



# Info-Veranstaltung 21. Juni 2023

## **Zukunft Gemeindehaus und Zentrumsentwicklung**



# Agenda

---

- |   |                        |     |
|---|------------------------|-----|
| 1. Begrüssung und Ziele des Informationsabends                  | Tobias Diener          | 5'  |
| 2. Rückblick auf 3 Workshops und Konzept<br>Zentrumsentwicklung | Rita Niederöst         | 5'  |
| 3. Gemeindehaus Sanierung Plus                                  | Anne-Sophie Weissshuhn | 10' |
| 4. Neubau Gemeindehaus inkl. Zusatznutzungen                    | Zina Lindemann         | 10' |
| 5. Wirtschaftlichkeit   | Tobias Diener          | 5'  |
| 6. Nachhaltigkeit   | Rita Niederöst         | 5'  |
| 7. Empfehlung des Gemeinderats                                  | Rita Niederöst         |     |
| 8. Fragen   | Alle                   |     |
| 9. Ausblick und anschliessend Apéro                             | Rita Niederöst         |     |

# **1 Begrüßung und Ziele**



- Sie kennen die wesentlichen Inhalte der beiden Varianten:
  - a) Variante Gesamtsanierung Gemeindehaus
  - b) Variante Neubau Gemeindehaus mit Mantelnutzungen
- Sie kennen die hauptsächlichen Vor- und Nachteile der Varianten.
- Ihre Fragen werden soweit als möglich beantwortet

# **2** **Rückblick auf 3 Workshops und Konzept Zentrums- entwicklung**

**vom 20.6.2020 / 2.10.2021 / 2.7.2022**

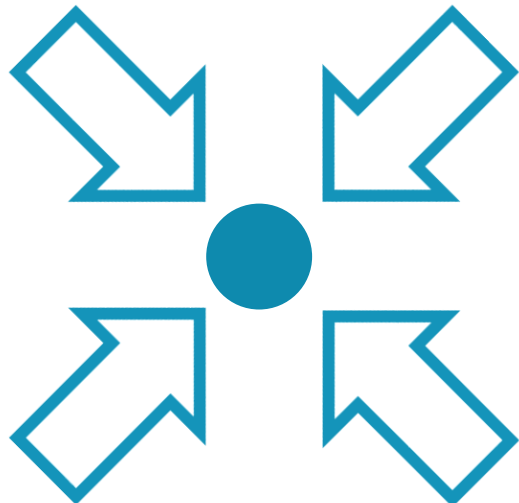
# Ausgangslage / Erkenntnisse

## Workshop 20. Juni 2020

---



**Das Gemeindehaus von 1973 muss umfassend saniert oder neu gebaut werden.**



**Der Gemeinde Fällanden fehlt ein Zentrum.**  
*(Aufwertung Wigartenstrasse, Zwickyareal,  
Schwerzenbachstrasse)*

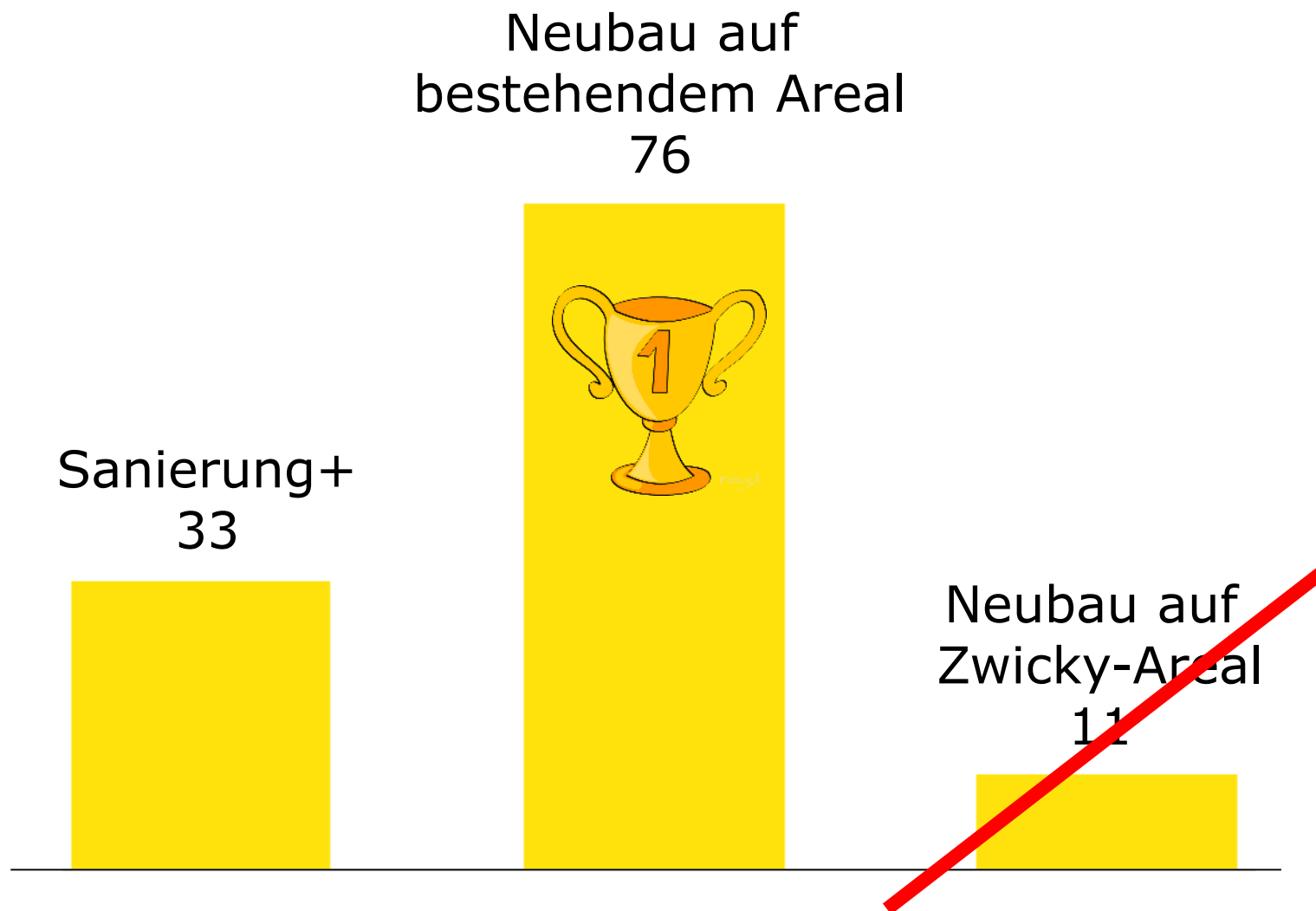
# Workshop vom 20. Juni 2020

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



# Varianten Gemeindehaus - Resultate WS 20. Juni 2020

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen





# Aufwertung Wigartenstrasse: funktional + gestalterisch



Einzelne Interventionen zu einem Ganzen zusammenfügen

# Modifiziertes Konzept Wigartenstrasse mit Gemeindehaus

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen











# Step by Step zum neuen Zentrum

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



# **3** **Gemeindehaus Sanierung** **Plus**

*(Stufe Machbarkeitsstudie)*



# Sanierung+; Situation



# Sanierung+; Foto

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



# Raumprogramm Flächenauszüge



**B Bibliothek - 174 m<sup>2</sup>**



**C Schulverwaltung - 85 m<sup>2</sup>**



**D Kirche - 14 m<sup>2</sup>**



**E Friedensrichter - 14 m<sup>2</sup>**



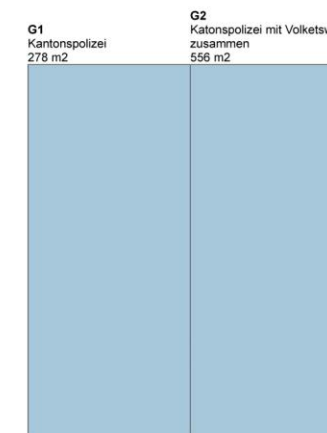
**E Jugenarbeit / Freizeiterwerkstatt - 250 m<sup>2</sup>**



**H1 Gastro - 184 m<sup>2</sup>**



**G Kantonspolizei - 278 / 556 m<sup>2</sup>**



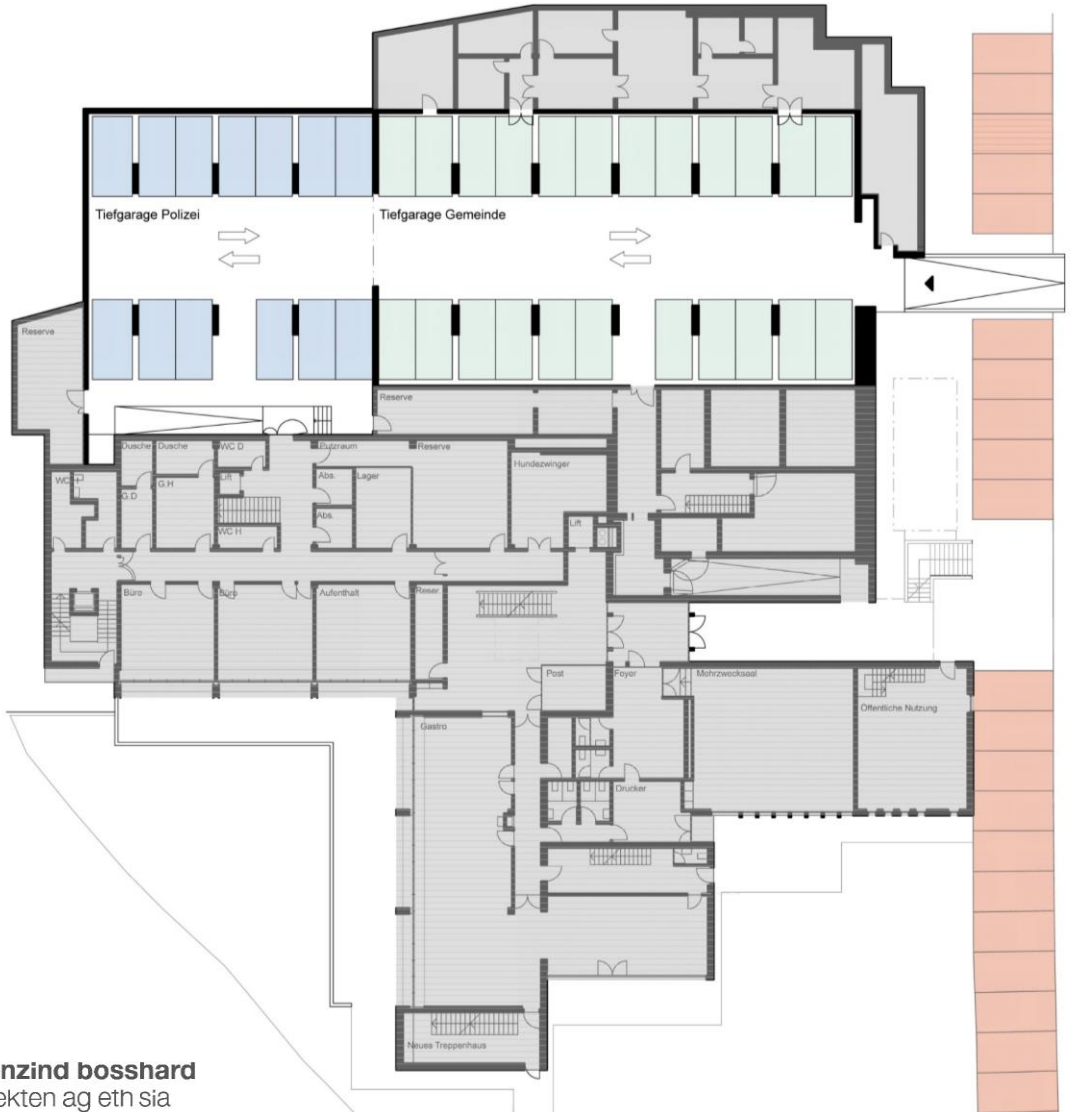
**Verwaltung  
öffentliche Nutzungen 100%**



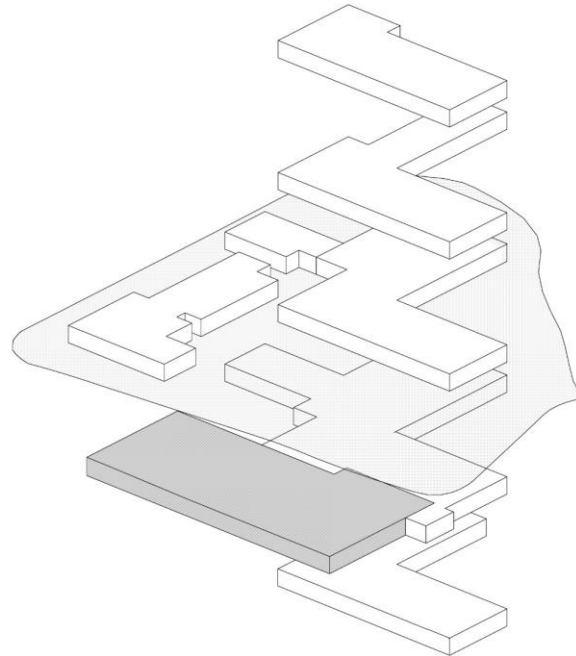




# Parkplatzangebot



Wigartenstrasse



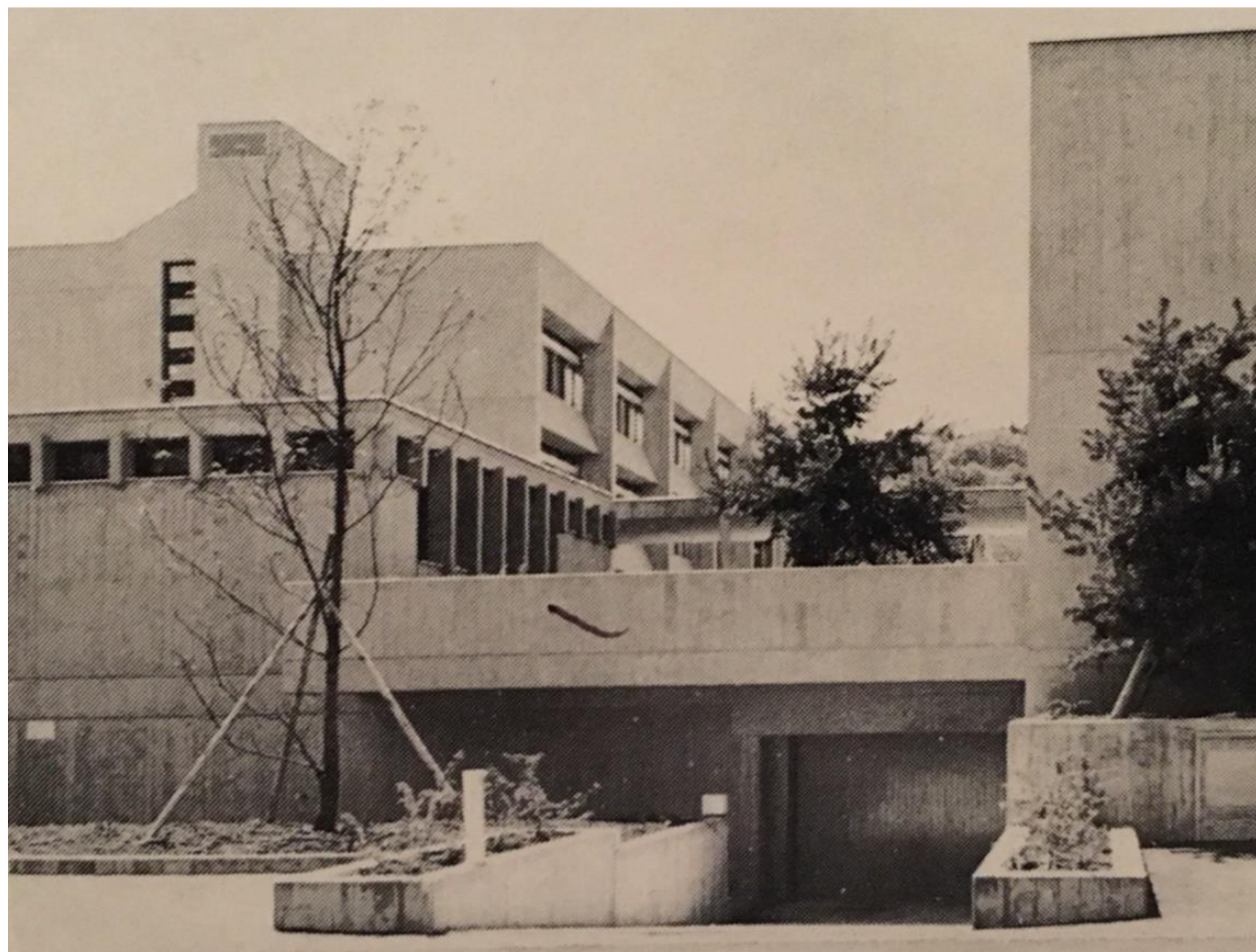
**Tiefgarage im -1UG**  
 23 PP Verwaltung  
 13 PP Kantonspolizei

**Aussen Parkplätze**  
 21 PP

**Gesamttotal**  
 57 PP

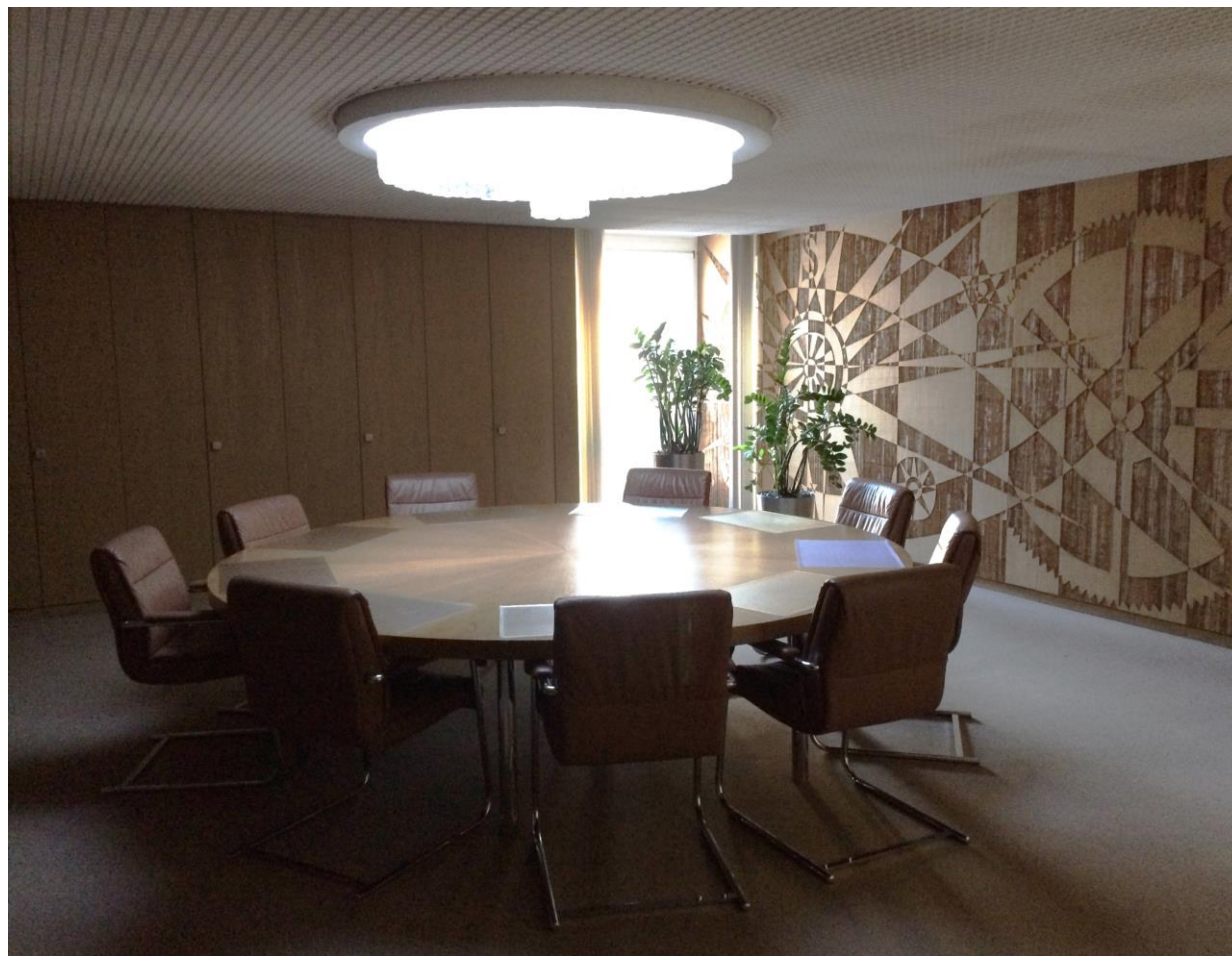
- Polizei PP
- Verwaltung PP
- Aussen PP

# Denkmalpflege



*Nord- und Ostfassaden bei Bauvollendung 1974  
Foto aus: Einweihungsschrift*

# Denkmalpflege



*Gemeinderatszimmer mit Wandrelief, rundem Tisch, neuer Bestuhlung und Wandkästen*



*Wandrelief von Viktor Fueg*



# Denkmalpflege

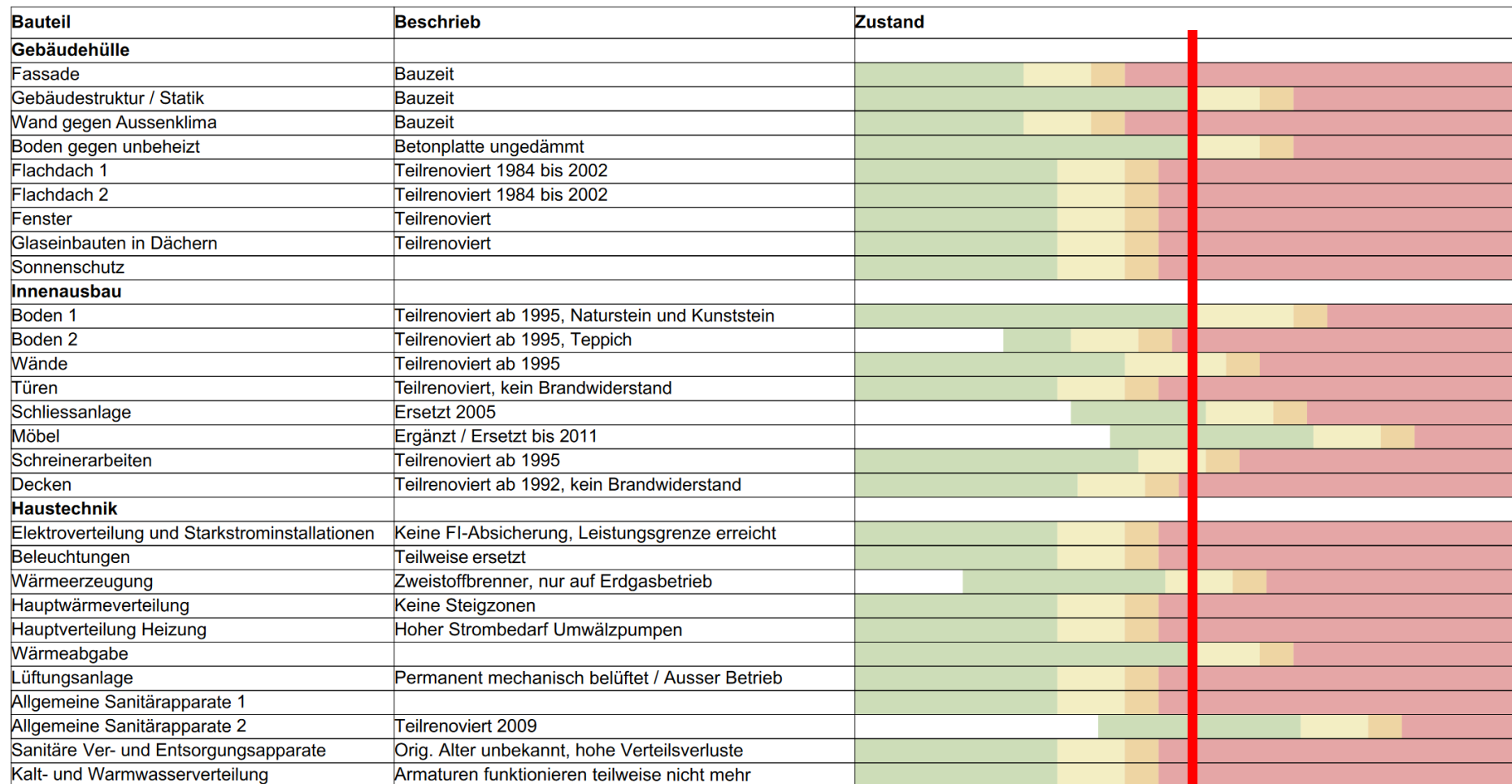


*Haupttreppenhaus Gemeindehaus*



*Schalterhalle des Gemeindehauses mit runden Oberlichtern und Hängeleuchten, Foto: Francine Speiser*

# Eckdaten Sanierung – Bauteillebenszyklen



## Legende:

- Funktionsfähig
- Ausgedient
- Kritisch
- Überschritten

1973

2023

Legende:

1970 1980 1990 2000 2010 2020 2030 2040 2050 2060 2070

## Eckdaten Sanierung

Grobkostenschätzung tot. BKP 1-9, +/- 30 % inkl. 10 % Reserve und Provisorium,  
Tiefgarage, Ausbau Polizei



- Bruttogeschossflächen                      4'850 m<sup>2</sup> (BGF)
- Gebäudevolumen                              15'059 m<sup>3</sup> (GV)
- Tiefgarage                                        36 PP

# 4

Neubau Gemeindehaus inkl.  
Zusatznutzungen  
*(Stufe Machbarkeitsstudie)*

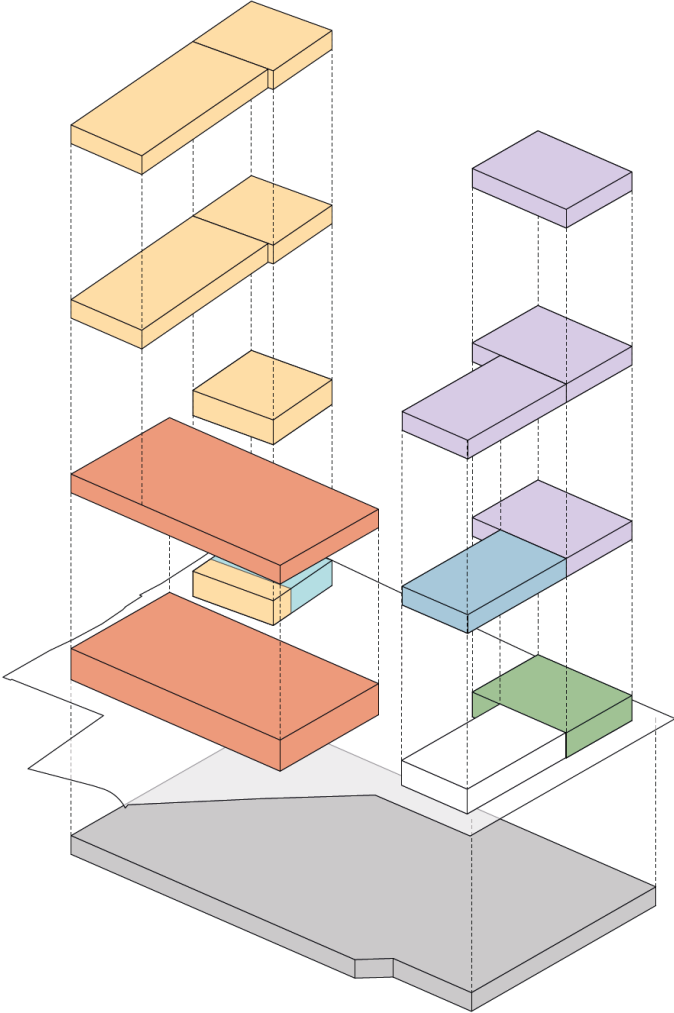
# Gemeindehaus Neubau

## • Raumprogramm Flächenauszüge



# Skizzierung Raumprogramm Neubau

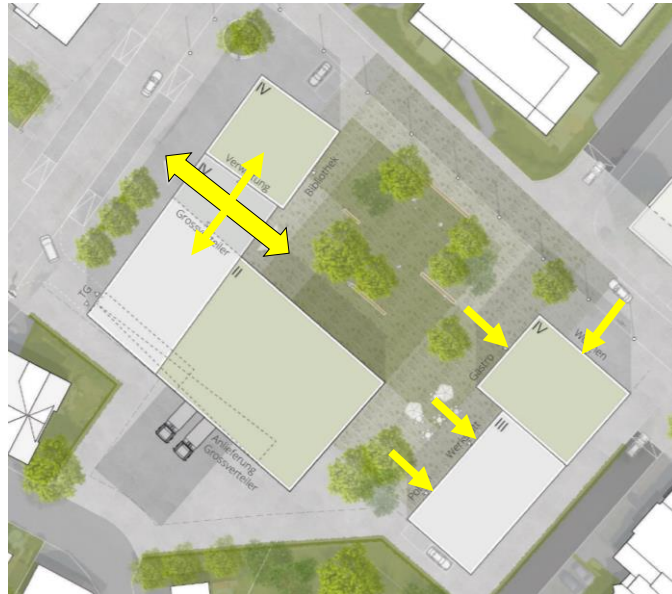
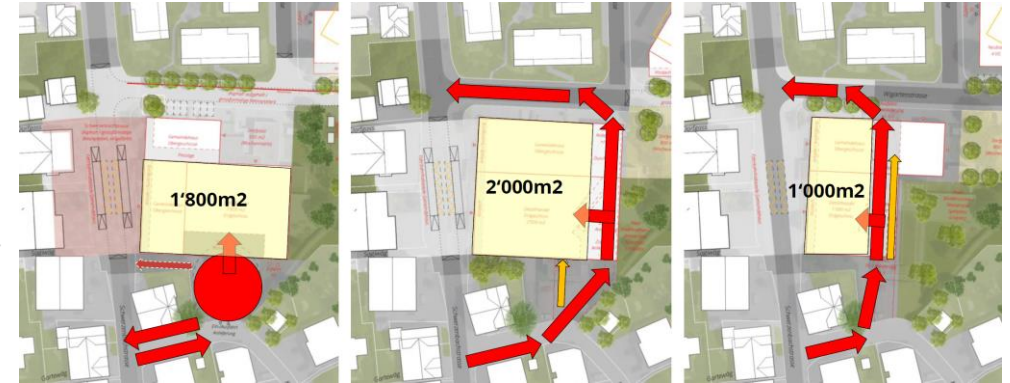
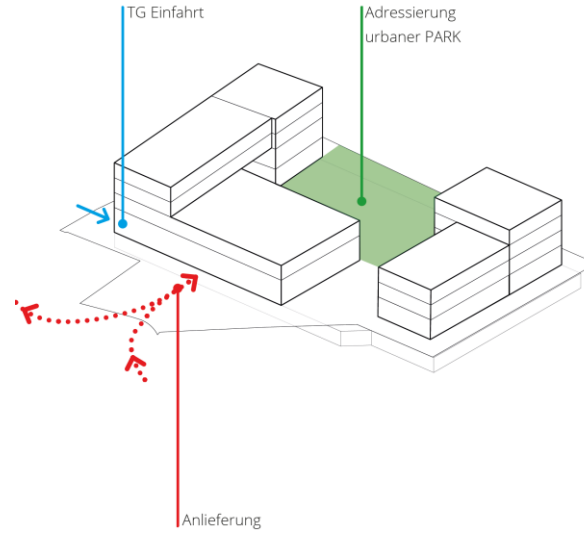
- Nutzungsverteilung



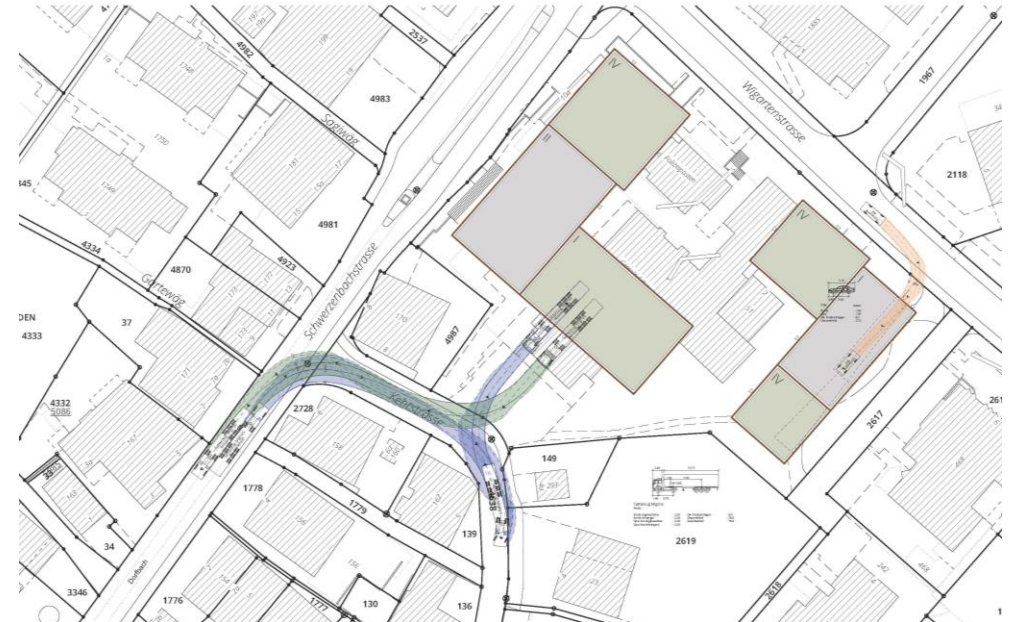
Verwaltung	1'800 m <sup>2</sup>
Grossverteiler	2'140 m <sup>2</sup>
Polizei	340 m <sup>2</sup>
Freizeitwerkstatt	340 m <sup>2</sup>
Bibliothek	260 m <sup>2</sup>
Gastronomie	320 m <sup>2</sup>
Wohnen	1'300 m <sup>2</sup>
Tiefgarage	
<b>Total</b>	<b>6'500 BGF</b>

# Gemeindehaus Neubau

- Erschliessung



- MIV + Anlieferung
- Fussgänger



# Gemeindehaus Neubau

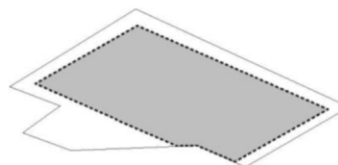
- Parkplatzangebot, Versiegelung von Fläche

## Vollflächige Parkierung

### Grossverteiler EG

**Tot 100 PP**

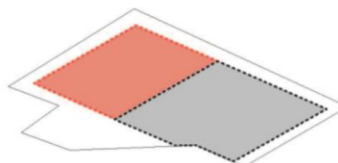
50 Pflichtparkplätze  
50 PP frei disponierbar



### Grossverteiler UG

**Tot 50-60 PP**

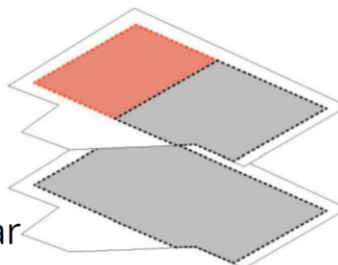
50 Pflichtparkplätze



### Grossverteiler UG

**Tot 150-160 PP**

50 Pflichtparkplätze  
100 PP frei disponierbar

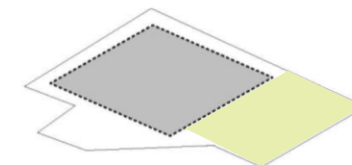


## Parkierung zugunsten Park

### Grossverteiler EG

**Tot 50-70 PP**

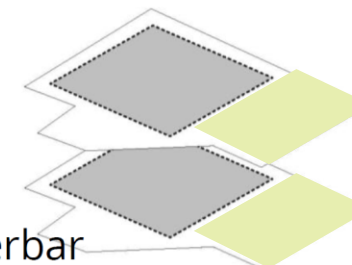
50 Pflichtparkplätze  
0-20 PP frei disponierbar



### Grossverteiler EG

**Tot 100-140 PP**

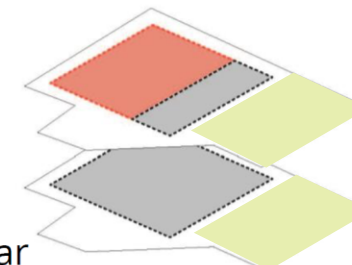
50 Pflichtparkplätze  
50-90 PP frei disponierbar



### Grossverteiler UG

**Tot 70-90 PP**

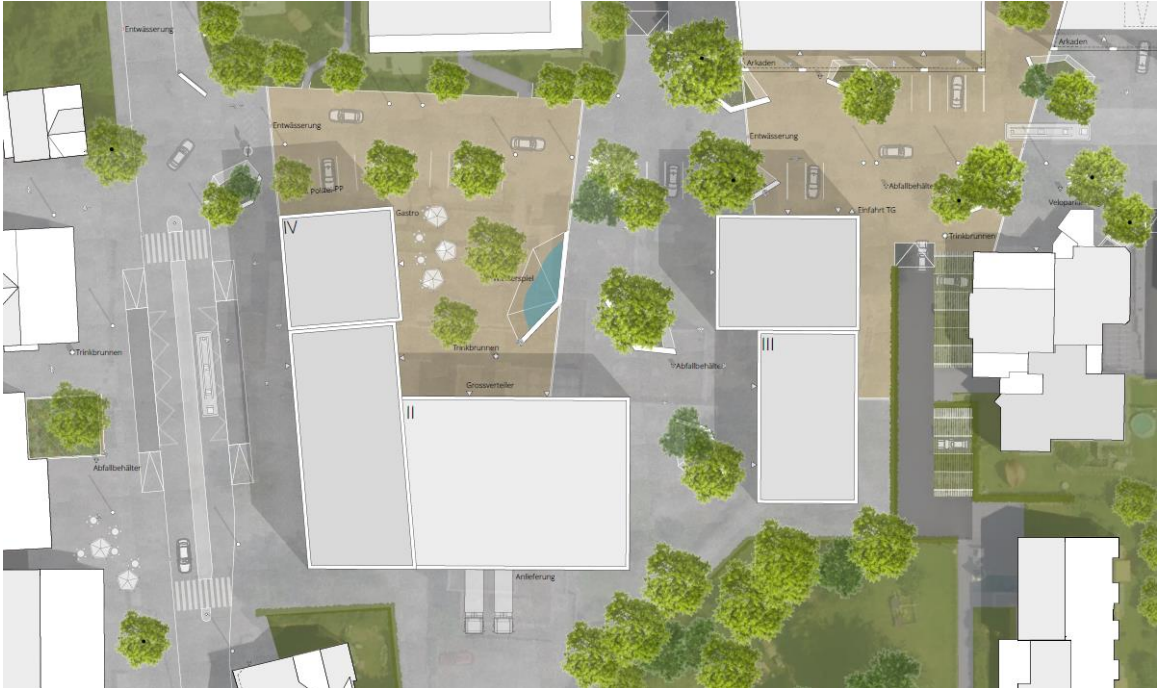
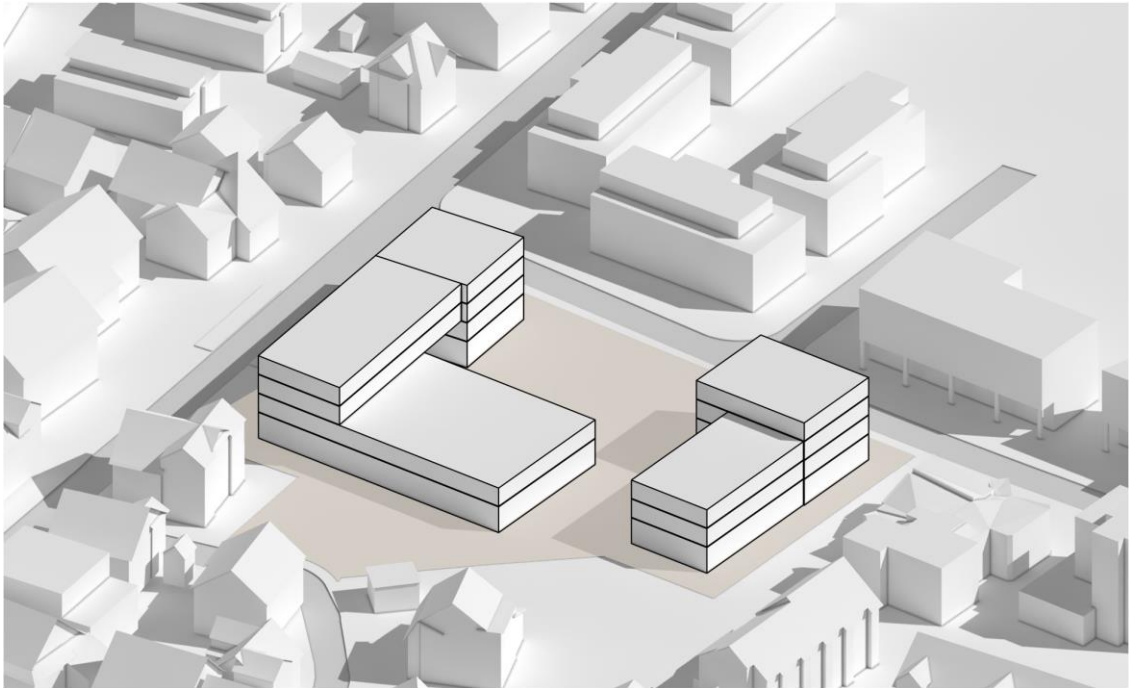
50 Pflichtparkplätze  
20-40 PP frei disponierbar





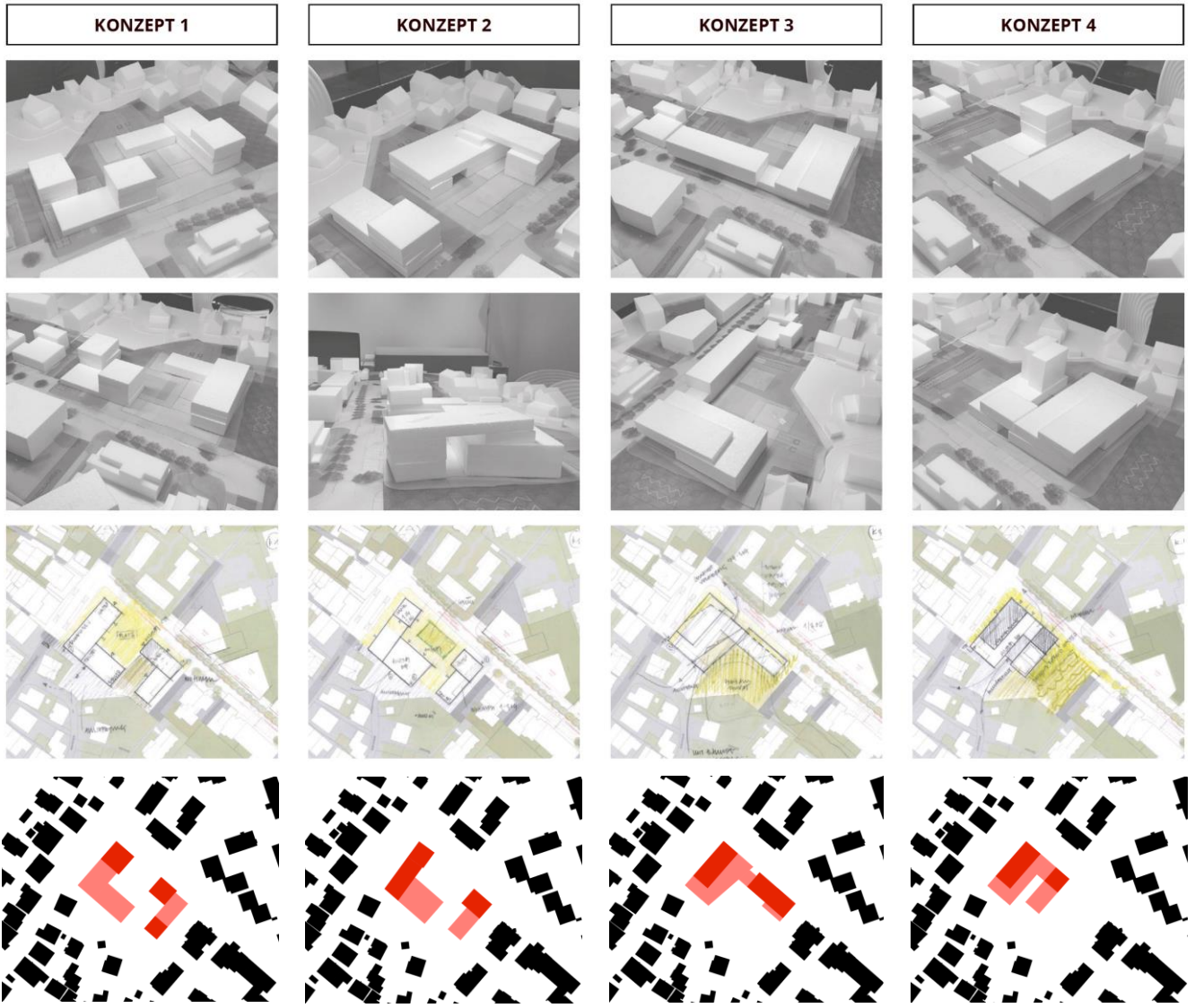
# Gemeindehaus Neubau

- städtebauliche Einordnung



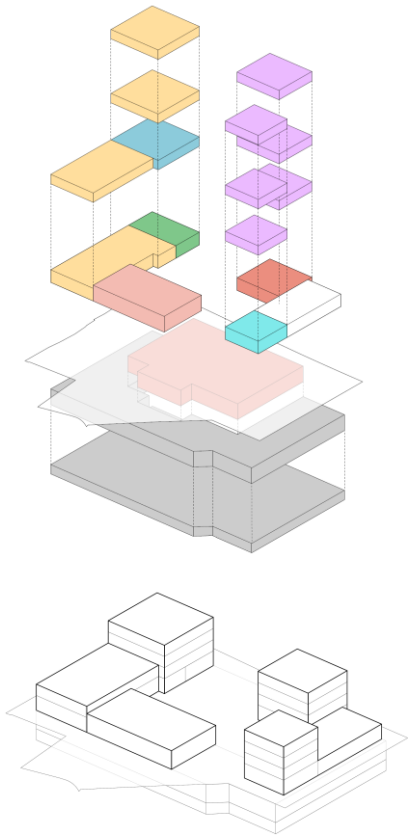
# Gemeindehaus Neubau

- Flexibilität  
Konzeptvarianten

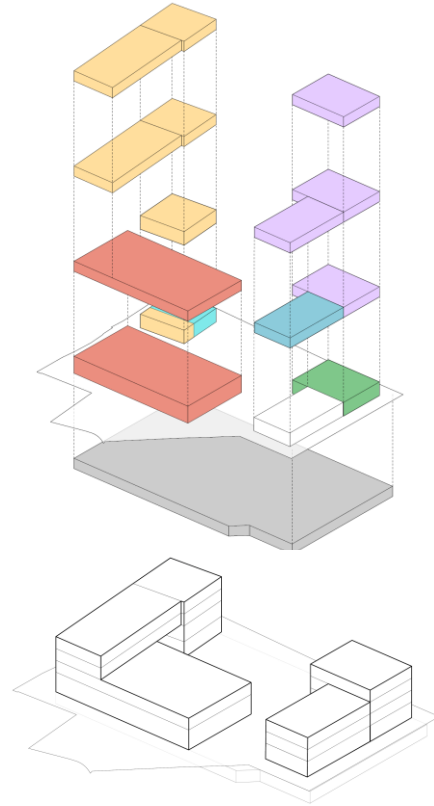


# Gemeindehaus Neubau

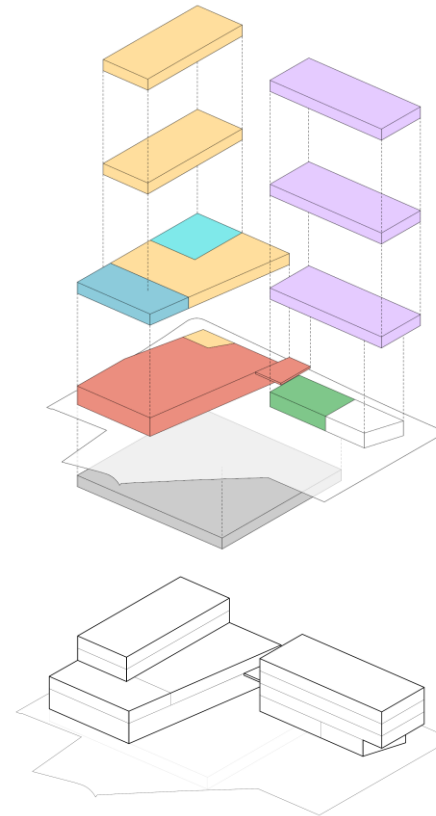
- Flexibilität Konzeptvarianten



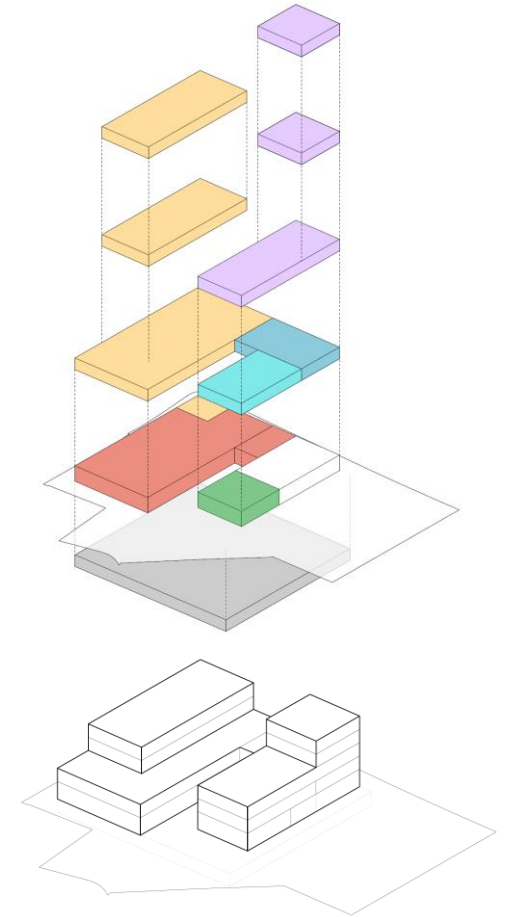
Nutzungsverteilung Konzept 1



Konzept 2



Konzept 3



Konzept 4

# Eckdaten Gemeindehaus Neubau mit Mantelnutzung

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



Grobkostenschätzung tot. BKP 1-9, +/- 30 % inkl. 10 % Reserve und Provisorium



- Bruttogeschossflächen                      6'500 m<sup>2</sup> (GF)
- Gebäudevolumen                              22'600 m<sup>3</sup> (GV)
- Tiefgarage                                        100 PP

# Gemeindehaus Neubau

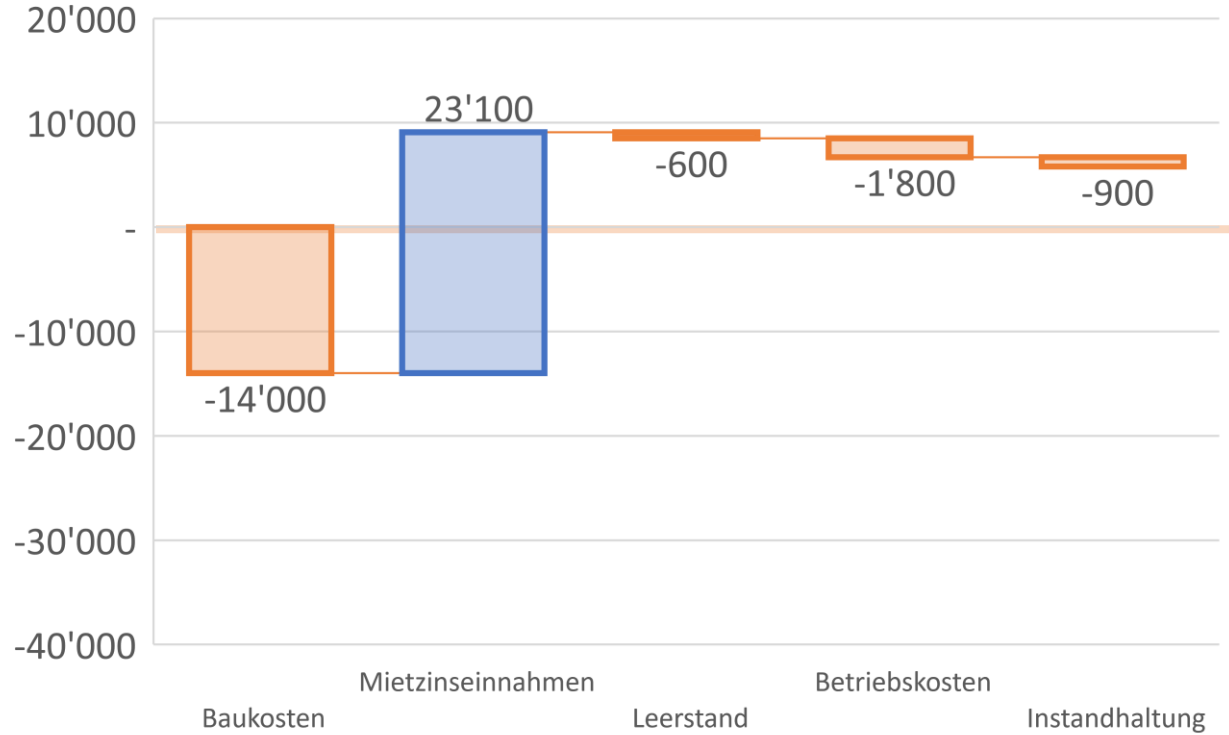
- Neubau mit Umgebung



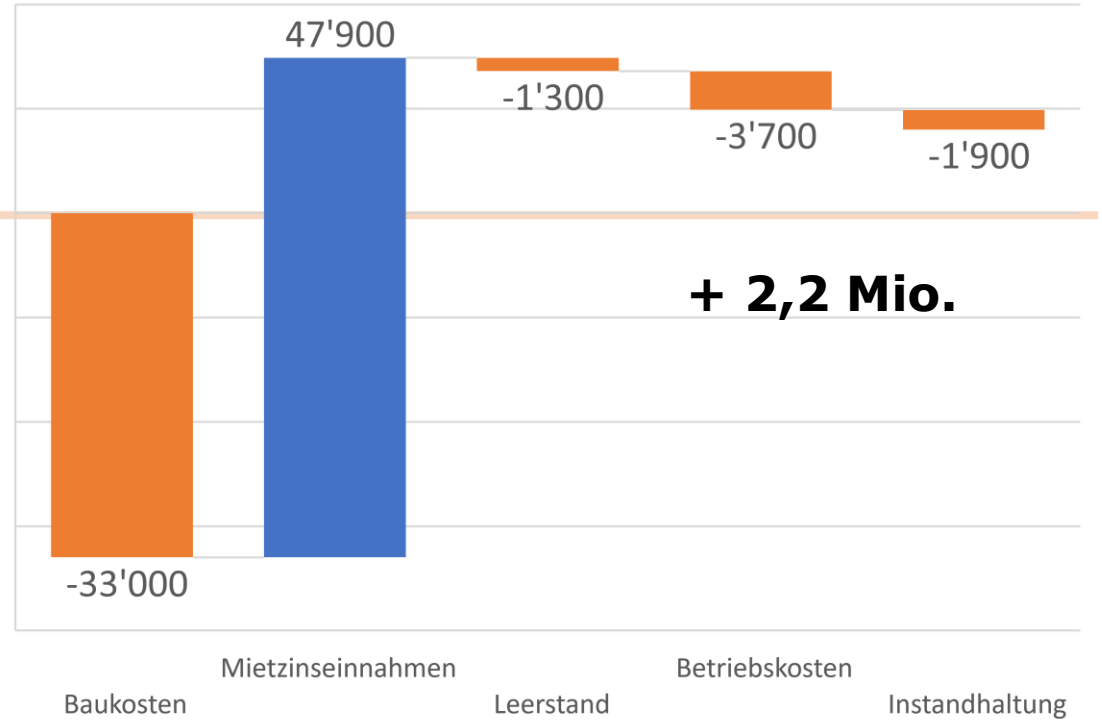
# **5** Wirtschaftlichkeit

# Investitionsrechnung (TCHF)

Sanierung+: Total über 30 Jahre

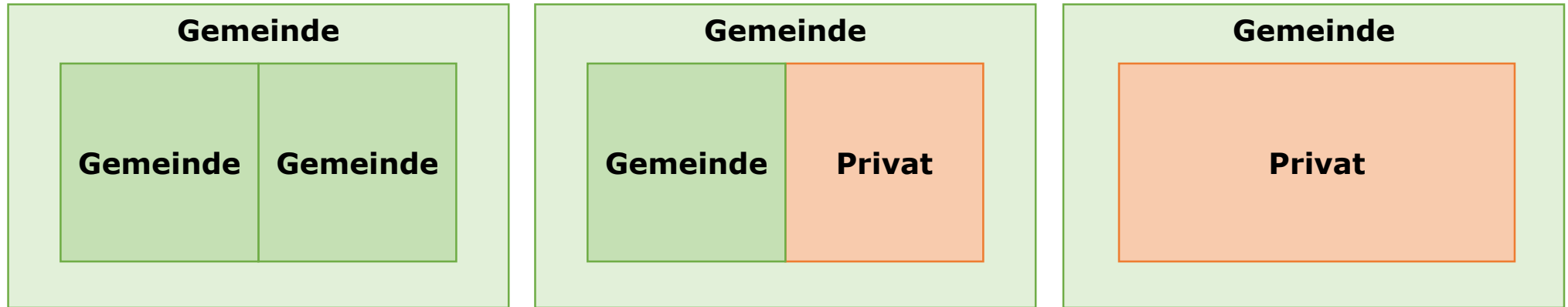


Neubau: Total über 30 Jahre



**Beide Projekte sind selbsttragend. Neubau ist wirtschaftlicher**

# Finanzierungs- und Eigentumsmodelle



**Grundstück**

Gemeinde

Gemeinde

Gemeinde

**Gebäude**

Gemeinde

Gemeinde und Investor  
(Baurecht)

Investor (Baurecht),  
Gemeinde mietet sich über die  
ganze Baurechtsdauer ein

Der Gemeinderat möchte das Stammgrundstück ganz im Eigentum der Gemeinde behalten.



# Der Kontext Finanzperspektive

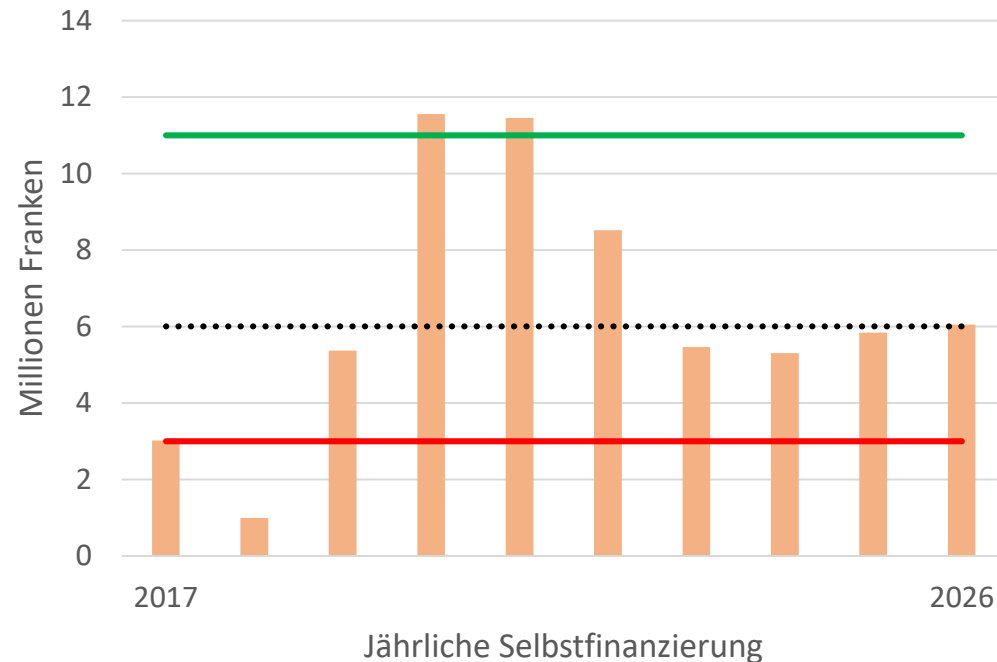


# Selbstfinanzierung und die Sockelinvestitionen

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



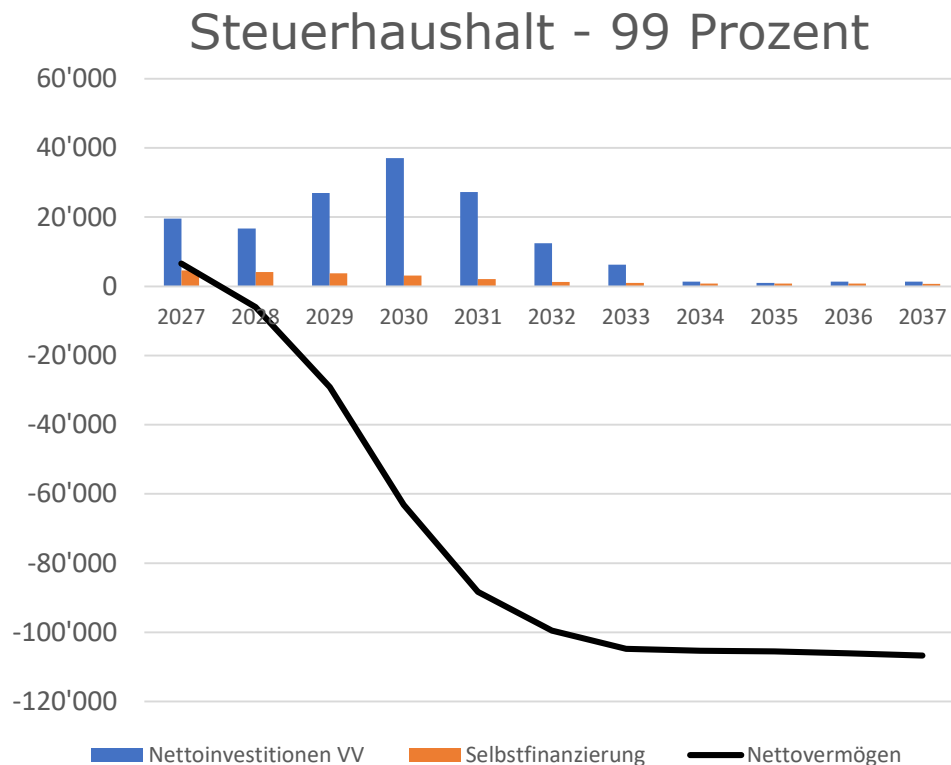
## Steuerhaushalt



#	Bezeichnung	Wert	Verwendung	Rund (p.a.)
1	Mittel 17/21	6'479		
2	Mittel 22/26	6'232	Realistisch	6 Mio.
3	Mini 1 (2018)	995		
4	Mini 2 (2017)	3'015	Worst Case	3 Mio.
5	Maxi 1 (2020)	11'558		
6	Maxi 2 (2021)	11'456	Best Case	11 Mio.

Mit einer jährlichen Selbstfinanzierung von CHF 6 Mio. können die Sockel-Investitionen finanziert werden. Die Sockel-Investitionen wurden aufgrund des GVZ-Werts sowie der Strassenzustandserhebung berechnet.

# Trendvariante bei konstantem Steuerfuss



## Feststellungen

- Hohe Investitionen führen zu einer sehr hohen Nettoschuld von ca. CHF 100 Mio.
- Die Zunahme der Schulden bzw. die Zinsen reduzieren die Selbstfinanzierung auf ca. CHF 1 Mio.
- Nach dem Rückgang der grossen Projekte (ab 2033) ist kein substanzieller Abbau der Schulden möglich.
- Jährliche Defizite von ca. CHF 4–6 Mio.
- Zur Haushaltverbesserung sind Massnahmen nötig:
  - Verbesserung der Selbstfinanzierung
  - Schuldenabbau

# Kalkulation notwendige Haushaltverbesserung

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



#	Projekt	Start Bau	Volumen CHF	Nutzungsdauer	Abschreibung pro Jahr	Ertrag CHF	Total CHF	In Steuerprozent
1	Gemeindehaus	2027	33 Mio.	33 Jahre	1.0 Mio.	1.0 Mio.	0	0
2	Schule Bommern	2027	44 Mio.	33 Jahre	1.3 Mio.	-	1.3 Mio.	3.63 => 4 %
3	Schule Benglen	2029	55 Mio.	33 Jahre	1.7 Mio.	-	1.7 Mio.	4.75 => 5 %
	Total		132 Mio.		4.0 Mio.	1.0 Mio.	3.0 Mio.	

1. Aus diesen drei Projekten resultiert ein zusätzlicher Abschreibungsbedarf von CHF 4 Mio., wovon CHF 1 Mio. durch Erträge des neuen Gemeindehauses erwirtschaftet wird.
2. Entsprechend muss die Erfolgsrechnung um CHF 3 Mio. verbessert werden.
3. Weil aufwandseitig keine konkreten Massnahmen vorliegen, wird mit einer Steuererhöhung gerechnet.
4. Für ein zusätzliches Steuerprozent kann mit CHF ~350'000 Mehrertrag gerechnet werden.

## Bemerkung:

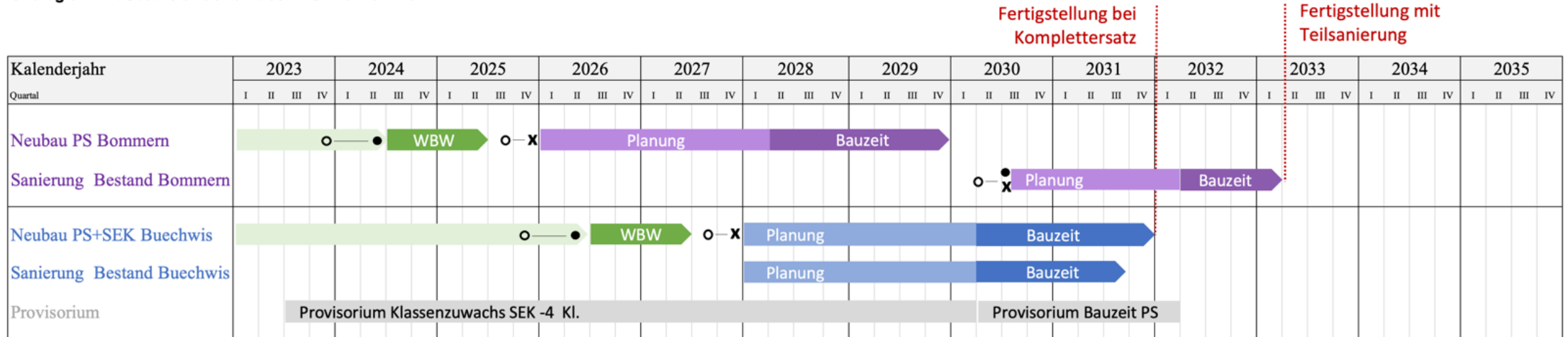
Die tatsächliche Steuerfusserhöhung ist abhängig vom Nettovermögen / Selbstfinanzierung zum Zeitpunkt der Realisierung der Investitionsvorhaben. Per dato ist das Nettovermögen erheblich höher.

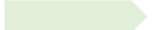






# Schulraumerneuerung und Erweiterung



# Schulraumerneuerung und Erweiterung

## Strategie 1 - Ausbau Standorte Buechwis und Bommern



-  Bedürfnisabklärung
-  Auswahlverfahren
-  Planung- und Bauzeit Benglen
-  Planung- und Bauzeit Bommern
-  Planungs- / Objektkredit Gemeinderat
-  Planungs- / Objektkredit Gemeindeversammlung
-  Objektkredit Urnenabstimmung

# Schulraumerneuerung und Erweiterung

---

Gemeinde Fällanden  
Fällanden Benglen Pfaffhausen



## Die geplante Umsetzung auf der Zeitachse

2024: Das Provisorium in Pfaffhausen wird in Betrieb genommen. Es beherbergt die drei Primarklassen aus Benglen und bietet zusätzlich Raum für die heute in Pfaffhausen fehlenden Unterrichtszimmer. Der in Benglen frei gespielte Platz wird von der Sekundarstufe beansprucht.

Bis 2030: In Pfaffhausen wird ein neues Primarschulhaus gebaut. Dieses Primarschulhaus wird in einer ersten Phase von der Sekundarschule genutzt, welche zwischenzeitlich von Benglen nach Pfaffhausen disloziert. Die Primarschüler bleiben dannzumal noch in ihrem bisherigen alten Schulhaus respektive dem Provisorium (Variante: Nutzung alte Primarschulbauten durch Sek).

Bis 2034: In Benglen wird ein neues Sekundarschulhaus und ein neues Primarschul-/Kindergarten-Schulhaus gebaut. Die Sekundarstufe zieht von Pfaffhausen zurück nach Benglen. Die Pfaffhauser Primarschüler können nun den Neubau in Pfaffhausen beziehen.

Ab 2034: Die alten Schulhäuser in Pfaffhausen und Benglen sowie das Provisorium können zurückgebaut oder umgenutzt werden.

# 6 Nachhaltigkeit





## Beurteilungskriterien

### Gesellschaft

Zentrumsnutzen, Städtebau,  
Raumplanung, Architektur,  
Hindernisfreiheit, Nutzung und  
Raumgestaltung, Wohlbefinden  
und Gesundheit etc.

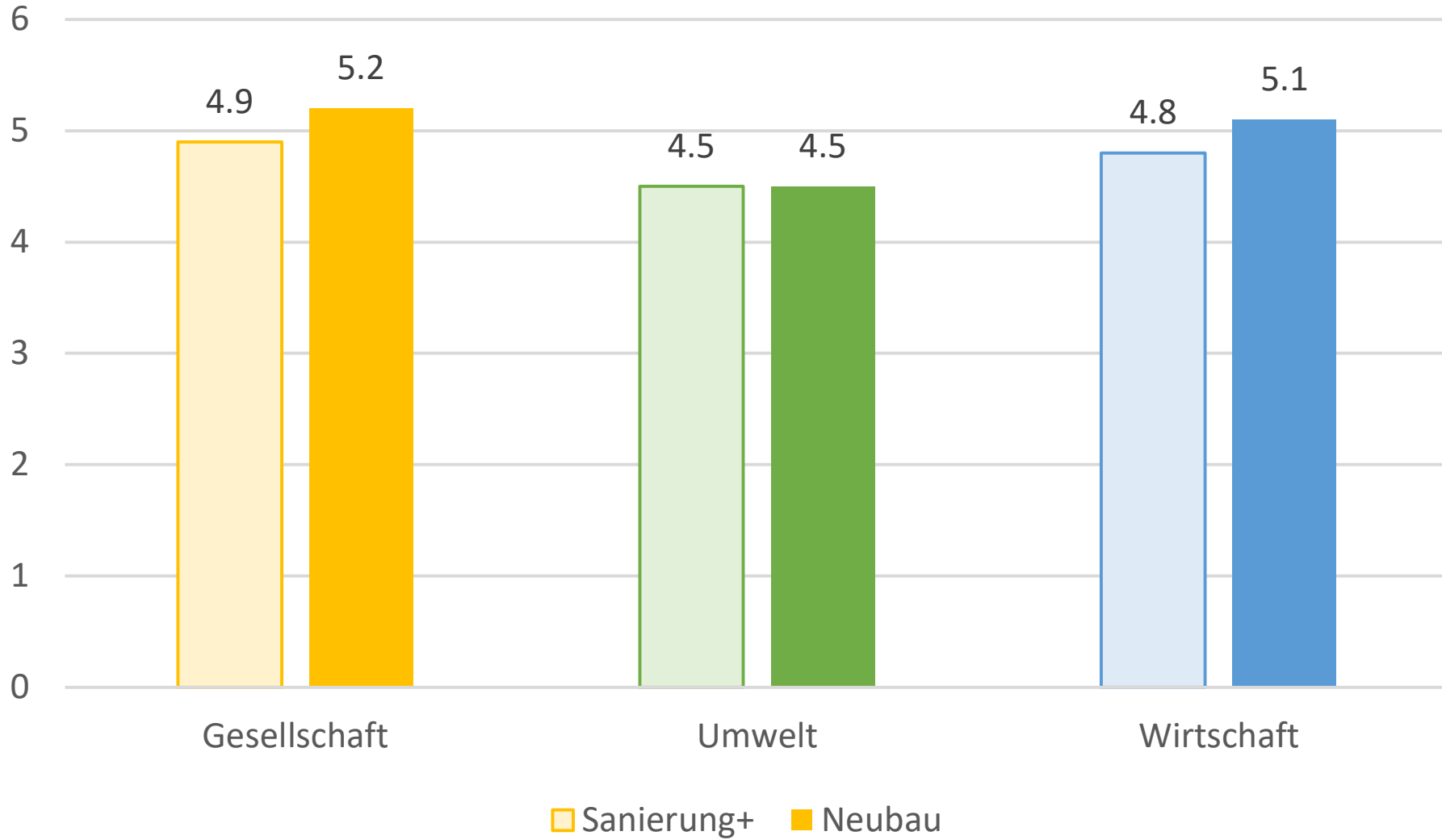
### Umwelt

Energie, Klima, Ressourcen und  
Umweltschonung in Erstellung  
und Betrieb, Natur und  
Landschaft etc.

### Wirtschaft

Kosten, Handelbarkeit,  
Ertragspotential,  
Regionalökonomie etc.

# Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)



# 6 Empfehlung des Gemeinderats

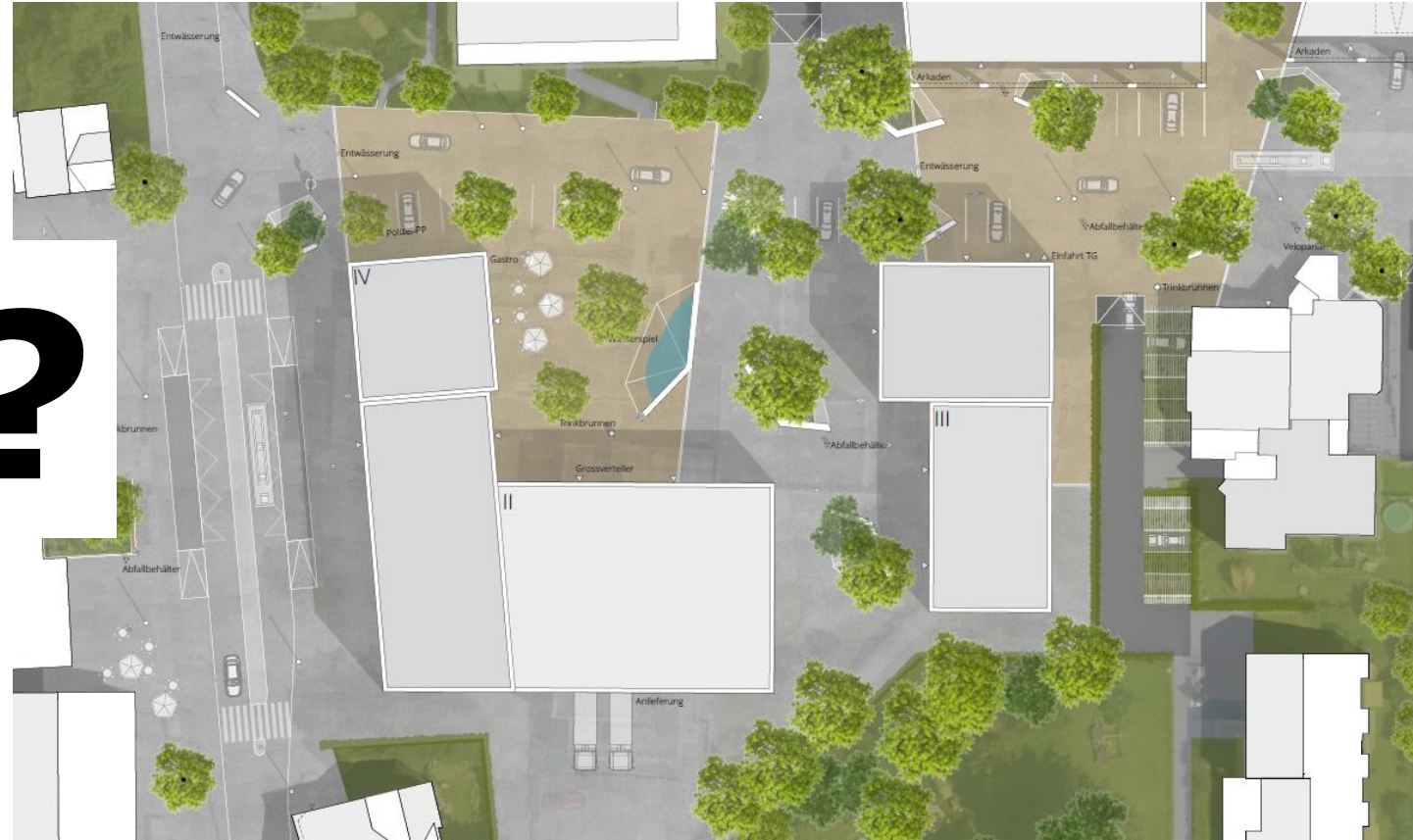
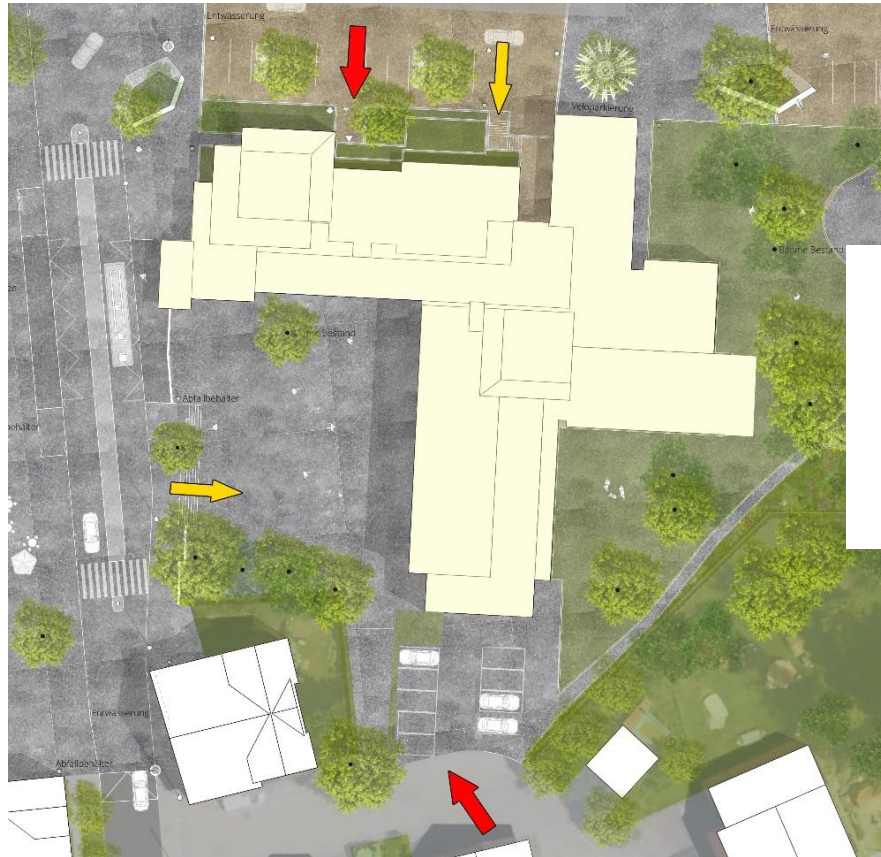
# Empfehlung Gemeinderat

---

- Für den Gemeinderat überwiegen die Vorteile eines Neubaus diejenigen einer Sanierung deutlich.
- Sowohl aus wirtschaftlicher, ökologischer als auch aus gesellschaftlicher Sicht empfiehlt der Gemeinderat ein Ja zum Neubau und damit zur zukunftsweisenden Gestaltung des Zentrums.

**7** Fragen

# Grundsatzabstimmung: Sanierung <sup>Plus</sup> oder Neubau im 2023



Sanierung <sup>Plus</sup>

Neubau Gemeindehaus mit  
Zusatznutzungen


# 8 Ausblick

# Nächste Schritte

---

Urnenabstimmung vom 22. Oktober 2023



An architectural rendering of a vibrant urban street scene. In the foreground, a cyclist in a black jacket and helmet is riding past. To the left, a man in a blue blazer and a woman in a white top and tan pants are standing and talking. The street is lined with modern buildings, trees, and people walking. A white car and a blue bus are visible in the distance. The overall atmosphere is bright and lively.

Info-Veranstaltung 21. Juni 2023  
**Zukunft Gemeindehaus und  
Zentrumsentwicklung**

Herzlichen Dank für Interesse!