

gemeinde maur

Maur, 27. Mai 2016 Go

Das Generationenprojekt Looren ist durchdacht und finanziell verkraftbar

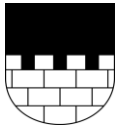
Verhandlungsbericht Gemeinderat Maur

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Baukreditvorlage zum Generationenprojekt Looren ein ausgereiftes und weitsichtiges Projekt vorzulegen. Seit der Zustimmung des Soveräns zum Planungskredit von CHF 3 Mio. wurden keine wesentlichen Änderungen am Projekt vorgenommen und auch die Kosten haben sich nicht erheblich geändert. Die Finanzplanung hat gezeigt, dass der langfristige Investitionsbedarf der Gemeinde ohne Steuererhöhung verkraftet werden kann.

In der Gemeinde Maur gab es bisher noch kein Projekt, welches die Bedürfnisse der Bevölkerung in einem so breit angelegten Mitwirkungsprozess aufgenommen hat. Seit der Zukunftskonferenz vom Januar 2011 wirkten verschiedene Nutzergruppen bei der Planung mit. Eine Spurgruppe begleitete das Projekt in bisher 10 Sitzungen. Erstmals seit dem Bau der Loorenanlage vor über 50 Jahren wurde für das Areal eine konzeptionelle Gesamtplanung durchgeführt. Dies war ein Begehren, welches nach der Ablehnung der Lycée français-Vorlage von verschiedener Seite geäussert wurde.

Begründeter Kostenvoranschlag

Das Projekt stimmt bezüglich der einzelnen Bauten und Anlagen mit der Studie überein, welche dem Projektierungskredit vom November 2012 zugrunde lag. Damals waren die Erstellungskosten (ohne Projektierungs- und Landkosten) auf CHF 51,4 Mio. geschätzt worden. Gemäss Kostenvoranschlag vom Mai 2016 betragen sie CHF 55,55 Mio. ohne bzw. CHF 58,45 Mio. mit Vereinshaus. Die Plausibilität des Kostenvoranschlags wurde durch einen Kostenplaner überprüft und bestätigt. Wie der Gemeinderat bereits im Frühjahr 2015 mitteilte, haben sich bezüglich Projektetappierung neue Fakten ergeben. Bei den Vorarbeiten zum Projektierungskredit ging man davon aus, dass Parkplatz und Umgebungsarbeiten in einer zweiten Bauetappe gleichzeitig mit dem Abbruch und Neubau des Loorensaals erfolgen sollten. Die Dreifachturnhalle war im Projektierungskredit ausgeklammert. Es hat sich nun gezeigt, dass im Parkplatzbereich sehr aufwendige bauliche Schutzmassnahmen notwendig sind, weil der Kanton den Ausbau verlangt, der einem 300jährigen Hochwasser standhält. Es wäre deshalb unsinnig, nicht den ganzen Parkplatz in einem Zug zu sanieren. Gleiches gilt für die Umgebung, die wegen des Hochwasserschutzes und zur barrierefreien Erschliessung aller Anlagenteile ohnehin angepasst werden muss. Bei der Projektierung wurde der Zustand von Saaltrakt und Mehrzweckhalle



(Dreifachturnhalle) überprüft. Es zeigte sich, dass der Loorensaal mit vergleichsweise geringem Aufwand für eine lange Lebensdauer fit gemacht werden kann. Die Gebäudehüllensanierungen an Saaltrakt und Mehrzweckhalle könnten im besten Fall noch einige Jahre aufgeschoben werden. Dies wäre aber weder ökonomisch noch ökologisch vertretbar, weil dann die neue Heizanlage auf einen viel zu hohen Energiebedarf ausgelegt werden müsste.

Das Bauprojekt Gambit der Dahinden Heim Architekten ging aufgrund seiner unbestrittenen Qualitäten als klarer Sieger aus dem Architekturwettbewerb hervor. Es überzeugte insbesondere durch die sehr gut gelöste Integration der Neubauten in die sensible Landschaft. Die unterirdische Turnhalle ist ein wesentliches Element der Projektidee. Die oberirdischen Volumina fallen dadurch viel geringer aus. Alle von der Jury in die engere Wahl gezogenen Projekte unterschieden sich trotz unterschiedlicher Bauweise nicht wesentlich punkto Gesamtbaukosten.

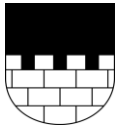
Finanziell machbares Projekt

Mit dem Generationenprojekt Looren geht die Gemeinde Maur kein finanzielles Abenteuer ein. Der Gemeinderat hat die Finanzplanung weit über die vorgeschriebene Fünfjahresperiode bis ins Jahr 2029 ausgedehnt, um den bekannten Renovationsbedarf an zahlreichen öffentlichen Gebäuden (insbesondere Primarschulhäuser) zu berücksichtigen. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die künftigen Investitionen ohne Steuererhöhung bewältigt werden können. Voraussetzung dazu ist, dass der Souverän der Veräusserung von nicht benötigten Baulandreserven im Umfang von rund CHF 13 Mio. (40% der unüberbauten Gemeindeparzellen) zustimmt und der Cashflow gehalten werden kann.

Interessant ist auch ein Blick in die Vergangenheit. 1963 machten die Kosten für den Neubau der Schulanlage Looren 920 Steuerprozent aus. Damals wurde gemäss Berechnungen des Finanzvorstehers ein Risiko für eine Steuerfusserhöhung von 30-40% in Kauf genommen, bei einem Steuerfuss von 125%. Heute entspricht der Investitionsbedarf des Generationenprojekts 140 Steuerprozenten und das auf 15 Jahre kalkulierte Risiko liegt bei 3 bis 4%. Sofern die Stimmbürger Landverkäufe generell ablehnen, wäre für den Ausfall eine Steuerfusskorrektur um 3% nötig.

Kalkulierbare Folgekosten

Die Folgekosten des Generationenprojekts Looren betragen kalkulatorisch CHF 2,9 Mio. oder 6 – 7 Steuerprozent. Sie setzen sich zusammen aus den kalkulatorischen Abschreibungen, Zinsen sowie betrieblichen Folgekosten (0,75 Mio.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die in der Laufenden Rechnung effektiv zu Buche schlagenden Kosten tiefer sind. So steigen die Betriebskosten gegenüber heute dank Einsparungen bei den Energiekosten lediglich um ca. CHF 120'000 pro Jahr. Die Bewirtschaftungskosten wurden nicht wie üblich mit Formelwerten geschätzt sondern durch ein spezialisiertes Planungsbüro ermittelt.



Urnenabstimmung über Teilmodule

Der Gemeinderat wird den Stimmberechtigten am 25. September 2016 das Projekt in drei funktionell eigenständigen Teilmodulen wie folgt unterbreiten:

- A Baukredit von CHF 41,405 Mio. für das Modul Schule/Kultur
- B Projekt und Baukredit von CHF 10,050 Mio. für das Modul Werke/Sicherheit
- C1 Variante 1: Baukredit von CHF 7,640 Mio. für das Modul Vereine/Sport mit grossem Kunstrasenfeld von 100 x 64 m, aber Verzicht auf den Bau des Vereinshauses (eingeschlossen Grundstückskosten von CHF 0,45 Mio.)
- C2 Variante 2: Baukredit von CHF 10,540 Mio. für das Modul Vereine/Sport mit grossem Kunstrasenfeld von 100 x 64 m sowie Vereinshaus (eingeschlossen Grundstückskosten von CHF 0,45 Mio.)

In einer Stichfrage haben die Stimmberechtigten die Möglichkeit, der Variante C1 oder C2 den Vorzug zu geben, falls beide Teilvorlagen angenommen würden.

Bei den Baukreditsummen ist zu berücksichtigen, dass der bewilligte und ausgegebene Projektierungskredit von CHF 3 Mio. in den Kosten enthalten ist.

Projektpläne und Kostenvoranschlag sind auf der Homepage www.looren.info aufgeschaltet. Dort ist auch die ganze Entstehungsgeschichte des Loorenprojekts dokumentiert. Am 4. Juli 2016 findet um 20.00 Uhr im Loorensaal die obligatorische Orientierungsversammlung statt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Generationenprojekt den ihm vom Souverän erteilten Auftrag zu erfüllen. Er kann ein durchdachtes und weitsichtiges Projekt vorlegen, welches den Bedürfnissen der verschiedenen Nutzer Rechnung trägt und von welchem auch künftige Generationen profitieren können. Der Zeitpunkt ist gekommen, um die Loorenanlage nachhaltig weiterzuentwickeln und nicht „Flickwerk“ zu betreiben.