

## **Projekt «Schul-, Sport- & Freizeitanlage Maihof»**

Häufig gestellte Fragen und die Antworten dazu

## 1. Bedarf

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 20. Juni jene Variante an die Urne zu überweisen, die nebst dem Sportplatz auch eine Tiefgarage enthält. Die Mehrkosten gegenüber dem ursprünglichen Projekt betragen mehrere Millionen. Wie begründet der Gemeinderat seine Haltung?**

Im Jahr 2022 sagten die Feusisberger Stimmberechtigten Ja zur Sachvorlage «Schul-, Sport- und Freizeitanlage Maihof». Die wichtigsten Bestandteile des Projekts sind:

- ein Sportplatz mit Naturrasen
- eine Tiefgarage mit 140 Parkplätzen
- die Erweiterung des Pausenplatzareals
- die Optimierung der Leichtathletikbahn

Als das Projekt im Anschluss an die Abstimmung detailliert ausgearbeitet wurde, zeigte sich, dass mit erheblichen Mehrkosten zu rechnen ist. Trotz dieser Mehrkosten hält der Gemeinderat geschlossen am Projekt fest. Er ist nach wie vor überzeugt, dass das Vorhaben die Standortattraktivität sowie das Schul- und Freizeitangebot der Gemeinde weiter erhöht und verbessert. Ebenso kann der Engpass an Parkplätzen während publikumsintensiven Veranstaltungen im Dorf Schindellegi beseitigt werden.

**Wie sieht aktuell der Bestand an Sportanlagen in der Gemeinde Feusisberg aus?**

In der Gemeinde Feusisberg gibt es den Sportplatz Weni für den Fussballclub Feusisberg-Schindellegi und die Schulsportanlage beim Schulhaus Feusisberg. Im Dorf Schindellegi fehlt eine Aussensportanlage.

**Wer profitiert von der neuen Schul-, Sport- und Freizeitanlage?**

Das Projekt kommt vor allem dem ETV Schindellegi zugute, aber nicht nur. Der Aussenraum und die Sportanlage werden vor allem auch für die Schule erweitert und aufgewertet. Die ganze Anlage steht auch der Bevölkerung zur Verfügung, im Besonderen die Urban-Fit-Geräte, die Kletterwand, das Beachvolleyballfeld oder die Boulebahn. Und mit einer Tiefgarage profitiert auch die breite Bevölkerung, sprich Kultur für Anlässe aller Art.

**Wer wird die neue Schul-, Sport- und Freizeitanlage künftig nutzen?**

Tagsüber und werktags wird die Anlage von der Schule genutzt, abends vom ETV Schindellegi. Zu allen übrigen Zeiten, insbesondere an Mittwochnachmittagen und am Wochenende, kann die Anlage von der Bevölkerung genutzt werden.

**Der Gemeinderat sieht einen ausgewiesenen Bedarf an einer Tiefgarage. Weshalb?**

Durch den Bau des Sportplatzes verringert sich die Zahl der Parkplätze im Dorf Schindellegi um 70. Denn der Kiesplatz und der Hartplatz hinter dem Maihofsaal, wo der Sportplatz zu liegen kommt, wird heute regelmässig als Parkplatz genutzt. Bei Wegfall dieser 70 Parkplätze ist damit zu rechnen, dass das Parkplatzangebot bei Grossveranstaltungen (Sportanlässe, Gemeindeversammlungen, Konzerte, Theateraufführungen, Generalversammlungen, Fasnacht, Chilbi u.v.m.) an rund 45 Tagen pro Jahr ungenügend ist. Das Problem dürfte sich verschärfen, weil die Nachfrage nach der Nutzung der Räumlichkeiten im Areal Maihof zunimmt, unter anderem auch von Auswärtigen. Bereits heute reicht das Parkplatzangebot bei der Turnhalle Maihof ein- bis zweimal pro Woche nicht aus, weil die Räumlichkeiten (Turnhalle, Aula, Mediathek, Musikzimmer, Werkraum, Maihofzentrum, Maihofsaal) gleichzeitig von mehreren Nutzerinnen und Nutzern belegt sind.

### **Besteht nicht die Gefahr, dass die Tiefgarage mit einer Anzahl von 144 Parkplätzen häufig leer ist?**

Mit dem Bau einer Sportanlage fallen die Ausweichparkplätze auf dem Kies- und Hartplatz hinter der Schulanlage weg. Auch die Wiese, wo die Sportanlage realisiert wird, steht bei grösseren Anlässen nicht mehr zur Verfügung. Mittelfristig wird ein Teil der Park+Ride-Parkplätze beim Bahnhof Schindellegi vermutlich wegfallen, da das Grundstück im Rahmen der Ortsplanungsrevision umgezont und bebaut wird.

## **2. Kosten/Finanzierung**

### **Weshalb ist das Bauvorhaben «Schul-, Sport- und Freizeitanlage Maihof» rund 7,4 Mio. Fr. teurer als noch vor drei Jahren?**

Nach der Urnenabstimmung im Jahr 2022 nahm das Planungsteam die Detailplanung in Angriff. Je tiefer diese Abklärungen gingen, desto mehr zeigte sich, dass der Kredit von 15,4 Mio. Fr. nicht realistisch ist. Deshalb hat der Gemeinderat den Kredit nach oben korrigiert. Dank der Detailplanung war er in der Lage, die Kosten diesmal viel besser bestimmen zu können.

### **Der Gemeinderat geht neu von Kosten in der Höhe von 22,74 Mio. Fr. aus. Enthält dieser Betrag auch eine Reserve oder ist damit zu rechnen, dass der Bau letztlich noch teurer wird?**

Das Projekt enthält eine Reserve von 10 Prozent. Dies entspricht rund 1,68 Mio. Franken. Obwohl die Projektgenauigkeit dank der Detailplanung sehr viel besser ist, hat der Gemeinderat die Reserve nicht gesenkt, sondern bei 10 % belassen. Dies, um ein nochmaliges Überschreiten des Investitionskredits zu verhindern.

### **Welche Massnahmen führen zu den Mehrkosten vom mehr als 7 Mio. Franken und weshalb wurden diese Massnahmen nicht von Anfang an mitberücksichtigt?**

Der Gemeinderat hat bereits im Rahmen des Vorprojekts diverse Abklärungen getroffen. Bei der Detailbearbeitung nahmen die involvierten Fachstellen jedoch teils eine neue Beurteilung vor. Dies betraf unter anderem den Bedarf an einer Sprinkleranlage, die Grösse der Retentionsbecken, die Baugrubensicherung oder die Pfählung.

### **Das Projekt verteuert sich unter anderem auch aufgrund der geologischen Verhältnisse. Enthielt das ursprünglich erstellte geologische Gutachten falsche Zahlen?**

Der Gemeinderat hat eine nochmalige Beurteilung der geologischen Verhältnisse vornehmen lassen. Dabei zeigte sich, dass sich diese in der Zwischenzeit verändert haben. So sind beispielsweise aufgrund von gespanntem Grundwasser in ganz Schindellegi heute keine Erdsonden mehr möglich.

### **Das geologische Gutachten zeigt, dass im Untergrund gespanntes Grundwasser vorhanden ist. Inwiefern wurde diese Tatsache beim Berechnen des neuen Kredits berücksichtigt?**

Das verantwortliche Planungsteam hat einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von plus/minus 5 % erarbeitet. Weil Unsicherheiten bezüglich der geologischen Verhältnisse im Allgemeinen und den spezifischen Themen Baugrund, Baugrubensicherung und Hangwasser bestehen, wurde die Reserve auf 10 % (dies entspricht 1,68 Mio. Franken) erhöht.

### **Der Projektkredit enthält einen Anteil für fiktiven Landerwerb. Worum handelt es sich dabei?**

Um das Projekt «Schul-, Sport- und Freizeitanlage Maihof» realisieren zu können, benötigt die Gemeinde Land. Zu diesem Zweck wird ein Teil der Maihofwiese fiktiv abparzelliert. Die Maihofwiese befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Feusisberg. Deshalb wird die abparzellierte Wiese buchhalterisch vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umgebucht. Der Wert pro abparzelliertem Quadratmeter beläuft

sich auf 617.01 Franken. Bei einem Landbedarf von 4750 Quadratmetern ergibt sich ein fiktiver Landpreis von rund 2,93 Mio. Franken. Dieser Betrag ist nach geltender Gesetzgebung nicht abzuschreiben. Das Eigenkapital verändert sich somit nicht.

#### **Können gewisse Massnahmen des Projekts statt über den Projektkredit über das Investitionsbudget finanziert werden?**

Es ist möglich, gewisse Massnahmen, wie die Erstellung eines Trennsystems im Rahmen des Generellen Entwässerungsplans (GEP), die Erstellung der Trafostation und Vorinvestitionen für die Restparzelle und Leitungen für Werke über die jeweiligen Investitionsbudgets zu finanzieren. Der Gesamtbetrag dieser Massnahmen beträgt total rund 600'000 Franken.

#### **Kann für den Bau der Tiefgarage das Konto «Spezialfinanzierung Parkplatzabgeltung» verwendet werden? Wenn ja, wieviel Geld ist vorhanden?**

Es ist nicht möglich, eine Investition direkt über eine Spezialfinanzierung zu finanzieren. Allerdings können mit den vorhandenen Mitteln zusätzliche Abschreibungen vorgenommen werden. Der aktuelle Kontostand beträgt 59'254.75 Franken.

#### **Die Stimmberechtigten bewilligten im Jahr 2022 einen Kredit in der Höhe von 15,4 Mio. Fr. für den Bau der Schul-, Sport- und Freizeitanlage Maihof. Mit welchen Baukosten wäre unter Berücksichtigung der Teuerung heute zu rechnen?**

Ausgehend vom bewilligten Kredit in der Höhe von 15,4 Mio. Fr. resultiert bei einer Teuerung von +13,6 % sowie einer Anpassung der Mehrwertsteuer ein Betrag in der Höhe von 17,16 Mio. Franken (Kostenstand Oktober 2024).

#### **Enthält das ursprüngliche Projekt, über das im Jahr 2022 abgestimmt wurde, Sparpotenzial?**

Gegenüber der Vollvariante können beim ursprünglichen Projekt rund 0,95 Mio. Fr. in folgenden Bereichen eingespart werden:

- Verzicht Weg um die Laufbahn zu Kindergarten;
- Verzicht separate Kugelstossanlage (wieder in Beachvolleyball integriert);
- Verzicht auf ein Retentionsbecken und Raum Hauswirtschaft (Ost);
- Verschiebung des Liftstandorts zu Ecke Zugang Turnhalle;
- Verzicht Geräteraum;
- Reduktion Höhe Tiefgarage von 3 auf 2,3 Meter;

#### **Hat das Vorhaben Auswirkungen auf den Steuerfuss der Gemeinde Feusisberg?**

Nein, aufgrund der aktuellen Rechnungsabschlüsse der Gemeinde und der Eigenkapitalbasis ist die Finanzierbarkeit gegeben. Im Übrigen hat die Gemeinde inflationsbereinigt schon grösser Vorhaben gestemmt. So wurden im Jahre 2002 19,8 Mio. Franken für das Projekt Schulerweiterung und Sportplatz, Neubau Doppeltturnhalle, Neuhof Maihof-Saal und Neubau Schadenwehr- und Werkhofgebäude vom Soverän bewilligt.

### **3. Tiefgarage**

#### **Hat der Gemeinderat alternative Standorte für den Bau einer Tiefgarage geprüft?**

Die Nachfrage nach Parkplätzen in unmittelbarer Umgebung des Maihof-Areals ist sehr hoch. Mit dem vorliegenden Projekt wird die Anlage bestmöglich erschlossen. Der obere Pausenplatz kann mithilfe eines Lifts behindertengerecht erschlossen werden und die Turnhalle ist direkt von der Tiefgarage her

zugänglich. Alternative Standorte hat der Gemeinderat geprüft. Sie kommen aus verschiedenen Gründen nicht infrage (siehe nachfolgende Fragen).

#### **Weshalb baut die Gemeinde kein Parkhaus auf dem Grundstück nördlich der Solarstrasse?**

Der geplante Landkauf Chalteweg/Solarstrasse für die Umsetzung des Projekts «Generationenwohnen» ist noch nicht beschlossen und hat noch mehrere Hürden zu nehmen, unter anderem die Genehmigung des Teilzonenplans, die Abstimmungen über den Landkauf und das eigentliche Projekt sowie das Baubewilligungsverfahren. Tatsächlich könnte am Standort Chalteweg/Solarstrasse vermutlich eine preisgünstigere Tiefgarage mit rund 70 öffentlichen Parkplätzen gebaut werden. Dies entspricht dem Wegfall der Anzahl Parkplätze auf dem Kies- und Hartplatz. Ein Parkhaus am Standort Chalteweg/Solarstrasse bringt jedoch auch Nachteile mit sich:

- Die Anzahl Parkplätze im Dorf Schindellegi würde sich mit dieser Variante nicht erhöhen, sondern in etwa gleich gross bleiben. Das Parkplatzproblem bei Grossanlässen ist damit nicht gelöst.
- Die Distanz zum Maihof-Areal beträgt rund 200 Meter, was bei den Nutzerinnen und Nutzern auf geringe Akzeptanz stossen dürfte. Das Parkhaus eignet sich deshalb auch nicht für Materialanlieferungen zum Maihof-Areal.
- Der Bau der Tiefgarage ist an die Realisierung des Projekts «Generationenwohnen» gekoppelt. Dieses Projekt muss dereinst an der Urne genehmigt werden. Der Ausgang der Abstimmung ist völlig offen.
- Der behindertengerechte Zugang zum Maihof-Areal ist eingeschränkt.

#### **Weshalb baut die Gemeinde kein Parkhaus auf der Maihofwiese?**

Der Grundeigentümer der Maihofwiese hat dem Gemeinderat klar zu verstehen gegeben, dass er sein Land nicht verkaufen wird. Auf der Maihofwiese findet zudem die jährliche Höfner Viehausstellung statt. Für diesen Traditionsanlass müsste ein neuer Standort gesucht werden, was sich als schwierig erweisen dürfte.

#### **Weshalb schliesst der Gemeinderat keine Vereinbarung mit der Migros zur Nutzung von deren Parkplätzen ab?**

Abklärungen haben ergeben, dass das Migros-Parkhaus von der Gemeinde nicht exklusiv für Anlässe oder Veranstaltungen gemietet werden kann. Die Parkplätze sind den Besucherinnen und Besuchern der Überbauung sowie der Kundschaft der Migros während der Öffnungszeiten (montags bis freitags bis 20 Uhr, samstags bis 18 Uhr) vorbehalten. Dabei handelt es sich um eine Auflage aus der Baubewilligung. Ausserhalb der Migros-Öffnungszeiten können die Parkplätze von der Bevölkerung genutzt werden.

#### **Das neue Parkhaus beim Maihof-Areal wird künftig bewirtschaftet. Wie viel kostet ein Parkplatz?**

Ein Reglement, das die Bewirtschaftung der Tiefgaragenplätze regelt, liegt aktuell noch nicht vor.

## **4. Weitere Bestandteile des Projekts**

#### **Weshalb enthält das Projekt einen Naturrasen und keinen Kunstrasen?**

Der ETV Schindellegi möchte die Anlage künftig auch für Speer- und Diskuswurf nutzen. Dafür ist ein Naturrasen nötig. Ein Naturrasen hat gegenüber einem Kunstrasen viele Vorteile: Er ist ökologisch nachhaltiger, hat eine kühlende Wirkung, ermöglicht einen geräuschärmeren Spielbetrieb und dämpft Stösse und Stürze besser ab, was besonders bei sportlichen Aktivitäten wichtig ist. Ein Kunstrasen ist zudem deutlich teurer als ein Naturrasen.

### **Weshalb ist der Spielplatz beim Kindergarten Etzel nicht mehr Bestandteil des Projekts?**

Der Gemeinderat hat die Bausubstanz des Kindergartens Etzel untersuchen lassen. Die Analyse hat ergeben, dass grosser Handlungsbedarf besteht. Der Gemeinderat wird eine Totalsanierung oder gar einen Neubau prüfen müssen. Ein Neubau kann die Anforderungen im Bereich Heilpädagogik oder des Behindertengleichstellungsgesetzes besser erfüllen. Der Gemeinderat erachtet es deshalb als sinnvoll, die Neugestaltung des Spielplatzes in das künftige Sanierungs- oder Neubauprojekt zu integrieren.

### **Was passiert mit der Restparzelle südlich des geplanten Sportplatzes? Ist es nicht besser, die Gemeinde realisiert die Schul-, Sport- und Freizeitanlage erst dann, wenn klar ist, was auf der besagten Parzelle gebaut wird?**

Der Gemeinderat hat in Bezug auf diese Restparzelle aktuell keine Planungsabsichten. Es ist denkbar, dass die Parzelle langfristig für die Schule gebraucht wird. Der Gemeinderat hat beim Ausarbeiten des Projekts Schul-, Sport- und Freizeitanlage darauf geachtet, dass eine dereinstige Erschliessung der Restparzelle via Tiefgarage gewährleistet ist.

## **5. Weiteres Vorgehen**

### **Der Gemeinderat hat angekündigt, nach der Informationsveranstaltung vom 19. Februar 2025 eine Bevölkerungsumfrage durchzuführen. Weshalb rückt er nun davon ab?**

Der Gemeinderat hat die Ausgangslage und das ausgearbeitete Abstimmungsprojekt im Detail analysiert und diskutiert. Er ist der Ansicht, dass es mehrheitsfähig ist und die Bevölkerung ihm an der Abstimmung vom 28. September 2025 zustimmen wird. Anstelle einer Umfrage hat die Bevölkerung Gelegenheit, bis am 12. März 2025 per E-Mail an [bauamt@feusisberg.ch](mailto:bauamt@feusisberg.ch) Anregungen und Ideen beim Gemeinderat einzubringen.

### **Worüber wird nun eigentlich abgestimmt?**

Nach der Annahme des Sachgeschäfts «Schul-, Sport- und Freizeitanlage Maihof» im Jahr 2022 zeigte sich, dass das genehmigte Projekt nicht mit dem genehmigten Kredit in der Höhe von 15,4 Mio. Fr. umgesetzt werden kann. Der Gemeinderat hatte daraufhin zwei Möglichkeiten: Er hätte den Stimmberechtigten entweder einen Nachtragskredit oder ein geändertes Projekt zur Abstimmung vorlegen können. Im Sinne der Transparenz hat er entschieden, das Projekt nochmals als Ganzes zur Abstimmung zu bringen, jedoch mit angepasstem Kredit in der Höhe von 22,74 Mio. Franken.

### **Weshalb lässt der Gemeinderat nicht über die einzelnen Projektbestandteile abstimmen?**

Im vorliegenden Fall könnte ein Doppelantrag beispielsweise darin bestehen,

- über eine Variante «Kleine Tiefgarage» und eine Variante «Grosse Tiefgarage» oder
- über das Teilprojekt Tiefgarage und das Teilprojekt Sportplatz

abstimmen zu lassen. Das Gemeindeorganisationsgesetz (GOG) lässt jedoch keine solchen Doppelanträge zu. Der Gemeinderat kann den Stimmberechtigten also nur eine Sachvorlage unterbreiten, die keine Variantenentscheide enthält. Aus dem gleichen Grund können die Stimmberechtigten auch nicht über unterschiedliche Kredite abstimmen.

### **Kann der Gemeinderat der Bevölkerung auch die Variante «Nur Sportplatz ohne Tiefgarage» zur Abstimmung vorgelegen?**

Ja. Die Stimmberechtigten können die Sachvorlage «Schul-, Sport- und Freizeitanlage Maihof» an der vorberatenden ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2025 mithilfe von

Abänderungsanträgen abändern und so erwirken, dass der Gemeinderat ein reduziertes Projekt ohne Tiefgarage zur Abstimmung bringen muss.

**Was geschieht, wenn die Sachvorlage «Schul-, Sport- und Freizeitanlage Maihof» an der Urne abgelehnt wird?**

Sagen die Stimmberechtigten Nein zur Sachvorlage «Schul-, Sport- und Freizeitanlage Maihof» mit angepasstem Kredit in der Höhe von 22,74 Mio. Franken, ist es dem Gemeinderat freigestellt, ob er den Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt ein reduziertes Projekt vorlegen will oder nicht. Der Gemeinderat ist dazu nicht verpflichtet.

**Wann erfolgen die Baueingabe und der Baustart?**

Der aktuelle Zeitplan sieht vor, dass die Baueingabe Ende 2025 erfolgt, vorausgesetzt, die Sachvorlage «Schul-, Sport- und Freizeitanlage Maihof» wird an der Urne angenommen. Der Baustart ist für Sommer 2026 geplant. Die Bauarbeiten dauern voraussichtlich bis Ende 2027.