

MEHRZWECK:MEHRWERT

ZUM TRAKTANDUM 3 DER AUSSERORDENTLICHEN
GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 28. JUNI 2023
UND DER ABSTIMMUNG VOM 22. OKTOBER 2023

NEUBAU EINER DREIFACHTURNHALLE MIT
MEHRZWECKNUTZUNG UND TIEFGARAGE



GEMEINDE LACHEN SZ



Die MZH Lachen – ein Ort für Sport, Begegnung und Musse.



Beschlussfassung über eine Ausgabenbewilligung von CHF 66 Mio. für den Neubau einer Dreifachturnhalle mit Mehrzwecknutzung und Tiefgarage in der Äusseren Haab in Lachen.

ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie der Ausgabenbewilligung von CHF 66 Mio. für den Neubau der Dreifachturnhalle mit Mehrzwecknutzung und Tiefgarage in der Äusseren Haab zustimmen?

Scannen Sie mich.



INHALT

Ausgangslage	6
Projektübersicht	8
Parkierung	18
Zufahrt	20
Energie und Gebäudetechnik	22
Emissionen und Sicherheit während der Bauphase	23
Kosten	24
Ausgabenbewilligung und Finanzierung	26
Zeitplan	28
Empfehlung des Gemeinderats	30
Antrag an die Gemeindeversammlung	30

Impressum

Herausgeber: Gemeinde Lachen

Inhaltskonzept/Text: Peter Gysel Consulting | Wollerau

Gestaltungskonzept/Umsetzung: Markenzeichen | Agentur für Branding, Design und Kommunikation | Lachen

Druck: Gutenberg Druck AG | Lachen

Juni 2023

GEWÜNSCHT:GEBAUT

Liebe Lachnerinnen, liebe Lachner

Sie halten Einzigartiges in Ihren Händen – eine ausgereifte und umsetzungsfertige Antwort auf Fragen, die in Lachen schon lange im Raum stehen: Wie stellen wir sicher, dass die Primar- und die Bezirksschule trotz steigenden Schülerzahlen genug Raum für den Turnunterricht haben? Wo können unsere Vereine angemessen Sport treiben? Wo können wir Theater und Konzerte für ein grösseres Publikum ausrichten? Wieso stehen an einem der schönsten Plätze in Lachen Autos und nicht Bäume und Parkbänke? Wie entlasten wir unseren Dorfkern von Parkplatzsuchenden?

Die Antwort ist das vorliegende Projekt der Dreifachturnhalle mit Mehrzwecknutzung und Tiefgarage, kurz Mehrzweckhalle. Davon sind der Gemeinderat und alle, die am Projekt mitgearbeitet haben, überzeugt. Auf den Punkt gebracht – wir Lachnerinnen und Lachner können uns erfüllen, was wir uns schon lange gewünscht haben:

- Eine moderne Sportinfrastruktur und Kulturräume für Schule, Vereine und die Bevölkerung als Ganzes.
- Ein aufgewerteter Seeplatz, der dank der Tiefgarage autofrei wird und Raum für Eisfeld, «Wiehnachts-Zauber», Chilbi und weitere, auch neue Veranstaltungen bietet.
- Eine verbesserte Zufahrt zum Seeplatz, die die Quartiere entlastet.

Wir würden uns freuen, dieses einmalige Projekt für Lachen umsetzen zu dürfen.

Herzliche Grüsse

Emil Woodtli



EMIL WOODTLI

Gemeindepäsident Lachen SZ

AUSGANGSLAGE

Seit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des erweiterten Primarschulhauses im Herbst 2020 werden sämtliche Klassen der Primarschule Lachen am Standort Seefeld unterrichtet. Das «36er-Schulhaus» und der «Pavillon» sind abgebrochen, die fast 100-jährige und somit buchstäblich «alte Turnhalle» ist veraltet und muss ersetzt werden. Damit entsteht Platz für die dringend nötige Sportinfrastruktur.

Der Neubau der Dreifachturnhalle mit Mehrzwecknutzung (Mehrzweckhalle) wird Kapazität für den Schulsport, die Lachner Vereine und die Bevölkerung schaffen. Die barrierefreie Mehrzweckhalle wird die Anforderungen sämtlicher Bevölkerungsgruppen für die nächsten Jahrzehnte erfüllen. Die Lachner Vereine können die Halle und die Räumlichkeiten unentgeltlich nutzen.

Die Tiefgarage unter der Mehrzweckhalle befreit das direkt an der Hafenanlage gelegene Gebiet «Äussere Haab» von Verkehr und parkierten Autos und wertet es auf. Der Raum zwischen Mehrzweckhalle und Hafen wird in einen multifunktionalen Platz für die Bevölkerung umgestaltet.

IN KÜRZE: WORUM GEHT ES?

Das erweiterte Primarschulhaus Seefeld in Lachen ist in Betrieb. Das «36er-Schulhaus» und der «Pavillon» sind abgebrochen, die fast 100-jährige «alte Turnhalle» ist veraltet und muss ersetzt werden. Damit entsteht Platz für eine Dreifachturnhalle mit Mehrzwecknutzung, kurz Mehrzweckhalle, die von der Primar- und der Sekundarschule sowie von Vereinen und der Bevölkerung für sportliche und kulturelle Zwecke genutzt werden kann.

Die eingeschossige Tiefgarage unter der Halle befreit den Seeplatz von Verkehr und parkierten Autos. Das Projekt öffnet den Platz gegen den See und lässt einen öffentlichen, multifunktionalen Raum entstehen. Der Seeplatz und die Seepromenade werden damit massiv aufgewertet.

Auf den Punkt gebracht: Die Mehrzweckhalle deckt Bedürfnisse von Schule, Vereinen und Bevölkerung ab, die in Lachen schon lange bestehen. Das fertig ausgearbeitete Projekt bietet eine hohe Planungssicherheit bei einer Bauzeit von rund drei Jahren. Die Mehrzweckhalle mit Tiefgarage wird gemäss Kostenvoranschlag CHF 60 Mio. kosten. Inklusiv Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ ergibt dies die Ausgabenbewilligung in der Höhe von CHF 66 Mio.



ZUSAMMENHÄNGENDES ENSEMBLE

Die Mehrzweckhalle und der Hand-in-Hand geplante Erweiterungsbau der Bezirksschule durch den Bezirk March bilden ein Ensemble, das Rücksicht auf die gewachsene Umgebung nimmt. Mit der gewählten Höhenstaffelung und den Abständen respektieren sie die umliegenden Dorfbauten.

Gleichzeitig akzentuieren die beiden Gebäude die bestehende Seepromenade und schaffen einen neuen Platz. Das Projekt Mehrzweckhalle mit Tiefgarage ist eine logische Konsequenz aus dem 2015 mit dem Bezirk vereinbarten, gemeinsamen Vorgehen im Bereich Äussere Haab. Dies nachdem der Märchler Souverän den Neubau einer Bezirksschule in der Ziegelwis in Altendorf deutlich abgelehnt hatte.

Zwischen den Projekten besteht eine einseitige Abhängigkeit: Die MZH mit Tiefgarage kann losgelöst von der Schulraumerweiterung umgesetzt werden. Die Schulraumerweiterung hingegen ist von der Umsetzung MZH mit Tiefgarage abhängig und kann ohne sie nicht verwirklicht werden, weil bei einer höheren Schülerzahl auch mehr Sportinfrastruktur zur Verfügung stehen muss. Mit der heute vorhandenen Sportinfrastruktur ist dies nicht möglich.

Übersicht über den neu gestalteten Raum in der «Äusseren Haab» mit der MZH mit Tiefgarage (rechts) und dem Erweiterungsbau der Bezirksschule (links). Die Bezeichnung «Seeplatz» ist noch nicht definitiv. Der beste Name soll in einem öffentlichen Wettbewerb ermittelt werden.



Scannen Sie mich.

PROJEKTÜBERSICHT

Mit der MZH entsteht ein eigenständiger, imposanter Bau. Mit der verspielten Hallenfassade, die tagsüber leicht und luftig in Erscheinung tritt und abends leuchtend einen Akzent setzt, hat die MZH das Potenzial, ein neuer Blickfang in Lachen zu werden.

MULTIFUNKTIONALE HALLE

Die Mehrzweckhalle ist parallel zur Seestrasse angeordnet. Ein umlaufender frei stehender Sockel grenzt sie gegenüber der Umgebung ab. Der Sockel ist gegenüber dem Hafenplatz als Aussenbühne, Sitzstufe und Anlieferungsbereich nutzbar. Im Aussenbereich der Schule dient er als Treppenanlage.

Der Hauptzugang für die MZH befindet sich am Seeplatz. Von hier aus werden die Besuchenden über ein grosszügiges Foyer direkt zur Tribüne der Sporthalle geführt, die rund 200 Personen Platz bietet. Drei weitere, auf Hallenniveau ausziehbare Tribünenblöcke bieten Platz für zusätzlich um die 340 Personen.

FÜR SPORT UND ANLÄSSE ALLER ART

Die Mehrzweckhalle kann nebst dem normalen Turn- und Sportbetrieb für Anlässe mit maximal 1470 Personen genutzt werden. Sie entspricht den Vorgaben der Magglinger Norm «201-Sporthallen, Planungsgrundlagen» des Bundesamts für Sport (BASPO). Sämtliche Schul- und Vereinssportarten können in der neuen Halle ausgeübt werden, auch auf Wettkampfebene. Der angrenzende Geräteraum wird ebenfalls gemäss BASPO-Richtlinien ausgeführt.

Die Garderoben sind dem umlaufenden Korridor angegliedert. Die Garderoben für den Aussenbereich (Fussballplatz und Leichtathletikanlage) werden im Norden über ein separates Treppenhaus erschlossen. Ebenfalls im Hallengeschoss befinden sich ein grosszügiger Hallenvorraum mit angrenzenden Sanitäranlagen für Besucherinnen und Besucher sowie die Küche mit Ausgabetheke.

«SEEPLATZ» ODER ANDERS?

Der neu entstehende Platz vor der MZH hat noch keinen offiziellen Namen. Im Projektverlauf wurde er als «Seeplatz» bezeichnet. Das muss aber nicht so bleiben. Der Gemeinderat hat beschlossen, nach einem Ja zum Projekt einen Wettbewerb unter den Lachnerinnen und Lachnern durchzuführen, um den besten Namen zu finden.

Scannen Sie mich.



Geschosspläne
im Detail

SPORT:KULTUR

BÜHNE FÜR INNEN UND AUSSEN

Die Innenbühne der Dreifachturnhalle ist mit einem Hydrauliklift in der Höhe verstellbar, sodass die Bühne sowohl für ein Innen- als auch ein Aussenpublikum bespielt werden kann.

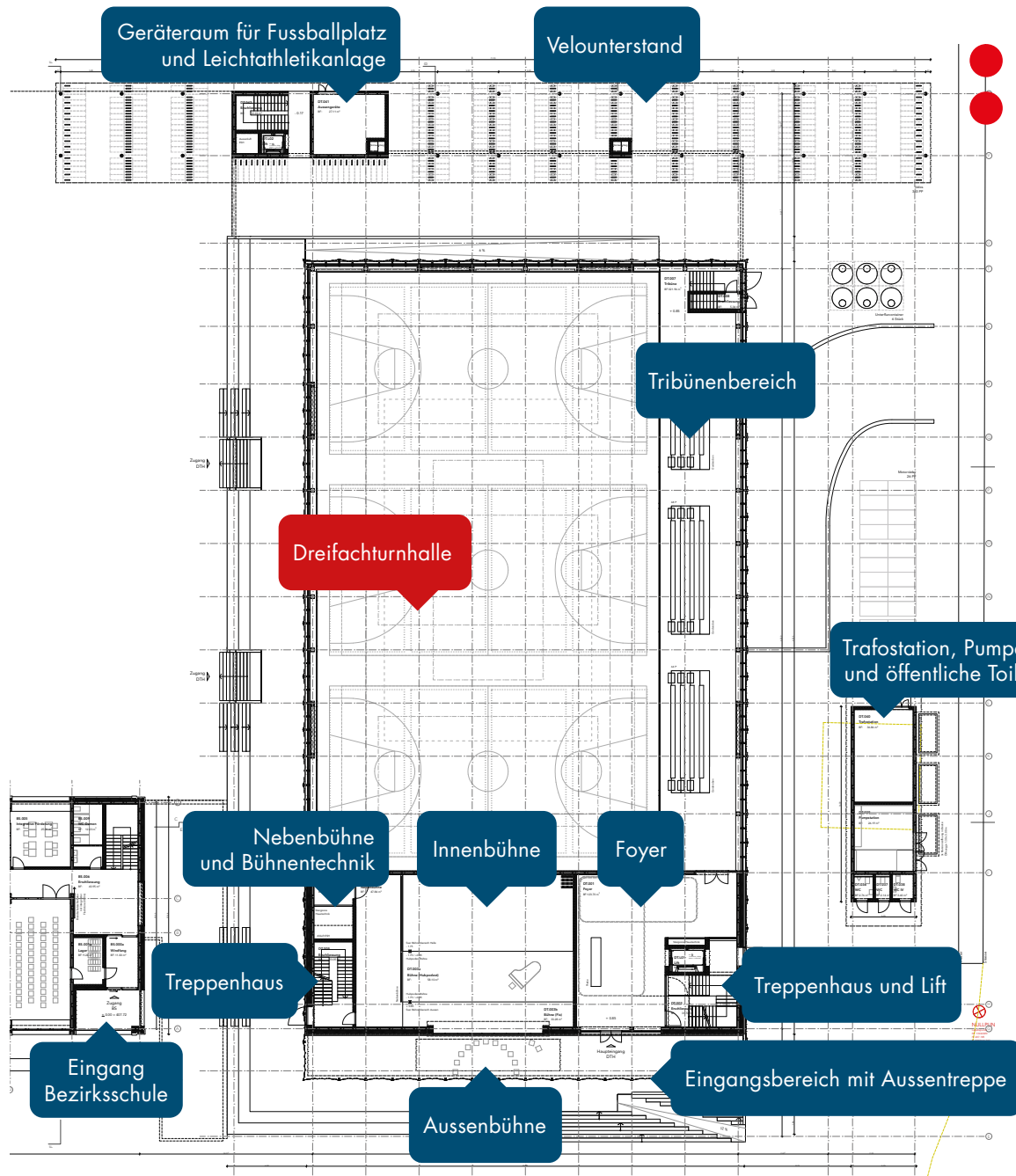
Von aussen gibt es verschiedene Möglichkeiten, die Bühne zu bespielen – der Sockel bietet genügend Höhe gegenüber dem Seeplatz, um als gedeckte Aussenbühne zu dienen, die zum Beispiel 40–50 Musikerinnen und Musikern Platz bietet. Der Zuschauerbereich der Aussenbühne umfasst 300 Sitz- oder 800 Stehplätze.

Wird mehr Bühnentiefe benötigt, so kann die Innenbühne auf das Niveau des Sockels angehoben werden. Wird ein kleineres Publikum im wettergeschützten Bereich erwartet, so kann die Innenbühne auf 1.5 m Höhe über den Sockel gesetzt werden. Auf beiden Bühnenebenen stehen seitlich Lagerflächen zur Verfügung. Das angrenzende Treppenhaus ermöglicht es, einen Künstlereingang zu etablieren und den Bühnenbereich autonom zu erschliessen.

KOPPELBARE MEHRZWECKRÄUME

Über ein grosszügiges Treppenhaus wird ausgehend vom Foyer das 1. Obergeschoss erschlossen. Hier befinden sich die beiden Mehrzweckräume für je 150 Personen, die durch Öffnen der mobilen Trennwand auch zusammengeschaltet werden können.

Dank ausgezeichneter Akustik sind sie auch für Konzerte und kulturelle Anlässe auf hohem Niveau geeignet. Der breite Zugang zu den Mehrzweckräumen bildet ein weiteres Foyer, das sich hervorragend für kleinere Apéros eignet. Es bietet den Besuchern, durch das Fassadenornament hindurch, einen Ausblick auf den oberen Zürichsee, den Seeplatz, die Kirche und Teile des Dorfkerns.



● Blick von oben in die Halle mit dem Tribünenbereich (rechts), Innen- und Aussenbühne sowie Eingangsbereich und -treppe (unten), Trafostation, Pumpenhaus und öffentlichen Toiletten (rechts aussen, an der Seestrasse) sowie dem Velounterstand mit 383 Plätzen. Der Hallenboden befindet sich auf Ebene 1. Untergeschoss, die übrigen, bezeichneten Räume und Anlagen auf Ebene Erdgeschoss.





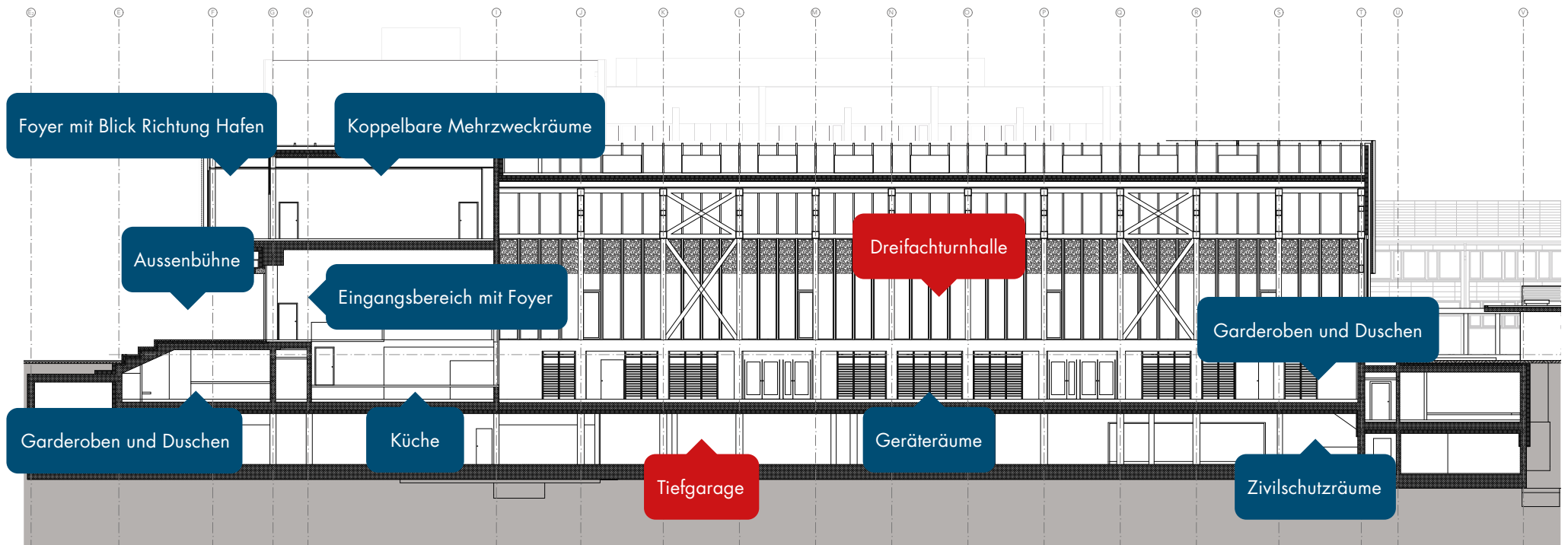
PUMPENHAUS UND WERKLEITUNGEN

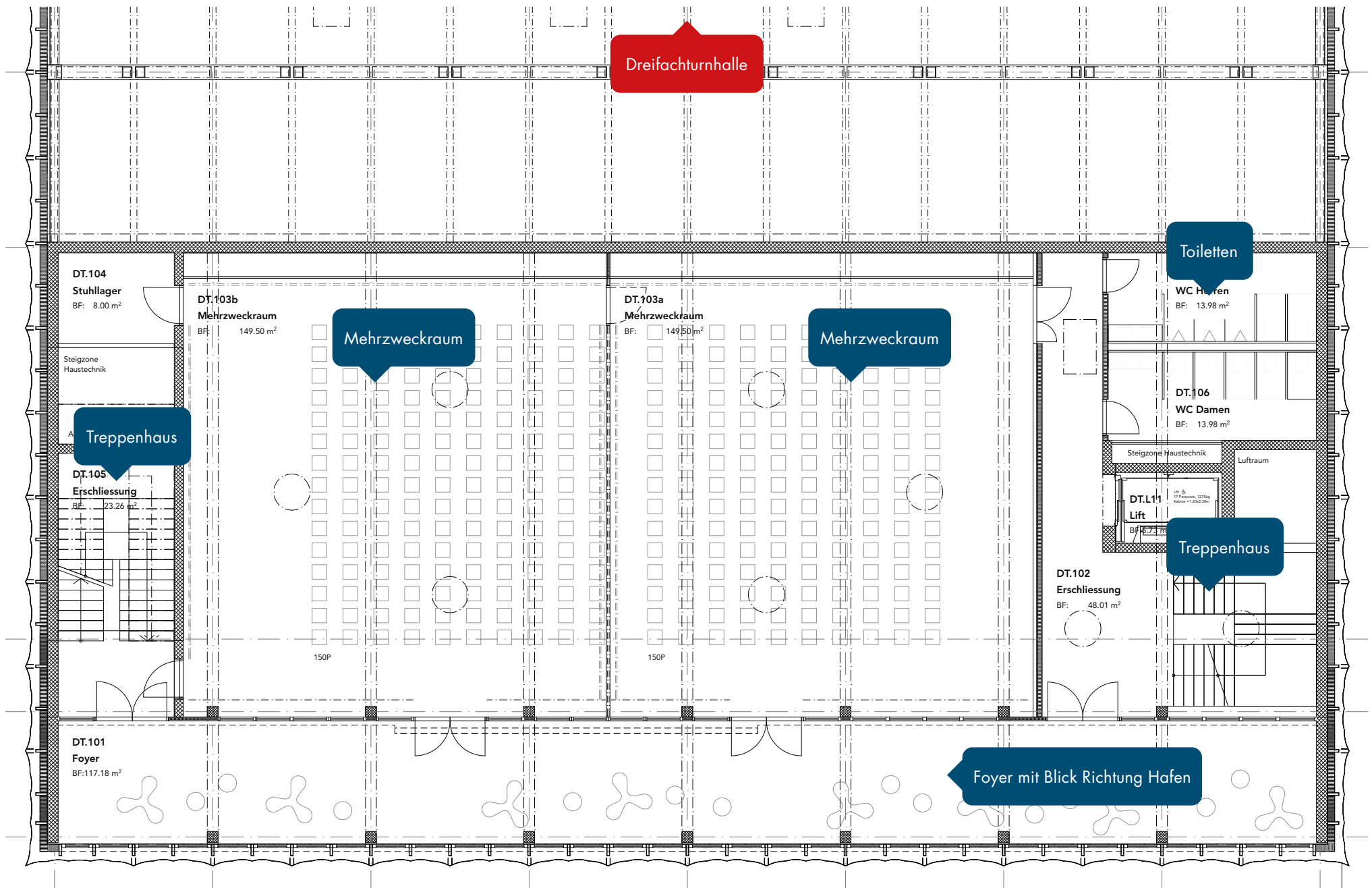
Im Bauperimeter der MZH liegen Werkleitungen und ein Pumpenhaus der ARA Untermarch. In Absprache mit der ARA werden die mehr als 50 Jahre alten Leitungen und das Pumpenhaus ersetzt. Dieses erfüllt eine wichtige Funktion, indem es die Abwässer aus dem Gebiet um Altendorf Richtung ARA weiterleitet. Mit der Erneuerung wird die Kapazität des Pumpenhauses erhöht, um die Abwässer auch bei weiter wachsender Bevölkerung bewältigen zu können. Gleichzeitig ersetzt das EW Lachen die bestehende Trafostation.

- **Blick in die Dreifachturnhalle mit Tribünenbereich (links)**
- **und höhenverstellbarer Bühne (hinten).**

Zwei Mehrzweckräume im Obergeschoss der MZH,
die sich zu einem grossen Raum öffnen lassen.

- Längsschnitt durch die MZH mit Tiefgaragengeschoss, Zivilschutzräumen (rechts) und Dreifachturnhalle sowie Foyer und Bühne Richtung Hafen (links). Oberhalb des Foyers liegen die beiden koppelbaren Mehrzweckräume mit kleinem vorgelagertem Foyer.







**Blick in einen der flexibel gestaltbaren
Mehrzweckräume.**

- Den Mehrzweckräumen vorgelagertes Foyer Richtung Hafen hinaus,
das sich bestens für gesellige Anlässe in einzigartiger Ambiance eignet.



RAUMPROGRAMM

Mehrzweckhalle

- Eingangs- und Foyerbereich
- Dreifachturnhalle nach Magglinger Norm mit Zuschauergalerie
- Innen- und Aussenbühne für Auführungen und Mehrzwecknutzung
- 2 Mehrzweckräume mit vorgelegertem Foyer
- Küche/Cateringraum
- Nebenräume wie Geräteräume, Garderoben, WCs, Lager etc.

Aussenanlagen

- Repräsentativer und multifunktionaler Platz zwischen Neubau und Hafenanlage bis hin zum Hotel/Restaurant Marina
- Gedeckte Bühne

Parkierung etc.

- 156 Parkplätze für den Individualverkehr in Tiefgarage
- 383 Veloabstellplätze oberirdisch (Synergie mit Bezirksschule)
- 6 ober- und 26 unterirdische Motorradabstellplätze
- Schutzräume, Lager und Technik

- **Der umlaufende Sockel mit gedeckter Aussenbühne für Veranstaltungen auf dem Seeplatz.**
-





TREFF:PUNKT

AUSSENÄRÄUME

Der grosszügige Seeplatz wird durch die angrenzenden, hohen Bauten, das Hafenbecken und die neue MZH definiert. Mit rund 4 000 m² Fläche – in etwa so gross wie der Bundesplatz in Bern – steht er der Bevölkerung für Konzerte, Eisfeld, «Wiehnachtszauber» und viele weitere Nutzungen zur Verfügung.

Der Platz ist ein Raum für das soziale Gemeindeleben, der für die verschiedenen saisonalen Bedürfnisse Lachens gemacht ist. Eine flexible Möblierung mit demontierbaren Bänken und frei stehenden Stühlen passt sich den spezifischen Aktivitäten an.

Seitlich zum Hotel Marina befindet sich ein kleiner Aufenthaltsplatz – der Hafenplatz. Mit Blick auf die Segel- und Sportboote lädt er ein zum Flanieren, gemütlich Pausieren oder Verpflegen in einem der angrenzenden Cafés. Die Bäume dieses Platzes bilden den Abschluss der Baumallee mit einheimischen, klimaresistenten Bäumen an der Seepromenade, die vom Strandbad über das Hafenbecken bis zum Dampfschiffsteg führt.

Im Park stehen schattenspendende Baumgruppen. Nischen im Grünraum bilden Aufenthaltsorte aus. Für die Kleinsten entsteht ein neu gestalteter, grosszügiger Spielplatz.

PARKIERUNG

In der Tiefgarage befinden sich 156 Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr. Für Elektroautos werden 5 Parkplätze mit Ladestationen ausgerüstet; weitere 15 sind vorbereitet und können bei Bedarf nachgerüstet werden. Für den Lehrkörper des Bezirks sind 40 Parkplätze reserviert, die ausserhalb der Arbeitszeiten für die allgemeine Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich entlang der Seestrasse, östlich der MZH. Hier befinden sich auch die Motorradparkplätze, ein Car-Parkplatz, die Trafostation und das Pumpenhaus mit öffentlicher WC-Anlage sowie eine grosszügige Anlieferungszone. Nördlich der MZH, einer der beiden Hauptzugänge der Bezirksschule, stehen für die Bezirksschule und die Hallennutzung insgesamt 383 überdachte Veloparkplätze zur Verfügung.



Tiefgaragengeschoss mit 156 Parkplätzen

- Helle und transparente Tiefgarage mit 5 Ladestationen für Elektroautos.
- Weitere 15 Ladestationen sind vorbereitet und können bei Bedarf nachgerüstet werden.



VARIANTENENTSCHEID PARKIERUNG

Die Gemeindeversammlung vom 29. April 2021 hat einen Antrag angenommen, der als Alternative zu den Tiefgaragenvarianten auch ein Parkhaus beim alten EW-Gebäude am Winkelweg prüfen soll. Der Gemeinderat hat ein entsprechendes Projekt ausarbeiten und einen Kostenvergleich erstellen lassen.

Die Baukosten einer Tiefgarage unter der MZH (CHF 12,3 Mio.) und eines Parkhauses am Winkelweg (CHF 13,2 Mio.) sind vergleichbar.

Was hingegen ins Gewicht fällt und schliesslich den Ausschlag für die Variante Tiefgarage gab, ist die Zone der jeweiligen Grundstücke: Die MZH mit Tiefgarage liegt in der öffentlichen Zone, die nicht anders genutzt werden kann. Das Parkhaus Winkelweg würde mitten in der Kernzone liegen und Land im Wert von rund CHF 10 Mio. verbrauchen. Diese Opportunitätskosten sind den Baukosten zuzuschlagen, womit ein einzelner Parkplatz am Winkelweg die Gemeinde doppelt so teuer zu stehen käme als die Tiefgarage unter der MZH.



ZUFAHRT

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird im Rahmen des Parkleitsystems ab der Autobahn via Feldmoosstrasse – St. Gallerstrasse signalisiert. Die heutigen oberirdischen 165 PW-Parkfelder in der Äusseren Haab werden durch die minim kleinere Anzahl von 156 Parkplätzen in der Tiefgarage ersetzt. Das übergeordnete Parkleitsystem, das weiter ausgebaut wird, zeigt bereits auf den Zufahrtsachsen die verfügbaren Parkplätze im Dorf an. Damit entfällt der heutige Suchverkehr. Insgesamt ist durch die kleinere Anzahl Parkplätze sowie das Parkleitsystem davon auszugehen, dass die Tiefgarage eine kleine Reduktion der Verkehrsbelastung auf den Zufahrten zum Seeplatz gegenüber heute mit sich bringt.

Seit jeher führt die Hauptzufahrt zum Seeplatz durch das Dorf und über den Kreuzplatz. Die Inbetriebnahme der Kernentlastungsstrasse hat den Verkehr im Dorfkern spürbar reduziert. Um die Verkehrsbelastung auf der Schützenstrasse und dem Kreuzplatz weiter zu senken, ist der Gemeinderat in Verhandlungen mit Grundeigentümerinnen und -eigentümern im Quartier «Seefeld» getreten, um Möglichkeiten einer alternativen Erschliessung des Seeplatzes mit einer neuen, ca. 150m langen Stichstrasse ab der St. Gallerstrasse zur Seestrasse abzuklären. Die Gemeinde selber ist Grundeigentümerin mehrerer Parzellen in diesem Gebiet. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke haben die grundsätzliche Bereitschaft für eine Lösung erklärt, Vorverträge zu einem Landabtausch zwischen der Gemeinde und den Betroffenen sind in Ausarbeitung.

Diese alternative Erschliessung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Sachgeschäfts. Es ist vorgesehen, den Stimmberechtigten von Lachen nach erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern so schnell wie möglich die notwendige Anpassung des Erschliessungsplans und ein separates Sachgeschäft zu Landabtausch und Bau dieser Zufahrt vorzulegen.

Die Zufahrt zur MZH würde künftig dann direkt ab St. Gallerstrasse über den alten Werkhof und das Hunzikerhaus in die Seestrasse erfolgen. Diese Zufahrt verfügt über Trottoirs, was die Schulwegsicherheit erhöht und generell eine Verbesserung für die Fussgänger in der 30er-Zone mit sich bringt.



Variantenentscheid
Parkierung

Scannen Sie mich.

ENERGIE UND GEBÄUDETECHNIK

Die MZH wird entsprechend den Vorschriften des Kantons Schwyz im Minergiestandard erstellt und möglichst mit nachhaltiger Energie betrieben.

FERNWÄRME UND PHOTOVOLTAIK

Der Fernwärmeanschluss bei der Energie Ausserschwyz AG stellt die Wärme für Heizung und Brauchwarmwasser bereit. Über eine gemeinsame Verteilung im Untergeschoss werden die Turnhalle und das Bezirksschulhaus versorgt.

Das Dach wird maximal für eine Photovoltaikanlage ausgenützt. Die Anlage mit einer Fläche von rund 900m² ist ausschliesslich für den Eigenverbrauch vorgesehen. Sie soll mit einer Maximalleistung von 153kWp übers Jahr rund 145 000kWh produzieren. Dies entspricht einem Deckungsgrad von ca. 30%. Entsprechende Subventionen für Fernwärme und Photovoltaik werden beantragt, können zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht beziffert werden.

RAUMKLIMA

Für die Turnhalle ist keine aktive Kühlung vorgesehen, in den Sommermonaten erfolgt eine natürliche Nachtauskühlung. Über gesteuerte Fenster und Dachöffnungen wird die im Gebäude entstandene Wärme nach aussen und kühle, frische Luft nach innen geführt. Die nachströmende Frischluft sorgt dabei für ein angenehmes Raumklima und gute Luftqualität. Die MZH mit Tiefgarage wird gemäss Vorschriften kontrolliert be- und entlüftet.

Sämtliche Lüftungsanlagen der MZH befinden sich auf dem Dach und versorgen das Gebäude mit Zuluft und entziehen diesem die Abluft. Eine Ausnahme ist die Abluftanlage der Tiefgarage, die sich im Garagengeschoss befindet. Die Anlage entnimmt der Tiefgarage die Abluft und führt diese über das Dach nach aussen. Eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage steht für einen möglichen Brand in der MZH bereit.

ALTLASTEN

Innerhalb des Projektperimeters befinden sich Altlasten aus der Vorkriegszeit. Es handelt sich dabei um nicht sehr problematische Haushaltsabfälle und Rückstände aus dem ehemals dort situierten Schützenstand (kleine Konzentrationen von Blei und Antimon). Als positiven Nebeneffekt des Hallenbaus beseitigen wir die Sünden unserer Vorgängergenerationen und überlassen sie nicht den nachfolgenden Generationen.

Es wird mit Kosten von max. 3,5 Mio. gerechnet, diese sind im Baukredit bereits berücksichtigt.



PROBEFÄHLUNGEN

Die Probebohrungen im Herbst 2022 mit 9 Pfählen an 3 verschiedenen Orten erlaubten dynamische und statische Prüfungen des Baugrunds. Die gewonnenen Erkenntnisse ermöglichen eine optimale, um CHF 2,1 Mio. günstigere Bauweise mit einer Kostengenauigkeit von 90%. Im September 2022 hatte der Gemeinderat der Planungskommission die Kompetenz erteilt, die Probebohrungen bis zu einem Kostendach von CHF 150 000 selbstständig zu vergeben, um Zeit zu gewinnen.

EMISSIONEN UND SICHERHEIT WÄHREND DER BAUPHASE

Die Bauphase soll die Nachbarn und den Schulbetrieb möglichst wenig beeinträchtigen. Es wird Sorge getragen, Schmutz, Staub und insbesondere Lärm mit einer Vielzahl von Massnahmen zu minimieren.

Sicherheit wird in der Realisierungsphase gross geschrieben: Parallel zur Baueingabe wird ein Sicherheitskonzept erarbeitet, das auf den laufenden Schulbetrieb und insbesondere auf die Sicherheit der Schülerinnen und Schüler auf dem Schulweg abgestimmt ist.

Die Anwohnerinnen und Anwohner werden frühzeitig über die jeweiligen Bauphasen und deren Rahmenbedingungen informiert.

KOSTEN

Der Baukostenplan BKP strukturiert sämtliche Kosten, die während eines Hochbauprojekts anfallen, übersichtlich und nachvollziehbar. Hierzu gehören die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten, das Gebäude, die Betriebseinrichtungen, die Umgebung, die Baunebenkosten und die Ausstattung.

Zusammenstellung der effektiv erwarteten Baukosten ($\pm 10\%$) nach Hauptgruppen inklusive Mehrwertsteuer (7,7%), d. h. ohne den bereits vom Souverän bewilligten Projektierungskredit von CHF 2,36 Mio.

BKP	Bezeichnung	Total 1-stellig	%
1	Vorbereitungsarbeiten	11 322 000	18,9
2	Gebäude	39 876 000	66,4
3	Betriebseinrichtungen	1 125 000	1,9
4	Umgebung	3 356 000	5,6
5	Baunebenkosten	1 284 000	2,1
6	Unvorhergesehenes	2 527 000	4,2
9	Ausstattung	510 000	0,9
Total*		60 000 000	100,0

* Kostengenauigkeit ($\pm 10\%$)

KOSTENENTWICKLUNG MZH SEIT MAI 2021*

in CHF Mio., inkl. MWST (7.7%)

Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$) Mai 21 43,5

Teuerung (~10%)	4,4
Zusatzelemente	3
Mehrkosten Baugrube	3,7

Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) Nov 22 54,6

Differenz zu Grobkostenschätzung	
CHF	11,1
%	25,5

Teuerung (~3%)	1,4
Erweiterung Tiefgarage Richtung Hafen	0,8
WC-Anlagen Umgebung	0,1
Mehrkosten Altlasten Seeaufschüttung	1,4
Werkleitungen, Provisorium Pumpenhaus	0,8
Umgebungsarbeiten	0,4
Rückbau Belagsflächen	0,3
Hochwasserschutz	0,2

Kosten ($\pm 10\%$) Apr 23 60,0

Differenz zu Kostenvoranschlag Nov 22	
CHF	5,4
%	9,9

Anpassung MWST von 7,7% auf 8,1% 0,240

* Das Bauprojekt wurde mit dem Baukostenindex Oktober 2022 (Zentralschweiz; Neubau) berechnet.

● Blick vom Rand des Sportplatzes Richtung Hafen auf den neuen Pausenplatz zwischen der Mehrzweckhalle (links) und dem Erweiterungsbau der Sek 1 March (rechts).



AUSGABENBEWILLIGUNG UND FINANZIERUNG

Die erwarteten Baukosten für die MZH mit Tiefgarage betragen CHF 60 Millionen. Das Projekt muss dem Souverän inklusive einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ vorgelegt werden, was eine Ausgabenbewilligung von brutto CHF 66 Millionen bedeutet.

Finanzierung

Investitions- und Folgekostenberechnung, Einnahmen

In CHF	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aufgelaufene Investitionskosten* (Studienauftrag und Projektierung)	2 726 000					
Investitionen						
Buchwert per 1.1.		3 726 000	8 726 000	34 726 000	54 726 000	60 505 000
Investitionsausgaben brutto**	1 000 000	5 000 000	26 000 000	20 000 000	14 000 000	0
Investitionseinnahmen brutto	0	0	0	0	-3 200 000	0
Nettoinvestitionen	1 000 000	5 000 000	26 000 000	20 000 000	10 800 000	0
Abschreibungen						
Einmalabschreibung***	0	0	0	0	2 500 000	0
Abschreibung linear 4 %	0	0	0	0	2 521 000	2 521 000
Buchwert per 31.12.	3 726 000	8 726 000	34 726 000	54 726 000	60 505 000	57 984 000
Folgekosten						
Einmalabschreibung	0	0	0	0	2 500 000	0
Abschreibung linear 4 %	0	0	0	0	2 521 000	2 521 000
Verzinsung Fremdkapital 2,5 %	25 000	150 000	800 000	1 300 000	1 570 000	1 570 000
Betrieb und Unterhalt	0	0	0	0	0	280 000
Total Folgekosten	25 000	150 000	800 000	1 300 000	6 591 000	4 371 000
Einnahmen						
Entnahme Spezialfinanzierung Parkplatzabgeltungen					-2 500 000	0
Mehreinnahmen Parkplätze					0	-80 000
Mehreinnahmen Vermietung Turnhalle an den Bezirk March					0	-18 500
Total Einnahmen					-2 500 000	-98 500

INVESTITION:ZUKUNFT

Aus heutiger Sicht wird es nicht möglich sein, die Finanzierung aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Aus diesem Grund wird die Aufnahme des gesamten Volumens als Fremdkapital notwendig sein.

Durch die stufenweise Aufnahme von zusätzlichen Geldern in den kommenden vier Jahren werden die zu verzinsenden Schulden der Gemeinde Lachen auf rund CHF 100 Mio. ansteigen. Der Gemeinderat strebt eine langfristige Rückzahlung dieser Schulden an.

Um die Schulden abzubauen, müssen zusätzliche liquide Mittel geschaffen werden. Möglichkeiten für die Generierung von solchen Geldern sind der Verkauf von Finanzvermögen, intensive Kosteneinsparungen oder Erhöhung der Steuereinnahmen. Der Gemeinderat ist gewillt, diese und allenfalls weitere Möglichkeiten zu prüfen.

Um das Gemeindebudget zu entlasten, wird eine Steuererhöhung mit grosser Wahrscheinlichkeit notwendig sein. Diese hängt vom Bauverlauf sowie von Volumen und Zeitpunkt der damit verbundenen Fremdkapitalaufnahme ab – auf alle Fälle werden keine Steuern auf Vorrat erhoben.

* Studienauftrag: TCHF 227; Vorbereitungsarbeiten TCHF 25; Projektierungskredit: TCHF 2 474

** Subventionen Kanton SZ: CHF 2,0 Mio; Dienstbarkeit Bezirk March für Parkplätze: CHF 1,2 Mio.; Zur Förderung der Lebensqualität in Lachen wurde der Gemeinde von einem privaten Spender ein namhafter Betrag (nicht beziffert) für die Qualitätssteigerung der Mehrzweckräume in Aussicht gestellt. Weitere Subventionsgelder (Minergie, Photovoltaik, Fernwärme, Agglo Obersee etc.) werden beantragt, können aber noch nicht beziffert werden.

*** Entnahme Spezialfinanzierung für Parkplatzabgeltungen

ZEITPLAN

28. Juni 2023

A. o. Gemeindeversammlung mit Abrechnung Projektierungskredit sowie die Überweisung des Sachgeschäfts an die Urnenabstimmung vom 22. Oktober 2023

22. Oktober 2023

Urnenabstimmung zum Sachgeschäft

Ende November 2024

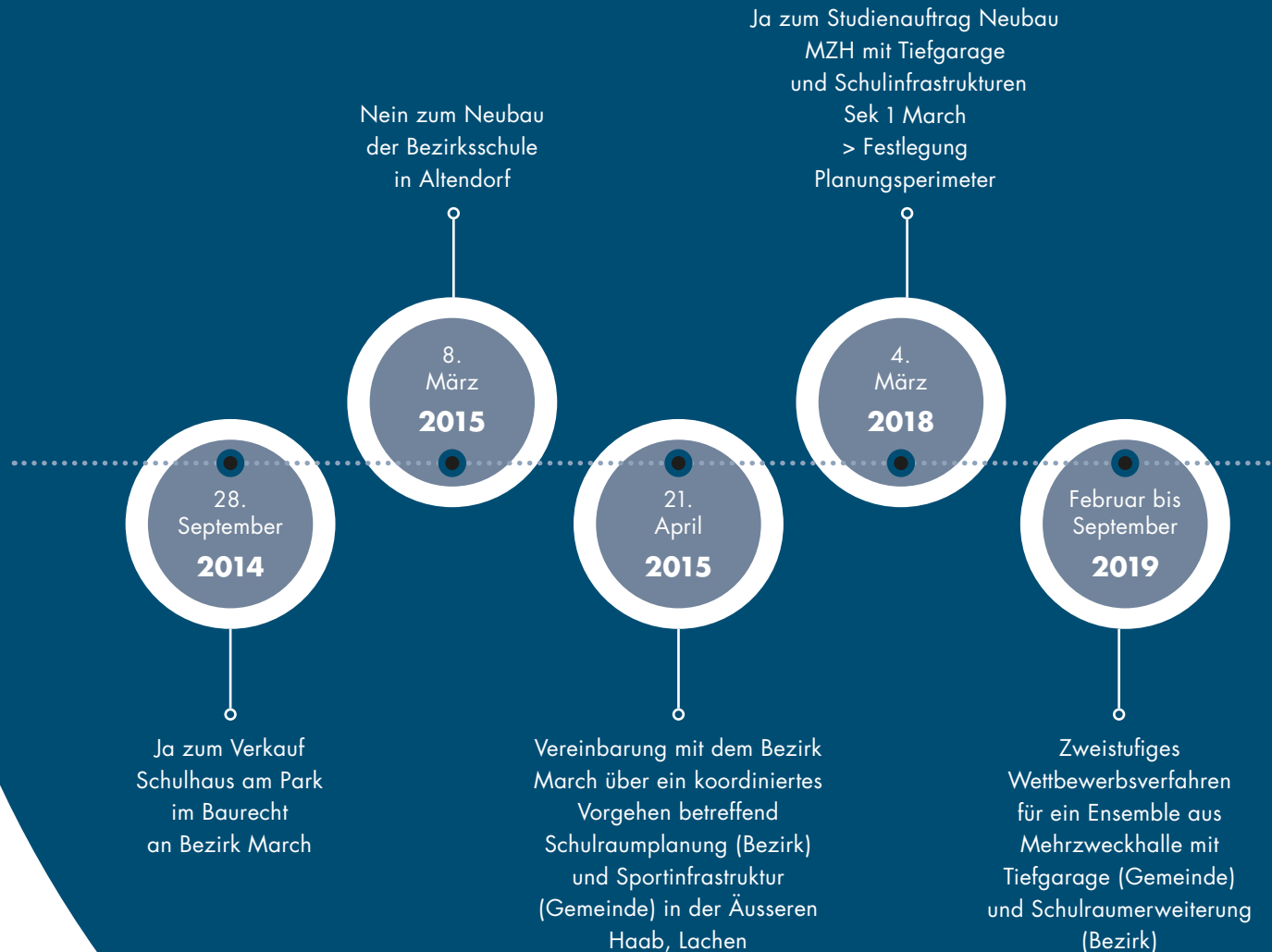
Baubewilligung rechtskräftig

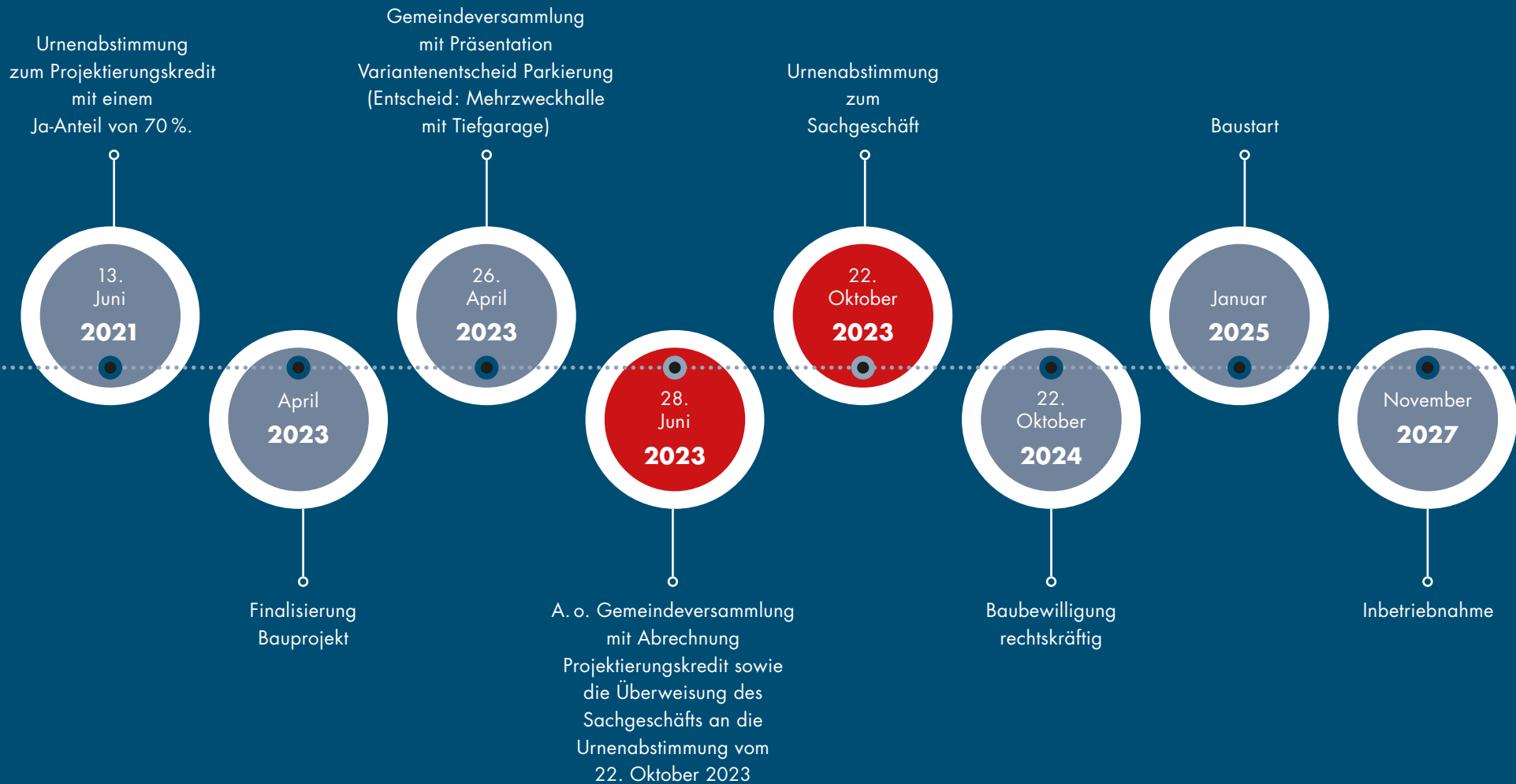
Januar 2025

Baustart

November 2027

Inbetriebnahme





EMPFEHLUNG DES GEMEINDE- RATS

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Mehrzweckhalle der Gemeinde das bringt, was schon lange fehlt: eine moderne Sportinfrastruktur und Kulturräume für Schule, Vereine und die Bevölkerung als Ganzes.

Mit der Tiefgarage wird es gelingen, den Seeplatz von parkierten Autos zu befreien und ihm eine Zentrumsfunktion zu verleihen. Der ganze Bereich am See wird aufgewertet und lädt zum Verweilen und Geniessen ein.

Das Zusammenspiel von Architektur und Platzgestaltung wird weit über die Gemeinde hinaus ausstrahlen und die bevorzugte Lage von Lachen am Obersee weiter stärken. Dies ist im Interesse aller Bewohnerinnen und Bewohner unserer Gemeinde.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen deshalb, dem Baukredit zuzustimmen.

ANTRAG AN DIE GEMEINDE- VERSAMMLUNG

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Dem vorliegenden Projekt für die Realisierung der Dreifachturnhalle mit Mehrzwecknutzung (MZH) und Tiefgarage wird zugestimmt.
2. Die dazu benötigte Ausgabenbewilligung von total CHF 66 Mio. wird genehmigt. Dieser Betrag erhöht sich um allfällig teuerungsbedingte Mehrkosten (Schweizerischer Baukostenindex Oktober 2022; Region Zentralschweiz; Neubau).
3. Die Finanzierung erfolgt zu Lasten der Investitionsrechnung. Verzinsung und Amortisation gehen zu Lasten der Erfolgsrechnung.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

FRAGEN:ANTWORTEN

WICHTIGSTE FRAGEN UND ANTWORTEN ZUR MZH

Wie wird der Turnunterricht während der Bauzeit gewährleistet?

Wir werden die bestehenden Möglichkeiten effizienter auslasten und voraussichtlich mit Provisorien arbeiten müssen. Wie diese aussehen und wo sie sein werden, ist noch in Abklärung.

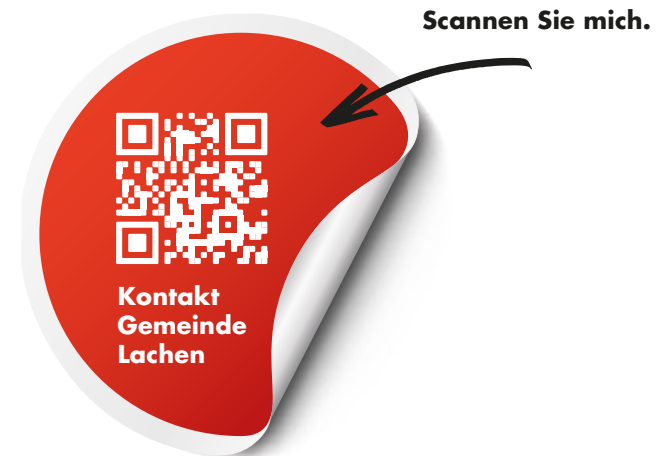
Wie wirkt sich das Bauprojekt auf den Steuerfuss und die Verschuldung aus?

Aus heutiger Sicht werden wir zur Finanzierung der Mehrzweckhalle über die nächsten vier Jahre stufenweise Fremdkapital aufnehmen.

Um das Gemeindebudget zu entlasten, wird eine Steuererhöhung mit grosser Wahrscheinlichkeit notwendig sein. Ob sie nötig und wie hoch sie sein wird, hängt vom Bauverlauf, vom Volumen und Zeitpunkt der damit verbundenen Fremdkapitalaufnahme und von den künftigen Steuereinnahmen ab – auf alle Fälle werden keine Steuern auf Vorrat erhoben.

Weshalb wird nur eine Parkierungsvariante vorgeschlagen?

Die Mehrzweckhalle darf aus baurechtlicher Sicht nicht ohne Parkierungsmöglichkeit gebaut werden. Die «Einheit der Materie» gibt uns zudem vor, dass zusammenhängende Projekte auch zusammen vorgelegt werden müssen.



Gemeinde Lachen

Alter Schulhausplatz 1 | Postfach 263 | 8853 Lachen SZ
055 451 26 00 | gemeinde@lachen.ch | lachen.ch



GEMEINDE LACHEN SZ