die minimalsten Anforderungen bezüglich der Räumlichkeiten der Vereine erfüllt. Ebenfalls werden Eigenleistungen der Clubs erwartet, welche im Rahmen der Detailplanung festgelegt werden.

Der bestehende Bau wird keine Sanierungen erfahren. Er wird in seiner Substanz erhalten bleiben, so dass keine energetisch, teuren Massnahmen ausgelöst und notwendig werden.

Der vorliegende ausgearbeitete Verpflichtungskredit beträgt 995'028 Franken inkl. Mehrwertsteuer. Die RPK bestätigt ein zweckmässiges, bedürfnisgerechtes und kostengünstiges Vorhaben ohne unnötige Ausbauten oder optionale Elemente. Im Budget 2024 sind Investitionen von 0.5 Mio. Franken eingestellt. Der Rest wird im Budget 2025 eingestellt werden. Das Splitting erfolgt gesetzeskonform jeweils nach Jahr.

Die jährlichen Folgekosten betragen ungefähr 45'000 Franken und beinhalten die Abschreibung, Betriebs- und Unterhaltskosten.

Mit der Baubewilligung wird im Juli 2024 gerechnet. Der Baubeginn ist im Oktober oder November 2024 geplant. Der Ergänzungsbau soll im Frühling 2025 bezugsbereit sein.

Weisslingen, 8. März 2024
Rechnungsprüfungskommission der Politischen Gemeinde Weisslingen

Chris Kirschner
Der Präsident

Pascal Keller
Der Aktuar



Broschüre zur Gemeindeversammlung vom 15. April 2024

**Herausgeber: Gemeindeverwaltung Weisslingen
Dorfstrasse 40, Postfach 218, 8484 Weisslingen, Tel. 052 397 31 00, www.weisslingen.ch**