



8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
Gemeinde

Broschüre Areal Gemeindehaus

Einwohnergemeindeversammlung
Freitag, 4. Juni 2021

Ortsbürgergemeindeversammlung
Montag, 7. Juni 2021



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage.....	6
1.1	Sinn und Zweck der Arealentwicklung Gemeindehaus (Strategiepapier).....	6
1.1.1	Gemeindehauserweiterung	8
1.1.2	Neubau Werk- und Entsorgungshof.....	9
1.1.3	Realisierung von drei Mehrfamilienhäusern	12
1.1.4	Gemeindesaal und Parkierungsanlage	13
1.1.5	Nachbarschaft.....	14
1.1.6	Kosten	15
1.1.7	Projektierungskredit.....	16
1.2	Grundlagen (Flächen, Zonierung, Bauordnung).....	17
1.2.1	Gemeindehausareal – Perimeter	17
1.2.2	Zonierung / Bauvorschriften.....	18
1.2.3	Abstimmung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung	20
1.3	Standortanalyse (was soll an dieser Lage entwickelt werden).....	21
1.4	Planung und Verkauf «Isleren»/Infrastruktur	22
2.	Bedarfsabklärung.....	23
2.1	Pflichtbedarf	23
2.1.1	Werkhof und Entsorgung.....	23
2.1.2	Gemeindesaal	25
2.1.3	Neubau Entsorgungsanlage	26
2.1.4	Erweiterung Gemeindeverwaltung	27
2.2	Wahlbedarf	28
2.2.1	Wohnungsbau	28
2.2.2	Park & Ride	28
2.3	Beteiligung Ortsbürgergemeinde.....	29
2.3.1	Wohnungsbau 1 Mehrfamilienhaus mit 7 bis 8 Wohnungen	29
3.	Planung und Gestaltung.....	30
3.1	Allgemeines	30
3.2	Neubau Werkhof und Entsorgungssammelstelle.....	32
3.3	Erweiterung Gemeindeverwaltung	36
3.4	Neubau Gemeindesaal mit Wohnung	38
3.5	Wohnungsbau	41
3.6	Park & Ride; Tiefgarage.....	41
3.7	Umgebungsgestaltung.....	44
3.7.1	Der öffentliche Raum als Visitenkarte	45
3.7.2	Nachhaltigkeit und Biodiversität	46
3.7.3	Attraktive Wohnumgebung an ruhiger Lage.....	47
3.7.4	Areal Bahnhof	47

3.8	Energie und Umwelt.....	48
3.8.1	Beheizung.....	48
3.8.2	Photovoltaik (PV-Anlagen).....	62
3.8.3	Nachhaltigkeit.....	64
3.9	Erschliessung/Verkehrskonzept	65
3.9.1	Erschliessung.....	65
3.9.2	Tempo 20-Zone «Am Mühlebach»	66
3.9.3	Erneuerung und Ausbau Erschliessungsstrassen und Werkleitungen	67
4.	Baukosten und Finanzierung	68
4.1	Baukosten Pflichtbedarf.....	68
4.1.1	Entsorgung / Werkhof.....	68
4.1.2	Erweiterung Gemeindeverwaltung	71
4.1.3	Tiefgaragen	74
4.1.4	Gemeindesaal	77
4.2	Baukosten Wahlbedarf.....	80
4.2.1	MFH 1 Ortsbürgergemeinde	80
4.2.2	MFH 2 Einwohnergemeinde /Dritte	85
4.2.3	MFH 3 Einwohnergemeinde /Dritte	88
4.3	Verwendung Kostenposition Kunst am Bau	91
4.4	Analysen und Finanzierung	91
4.4.1	Ausgangslage und Problemstellung.....	91
4.4.2	Baukosten – Gemäss Anträge.....	92
4.4.3	Mittelbedarf - Finanzierung	94
4.4.4	Beteiligungen (Ortsbürger, Private, «IG Älterwerden»)	96
4.4.5	Renditen Wohnungsbau (Finanzvermögen).....	96
4.4.6	Rendite gehobener Ausbaustandard / Eigentumsstandard/Maximale Rendite	101
4.4.7	Rendite mittlerer Ausbaustandard	102
4.4.8	Rendite Basis-Ausbaustandard.....	103
4.4.9	Modellrechnung Renditen bezüglich Wohnungsmix (nur Wohnbereich ohne Garagen)105	
4.5	Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen – Aufteilung in Verwaltungsvermögen (abschreibungspflichtig) und Finanzvermögen.....	106
4.5.1	Kostenrechnung Realisierungsvariante A	106
4.5.2	Finanzplanvarianten (10 Jahre).....	107
4.6	Exkurs kommunaler Wohnungsbau in der Schweiz.....	122
5.	Beurteilung einzelne Bestandteile Areal Gemeindehaus:	123
5.1	Werkhof/Entsorgung	123
5.2	Erweiterung Gemeindeverwaltung	124
5.3	Gemeindesaal mit Park & Ride-Anlage	125
6.	Termine und weiteres Vorgehen.....	126
6.1	Ergebnisse und Ablauf	126

6.1.1	Votum Ortsbürgerkommission	126
6.1.2	Votum Ortsparteipräsidenten	126
6.1.3	Informationsveranstaltung – Vorstellung des Projekts	127
6.1.4	Traktandierte Anträge an der Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Juni 2021 ...	128
6.1.5	Traktandierte Anträge an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 7. Juni 2021 ...	128
7.	Anhänge	129
7.1	Gemeindestrategie 2020-35	129
7.3	Anforderungskataloge im Rahmen der Studienausarbeitung (Jahr 2019)	133
7.3.1	Neues Werkhofgebäude	133
7.3.2	Zeitgemässe Entsorgungsanlage	134
7.3.3	Erweiterung Gemeindeverwaltung	135
7.4	Beurteilung Standorte Werkhof/Entsorgung Rudolfstetten-Friedlisberg	136
7.4.1	Gemeindehaus:	137
7.4.2	Kläranlage.....	138
7.4.3	Feuerwehrlokal:	139
7.4.4	Gewerbegebiet Grossmatt:.....	140
7.4.5	Reg. Standort Mutschellen:	141
7.5	Pläne Gesamtprojekt	142
7.5.1	Dachaufsicht	142
7.5.2	Ebene 0	143
7.5.3	Ebene 1	144
7.5.4	Ebene 2	145
7.5.5	Ebene 3	146
7.5.6	Ebene 4	147
7.5.7	Schnitte	148
7.5.8	Fassaden	149
7.5.9	Konstruktion / Material Gemeindesaal.....	150
7.5.10	Konstruktion / Material Wohnen.....	151
7.5.11	Konstruktion / Material Werkhof und Entsorgung	152
7.6	Detailpläne Gesamtprojekt.....	153
7.6.1	Tiefgaragen	153
7.6.2	Werkhof / Entsorgung.....	156
7.6.3	Erweiterung Gemeindeverwaltung	162
7.6.4	Detailplan Saal inklusive darüberliegende Wohnungen.....	164
7.7	Möglicher Wohnungsmix Renditebauten (Urs Müller Architekten)	171
7.7.1	Detailplan MFH 1 Ortsbürgergemeinde	173
7.7.2	Detailplan MFH 2 Einwohnergemeinde / Dritte	180
7.7.3	Detailplan MFH 3 Einwohnergemeinde / Dritte	186
7.8	Möglicher Wohnungsmix alternative Wohnformen (Architektur Ackermann AG)	193
7.9	Alternative Wohnformen: Erläuterungsberichte und Kostenvoranschläge (Architektur Ackermann AG)	218

7.9.1	Variante genossenschaftlicher Wohnungsbau	219
7.9.2	Variante Mehrgenerationenhaus	229
7.9.3	Variante Miethaus	239
7.10	Mietzinsspiegel alternative Wohnformen (Architektur Ackermann AG)	249
7.10.1	Variante Miethaus	249
7.10.2	Variante Mehrgenerationenhaus (genossenschaftlich).....	250
7.10.3	Variante Mehrgenerationenhaus (marktwirtschaftlich).....	251
7.10.4	Variante genossenschaftlicher Wohnungsbau	252
7.11	Berechnung Baurechtszins Variante Genossenschaftlicher Wohnungsbau (Architektur Ackermann AG)	253
7.12	Zufahrt und Schleppkurven Entsorgung	254
7.12.1	Situationsplan Buechholzstrasse	254
7.12.2	Normalprofil Buechholzstrasse.....	256
7.12.3	Schleppkurven Werkhof / Entsorgung.....	257
7.12.4	Schleppkurven Ein- und Ausfahrt Werkhof / Entsorgung	265
7.13	Berechnung Ausnützungsziffer (AZ-Berechnung)	271
7.14	Kubische Berechnung SIA 116.....	272
7.15	Visualisierungen.....	273
7.15.1	Aussenbereich Erweiterung Gemeindeverwaltung	273
7.15.2	Aussenbereich Gemeindesaal	274
7.15.3	Aussenbereich Aufenthaltsbereich Mehrfamilienhäuser	275
7.15.4	Werkhof/Entsorgung	276

1. Ausgangslage

1.1 Sinn und Zweck der Arealentwicklung Gemeindehaus (Strategiepapier)

Anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. August 2020 präsentierte der Gemeinderat die Entwicklungsstrategie 2020 bis 2035 der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg. Im Rahmen einer Konsultation liess über diese abstimmen. Bestandteil dieser Entwicklungsstrategie ist die Arealüberbauung Gemeindehaus.

Anfangs März 2020 orientierte der Gemeinderat an einer Informationsveranstaltung über diese Arealentwicklung. Bereits damals war von einem „Grossprojekt“ die Rede, sogar vom grössten Einzelprojekt welches dem Stimmvolk in der vorliegenden Form in Rudolfstetten-Friedlisberg jemals vorgestellt wurde.

Im Budget 2019 war ein Betrag von CHF 40'000 für die Ausarbeitung einer Studie «Bebauung Areal Gemeindehaus» eingestellt. Der Gemeinderat vergab den entsprechenden Studienauftrag an die Büros KIP/Müller, Wohlen, und SWR, Dietikon. Beide Büros sollten Ideen, Erkenntnisse und Möglichkeiten liefern, welche auf Grund eines Anforderungskatalogs definiert wurden. Der Anforderungskatalog beinhaltete Bedürfnisse, die künftig abgedeckt werden müssen, aber auch Wünsche, welche erfüllt werden könnten. Ab Frühsommer 2019 wurde an den Ideen bzw. den Studienaufträgen gearbeitet. In den Herbst- und Wintermonaten befasste sich der Gemeinderat intensiv mit den entsprechenden Ergebnissen. Er kam zum Schluss, dass die Ideen der Planungsbüros KIP (Raumplanung) und Urs Müller (Architektur) die Wünsche welche seitens der Gemeinde vorgebracht wurden, in idealer Weise abdecken konnten.

Seitens der Gemeinde wurden Anforderungskataloge für die folgenden Teilaspekte entworfen. Diese befinden sich im Anhang dieser Broschüre:

- Neues Werkhofgebäude
- Zeitgemässe Entsorgungsanlage
- Erweiterung Gemeindeverwaltung

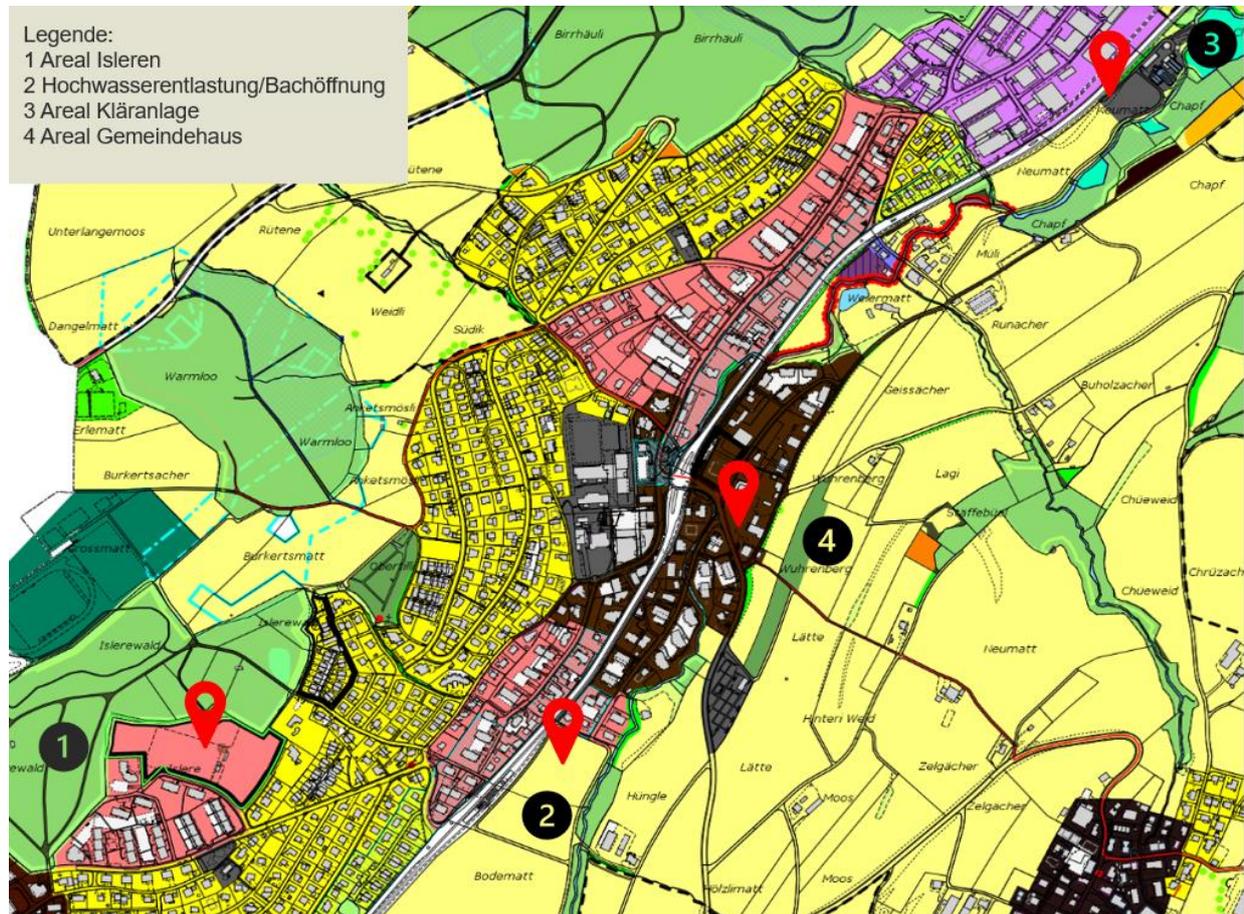
Die Studienergebnisse wurden zuerst der Finanz- und Ortsbürgerkommission, den privat involvierten Parteien und anschliessend Vertretern von Behörden, Parteien und Interessengruppen präsentiert und mit diesen auch besprochen. Am 5. März 2020 wurde öffentlich darüber orientiert. An dieser Orientierung wurden Fragen aufgeworfen, welche nicht abschliessend beantwortet werden konnten. Insbesondere wurde auch ein «Ausblick» des Gemeinderats über die nächsten Jahre verlangt. Der Gemeinderat nahm die Voten auf und versuchte den Ausblick im Rahmen einer Gesamtstrategie aufzuzeigen. Diese beinhaltet ein ganzes Paket an Ideen und Massnahmen, welche in einer Gemeindestrategie 2020-2035 zusammengefasst wurden.

Diese Entwicklungsstrategie wurde den StimmbürgerInnen und Stimmbürgern im Sommer (August) 2020 aufgezeigt und sollte auch die Grundlage für einen Projektierungskredit für die Bebauung des Areals Gemeindehaus liefern.

Im Rahmen der erwähnten und durch den Souverän grundsätzlich gutgeheissenen Entwicklungsstrategie, bedarf es einer umfassenden Analyse, woraus sich die Chancen und Möglichkeiten dieser Entwicklung ablesen lassen. Die einzelnen Projektpunkte der Entwicklungsstrategie sehen wie folgt aus:

1. Areal Isleren
2. Hochwasserentlastung/Bachöffnung
3. Areal Kläranlage
4. Areal Gemeindehaus

Die detaillierten Auszüge der Gemeindestrategie 2020-35 befinden sich im Anhang dieser Broschüre.



Eventuell sollten wir die «damaligen» Arbeiten für eine Bebauung dieses Areals hier an dieser Stelle auch noch einmal erwähnen (in den 80 er bzw. 90 Jahren) bzw. die entsprechenden Unterlagen noch kurz heraussuchen.

Hervorgehend und aus der Entwicklungsstrategie erfolgt nun die detaillierte Betrachtung der Arealüberbauung Gemeindehaus.

1.1.1 Gemeindehauserweiterung

Die Gemeindehauserweiterung soll auf dem Niveau des Zehntenkellers und unter der heutigen Vor- und Parkplatzfläche (zwischen bestehendem Gemeindehaus und Zehntenscheune) erfolgen. Das bestehende Gebäude bleibt vollumfänglich erhalten und wird weiterhin auch umfassend genutzt werden. Der zentrale Eingang mit Schalteranlage und Verbindung zum bestehenden Haus wird neu über eine grosszügige Freifläche/Parkfläche auf dieser Ebene erfolgen. Die heutigen Schalteranlagen genügen den Anforderungen hinsichtlich Diskretion, Platzbedarf und Sicherheit nicht mehr. Die Büros der Abteilungen Gemeindekanzlei, Einwohnerdienste und Bau und Planung sowie das Regionale Betriebsamt Mutschellen-Kelleramt, welches heute im Gebäude Elektrahof an der Friedlisbergstrasse 12 eingemietet ist, sollen in der Erweiterung integriert werden.

Ebenso sollen hier auch das Büro des Werkhofs (inklusive Werke Wasser und Abwasser) sowie die Aufenthaltsräume (inklusive Umkleide- und Nasszellen) des Personals (Gemeindehaus und Werkhof) eingerichtet werden.

Archivräume und IT-Infrastruktur sollen ebenfalls Platz finden, da das heutige Archiv im Untergeschoss aufgehoben wird und darüber der direkte Zugang/Verbindung zum Hauptgebäude erfolgt.



1.1.2 Neubau Werk- und Entsorgungshof

Die Realisierung eines Neubaus des Werkhofs und die Realisierung von zeitgemässen Entsorgungsanlagen sind grundsätzlich unbestritten. An der Informationsveranstaltung wurden diesbezüglich zahlreiche Fragen aufgeworfen. Diese wurden vom Gemeinderat in der Folge näher angeschaut und es wurden zusätzliche Abklärungen über mögliche Alternativstandorte des Werkhofs und einer Entsorgungsanlage gemacht.



Bezüglich Standort kam man zum Fazit, dass dieser auf dem Areal der heutigen Kläranlage nicht realisiert werden kann, da diese Fläche weiterhin, insbesondere auch mit dem Betriebsgebäude und den Becken, bestehen bleiben soll (Umnutzung in Regenbecken und Verzicht auf Rückbau aus betrieblichen und finanziellen Überlegungen heraus). Die landwirtschaftliche Fläche soll, gemäss Ausführungen im Rahmen der Entwicklungsstrategie, ausgezont werden und dafür soll an anderer Stelle neuer Wohnraum geschaffen werden. Das Gewerbegebiet Grossmatt kommt als möglicher Standort nicht in Frage, da keine gemeindeeigene Landfläche vorhanden ist. Eine Entsorgungslösung beim Feuerwehrmagazin (gemeinsam mit dem Werkhof) ist kein gangbarer Weg (viele Fahrzeugbewegungen, praktisch keine «Frei- und Aussenflächen» und insbesondere keine neue Lösung für die Feuerwehr). Die dort vorhandenen Freiflächen sollen stattdessen längerfristig auch für die Schule genutzt werden können. Schlussendlich bliebe als Alternative noch eine regionale Lösung. Diese müsste zentral im Gebiet Mutschellen liegen, jedoch besitzt keine der drei Gemeinden Berikon, Widen und Rudolfstetten-Friedlisberg Landflächen an dieser Lage. Diese müssten erworben werden, und der Landpreis dürfte an zentraler Lage, heute weit über CHF 1000 pro m² betragen. Der „Landbedarf“, insbesondere für eine Entsorgungsanlage, mit zugehörigen Frei- und Abstellflächen, geregelter Zufahrt, beläuft sich auf gegen 2'000 m².

Die Detailergebnisse in Bezug auf die Überlegungen der Standorte für den Werkhof und die Entsorgungsstelle befinden sich im Anhang bzw. wurden bereits im Rahmen der Traktandierung für einen Planungskredit erarbeitet und aufgeschaltet.



Der Gemeinderat hat mit den Nachbargemeinden Kontakt aufgenommen. Diese sehen in den nächsten Jahren auch keine Lösungen für eine Zentralisierung dieser Bereiche. Die Gemeinde Berikon hat jedoch Interesse an einer gemeinsam betriebenen Entsorgungslösung (Entsorgungshof) für Material, welches nicht über Strassen- und Ortssammelstellen (Unterfluranlagen in Rudolfstetten-Friedlisberg) entsorgt werden kann. Anzumerken ist hier, dass eine gemeinsame Lösung nicht nur einen Platzbedarf auslöst, sondern auch noch allseits gut und einfach zugänglich sein sollte (auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln). Die Lage muss dabei einigermassen zentral sein. Die Gemeinden Oberwil-Lieli und Widen sehen keinen Bedarf für eine gemeinsame Lösung, können sich jedoch eine Zusammenarbeit beim Entsorgungsmanagement vorstellen. Mit der Realisierung eines Entsorgungs- und Werkhofs in Form eines Hofes und einer Scheune kann auch etwas vom heutigen Charakter des Gebäudeensembles erhalten bleiben. Die aktuellen Verhältnisse für die beschriebenen Aufgabenverhältnisse bedürfen einer dringenden Änderung.





1.1.3 Realisierung von drei Mehrfamilienhäusern

Unbestritten scheint hier zu sein, dass die Realisierung von Wohnraum an diesem zentralen und sehr gut erschlossenen Standort im Zentrum erwünscht ist (alle wichtigen Dienstleistungen können in Gehdistanz bezogen werden, inklusive ÖV). Einige Personen wünschen sich noch mehr Wohnraum, andere weniger Dichte, und schlussendlich kommt die Frage: Wer soll diesen Wohnraum realisieren und betreiben? Dazu teilte die Ortsbürgerkommission mit, dass sie gerne ein Mehrfamilienhaus erwerben würde, wobei noch zu klären ist, ob dies mit Landanteil gekauft werden soll. Bei den übrigen zwei vorgesehenen Häusern kam die IG ÄlterWerdenInRudolfstetten-Friedlisberg auf den Gemeinderat zu und teilte mit, dass sie die Absicht verfolge, mindestens ein Mehrfamilienhaus als «Mehrgenerationenhaus» in Genossenschaftsform zu realisieren. Der Realisator ist hier jedoch noch nicht bekannt bzw. eine Genossenschaft wurde diesbezüglich noch nicht gegründet. Es steht auch zur Diskussion, dass eine bestehende Genossenschaft eine solche Bebauung realisieren könnte. Der Gemeinderat hatte angedacht, dass zwei Häuser durch die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg finanziert, realisiert und die Wohnungen vermietet werden sollen. Diese würden zur Finanzierung der öffentlichen Bauten beitragen und der Gemeinde zusätzliche Einnahmen generieren. Da diesbezüglich jedoch zahlreiche Fragen offen sind und einer Klärung bedürfen, wollte der Gemeinderat bei der Projektierung einen Betrag dafür verwenden, damit offene Punkte geklärt, aber auch die Bedürfnisse umfassend evaluiert werden können. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger können so nach Abschluss der Projektierung und mit der Genehmigung eines Baukredits entscheiden, wer und in welchem Umfang Wohnraum auf dem Areal Gemeindehaus, und zu welchen Bedingungen/ Konditionen, mit welchen Konsequenzen, realisieren soll. Ohne eine umfassende Auslegeordnung und die entsprechenden Abklärungen können hier keine seriösen Aussagen gemacht und keine weiteren Zahlen präsentiert, geschweige denn über einen Baukredit abgestimmt werden.



1.1.4 Gemeindesaal und Parkierungsanlage

Schon seit über zwei Jahrzehnten, mit der Sanierung und heutigen Erneuerung der Mehrzweckhalle, wurde die Realisierung eines Bühnenanbaus an eben diese Halle diskutiert. Seit Jahren ist ein Betrag von CHF 1,6 Mio. in der Investitions- und Finanzplanung für einen solchen Anbau eingestellt. Mit der Arealentwicklung Gemeindehaus beauftragte der Gemeinderat die Studienverfasser, zu prüfen, inwiefern und zu welchen Kosten ein mit einer Bühne ausgestatteter Gemeindesaal im Zentrum von Rudolfstetten-Friedlisberg erstellt werden könnte. Der Gemeinderat sieht mit einer solchen Realisierung einige Vorteile:

- Es kann eine Lokalität mit Platzangebot (ca. 250 bis 300 Personen, Detailklärung im Rahmen der Projektierung) geschaffen werden.
- Die Schule könnte den Gemeindesaal nutzen, womit beispielsweise der Singsaal für zusätzliche Unterrichtsräume genutzt werden könnte. Die bestehende Mehrzweckhalle kann entlastet und künftig noch vermehrt für die eigentliche Nutzung als Sporthalle zur Verfügung gestellt werden. Es können damit „Einschränkungen“ bei den Vereinen minimiert werden.
- Vereine könnten ihre Anlässe im Gemeindesaal durchführen und dabei von einer wesentlich besseren Infrastruktur bezüglich Beschallung und Bestuhlung profitieren, welche auch für Probezwecke zur Verfügung steht.
- Im Zentrum der Gemeinde, an gut mit öffentlichem Verkehr erschlossener Lage, kann eine grosszügige Räumlichkeit für Anlässe und Veranstaltungen (Vermietungen) angeboten werden, was eine Stärkung und einen Ausbau des kulturellen Angebots zur Folge haben könnte.
- Die stetige und immer wiederkehrende Nachfrage nach Bereitstellung von Vereinsräumlichkeiten (Musik- bzw. Bandräume) könnte abgedeckt werden.
- Es wäre auch vorgesehen, in den Räumlichkeiten des Gemeindesaals ein kleines Ortsmuseum einzurichten (Bilder, Erinnerungsstücke besonderer Art; diese sind aktuell überall eingelagert und praktisch nichts davon ist zugänglich).
- Als Möglichkeit können auch Wohnungen über dem Gemeindesaal realisiert werden. Gleichzeitig mit der Realisierung des Gemeindesaals sollen unterirdisch Tiefgaragenplätze erstellt werden, einerseits für die Mieterinnen und Mieter der Wohnliegenschaften, aber auch die Nutzerinnen und Nutzer sowie Besucherinnen und Besucher des Gemeindehauses bzw. Gemeindesaals. Die Besucherparkplätze für die Dienstleistungen der Gemeinde befinden sich weiterhin zwischen Gemeindehaus und den neuen Gebäuden des Werkhofs bzw. der Entsorgung. Nebst den Besucherparkplätzen sollen zusätzlich Park and-ride-Parkplätze (P+R) in der Tiefgarage für die Erschliessung des Ortsteils Friedlisberg an den öffentlichen Verkehr erstellt werden.



1.1.5 Nachbarschaft

Mit den beiden Nachbargrundeigentümern im westlichen Bereich des Planungsperimeters wurden Gespräche geführt. Mit der Planung seitens der Gemeinde machen auch diese beiden Grundeigentümer mit. Sie bekunden die Absicht, auch ihre beiden Parzellen neu zu bebauen (mit Mehrfamilienhaus und Gewerbenutzung im EG/UG). Der Gemeinderat sicherte ihnen zu, dass er dies sehr begrüsst und dies zu einer Aufwertung der gesamten Umgebung wesentlich beitragen würde.



1.1.6 Kosten

Im Rahmen der Einholung des Projektierungskredits wurde auch der Kostenumfang, auf Grundlage von Schätzungen, erstmals erörtert. Für den Werkhofneubau und eine zeitgemässe Entsorgungsanlage wurden rund CHF 2 Mio. veranschlagt. Zusammen mit der Erweiterung der Gemeindeverwaltung wurden die Kosten auf CHF 5 Mio. geschätzt. Für den Gemeindesaal gingen die Schätzungen von Kosten von rund CHF 5 Mio. aus. Für die drei Mehrfamilienhäuser wurden insgesamt Kosten von rund CHF 3 Mio. pro Gebäude geschätzt. Darin nicht enthalten waren die Anteile an unterirdischen Parkflächen/Garagenplätze welche ebenfalls zur Verfügung gestellt werden müssen.

Grobkostenschätzung KIP Siedlungsplanung AG im Rahmen Ausarbeitung Projektierungskredit (Stand 15. Januar 2020)

Nutzung	Fläche (m ²)	Volumen (m ³)	Fr/m ³	Total (Fr)
Tiefgarage	1'320	3'960	450.-	1'782'000.-
Saal + Nebenräume	630	4'300	1'100.-	4'730'000.-
GMD / Verwaltung	620	2'160	900.-	1'944'000.-
Werkhof	640	3'200	550.-	1'760'000.-
Wohn-Nebenräume	690	2'070	500.-	1'035'000.-
Wohnen	2'720	8'160	850.-	6'936'000.-
Total				18'187'000.-

1.1.7 Projektierungskredit

Auf Grund der Studienergebnisse beantragte der Gemeinderat der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. August 2020 einen Projektierungs-/Verpflichtungskredit über CHF 390'000 (inkl. MwSt.).

Die detaillierten Kosten bzw. der Leistungsumfang kann untenstehend entnommen werden:

<i>Leistungsumfang</i>	<i>Preise/Kosten</i>	
Prozessbegleitung Raumplanung/ Koordination	CHF	25'000
Freiraumgestaltung Vorprojekt	CHF	35'000
Architekturleistungen Vorprojekt	CHF	200'000
Modell/Visualisierungen	CHF	15'000
Fachplanerleistungen (Heizung, Sanitär/ Lüftung, Elektro/Photovoltaik, Statik/Baugrube)	CHF	30'000
Abklärung Anforderungen/Nutzen, Möglichkeiten/ Chancen und Risiken für Wohnungsbau/Evaluation und Auslegeordnung für Realisierung (Mehrgenerationenhaus, genossenschaftlicher Wohnungsbau)	CHF	30'000
Reserven	CHF	25'000
Total exkl. MwSt.	CHF	360'000
MwSt. (gerundet)	CHF	30'000
Total Projektierungskredit inkl. MwSt.	CHF	390'000

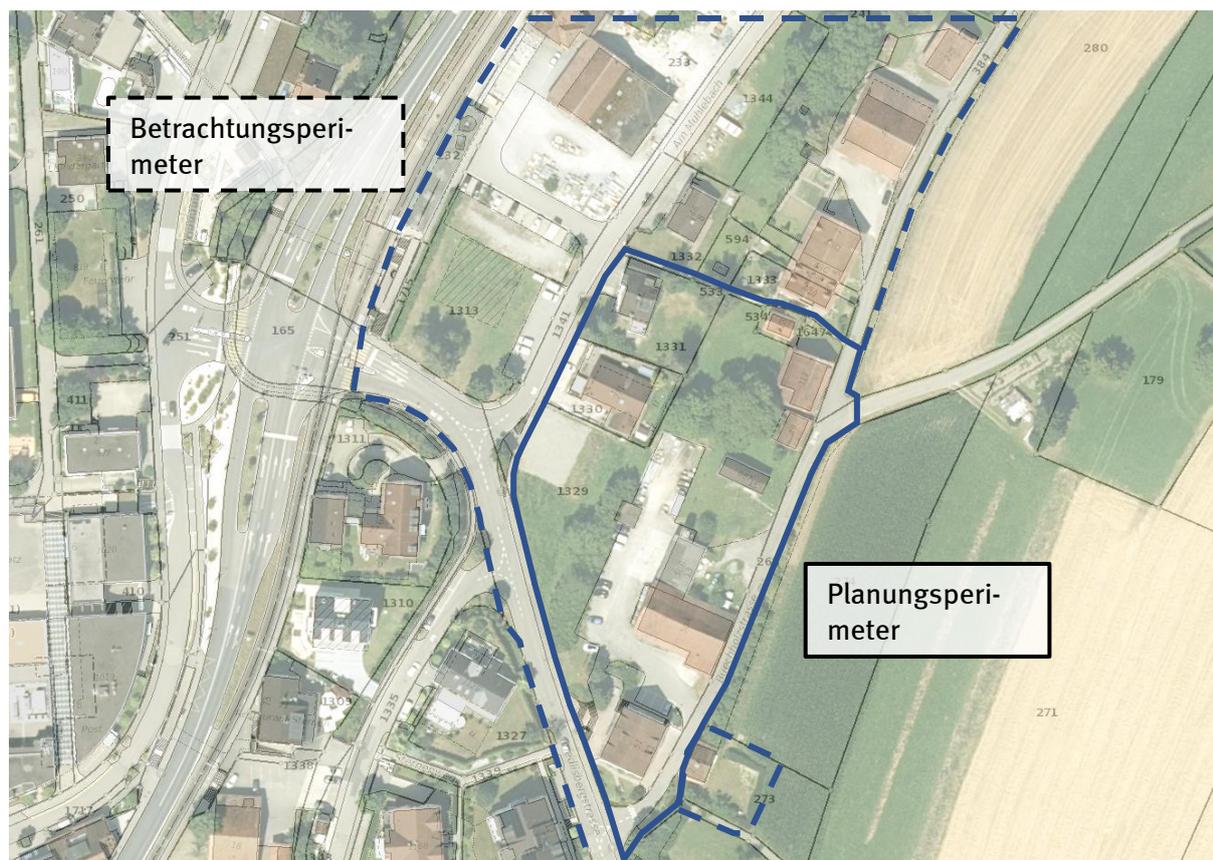
Die Versammlung hiess obigen Verpflichtungs- bzw. Planungskredit mit grosser Mehrheit gut. Vorausgegangen war ein Rückweisungsantrag zu diesem Geschäft, welcher acht JA-Stimmen vereinigte, dies bei einer grossen Mehrheit, welche dagegen votierte.

Wie bereits in der Broschüre bzw. im Traktandenbericht zur Versammlung damals beschrieben, hat der Gemeinderat noch im Herbst 2020 die ersten Arbeiten vergeben. Bereits im November 2020 starteten die Planungs- und Abklärungsarbeiten. Im Januar 2021 kam man zur Erkenntnis, dass die Projektentwicklungsarbeiten bis im März/April 2021 so weit voranschreiten könnten, dass bereits der Einwohnergemeindeversammlung vom Juni 2021 ein Baukreditantrag für das ganze Projekt Arealentwicklung Gemeindehaus vorgelegt werden kann.

Die vorliegende Broschüre befasst sich nun im Detail mit dem ausgearbeiteten Gesamtprojekt «Arealüberbauung» Gemeindehaus. Es sollen dabei alle Aspekte ausgeleuchtet und einer umfassenden Betrachtung unterzogen werden.

1.2 Grundlagen (Flächen, Zonierung, Bauordnung)

1.2.1 Gemeindehausareal – Perimeter



Das Gemeindehausareal (Planungsperimeter) umfasst eine Fläche von 8'101 m² und besteht aus mehreren Parzellen. Die nachstehende Tabelle listet die betroffenen Parzellen mit Angabe der Grundeigentümer, der aktuellen Nutzung sowie der einzelnen Flächen auf.

Parz.-Nr.	Eigentümer	Aktuelle Nutzungen	Fläche
1329	Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg	Gemeindeverwaltung, Werkhof	6'510 m ²
1330	GFR Immo AG	Elektro Fröhli AG / Lager / Werkstatt / Wohnen	678 m ²
1331	Viktor und Gaby Hüsler	Wohnhaus	817 m ²
533	Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg	Fussweg	96 m ²
Total	Planungsperimeter		8'101 m ²

Nicht Teil des Perimeters sind die Parzellen Nrn. 534 und 1647, welche in privatem Eigentum sind und betreffend Nutzung zur nördlich angrenzenden Liegenschaft gehören. Wie den nachstehenden Ausführungen zu entnehmen ist, soll der bestehende Fussweg auf Parzelle Nr. 533 zukünftig durch den nördlichen Teil des Perimeters geführt werden. Im Rahmen der späteren Planungsarbeiten wird daher eine zweckmässige Neuordnung der Wegparzelle mit den beiden obgenannten Parzellen angestrebt.

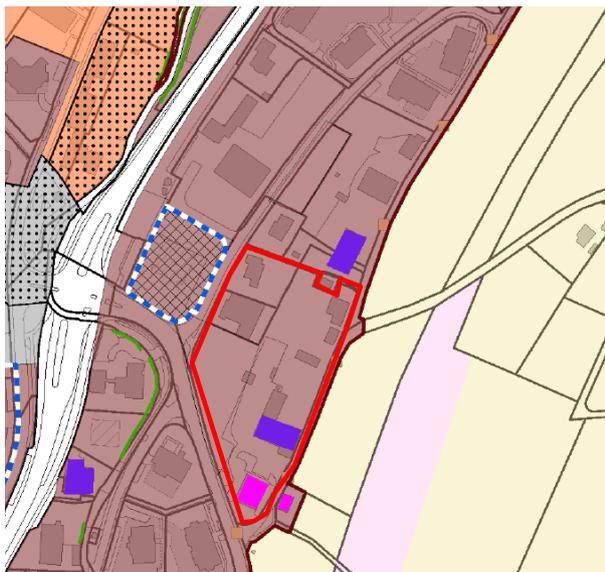
Die Entwicklung des Gemeindehausareals geschieht in Abstimmung mit den aktuellen Gegebenheiten und den zukünftigen Entwicklungen in der Umgebung. Im Sinne eines Betrachtungsperimeters und der Abstimmung von Städtebau, Freiraum und Verkehr wurden daher mehrere weitere Parzellen in die Planungsarbeiten miteinbezogen.

1.2.2 Zonierung / Bauvorschriften

Das Gemeindehausareal liegt gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan in der Kernzone Dorf. Diese ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten, öffentliche Einrichtungen sowie Landwirtschaft bestimmt. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt. Der Dorfkern ist in seiner räumlichen- und baulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen. Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach und Fassadengestaltung, Material und Farbe in die bestehende Überbauung gut einzugliedern. Hauptgebäude haben Steildächer aufzuweisen und Dächer sind mit Ziegel oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken. Bei guter architektonischer Gestaltung kann der Gemeinderat jedoch auch andere Dachformen bewilligen. Die zugehörigen Aussenräume sind gemäss § 7 BNO so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

§ 5	
<i>Kernzone Dorf</i>	<i>1Die Kernzone Dorf ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten, öffentliche Einrichtungen sowie Landwirtschaft bestimmt. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.</i>
<i>Gestaltung und Eingliederung</i>	<i>2Der Dorfkern ist in seiner räumlichen und baulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen.</i> <i>3Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe in die bestehende Überbauung gut einzugliedern.</i>
<i>Mässig störende Betriebe</i>	<i>4Die zugehörigen Aussenräume sind Teil des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</i> <i>5Mässig störende Betriebe sind im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zugelassen, wenn alle zumutbaren und notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen getroffen werden, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.</i>
<i>Dächer</i>	<i>6Hauptgebäude haben Steildächer aufzuweisen. Dächer sind mit Ziegel oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken.</i> <i>7Bei guter architektonischer Gestaltung kann der Gemeinderat auch andere Dachformen bewilligen.</i>

Östlich angrenzend an die Bauzone befindet sich eine geschützte Hecke. Das bestehende Gemeindehaus sowie das zum Ensemble gehörende „Stöckli“ sind Gebäude mit Substanzschutz und daher vollumfänglich zu erhalten. Die angrenzende Scheune steht unter Volumenschutz.



- Kernzone Dorf
- Zone Areal Bahnhof
- Bereiche rechtsgültiger
Gestaltungsplän
- Mehrfamilienhauszone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Landwirtschaftszone
- Familiengartenzone
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz

In der Kernzone Dorf sind drei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 11 m und einer Firsthöhe von 16 m zulässig. Es gilt eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.7. Bei Arealüberbauungen ist gemäss § 31 BNO eine Erhöhung der AZ auf 0.8 möglich. Im Rahmen der Arealüberbauung kann gestützt auf § 39 Abs. 4 BauV in weiteren Aspekten von der Regelbauweise abgewichen werden.

§ 31

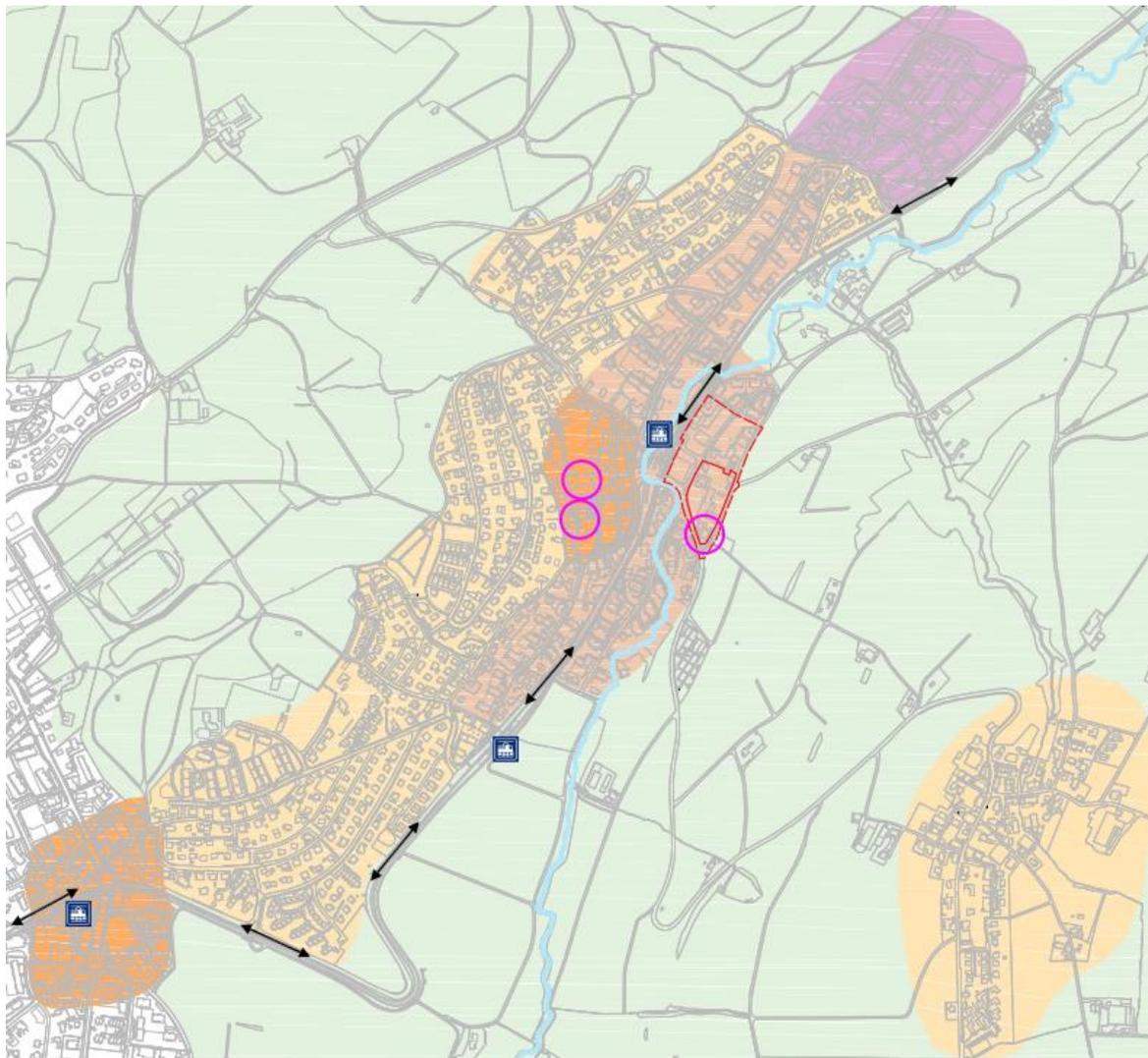
Arealüberbauungen *Im Interesse einer guten Ausnützung des Baulandes können für Arealüberbauungsvorhaben erhöhte Ausnützungsziffern bewilligt werden.*

Zone	Min. Landfläche m ²	AZ
KD	4000	0.80
KM	4000	1.00
E2	4000	0.45
M3	4000	0.70
KF	2000	0.55

Auszug § 31 BNO: minimalen Flächenvoraussetzungen für eine Arealüberbauung:

1.2.3 Abstimmung mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die obigen Ausführungen sowie die Planungsarbeiten stützen sich auf den rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), welche am 16. Juni 2000 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen wurden. Zurzeit läuft die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, in welcher die besagten Raumplanungsinstrumente aktualisiert werden. Mit der Gemeindeverwaltung, einem Werkhof mit Entsorgungsanlage (Entsorgungshof) sowie auch einem Gemeindegemeinschaftsraum sollen verschiedene öffentliche Nutzungen auf dem Gemeindehausareal angesiedelt beziehungsweise gestärkt werden. Diese Nutzungen bedingen keine Zonierung in der Kernzone Dorf, sondern könnten auch in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen. Abgestimmt, siehe Entwicklungsstrategie 2020-2035 (vgl. vorstehende Ausführungen zur Gemeindestrategie und/oder Anhang) auf die räumliche Strategie der Gemeinde und die Ziele der Nutzungsdichte im Areal sollen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung daher Teile des Areals in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Dies bietet die Möglichkeit, die freiwerdende Fläche in der Kernzone Dorf mittels Siedlungsgebietsumlagerung (vorgesehen ins Gebiet Hofacker) zu transferieren (Auszonung von öffentlicher Zone bei der Kläranlage/Abwasserreinigungsanlage als Kompensation). Das Vorgehen wurde anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom August 2020 der Bevölkerung so, im Rahmen der Gemeindestrategie 2020 bis 2035 bereits präsentiert. Die effektiv umgelagerte Fläche wird zusammen mit der Detaillierung des Überbauungskonzepts, im Rahmen einer Ausführungsplanung und parallel laufend zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung festgelegt werden können.



1.3 Standortanalyse (was soll an dieser Lage entwickelt werden)

Das Gemeindehausareal liegt an westexponierter Hanglage im Grenzbereich zwischen dem Siedlungsgebiet von Rudolfstetten, der stark frequentierten Verkehrsachse Bremgarten-Dietikon und einer attraktiven Landschaftskammer Richtung Friedlisberg. Eine sorgfältige Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft ist daher zentral.

Das Gemeindehausareal zeichnet sich durch folgende Charakteristiken aus:

- in Ost-West Richtung abfallend; West-Hang. Höhendifferenz zwischen Ost -und Westgrenze 10 Meter, was in etwa 3 Geschossen entspricht
- am östlichen Rand der Gemeinde liegend und doch angrenzend an das Dorfzentrum mit der Bahnhaltestelle und dem in Erstellung befindlichen höheren Gebäude (publikumsorientierte EG-Nutzung, Kleinwohnungen in OG's)
- bestehende öffentliche Nutzungen der Gemeindeverwaltung (prägendes Gemeindehaus) sowie des Werkhofs und der Entsorgungsstelle
- durch die zwar in privatem Besitz stehenden doch ebenfalls in die Bebauungsstudie einzubeziehenden, am nordwestlichen Rand des Geländes liegenden Liegenschaften der GRF Immo AG (Firma Fröhli) bzw. der Familie Hüsler
- durch nördlich angrenzende bestehende Wohnbauten in charakteristischer Aufreihung an der Buechholz-/Kapfstrasse
- die auf drei Seiten das Gelände umfassenden Strassen: Am Mühlebach am westlichen, die Friedlisbergstrasse am süd-westlichen und die Buechholzstrasse am östlichen Rand.
- die bestehenden Wegverbindungen zwischen offener Landschaft und dem Siedlungsgebiet
- grosses Innenentwicklungspotenzial auf Grund der heute tiefen Dichte im Areal



1.4 Planung und Verkauf «Isleren»/Infrastruktur

Im Rahmend der Gemeindestrategie (siehe bereits gemachte Ausführungen) zeigte der Gemeinderat ebenfalls auf, was mit bzw. beim Areal Isleren möglich und angedacht ist.

Hier ergeben sich zwei Optionen. Diese wurden bereits im August 2020 so aufgezeigt und von den StimmbürgerInnen entsprechend zur Kenntnis genommen.

Einerseits kann die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg das Areal, mit der laufenden Planung, in Etappen verkaufen und somit bebauen lassen. Andererseits und dies wurde anlässlich der Versammlung vom vergangenen August aufgezeigt, zusammen mit dem Inhaber der Nachbarparzellen die Planung ausweiten und damit kann ein neuer, erweiterter Gestaltungsplanperimeter geschaffen werden.

Der aktuelle Stand der Planungsarbeiten sieht so aus, dass das Mitwirkungsverfahren für die notwendige Teilzonenplanänderung und den Gestaltungsplan abgeschlossen ist, die Auswertungen sind erfolgt und die Planung wäre bereit für die öffentliche Auflage. So könnte man, wenn alles ordentlich läuft, diese Planung innert Jahresfrist, wie aktuell vorliegend, zum Abschluss bringen.

Das oben beschriebene Verfahren ist momentan sistiert, da der Gemeinderat mit der Firma Real North AG eine Entwicklungsvereinbarung abgeschlossen hat, welche beinhaltet, dass Real North AG einen neuen Gestaltungsplan ausarbeitet, welcher als Alternativvariante dem Gemeindeprojekt gegenübergestellt und dem Stimmbürger vorgelegt werden soll. Dies unter der Voraussetzung, dass die Rahmenbedingungen stimmen und für die Gemeinde daraus ein echter Mehrwert entsteht.

Der Gemeinderat sieht aktuell, dass die Einwohnergemeinde selbst für diese Fläche und in diesem Umfang nicht selbst als Bauherr auftreten kann und soll. Einerseits sind die Fläche und das Bauvolumen zu gross, andererseits liegen auch die finanziellen Mittel der Gemeinde nicht so vor, dass hier eine Mitrealisierung für die Gemeinde interessant ist. Vielmehr sollte mit klugen Entscheiden Mehrwerte geschaffen werden, indem andernorts, wie nun vorliegend beim Areal Gemeindehaus, gezielt in Projekte investiert wird, welche nachhaltig für die Gemeinde besser geeignet und auch gestemmt werden kann.

Nicht zuletzt hat der Gemeinderat auch aufgezeigt, dass im Rahmen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung auch mit Abtauschvarianten an geeigneter Lage neue Bauzonenreserveflächen geschaffen werden können, welche langfristig der Gemeinde entsprechend zur Verfügung stehen.

Was aber auch wichtig ist und an dieser Stelle unbedingt erwähnt werden muss, mit der Bebauung der Isleren werden auch die Infrastrukturbedürfnisse, sei es für die Entsorgung, die Bildung, aber auch für Kultur und im Rahmen der öffentlichen Dienstleistungen seitens des Gemeindeverwaltungs-betriebs umfangreicher. Deshalb möchte der Gemeinderat auch hier die Voraussetzungen schaffen, damit man bei einen «Entwicklungsschub», sollte dieser dann zum richtigen Zeitpunkt durch die StimmbürgerInnen ausgelöst werden, parat ist. Nicht für im Bereich der Erschliessung, wo bereits heute Vorleistungen von den Versorgungswerken (Wasser, Abwasser, Strom, Sauberwasser) bis über die Strasse geschaffen wird, sondern auch für die übrigen Dienstleistungsbereiche.

Es wird an dieser Stelle auch auf die Ausführungen und die Unterlagen anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. August 2020 verwiesen.



2. Bedarfsabklärung

2.1 Pflichtbedarf

2.1.1 Werkhof und Entsorgung

Wie im Rahmen der Projektstudien schon aufgezeigt und auch ausgeführt, soll der Gemeindewerkhof nach wie vor im Zentrum der Gemeinde, auf eigenem Land der Gemeinde angesiedelt werden. Bereits im Rahmen der Beantragung des Projektierungskredit wurden dazu umfassende Standortabklärungen, auch für Alternativstandort getätigt. Dazu wird auf die vorgängigen Ausführungen verwiesen.

Der Platzbedarf ergibt sich einerseits aus dem Fuhrpark des Werkhofs, welcher neben Transportfahrzeugen (Multicar-Transporter mit Ladebrücke, Nissan Pick Up-Fahrzeug) auch Zugfahrzeuge für Anbaugeräte (Mercedes-Unimog mit Pflug und Streuer, Holder Mehrzweckgeräteträger) enthält. Daneben gibt es Spezialfahrzeuge, wie eine Strassenwischmaschine, aber auch Walze mit Anhänger, Anhänger und diverse Anbaugeräte an vorerwähnte Fahrzeuge, aber auch solche bei welchem die Geräteträger extern im Auftragsverhältnis unterwegs sind (Winterdienst Pflug und Salzstreuer).

Übersicht Fahrzeuge Werkhof Rudolfstetten-Friedlisberg

(Stand 10. Oktober 2019)

	Gewicht (in t)	Länge (in m)	Breite (in m)	Höhe (in m)
Unimog (inkl. Winterausrüstung)	16.0	10.00	2.70	3.10
Nissan Pickup	3.5	5.50	2.00	1.80
Multicar (3-Seitenkipper)	5.0	5.50	2.20	2.60
Holder (inkl. Winterausrüstung)	3.5	6.50	1.60	2.20
Wischmaschine	5.0	5.70	1.60	2.00



Areal Gemeindehaus



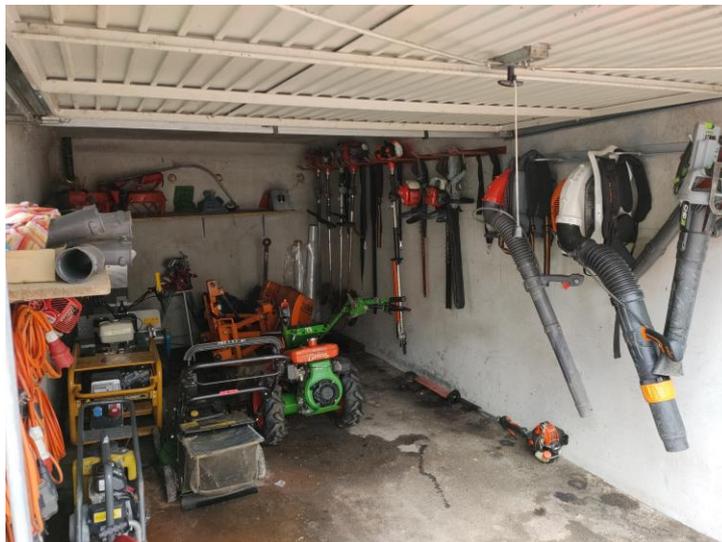
Gemeindeversammlungen Juni 2021

Neben diesen Fahrzeugen gibt es auch eine Vielzahl an Kleingerätschaften. Angefangen von Rasenmähern, über Mähgeräte, bis hin zu Laubbläsergeräten und Gartenwerkzeugen. Es sind aber auch technische Gerätschaften für den Werkleitungsunterhalt (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) einzulagern und die Abfallbeseitigung welche im Alltag Platz benötigen und trotzdem gut verfügbar sein müssen.



Neben Gerätschaften für den Alltag, gibt es aber auch solche welche saisonal zum Einsatz kommen. Hier können Synergien genutzt werden. So können gerade die Winterdienstaufbau- und Zusatzgeräte in den Frühlings- und Sommermonaten bei einem Salzsilo geschützt unterstellt werden. Letzterer wird vom Herbst bis in den März, längstens April benötigt, beansprucht viel Platz, obwohl die benötigten Mengen sehr unterschiedlich ausfallen. Von einigen wenigen Tonnen in einem Jahr, bis hin zu zwei bis drei Lastwagenzügen (Kapazität über 20 Tonnen pro Lieferung). Mit einem zentralen Silo, integriert in den Werkhof, kann nicht nur genügend Lagerkapazität geschaffen werden, es ist auch ökologisch wertvoll, wenn vom Lagerort bis hin zu den Einsatzstandorten nicht viele unnötige Kilometerstrecken zurückgelegt werden müssen. Neben den Strecken, können so auch Signalisations- und Winterdienstmaterial (Signaltafeln, Ständer, Schneepfähle) werden in der Scheune eingelagert, genauso wie dies für Möbeleinlagerungen für EinwohnerInnen erfolgt, welche temporär oder dauerhaft ihre Wohnung verlieren.

Das Büro des Werkhofs diente bislang auch als Aufenthalts-, Pausen- und Umkleideraum für das Personal. Kleider wie auch Schuhe müssen auch in der Werkstatt aufgehängt und getrocknet werden. Es gibt eine kleine Toilette, wobei weitere sanitäre Einrichtungen, insbesondere auch Umkleideräume und Duschen gänzlich fehlen. Während der aktuellen Pandemie musste der Aufenthaltsbereich in den Zehntenkeller des Gemeindehauses verlegt werden. Da können sowohl Abstände besser eingehalten werden und es stehen auch weitere sanitäre Einrichtungen (WC's) zur Verfügung.



2.1.2 Gemeindesaal

Bereits vor weit über zwei Jahrzehnten, auch im Rahmen der Sanierung und Erneuerung der heutigen Mehrzweckhalle mit Mehrzweckraum im Untergeschoss, wurde über einen Bühnenanbau an diese Halle diskutiert. Bei der seinerzeitigen Sanierung wurde der Bühnenanbau, vornehmlich aus Kostengründen, aber auch weil die Bedürfnisse nie so klar definiert werden konnten, weggelassen.

In den Finanzplänen der Gemeinde ist und war dieser Bühnenanbau mit Kosten von CHF 1.5 bis CHF 2 Mio. über all die Jahre enthalten.

Im Rahmen der Arealentwicklung Gemeindehaus wurde den Planungsteam dieses Anliegen mit auf den Weg gegeben und der Gemeinderat kam vorgängig zum Schluss, dass mit einem Bühnenbau an die bestehende Mehrzweckhalle ein zu «geringer» Mehrwert für diese Baute entsteht.

Die Mehrzweckhalle könnte sowohl für bestehende Anlässe (vornehmlich Vereine des Gesangs und Schulanlässe) besser genutzt werden und es entfielen die temporären Bauten (mobile Bühne mit Auf- und Abbau). Gleichzeitig führen jedoch diese Anlässe bereits heute und bei künftiger intensiver Nutzung auch zu Einschränkungen im Schulsportbetrieb und auch bei den Sportvereinen. Letztere teilen bereits heute mit, dass an gewissen Abenden unter der Woche zu wenig Platz für ihre Sportarten zur Verfügung stehen und es war und ist auch schon die Rede nach der Schaffung von weiteren Hallenangeboten.

Auch die Gemeindegänge, seien dies Informationsveranstaltungen, aber auch Gemeindeversammlungen führen zu Hallenbelegungen.

Kulturelle Anlässe, seien diese durch Ortsvereine, regionale Organisationen oder auch kommerzieller Art, können in Rudolfstetten-Friedlisberg kaum abgehalten werden und auch nicht stattfinden. Hier sieht der Gemeinderat auch erhebliches Verbesserungspotenzial.

Aus den obigen Überlegungen heraus, stellte der Gemeinderat in seinem Anforderungskatalog den «Wunsch» auf, man solle die Schaffung eines Kultur- bzw. Gemeindesaals innerhalb der künftigen Bebauung an idealer Lage prüfen und dies so aufnehmen. Dabei soll nicht ein komplizierter Bau, mit einem Bühnenhaus und auch kein «Gastronomiebetrieb» geplant werden. Es soll ein vielseitig nutzbarer Saal, mit ordentlicher Infrastruktur, einem zweckmässigen Sitzplatzangebot, idealerweise grösser als in der bisherigen Mehrzweckhalle und der Möglichkeit für öffentliche und private Nutzungen vorgesehen werden.

2.1.3 Neubau Entsorgungsanlage

Mit dem Neubau der Entsorgungsanlage soll für die Einwohnerinnen und Einwohner eine Sammelstelle ermöglicht werden, an welcher eine Vielzahl bzw. Mehrheit sämtlicher Abfallstoffe an einem Ort entsorgt werden können. Dabei ist die Entsorgung in 2 Betriebsteile zu unterteilen: Eine bediente Entsorgungssammelstelle im teilweise überdachten Innenbereich, d.h. Inneren des Werkhofes, sowie eine unbediente Unterflurentsorgungssammelstelle, welche im Vorplatz des Werkhofes resp. als Bestandteil der Aussenparkplätze des Gemeindehauses realisiert werden soll.

Folgende Materialien sollten mit einer neuen und erweiterten Entsorgungssammelstelle angenommen werden:

- Inertstoffe
- Altholz
- Graukehrichtmulde
- Korkzapfen
- Nichteisenmetalle
- Leichteisen / Alteisen gemischt
- Messing
- Kupfer
- Kaffee Kapseln
- CD's / DVD's
- Elektronik
- Kühlschränke
- Haushalts-/Küchengeräte
- Leuchtmittel
- Batterien
- Pneu
- Motorenöl
- Speiseöl
- Karton
- Papier
- PET
- Kunststoff (Sammelsäcke)
- EPS / Styropor (Sagex)
-

Mit dem Ausbau des Entsorgungsangebots sollten auch die Öffnungs- bzw. Benützungszeiten der Entsorgung ausgebaut werden. Die genauen Öffnungszeiten sind noch zu definieren, sollten jedoch gesamthaft zwischen 9 bis 15 Stunden pro Woche betragen. Aus Sicht des Gemeinderats soll die Entsorgungssammelstelle jedoch mindestens 3mal wöchentlich geöffnet haben (zwingend auch am Samstagmorgen/-mittag).



2.1.4 Erweiterung Gemeindeverwaltung

Die Gemeindehauserweiterung soll auf dem Niveau des Zehntenkellers und unter der heutigen Vor- und Parkplatzfläche (zwischen bestehendem Gemeindehaus und Zehntenscheune) erfolgen. Das bestehende Gebäude bleibt vollumfänglich erhalten und wird weiterhin auch umfassend genutzt werden. Der zentrale Eingang mit Schalteranlage und Verbindung zum bestehenden Haus wird neu über eine grosszügige Freifläche/Parkfläche auf dieser Ebene erfolgen.

Die heutigen Schalteranlagen genügen den Anforderungen hinsichtlich Diskretion, Platzbedarf und Sicherheit nicht mehr. Die Büros der Abteilungen Gemeindekanzlei, Einwohnerdienste, Postfiliale und Bau und Planung sowie das Regionale Betreibungsamt Mutschellen-Kelleramt, welches heute im Gebäude Elektrahof an der Friedlisbergstrasse 12 eingemietet ist, werden in der Erweiterung integriert. Damit sollen diejenigen Abteilungen mit einem hohen Publikumsverkehr, d.h. viele Personenflüsse, gebündelt und zusammengefasst werden.

Mit der Eröffnung der Partnerfiliale der Schweizerischen Post im Parterre des Gemeindehaus wurden die räumlichen Platzverhältnisse zusätzlich beansprucht. Insbesondere im Bereich der Schalteranlagen mit den heute bestehenden 2 Schaltern, jedoch nur einem gemeinsamen Wartebereich, können die Ansprüche und Bedürfnisse der Kunden und Besucher des Gemeindehauses nicht mehr abgedeckt werden. Insbesondere zu Spitzenzeiten am Montagnachmittag und Abend kommt es zu längeren Wartezeiten, da jeweils nur 2 Personen gleichzeitig bedient werden können. Dies führt zu längeren Wartezeiten und aufgrund der Platzverhältnisse reicht der Wartebereich bei der Eingangstüre häufig nicht aus, sodass einzelne Personen bereits vor dem Gemeindehaus ungeschützt an der Witterung warten müssen. In der aktuellen Pandemiesituation verschärft sich diese Problematik noch mehr, da aufgrund der Abstandsvorschriften noch maximal 2 Personen im Wartebereich innerhalb des Gemeindehaus sich aufhalten können.

Die bestehende Ölheizung, welche im Rahmen der „Inbetriebnahme“ realisiert und eingebaut wurde, hat eine Lebensdauer von rund 40 Jahren und somit das Ende erreicht. Ein Ausfall ist somit jederzeit möglich und müsste zeitnahe Gedanken zu einem Heizungsersatz getätigt werden. Dabei würde sich auf die Fragen nach alternativen und nachhaltigen Heizungssystemen stellen.

2.2 Wahlbedarf

2.2.1 Wohnungsbau

Anforderungen:

Wohnungsbau => Ein «Muss» für Arealüberbauung = einheitliche Gebäudeformen, Aussenraumgestaltung einheitlich, Beheizung kann gemeinsam erstellt werden. Es soll bzw. muss Gemeinschaftsraum geschaffen werden => ist so eingeplant in den Gebäuden.

Selbst wenn die MFH durch einen Dritten realisiert werden, müssen die MFH basierend auf den erarbeiteten Plänen der Arealüberbauung erbaut werden. Optisch eine Arealüberbauung, ansonsten keine Arealüberbauung und auch keine Privilegien wie AZ-Bonus etc.

Bedürfnis nach grösseren Wohnungen ab 3.5 Zi ist vorhanden. Kleinere WHG werden nicht nachgefragt und soll Rueditower nicht konkurrenziert werden. So sind im Zentrum kleine und grössere Wohnungen auf dem Markt erhältlich

Ausbau differenziert möglich mit Varianten für Nutzung => siehe separate Ausführungen zu

Mehrgenerationenhaus

Genossenschaftshaus

Mietwohnungen EWG und OBG

2.2.2 Park & Ride

In der Tiefgarage auf Ebene 0 sollen ca. 27 Parkfelder für Park+Ride (P+R) entstehen. Das neue Angebot soll hauptsächlich den Einwohnern aus dem Ortsteil Friedlisberg dienen (fehlende ÖV-Verbindung), kann aber auch durch Auswärtige genutzt werden. Die Attraktivität der Bahnhaltestelle Rudolfstetten wird dadurch erhöht. Die neuen P+R-Parkplätze können in diesem Zusammenhang die vorhandenen P+R-Parkfelder beim Bahnhof allenfalls ersetzen und an diesem Standort Raum für alternative Nutzungen freigeben. Neben den genannten ortsspezifischen Argumenten bietet sich mit der Umsetzung im Rahmen der Gemeindehausarealentwicklung die Chance, die Strategie zur Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr aktiv anzugehen. Personen aus den peripheren Wohnquartieren und dem Ortsteil Friedlisberg verfügen so um einen attraktiven Umsteigeknoten vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Verkehr.

Die P+R-Parkfelder auf dem Gemeindehausareal sind eine Massnahme, die im Umsetzungshorizont des Agglomerationsprogramms 4. Generation Aargau Ost realisiert werden kann. Ein Agglomerationsprogramm ist ein langfristiges Planungsinstrument, das inhaltlich und zeitlich koordiniert Massnahmen zur Lenkung und Abstimmung der Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung im funktionalen Raum einer Agglomeration umfasst. Die Agglomerationsprogramme werden vom Kanton aufgelegt und geführt. Im Rahmen der vorliegenden Planungsarbeiten hat die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg mit Erfolg, die Aufnahme der P+R-Parkfelder als Massnahme in das Agglomerationsprogramm beim Kanton beantragt. Da sich der Bund finanziell an Massnahmen, welche im Agglomerationsprogramm aufgenommen sind, beteiligt, wurde eine Mitfinanzierung der Parkfelder in Aussicht gestellt.

Nach Abschluss des Behördenvernehmlassungsverfahrens teilte die kantonale Abteilung für Verkehr am 27. Januar 2021 mit, dass eingereichte Massnahme "multimodale Drehscheibe / P&R

Rudolfstetten" wird im Agglomerationsprogramm Aargau-Ost der 4. Generation als A-Massnahme (Baubeginn 2024-2028) beim Bund zur Mitfinanzierung eingereicht wurde.



2.3 Beteiligung Ortsbürgergemeinde

2.3.1 Wohnungsbau 1 Mehrfamilienhaus mit 7 bis 8 Wohnungen

Die Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg möchte schon seit geraumer Zeit ihre liquiden Mittel in eine attraktive Anlage einbringen. Diese Möglichkeit besteht nun in der Realisierung eines Mehrfamilienhauses im Rahmen der Arealentwicklung Gemeindehaus.

Mit der Genehmigung eines Verpflichtungskredits von knapp CHF 3,9 Mio. kann ein Mehrfamilienhaus, inklusive zugehöriger Parkieranlage, mit einem mittleren bis hohen Ausbaustandard realisiert werden. Sollte der Ausbaustandard reduziert werden, könnten die Baukosten noch etwas reduziert werden.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, möchte die Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ihre Liquidität in Land und einer Baute besser anlegen. Von den verfügbaren Mitteln von CHF 1,8 Mio. sollen maximal CHF 1,1 Mio. für einen Landkauf bei der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verwendet werden. Weitere CHF 200 000 sollen für die Realisierung einer Holzschnitzelheizung gesprochen werden und als Kapital für den Bau werden weitere rund CHF 370 000 zur Verfügung stehen. So verbleiben noch rund CHF 150 000 als liquide Mittel. Es wird angestrebt, die Ortsbürgergemeinde mit dieser Investition längerfristig eigenständig weiterführen zu können. Diese ist darauf bedacht, zugunsten aller Einwohnerinnen und Einwohner weiterhin in der Hauptsache den Erholungsraum Wald zugänglich zu machen. Die Waldwirtschaft hat, je nach wirtschaftlicher und zunehmend aber auch klimatischer Situation, weiterhin grosse Herausforderungen zu meistern. Mit den vorliegenden Anträgen soll dieser Tatsache auch Rechnung getragen werden.

3. Planung und Gestaltung

3.1 Allgemeines

Um nun den verschiedenen und verschiedenartigen Funktionen, welche innerhalb der vorgesehenen Bebauung ihren Platz finden sollen, gerecht zu werden, wurde nicht nur versucht sich an die genannten Gegebenheiten anzupassen, sondern sich diese, wo möglich, auch zu Nutze zu machen.

So kann beispielsweise die Hanglage des Geländes insofern genutzt werden, als dass die vielen verschiedenen Funktionen, dem steigenden Gelände folgend, treppenartig, das heisst sowohl in vertikaler als auch in west-östlich versetzter Richtung geschichtet werden.

Das Projekt entspricht einem neuen Quartier mit ausschliesslich der Allgemeinheit dienenden Funktionen. Von den Parkierungsmöglichkeiten in den beiden übereinander liegenden Tiefgaragen sowie sämtlichen unter Terrain angeordneten Nebenräumen abgesehen, drücken sich diese vorwiegend im durchmischten Wohnungsangebot, im neuen Gemeindesaal, der erweiterten Gemeindekanzlei sowie im neuen Werkhof mit Entsorgungsanlage aus.

Oberirdisch sind drei auf verschiedenen Ebenen, von West nach Ost steigend angeordnete, klar definierte Quartierteile erkennbar, einen Westlichen, einen Mittleren und einen Östlichen.

Der westliche Teil wird durch den neuen Gemeindesaal geprägt. Dieser befindet sich auf der Ebene 0 (Ebene am Mühlebach) und kommt, am Westrand des Bebauungsgebietes liegend, mit dem Dorfzentrum in Kontakt. Dieser stellt das eigentliche Verbindungselement zum Zentrum dar, und dessen elliptische Form passt sich nicht nur gut dem bestehenden Grenzverlauf an, sondern bekennt sich, der klaren Geometrie wegen, auch äusserlich zu den vorwiegend öffentlich kulturellen Aufgaben. Über dem Saal sind zudem zwei Wohnungen vorgesehen.

Nördlich des Gemeindesaals soll das neue Mehrfamilienhaus Fröhli/Hüsler entstehen, dessen Wohnungen sich ausschliesslich in den oberen Geschossen befinden, um dem Erdgeschoss dadurch Platz für eher publikumsorientierten Büro- und Gewerberaum zu bieten. An der Nord-West Ecke des Planungsgebietes ist zudem die ebenerdige Einfahrt zur Park and Ride Tiefgarage vorgesehen, die hinter dem Saal bzw. hinter der Fröhli/Hüsler Baute, also östlich davon und bereits unter Terrain zu liegen kommt. Exakt über dieser Tiefgarage findet auf Ebene 1 die zweite, für Bewohner, Besucher und die im Quartier Beschäftigten, vorgesehene Tiefgarage ihren Platz. Diese wird über die ansteigende Friedlisbergstrasse, d.h. längs des Süd-West Randes des Bebauungsgebietes erschlossen. In der östlichen Erweiterung, auf derselben Ebene, sind unter Terrain Lager- und Nebenräume zu den Wohnungen bzw. den verschiedenen, gemeindeeigenen Hauptfunktionen vorgesehen.

Der mittlere Quartierteil befindet sich auf Ebene 2. Von den Mehrfamilienhäusern abgesehen, lebt diese Ebene vor allem vom vermehrten, durch die neue erweiterte Kanzlei samt neuem Haupteingang hervorgerufenen Publikumsverkehr. Rückwärtig ist diese erweiterte Kanzlei durch einen Verbindungsgang mit dem Untergeschoss des südlich davon liegenden, bestehenden Gemeindehauses verbunden. Durch die Stellung der erweiterten Kanzlei sowie der drei auf dieser Ebene vorgesehenen Mehrfamilienhäusern, bildet sich eine ausgesprochene Flanierzone, wodurch diese Ebene 2 zur eigentlichen Mitte oder gar zum Herz des neu gebildeten Quartiers erhoben wird.

Von dieser Ebene werden die drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser erschlossen. Das südliche Mehrfamilienhaus ist mit einem Hochparterre vorgesehen, was dessen Stellung gegenüber den öffentlichen Vorbereichen berücksichtigt und einen urbanen Eindruck vermittelt. Die privaten Aussenräume des Erdgeschosses sind westlich gegen den Gemeindesaal angeordnet. Die beiden nördlichen Wohnhäuser verfügen über einen Haupteingang bei der nördlichen Fassadenseite, von welchem man die im Erdgeschoss angedachte Wohnung sowie die Kellerräume und das Treppenhaus erreicht. Westlich kopfseitig sind bei beiden Häusern Gemeinschaftsräume vorgesehen, in denen mannigfaltige Nutzungen für das Quartier aber auch darüber hinaus denkbar sind. Die Aussenräume

der Wohnungen in den Obergeschossen sind in allen drei Mehrfamilienhäusern als Loggias vorgesehen. Das vorliegende Projekt sieht in den Wohnbauten (exkl. Wohn- und Geschäftshaus Fröhli) insgesamt 16 Wohnungen vor.

Auf Ebene 3 schliesslich befindet sich der östliche Quartierteil, der durch den neuen Werkhof mit Entsorgungsstelle gekennzeichnet ist und von Osten her über die Buechholzstrasse erschlossen wird. Der Werkhof- und der Entsorgungsteil sind örtlich im Gebäude getrennt. Während die Werkhofinfrastruktur mit Salzsilo, Waschplatz, Werkstatt, Lager, Büro und Sanitäreinrichtungen sich im nördlichen Bereich befinden, sind die Plätze für die Entsorgungsmulden und weitere Notwendigkeiten im südlichen Teil nahe der neuen Unterfluranlage angeordnet. Die neue Unterfluranlage, welche ausserhalb des Werkhof-/Entsorgungsgebäudes zu liegen kommt, wird als Ergänzung zur bestehenden Anlage ennet der Bernstrasse erstellt. Weitere Lager und Parkierungsmöglichkeiten für den Werkhof befinden sich, wie beschrieben, auf Ebene 1 in der östlichen Erweiterung der Tiefgarage. Der Werkhof erweist sich als reiner Holzbau, innenseitig nur an den Ecken abgestützt ist und dadurch eine hohe Funktionalität aufweist. Gegenüber der Buechholzstrasse ist ein Rolltor vorgesehen, welches je nach Bedarf auf der ganzen Länge geöffnet bzw. teilweise geöffnet werden kann.

Noch eine Bemerkung zum bestehenden Gemeindehaus: Es entspricht einem echten Anliegen, dass dieses herrschaftliche Gebäude auch nach der Realisierung des neuen Quartiers die höchste, alles überragende Baute bleibt. Ehre wem Ehre gebührt!



3.2 Neubau Werkhof und Entsorgungssammelstelle

Die eigentliche Entsorgungsanlage ermöglicht es, direkt mit dem eigenen Auto im Innern des Werkhofes zu parkieren, und die zu entsorgenden Materialien mit kürzesten Wegen in die direkten Behälter zu deponieren. Die frei verschiebbaren Eingangstore können die Verkehrsflüsse je nach Personenaufkommen aktiv zu steuern und ein einfaches Verkehrsmanagement zu realisieren (Verbesserung zur heutigen Parkplatzsituation).

Die Parkplätze sind so angeordnet, dass sowohl die Entsorgungssammelstelle als auch das Gemeindehaus mit kurzen Wegen erreicht werden können und die Synergien genutzt werden können, d.h. Personen können sowohl Materialien entsorgen und dazu ihre Anliegen im Gemeindehaus und/oder Postfiliale befriedigen. Die entsprechenden Wegverbindungen ermöglichen einen Personenfluss im Inneren der Gebäude als auch im Aussenbereich, wobei der Innenbereich vollkommen überdacht, realisiert werden soll.

Die Gebäude werden gegen die Wohnbauten hin vollständig geschlossen sein, und ein Einblick in die Entsorgungsstelle wie auch in den Werkhof (Maschinen abstell-, Lager- und Werkstattplätze) wird dadurch verhindert. Durch die geplante Anordnung und die in sich geschlossene Hofanlage wird es auch keine Probleme in Bezug auf Entsorgungslärm geben. Nicht aus der Welt schaffen lässt sich, dass die Zufahrt nicht direkt ab der Friedlisbergstrasse realisiert werden kann, sondern über die Buechholzstrasse abgewickelt werden muss. Mit baulichen Massnahmen kann diesem Aspekt jedoch auch genügend Rechnung getragen werden.

Die Entsorgungsanlage soll in 3 Bereiche aufteilt werden:

- Grosse Mulden für Plastik, Karton, Altpapier und ggf. Graukehricht
- Mittlere bis kleine Mulden: für lose Entsorgungsmaterialien wie Inertstoffe und Metalle
- Kleinbehälter und Fässer: für kleine Entsorgungsmaterialien: Elektronikartikel, Öle und Batterien

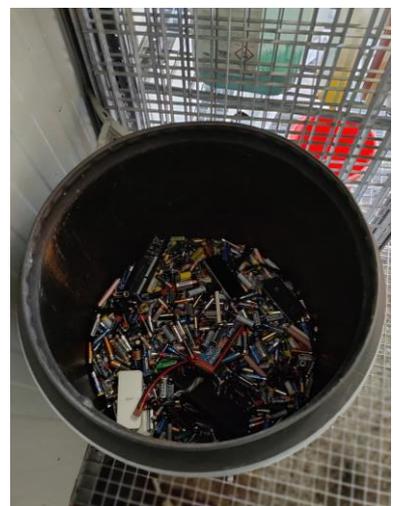
Die Entsorgungssammelstelle könnte grundsätzlich unbedient geöffnet sein. Aus praktischen und betrieblichen Gründen empfiehlt sich jedoch die Variante mit personeller Bedienung. Das anwesende Personal kann so eine grundsätzliche Ordnung und Sauberkeit der Entsorgungssammelstelle sicherstellen. Aber auch können allfällige unwissentliche Falschentsorgungen verhindert werden, in dem die Benutzer der Sammelstelle bei Unsicherheiten die korrekte Entsorgung erfragen können.

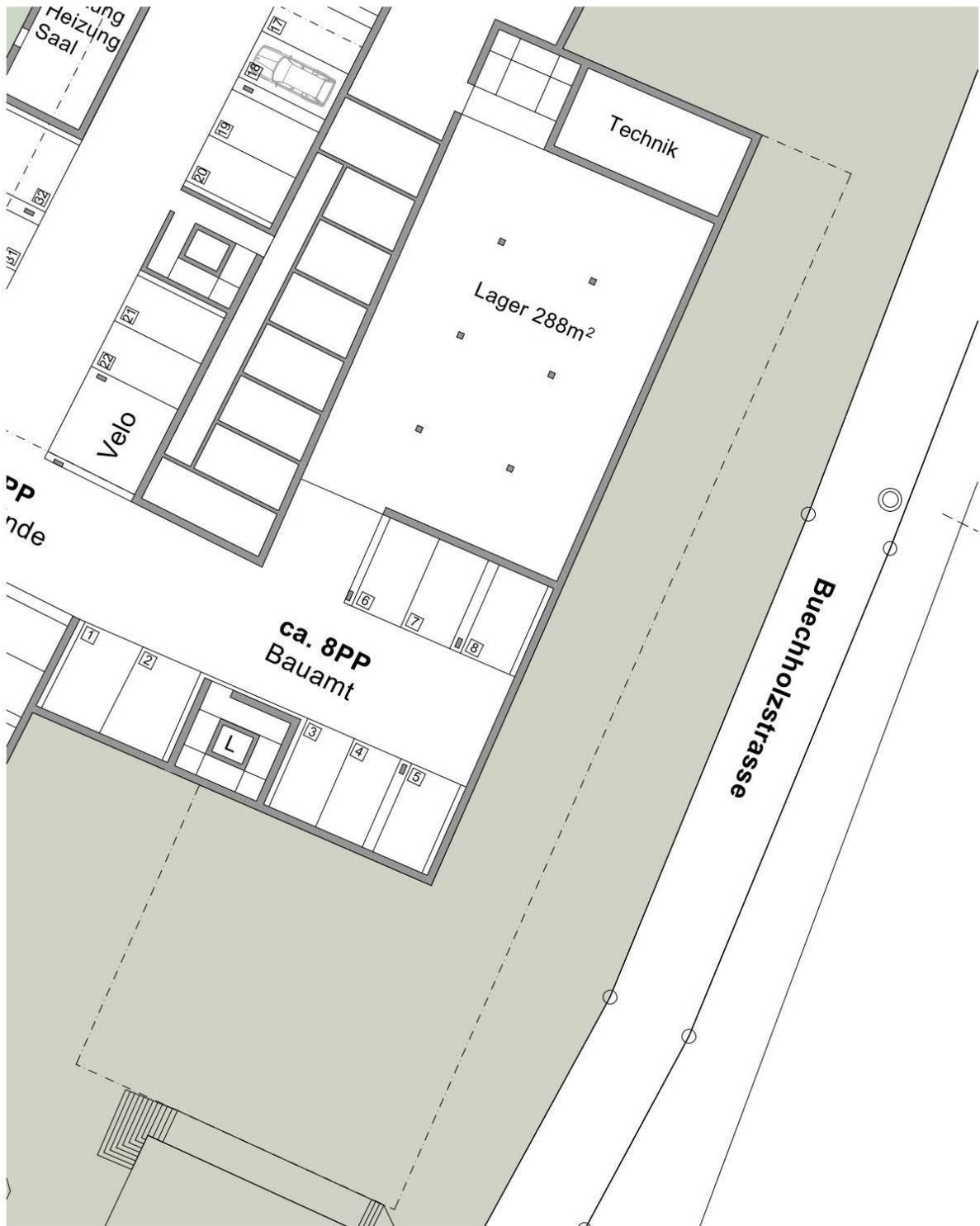
Noch offen ist der Personenkreis, welche für eine solche Bedienung in Frage kommen. Diese könnten nebst den Mitarbeitern des Werkhofes auch interessierte Personen aus der Bevölkerung sein, welche eine Nebenbeschäftigung für die Gemeinde erbringen möchten (z.B. pensionierte Personen). Die Betriebsführung ist in der anschliessenden Umsetzung noch genau festzulegen, sofern der Baukredit



durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Juni 2021 genehmigt wird. Allfällig interessierte Personen dürfen sich jedoch gerne bereits jetzt beim Gemeinderat melden.

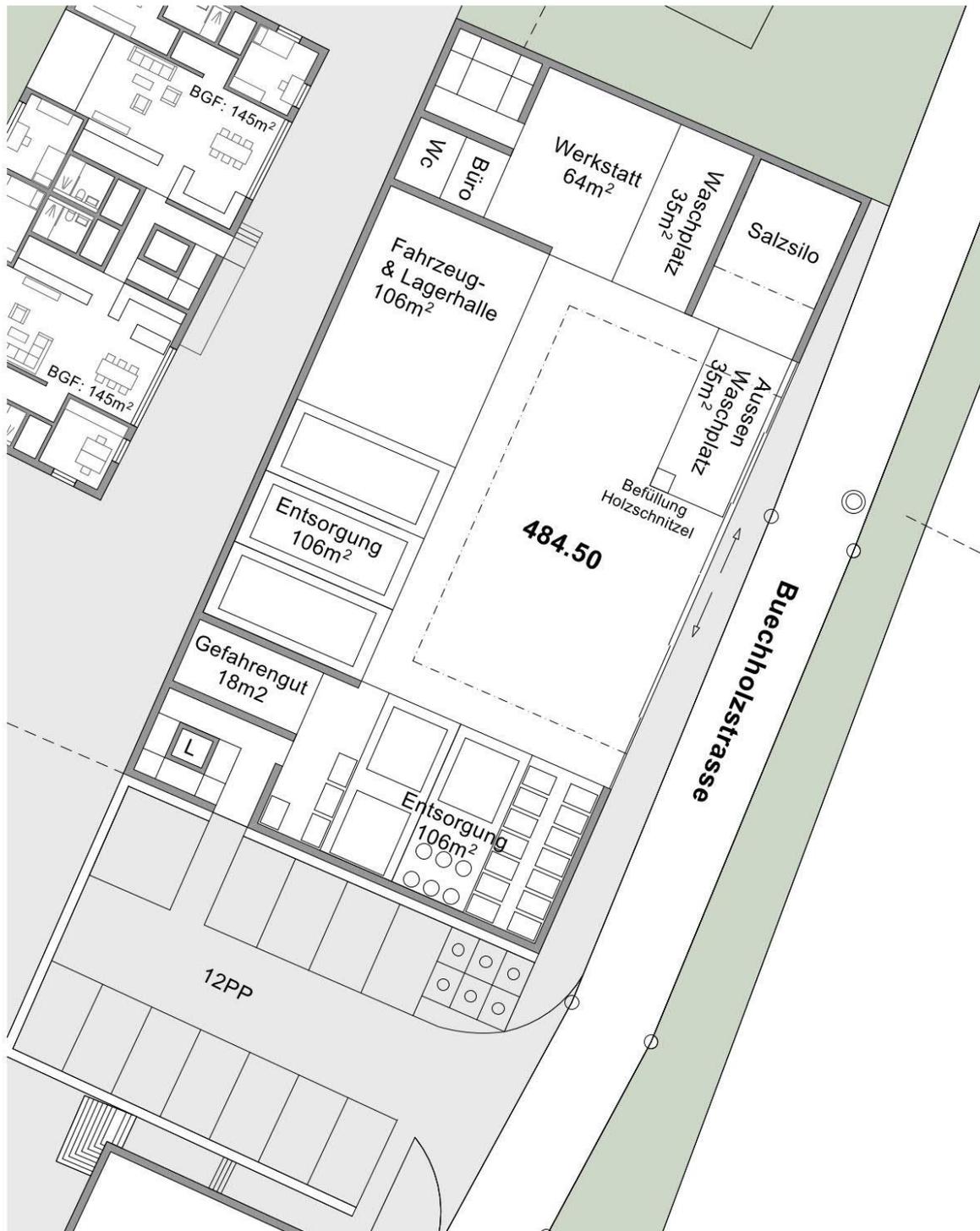
Die Unterflurentsorgungsanlage (Angebot analog bestehende Anlagen Zentrum und Friedlisberg) erfordert kein Betriebspersonal, jedoch sind die Öffnungszeiten wie bei den bereits bestehenden Anlagen einzuschränken (keine Entsorgung am Abend/Nacht oder Sonntag).





Mst: 1:250 Datum: 30.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:250 Datum: 30.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

3.3 Erweiterung Gemeindeverwaltung

Ebenso werden hier auch das Büro des Werkhofs sowie die Aufenthaltsräume (inklusive Umkleide- und Nasszellen) des Personals (Gemeindehaus und Werkhof) eingerichtet. Auch werden Archivräume und IT-Infrastruktur hier Platz finden, da das heutige Archiv im Untergeschoss aufgehoben wird, und darüber der direkte Zugang/Verbindung zum Hauptgebäude erfolgt.

Das Regionale Betreibungsamt Mutschellen-Kelleramt ist heute in den Räumlichkeiten der Elektra Rudolfstetten-Friedlisberg im in Elektrahof an der Friedlisbergstrasse 12 «ausgelagert» (jährliche Miete bzw. Ausgaben ca. CHF 16'000). Mit einer «Rückholung» in ein eigenes Gebäude würde sodann die räumliche Trennung dieser Abteilung vom Rest der Gemeindeverwaltung aufgehoben werden, was wiederum Erleichterungen im operativen Geschäftsablauf und der organisatorischen Führung mit sich bringt. Dazu können die vorgenannten jährlichen Mietkosten von CHF 16'000 eingespart werden, was wiederum einen positiven Kosteneffekt mit sich zieht.

Nebst der zu geringen Anzahl an Schalteranlagen besteht weiter die Thematik der fehlenden Diskretion, d.h. es gibt keinen abgesonderten und geschützten Schalter, anlässlich welchem diskrete und höchstpersönliche Anliegen (vornehmlich im Bereich der sozialen Dienstleistungen und Hilfestellungen aber auch die Meldung von Todesfällen und Regelung der Bestattungsmodalitäten) angeboten werden können. Dieses Bedürfnis soll mit einer neuen Schalteranlage abgedeckt werden können, so dass Anliegen in einem abgeschirmten Bereich befriedigt werden können, welcher von der eigentlichen Schalteranlage nicht eingeschaut werden kann und dadurch die Diskretion gegenüber den betroffenen Personen bestmöglich gewahrt werden kann.

Zusätzlich soll mit der Realisation eines zentralen Empfangsbereichs ein ansprechender Warteraum angeboten werden, welche für eine Vielzahl von Personen Platz bieten kann und somit keine Personen mehr vor dem Gebäude der Witterung ausgesetzt warten müssen. Der Zugang ist dabei sowohl von aussen (heutige Ebene Zehntenkeller) als auch durch das Gebäudeinneren von den Parkplätzen in der Tiefgarage und den oberirdischen Parkierungsmöglichkeiten zwischen Gemeindehaus und Werkhof/Entsorgung möglich. Zusätzlich soll von der Ebene Am Mühlebach/Gemeindesaal der ebenerdige Zugang für Personen mit einer körperlichen Beeinträchtigung mittels Liftanlage realisiert werden, welche direkt ins Innere der erweiterten Gemeindeverwaltung führt.





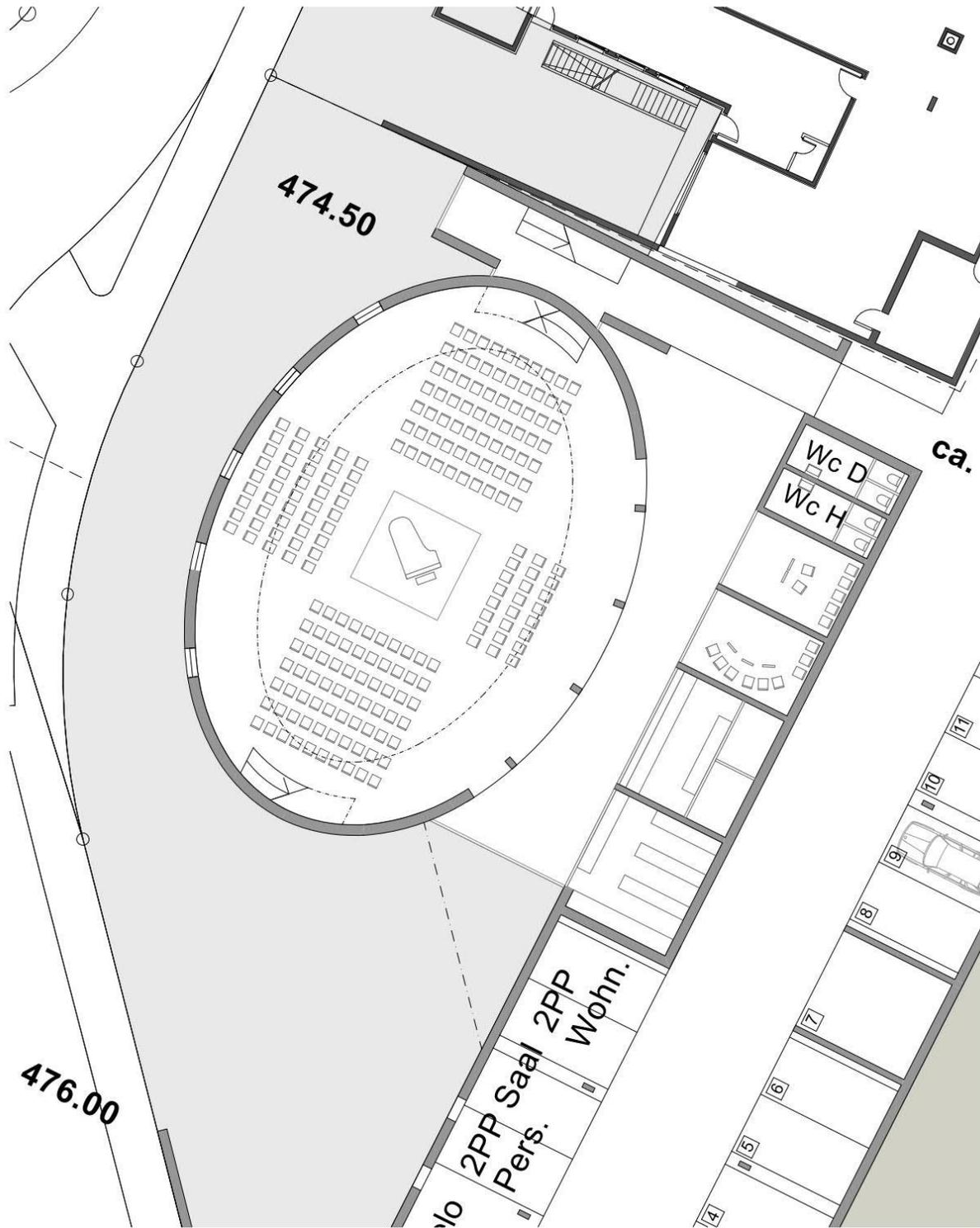
Mst: 1:250 Datum: 30.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

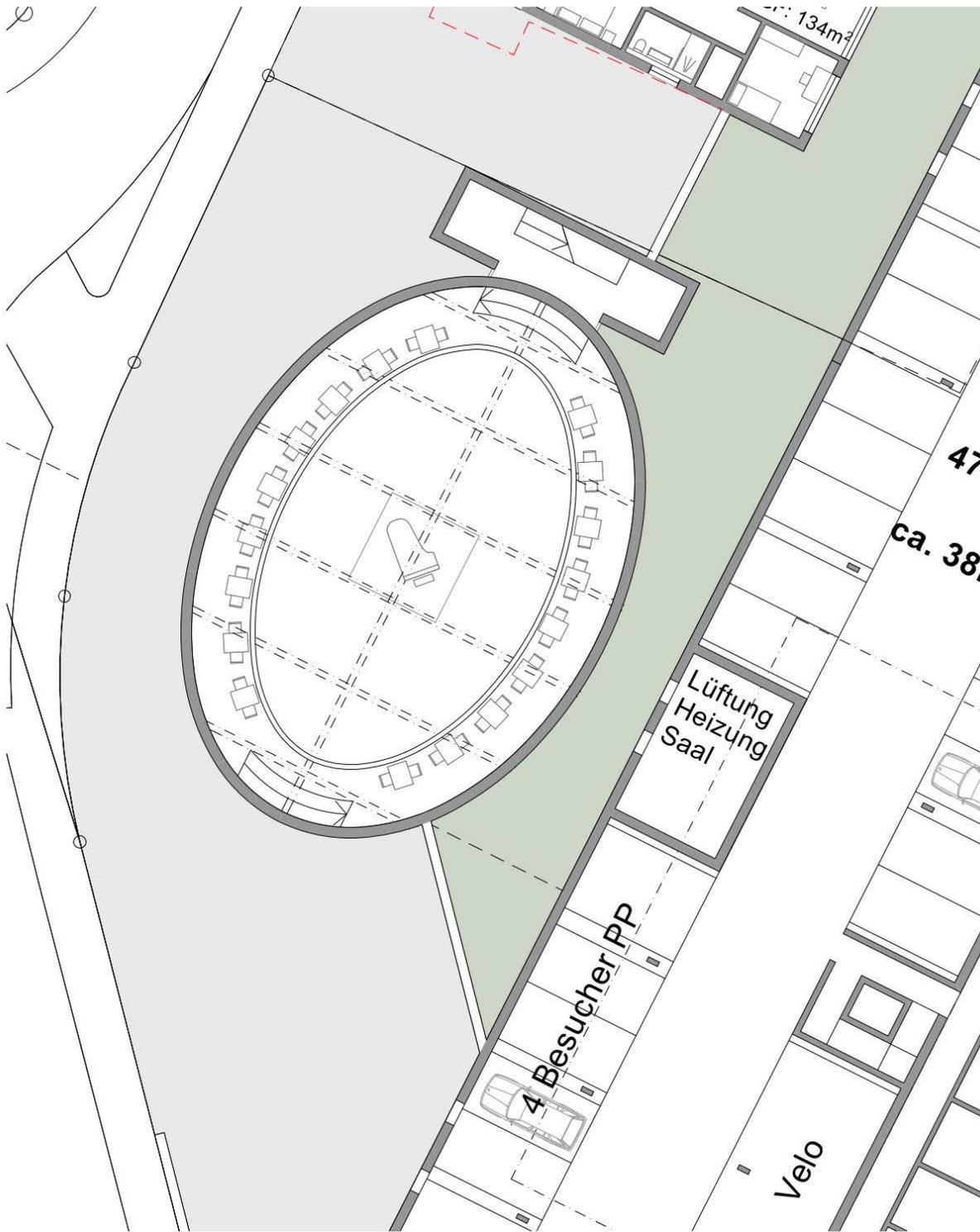
3.4 Neubau Gemeindesaal mit Wohnung

Der westliche Teil wird durch den neuen Gemeindesaal geprägt. Dieser befindet sich auf der Ebene 0 (Ebene am Mühlebach) und kommt, am Westrand des Bebauungsgebietes liegend, mit dem Dorfzentrum in Kontakt. Dieser stellt das eigentliche Verbindungselement zum Zentrum dar, und dessen elliptische Form passt sich nicht nur gut dem bestehenden Grenzverlauf an, sondern bekennt sich, der klaren Geometrie wegen, auch äusserlich zu den vorwiegend öffentlich kulturellen Aufgaben. Über dem Saal sind zudem zwei Wohnungen vorgesehen





URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

3.5 Wohnungsbau

Hinweis: Haus 1 für OBG vorgesehen

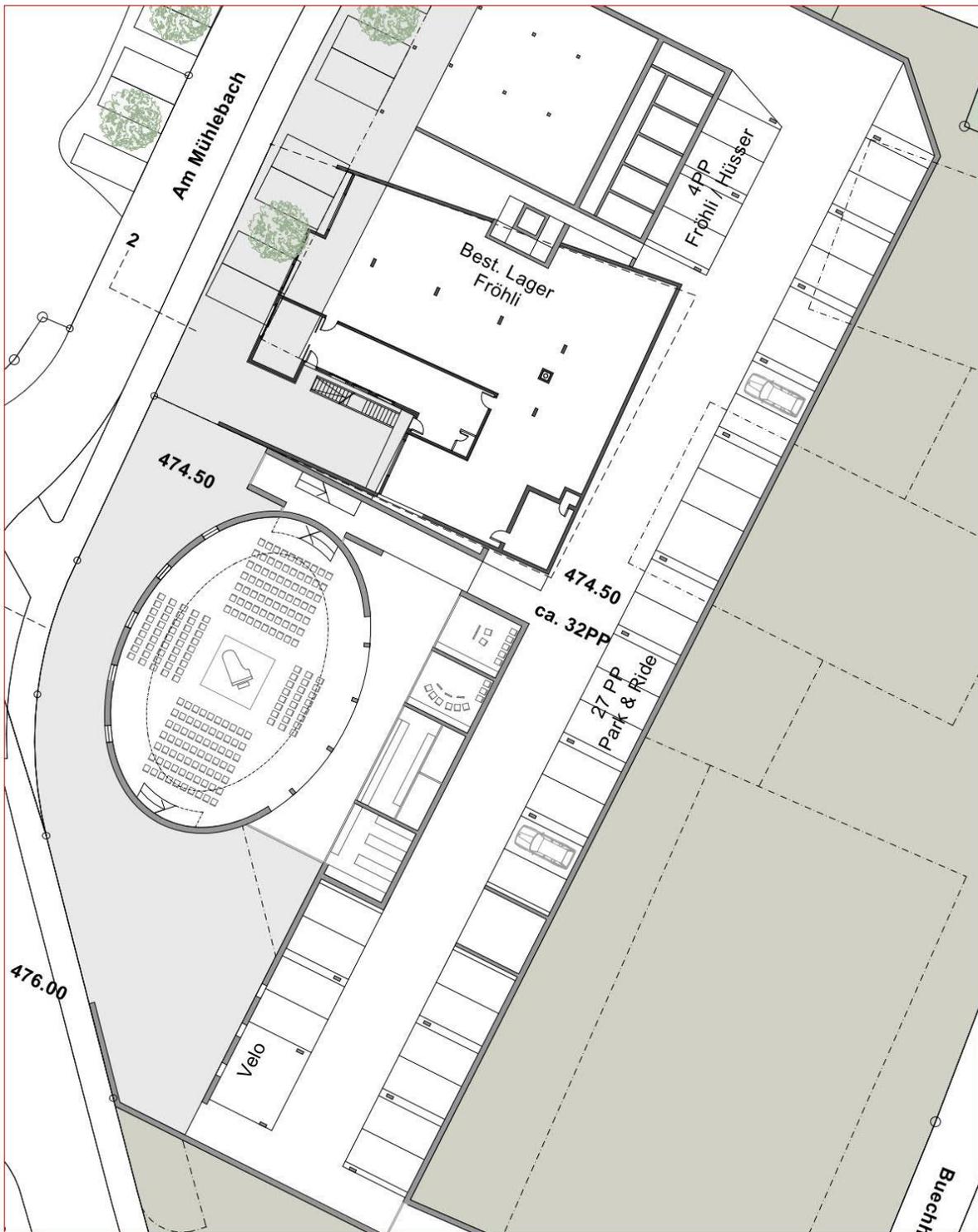
3.6 Park & Ride; Tiefgarage

Die Parkierung erfolgt, mit Ausnahme von zwölf oberirdischen Parkfeldern zwischen dem bestehenden Gemeindehaus und dem neuen Werkhof (Besucher Gemeindeverwaltung, Entsorgungsstelle) sowie 7 Kunden- und Beschäftigtenparkfelder vor dem Geschäfts- und Wohnhaus Fröhli/Hüsser, in zwei unterirdischen Einstellhallen. Die von der Strasse „Am Mühlebach“ erschlossene Tiefgarage bietet Platz für rund 35 Parkfelder und dient dem Park+Ride (siehe unten), dem Saalbau sowie dem Wohn- und Geschäftshaus Hüsser/Fröhli. Die eine Ebene höher gelegene Einstellhalle mit Ein-/Ausfahrt auf die Friedlisbergstrasse birgt ein Potenzial für rund 55 Parkfelder. Sie stehen den Bewohnern und Besuchern der Wohnbauten bzw. des Geschäfts- und Wohnhauses, dem Bauamt sowie den Angestellten und Besuchern der Gemeindeverwaltung zur Verfügung. Die kurzen Wege im Areal, die Durchlässigkeit zwischen den Ebenen sowie die unterschiedlichen Belegungszeiten der Parkfelder infolge unterschiedlicher Nutzungen im Areal, bietet grundsätzlich die Möglichkeit für Mehrfachnutzungen von Parkfeldern. Dieser Aspekt ist in der vertieften Bearbeitung im Rahmen des Bauprojekts zu detaillieren.



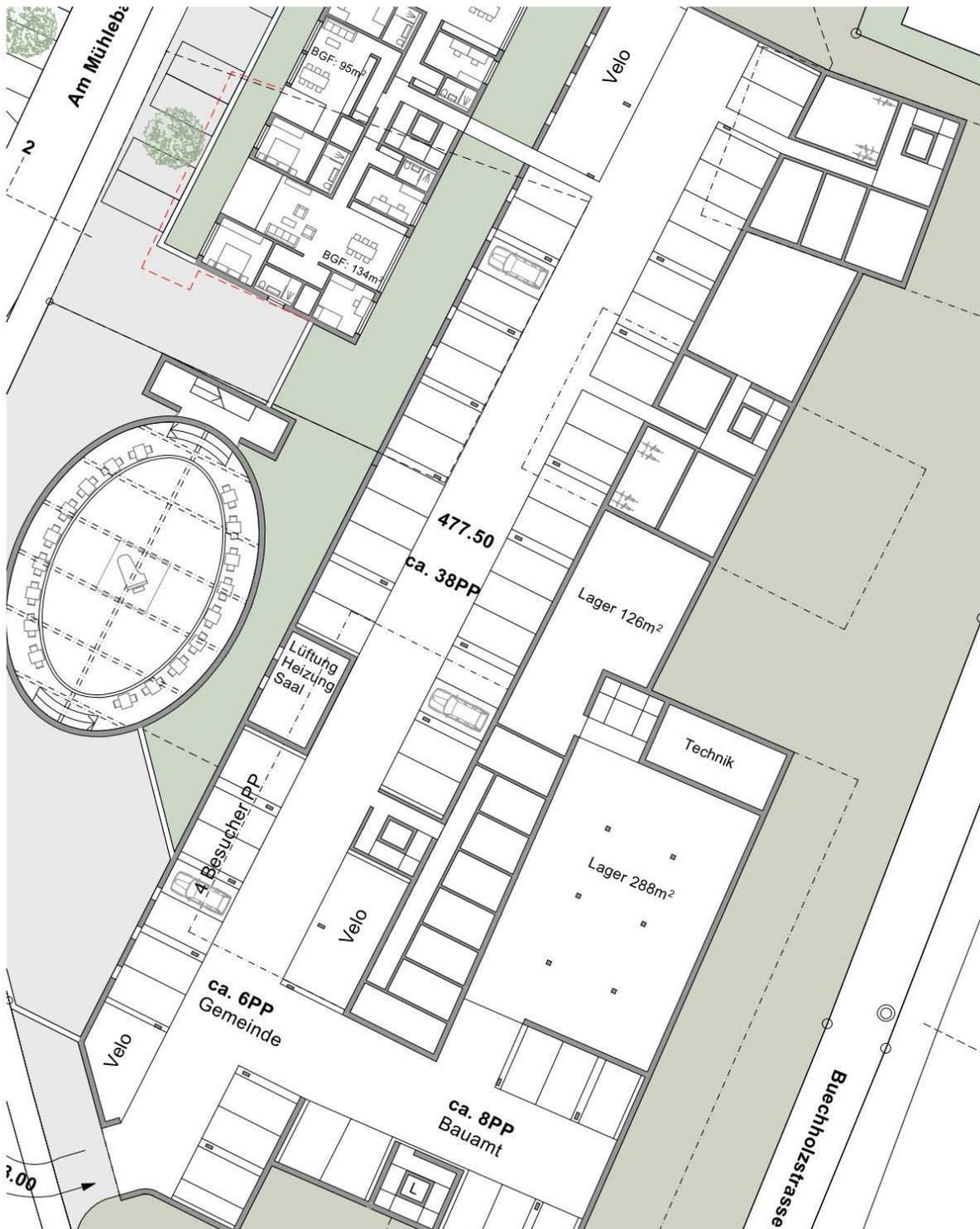
Areal Gemeindehaus

Gemeindeversammlungen Juni 2021



Mst: 1:350 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:350

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

3.7 Umgebungsgestaltung

Die Freiräume stellen ein verbindendes Element zwischen den Gebäuden innerhalb des Gemeindehausareals aber auch zu den umliegenden Gebieten dar. Insbesondere zum Areal Bahnhof mit dem öffentlichen Platz und der sich dazwischen befindenden Strasse Am Mühlebach besteht eine starke Abhängigkeit. Aus diesem Grund wurden die Planungen auf dem Areal Bahnhof und dem Gemeindehausareal betreffend Freiraumbelange vertieft aufeinander abgestimmt und man hat sich auf ein gemeinsames Motiv verständigt. Auf dem Gemeindehausareal selbst erfolgt, infolge der vorherrschenden Hanglage, mit ansteigendem Gelände eine Staffelung der Freiräume in mehreren Ebenen.



3.7.1 Der öffentliche Raum als Visitenkarte

Entlang der Friedlisbergstrasse reihen sich, ausgehend vom Areal Bahnhof, die öffentlichen Freiräume bis zum bestehenden Gemeindehaus wie an einer Perlschnur auf: eine kleine Piazza beim Neubau Am Bahnhof, ein Vorplatz mit beim Saalbau, dann die Zufahrt zur Einstellhalle und die etwas erhöhte Terrasse vor der neuen Kanzlei, welche neben dem bestehenden Gemeindehaus liegen wird. Die Parkplätze und die Entsorgung beim Werkhof befinden sich gleich hinter dem Gemeindehaus und werden von der Buechholzstrasse erschlossen.

Dem öffentlichen Raum innerhalb des Gemeindehausareals gemeinsam ist, dass er frei von Verkehr und attraktiv gestaltet ist. Der Besucher soll sich schnell zurechtfinden und erkennen, dass sich hier die Infrastruktur der Gemeinde befindet. Der öffentliche Raum ist frei zugänglich, sicher zu begehen und wird ausreichend ausgeleuchtet. Ein Wasserspiel oder ein Trinkbrunnen bereichern die Aussenräume und sorgen für eine angenehme Frische. Sitzmöglichkeiten werden angebracht und schaffen Aufenthaltsmöglichkeiten zum Verweilen.



3.7.2 Nachhaltigkeit und Biodiversität

Aufgrund der unterirdisch und dadurch platzsparend erstellten Parkierung müssen einzelne bestehende Gehölze entfernt werden. Diese werden nach den Bautätigkeiten ersetzt. Wo sinnvoll werden zusätzliche Schattenbäume gepflanzt. In Pflanzinseln werden Staudenbeete angelegt, welche den öffentlichen Ort als solchen auszeichnen und den Einsatz von verschiedener Vegetation ermöglicht. Die Flachdächer werden extensiv begrünt, um Regenwasser aufnehmen zu können. Ebenso werden die Stützmauern teilweise mit schnellwachsenden Kletterpflanzen begrünt. Wo keine unterirdischen Bauwerke dies verhindern, wird Regenwasser vor Ort im Boden versickert. Oberirdische Parkplätze werden sickerfähig und hitzemindernd mit Rasenfugen ausgebildet.

Holzschmelzeheizung (siehe separate Ausführungen)

P & R Anlage (siehe separate Ausführungen)

Mobility-Standort => Gemeinde auch beteiligt bzw. involviert für eigene «Nutzung»

PV-Anlagen auf den Dächern (siehe separate Ausführungen)

Wasseraufbereitung für Waschplätze Werkhof ist zu prüfen (Regen bzw. Dachwasser)

Elektroladestationen für Elektrofahrzeuge

«Kantonales Förderprogramm Energie im Gebäudebereich per 1. März 2021» siehe separate Unterlagen => Ersatz der Ölheizung für Gemeindehaus und Stöckli => Achtung: Müsste auch für Lindenhofareal und für KIGA Schössler entsprechend «angedacht» werden (wie sieht es mit dem Kindergarten Mutschellen aus?).



3.7.3 Attraktive Wohnumgebung an ruhiger Lage

Östlich der gemeinnützigen Bauwerke entsteht ein Aussenraum, welcher den Bewohnern der drei neuen Wohnhäuser zur Verfügung steht. Die Freiflächen werden begrünt oder als kleine Kiesplätze erstellt und wo möglich sickerfähig ausgeführt. Mit Heckenelementen können private Terrassen von den Wegen abgetrennt werden und es entstehen Verbindungen zu den bestehenden Strukturen und den Lebensräumen am Siedlungsrand. Die nicht privat genutzten Aussenräume werden als Blumenwiese angesät, was einen sanften Übergang zur Landschaft ermöglicht. Verschiedene standortgerechte Sträucher und Gehölze werden im Aussenraum gepflanzt.

Neben Sitzmöglichkeiten und Veloabstellplätzen wird es auch Platz für Spiel- und Klettergeräte haben. Eine berankte Pergola auf der Terrasse zwischen den Wohnzeilen macht Schatten, schafft eine Gliederung der Freiräume und erzeugt eine zusätzlich Aufenthaltsqualität im Aussenraum.

3.7.4 Areal Bahnhof

Abstrebung eines zusammenhängenden Aussenbereichs, sodass hier eine Achse vom Bahnhof bis zum Gemeindehaus entsteht (roter Faden).

Vernetzung anhand Plan Umgebungsgestaltung



3.8 Energie und Umwelt

3.8.1 Beheizung

planea

Kostenschätzung Heizung Lüftung Sanitär

Objekt

Studie Friedlisbergstrasse
8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

Bauherrschaft

Einwohnergemeinde
8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

Architekt

Urs Müller Architekten & Planer SIA
Bärengässli 19
5610 Wohlen

Sachbearbeiter:
e-mail:

Herr Urs Müller
info@umarchitekten.ch

Ingenieur

Planea AG
Wilstrasse 2
5610 Wohlen
Tel.: +41 56 622 60 00

Sachbearbeiter:
e-mail:

Herr Generoso Chechele
generoso.chechele@planea.ch

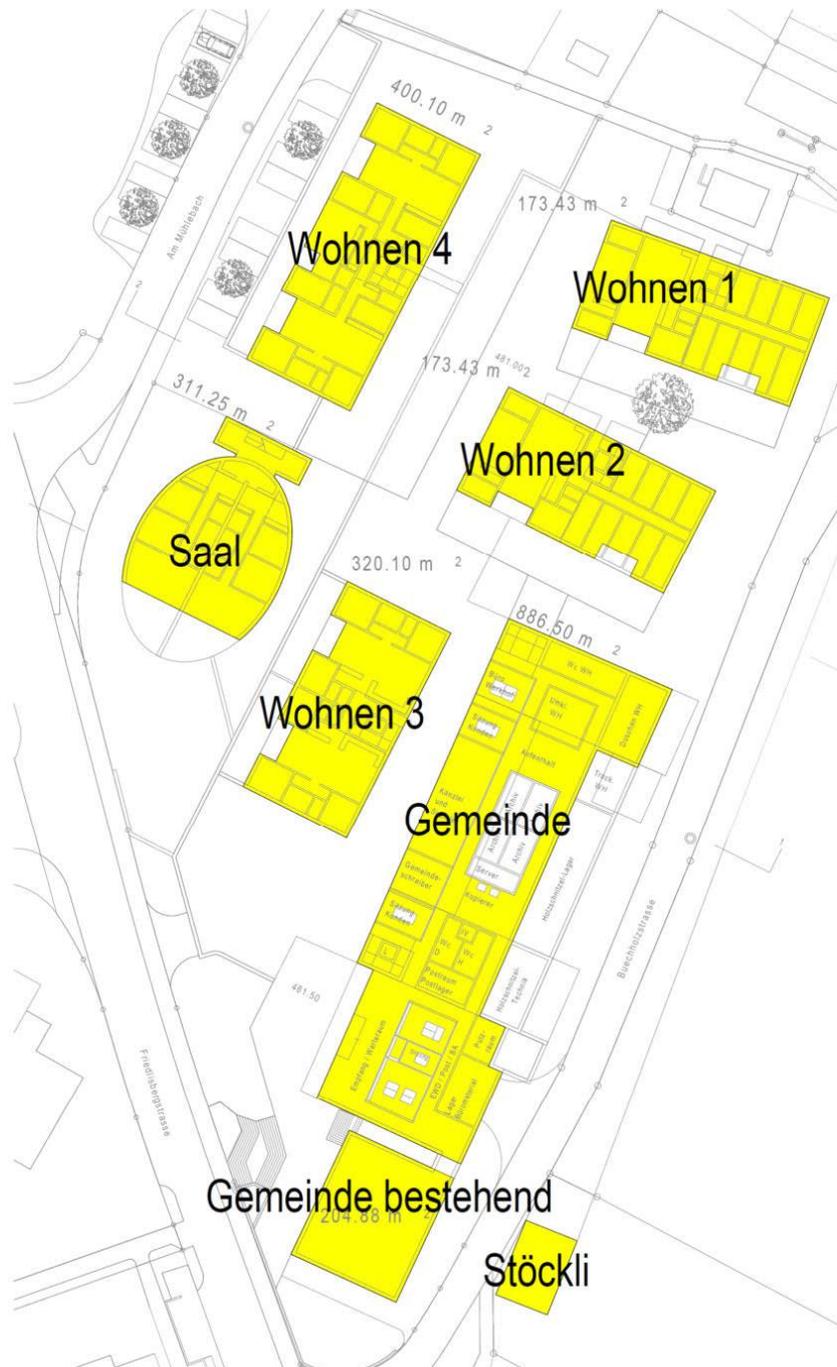
Stand

17. Mai 2021

Kostengenauigkeit

+/- 15%

1 Kenndaten
1.1 Gebäuden



1.2 Flächen Volumen Leistungen

Saal	920m ²	3'700m ³	29 kW
Gemeinde neu	1'200m ²	3'600m ³	31 kW
Gemeinde bestehend	680m ²	2'000m ³	21 kW
Wohnen 1	1'000m ²	2'900m ³	25 kW
Wohnen 2	850m ²	2'500m ³	22 kW
Wohnen 3	850m ²	2'500m ³	22 kW
Wohnen 4	850m ²	2'500m ³	22 kW
Stöckli	115m ²	290m ³	5 kW
Total	6'465m²	19'990m³	177 kW

1.3 Energiebedarf

	Energie Heizung	Energie Warmwasser	Energie Total
Saal	65'000kWh	17'000kWh	82'000kWh
Gemeinde neu	71'000kWh	3'000kWh	74'000kWh
Gemeinde bestehend	55'000kWh	2'000kWh	57'000kWh
Wohnen 1	57'000kWh	23'000kWh	80'000kWh
Wohnen 2	49'000kWh	19'000kWh	68'000kWh
Wohnen 3	49'000kWh	19'000kWh	68'000kWh
Wohnen 4	49'000kWh	19'000kWh	68'000kWh
Stöckli	10'000kWh	1'000kWh	11'000kWh
Total	405'000kWh	103'000kWh	508'000kWh

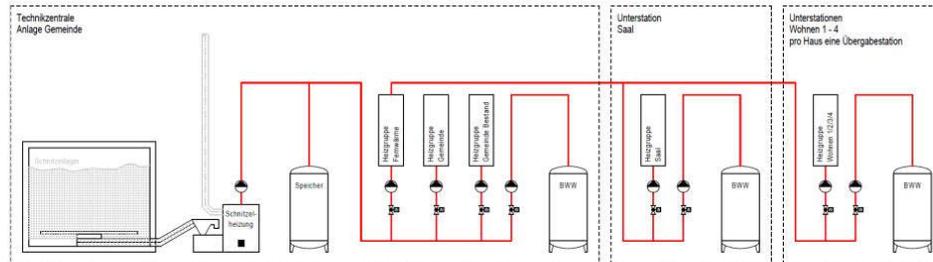
2 Heizung

2.1 Schnitzelheizung

Beschrieb

Für die Beheizung des Areals wird eine zentrale Schnitzelheizung erstellt. Die einzelnen Gebäude werden über ein kleines Fernwärmenetz erschlossen. Alle Gebäude werden mit Übergabestationen vom Heizsystem abgekoppelt. Pro Jahr werden ca. 200 Tonnen Schnitzel (Feuchtigkeit 50%) benötigt. Bei einer 3 bis 4-fachen Lagerumschichtung wird ein Lagerraum von ca. 150 m³ benötigt. Die Befüllung erfolgt über eine horizontale Öffnung mit einem Deckel und muss von aussen direkt befahrbar sein.

Prinzipschema



Energiebedarf

	Energie Total	Schnitzel (50% feucht)	jährliche Kosten
Saal	82'000kWh	38Tonnen	5'700Fr./a
Gemeinde neu	74'000kWh	34Tonnen	5'200Fr./a
Gemeinde bestehend	57'000kWh	26Tonnen	4'100Fr./a
Wohnen 1	80'000kWh	37Tonnen	5'600Fr./a
Wohnen 2	68'000kWh	31Tonnen	4'700Fr./a
Wohnen 3	68'000kWh	31Tonnen	4'700Fr./a
Wohnen 4	68'000kWh	31Tonnen	4'700Fr./a
Stöckli	11'000kWh	6Tonnen	700Fr./a
Total	508'000kWh	234Tonnen	35'400Fr./a

Heizwert => 2.16kWh/kg bei Schnitzel 50% Feuchtigkeit

Energiekosten => 0.07Fr./kWh

2.2 Variante Erdsondenanlage

Machbarkeit

Eine Erdwärmennutzung mit Erdsonden und Wärmepumpe ist an diesem Standort möglich (siehe Erdsondenkarte AGIS).



Ausschnitt Eignungskarte Erdwärmennutzung

Koordinaten: 2671267 / 1246840
 Gemeinde: Rudolfstetten-Friedlisberg
 PLZ / Ortschaft: 8964 Rudolfstetten
 Parzellen-Nummer: 1329
 Gewässerschutzbereich: üB

Beurteilung Erdwärmennutzung

Beurteilung gilt für eine Bohrtiefe von 0 bis 400m. [Andere Bohrtiefe wählen](#)

EWS möglich

Beurteilung Erdwärmennutzung

Beschrieb

Der Wärmebedarf der Räume, wie auch der Wärmebedarf für das Brauchwarmwasser wird mit Wärmepumpen abgedeckt. Pro Gebäude wird eine Wärmeherzeugung mit den dazugehörige Erdsonden ausgeführt, so können Wärmeverluste auf das minimum reduziert werden.

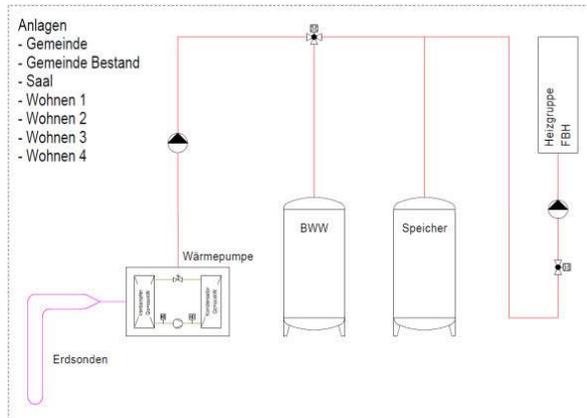
Über die Erdsonden ist eine Kühlung ohne Kältemaschinen möglich (Freecooling).

Energiebedarf

	Energie Total	Erdsonden	Elektro	jährliche Kosten
Saal	82'000kWh	62'000kWh	20'000kWh	3'200Fr./a
Gemeinde neu	74'000kWh	58'000kWh	16'000kWh	2'600Fr./a
Gemeinde bestehend	57'000kWh	43'000kWh	14'000kWh	2'300Fr./a
Wohnen 1	80'000kWh	59'000kWh	21'000kWh	3'400Fr./a
Wohnen 2	68'000kWh	50'000kWh	18'000kWh	2'900Fr./a
Wohnen 3	68'000kWh	50'000kWh	18'000kWh	2'900Fr./a
Wohnen 4	68'000kWh	50'000kWh	18'000kWh	2'900Fr./a
Stöckli	11'000kWh	8'000kWh	3'000kWh	500Fr./a
Total	508'000kWh	380'000kWh	128'000kWh	20'700Fr./a

Stromkosten => 0.16Fr./kWh

Prinzipschema



2.3 Wärmeverteilung

Die Wärme wird über Steigleitungen in die Einheiten geführt und über ein Fussbodenheizungssystem an die Räume abgegeben. Die Verteiler befinden sich in den jeweiligen Einheiten.

Es werden ausschliesslich diffusionsdichte, mehrschichtige Metallverbundrohre verwenden. Das Rohr besteht aus einem chemikalienresistenten Innenrohr, einem lasergeschweissten Trägerrohr aus Aluminium und einem UV-beständigen Aussenrohr. Die einzelnen Heizkreise werden absperrbar sein und können untereinander abgeglichen werden. Die Verteiler sind separat abgleich-, absperr-, entlüft- und entleerbar. Die einzelnen Heizkreise sind am Verteiler mit der entsprechenden Raumbezeichnung beschriftet.

Für die bestehende Gemeinde ist kein Ersatz der Wärmeverteilung vorgesehen.

2.4 Raumregulierung

Die Räume werden mit Einzelraumregulierung ausgestattet. Die Lieferung der Raumthermostate erfolgt durch den Elektroinstallateur. Die Stellantriebe werden durch den Heizungsinstallateur geliefert.

2.5 Wärmemessung

Die Wärme wird pro Wohnung gemessen. Die Erfassung der Daten erfolgt durch den Lieferanten über ein Funksystem. Bei der Ablesung der Zähler ist keinen Zugang nötig, dies wird ausserhalb des Gebäudes durchgeführt.

2.6 Kosten Variante Schnitzelheizung

BKP	Beschrieb	Kosten	Bemerkung
24	Heizungsanlage	749'000.-	
241	Austragung, Förderanlage	15'000.-	
241	Silodeckel	15'000.-	
242	Silobelüftung	10'000.-	
242	Schnitzelkessel	60'000.-	
242	Sicherheitstech. Einrichtungen (Expansion)	5'000.-	
242	Fernwärmenetz	40'000.-	
242	Speicher	10'000.-	
242	Heizgruppen Zentrale	9'000.-	
242	Unterstationen	105'000.-	
243	Fussbodenheizung	390'000.-	
247	Kaminanlage; Neutralisationsbox	20'000.-	
252	Wassererwärmer	70'000.-	
289	Unvorhergesehenes	23'000.-	
	Unvorhergesehenes	23'000.-	
29	Honorare	113'000.-	
294	H-Ingenieur	113'000.-	
	Beitrag Ortsbürgergemeinde	-200'000.-	
	Initialkosten	-200'000.-	
	Total exkl. MWST	685'000.-	
	MWST 7.70%	52'745.-	
	Total inkl. MWST	737'745.-	

2.7 Kosten Variante Wärmepumpen

BKP	Beschrieb	Kosten	Bemerkung
24	Heizungsanlage	936'000.-	
241	Erdsonden, Verbindungsleitungen	280'000.-	
242	Wärmepumpen	140'000.-	
242	Sicherheitstech. Einrichtungen (Expansion)	14'000.-	
243	Speicher	14'000.-	
243	Heizgruppen	28'000.-	
252	Wassererwärmer	70'000.-	
243	Fussbodenheizung	390'000.-	
289	Unvorhergesehenes	29'000.-	
	Unvorhergesehenes	29'000.-	
29	Honorare	141'000.-	
294	H-Ingenieur	141'000.-	
	Total exkl. MWST	1'106'000.-	
	MWST 7.70%	85'162.-	
	Total inkl. MWST	1'191'162.-	

BKP	Beschrieb	Kosten	Bemerkung
244	Wohnungen 1 Holz	100'152.-	
244	Wohnungen 1 Erdsonden	161'705.-	
244	Wohnungen 2 bis 4 Holz	323'741.-	
244	Wohnungen 2 bis 4 Erdsonden	522'713.-	
244	Saal Holz	114'799.-	
244	Saal Erdsonden	185'355.-	
244	Kanzlei Holz	75'114.-	
244	Kanzlei Erdsonden	121'279.-	
244	Werkhof Holz	73'862.-	
244	Werkhof Erdsonden	119'258.-	
244	Gemeinde bestehend Holz	50'076.-	
244	Gemeinde bestehend Erdsonden	80'853.-	

3 Variantenvergleich

3.1 Kosten- Nutzen

Kostennutzen-Rechnung ohne Teuerung

Investitionskosten		Schnitzel	WP
Amortisation 15 Jahre	Fr.	222'000	385'000
Amortisation 30 Jahre	Fr.	60'000	300'000
Total exkl. MWST		282'000	685'000
Kapitaldienste			
Amortisation 15 Jahre	Fr.	17'300	30'000
Amortisation 30 Jahre	Fr.	2'700	13'400
Total exkl. MWST		20'000	43'400
Unterhalt / Service			
Wärmeerzeugung	Fr./a	14'400	5'600
Total exkl. MWST		14'400	5'600
Energiekosten			
Schnitzel	Fr./a	34'100	---
Strom	Fr./a	0	20'200
Total exkl. MWST		34'100	20'200
Zusammenfassung		Schnitzel	WP
Total Jahreskosten exkl. MWST	Fr./a	68'500	69'200
Abweichung	%	100%	101%

3.2 Vorteile

Schnitzelheizung	Erdsonden-Wärmepumpen
Lokale Energiequelle (eigens Holz) / Kurze Wege für Energielieferung (Anlieferung Schnitzel)	Technik- und mechanikarme Anlage
Eigene Schnitzel verwenden (ca. 200 Tonnen im Jahr)	Geringere Energiekosten über Lebensdauer
Kosteneinsparungen bei Unterhalt Wald (Aufwand Forstbetrieb)	Autonome Anlagen (pro Gebäude)
Mindestgrösse für zentrale Holzschnitzelanlage erreicht durch Arealüberbauung	Geringere Wärmeverluste der Verteilleitungen
Tiefere Investitionen	Niedrige jährliche Wartungs- und Unterhaltskosten
Wartung durch Pikettdienst Werkhofpersonal abgedeckt (24 Stunden)	Keine zusätzliche Räumlichkeiten (Schnitzellager) nötig
Geringerer Strombedarf (geringeres Risiko gegenüber Stromengpässe)	Passive Kühlung möglich (freecooling)
Grössere Unabhängigkeit von fremden Stromanbietern	

*1In den Berechnungen nicht berücksichtigt

4 Lüftung

4.1 Kontrollierte Wohnungslüftung

Eine kontrollierte Wohnungslüftung ersetzt die Fensterlüftung und gewährleistet den minimalen, hygienischen Luftwechsel in der Wohnung. Die Lüftungsgeräte sind mit einem eingebauten Wärmetauscher ausgerüstet. Die kalte Aussenluft wird über den Wärmetauscher mit der warmen Raumfortluft erwärmt. In diesem Zusammenhang wird Heizenergie gespart.

Die Aussen- und Fortluft wird über Dach oder an der Fassade angesogen und wieder ausgeblasen. Die Luft wird über Zu- und Abluftkanäle zu den Luftverteilkästen, welche in die Decke eingelegt werden, geführt. Von den Luftverteilkästen werden die Auslässe mittels Kunststoffschläuche angeschlossen. Die Luftverteilkästen und die Luftdurchlässe in den Decken werden schallgedämmt ausgeführt. Es werden alle Luftverteilkästen in den Decken mit Revisionsdeckel versehen.

4.2 Saal

Der Monoblock belüftet den Saal. Die Aussenluft wird mittels einem Ventilator angesogen über einen Wärmetauscher vorgewärmt. Die Zuluft wird über Drallauslässe in den Saal eingeführt. Die Abluft wird über Diffusionsgitter wieder abgesogen und mittels einem Ventilator nach Aussen geblasen. Die Regulierung erfolgt über CO Fühler. Die Luftmenge wird über die CO Fühler reguliert.

4.3 Gemeinde

Der Monoblock belüftet die Räume der Gemeinde. Die Aussenluft wird mittels einem Ventilator angesogen über einen Wärmetauscher vorgewärmt. Die Zuluft wird über Drallauslässe in die Räume eingeführt. Die Abluft wird über Diffusionsgitter wieder abgesogen und mittels einem Ventilator nach Aussen geblasen. Die Regulierung erfolgt über CO Fühler. Die Luftmenge wird über die CO Fühler reguliert.

Für die bestehende Gemeinde ist keine Lüftungsanlage vorgesehen.

4.4 Kellerräume

Die Kellerräume werden mit einer Entfeuchtungsanlage belüftet und entfeuchtet. Eine Entfeuchtungsanlage entzieht der Luft die Feuchtigkeit und verteilt die trockene Luft zu ca. 90% im Umluftsystem wieder an die Räume zurück. Damit die Räumen mit einem minimalen Aussenluftanteil durchspült werden, wird von Aussen Frischluft beigemischt. Es wird ein einfacher Luftwechsel pro Tag gewährleistet.

4.5 Einstellhalle

Die Einstellhalle wird mechanisch entlüftet. Die Fortluft wird über Dach ausgeblasen. Die Nachströmung erfolgt natürlich. Eine CO/NO₂ Anlage reguliert den Abluftventilator.

4.6 Kosten

BKP	Beschrieb	Kosten	Bemerkung
244	Wohnungen 1	87'000.-	
244.0	Lüftungsgeräte	40'000.-	
244.1	Kanäle	7'000.-	
244.2	Apparate	8'000.-	
244.6	Dämmungen	4'000.-	
244.7	Kellerräume	20'000.-	Entfeuchtung
244.8	Hygiene	8'000.-	
244	Wohnungen 2 bis 4	224'000.-	
244.0	Lüftungsgeräte	100'000.-	
244.1	Kanäle	16'000.-	
244.2	Apparate	20'000.-	
244.6	Dämmungen	8'000.-	
244.7	Kellerräume	60'000.-	Entfeuchtung
244.8	Hygiene	20'000.-	
244	Saal	171'000.-	
244.0	Monoblock	80'000.-	11'000 m ³ /h => 300 Personen
244.1	Kanäle	40'000.-	
244.2	Apparate	38'000.-	
244.6	Dämmungen	10'000.-	
244.8	Hygiene	3'000.-	
244	Kanzlei	47'000.-	
244.0	Monoblock	20'000.-	2'000 m ³ /h
244.1	Kanäle	15'000.-	
244.2	Apparate	8'000.-	
244.6	Dämmungen	3'000.-	
244.8	Hygiene	1'000.-	
244	Werkhof	47'000.-	
244.0	Monoblock	20'000.-	2'000 m ³ /h
244.1	Kanäle	15'000.-	
244.2	Apparate	8'000.-	
244.6	Dämmungen	3'000.-	
244.8	Hygiene	1'000.-	
244	Einstellhalle	20'000.-	
244.0	Abluftventilator	5'000.-	
244.1	Kanäle	10'000.-	
244.2	Apparate	4'000.-	
244.8	Hygiene	1'000.-	
289	Unvorhergesehenes	18'000.-	
	Unvorhergesehenes	18'000.-	
29	Honorare	90'000.-	
294	L-Ingenieur	90'000.-	
Total exkl. MWST		704'000.-	
MWST	7.70%	54'208.-	
Total inkl. MWST		758'208.-	

5 Sanitär

5.1 Allgemeines

Die einzelnen Gebäuden werden mit eine Eigene Hauseinführung ausgerüstet. In den unterste Geschosse werden die Sanitärzentrale installiert. In den Einheiten werden alle Nasszellen mit Kalt- und Warmwasser versorgt.

5.2 Allgemeine Apparate

Die Auswahl der Apparate erfolgt durch die Bauherrschaft oder den Architekten.

5.3 Kaltwasserversorgung

Das Gebäude erhält eine Wassereinführung. Die Hauptverteilterbatterie besteht aus Filter, Druckreduzierventil, Heizungsfüllhahnen, Rückflussverhinderer und Sicherheitsventil für den Wassererwärmer, Entleerhahnen und Strangventilen.

5.4 Wasserenthärtung

Das Wasser wird mittels einer Enthärtungsanlage enthärtet. Die Wasserhärte wird von 37.0°fH auf 12°fH reduziert.

5.5 Warmwasserversorgung

Das BWW wird durch die Heizungsanlage aufgeheizt. Die Ausstosszeiten werden mittels Zirkulationssystem oder Temperaturhalteband auf das Minimum verkürzt.

5.6 Messung

Das Kalt- und Warmwasser wird pro Wohnung gemessen. Die Erfassung der Daten erfolgt durch den Lieferanten über ein Funksystem. Bei der Ablesung der Zähler ist kein Zugang nötig, dies wird ausserhalb des Gebäudes durchgeführt. Die Zähler befinden sich unter den Waschtischen.

5.7 Schmutzabwasser

Alle Apparate werden natürlich entwässert und an die Grundstückentwässerung angeschlossen. Das anfallende Abwasser im Untergeschoss muss ggf. gepumpt werden.

5.8 Regenabwasser

Das gesamte Regenwasser wird natürlich entwässert. Es darf kein Vollfüllsystem angewendet werden.

5.9 Raumlüftwäschetrockner

Im Trocknungsraum wird ein Raumlüftwäschetrockner vorgesehen aber noch nicht ausgeführt. Der Kondensatanschluss für Raumlüftwäschetrockner wird an die Kanalisation angeschlossen.

5.10 Installationselemente

Für die Montage der Sanitärapparate in den Nasszellen werden Leichtbauelemente installiert. Die Leichtbauelemente werden als Komplettsystem, inklusive Beplankung und Ausflockung durch den Sanitärinstallateur ausgeführt.

5.11 Kosten

BKP	Beschrieb	Kosten	Bemerkung
25	Wohnen 1	193'000.-	
251	Allgemeine Apparate	126'000.-	
252	Enthärtungsanlage	6'000.-	
252	Wäschetrockner	4'000.-	
254	Leitungen CNS KW+WW	12'000.-	
254	Leitungen Pex KW+WW	8'000.-	
254	Leitungen WAS	5'000.-	
254	Leitungen WAR	5'000.-	
256	Vorwandssystem	24'000.-	
259	Diverses, Provisorien	3'000.-	
25	Wohnen 2 bis 4	531'000.-	
251	Allgemeine Apparate	341'000.-	
252	Enthärtungsanlage	18'000.-	
252	Wäschetrockner	12'000.-	
254	Leitungen CNS KW+WW	35'000.-	
254	Leitungen Pex KW+WW	24'000.-	
254	Leitungen WAS	14'000.-	
254	Leitungen WAR	14'000.-	
256	Vorwandssystem	64'000.-	
259	Diverses, Provisorien	9'000.-	
25	Saal	158'000.-	
251	Allgemeine Apparate	88'000.-	
252	Enthärtungsanlage	6'000.-	
252	Wäschetrockner	4'000.-	
252	Feuerlöscheinrichtung	3'000.-	
254	Leitungen CNS KW+WW	12'000.-	
254	Leitungen Pex KW+WW	8'000.-	
254	Leitungen CNS Löschwasser	6'000.-	
254	Leitungen WAS	5'000.-	
254	Leitungen WAR	5'000.-	
256	Vorwandssystem	18'000.-	
259	Diverses, Provisorien	3'000.-	
25	Kanzlei	107'000.-	
251	Allgemeine Apparate	48'000.-	
252	Enthärtungsanlage	3'000.-	
252	Feuerlöscheinrichtung	6'000.-	
254	Leitungen CNS KW+WW	12'000.-	
254	Leitungen Pex KW+WW	8'000.-	
254	Leitungen CNS Löschwasser	6'000.-	
254	Leitungen WAS	5'000.-	
254	Leitungen WAR	5'000.-	
256	Vorwandssystem	11'000.-	
259	Diverses, Provisorien	3'000.-	

planea

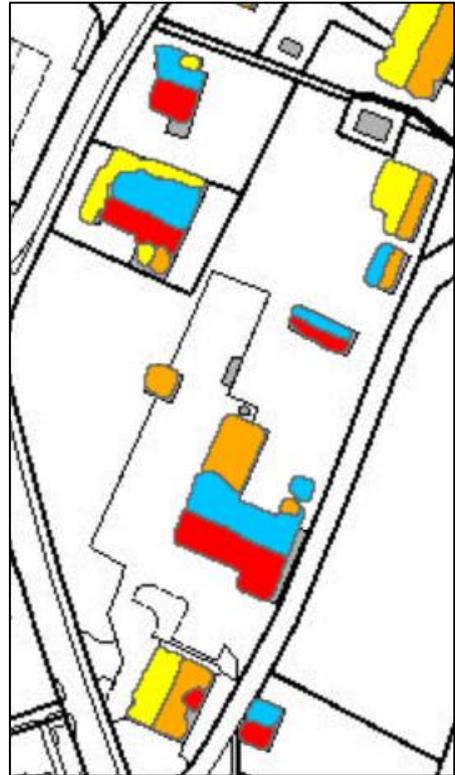
25	Werkhof	147'000.-
251	Allgemeine Apparate	48'000.-
252	Enthärtungsanlage	3'000.-
252	Feuerlöscheinrichtung	6'000.-
252	Kompressoren	30'000.-
254	Leitungen CNS KW+WW	12'000.-
254	Leitungen Pex KW+WW	8'000.-
254	Leitungen CNS Löschwasser	6'000.-
254	Leitungen CNS Druckluft	10'000.-
254	Leitungen WAS	5'000.-
254	Leitungen WAR	5'000.-
256	Vorwandssystem	11'000.-
259	Diverses, Provisorien	3'000.-
289	Reserve	35'000.-
	Reserve	35'000.-
29	Honorare	171'000.-
294	S-Ingenieur	171'000.-
Total exkl. MWST		1'342'000.-
MWST 7.70%		103'334.-
Total inkl. MWST		1'445'334.-

3.8.2 Photovoltaik (PV-Anlagen)

In welchem Umfang PV-Anlagen vorgesehen? Flächen? Energieerzeugung. Nutzung der Energie ab PV-Anlage => Eigengebrauch wird angestrebt. Gemeindehaus ist grundsätzlich ein Tagesbetrieb und kommt als „Hauptabnehmerin“ in Frage. Weiter kann in eigene „Mietwohnungen“ eingespielen werden.

Geplant ist, dass auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen der Mehrfamilienhäuser, des Werkhofes sowie dem privaten MFH (Fröhli) Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) errichtet werden sollen.

Kartenauszug der geeigneten Dachflächen für Solarenergie (Grundlage: Onlinekarten Kanton Aargau Agis)



Gemäss Vorstudie der Firma Elektro Fröhli AG können folgende Leistungen (über alle Dachflächen gerechnet) erzielt werden:

3 MFH Gemeinde

Dachfläche 414 m ² davon 90 % belegt mit Solriv System	ca.373 m ²
Solar modul Bisol BIPV Series 1.7 m ²	ca. 219 Stk.
Leistung in KWp	ca. 72 KWp
Leistung alle 3 MFH	ca. 216 KWp
Jahreserzeugung alle 3 MFH	ca. 210'000KWh

MFH Fröhli

Dachfläche 414 m ² davon 90 % belegt mit Solriv System	ca. 465 m ²
Solar modul Bisol BIPV Series 1.7 m ²	ca. 273 Stk.
Leistung in KWp	ca. 90 KWp
Jahreserzeugung	ca. 85'00KWh

Vergleich Jahresverbrauch 2020 Gemeindehaus	104'318 KWh
---	-------------

Das genaue Produkt der PV-Anlage ist im Rahmen der Bauprojektausarbeitung noch zu bestimmen. Eine Möglichkeit würde z.B. aber das Solriv-System der Firma Ernst Schweizer AG darstellen, bei welcher die PV-Module Teil des Dauchaufbaus sind (Indachlösung; keine vollständige Dachziegelung notwendig). Nachfolgend einige Impressionsbilder.



3.8.3 Nachhaltigkeit

Noch offen

Realisierung von Holz- bzw. Holzbau Werkhof. Fassade Saal auch in Holz. PV-Anlagen auf den Dächern. Begrünte Dachflächen bei Flachdach über Gemeindesaal. Belebte Räume mit viel Grün in den Umgebungsflächen.

Aufwertung des Strassenraums „Am Mühlebach, Friedlisberg- und Buechholzstrasse, ab Bahn bzw. Bernstrasse bis Einlenker Höllbündtenstrasse.

Nahe Wege für Entsorgung, ist auch zu Fuss oder mit Fahrrad möglich => kurze Wege.

Kurze Wege auch für Werkhof mit Fahrzeugen, welche ab zentralem Standort eingesetzt werden können. Beheizung soll umweltfreundlich erfolgen.



3.9 Erschliessung/Verkehrskonzept

3.9.1 Erschliessung

Das Erschliessungskonzept berücksichtigt die vielfältigen öffentlichen und halböffentlichen Räume innerhalb des Areals. Wie an einer Perlenkette reihen sich kleinere Plätze entlang einer zentralen Fusswegachse zwischen dem bestehenden Weg am nördlichen Rand des Perimeters und der Friedlisbergstrasse auf. Diese Fusswegverbindung stellt das Rückgrat der Durchwegung des Areals dar. Von ihr aus gehen verlaufen verschiedene Wege zur Buechholzstrasse sowie zur Strasse Am Mühlbach, was zur hohen Durchlässigkeit des Areals beiträgt. Gleichzeitig betont dies den grösstenteils autofreien Charakter des Aussenraums im neuen Areal. Der motorisierte Verkehr wird frühestmöglich in unterirdischen Einstellhallen gefasst und die oberirdischen Parkfelder aufs Nötigste reduziert.

Die Erschliessung der Entsorgungsstelle geschieht ab der Friedlisbergstrasse über die Buechholzstrasse. Der dabei zu berücksichtigende Verkehr setzt sich hauptsächlich aus den Fahrten der privaten Entsorger sowie die Muldentransporte zusammen. Die Entsorger, welche gemäss Annahme zu meist mit dem Personenwagen die Entsorgungsstelle besuchen, haben die Möglichkeit, den Wagen entweder auf den oberirdischen Parkfeldern nördlich des bestehenden Gemeindehauses abzustellen oder den Innenhof des Werkhof-/Entsorgungsstellengebäudes zu nutzen. Ebenfalls über die Friedlisberg- und Buechholzstrasse verkehren die Fahrzeuge des Bauamts im Rahmen der täglichen Arbeit. Die Parkfelder für die Bauamtsfahrzeuge liegen hingegen in der Tiefgarage.



3.9.2 Tempo 20-Zone «Am Mühlebach»

Die Stärkung der Gemeindedienstleistungen, der Saalbau, die P+R-Parkfelder sowie die attraktiven öffentlichen Räume auf dem Gemeindehausareal vergrössern dessen öffentliche Bedeutung. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der genannten öffentlichen Nutzungen aber auch aufgrund der neuen Wohnbauten die Zahl der Personen, welche sich im Areal bewegen, gegenüber heute deutlich zunimmt. Viele davon dürften über die Unterführung bzw. die Bahnhaltestelle auf das Areal Bahnhof und weiter über die Strasse Am Mühlebach ins Areal finden. Der Bereich zwischen dem öffentlichen Platz auf dem Areal Bahnhof und dem Gemeindehausareal gewinnt daher an Wichtigkeit.

Die Strasse „Am Mühlebach“ wird nicht mehr nur als lineare Nord-Süd-Verbindungsachse wahrgenommen, sondern als Übergangsbereich zwischen den beiden Arealen. Diesem Umstand soll auch verkehrstechnisch Rechnung getragen werden.

Es ist deshalb angedacht, ab dem Knoten Friedlisbergstrasse/Am Mühlebach bis mindestens zur Zufahrtsstrasse zur Bahnhaltestelle, eine Begegnungszone zu signalisieren. In der Begegnungszone haben Fussgängerinnen und Fussgänger gegenüber dem Fahrzeugverkehr Vortritt. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h. Die Signalisation der Begegnungszone geht mit gestalterischen Anpassungen an der Strasse Am Mühlebach einher.

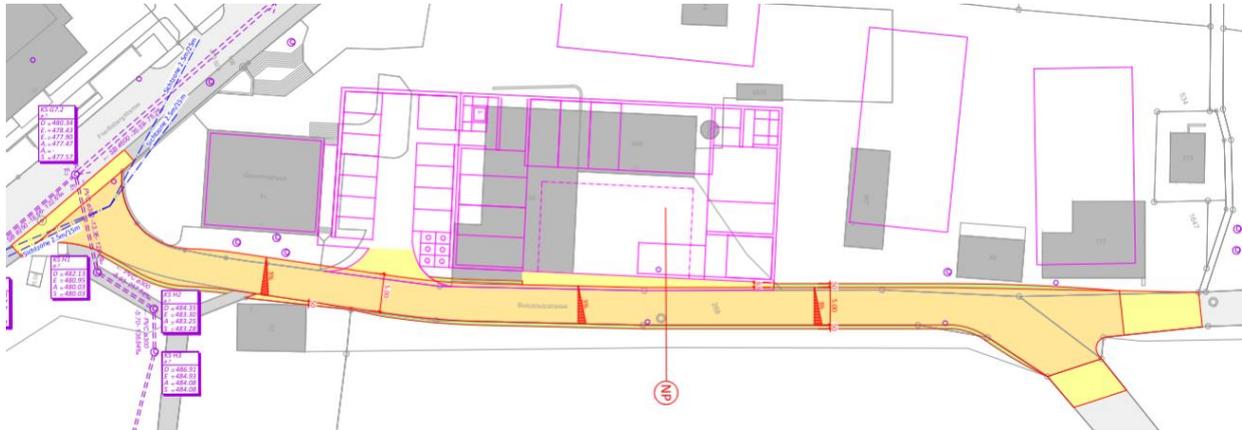


Der öffentliche Raum kann dadurch aufgewertet und die Aufenthalts- und Lebensqualität sowie die Sicherheit sämtlicher Verkehrsteilnehmer erhöht werden.

3.9.3 Erneuerung und Ausbau Erschliessungsstrassen und Werkleitungen

Baustellenverkehr belastet die benutzten Strassen. Die Strasse Am Mühlebach, die Friedlisbergstrasse sowie die Buechholzstrasse werden nach Beendigung der Bauarbeiten gezeichnet sein.

Im Falle der Buechholzstrasse ist, zumindest auf Teilen davon, bereits heute ein Sanierungsbedarf gegeben. Die Intensivierung der Nutzung der Buechholzstrasse mit Werkhof und Entsorgungsstelle bedingt zudem einen Ausbau der Strasse von heute rund 4m auf 5m bis 5.5m Breite, damit die geforderten Begegnungsfälle gewährleistet werden können. Hinzu kommt, dass die bestehenden Werkleitungen für die Strassenentwässerung erneuert werden müssen.



Bei der Friedlisbergstrasse besteht bis zur Friedhofanlage Bedarf an Erneuerung der Werkleitungen. Die Strasse Am Mühlebach wird bereits heute für die Überbauung auf dem Areal Bahnhof genutzt und soll danach in eine Begegnungszone umgestaltet werden.

Da räumlich wie auch inhaltlich erhebliche Schnittstellen zwischen den Sanierungs- und Ausbauarbeiten der einzelnen Strassen um das Gemeindehausareal bestehen, sollen diese koordiniert und im Rahmen eines Gesamtkonzepts erfolgen. Parallel zur Ausarbeitung des Bauprojekts betreffend die Bebauung des Gemeindehausareals soll der konkrete Handlungsbedarf bei den Strassen bestimmt werden. Die für den Ausbau bzw. die Sanierung notwendigen Aufwendungen sind daher nicht Teil des an der Sommergemeindeversammlung 2021 zu behandelnden Kredits.



4. Baukosten und Finanzierung

4.1 Baukosten Pflichtbedarf

4.1.1 Entsorgung / Werkhof

Überbauung Rudolfstetten

27.04.2021

Grobkostenschätzung +-10%

Werkhof

Konstruktion: Leichtbau
Gebäudehülle: Holzkonstruktion
Dach: Holzkonstruktion
Decken: Leichtbau

BGF 418 m2
unbeheizte Fläche 725 m2
Volumen 7'559 m3

Grobkosten nach Hauptgruppen eBKP-H (2012)

A	Grundstück	0
B	Vorbereitungsarbeiten	307'586
C	Konstruktion Gebäude	886'996
D	Technik Gebäude	445'000
E	Äussere Wandbekleidung	377'200
F	Bedachung	221'336
G	Ausbau Gebäude	60'610
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	80'000
I	Umgebung Gebäude	232'060
J	Ausstattung Gebäude	42'828
V	Planungskosten	398'042
W	Nebenkosten zur Erstellung	48'070
Y	Reserve, Teuerung	123'989
Z	Mehrwertsteuer	7.70% 238'679
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.	3'462'396

Grobkosten nach BKP

0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	307'586
2	Gebäude	1'991'142
3	Betriebseinrichtungen	80'000
4	Umgebung	232'060
5	Baunebenkosten	48'070
6	Honorare	398'042
7	Unvorhergesehenes	123'989
9	Ausstattung	42'828
	Mehrwertsteuer	7.70% 238'679
BKP	Anlagekosten BKP 0-9 CHF inkl. MwSt.	3'462'396

Überbauung Rudolfstetten

Werkhof

27.04.2021

Code		Menge	EH	Kennwert	Betrag
A	Grundstück				0
	Grundstück, Baurecht	Grundstücksfläche	m2		0
B	Vorbereitungsarbeiten				307'586
	Aufnahme, Messung	pauschale	1 pl	1'000.00	1'000
	Baustelleneinrichtung	BGF	418 m2	40.00	16'720
	Erschliessung Werkleitungen	pauschale	1 pl	20'000.00	20'000
	Rückbau	pauschale	1 pl	45'000.00	45'000
	Baugrube	V Aushub	3'366 m3	45.00	151'466
	Böschungssicherung	A Böschung	1 pl	20'000.00	20'000
	Unterfangungen	L Unterfangung	0 m		0
	Gerüste	A Fassadengerüst	1'335 m2	40.00	53'400
C	Konstruktion Gebäude				886'996
	Konstruktion Neubau	BGF	418 m2	2'122.00	886'996
D	Technik Gebäude				445'000
	Elektroanlagen	Anzahl	1 st	128'000.00	128'000
	PV Anlage	A Dach	0 st		0
	Heizung	Anzahl	1 st	120'000.00	120'000
	Lüftung	Anzahl	1 st	47'000.00	47'000
	Sanitär	Anzahl	1 st	150'000.00	150'000
	Transportanlage	Anzahl	0 st	60'000.00	0
E	Äussere Wandbekleidung				377'200
	unter Terrain	A Wände	100 m2	80.00	8'000
	unter Terrain ungedämmt	A Wände	230 m2	40.00	9'200
	über Terrain	A Wände	860 m2	375.00	322'500
	Einbauten zu Aussenwände	A Fenster / Türen	75 m2	500.00	37'500
F	Bedachung				221'336
	Dachhaut	A Dachhaut	758 m2	292.00	221'336
	Einbauten zu Dach	A Einbaute Dach	0 m2	1'400.00	0
G	Ausbau Gebäude				60'610
	Neubau	BGF	418 m2	145.00	60'610
H	Nutzungsspez. Anlage Gebäude				80'000
	Nutzungsspez. Anlage Gebäude	Tore / Hebebühne	1 st	80'000.00	80'000
I	Umgebung Gebäude				232'060
	Umgebungsgestaltung	A Umgebung	820 m2	283.00	232'060
	Umgebungsbauwerk		0 st	800.00	0
J	Ausstattung Gebäude				42'828
	Mobiliar	BGF	418 m2	40.00	16'720
	Kunst am Bau	Betrag B-I	2'610'788 CHF	1%	26'108
V	Planungskosten				398'042
	Planer (Honorare & Nebenkosten)	Betrag B-J	2'653'615 CHF	15%	398'042
	Auftraggeber	Betrag B-J	2'653'615 st		0
W	Nebenkosten zur Erstellung				48'070
	Bewilligung	BGF	418 m2	100.00	41'800
	Versicherung, Garantie	BGF	418 m2	10.00	4'180
	Kapitalkosten	BGF	418 m2		0

	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit Inbetriebnahme	pauschale BGF	pl 418 m2	5.00	0 2'090
Y	Reserve, Teuerung				123'989
	Reserve (B-W)	Betrag B-W	3'099'728 CHF	4%	123'989
Z	Mehrwertsteuer				238'679
	Mehrwertsteuer	Betrag B-W	3'099'728 CHF	7.70%	238'679
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.				3'462'396

4.1.2 Erweiterung Gemeindeverwaltung

Überbauung Rudolfstetten

27.04.2021

Grobkostenschätzung +-10%

Gemeindeverwaltung

Konstruktion: massiv
Gebäudehülle: Sichtbeton mit Innendämmung
Dach: Beton
Decken: massiv

BGF 684 m²
unbeheizte Fläche 266 m²
Volumen 5'144 m³

Grobkosten nach Hauptgruppen eBKP-H (2012)

A	Grundstück	0
B	Vorbereitungsarbeiten	226'426
C	Konstruktion Gebäude	646'380
D	Technik Gebäude	648'000
E	Äussere Wandbekleidung	115'600
F	Bedachung	217'800
G	Ausbau Gebäude	478'800
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	0
I	Umgebung Gebäude	303'800
J	Ausstattung Gebäude	128'968
V	Planungskosten	414'866
W	Nebenkosten zur Erstellung	82'080
Y	Reserve, Teuerung	130'509
Z	Mehrwertsteuer	7.70% 251'229
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.	3'644'459

Grobkosten nach BKP

0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	226'426
2	Gebäude	2'106'580
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	303'800
5	Baunebenkosten	82'080
6	Honorare	414'866
7	Unvorhergesehenes	130'509
9	Ausstattung	128'968
	Mehrwertsteuer	7.70% 251'229
BKP	Anlagekosten BKP 0-9 CHF inkl. MwSt.	3'644'459

Überbauung Rudolfstetten

Gemeindeverwaltung

27.04.2021

Code		Menge	EH	Kennwert	Betrag
A	Grundstück				0
	Grundstück, Baurecht	Grundstücksfläche	m2		0
B	Vorbereitungsarbeiten				226'426
	Aufnahme, Messung	pauschale	1 pl	1'000.00	1'000
	Baustelleneinrichtung	BGF	684 m2	40.00	27'360
	Erschliessung Werkleitungen	pauschale	1 pl	20'000.00	20'000
	Rückbau	pauschale	1 pl	45'000.00	45'000
	Baugrube	V Aushub	2'290 m3	45.00	103'066
	Böschungssicherung	A Böschung	1 pl	20'000.00	20'000
	Unterfangungen	L Unterfangung	0 m		0
	Gerüste	A Fassadengerüst	250 m2	40.00	10'000
C	Konstruktion Gebäude				646'380
	Konstruktion Neubau	BGF	684 m2	945.00	646'380
D	Technik Gebäude				648'000
	Elektroanlagen	Anzahl	1 st	309'000.00	309'000
	PV Anlage	A Dach	0 st		0
	Heizung	Anzahl	1 st	122'000.00	122'000
	Lüftung	Anzahl	1 st	47'000.00	47'000
	Sanitär	Anzahl	1 st	110'000.00	110'000
	Transportanlage	Anzahl	1 st	60'000.00	60'000
E	Äussere Wandbekleidung				115'600
	unter Terrain	A Wände	80 m2	80.00	6'400
	unter Terrain ungedämmt	A Wände	0 m2	40.00	0
	über Terrain	A Wände	60 m2	500.00	30'000
	Einbauten zu Aussenwände	A Fenster / Türen	132 m2	600.00	79'200
F	Bedachung				217'800
	Dachhaut	A Dachhaut	660 m2	330.00	217'800
	Einbauten zu Dach	A Einbaute Dach	0 m2	1'400.00	0
G	Ausbau Gebäude				478'800
	Neubau	BGF	684 m2	700.00	478'800
H	Nutzungsspez. Anlage Gebäude				0
	Nutzungsspez. Anlage Gebäude		0 st		0
I	Umgebung Gebäude				303'800
	Umgebungsgestaltung	A Umgebung	1'240 m2	245.00	303'800
	Umgebungsbauwerk		0 st	800.00	0
J	Ausstattung Gebäude				128'968
	Mobiliar	BGF	684 m2	150.00	102'600
	Kunst am Bau	Betrag B-I	2'636'806 CHF	1%	26'368
V	Planungskosten				414'866
	Planer (Honorare & Nebenkosten)	Betrag B-J	2'765'774 CHF	15%	414'866
	Auftraggeber	Betrag B-J	2'765'774 st		0
W	Nebenkosten zur Erstellung				82'080
	Bewilligung	BGF	684 m2	100.00	68'400
	Versicherung, Garantie	BGF	684 m2	10.00	6'840
	Kapitalkosten	BGF	684 m2		0

	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit Inbetriebnahme	pauschale BGF	pl 684 m ²	10.00	0 6'840
Y	Reserve, Teuerung				130'509
	Reserve (B-W)	Betrag B-W	3'262'720 CHF	4%	130'509
Z	Mehrwertsteuer				251'229
	Mehrwertsteuer	Betrag B-W	3'262'720 CHF	7.70%	251'229
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.				3'644'459

4.1.3 Tiefgaragen

Überbauung Rudolfstetten

27.04.2021

Grobkostenschätzung +-10%

Tiefgaragen

Konstruktion: massiv
Gebäudehülle: Beton
Dach: Beton
Decken: massiv

BGF 3'000 m²
unbeheizte Fläche 3'000 m²
Volumen 11'410 m³

Grobkosten nach Hauptgruppen eBKP-H (2012)

A	Grundstück	0
B	Vorbereitungsarbeiten	414'825
C	Konstruktion Gebäude	1'719'000
D	Technik Gebäude	125'000
E	Äussere Wandbekleidung	52'000
F	Bedachung	359'240
G	Ausbau Gebäude	300'000
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	24'000
I	Umgebung Gebäude	6'000
J	Ausstattung Gebäude	60'001
V	Planungskosten	459'010
W	Nebenkosten zur Erstellung	345'000
Y	Reserve, Teuerung	154'563
Z	Mehrwertsteuer	7.70% 297'534
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.	4'316'172

Grobkosten nach BKP

0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	414'825
2	Gebäude	2'555'240
3	Betriebseinrichtungen	24'000
4	Umgebung	6'000
5	Baunebenkosten	345'000
6	Honorare	459'010
7	Unvorhergesehenes	154'563
9	Ausstattung	60'001
	Mehrwertsteuer	7.70% 297'534
BKP	Anlagekosten BKP 0-9 CHF inkl. MwSt.	4'316'172

Überbauung Rudolfstetten

Tiefgaragen

27.04.2021

Code		Menge	EH	Kennwert	Betrag
A	Grundstück				0
	Grundstück, Baurecht	Grundstücksfläche	m2		0
B	Vorbereitungsarbeiten				414'825
	Aufnahme, Messung	pauschale	1 pl	1'000.00	1'000
	Baustelleneinrichtung	BGF	3'000 m2	40.00	120'000
	Erschliessung Werkleitungen	pauschale	1 pl	20'000.00	20'000
	Rückbau	pauschale	1 pl	45'000.00	45'000
	Baugrube	V Aushub	5'085 m3	45.00	228'825
	Böschungssicherung	A Böschung	0 m2		0
	Unterfangungen	L Unterfangung	0 m		0
	Gerüste	A Fassadengerüst	0 m2	40.00	0
C	Konstruktion Gebäude				1'719'000
	Konstruktion Neubau	BGF	3'000 m2	573.00	1'719'000
D	Technik Gebäude				125'000
	Elektroanlagen	Anzahl	1 st	105'000.00	105'000
	PV Anlage	A Dach	0 st		0
	Heizung	Anzahl	0 st		0
	Lüftung	Anzahl	1 st	20'000.00	20'000
	Sanitär	Anzahl	0 st		0
	Transportanlage	Anzahl	0 st	60'000.00	0
E	Äussere Wandbekleidung				52'000
	unter Terrain	A Wände	0 m2	80.00	0
	unter Terrain ungedämmt	A Wände	500 m2	40.00	20'000
	über Terrain	A Wände	650 m2	40.00	26'000
	Einbauten zu Aussenwände	A Fenster / Türen	10 m2	600.00	6'000
F	Bedachung				359'240
	Dachhaut	A Dachhaut	1'283 m2	280.00	359'240
	Einbauten zu Dach	A Einbaute Dach	0 m2	1'400.00	0
G	Ausbau Gebäude				300'000
	Neubau	BGF	3'000 m2	100.00	300'000
H	Nutzungsspez. Anlage Gebäude				24'000
	Nutzungsspez. Anlage Gebäude	Tore	2 st	12'000.00	24'000
I	Umgebung Gebäude				6'000
	Umgebungsgestaltung	A Umgebung	60 m2	100.00	6'000
	Umgebungsbauwerk		0 st	800.00	0
J	Ausstattung Gebäude				60'001
	Mobiliar	BGF	3'000 m2	10.00	30'000
	Kunst am Bau	Betrag B-I	3'000'065 CHF	1%	30'001
V	Planungskosten				459'010
	Planer (Honorare & Nebenkosten)	Betrag B-J	3'060'066 CHF	15%	459'010
	Auftraggeber	Betrag B-J	3'060'066 st		0
W	Nebenkosten zur Erstellung				345'000
	Bewilligung	BGF	3'000 m2	100.00	300'000
	Versicherung, Garantie	BGF	3'000 m2	10.00	30'000
	Kapitalkosten	BGF	3'000 m2		0

	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit Inbetriebnahme	pauschale BGF	pl 3'000 m2	5.00	0 15'000
Y	Reserve, Teuerung				154'563
	Reserve (B-W)	Betrag B-W	3'864'075 CHF	4%	154'563
Z	Mehrwertsteuer				297'534
	Mehrwertsteuer	Betrag B-W	3'864'075 CHF	7.70%	297'534
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.				4'316'172

4.1.4 Gemeindesaal

Überbauung Rudolfstetten

27.04.2021

Grobkostenschätzung +-10%

Saalbau inkl. Wohnungen

Konstruktion: massiv
Gebäudehülle: Aussendämmung mit Holzverkleidung
Dach: Beton
Decken: massiv

BGF 1'053 m2
unbeheizte Fläche 0 m2
Volumen 4'907 m3

Grobkosten nach Hauptgruppen eBKP-H (2012)

A	Grundstück	0
B	Vorbereitungsarbeiten	249'275
C	Konstruktion Gebäude	652'860
D	Technik Gebäude	665'000
E	Äussere Wandbekleidung	371'120
F	Bedachung	122'430
G	Ausbau Gebäude	631'800
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	15'000
I	Umgebung Gebäude	217'600
J	Ausstattung Gebäude	113'491
V	Planungskosten	455'786
W	Nebenkosten zur Erstellung	126'360
Y	Reserve, Teuerung	144'829
Z	Mehrwertsteuer	7.70% 278'796
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.	4'044'347

Grobkosten nach BKP

0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	249'275
2	Gebäude	2'443'210
3	Betriebseinrichtungen	15'000
4	Umgebung	217'600
5	Baunebenkosten	126'360
6	Honorare	455'786
7	Unvorhergesehenes	144'829
9	Ausstattung	113'491
	Mehrwertsteuer	7.70% 278'796
BKP	Anlagekosten BKP 0-9 CHF inkl. MwSt.	4'044'347

Überbauung Rudolfstetten

Saalbau inkl. Wohnungen

27.04.2021

Code		Menge	EH	Kennwert	Betrag
A	Grundstück				0
	Grundstück, Baurecht	Grundstücksfläche	m2		0
B	Vorbereitungsarbeiten				249'275
	Aufnahme, Messung	pauschale	1 pl	1'000.00	1'000
	Baustelleneinrichtung	BGF	1'053 m2	40.00	42'120
	Erschliessung Werkleitungen	pauschale	1 pl	20'000.00	20'000
	Rückbau	pauschale	1 pl	45'000.00	45'000
	Baugrube	V Aushub	2'295 m3	45.00	103'275
	Böschungssicherung	A Böschung	0 m2		0
	Unterfangungen	L Unterfangung	0 m		0
	Gerüste	A Fassadengerüst	947 m2	40.00	37'880
C	Konstruktion Gebäude				652'860
	Konstruktion Neubau	BGF	1'053 m2	620.00	652'860
D	Technik Gebäude				665'000
	Elektroanlagen	Anzahl	1 st	148'000.00	148'000
	PV Anlage	A Dach	1 st		0
	Heizung	Anzahl	1 st	186'000.00	186'000
	Lüftung	Anzahl	1 st	171'000.00	171'000
	Sanitär	Anzahl	1 st	160'000.00	160'000
	Transportanlage	Anzahl	0 st	60'000.00	0
E	Äussere Wandbekleidung				371'120
	unter Terrain	A Wände	100 m2	80.00	8'000
	unter Terrain ungedämmt	A Wände	0 m2	40.00	0
	über Terrain	A Wände	774 m2	380.00	294'120
	Einbauten zu Aussenwände	A Fenster / Türen	115 m2	600.00	69'000
F	Bedachung				122'430
	Dachhaut	A Dachhaut	371 m2	330.00	122'430
	Einbauten zu Dach	A Einbaute Dach	0 m2	1'400.00	0
G	Ausbau Gebäude				631'800
	Neubau	BGF	1'053 m2	600.00	631'800
H	Nutzungsspez. Anlage Gebäude				15'000
	Nutzungsspez. Anlage Gebäude	Hubboden	1 st	15'000.00	15'000
I	Umgebung Gebäude				217'600
	Umgebungsgestaltung	A Umgebung	640 m2	340.00	217'600
	Umgebungsbauwerk		0 st	800.00	0
J	Ausstattung Gebäude				113'491
	Mobiliar	BGF	1'053 m2	80.00	84'240
	Kunst am Bau	Betrag B-I	2'925'085 CHF	1%	29'251
V	Planungskosten				455'786
	Planer (Honorare & Nebenkosten)	Betrag B-J	3'038'576 CHF	15%	455'786
	Auftraggeber	Betrag B-J	3'038'576 st		0
W	Nebenkosten zur Erstellung				126'360
	Bewilligung	BGF	1'053 m2	100.00	105'300
	Versicherung, Garantie	BGF	1'053 m2	10.00	10'530
	Kapitalkosten	BGF	1'053 m2		0

	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit Inbetriebnahme	pauschale BGF	pl 1'053 m2	10.00	0 10'530
Y	Reserve, Teuerung				144'829
	Reserve (B-W)	Betrag B-W	3'620'722 CHF	4%	144'829
Z	Mehrwertsteuer				278'796
	Mehrwertsteuer	Betrag B-W	3'620'722 CHF	7.70%	278'796
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.				4'044'347

4.2 Baukosten Wahlbedarf

4.2.1 MFH 1 Ortbürgergemeinde

Überbauung Rudolfstetten

27.04.2021

Grobkostenschätzung +10%

Wohnbauten Ortsbürger

Konstruktion: massiv
Gebäudehülle: Einschalenmauerwerk verputzt
Dach: Beton
Decken: massiv

BGF 732 m2
unbeheizte Fläche m2
Volumen 4'406 m3

Grobkosten nach Hauptgruppen eBKP-H (2012)

A	Grundstück		0
B	Vorbereitungsarbeiten		200'345
C	Konstruktion Gebäude		585'896
D	Technik Gebäude		635'400
E	Äussere Wandbekleidung		369'200
F	Bedachung		177'750
G	Ausbau Gebäude		439'422
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude		0
I	Umgebung Gebäude		143'880
J	Ausstattung Gebäude		84'109
V	Planungskosten		395'400
W	Nebenkosten zur Erstellung		87'884
Y	Reserve, Teuerung		124'771
Z	Mehrwertsteuer	7.70%	240'185
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.		3'484'242

Grobkosten nach BKP

0	Grundstück		0
1	Vorbereitungsarbeiten		200'345
2	Gebäude		2'207'668
3	Betriebseinrichtungen		0
4	Umgebung		143'880
5	Baunebenkosten		87'884
6	Honorare		395'400
7	Unvorhergesehenes		124'771
9	Ausstattung		84'109
	Mehrwertsteuer	7.70%	240'185
BKP	Anlagekosten BKP 0-9 CHF inkl. MwSt.		3'484'242

Überbauung Rudolfstetten

Wohnbauten Ortsbürger

27.04.2021

Code		Menge	EH	Kennwert	Betrag
A	Grundstück				0
	Grundstück, Baurecht	Grundstücksfläche	m2		0
B	Vorbereitungsarbeiten				200'345
	Aufnahme, Messung	pauschale	1 pl	1'000.00	1'000
	Baustelleneinrichtung	BGF	732 m2	40.00	29'295
	Erschliessung Werkleitungen	pauschale	1 pl	20'000.00	20'000
	Rückbau	pauschale	1 pl	15'000.00	15'000
	Baugrube	V Aushub	1'970 m3	45.00	88'650
	Böschungssicherung	A Böschung	1 pl	10'000.00	10'000
	Unterfangungen	L Unterfangung	0 m		0
	Gerüste	A Fassadengerüst	910 m2	40.00	36'400
C	Konstruktion Gebäude				585'896
	Konstruktion Neubau	BGF	732 m2	800.00	585'896
D	Technik Gebäude				635'400
	Elektroanlagen	Anzahl	1 st	97'000.00	97'000
	PV Anlage	A Dach	1 st	50'400.00	50'400
	Heizung	Anzahl	1 st	175'000.00	175'000
	Lüftung	Anzahl	1 st	75'000.00	75'000
	Sanitär	Anzahl	1 st	178'000.00	178'000
	Transportanlage	Anzahl	1 st	60'000.00	60'000
E	Äussere Wandbekleidung				369'200
	unter Terrain	A Wände	120 m2	80.00	9'600
	unter Terrain ungedämmt	A Wände	90 m2	40.00	3'600
	über Terrain	A Wände	520 m2	500.00	260'000
	Einbauten zu Aussenwände	A Fenster / Türen	160 m2	600.00	96'000
F	Bedachung				177'750
	Dachhaut	A Dachhaut	450 m2	395.00	177'750
	Einbauten zu Dach	A Einbaute Dach	0 m2	1'400.00	0
G	Ausbau Gebäude				439'422
	Neubau	BGF	732 m2	600.00	439'422
H	Nutzungsspez. Anlage Gebäude				0
	Nutzungsspez. Anlage Gebäude		0 st		0
I	Umgebung Gebäude				143'880
	Umgebungsgestaltung	A Umgebung	660 m2	218.00	143'880
	Umgebungsbauwerk		0 st	800.00	0
J	Ausstattung Gebäude				84'109
	Mobiliar	BGF	732 m2	80.00	58'590
	Kunst am Bau	Betrag B-I	2'551'893 CHF	1%	25'519
V	Planungskosten				395'400
	Planer (Honorare & Nebenkosten)	Betrag B-J	2'636'001 CHF	15%	395'400
	Auftraggeber	Betrag B-J	2'636'001 st		0
W	Nebenkosten zur Erstellung				87'884
	Bewilligung	BGF	732 m2	100.00	73'237
	Versicherung, Garantie	BGF	732 m2	10.00	7'324
	Kapitalkosten	BGF	732 m2		0

	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit Inbetriebnahme	pauschale BGF	pl 732 m2	10.00	0 7'324
Y	Reserve, Teuerung				124'771
	Reserve (B-W)	Betrag B-W	3'119'286 CHF	4%	124'771
Z	Mehrwertsteuer				240'185
	Mehrwertsteuer	Betrag B-W	3'119'286 CHF	7.70%	240'185
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.				3'484'242

1 MFH im Eigentum OBG	Szenario 1	Szenario 2
Baukosten 1 Mehrfamilienhaus ohne Land	3'870'000	3'870'000
Darlehen für 1 Mehrfamilienhaus	3'500'000	3'500'000
Darlehenszins an Einwohnergemeinde	1.00%	4.00%
keine Abschreibungen da Finanzvermögen	0	0
*Mietsertrag inklusive Garagenplätze	202'000	262'000
0,7 % Unterhalts- und Verwaltungskosten	-27'000	-27'000
Wegfall interne Verzinsung Kontokorrent	-3'600	-3'600
Darlehenszins an Einwohnergemeinde	-35'000	-140'000
Leerstand 6 % (üblich sind 1,5 % bis 3 %)	-12'120	-15'000
Nettoertrag	124'280	76'400
Total Nettoeinnahmen	124'280	76'400
Nettorendite auf Investition	3.2%	2.0%
Nettorendite ganze Anlage inkl. Land	2.5%	1.5%
Steuern		
Anzahl Personen	27	27
Steuerkraft pro Person	2'500	2'500
Zusätzliche Einkommenssteuern EWG	67'500	67'500
Steuerprozent für EWG	0.7	0.7
Szenario Vermietung (1 Beispiel)		
* Vermietung Wohnfläche 732 m ²		
7-8 Wohnungen (732 m ²) CHF 2'000/2'300 pro Monat	190'480	247'000
Vermietung Garagen 8 à 120 pro Monat	11'520	15'000
Total	202'000	262'000

Finanzierung 1 MFH Ortsbürger		CHF
Abwicklung Verkauf Grundstück von <i>mindestens</i> 1'000 m ²		
Stand Kontokorrent per 31.12.2020 zu Gunsten Ortsbürger		1'822'000
Heizungsbeitrag Holzschntzelheizung		-200'000
Verrechnung Baulandkosten 1'000 m ² à CHF 1'000 mit dem Kontokorrent.		-1'000'000
Bestand Kontokorrent nach Landverkauf und Heizungsbeitrag OBG		622'000
Darlehen von der Einwohnergemeinde für den Bau eines Mehrfamilienhauses		3'500'000
Jährliche Zinskosten <i>1,0 % variabel</i>		35'000
Marge 0,2 % auf 1 % (Zins nie unter 0 %)		7'000

Mittelherkunft	Verwaltung/Werkhof	Gemeindsaal P & R	Wohnbauten total	1 MFH Ortsbürger-gemeinde	Gesamtüberbauung
Anteil Bauland 6'510 m ²	2'210	1'300	2'000	1'000	6'510
Wertanteil Bauland CHF 1'000/m ²	2'210'000	1'300'000	2'000'000	1'000'000	6'510'000
Eigenmittel	2'210'000	1'300'000	2'000'000	1'000'000	6'510'000
Baukosten inkl. Garagen und Tiefbau	7'105'000	4'045'000	10'540'000	3'870'000	25'560'000
Anlagekosten inkl. Bauland	9'315'000	5'345'000	12'540'000	4'870'000	32'070'000
Eigenmittel in % zu den Anlagekosten	24%	24%	16%	21%	22%
Fremdkapital					
Anlagekosten inkl. Bauland	9'315'000	5'345'000	12'540'000	4'870'000	32'070'000
Eigenmittel in Bauland mit 1000/m ²	-2'210'000	-1'300'000	-2'000'000	-1'000'000	-6'510'000
Fremdmittel Aufnahme	7'105'000	4'045'000	10'540'000	3'870'000	25'560'000
Fremdmittel Aufteilung			-3'870'000	3'870'000	21'690'000
Verrechnung Kontokorrent EWG mit OBG			-1'000'000	1'000'000	
Fremdkapital in % zu den Anlagekosten	76%	76%	84%	79%	78%

4.2.2 MFH 2 Einwohnergemeinde /Dritte

Überbauung Rudolfstetten

27.04.2021

Grobkostenschätzung +-10%

Wohnbauten Gemeinde (2)

Konstruktion: massiv
Gebäudehülle: Einschalenmauerwerk verputzt
Dach: Beton
Decken: massiv

BGF 732 m2
unbeheizte Fläche m2
Volumen 4'408 m3

Grobkosten nach Hauptgruppen eBKP-H (2012)

A	Grundstück	0
B	Vorbereitungsarbeiten	200'105
C	Konstruktion Gebäude	585'600
D	Technik Gebäude	635'400
E	Äussere Wandbekleidung	369'200
F	Bedachung	175'500
G	Ausbau Gebäude	439'200
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	0
I	Umgebung Gebäude	87'000
J	Ausstattung Gebäude	83'480
V	Planungskosten	386'323
W	Nebenkosten zur Erstellung	87'840
Y	Reserve, Teuerung	121'986
Z	Mehrwertsteuer	7.70% 234'823
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.	3'406'457

Grobkosten nach BKP

0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	200'105
2	Gebäude	2'204'900
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	87'000
5	Baunebenkosten	87'840
6	Honorare	386'323
7	Unvorhergesehenes	121'986
9	Ausstattung	83'480
	Mehrwertsteuer	7.70% 234'823
BKP	Anlagekosten BKP 0-9 CHF inkl. MwSt.	3'406'457

Überbauung Rudolfstetten

Wohnbauten Gemeinde (2)

27.04.2021

Code		Menge	EH	Kennwert	Betrag
A	Grundstück				0
	Grundstück, Baurecht	Grundstücksfläche	m2		0
B	Vorbereitungsarbeiten				200'105
	Aufnahme, Messung	pauschale	1 pl	1'000.00	1'000
	Baustelleneinrichtung	BGF	732 m2	40.00	29'280
	Erschliessung Werkleitungen	pauschale	1 pl	20'000.00	20'000
	Rückbau	pauschale	1 pl	15'000.00	15'000
	Baugrube	V Aushub	1'965 m3	45.00	88'425
	Böschungssicherung	A Böschung	1 pl	10'000.00	10'000
	Unterfangungen	L Unterfangung	0 m		0
	Gerüste	A Fassadengerüst	910 m2	40.00	36'400
C	Konstruktion Gebäude				585'600
	Konstruktion Neubau	BGF	732 m2	800.00	585'600
D	Technik Gebäude				635'400
	Elektroanlagen	Anzahl	1 st	97'000.00	97'000
	PV Anlage	A Dach	1 st	50'400.00	50'400
	Heizung	Anzahl	1 st	175'000.00	175'000
	Lüftung	Anzahl	1 st	75'000.00	75'000
	Sanitär	Anzahl	1 st	178'000.00	178'000
	Transportanlage	Anzahl	1 st	60'000.00	60'000
E	Äussere Wandbekleidung				369'200
	unter Terrain	A Wände	120 m2	80.00	9'600
	unter Terrain ungedämmt	A Wände	90 m2	40.00	3'600
	über Terrain	A Wände	520 m2	500.00	260'000
	Einbauten zu Aussenwände	A Fenster / Türen	160 m2	600.00	96'000
F	Bedachung				175'500
	Dachhaut	A Dachhaut	450 m2	390.00	175'500
	Einbauten zu Dach	A Einbaute Dach	0 m2	1'400.00	0
G	Ausbau Gebäude				439'200
	Neubau	BGF	732 m2	600.00	439'200
H	Nutzungsspez. Anlage Gebäude				0
	Nutzungsspez. Anlage Gebäude		0 st		0
I	Umgebung Gebäude				87'000
	Umgebungsgestaltung	A Umgebung	500 m2	174.00	87'000
	Umgebungsbauwerk		0 st	800.00	0
J	Ausstattung Gebäude				83'480
	Mobiliar	BGF	732 m2	80.00	58'560
	Kunst am Bau	Betrag B-I	2'492'005 CHF	1%	24'920
V	Planungskosten				386'323
	Planer (Honorare & Nebenkosten)	Betrag B-J	2'575'485 CHF	15%	386'323
	Auftraggeber	Betrag B-J	2'575'485 st		0
W	Nebenkosten zur Erstellung				87'840
	Bewilligung	BGF	732 m2	100.00	73'200
	Versicherung, Garantie	BGF	732 m2	10.00	7'320
	Kapitalkosten	BGF	732 m2		0

	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit Inbetriebnahme	pauschale BGF	pl 732 m2	10.00	0 7'320
Y	Reserve, Teuerung				121'986
	Reserve (B-W)	Betrag B-W	3'049'648 CHF	4%	121'986
Z	Mehrwertsteuer				234'823
	Mehrwertsteuer	Betrag B-W	3'049'648 CHF	7.70%	234'823
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.				3'406'457

4.2.3 MFH 3 Einwohnergemeinde /Dritte

Überbauung Rudolfstetten

27.04.2021

Grobkostenschätzung +-10%

Wohnbauten Gemeinde (3)

Konstruktion: massiv
Gebäudehülle: Einschalenmauerwerk verputzt
Dach: Beton
Decken: massiv

BGF 928 m2
unbeheizte Fläche m2
Volumen 4'408 m3

Grobkosten nach Hauptgruppen eBKP-H (2012)

A	Grundstück	0
B	Vorbereitungsarbeiten	197'945
C	Konstruktion Gebäude	742'400
D	Technik Gebäude	635'400
E	Äussere Wandbekleidung	411'000
F	Bedachung	175'500
G	Ausbau Gebäude	556'800
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	0
I	Umgebung Gebäude	87'000
J	Ausstattung Gebäude	102'300
V	Planungskosten	436'252
W	Nebenkosten zur Erstellung	111'360
Y	Reserve, Teuerung	138'238
Z	Mehrwertsteuer	7.70% 266'109
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.	3'860'304

Grobkosten nach BKP

0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	197'945
2	Gebäude	2'521'100
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	87'000
5	Baunebenkosten	111'360
6	Honorare	436'252
7	Unvorhergesehenes	138'238
9	Ausstattung	102'300
	Mehrwertsteuer	7.70% 266'109
BKP	Anlagekosten BKP 0-9 CHF inkl. MwSt.	3'860'304

Überbauung Rudolfstetten

Wohnbauten Gemeinde (3)

27.04.2021

Code		Menge	EH	Kennwert	Betrag
A	Grundstück				0
	Grundstück, Baurecht	Grundstücksfläche	m2		0
B	Vorbereitungsarbeiten				197'945
	Aufnahme, Messung	pauschale	1 pl	1'000.00	1'000
	Baustelleneinrichtung	BGF	928 m2	40.00	37'120
	Erschliessung Werkleitungen	pauschale	1 pl	20'000.00	20'000
	Rückbau	pauschale	1 pl	15'000.00	15'000
	Baugrube	V Aushub	1'965 m3	45.00	88'425
	Böschungssicherung	A Böschung	0 pl	10'000.00	0
	Unterfangungen	L Unterfangung	0 m		0
	Gerüste	A Fassadengerüst	910 m2	40.00	36'400
C	Konstruktion Gebäude				742'400
	Konstruktion Neubau	BGF	928 m2	800.00	742'400
D	Technik Gebäude				635'400
	Elektroanlagen	Anzahl	1 st	97'000.00	97'000
	PV Anlage	A Dach	1 st	50'400.00	50'400
	Heizung	Anzahl	1 st	175'000.00	175'000
	Lüftung	Anzahl	1 st	75'000.00	75'000
	Sanitär	Anzahl	1 st	178'000.00	178'000
	Transportanlage	Anzahl	1 st	60'000.00	60'000
E	Äussere Wandbekleidung				411'000
	unter Terrain	A Wände	0 m2	80.00	0
	unter Terrain ungedämmt	A Wände	0 m2	40.00	0
	über Terrain	A Wände	630 m2	500.00	315'000
	Einbauten zu Aussenwände	A Fenster / Türen	160 m2	600.00	96'000
F	Bedachung				175'500
	Dachhaut	A Dachhaut	450 m2	390.00	175'500
	Einbauten zu Dach	A Einbaute Dach	0 m2	1'400.00	0
G	Ausbau Gebäude				556'800
	Neubau	BGF	928 m2	600.00	556'800
H	Nutzungsspez. Anlage Gebäude				0
	Nutzungsspez. Anlage Gebäude		0 st		0
I	Umgebung Gebäude				87'000
	Umgebungsgestaltung	A Umgebung	500 m2	174.00	87'000
	Umgebungsbauwerk		0 st	800.00	0
J	Ausstattung Gebäude				102'300
	Mobiliar	BGF	928 m2	80.00	74'240
	Kunst am Bau	Betrag B-I	2'806'045 CHF	1%	28'060
V	Planungskosten				436'252
	Planer (Honorare & Nebenkosten)	Betrag B-J	2'908'345 CHF	15%	436'252
	Auftraggeber	Betrag B-J	2'908'345 st		0
W	Nebenkosten zur Erstellung				111'360
	Bewilligung	BGF	928 m2	100.00	92'800
	Versicherung, Garantie	BGF	928 m2	10.00	9'280
	Kapitalkosten	BGF	928 m2		0

	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit Inbetriebnahme	pauschale BGF	pl 928 m2	10.00	0 9'280
Y	Reserve, Teuerung				138'238
	Reserve (B-W)	Betrag B-W	3'455'957 CHF	4%	138'238
Z	Mehrwertsteuer				266'109
	Mehrwertsteuer	Betrag B-W	3'455'957 CHF	7.70%	266'109
A-Z	Anlagekosten CHF inkl. MwSt.				3'860'304

4.3 Verwendung Kostenposition Kunst am Bau

Reservepositionen und Kunst am Bau können für Aussenraumgestaltung und Innenausstattung Gemeinschaftsräume verwendet werden.

4.4 Analysen und Finanzierung

4.4.1 Ausgangslage und Problemstellung

Beim Projekt «Überbauung des Gemeindehausareals» im Eigentum der Einwohnergemeinde sind betreffend Realisierung der Mehrfamilienhäuser im Finanzvermögen der Einwohnergemeinde verschiedene Anspruchsgruppen, insbesondere die IG ÄlterWerdenInRudolfstetten-Friedlisberg, hervorgetreten. Diese stellen Forderungen an die Realisierung und Bewirtschaftung dieser Liegenschaften und möchten eigene Projekte umsetzen. Zudem stellen sie die Pläne und Ideen der Einwohnergemeinde, sowie deren Aufgabe als Ersteller von Mietwohnungen in Frage. Die Einwohnergemeinde beabsichtigt mit diesem Projekt zur Stabilisierung ihres Finanzhaushaltes beizutragen und damit zur Sicherung ihrer Aufgabenerfüllung eine nachhaltige Einnahmequelle zu erschliessen.

Die Einwohnergemeinde braucht längerfristig nebst den Steuereinnahmen weitere Einnahmequellen, um einen stabilen Finanzhaushalt für zukünftige Generationen sicherstellen zu können. Ohne zusätzliche Einnahmequellen ist es, in absehbarer Zeit, nur noch mittels voraussichtlich massiven Steuerfusserhöhungen möglich, den aktuellen Standard der Einwohnergemeinde Rudolfstetten zu erhalten. Andernfalls müssten Investitionsstopps und/oder Vernachlässigung der bestehenden Infrastrukturen und Angebote in Kauf genommen werden. Die Erweiterung oder Neuschaffung zusätzlicher Angebote, Ausbauten, Neuinvestitionen oder Ähnliches dürften dann schon gar kein Thema mehr sein.

Eine zukünftige Rendite aus der Verwendung des für die Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Baulandanteiles ist daher zwingend, da die Einwohnergemeinde nur noch über sehr wenig Baulandreserven und somit Potenzial etwas Nachhaltiges zu schaffen verfügt. Diese wertvolle Baulandreserve darf unter keinen Umständen verschwendet werden. Details und Berechnungen hierzu folgen im Kapitel 3 «Notwendigkeit von Rendite».

Zur Erreichung dieser Absichten sollen die bestmögliche Realisierungsvariante und das geeignetste Trägerschaftsmodell evaluiert werden.

Baulandbesitz

In dem gemeindeeigenen Bauland steckt im Vergleich zur Realisierung gegenüber anderen Trägerschaften der grosse Vorteil, dass das Bauland nicht zuerst erworben werden muss. Dadurch fällt ein sehr grosser Kostenfaktor bei der Realisierung weg, wodurch die gesamtheitliche Realisierung massiv günstiger wird. So kann die Einwohnergemeinde eine höhere Rendite als andere Trägerschaften erzielen. Die Einwohnergemeinde muss mit der Bewirtschaftung der Liegenschaften keinen vorgängigen Baulandkauf refinanzieren. Es schlägt also kein Landkaufpreis auf den Baupreis und somit im Nachgang auf den Mietzins. Dadurch eröffnet sich der Einwohnergemeinde ebenfalls die Möglichkeit einer tieferen Mietzinsberechnung gegenüber anderen Trägerschaften.

Liegenschaften im Finanzvermögen

Die Mietliegenschaften, welche durch die Einwohnergemeinde realisiert werden, sind Finanzvermögen und werden in der Bilanz der Einwohnergemeinde aktiviert. Dies entspricht einer Erhöhung des Vermögens der Einwohnergemeinde. Finanzvermögen wird im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen nicht abgeschrieben. Für den Finanzhaushalt der Einwohnergemeinde bringt dies einen enormen Mehrwert, da diese Liegenschaften somit keinen Abschreibungsaufwand generieren, welcher den Finanzhaushalt zusätzlich belastet.

4.4.2 Baukosten – Gemäss Anträge

Antrag 7.1

Erweiterung Gemeindeverwaltung	3'645'000
Neubau Werkhof und Entsorgungssammelstelle	3'460'000
Neubau Gemeindesaal	2'740'000
2 Wohnungen über dem Gemeindesaal	1'300'000
Anteil Tiefbau und Garagierung Park & Ride	2'360'000
Total Antrag 7.1	13'505'000

Antrag 7.2

Mehrfamilienhaus 1	3'865'000
Mehrfamilienhaus 2	3'410'000
Anteil Tiefbau und Garagierung	910'000
Total Antrag 7.2	8'185'000

Total Baukosten Einwohnergemeinde	21'690'000
--	-------------------

Buchhalterische Aufteilung nach Verwaltungsvermögen (abschreibungspflichtig)
und Finanzvermögen (nicht abschreibungspflichtig)

Projektkosten Zentrumsüberbauung	Aufteilung in CHF	
Werkhof inklusive Entsorgungsstelle	3'460'000	
Erweiterung Gemeindeverwaltung	3'645'000	
Saalbau und Wohnungen	4'040'000	
Tiefbau und Garagen	4'320'000	
Wohnhaus 1	3'865'000	
Wohnhaus 2	3'410'000	
Wohnhaus Ortsbürger	3'485'000	
Gesamte Projektkosten inkl. Tiefbau Fröhli	26'225'000	
		davon Tiefbau
Pflichtbedarf Verwaltungsvermögen		
Werkhof	2'560'000	
Entsorgungsanlage	900'000	
Erweiterung Gemeindeverwaltung	3'645'000	
Gemeindesaal ohne Wohnungen	2'740'000	
Tiefbau öffentlicher Anteil 18 Plätze	870'000	870'000
Total Pflichtbedarf Verwaltungsbauten	10'715'000	870'000
Wahlbedarf Finanzvermögen		
Wohnbau Haus 1 plus 11 Parkplätze	3'865'000	525'000
Wohnbau Haus 2 plus 8 Parkplätze	3'410'000	385'000
Park & Ride Tiefbau und Garagen 25 Plätze	1'300'000	1'300'000
2 Wohnungen über dem Saal plus 4 Parkplätze	1'490'000	190'000
Total Wahlbedarf Finanzanlagen	10'975'000	2'400'000
Total Baukosten Einwohnergemeinde	21'690'000	
Beteiligung Ortsbürgergemeinde		
Wohnhaus 3 Ortsbürgergemeinde	3'485'000	
Tiefbau und Garagen 8 Plätze	385'000	385'000
Total Baukosten Ortsbürgergemeinde	3'870'000	
Anteil Tiefgaragen Fröhli/Hüsser 14 Plätze	665'000	665'000
Gesamte Projektkosten inkl. Tiefbau Fröhli	26'225'000	4'320'000
Kantonsbeitrag Aggloprogramm		-400'000

Anteil Tiefbau und Garagierung	Parkplätze	Kosten
Anteil Projekt Hüsser Fröhli Tiefbau und Garagen	14	665'000
Haus 3 Ortsbürgergemeinde	8	385'000
Haus 2 Einwohnergemeinde / Dritte	8	385'000
Haus 1 Einwohnergemeinde / Dritte	11	525'000
Wohnungen über dem Gemeindesaal	4	190'000
Park & Ride	27	1'300'000
Öffentliche Parkplätze und Gemeindepersonal	18	870'000
Total	90	4'320'000
Pro Jahr		Agglomerationsbeitrag
Baurechtszins pro MFH	21'000	
Parkplatzmiete Personal 14 Plätze à 80 approximativ	13'440	-400'000

4.4.3 Mittelbedarf - Finanzierung

Mittelherkunft	Verwaltung/Werkhof	Gemeindesaal P & R	Wohnbauten total	1 MFH Ortsbürgergemeinde	Gesamtüberbauung
Anteil Bauland 6'510 m ²	2'210	1'300	2'000	1'000	6'510
Wertanteil Bauland CHF 1'000/m ²	2'210'000	1'300'000	2'000'000	1'000'000	6'510'000
Eigenmittel	2'210'000	1'300'000	2'000'000	1'000'000	6'510'000
Baukosten inkl. Garagen und Tiefbau	7'105'000	4'045'000	10'540'000	3'870'000	25'560'000
Anlagekosten inkl. Bauland	9'315'000	5'345'000	12'540'000	4'870'000	32'070'000
Eigenmittel in % zu den Anlagekosten	24%	24%	16%	21%	20%
Fremdkapital					
Anlagekosten inkl. Bauland	9'315'000	5'345'000	12'540'000	4'870'000	32'070'000
Eigenmittel in Bauland mit 1000/m ²	-2'210'000	-1'300'000	-2'000'000	-1'000'000	-6'510'000
Fremdmittel Aufnahme	7'105'000	4'045'000	10'540'000	3'870'000	25'560'000
Fremdmittel Aufteilung			-3'870'000	3'870'000	21'690'000
Verrechnung Kontokorrent EWG/OBG			-1'000'000	1'000'000	
Fremdkapital in % zu den Anlagekosten	76%	76%	84%	79%	80%

Die Finanzierung der vorliegenden Zentrumsüberbauung wurde aufgrund der zur Verfügung gestellten Finanzdaten im Vorfeld von der Hausbank der Gemeinde geprüft und zugesichert.



5610 Wohlen
Bahnhofstrasse 4
Telefon +41 56 619 95 11
www.akb.ch
CHE-105.845.287 MWST

Wohlen, 17. Mai 2021
Mirko Trottmann
+41 56 619 95 66
Mirko.Trottmann@akb.ch

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg
Frau Gertrud Sefidan
Friedlisbergstrasse 11
Postfach 38
8964 Rudolfstetten

Projekt Zentrumsüberbauung Rudolfstetten

Sehr geehrte Frau Sefidan

Die Gemeinde Rudolfstetten plant die Erstellung einer neuen Zentrumsüberbauung, welche Mehrfamilienhäuser, Verwaltungsgebäude, Kultursaal, P&R etc. beinhaltet. Diese Investitionen werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen unterteilt.

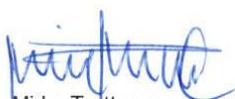
Die reinen Baukosten ohne Landanteil betragen gemäss Ihren Unterlagen rund CHF 25.56 Mio. Wie Ihnen bereits telefonisch durch Gianluca Lo Priore am 12. Mai 2021 mitgeteilt, freuen wir uns, dass wir die Gemeinde Rudolfstetten bei diesem Projekt sehr gerne mit einem Betrag von CHF 25.56 Mio. unterstützen.

Die weiteren Details (Sicherstellung, Konditionen, Aufteilung der Finanzierung, Amortisationsplan etc.) sind zu klären, sobald die Gemeinde Rudolfstetten den genauen Zeitplan und die genauen Bedürfnisse eruiert hat.

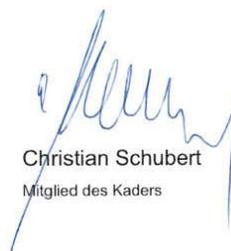
Bei Fragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Wir freuen uns, dass wir die Geschäftsbeziehung mit der Gemeinde Rudolfstetten mit diesem Projekt vertiefen dürfen.

Freundliche Grüsse

Aargauische Kantonalbank



Mirko Trottmann
Direktor



Christian Schubert
Mitglied des Kaders

4.4.4 Beteiligungen (Ortsbürger, Private, «IG Älterwerden»)

Die Berücksichtigung der entscheidenden, legitimierte Anspruchsgruppen, namentlich der Ortsbürgergemeinde und der IG stellt einen der grössten Schwerpunkte dar. Deren abgeklärten Bedürfnisse mussten auf jeden Fall aufgenommen und für allfällige Berücksichtigungen in Betracht gezogen werden. Direkte, mündliche Kommunikation ist bei hoher Komplexität eines Sachverhaltes wichtig. Es muss sichergestellt werden, dass die jeweiligen Anliegen, Bedürfnisse und Pläne von allen Involvierten richtig verstanden werden.

Dies geschah durch Miteinbezug dieser Gruppen zu Planungssitzungen und Besprechung, wie derjenigen vom 22. Oktober 2020. Ebenfalls wurden diese Gruppen bzw. die Gesamtbevölkerung schon vor Beginn der Projektierung abgeholt.

Ortsbürgergemeinde

Die Berücksichtigung der Ortsbürgergemeinde als Trägerschaft eines der geplanten Mehrfamilienhäuser ist aus der Sicht der Einwohnergemeinde ein sehr sinnvoller und nachhaltiger Schritt, welcher für beide Parteien grosse Synergien beinhaltet.

IG «Älterwerden»

Die Art und Weise, wie auf die Bedürfnisse der IG eingegangen werden kann und in welchem Ausmass diese berücksichtigt werden können, ist sehr vielfältig und bedingt nicht zwangsläufig, dass die IG bzw. deren Genossenschaft zwingend selbst als Trägerschaft auftreten muss.

Tatsächlich kann die Einwohnergemeinde nämlich, wenn sie die Liegenschaften realisiert, selbst viele der Bedürfnisse der IG in ihr Projekt aufnehmen, dieses realisieren und gleichzeitig die Bedürfnisse der IG in grossem oder sogar vollständigem Umfang erfüllen.

Ein sehr wichtiges Anliegen, welches von der IG vorgelegt wird, ist der Wunsch nach kostengünstigem Wohnraum. Auch Genossenschaften setzen auf Kostenmiete. Die Einwohnergemeinde als Trägerschaft und Bewirtschafterin kann dem Wunsch nach kostengünstigeren Mieten im Vergleich zu anderen Trägerschaften auch ohne explizite Kostenmiete oder Genossenschaftsform je nach Realisierungsvariante entsprechen.

4.4.5 Renditen Wohnungsbau (Finanzvermögen)

In den nachfolgenden Modellrechnungen wurde von folgenden Gegebenheiten ausgegangen. Es wird mit total 1'800 Quadratmetern verfügbarer Wohnfläche für zwei Häuser gerechnet. Die Anzahl und Grösse der Wohnungen sind dabei nicht abschliessend bestimmt. Der Baurechtszins wird gemäss Vorschlag der IG mit CHF 885.00 pro Quadratmeter gerechnet und eingesetzt. (2% von 1'800 x 885.00, also CHF 31'860.00 pro Jahr)

Gerechnet wird mit 55 neuen EinwohnerInnen für die zwei Liegenschaften EWG/IG und mit 27 neuen EinwohnerInnen für die Liegenschaft OBG. Dies entspricht 3 Personen pro Haushalt, was über dem aktuellen Gemeindedurchschnitt von 2.3 Personen pro Haushalt liegt.

Es wird von einer Steuerkraft von CHF 2'500.00 pro neuem Einwohner oder neuer Einwohnerin ausgegangen. Auch dieser Wert liegt leicht über dem aktuellen Gemeindedurchschnitt.

Variante 1 Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde

Zwei der drei Mehrfamilienhäuser werden von der Einwohnergemeinde, das dritte Mehrfamilienhaus von der Ortsbürgergemeinde erstellt und betrieben.

Die Realisierung der Mietliegenschaften auf dem gemeindeeigenen Bauland bietet gegenüber den anderen Trägerschaftsmodellen einige markante Vorteile und Chancen, die in den nachfolgenden Aufstellungen und Erklärungen genauer erläutert werden.

In der folgenden Tabelle werden die mutmasslichen Erstellungskosten der Mietliegenschaften, sowie die daraus resultierenden laufenden, jährlichen Aufwände und Erträge aufgezeigt. Es sind zwei Szenarien dargestellt. Dabei wird die Zinslage für die Aufnahme der zur Realisierung benötigten Darlehen unterschieden. Beide Szenarien sind gemessen an der aktuellen Finanzmarktlage und bezüglich Einsetzung der Kosten und Erträge vorsichtig gerechnet.

2 MFH im Eigentum EWG	Szenario 1	Szenario 2
Darlehen für Investition 2 MFH inkl. Tiefbau	CHF 8'185'000.00	CHF 8'185'000.00
Darlehenszinssatz	1.00%	4.10%
Ertrag	CHF 453'600.00	CHF 453'600.00
Unterhalts- und Verwaltungskosten	CHF -50'000.00	CHF -50'000.00
Darlehenszins	CHF -82'000.00	CHF -335'000.00
Nettoertrag	CHF 321'600.00	CHF 68'600.00
Rendite auf Investition	3.92%	0.83%
Steuerprozent	2.92	0.62
Anzahl Personen	60	60
Steuerkraft pro Person	2'500	2'500
Zusätzliche Einkommenssteuern	CHF 150'000.00	CHF 150'000.00
Rendite auf Investition	1.83%	1.83%
Steuerprozent	1.36	1.36
Gesamttotal Nettoeinnahmen	CHF 471'600.00	CHF 218'600.00
Rendite auf Investitionen	5.76%	2.67%
Steuerprozent	4.28	1.98
Amortisationsdauer	17	37

In Tabelle 1 wurde mit einem Jahresmietzins pro Quadratmeter von CHF 252.00 gerechnet. Dies ist die Variante mit der grösstmöglichen Rendite aus der Perspektive der Einwohnergemeinde. Im Anhang (Anhang D) befinden sich ebenfalls zwei weitere Berechnungstabellen mit einem mittleren Mietzins von CHF 232.00 und einem tiefen Mietzins von CHF 211.00.

Szenario 1 rechnet mit einem Darlehenszinssatz von 1.00%. Für die Modellrechnung wurde mit 1.00% bereits ein höherer Zinssatz eingesetzt als ihn die aktuellen Darlehen, welche die Einwohnergemeinde aufgenommen hat, aufweisen. Szenario 2 geht von einer Erhöhung der Zinssätze über die kommenden Jahre aus und rechnet sicherheitshalber mit einem Zinssatz von 4.10%. Dies, um aufzuzeigen, wie sich die Situation dann für die Einwohnergemeinde darstellen würde. Das Gesamttotal Nettoeinnahmen bezieht sich auf das erste Jahr nach der Erstellung. Mit der Rückzahlung des für den Bau aufgenommenen Darlehens steigt die Rendite in den Folgejahren bis zur vollständigen Abzahlung der Darlehen laufend an.

Variante 2 – IG/OBG

Zwei der drei Mehrfamilienhäuser werden von der IG bzw. von der durch Sie erstellten oder eingesetzten Genossenschaft gemäss deren Vorstellungen realisiert und betrieben. Hierfür wird Ihnen der benötigte Baulandanteil im Baurecht überlassen. Das dritte Mehrfamilienhaus wird von der Ortsbürgergemeinde erstellt und betrieben.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, welche Rendite die Einwohnergemeinde hätte, wenn die IG die Liegenschaften gemäss ihren vorgelegten Vorstellungen realisieren würde.

2 MFH im Eigentum IG	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Baurechtszins	CHF 31'860.00	CHF 321'600.00	CHF 68'600.00
Nettoertrag	CHF 31'860.00	CHF 321'600.00	CHF 68'600.00
Steuerprozent	0.28	2.92	0.62
Anzahl Personen	60	60	60
Steuerkraft pro Person	2'500	2'500	2'500
Zusätzliche Einkommenssteuern	CHF 150'000.00	CHF 150'000.00	CHF 150'000.00
Steuerprozent	1.36	1.36	1.36
Gesamttotal Nettoeinnahmen	CHF 169'360.00	CHF 471'600.00	CHF 218'600.00
Steuerprozent	1.53	4.28	1.98

Szenario 1 rechnet gemäss den vorgebrachten Vorstellungen der IG mit einem jährlichen Baurechtszins von CHF 31'860.00. Die Anzahl der Neuzuziehenden Personen und zusätzlichen Steuereinnahmen wurden für die Modellrechnung nicht verändert. Szenario 2 und 3 zeigen auf, welche jährlichen Baurechtszinsen die Einwohnergemeinde verlangen müsste, um ungefähr dieselben Einnahmen zu generieren, die sie gemäss Szenario 1 und 2 der Berechnung unter Variante 1 hätte, wenn sie die Liegenschaften selbst realisiert und bewirtschaftet. Selbst mit diesen Werten liegen die Nettoeinnahmen im Langzeitvergleich jedoch immer noch unter denen der Einwohnergemeinde als Trägerschaft, da deren Rendite mit Rückzahlung der Darlehen und Wegfall der Darlehenszinsen zunimmt.

Variante 3: Genossenschaft / OBG

Zwei der drei Mehrfamilienhäuser werden von einer Genossenschaft, welche durch die Einwohnergemeinde gegründet oder eingesetzt wird, oder an der sie sich selbst beteiligt, erstellt und betrieben. Auch in diesem Fall wird das benötigte Bauland im Baurecht an die Genossenschaft abgegeben. Das dritte Mehrfamilienhaus wird von der Ortsbürgergemeinde erstellt und betrieben.

Betreffend Abgabe des Baulandes im Baurecht verhält es sich hier gleich wie bei der Variante 2, in welcher das Bauland im Baurecht an die IG, bzw. deren Genossenschaft abgegeben wird. Daher werden zu dieser Variante an dieser Stelle auch keine weiteren expliziten Berechnungen erstellt oder abgebildet.

Durch den allfälligen Anteil der Einwohnergemeinde an einer Genossenschaft würden für die Einwohnergemeinde zusätzliche Kosten entstehen. Die Einwohnergemeinde müsste entweder das ganze Kapital für die Schaffung und Tätigkeit der Genossenschaft einbringen oder ihre Anteile finanzieren.

Die zusätzlichen Steuereinnahmen entsprechen CHF 71'100.00 jährlich. Diese fliessen in die Überlegungen und nachfolgenden Berechnungen aller Varianten ein, da ja immer davon ausgegangen wird, dass eine Liegenschaft durch die Ortsbürger realisiert und bewirtschaftet wird.

Modellrechnung Rendite Mehrfamilienhaus Ortsbürgergemeinde

Die nachfolgende Modellrechnung zeigt die Berechnung der Rendite für die Einwohnergemeinde aus dem Mehrfamilienhaus, welches durch die Ortsbürgergemeinde erstellt und bewirtschaftet wird. Die Erstellungskosten, welche in dieser Modellrechnung mit CHF 3.0 Mio. eingesetzt wurden, haben auf die Rendite der Einwohnergemeinde keinen Einfluss.

Die zusätzlichen Steuereinnahmen entsprechen CHF 71'100.00 jährlich. Diese fliessen in die Überlegungen und nachfolgenden Berechnungen aller Varianten ein, da ja immer davon ausgegangen wird, dass eine Liegenschaft durch die Ortsbürger realisiert und bewirtschaftet wird.

1 MFH im Eigentum OBG	Szenario 1	Szenario 2
Darlehen für Investition 1 MFH	CHF 3'500'000.00	CHF 3'500'000.00
Darlehenszinssatz	1.00%	4.10%
Darlehenszins bezahlt durch EWG	-CHF 35'000.00	-CHF 143'500.00
1:1 Rückerstattung durch OBG	CHF 35'000.00	CHF 143'000.00
Nettoertrag	CHF 0.00	CHF 0.00
Rendite auf Investition	0.00%	0.00%
Steuerprozent	0	0
Abtretung Land an OBG (Reduktion Finanzvermögen) maximal	CHF 1'100'000.00	CHF 1'100'000.00
Reduktion Schulden bei OBG (Reduktion Schulden)	-CHF 1'100'000.00	-CHF 1'100'000.00
Auswirkungen auf Nettoschuld	CHF 0.00	CHF 0.00
Reduktion der Verzinsung der Schuld gegenüber OBG	CHF 3'600.00	CHF 3'600.00
Anzahl Personen	27	27
Steuerkraft pro Person	2'500	2'500
Zusätzliche Einkommenssteuern	CHF 67'500.00	CHF 67'500.00
Rendite auf Investition	2.25%	2.25%
Steuerprozent	0.56	0.56
Gesamttotal Nettoeinnahmen und Einsparungen	CHF 71'100.00	CHF 71'100.00
Rendite auf Investitionen	2.37%	2.37%
Steuerprozent	0.59	0.59

Vergleiche Renditen Variante 1 und Variante 2/3

In den nachfolgenden Tabellen 3 bis 5 wird die Entwicklung der Rendite der Einwohnergemeinde gemäss Zinsszenario 1.00% und 4.10% mit drei verschiedenen Mietzins- bzw. Wohnungsausbaustandardkonzepten der Rendite im Baurecht gemäss Vorstellungen der IG gegenübergestellt. Aufgrund der Vorstellungen der IG eines Baurechtes auf 90 Jahre, werden auch diese Modelle bis auf 90 Jahre hinaus abgebildet. Natürlich kann die Entwicklung auf einen so weiten Zeitraum hinaus unmöglich sicher vorausgesagt werden, und die Resultate werden daher vermutlich deutliche Abweichungen aufweisen.

Die Modellrechnungen gehen davon aus, dass die Darlehen, welche durch die Einwohnergemeinde zur Realisierung des Bauvorhabens aufgenommen wurden, mit den laufenden Erträgen der neuen drei Wohnliegenschaften zurückgezahlt werden, und dass die Darlehen dadurch jährlich abnehmen. Grün markiert sind die Jahre, in welchen die Darlehen nur durch Einsatz dieser Erträge frühestens vollständig zurückgezahlt werden können.

Für diese Modellrechnungen wurde eine geschätzte jährliche Indexierung von 0.40% eingesetzt. Entsprechend dieser Indexierung steigt die Rendite jährlich an, da sowohl Steuereinnahmen zunehmen wie auch die Mietzinsen über die Jahre teurer werden. Ebenfalls erhöht die Indexierung den Baurechtzins. Die Indexierung von 0.40% ist im Vergleich zur Entwicklung der letzten Jahrzehnte gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sehr moderat angesetzt. Es ist wohl über mehrere Jahre im Durchschnitt eher von einem höheren Wert auszugehen. Rechnet man diese Teuerung über 90 Jahre auf, ergibt sich eine gesamthafte Teuerung von plus ca. 42.00%. Die Entwicklung der Teuerung über die vergangenen 90 Jahre, von 1930 bis 2020, betrug plus 555.00%. Auch hier ist diese Renditeberechnung also sehr vorsichtig. In den letzten 30 Jahren, also von 1990 bis 2020, stiegen die Preise um ca. 11.00%. Die letzten 20 Jahre wiesen einen Anstieg von 7.40% auf. Diesem Wachstum entspricht die hier eingesetzte Schätzung von 0.40%, welche über 20 Jahre zu einem Wachstum von ca. 7.40% führt.

4.4.6 Rendite gehobener Ausbaustandard / Eigentumsstandard/Maximale Rendite

Modellrechnung aus der Praxisarbeit von Nico Ardüser, Stv. Leiterin Finanzen

Hoher Ausbaustandard – hohe Rendite

Vergleich Rendite	EWG/OBG 1.00%	EWG/OBG 4.10%	IG/OBG
	Variante 1	Variante 1	Variante 2/3
Jahresmietzins pro Quadratmeter			CHF 252
Darlehensschuld	-CHF 8'185'000	-CHF 8'185'000	
Nettoeinnahmen Häuser EWG/IG	CHF 459'250	CHF 205'515	CHF 181'860
Nettoeinnahmen aus OBG	CHF 71'100	CHF 71'100	CHF 71'100
Gesamttotal Nettoeinnahmen	CHF 530'350	CHF 276'615	CHF 252'960
Gesamttotal Nettoeinnahmen nach Rückzahlung Darlehen	CHF 612'200	CHF 612'200	
Nach 5 Jahren	-CHF 5'511'951	-CHF 6'790'816	CHF 1'274'959
Nach 10 Jahren	-CHF 2'785'012	-CHF 5'368'524	CHF 2'575'622
Nach 13 Jahren	-CHF 1'036'663	-CHF 4'501'423	CHF 3'368'573
Nach 15 Jahren	CHF 255'536	-CHF 3'917'559	CHF 3'902'507
Nach 20 Jahren	CHF 3'531'532	-CHF 2'437'340	CHF 5'256'143
Nach 21 Jahren	CHF 4'194'614	-CHF 1'774'258	CHF 5'530'128
Nach 25 Jahren	CHF 6'873'574	CHF 904'702	CHF 6'637'069
Nach 30 Jahren	CHF 10'282'994	CHF 4'314'122	CHF 8'045'836
Nach 35 Jahren	CHF 13'761'150	CHF 7'792'278	CHF 9'483'004
Nach 40 Jahren	CHF 17'309'428	CHF 11'340'556	CHF 10'949'146
Nach 50 Jahren	CHF 24'622'032	CHF 18'653'160	CHF 13'970'702
Nach 60 Jahren	CHF 32'232'463	CHF 26'263'591	CHF 17'115'319
Nach 70 Jahren	CHF 40'152'849	CHF 34'183'977	CHF 20'388'009
Nach 80 Jahren	CHF 48'395'814	CHF 42'426'942	CHF 23'793'988
Nach 90 Jahren	CHF 56'974'497	CHF 51'005'625	CHF 27'338'686

4.4.7 Rendite mittlerer Ausbaustandard

Modellrechnung aus der Praxisarbeit von Nico Ardüser, Stv. Leiterin Finanzen

Mittlerer Ausbaustandard – gute Rendite

Vergleich Rendite	EWG/OBG 1.00%	EWG/OBG 4.10%	IG/OBG
	Variante 1	Variante 1	Variante 2/3
Jahresmietzins pro Quadratmeter			CHF 232
Darlehensschuld	-CHF 8'185'000	-CHF 8'185'000	
Nettoeinnahmen Häuser EWG/IG	CHF 423'250	CHF 169'515	CHF 181'860
Nettoeinnahmen aus OBG	CHF 71'100	CHF 71'100	CHF 71'100
Gesamttotal Nettoeinnahmen	CHF 494'350	CHF 240'615	CHF 252'960
Gesamttotal Nettoeinnahmen nach Rückzahlung Darlehen	CHF 576'200	CHF 576'200	
Nach 5 Jahren	-CHF 5'693'397	-CHF 6'972'262	CHF 1'274'959
Nach 10 Jahren	-CHF 3'151'561	-CHF 5'735'074	CHF 2'575'622
Nach 13 Jahren	-CHF 1'516'061	-CHF 4'980'821	CHF 3'368'573
Nach 15 Jahren	-CHF 299'850	-CHF 4'472'944	CHF 3'902'507
Nach 20 Jahren	CHF 2'783'504	-CHF 3'185'368	CHF 5'256'143
Nach 21 Jahren	CHF 3'407'594	-CHF 2'561'278	CHF 5'530'128
Nach 25 Jahren	CHF 5'929'019	-CHF 39'852	CHF 6'637'069
Nach 30 Jahren	CHF 9'137'951	CHF 3'169'079	CHF 8'045'836
Nach 35 Jahren	CHF 12'411'576	CHF 6'442'704	CHF 9'483'004
Nach 40 Jahren	CHF 15'751'200	CHF 9'782'328	CHF 10'949'146
Nach 50 Jahren	CHF 22'633'792	CHF 16'664'920	CHF 13'970'702
Nach 60 Jahren	CHF 29'796'696	CHF 23'827'824	CHF 17'115'319
Nach 70 Jahren	CHF 37'251'330	CHF 31'282'458	CHF 20'388'009
Nach 80 Jahren	CHF 45'009'573	CHF 39'040'701	CHF 23'793'988
Nach 90 Jahren	CHF 53'083'792	CHF 47'114'920	CHF 27'338'686

4.4.8 Rendite Basis-Ausbaustandard

Modellrechnung aus der Praxisarbeit von Nico Ardüser, Stv. Leiterin Finanzen

Tiefer, dem Gemeindedurchschnitt entsprechender, Mietzins von CHF 211/m² liegt unter den Mietzinsvorstellungen der IG (IG rechnet in Ihren Unterlagen mit CHF 214 pro Quadratmeter) Günstiger Bau und Wohnungsausbaustandard

Basis-Ausbaustandard - Tiefere Rendite

Vergleich Rendite	EWG/OBG 1.00%	EWG/OBG 4.10%	IG/OBG
	Variante 1	Variante 1	Variante 2/3
Jahresmietzins pro Quadratmeter			CHF 211
Darlehensschuld	-CHF 8'185'000	-CHF 8'185'000	
Nettoeinnahmen Häuser EWG/IG	CHF 385'450	CHF 131'715	CHF 181'860
Nettoeinnahmen aus OBG	CHF 71'100	CHF 71'100	CHF 71'100
Gesamttotal Nettoeinnahmen	CHF 456'550	CHF 202'815	CHF 252'960
Gesamttotal Nettoeinnahmen nach Rückzahlung Darlehen	CHF 538'400	CHF 538'400	
Nach 5 Jahren	-CHF 5'883'915	-CHF 7'162'780	CHF 1'274'959
Nach 10 Jahren	-CHF 3'536'438	-CHF 6'119'951	CHF 2'575'622
Nach 13 Jahren	-CHF 2'019'430	-CHF 5'484'189	CHF 3'368'573
Nach 15 Jahren	-CHF 883'004	-CHF 5'056'098	CHF 3'902'507
Nach 20 Jahren	CHF 1'998'074	-CHF 3'970'798	CHF 5'256'143
Nach 21 Jahren	CHF 2'581'223	-CHF 3'387'649	CHF 5'530'128
Nach 25 Jahren	CHF 4'937'237	-CHF 1'031'635	CHF 6'637'069
Nach 30 Jahren	CHF 7'935'656	CHF 1'966'784	CHF 8'045'836
Nach 35 Jahren	CHF 10'994'524	CHF 5'025'652	CHF 9'483'004
Nach 40 Jahren	CHF 14'115'061	CHF 8'146'189	CHF 10'949'146
Nach 50 Jahren	CHF 20'546'140	CHF 14'577'268	CHF 13'970'702
Nach 60 Jahren	CHF 27'239'142	CHF 21'270'270	CHF 17'115'319
Nach 70 Jahren	CHF 34'204'734	CHF 28'235'862	CHF 20'388'009
Nach 80 Jahren	CHF 41'454'020	CHF 35'485'148	CHF 23'793'988
Nach 90 Jahren	CHF 48'998'552	CHF 43'029'680	CHF 27'338'686

Realisierungsvarianten

Aufgrund der erstellten Berechnungen und gesammelten Erkenntnissen zeichnet sich klar ab, dass es für die Einwohnergemeinde und die gesamte Bevölkerung nur sinnvoll, nachhaltig und gewinnbringend ist, wenn die Einwohnergemeinde selbst als Trägerschaft und Bewirtschafterin auftritt.

Variante 1 gemäss mit zwei Liegenschaften im Eigentum der Einwohnergemeinde und einer Liegenschaft im Eigentum der Ortsbürgergemeinde ist also grundsätzlich die sinnvollste Variante. Die Varianten 2 und 3 sind aus plausiblen Gründen in Frage gestellt."

Dennoch bieten sich im Endeffekt, insbesondere was die zukünftige Bewirtschaftung angeht, drei verschiedene, vorstellbare Realisierungsvarianten an. Diese befassen sich nun im Detail mit den beiden Liegenschaften, welche in jedem Fall durch die Einwohnergemeinde erstellt würden.

Realisierungsvariante 1 / Einwohnergemeinde, maximale Rendite

Die Einwohnergemeinde erstellt und bewirtschaftet beide Liegenschaften selbstständig. Hierbei entscheidet die Einwohnergemeinde über Ausbaustandard und Mietzinsstrukturen. Die Einwohnergemeinde regelt die gesamte Bewirtschaftung der Liegenschaften. Sie wählt somit beispielsweise auch die MieterInnen aus und hat die Kontrolle darüber, welche Klientel als Mieter der neuen Liegenschaften in Frage kommt oder angesprochen wird.

Bei dieser Variante der Realisierung steht die maximale Rendite im Vordergrund. Es würden zwei Mehrfamilienhäuser mit möglichst hohem Ausbaustandard (Eigentumsstandard) erstellt und überdurchschnittlich hohe Mietzinsen resultieren. In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg gibt es genügend günstigen Wohnraum und «durchschnittliche» Wohnungen. Die Einwohnergemeinde möchte etwas Neues, attraktives schaffen, das sich abhebt und an bester, prominenter und zentraler Lage eine Visitenkarte für die Gemeinde wird.

Mit Verweis auf die Renditeberechnungen entspräche dieses Modell der Berechnung gemäss Variante 1 «Rendite gehobener Ausbaustandard».

Realisierungsvariante 2 / Einwohnergemeinde tiefe Rendite/Kostenmiete

Diese Variante bildet einen Mittelweg, um den Anspruch der IG an günstigen Wohnraum zumindest teilweise abzudecken und deren Forderung somit nicht ganz aussen vorzulassen. Ein Mehrfamilienhaus würde im hohen Ausbaustandard analog der Realisierungsvariante 1 realisiert und das zweite Mehrfamilienhaus würde günstiger erstellt, ausgebaut und somit auch entsprechend günstiger vermietet. Bei dieser Rendite ergäbe sich hier angelehnt an die Berechnungen im Endeffekt eine Mischrechnung gemäss Berechnung Variante 1 mit mittlerem Mietzins. Dies abhängig davon, wie die Einteilung der beiden Liegenschaften bzw. Wohnungen mit teuren und günstigeren Mietzinsen vorgenommen wird.

Diese Variante ist ein Kompromiss, damit die Einwohnergemeinde die alleinige Kontrolle über die Bewirtschaftung der Liegenschaften und somit über die Mieterschaft behält und dennoch verhindert werden kann, dass die IG zu stark gegen die Pläne der Einwohnergemeinde aufbegehrt und mobilisiert.

Realisierungsvariante 3 / IG als Pächter

Eine Variante ist die sogenannte Generalmiete. Die IG pachtet eine der beiden Liegenschaften. Die Einwohnergemeinde baut beide Liegenschaften als Eigentümerin. Die IG könnte allenfalls bei der detaillierten Ausgestaltung einer der zwei Liegenschaften miteinbezogen werden. Die IG würde in der Folge als Pächter dieser Liegenschaft auftreten. Das heisst, sie würde die gesamte Liegenschaft von der Einwohnergemeinde zu einem festgelegten Pachtzins pachten und dürfte dann die einzelnen Wohnungen und Räume dieser Liegenschaft gemäss Ihren Vorstellungen vermieten. Die Einwohnergemeinde könnte, da für sie dann die Unterhalts- und Verwaltungskosten wegfallen, die gesamte Liegenschaft zu einem reduzierten Preis vermieten, so, dass die IG die Liegenschaft wiederum kostendeckend bewirtschaften kann. Wird der Pachtvertrag aufgelöst fällt die Bewirtschaftung zurück an die Einwohnergemeinde. Ein Vorteil dieser Variante ist, dass die Einwohnergemeinde kein Risiko leerstehender Wohnungen trägt, da die IG für die gesamte Vermietung zuständig ist und in jedem Fall den vollen monatlichen oder jährlichen Pachtzins bezahlen muss. Pachtzins, Details eines solchen Vertrags usw. stehen natürlich noch nicht fest und müssten erst erarbeitet, besprochen und vereinbart werden.

(Quelle: Kapitel 4.3.1/4.3.3/4.3.4: Praxisarbeit FH Windisch von Nico Ardüser, Stv. Leiterin Finanzen)

4.4.9 Modellrechnung Renditen bezüglich Wohnungsmix (nur Wohnbereich ohne Garagen)

Wohnungsbau ohne Garagen		CHF	ohne Tiefbau	ohne PP
Baukosten 2 Mehrfamilienhäuser	1'660 m ²	7'275'000	CHF 1'000/ m ²)	
Landanteil für 2 Mehrfamilienhäuser	2'000 m ²	2'000'000		
Anlagekosten inklusiv Bauland		9'275'000		
Wohnfläche in m ²		1'660		
Baukosten pro CHF/ m ²		4'383		
Kosten Landanteil CHF/ m ²		1'000		
Anlagekosten CHF/ m ²		5'383		
Baukosten für 100 m ²		438'300		
Anlagekosten für 100 m ² (inkl. Bauland)		538'300		

Wohnungsmix	Parameter	Ergebnis/Jahr	Renditen in %	
17 Wohnungen 3,5 Zimmer (2'000) à 100 m ²	inkl. Land	9'275'000	408'000	4.3
	exkl. Land	7'275'000	408'000	5.6
Bruttoertrag			408'000	
			Kosten/Rücklagen	
6 % Leerstand (üblich 1.5 - 3 %)			24'480	
0.7 % Betriebs- und Verwaltungskosten			2'800	
1 % Schuldzinsaufwand (aktuell 0.2 %)			72'750	
Nettoertrag	inkl. Land		307'970	3.3
	exkl. Land			4.2
5 Wohnungen 3,5 Zi (2'000) à 100 m ²			120'000	
4 Wohnungen 4,5 Zi (2'400) à 120 m ²			115'200	
10 Wohnungen 2,5 Zi (1'400) à 70 m ²			168'000	
Bruttoertrag	inkl. Land		403'200	4.3
	exkl. Land			5.5
			Kosten/Rücklagen	
6 % Leerstand (üblich 1.5 - 3 %)			24'192	
0.7 % Betriebs- und Verwaltungskosten			2'800	
1 % Schuldzinsaufwand (aktuell 0.2 %)			72'750	
Nettoertrag	inkl. Land (4.15)		303'458	3.3
	exkl. Land (5.07)			4.1
3 Wohnungen 3,5 Zi (2'000) à 100 m ²			72'000	
13 Wohnungen 2,5 Zi (1'400) à 70 m ²			218'400	
9 Wohnungen 1,5 Zi (1'000) à 50 m ²			108'000	
Bruttoertrag	inkl. Land		398'400	4.2
	exkl. Land			5.4
			Kosten/Rücklagen	
6 % Leerstand (üblich 1.5 - 3 %)			23'904	
0.7 % Betriebs- und Verwaltungskosten			2'780	
1 % Schuldzinsaufwand (aktuell 0.2 %)			72'750	
Nettoertrag	inkl. Land (4.10)		293'778	3.1
	exkl. Land 5.00)			4.0

4.5 Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen – Aufteilung in Verwaltungsvermögen (abschreibungspflichtig) und Finanzvermögen

4.5.1 Kostenrechnung Realisierungsvariante A

Kostenrechnung		Kostenaufwand			Ertrag	Nettokosten
		(35 Jahre)	1% der Baukosten	1 % FK	variabel	
Berechnungsbeispiel ohne Ertrag von Nebeneffekten aus Dienstleistungen		Abschreibun- gen	Betriebsfolgekosten	Kapitalfolgekos- ten	Mieten/Beiträge	
Verwaltungsvermögen	CHF					
Erweiterung Gemeindeverwaltung	CHF 3'645'000	CHF 104'143	CHF 36'450	CHF 36'450	CHF 67'000	
Neubau Werkhof	CHF 2'560'000	CHF 73'143	CHF 25'600	CHF 25'600	CHF 0	
Neubau Gemeindesaal ohne Wohnungen	CHF 2'745'000	CHF 78'429	CHF 27'450	CHF 27'450	CHF 20'000	
Tiefbau und Garagierung öffentlicher Anteil	CHF 865'000	CHF 24'714	CHF 8'650	CHF 8'650	CHF 20'000	
Total Investition Verwaltungsvermögen	CHF 9'815'000	CHF 280'429	CHF 98'150	CHF 98'150	CHF 107'000	CHF 369'729
steuerfinanziert: abschreibungspflichtig auf 35 Jahre						steuerfinanziert
Abfallwirtschaft						
Neubau Entsorgungsanlage	CHF 900'000	-CHF 25'714	-CHF 9'000	-CHF 9'000	CHF 27'000	CHF 16'714
gebührenfinanziert: abschreibungspflichtig mit allfälliger Beteiligung der Gemeinde Berikon					Drittbeteiligung	gebührenfinanziert
Total Pflichtbedarf	CHF 10'715'000					
Finanzvermögen		0	0.30%	1%	Mieterträge	
2 MFH 16 Wohnungen 1'660 m ² (2'000/100 m ²)	CHF 7'275'000	0	CHF 21'825	CHF 72'750	CHF 408'000	
2 Wohnungen über dem Gemeindesaal 270 m ² (2100/100 m ²)	CHF 1'300'000	0	CHF 3'900	CHF 13'000	CHF 70'000	
Tiefbau und Garagen Anteil Mehrfamilienhäuser EWG 120/P	CHF 910'000	0	CHF 2'730	CHF 9'100	CHF 27'360	
Tiefgaragen Park und Ride 25 Plätze /5.-/Tag/20/12	CHF 1'300'000	0	CHF 3'900	CHF 13'000	CHF 38'000	
Tiefgarage 4 PP für Wohnungen à 120.-	CHF 190'000	0	CHF 570	CHF 1'900	CHF 5'760	
Total Wahlbedarf	CHF 10'975'000	0	CHF 32'925	CHF 109'750	CHF 549'120	-CHF 406'445
nicht abschreibungspflichtig da Finanzvermögen						Mieteinnahmen

4.5.2 Finanzplanvarianten (10 Jahre)

Einleitung

Die vorliegenden Finanzplanvarianten erstrecken sich über einen Planungszeitraum von 10 Jahren und sollen einen Überblick über die mutmassliche Entwicklung des Finanzhaushaltes in den nächsten Jahren geben. Der Finanzplan ist für den Gemeinderat ein strategisches Hilfsmittel und wird jährlich aufgrund der neuen Erkenntnisse angepasst. Externe Faktoren und Einflüsse wie die Finanz- und Wirtschaftslage, Teuerung und Gesetzgebung bestimmen zudem den Handlungsspielraum einer Gemeinde.

In den Finanzplanvarianten A, B und C sind sämtliche relevanten und bekannten Zahlen in Bezug auf beschlossene, geplante (Überbauung Areal Gemeindehaus/Traktandum) und deren Auswirkungen auf die finanzielle Tragbarkeit in den nächsten 10 Jahren enthalten. Berücksichtigt sind alle Faktoren und Auswirkungen, wenn ein **Teilverkauf der «Isleren»** von CHF 9 Millionen **geplant** ist oder **wegfällt**. In den Jahren 2025 bis 2027 sind CHF 2,5 Mio. für eine allfällige Schulraumerweiterung einkalkuliert. Weiter sind Reserven von CHF 11'000'000 für noch nicht definierte Projekte enthalten.

Im Einzelnen sind die Vor- und Nachteile der Varianten beschrieben.

Alle Varianten sind mit einem progressiven Schuldzinsszenario von 1 % - 3 % gerechnet. Die Mietzinsen für die Mehrfamilienhäuser sind für diese ausgezeichnete Lage vorsichtig, mit nur CHF 2'000/100 m² eingesetzt, damit genügend Spielraum für den Marktbedarf offenbleibt.

Aktuell beträgt der Zinssatz für Fremdschulden bei der Postfinance 0,2 % und 0,8 % Negativzinsen müssen für Kontoguthaben > CHF 500'000 bezahlt werden. Bei allen Varianten wurde ein Wohnungsleerstand von 6 % miteingerechnet. (üblich sind nur 1,5 % bis 3 %).

Einflussfaktoren

- ❖ Bevölkerungsentwicklung;
- ❖ Entwicklung Steuern;
- ❖ Wirtschaftsentwicklung
- ❖ Teuerungsrate
- ❖ Zinsentwicklung
- ❖ Steuerfussstrategie

Finanzplanvariante A **ohne Teilverkauf** Bauland «Isleren»

Finanzplan A: (ohne Teilverkauf «Isleren» von 9 Mio. und die Auswirkungen)

Arealbebauung mit dem Bau von 2 Mehrfamilienhäuser im Eigentum der Einwohnergemeinde (Immobilien verbleiben im Eigentum der Gemeinde)

Bei der Finanzplanvariante **A** verbessert sich die Struktur der Erfolgsrechnung langfristig progressiv und nachhaltig. Durch die Renditen von 3 % bis 4 % der beiden Mehrfamilienhäuser im Eigentum der Gemeinde wird eine zusätzliche Einnahmequelle unabhängig von den Steuereinnahmen geschaffen, welche einerseits die Investitionen im Pflichtbedarf (Abschreibungen) auffängt und andererseits die Rechnung langfristig verbessern wird. Der Vermögenszuwachs bei Land und Liegenschaften potenziert sich mit den Jahren und wirkt sich wesentlich auf das Nettovermögen der Gemeinde im positiven Sinne aus. Das Eigenkapital wird durch die Ertragsüberschüsse weiter zunehmen. Die Fremdschulden erreichen den Peak im Jahre 2026 reduzieren sich danach aber zügig. Ein kalkulierbares Risiko zeigt sich einzig bei der vorübergehenden Schuldenentwicklung – dieser kann jedoch bei einer vorausschauenden Finanzierungsstrategie entgegengewirkt werden. Die Gemeinde bleibt Besitzerin von Land und Bauten und hält sich damit langfristig Handlungsmöglichkeiten offen. Kleineräumige Durchmischung direkt durch die Gemeinde steuerbar über die Vermietungspraxis. Gemeinde kann allenfalls zusätzlich einzelne Wohnungen subventionieren (siehe auch Mietzinsbeiträge) für sehr tiefe Einkommen. Grundsätzlich ist auch eine Umnutzung möglich.

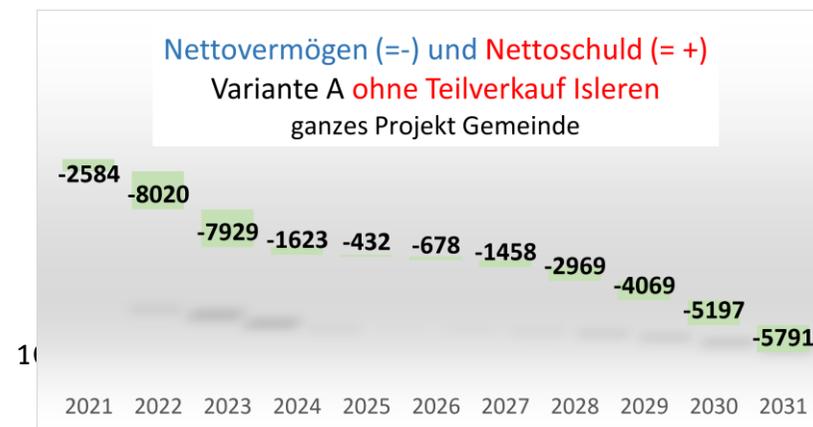
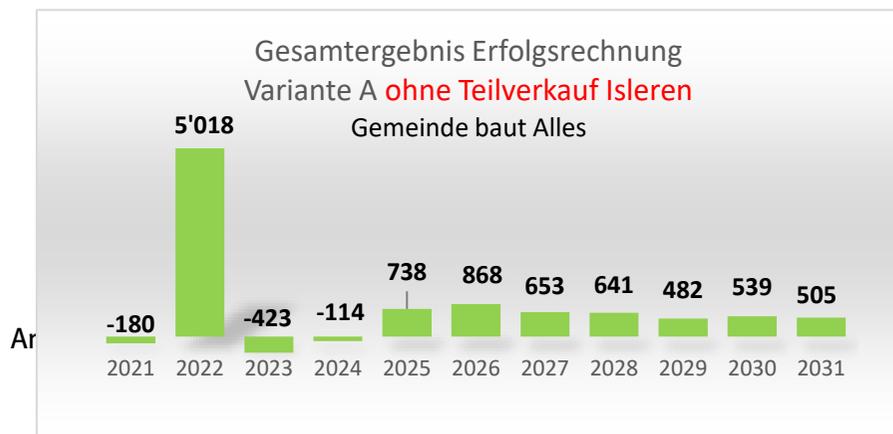
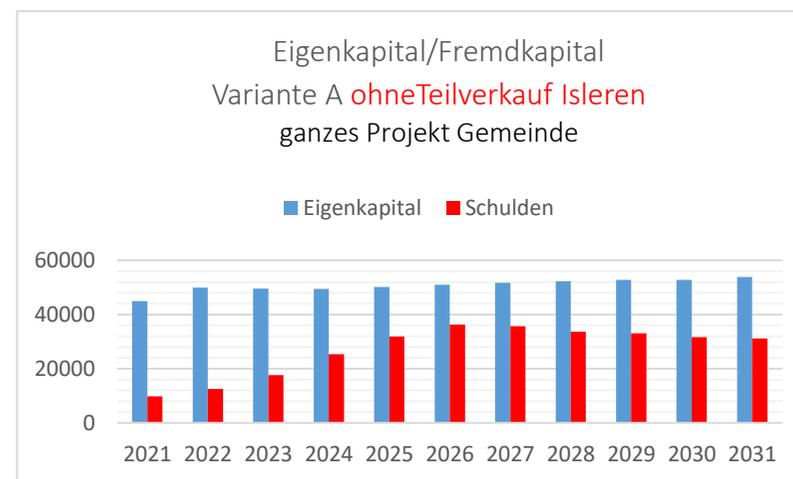
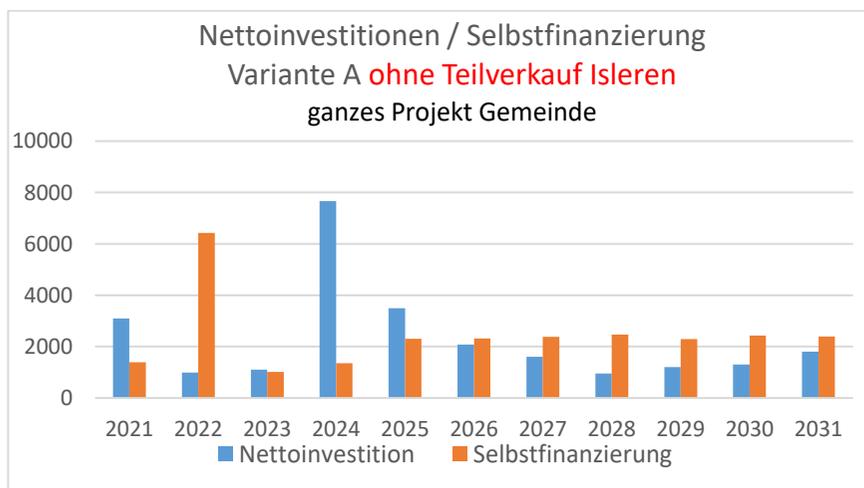
Wenn die Mehrfamilienhäuser im alleinigen Besitz der Einwohnergemeinde sind, ist der Aufbau einer Photovoltaikanlage sinnvoll. Der für den Eigengebrauch produzierte Strom spart Kosten von CHF 10'000 pro Jahr ein.

Auch ohne Teilverkauf dem Areal «Isleren» entwickeln sich die Ergebnisse in der Erfolgsrechnung langfristig im grünen Bereich. Die Einnahmen durch die Mieterträge machen immerhin rund 5 Steuerprozent zu. Die Verschuldung ist zwar höher, kann aber stetig abgebaut werden. Da die Preise für Land und Liegenschaften die Entwicklung des Marktes mitmachen und langfristig weiter steigen, nimmt das Vermögen der Gemeinde weiter zu.

Finanzplan Planperiode 2021-2031	
<i>keine Steuererhöhungen und keine Gebührenerhöhungen während der gesamten Planperiode</i>	
Ausgangslage	
Einwohnerzahl per 31.12.2020	4522
Steuerfuss bis 2031	95%
Schulden per 31.12.2020	9'000'000
Berechnungsgrundlagen	
Optional	
<i>Teilverkauf Isleren CHF 9'000'000 in den Jahren 2025 bis 2027 je 3'000'000</i>	
	jährlich
Zuwachsrate Personalaufwand	1.00%
Zuwachsrate Sach- und Betriebsaufwand	1.50%
Zuwachsrate Transferaufwand	1.00%
Zuwachsrate Entgelte	1.00%
Zinssatz für Neukredite ab 2025	1%-3%
	von den Baukosten
Betriebsfolgekosten Gemeindesaal	1.00%
Betriebsfolgekosten Werkhof und Erweiterung	1.00%
Einwohnerzahlentwicklung 2021 bis 3031	0.2%-2.4%
Vermietung pro Wohnung pro Monat <i>(keine Erhöhung in der Planperiode)</i>	CHF 2'000/100m ²
Vermietung pro Parkplatz pro Monat	CHF 120
Baurechtszins pro Jahr für Bauparzellen (je CHF 21'000 bei Variante Baurecht)	CHF 42'000
Vermietung Parkplatz Park & Ride	CHF 5.-/8.-/Tag
Leerstand	6%
Erträge aus Überbauung Gemeindeareal	Mietertrag/pro Jahr
2 MFH 16 Wohnungen 1'660 m ² (2'000/100 m ²)	CHF 408'000
2 Wohnungen über dem Gemeindesaal 270 m ² (2100/100 m ²)	CHF 70'000
Tiefbau und Garagen Anteil Mehrfamilienhäuser EWG 120/P	CHF 27'360
Tiefgaragen Park und Ride 25 Plätze /5.-/Tag/20/12	CHF 38'000
Tiefgarage 4 PP für Wohnungen à 120.-	CHF 5'760
Total approximativ (ohne Ortsbürgerhaus)	CHF 549'120

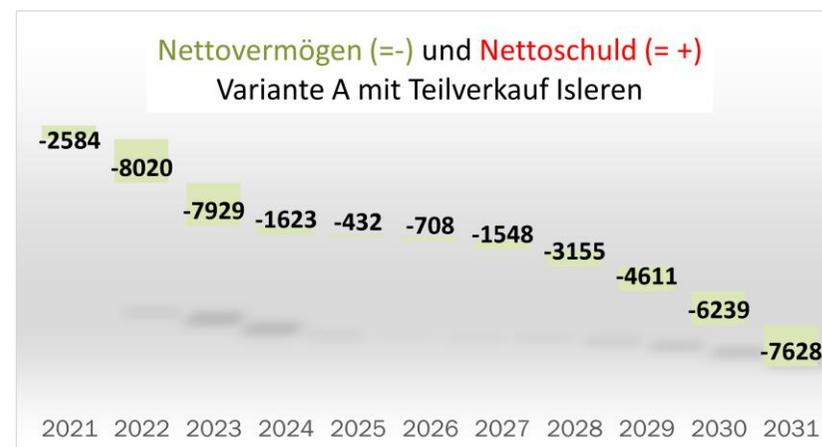
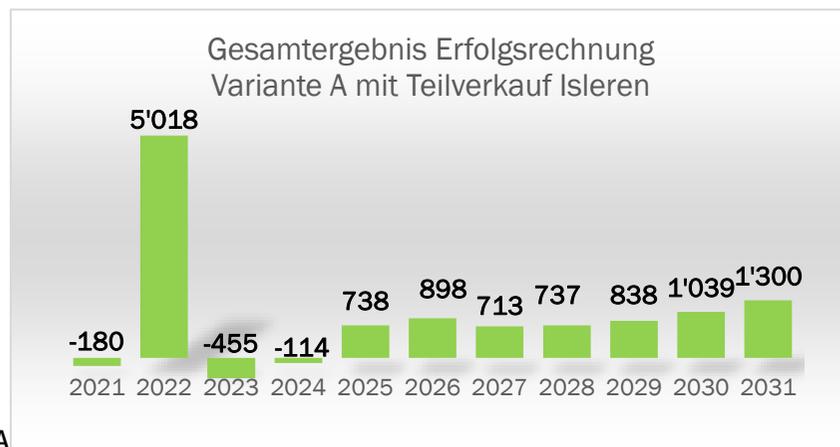
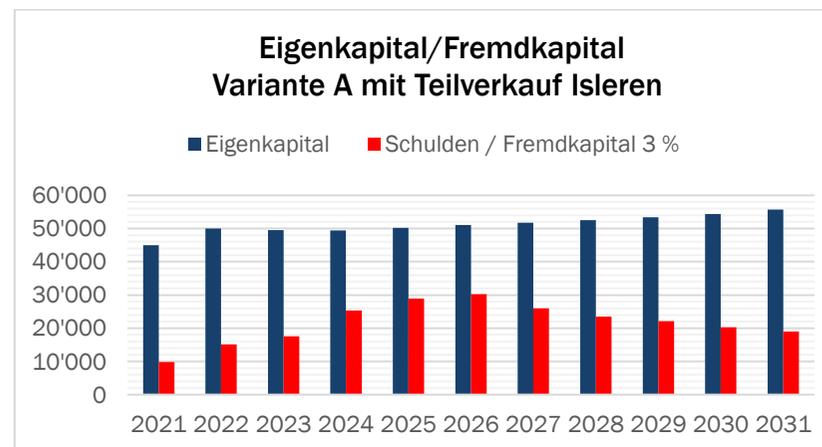
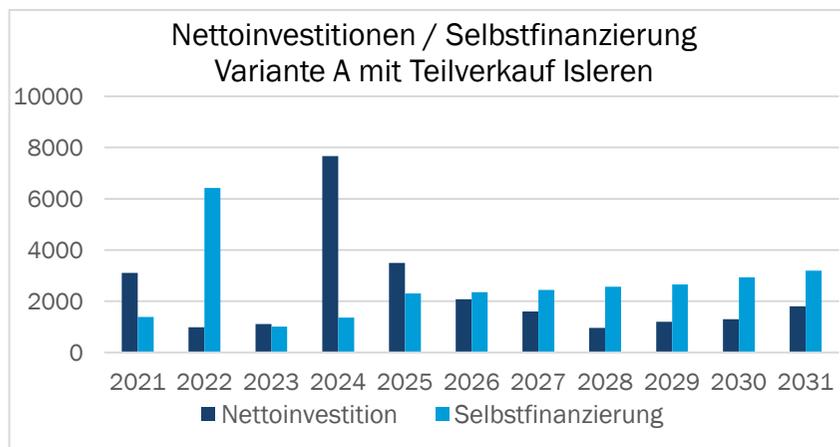
Finanzplanvariante A **ohne Teilverkauf** Bauland «Isleren»

Jahre	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Schulden / Fremdkapital	9'800	12'500	17'564	25'284	31'907	36'321	35'671	33'710	33'001	31'623	31'129
Nettoschuld (- = Nettovermögen)	-2584	-8020	-7929	-1623	-432	-678	-1458	-2969	-4069	-5197	-5791
Nettoinvestition	3101	989	1106	7665	3495	2075	1600	960	1200	1300	1800
Relevantes Eigenkapital	44950	49968	49545	49431	50169	51037	51690	52331	52813	52813	53857
Abschreibungen	1417	1423	1434	1469	1552	1439	1723	1826	1814	1885	1885
Erfolgsrechnung	-180	5'018	-423	-114	738	868	653	641	482	539	505
Selbstfinanzierung	1'392	6'425	1'015	1'359	2'304	2'321	2'380	2'471	2'300	2'428	2'394



Finanzplanvariante A mit Teilverkauf Bauland «Isleren»

Jahre	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Schulden / Fremdkapital	9'800	15'099	17'564	25'284	28'907	30'291	25'981	23'424	22'159	20'281	18'992
Nettoschuld (- = Nettovermögen)	-2584	-8020	-7929	-1623	-432	-708	-1548	-3155	-4611	-6239	-7628
Relevantes Eigenkapital	44'950	49'968	49'545	49'431	50'169	51'067	51'780	52'517	53'355	54'394	55'694
Nettoinvestition	3101	989	1106	7665	3495	2075	1600	960	1200	1300	1800
Abschreibungen	1417	1423	1434	1469	1552	1439	1723	1826	1814	1885	1885
Erfolgsrechnung	-180	5'018	-455	-114	738	898	713	737	838	1'039	1'300
Selbstfinanzierung	1'392	6'425	1'015	1'359	2'304	2'351	2'440	2'567	2'656	2'928	3'189



Finanzplan A: mit Teilverkauf «Isleren» von 9 Mio. und die Auswirkungen
 Arealbebauung mit dem Bau von 2 Mehrfamilienhäuser im Eigentum der Einwohnergemeinde
 (Immobilien verbleiben im Eigentum der Gemeinde)

Ein Teilverkauf des Baulandes Isleren führt zu einem moderaten Wachstum und hat positive Auswirkungen auf die Schuldenhöhe und Selbstfinanzierung, aber auch auf die Zunahme bei den Steuererträgen. Dies führt zu markanten Ertragsüberschüssen in den folgenden Jahren, die den Schuldenabbau zusätzlich begünstigen. Es sind zudem hohe Anschlussgebühren zu erwarten, welche die Finanzierung von Projekten der Eigenwirtschaftsbetriebe begünstigen.

Variante A	Vorteile	Nachteile	Fazit
Die Gemeinde baut alles selbst und nutzt die Mehrfamilienhäuser als Finanzanlage für künftige Generationen mit Verkauf Bauland Isleren	<ul style="list-style-type: none"> • Landverkauf bringt Wachstum und höhere Steuererträge und Gebühren gemeindeeigene Nutzung Grundstück • mittelfristig progressive Ertragssteigerung • Aufbau Finanzvermögen • keine Mitsprache von Dritten (Flexibilität) • Nutzung Photovoltaikanlage 	<ul style="list-style-type: none"> • moderate Verschuldung • höhere Kosten infolge Schuldzinsen nur bei gleichbleibenden Mieten 	Profit ausschliesslich bei der Einwohnerschaft (Gemeinde) Gemeinde bleibt Besitzerin und autonom über die ganze Parzelle kein unnötiger Verlust von Vermögenssubstanz rapide Verbesserung der Rechnungsergebnisse langfristige Vermögensbildung schneller Schuldenabbau

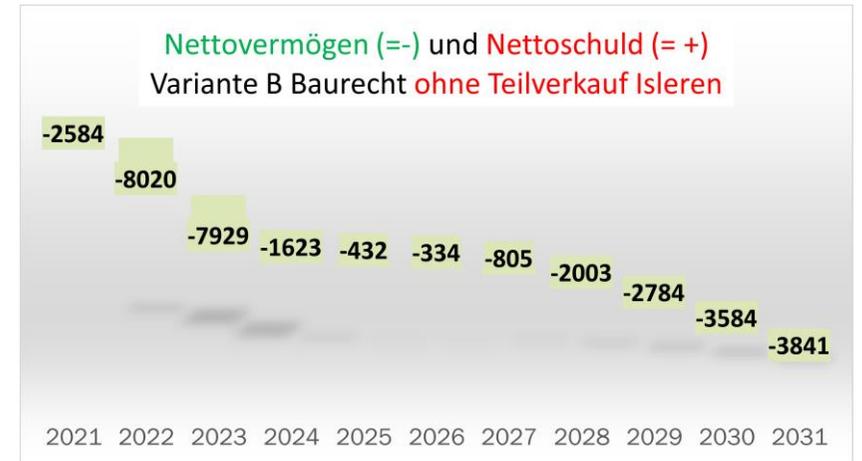
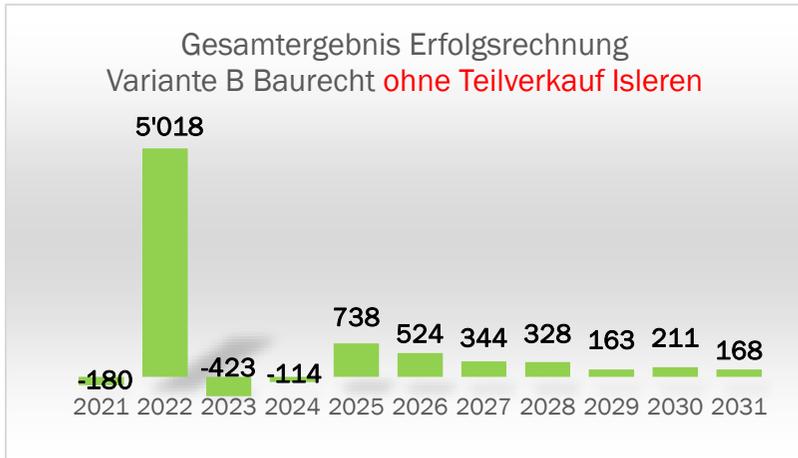
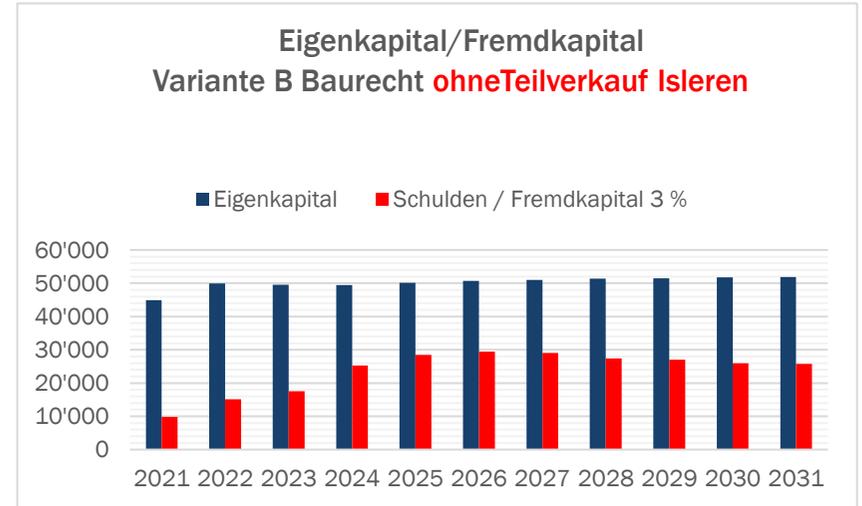
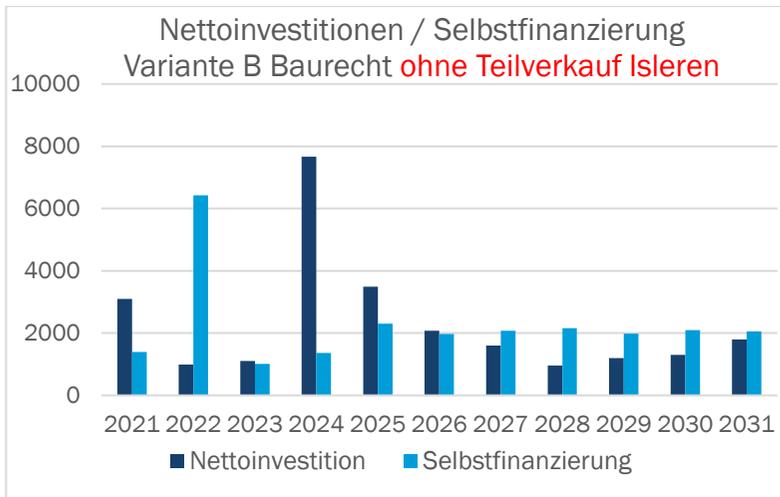
Finanzplanvariante B/ Baurecht **ohne Teilverkauf** Bauland «Isleren»

Arealbebauung und Abgabe von 2 Parzellen im Baurecht an Dritte für den Bau von 2 MFH über den Zeitraum von 90 Jahren (nur Baurechtszinseinnahmen)

Die Gemeinde stellt das Land einer dritten Institution im Baurecht für den Bau von 2 MFH zur Verfügung.

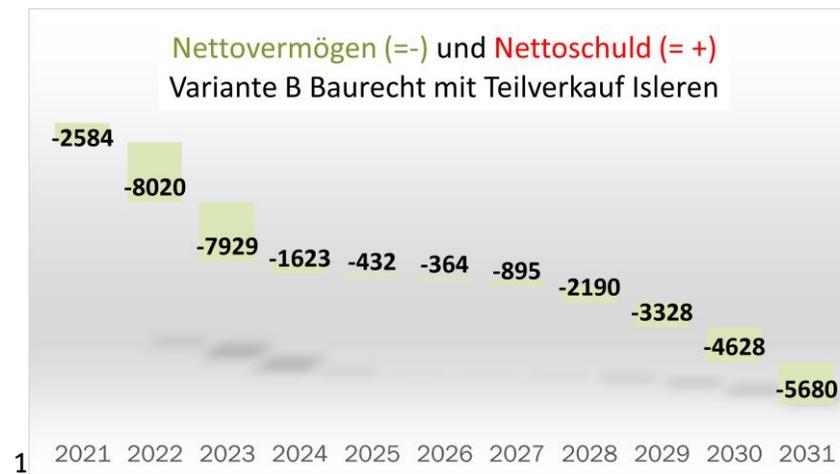
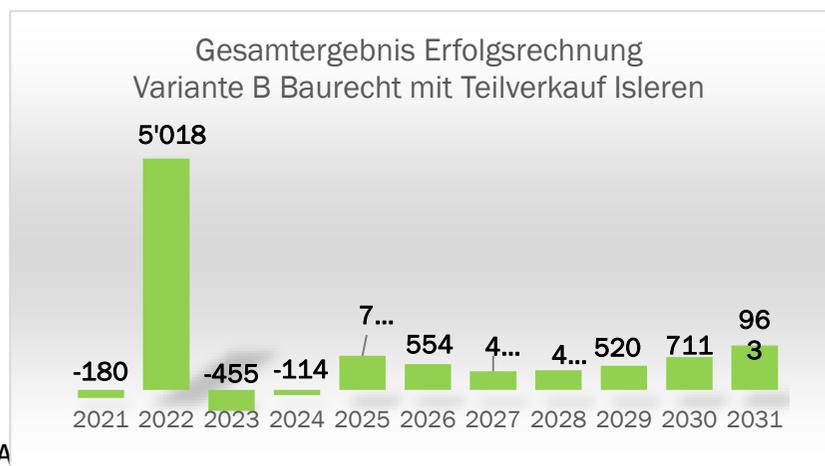
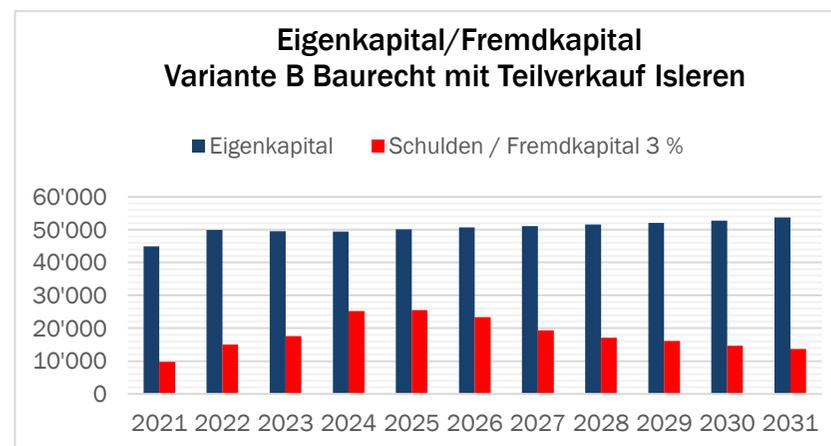
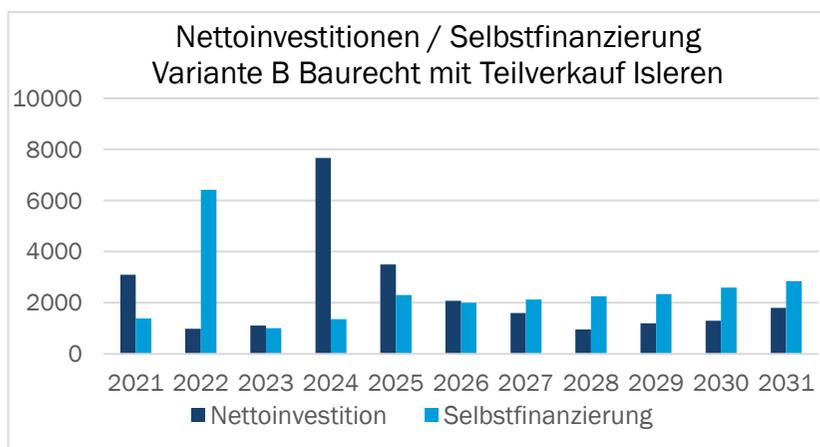
Die Abgabe des Gemeindebaulandes an Dritte (Genossenschaft/IG Älter werden) im Baurecht hat zur Folge, dass ein bescheidener Baurechtszins von CHF 42'000 jährlich in die Gemeindekasse fließt. Der Vorteil liegt in einzig in der tieferen Verschuldung. Langfristig entgehen der Gemeinde spezifische Einnahmen. Das Baurecht blockiert zudem die Verfügbarkeit von Bauland für öffentliche Zwecke (Erweiterungsbauten der Gemeinde). Auch ein Verkauf liegt nicht drin bei allfälligen Liquiditätsengpässen. Keine Verfügbarkeit oder Zunahme von Vermögen. Tiefere Einnahmen tragen weniger zu einer Verbesserung der Rechnungsstruktur bei. Nur ein paar wenige Personen profitieren von günstigem Wohnraum zu Lasten der ganzen Einwohnerschaft.

Jahre	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Schulden / Fremdkapital	9'800	15'099	17'564	25'284	28'501	29'399	29'058	27'410	27'020	25'970	25'813
Nettoschuld (- = Nettovermögen)	-2584	-8020	-7929	-1623	-432	-334	-805	-2003	-2784	-3584	-3841
Relevantes Eigenkapital	44'950	49'968	49'545	49'431	50'169	50'693	51'037	51'365	51'528	51'739	51'907
Nettoinvestition	3101	989	1106	7665	3495	2075	1600	960	1200	1300	1800
Abschreibungen	1417	1423	1434	1469	1552	1439	1723	1826	1814	1885	1885
Erfolgsrechnung	-180	5'018	-423	-114	738	524	344	328	163	211	168
Selbstfinanzierung	1'392	6'425	1'015	1'359	2'304	1'977	2'071	2'158	1'981	2'100	2'057



Finanzplanvariante B/ Baurecht mit Teilverkauf Bauland «Isleren»

Jahre	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Schulden	9'800	15'099	17'564	25'284	25'501	23'369	19'368	17'123	16'176	14'626	13'674
Nettoschuld (- = Nettovermögen)	-2584	-8020	-7929	-1623	-432	-364	-895	-2190	-3328	-4628	-5680
Relevantes Eigenkapital	44'950	49'968	49'545	49'431	50'169	50'723	51'127	51'552	52'072	52'783	53'746
Nettoinvestition	3101	989	1106	7665	3495	2075	1600	960	1200	1300	1800
Abschreibungen	1417	1423	1434	1469	1552	1439	1723	1826	1814	1885	1885
Erfolgsrechnung	-180	5'018	-455	-114	738	554	404	425	520	711	963
Selbstfinanzierung	1'392	6'425	1'015	1'359	2'304	2'007	2'131	2'255	2'338	2'600	2'852



Die Gemeinde stellt das Land einer dritten Institution im Baurecht für den Bau von 2 MFH zur Verfügung

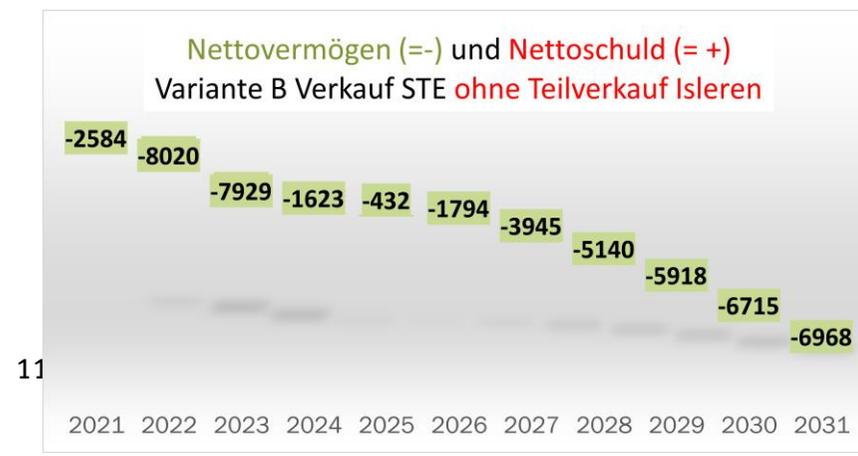
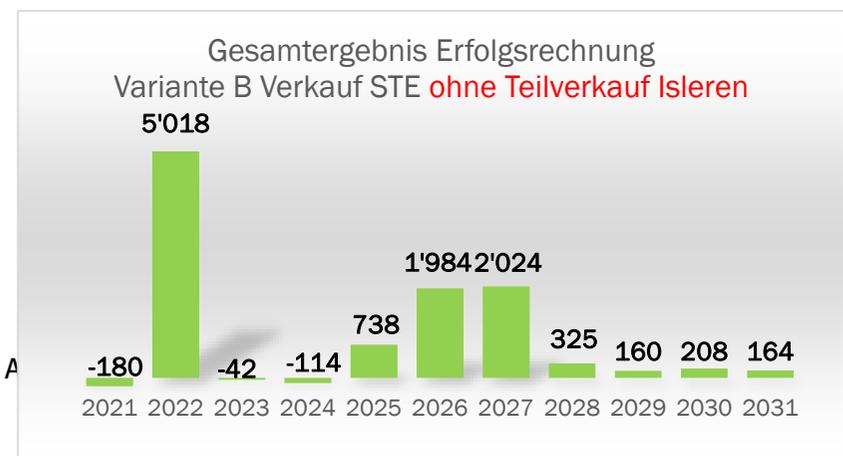
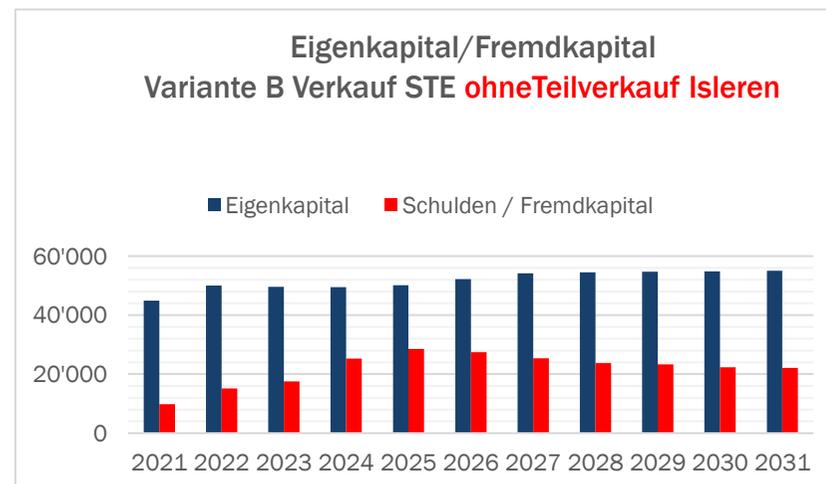
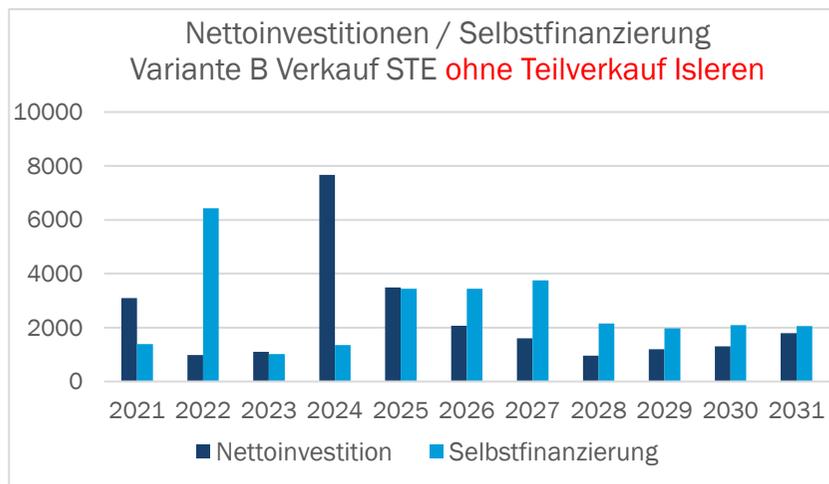
Die Abgabe des Gemeindebaulandes an Dritte (Genossenschaft/IG Älter werden) im Baurecht hat zur Folge, dass ein bescheidener Baurechtszins von CHF 42'000 jährlich in die Gemeindekasse fliesst. Der Vorteil liegt einzig in der tieferen Verschuldung. Langfristig entgehen der Gemeinde spezifische Einnahmen. Das Baurecht blockiert zudem die Verfügbarkeit von Bauland für öffentliche Zwecke (Erweiterungsbauten der Gemeinde). Auch ein Verkauf liegt nicht drin bei allfälligen Liquiditätseingüssen. Keine Verfügbarkeit oder Zunahme von Vermögen. Tiefere Einnahmen tragen weniger zu einer Verbesserung der Rechnungsstruktur bei. Nur ein paar wenige Personen profitieren von günstigem Wohnraum zu Lasten der ganzen Einwohnerschaft.

Variante B - Baurecht	Vorteile	Nachteile	Fazit
Landabtretung für 2 MFH an Dritte im Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> • EWG tiefere Baukosten, da keine MFH gebaut werden • EWG tiefere Schulden (vorübergehend) 	<ul style="list-style-type: none"> • Land bleibt bis auf 90 Jahre blockiert keine Erweiterung für gemeindeeigener Bedarf möglich • Querfinanzierung Werkhof und Verwaltung stark reduziert • keine Vermögenszunahme • kaum Zuwachs beim Eigenkapital • keine Option für Steuersatzreduktion in Zukunft 	<p>Profit fast ausschliesslich bei «Dritten» Tiefere Mietzinse für ein paar Bewohner zu Lasten der ganzen Einwohnerschaft EWG verliert wesentliche Vermögensteile Eingeschränkter Handlungsspielraum für die EWG</p>

Finanzplanvariante B Verkauf STE 2 MFH **ohne Teilverkauf** Bauland «Isleren»

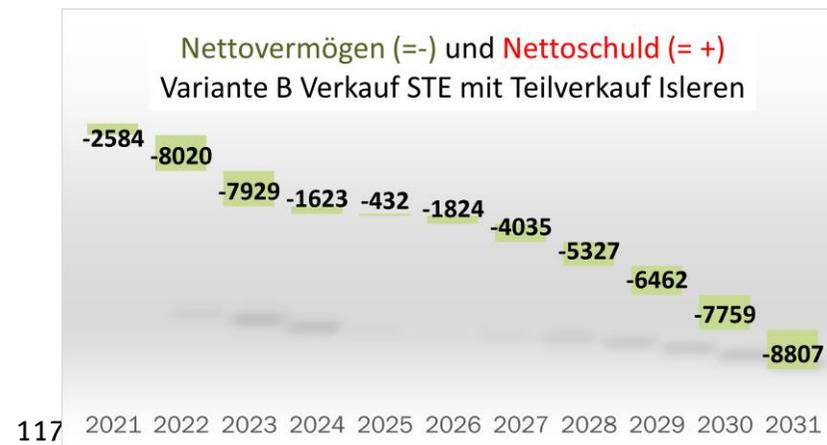
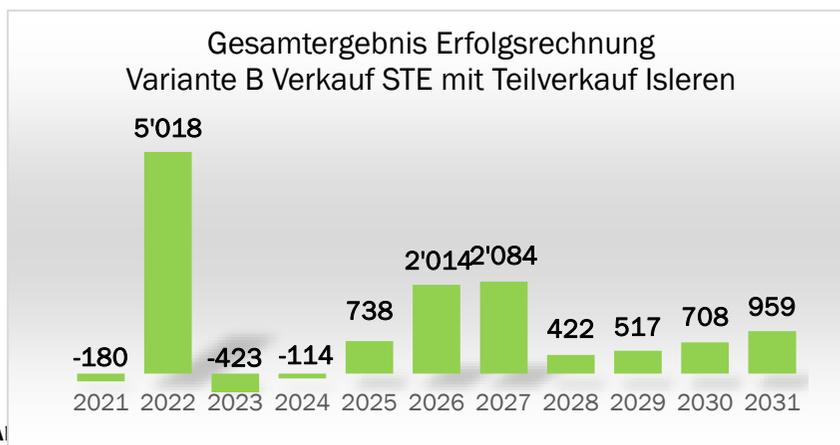
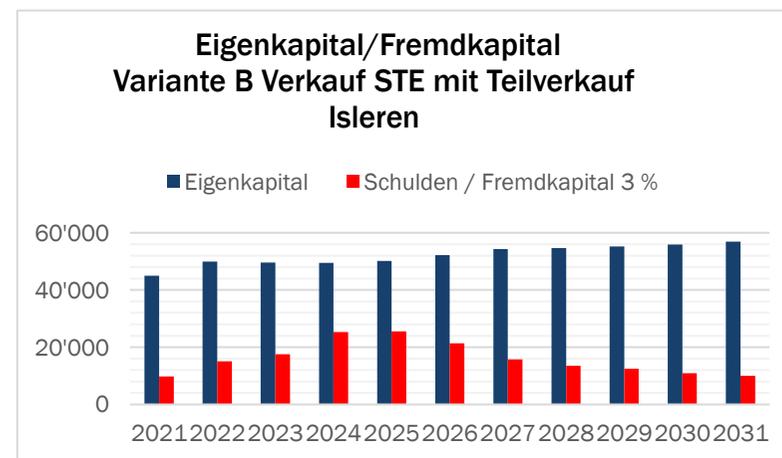
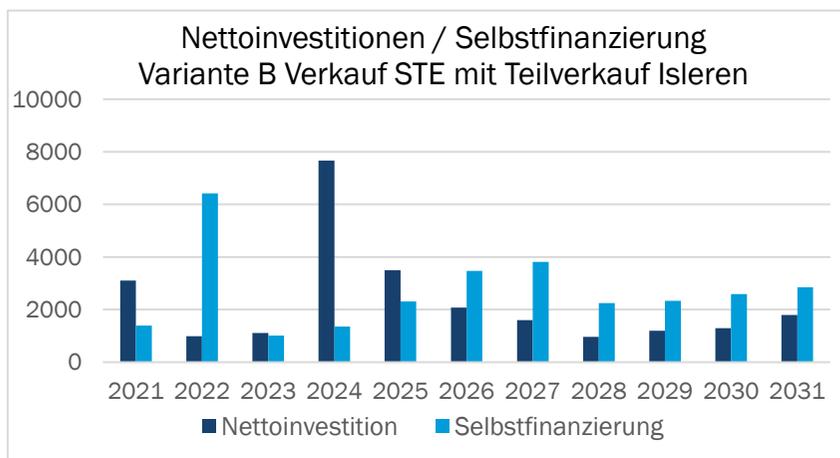
Gesamte Arealüberbauung durch die Gemeinde mit anschliessendem Verkauf von 2 Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum

Jahre	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Schulden / Fremdkapital	9'800	15'099	17'564	25'284	28'501	27'411	25'390	23'745	23'358	22'311	22'158
Nettoschuld (- = Nettovermögen)	-2584	-8020	-7929	-1623	-432	-1794	-3945	-5140	-5918	-6715	-6968
Relevantes Eigenkapital	44'950	49'968	49'545	49'431	50'169	52'153	54'177	54'502	54'662	54'870	55'034
Nettoinvestition	3101	989	1106	7665	3495	2075	1600	960	1200	1300	1800
Abschreibungen	1417	1423	1434	1469	1552	1439	1723	1826	1814	1885	1885
Erfolgsrechnung	-180	5'018	-42	-114	738	1'984	2'024	325	160	208	164
Selbstfinanzierung	1'392	6'425	1'015	1'359	3'437	3'437	3'751	2'155	1'978	2'097	2'053



Finanzplanvariante B Verkauf STE 2 MFH mit Teilverkauf Bauland «Isleren»

Jahre	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Schulden	9'800	15'099	17'564	25'284	25'501	21'381	15'700	13'458	12'514	10'967	10'019
Nettoschuld (- = Nettovermögen)	-2584	-8020	-7929	-1623	-432	-1824	-4035	-5327	-6462	-7759	-8807
Relevantes Eigenkapital	44'950	49'968	49'545	49'431	50'169	52'183	54'267	54'689	55'206	55'914	56'873
Nettoinvestition	3101	989	1106	7665	3495	2075	1600	960	1200	1300	1800
Abschreibungen	1417	1423	1434	1469	1552	1439	1723	1826	1814	1885	1885
Erfolgsrechnung	-180	5'018	-423	-114	738	2'014	2'084	422	517	708	959
Selbstfinanzierung	1'392	6'425	1'015	1'359	2'304	3'467	3'811	2'252	2'335	2'597	2'848



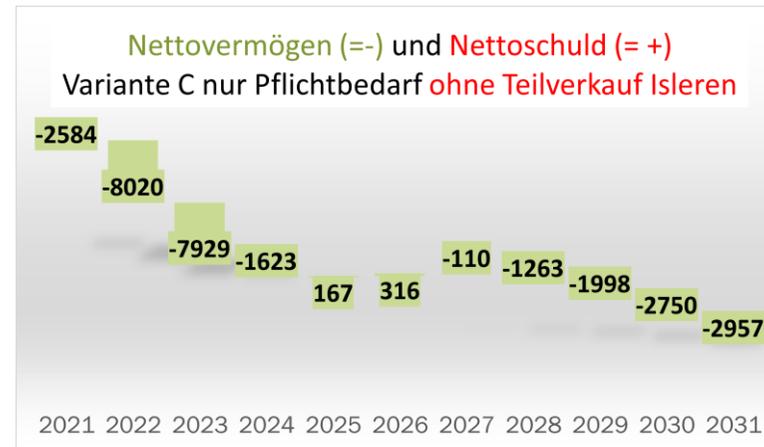
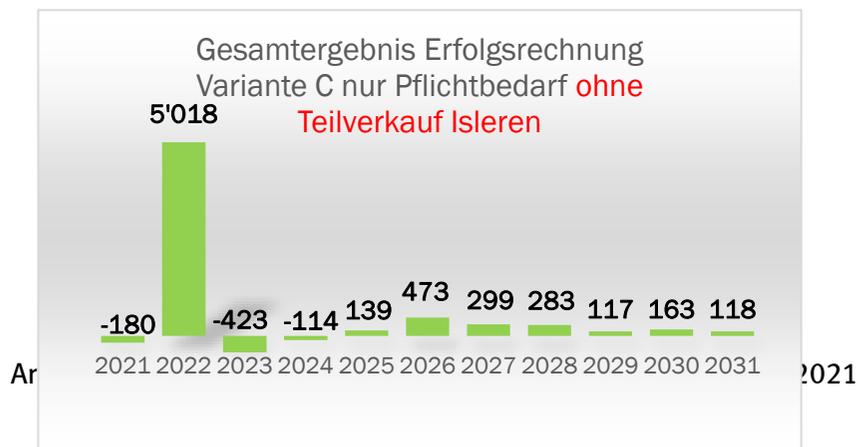
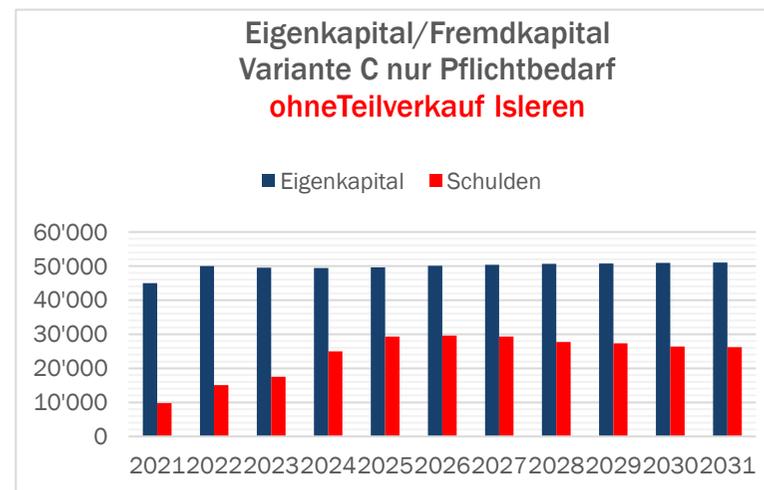
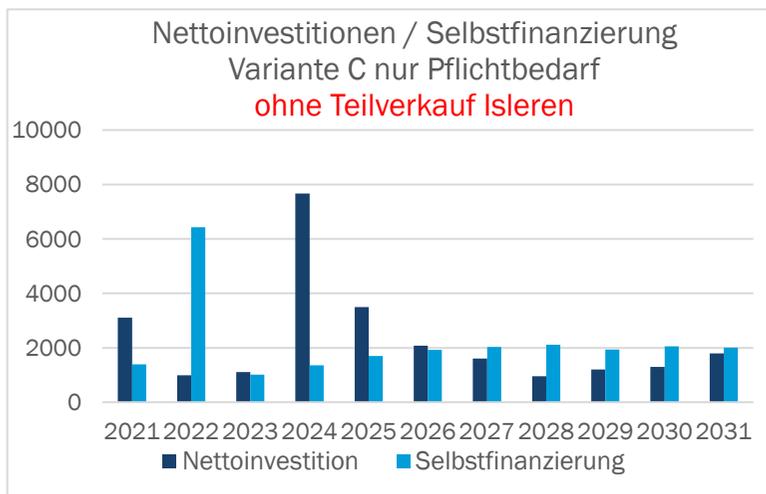
Bei dieser Variante wird das gesamte Projekt von der Einwohnergemeinde gebaut. Danach werden 2 Mehrfamilienhäuser verkauft oder als Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum an Dritte verkauft. (ohne Haus für die Ortsbürger).

Variante B mit Verkauf von STE für 2 MFH	Vorteile	Nachteile	Fazit
	<ul style="list-style-type: none"> • weniger Fremdschulden • tiefere Schuldzinsen • höhere Liquidität • kleineres Finanzierungsrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> • langfristige Ertragsminderung • Vernichtung von Vermögenssubstanz • Mitsprache von privaten Stockwerkeigentümern • keine Nutzung Photovoltaikanlage • Abbau Finanzvermögen • keine Nachhaltigkeit 	<p>Gemeinde verliert Autonomie über das Areal. Verpasste Chance auf langfristige Verbesserung der Rechnungsstruktur und Vermögensbildung. Keine Erweiterung von gemeindeeigenen Bedürfnissen mehr möglich, da das Land im Zentrum an Dritte verkauft wird. Schwierige Verwaltung des Zentrums, da (zu) viele Anspruchsgruppen mitreden und mitentscheiden. (Im Falle von wirtschaftlichen Engpässen könnte auch später verkauft werden oder andere Objekte an schlechteren Lagen verkaufen.)</p>

Finanzplanvariante C nur Pflichtbedarf **ohne Teilverkauf** Bauland «Iseren» (keine Häuser EWG und OBG)

Bei der Arealüberbauung wird nur der Pflichtbedarf gebaut ohne die drei Mehrfamilienhäuser. Die Wohnung über dem Saal sowie Park & Ride bleiben bestehen.

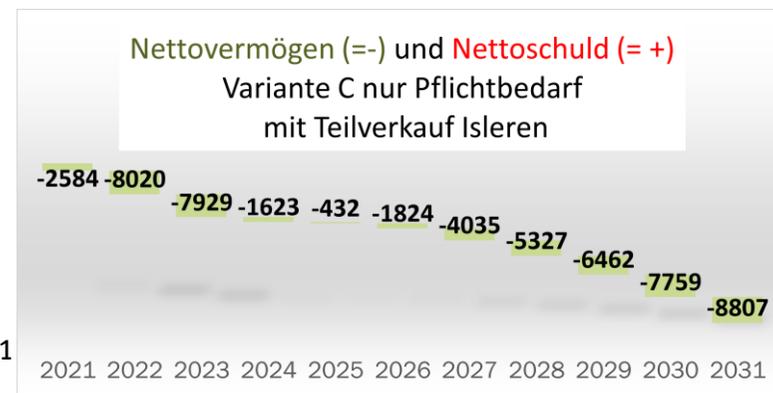
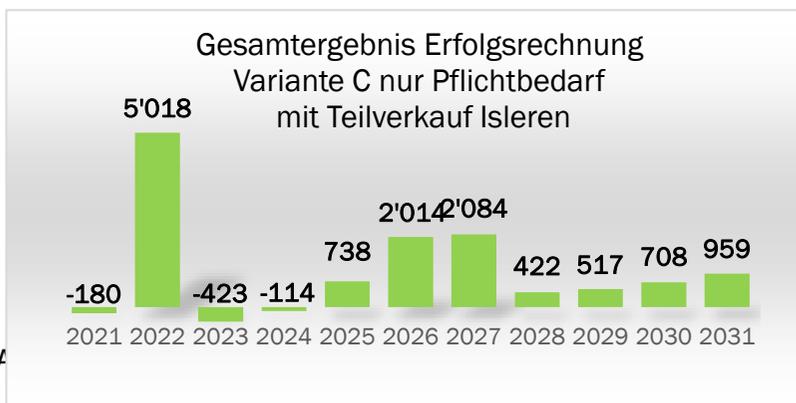
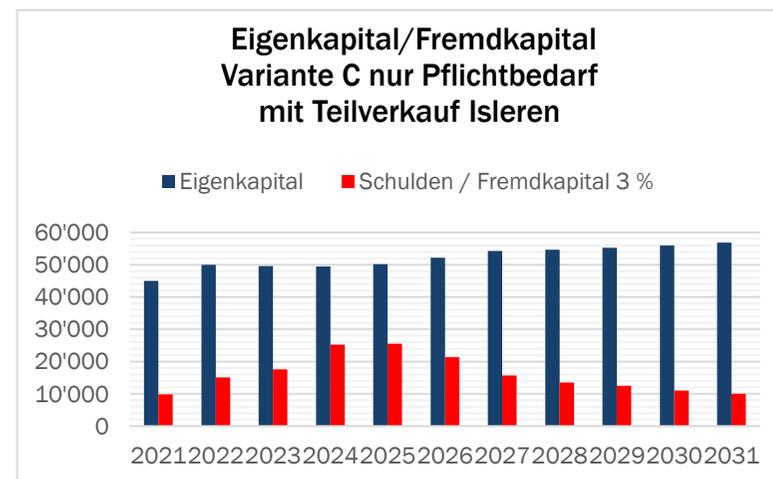
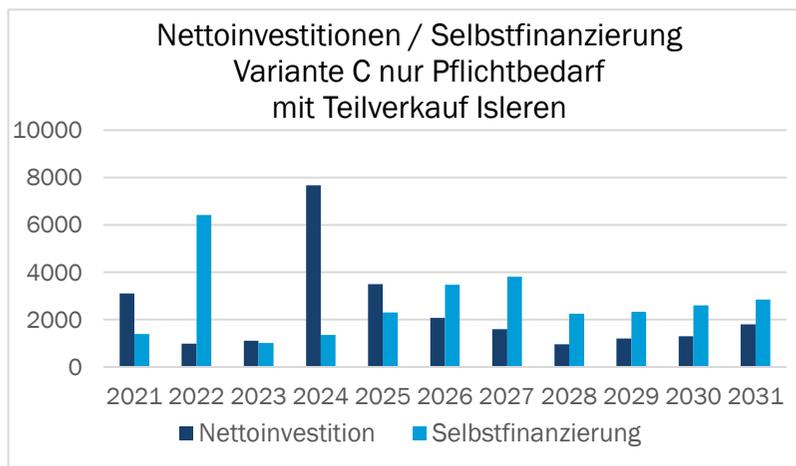
Jahre	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Schulden	9'800	15'099	17'564	24'934	29'300	29'599	29'303	27'700	27'356	26'354	26'247
Nettoschuld (- = Nettovermögen)	-2584	-8020	-7929	-1623	167	316	-110	-1263	-1998	-2750	-2957
Relevantes Eigenkapital	44'950	49'968	49'545	49'431	49'570	50'043	50'342	50'625	50'742	50'905	51'023
Nettoinvestition	3101	989	1106	7665	3495	2075	1600	960	1200	1300	1800
Abschreibungen	1417	1423	1434	1469	1552	1439	1723	1826	1814	1885	1885
Erfolgsrechnung	-180	5'018	-423	-114	139	473	299	283	117	163	118
Selbstfinanzierung	1'392	6'425	1'015	1'359	1'705	1'926	2'026	2'113	1'935	2'052	2'007



Finanzplanvariante C nur Pflichtbedarf **mit Teilverkauf** Bauland «Isleren» (keine Häuser EWG und OBG)

Bei der Variante C wird nur der Pflichtbedarf gebaut. Der Bau der 3 Mehrfamilienhäuser entfällt. Der Gemeindesaal mit den 2 Wohnungen «on Top» sowie die «Park & Ride» Anlage werden ebenfalls gebaut. «Park & Ride» sowie die Wohnungen gehören zum Finanzvermögen und sind nicht den Abschreibungen unterworfen.

Jahre	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Schulden	9'800	15'099	17'564	25'284	25'501	21'381	15'700	13'458	12'514	10'967	10'019
Nettoschuld (- = Nettovermögen)	-2584	-8020	-7929	-1623	-432	-1824	-4035	-5327	-6462	-7759	-8807
Eigenkapital	44'950	49'968	49'545	49'431	50'169	52'183	54'267	54'689	55'206	55'914	56'873
Nettoinvestition	3101	989	1106	7665	3495	2075	1600	960	1200	1300	1800
Abschreibungen	1417	1423	1434	1469	1552	1439	1723	1826	1814	1885	1885
Erfolgsrechnung	-180	5'018	-423	-114	738	2'014	2'084	422	517	708	959
Selbstfinanzierung	1'392	6'425	1'015	1'359	2'304	3'467	3'811	2'252	2'335	2'597	2'848



Variante C Die Gemeinde baut nur den Pflichtbedarf ohne die 3 Mehrfamilienhäuser	Vorteile	Nachteile	Fazit
	<ul style="list-style-type: none"> • tiefere Verschuldung • tiefere Schuldzinsen 	<ul style="list-style-type: none"> • keine prägnante Verbesserung der Ertragsstruktur • tiefere Vermögensbildung • brachliegendes Bauland im Zentrum ohne wirtschaftlichen Nutzen 	Wichtig bleibt, dass die Infrastruktur mit dem Pflichtbedarf gebaut werden kann, damit Dienstleistungen wie «Insourcing» weiterentwickelt und angeboten werden kann. Die Chance für Verbesserungen der Rechnungsergebnisse mit Nebeneinkünften wird durch das Weglassen der Finanzanlagen (Häuser) nicht genutzt. Dadurch bleiben zwar die Schulden tiefer, langfristig wird auf jährliche Mehreinnahmen verzichtet.

Zusammenfassung Allgemeines

In erster Priorität sollten Projekte umgesetzt werden, die in gesellschaftspolitischer Hinsicht für die Gemeindeentwicklung und die Standortattraktivität von grosser Bedeutung sind. Nebst den bereits bewilligten Investitionen von CHF 1'587'000 und den im Bau befindlichen Projekte von CHF 5'140'000, welche demnächst abgeschlossen werden, sind in der Planperiode CHF 11 Mio. «Reserven» für Unvorhergesehenes, CHF 2,5 Mio. für eine allfällige Schulraumerweiterung infolge der Bevölkerungszunahme sowie rund CHF 3,8 Mio. für Belagssanierungen im Zusammenhang mit Werkleitungserneuerung und Hochwasserschutzmassnahmen enthalten und in die Schulden miteingerechnet.

Wichtig: Der Finanzbedarf für die Nettoinvestitionen bei den Werken (Wasser, ARA, Abfall) sind im Schuldenverlauf ebenfalls inkludiert.

In Bezug auf die Realisierung der Überbauung auf dem Gemeindeareal mit einem Investitionsvolumen von CHF 21 Mio. (ohne IR Ortsbürger) sind grundsätzlich alle Varianten finanziell tragbar. Der Handlungsspielraum ist bei der Variante A am grössten und darf als Finanzanlage betrachtet werden. Die Mietpreisgestaltung lässt dabei genügend Spielraum offen. Die Gemeinde profitiert langfristig mit wiederkehrenden Erträgen, was hilft, steigende, gebundene Ausgaben abzudecken, ohne dabei am Steuerfuss zu drehen. Der vorübergehenden höheren Verschuldung steht genügend Finanzvermögen entgegen und rechtfertigt das höhere Risiko. Die Rückzahlung der Darlehen wird jährlich - in der Grössenordnung von => CHF 1'200'000 je nach Forcierung weiterer Investitionen erfolgen. (Selbstfinanzierung Finanzplan).

4.6 Exkurs kommunaler Wohnungsbau in der Schweiz

Erkenntnisse und Einschätzungen aus Wohnungen im Eigentum von Gemeinden (aus einer Studie)
(Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO Storchengasse 6 2540 Grenchen aus dem Jahre 2017)

Kommunale Wohnungen sind ein verbreitetes Phänomen: Rund 80 % der Gemeinden besitzen eigene Wohnungen. Gesamthaftschweizerisch sind 45'000 Wohnungen im Eigentum der Gemeinden.

Insgesamt haben die Gemeinden mit einem durchschnittlichen Anteil von weniger als 2 % der Wohnungen wenig direkten Einfluss auf den Wohnungsmarkt.

Für mehr als 10'000 kommunale Wohnungen existieren weder ein konkreter Zweck noch Kriterien bei der Vergabe. Ein Teil dieser Wohnungen wird wohl gezielt als Finanzanlage gehalten.

Aber knapp die Hälfte der Gemeinden mit entsprechenden Wohnungen vermieten diese günstiger als marktüblich. Sie verzichten damit auf finanzielle Einnahmen.

Bei den Gemeinden, die künftig Wohnungen verkaufen wollen, werden hauptsächlich drei Gründe genannt: Erstens sind es finanzielle Motive – die Gemeinde will mit einem Verkauf von Wohnungen Liquidität generieren. Zweitens erachten es manche Gemeinden nicht als kommunale Aufgabe, Wohnungen zu halten und zu vermieten. Drittens wollen Gemeinden den organisatorischen Vermietungs- und Verwaltungsaufwand reduzieren.

Erläuterungen zu den Finanzen bzw. KV's => Kunst am Bau = öffentliche Gebäude wird eingesetzt. Soll hier im Bereich der Umgebung und Ausgestaltung zum Einsatz kommen, auch bei Gemeinschaftsräumen oder beim Gemeindesaal !!!!

Weiter Erläuterungen zum KV ????

5. Beurteilung einzelne Bestandteile Areal Gemeindehaus:

Auf den nachfolgenden Seiten werden die einzelnen Bestandteile des Areals Gemeindehaus und deren Vor- und Nachteile gegenübergestellt:

- Werkhof/Entsorgung
- Entsorgung
- Erweiterung Gemeindeverwaltung
- Gemeindesaal
- Mehrfamilienhäuser

5.1 Werkhof/Entsorgung

Positiv

- Alle Dienstleistungen unter einem Dach
- Umfangreiches Platzangebot für einen reibungslosen Werkhofbetrieb
- Erhöhung der Effektivität
- Prozessoptimierung (Verbesserung der Arbeitsabläufe)
- Zentraler Standort
- Service am Kunden
- Zeitgemässe und ausgedehntes Entsorgungsangebot
- Ästhetische Ersatzbaute für die abbruchreife Scheune
- Bessere Arbeitsbedingungen für Werkhofmitarbeiter
- Expansionsmöglichkeit für das Angebot von weiteren Dienstleistungen
- Beteiligung von Nachbargemeinden (Kostenteilung)
- Attraktivitätssteigerung der Gemeinde durch moderne Angebote
- Motivation und Gewinnung von Mitarbeitern

Negativ

- Zusätzlicher Finanzbedarf (Investition)
- Abschreibungsbedarf
- Betriebs- und Kapitalfolgekosten
- Standort stand in der Kritik

5.2 Erweiterung Gemeindeverwaltung

Positiv

- Erweiterung Büroräumlichkeiten und Sitzungszimmer
- Verbesserung Standortattraktivität der Gemeinde
- Expandierung von Dienstleistungsangeboten
- Insourcing von Dienstleistungen (Regionale Dienste)
- Moderne und zeitgemässe Schalteranlagen mit Sicherheitskomponenten
- Verbesserung der Zugangssituation für Kunden
- Attraktiver Arbeitsplatz – auch für die künftige Rekrutierung von Personal
- Tiefe Baukosten, da Synergien genutzt werden können
- Verbesserung für interne Abläufe – da alles unter einem Dach
- Integration vom Werkhofpersonal
- Zusatzeinnahmen für Dienstleistungsangebote
- Attraktive öffentliche Begegnungszone für Jung und Alt
- einmalige Chance für die Nutzung von Synergien

Negativ

- finanzielle Kostenfolge (Kapitalbedarf für Investitionskosten)
- Betriebsfolgekosten
- Mehraufwand während der Bauphase

5.3 Gemeindesaal mit Park & Ride-Anlage

Positiv

- Verbesserung Standortattraktivität der Gemeinde
- Formschöne und aussergewöhnliche Baute im Dorfkern
- Top Infrastruktur, da gleich neben dem Bahnhof gelegen
- Tiefe Baukosten, da Synergien genutzt werden können
- Erträge aus Saalvermietung zu Gunsten der Gemeinde
- Ausbau kulturelle Angebote
- Modernes Lokal für Schul- und Vereinsanlässe
- Durchführung von Öffentlichen Veranstaltungen (GV) für höhere Personenzahlen (Pandemie)
- Nebenräume können privat gemietet oder auch schulisch genutzt werden
- Spezifische Nutzung und Belegung der Turnhallen, da Anlässe im Saal durchgeführt werden
- Zeitgemässes Angebot für Park & Ride
- Beitrag zum Klimaschutz
- Agglomerationsbeitrag durch den Kanton
- Einnahmen aus Vermietung von Parkplätzen
- Einnahmen aus Vermietung von 2 attraktiven grossen Wohnungen

Negativ

- finanzielle Kostenfolge (Kapitalbedarf für Investitionskosten)
- Betriebsfolgekosten

6. Termine und weiteres Vorgehen

6.1 Ergebnisse und Ablauf

6.1.1 Votum Ortsbürgerkommission

Die Ortsbürgerkommission möchte im Rahmen einer Finanzanlage zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg und deren längerfristigen Fortbestand ein Ortsbürger-Mehrfamilienhaus mit dem Angebot von Mietwohnungen auf dem Areal Gemeindehaus realisieren. Gleichzeitig möchte sie mit der Sprechung eines Beitrags von CHF 200'000 die Realisierung einer Holzschnitzelzentralheizung ermöglichen. Dies zu Gunsten und im Sinne einer lokalen Verwendung des nachwachsenden Energieträgers Holz. Die Ortsbürgerkommission hofft, dass die Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Juni 2021 den gemeinderätlichen Anträgen folgt und somit ein gemeinsames Projekt für und zu Gunsten der EinwohnerInnen und OrtsbürgerInnen von Rudolfstetten-Friedlisberg realisiert werden kann. Dieses einmalige Projekt verdient generationenübergreifende Unterstützung.

6.1.2 Votum Ortsparteipräsidenten

SVP Rudolfstetten-Friedlisberg :

Die SVP Rudolfstetten-Friedlisberg unterstützt die Vorlage zur Überbauung des Gemeindeareals als Teil der bekannten Strategie des Gemeinderates.

Wir sind klar der Auffassung, dass die Einwohnergemeinde und die Ortsbürger die drei geplanten Mehrfamilienhäuser erstellen und auch den späteren Betrieb (Vermietung) selber übernehmen soll. Ein Verkauf im Stockwerkeigentum oder eine Realisierung mit einer Genossenschaft lehnen wir ab. Die Gemeinde ist die bestmögliche «Genossenschaft» (es können alle Einwohnerinnen und Einwohner profitieren und nicht nur einige wenige Genossenschafter) bei dieser Lösung.

Gerne nehmen wir auch das Geschenk der Ortsbürger von 200'000 Franken an und verwirklichen die geplante Holzschnitzelheizung.

Wir freuen uns auf die baldmögliche Realisierung, welche unserer Gemeinde, auch mit dem vorgesehenen Gemeindesaal zusätzliche Attraktivität bringen wird.

Lieni Füglistaller, Präsident

SP Rudolfstetten:

Die SP Rudolfstetten befürwortet das Projekt mit Gemeindesaal und den drei geplanten Mehrfamilienhäuser. Mindestens eines davon sollte aber auf genossenschaftlicher Basis erstellt werden.

In der Begegnungszone darf ein Kinderspielplatz nicht fehlen und es soll auch ein Café geplant werden, dies eventuell in Zusammenarbeit mit der Bau-Unternehmung des Hochhauses.

Ursi Arpagaus, Präsidentin

glp Mutschellen:

Die glp Mutschellen unterstützt den Vorschlag des Gemeinderats für die «Arealentwicklung Gemeindehaus». Dieses gut und unter Einbezug der ökologischen-, sozialen- und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit geplante Entwicklungs-Projekt, wäre für die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg und die Einwohnerinnen und Einwohner ein langfristiger Gewinn.

Patrick Luther, Co-Präsident

6.1.3 Informationsveranstaltung – Vorstellung des Projekts

Der Gemeinderat möchte die Bevölkerung im Vorfeld der Einwohner- und Ortsbürgergemeindeversammlungen vom Freitag, 4. Juni 2021, 19.30 Uhr bzw. Montag, 7. Juni 2021, 19.30 Uhr, jeweils im Festzelt auf dem Dorfplatz, über das Bauprojekt Arealentwicklung Gemeindehaus orientieren. Im Rahmen der Informationsveranstaltungen sollen die verschiedenen Projektbestandteile und die Varianten (Bau Mehrfamilienhäuser) mit den zugehörigen Plänen detailliert erörtert und präsentiert werden.

Dazu lädt er die Bevölkerung ein auf
Dienstag, 25. Mai 2021 um 19.30 Uhr
Montag, 31. Mai 2021 um 20 Uhr.

Bei den Infoveranstaltungen müssen auch strikte Hygienevorschriften eingehalten werden. Die entsprechenden Hinweise werden beim Veranstaltungsort angebracht sein. Schutzmasken müssen verpflichtend benutzt werden.“

Die Arealentwicklung Gemeindehaus wird dann an den Versammlungen das «Hauptthema» sein. Nebst der Vorstellung durch Gemeinderat/Planungsteam soll diese Veranstaltung insbesondere die Möglichkeit bieten, Fragen aus den Reihen der Bevölkerung zu beantworten.

6.1.4 Traktandierte Anträge an der Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Juni 2021

Im Rahmen des Baukredits für das Areal Gemeindehaus hat die Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Juni 2021 über folgende Anträge zu befinden:

- Genehmigung Verpflichtungskredit CHF 13'505'000 inkl. MwSt. (Preisstand April 2021) für Arealüberbauung mit Abbruch Zehntenscheune und Neubau Werkhof mit Entsorgungsanlage, Erweiterungsbau Gemeindehaus, Neubau Gemeindesaal (inklusive Wohnungen) mit zugehöriger Parkierungsanlage (Park und Ride)
- Realisation von Mehrfamilienhäusern (Variantenabstimmungen):
 - Genehmigung Verpflichtungskredit CHF 8'185'000 inkl. MwSt. (Preisstand April 2021) für den Bau und anschliessenden Betrieb von zwei (2) Mehrfamilienhäusern mit zugehöriger Parkierungsanlage durch die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg
oder
 - Mandatserteilung an den Gemeinderat zur Vorlage «Abgabe Land im Baurecht» (Genossenschaft) oder Realisierung und Verkauf von Wohneinheiten (Ersteller Gemeinde und/oder Dritte) für zwei (2) Mehrfamilienhäusern
oder
 - Verzicht auf Realisation von Mehrfamilienhäusern
- Ermächtigung an den Gemeinderat zum Verkauf von maximal 1'100 m² Bauland zum Preis von CHF 1'000/m² ab Parzellen Nr. 1329 an die Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg (zwecks Realisierung eines Mehrfamilienhauses)
- Realisation Holzschnitzelzentralheizung Arealüberbauung Gemeindehaus inklusive private Liegenschaft Parzellen Nrn. 1330 und 1331 mit Annahme des Beitrags von CHF 200'000 der Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg (a fonds perdu-Beitrag / Annahme Geschenk)

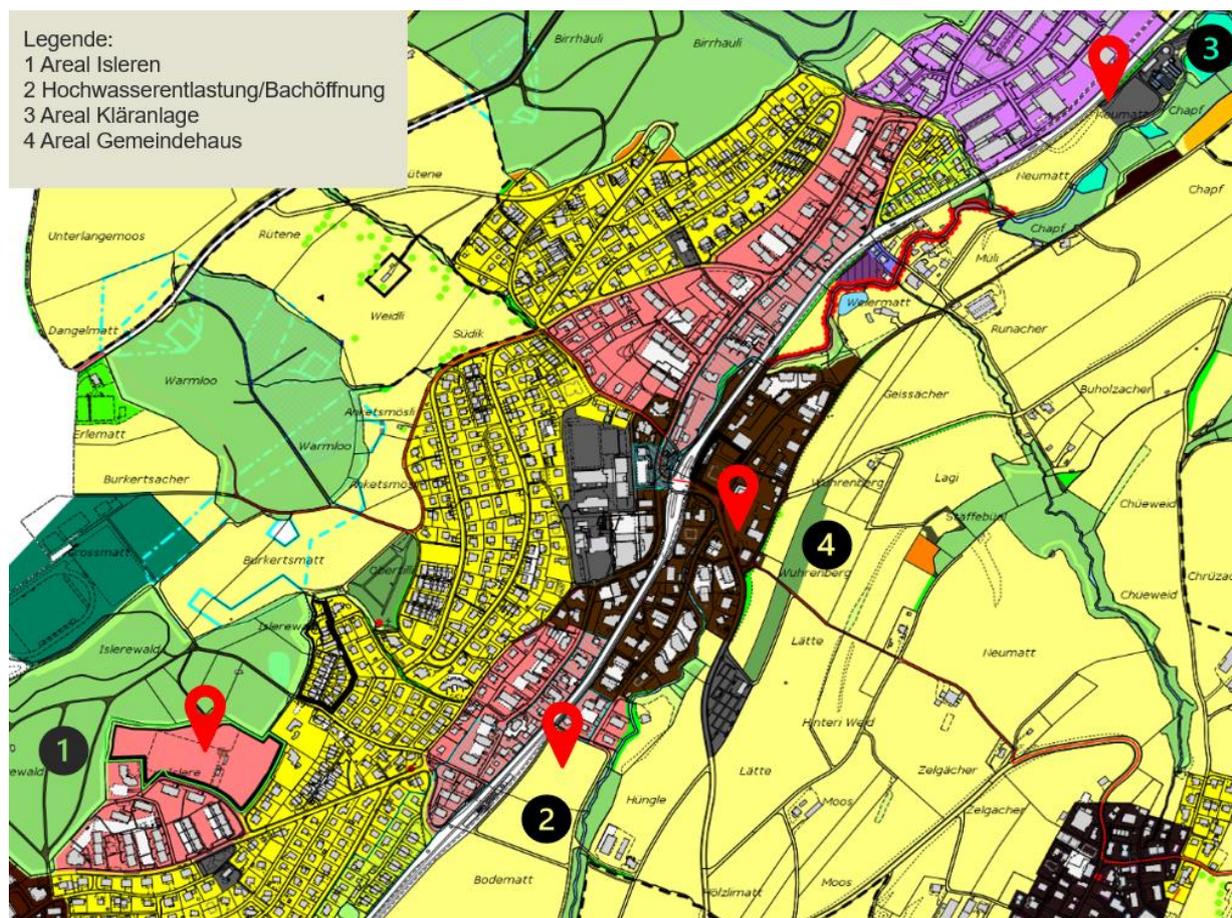
6.1.5 Traktandierte Anträge an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 7. Juni 2021

Im Rahmen des Baukredits für das Areal Gemeindehaus hat die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 7. Juni 2021 über folgende Anträge zu befinden:

- Genehmigung Landerwerb von maximal von 1'100 m² Bauland zum Preis von CHF 1'000/m² ab Parzelle Nr. 1329 von der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zwecks Realisierung eines Mehrfamilienhauses)
- Genehmigung Verpflichtungskredit CHF 3'870'000 inkl. MwSt. (Preisstand April 2021) für den Bau und Betrieb eines Mehrfamilienhauses mit zugehöriger Parkierungsanlage durch die Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg
- Ermächtigung zur Darlehensaufnahme maximal CHF 3'500'000 bei der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg (Finanzierung Bau Mehrfamilienhaus)
- Zusicherung Beitrag von CHF 200'000 für die Realisierung einer Holzschnitzelzentralheizung im Rahmen der Arealüberbauung Gemeindehaus (a fonds perdu-Beitrag, Bau und Betrieb durch Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg)

7. Anhänge

7.1 Gemeindestrategie 2020-35



Weshalb eine Entwicklungsstrategie?

Mit Legislaturbeginn 2018 bis 2021 präsentierte der Gemeinderat im Januar 2018 die entsprechenden Ziele. Ein Hauptbestandteil davon ist und war die Teilzonenplanänderung und der Gestaltungsplan Isleren. Hier sollte im Verlaufe der Legislatur die Erschliessung der Isleren und somit die Sicherstellung der Baureife erlangt werden, und es sollte Beschluss über eine Veräusserung/Teilveräusserung von Baulandparzellen gefasst werden. Weiter sollte das Areal rund um das Gemeindehaus entwickelt werden, und es sollten diesbezügliche Lösungsvorschläge vorgelegt werden können. Die Zentren von Rudolfstetten-Friedlisberg (Areal Bahnhof) und Mutschellen (Areal Bolleri/Mutschellenstrasse) sollten aufgewertet werden.

Die eingesetzte Planungskommission machte sich im Jahr 2017, nachdem ein Zusatzkredit von CHF 270 000 (EWGV 11. 11. 2016) genehmigt worden war, an die Erarbeitung des Gestaltungsplans Isleren, wobei zu dessen Beginn ein Studienwettbewerb stand. Die Bevölkerung wurde laufend über den Arbeitsstand informiert, und die Unterlagen können auch auf der Gemeindehomepage eingesehen werden. Im Oktober/ November 2019 war es dann so weit, und das öffentliche Mitwirkungsverfahren konnte durchgeführt werden. Es erfolgten drei Mitwirkungseingaben.

Bekanntlich kommt es im Verlaufe der Zeit manchmal anders, und die Mehrfamilienhäuser an der Islerenstrasse wurden in der zweiten Jahreshälfte 2019 verkauft. Eine Kontaktaufnahme zwischen neuer Eigentümerschaft und Gemeinde führte zu Gesprächen und dann zu einer Mitwirkungseingabe. In dieser warf die neue Eigentümerschaft die Frage auf, ob ihre neu erworbenen Grundstücke/Liegenschaften nicht auch in den Gestaltungsplan Isleren aufgenommen werden können. Der Gemeinderat und die Planungskommission nahmen dies auf und baten darum, raschestmöglich Ideen und Lösungsvorschläge zu präsentieren, welche die Idee veranschaulichen und wie eine geänderte Planung über das Areal aussehen könnte. Es wurden Gespräche geführt, Sitzungen abgehalten und

bereits im Dezember 2019 erste Ideen präsentiert. Diese wurden in der Zwischenzeit weiter verfeinert und mündeten in einer Absichtserklärung.

Seit etwas über einem Jahr laufen die Bauarbeiten an der Oberen Dorfstrasse (Gebiet Isleren) für die Erneuerung der Werkleitungen und der Strasse. Hauptgrund dafür ist die Sicherstellung der Erschliessung, insbesondere für die Entwässerung (Trennung von Schmutz und Sauberwasser), für die Wasserversorgung, aber auch für die Elektrizitätsversorgung. Die Hochwassersanierung Kreuzacker mit Werkleitungen und Strassenerneuerung wurde schon im Jahre 2014 (EWGV 7. 11. 2014) beschlossen. Dieses Projekt ging bis heute nicht in die Realisierung, da sich hier neue Fragen im Zusammenhang mit dem Gebiet Isleren/Obere Dorfstrasse stellten und dies nun detailliert aufgearbeitet werden muss.

Im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Gemeindehaus, bei welcher es im nachfolgenden Traktandum um einen Projektierungskredit geht, wurden diverse Fragen aufgeworfen. Dies nicht nur betreffend Realisierung des Wohnanteils (drei Mehrfamilienhäuser) und den vorgesehenen Gemeindefaal, sondern auch und insbesondere den Bereich Werkhof/Entsorgung. Ein Standortvorschlag, welcher im März vorgebracht wurde, wies auf das Areal der Abwasserreinigungsanlage (ARA, Kläranlage) hin. Die bebaute und eingezonte Fläche steht hier nicht zur Verfügung, da die Becken und das Betriebsgebäude auch bei einem Anschluss an die Limeco Dietikon erhalten bleiben.

In einem Papier definierte der Gemeinderat die Ziele und Bedürfnisse von Anspruchsgruppen (in Bezug auf Prozesse und Finanzen) und leitete daraus das Potenzial ab. Als Fazit sollte für die nächsten 15 Jahre ein Mehrwert für die gesamte Bevölkerung resultieren!

Areal Isleren

Areal Isleren Das Gemeindeareal Isleren (inklusive Anteil Islerenstrasse) umfasst über 24 200 m². Das private Areal entlang der Islerenstrasse weist eine Fläche von 10 200m² auf. Wir sprechen von einer Gesamtfläche von rund 35 000m² eingezontem Bauland.

Hochwasserentlastung Gebiet Obere Dorfstrasse/ Isleren/Kreuzacker

Mit dem bereits erwähnten Projekt der Schmutz und Sauberwassertrennung im Gebiet Obere Dorfstrasse/Isleren wird auch eine Vorleistung für die Entwicklung des Areals Isleren erbracht. Weiter wurde im Jahr 2014 ein Kredit für die Verbesserung der Hochwassersituation im Gebiet Kreuzacker gesprochen. Hier gelangte bislang jedoch kein Projekt zur Ausführung, da die Gesamtplanung noch nicht vorlag. Die Entwässerungslösung für das gesamte Gebiet muss vorhanden sein, bevor mit der Bebauung des Areals Isleren begonnen wird. Die Finanzierung kann mittels Anschlussgebühren aus der Bebauung sichergestellt werden.

Eine Planung und somit ein Bauprojekt liegt seit letztem Winter vor. Es wurde den kantonalen Stellen zur Genehmigung eingereicht. Die Hochwasserschutzmassnahmen sind subventionsberechtigt, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind und ein genehmigungsfähiges Projekt vorliegt. Der Gemeinderat plant, dieses Projekt bzw. den entsprechenden Kreditantrag der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten, sobald alle Abklärungen getätigt worden sind.

Das vorliegende Projekt sah vor, unter anderem die bestehende Bachleitung (Sauberwasser), welche das Islerewaldbächli über das Kreuzackerbächli in den Rummelbach führt, für den Kreuzacker mit einer Entlastungsleitung zu versehen. Ab der Zusammenführung der Oberen Dorfstrasse, inklusive der Querung des Landwirtschaftslandesunterhalb der Bahnhaltestelle Hofacker, sollte der Rohrdurchmesser aufgeweitet werden. Dieses Ansinnen war mit dem Landeigentümer so abgesprochen. Die kantonalen Stellen verlangten nun für den Abschnitt über das Landwirtschaftsland im Gebiet Bodematt die Prüfung einer Bachöffnung (Offenlegung des Islerewaldbächlis bzw. des Sauberwassers der Oberen Dorfstrasse). Dies aufgrund bundesrechtlicher Vorgaben. Eine Bachöffnung in diesem Bereich würde das landwirtschaftlich genutzte Kulturland «trennen» und weit über 1000 m² Land beanspruchen. Dieses könnte nicht mehr so genutzt werden wie heute. Eine Alternativvariante

mit Bachöffnung wurde in der Folge erarbeitet. Dabei würde das Islerewaldbächli entlang des Verbindungswegs zur Hofackerhaltestelle geführt und im Bereich der Höllbündtenstrasse mit dem Hinterrütibächli vereinigt bzw. zusammengelegt. Auch diese Variante wird Landwirtschaftsland beanspruchen, jedoch wird die Landfläche nicht mehr durchtrennt. Um den Landanspruch zu verringern und gleichzeitig die Bachöffnung zu realisieren und finanzieren zu können, wurde die nachfolgende Entwicklungsidee angedacht.

Umlagerungen Bauland (Auszonung, Umzonung, Einzonung)

Mit einer Umlagerung von bestehendem Bauland (Landfläche bei der ARA/Kläranlage), welches im Besitz der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist und aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, könnten im Gebiet Höllbündten/Bodematt über 4500 m² Bauland für Wohnzwecke realisiert werden. Die für die Bachöffnung benötigte Landfläche könnte reduziert werden, da der zusammengeführte Bachverlauf (Islerewaldbächli und Hinterrütibächli) neu am Siedlungsrand verlaufen würde und dieser nach Süden Richtung Bahnhofstasse Hofacker verschoben werden könnte. Der Einbezug der neuen Baulandfläche wäre optimal möglich, und es könnte eine Aufwertung für die Natur-, aber auch die Siedlungsfläche erreicht werden.

Die entsprechende Siedlungsfläche wäre sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Haltestelle Hofacker in weniger als 200 Meter Entfernung) als auch mit dem Fahrrad (kantonale Radroute) und motorisiert sehr gut erreichbar. Die Fläche ist bis an die Grundstücksgrenzen erschlossen (Werkleitungen), und es muss nicht viel Geld für die Infrastruktur aufgewendet werden.

Mit dem Grundstückbesitzer wurde seitens des Gemeinderats Kontakt aufgenommen. Die Verhandlungen laufen diesbezüglich. Die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg würde die entsprechende Landfläche erwerben und als längerfristige Baulandreserve in ihrem Besitz halten (keine Bebauung/als Reserve 2035 bis 2040 vorgesehen). Das neu geschaffene Wohnbauland würde somit der Spekulation über Jahre entzogen werden, und andere Bauprojekte in der Gemeinde würden nicht konkurrenziert. Dennoch hat die Gemeinde die Option, sich langfristig und auch in den nächsten Jahrzehnten noch entwickeln zu können, ohne dass eine Innenentwicklung (Verdichtung) erfolgen muss.

Allerdings gibt es Bedingungen, damit dieses Vorhaben umgesetzt werden kann:

- Einzonung dieser Fläche (etwas über 4500 m²)
- Auszonung der Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB), welche heute unbebaut ist und landwirtschaftlich genutzt wird, in Landwirtschaftsland (Freifläche bei der Kläranlage)
- Schaffung von öffentlicher Zone im Rahmen der Arealentwicklung Gemeindehaus über ca.4500 m² in der heutigen Kernzone Dorf für Gemeindehaus, Werkhof inkl. Entsorgungsanlage und Gemeindesaal (Wohnbauten bzw. Mehrfamilienhäuser in diesem Areal verbleiben in der Wohnzone)
- Realisierung und Offenlegung der beiden Bäche
- Verkauf der Fläche in der Bodematt durch Grundeigentümer
- Verzicht auf öffentliche Zone (heutige Freifläche bei der Kläranlage) und Zuführung zur Landwirtschaft

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz sieht vor, dass praktisch keine Baulandflächen mehr eingezont werden dürfen (auch in den nächsten Jahrzehnten nicht). Im Gegenteil, es muss teilweise ausgezont werden, wobei unsere Gemeinde und Region davon nicht betroffen ist. Unter diesem Aspekt handelt es sich hier um eine einmalige Chance. Der Abtausch von Wohnbauland und die Verschiebung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bedingen, dass das Areal Gemeindehaus auch anderweitig, insbesondere für einen Werk und Entsorgungshof wie auch einen Gemeindesaal und die Erweiterung des Gemeindehauses/Gemeindeverwaltung, genutzt wird.

Bebauung Areal Gemeindehaus

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, das Dorfzentrum und den Dorfkern zu entwickeln. Dazu war es sehr wichtig, dass im Zentrum Rudolfstetten wieder ein Dorfladen angesiedelt werden konnte, welcher finanziell auch langfristig überlebensfähig ist. Dies konnte im Frühjahr 2020 erfolgreich

realisiert werden. Der Punktbau auf der Wiese neben dem Bahnhof Rudolfstetten ist bewilligt und geht in den nächsten Wochen auch in die Realisierung. Was fehlt und ansteht, ist die Arealentwicklung Gemeindehaus. Dazu hat der Gemeinderat im Jahre 2019 eine Studie in Auftrag gegeben, wofür am 5. März 2020 öffentlich orientiert wurde und wozu diverse Meinungen und Rückmeldungen eingegangen sind. Dies veranlasste den Gemeinderat, im Rahmen eines Gesamtkonzepts die weiteren Zusammenhänge anzuschauen und sie dem Stimmbürger auch aufzuzeigen. Die entsprechenden Resultate findet man vorstehend. Der Arealentwicklung Gemeindehaus, welche unter dem nächsten Traktandum 9 präsentiert wird und wofür ein Verpflichtungskredit gesprochen werden soll, liegen verschiedene, sehr umfassende Ideen zugrunde. Daraus ergibt sich eine längerfristige Gesamtplanung für die Gemeinde.

7.3 Anforderungskataloge im Rahmen der Studienausarbeitung (Jahr 2019)

7.3.1 Neues Werkhofgebäude



8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

Gemeinde

25. April 2019

Anforderungen: Für das neue Werkhofgebäude

- Büroräumlichkeiten für 2 – 3 Personen.
- Umkleieräume für etwa 8 Personen inkl.:
 - a) Trocknungsraum und/oder Möglichkeiten zum Kleider trocknen
 - b) WC Anlagen
 - c) Duscmöglichkeiten
- Einen Aufenthaltsraum mit einer kleinen Kochnische für circa 10 Personen.
- Einen Disponibelraum für die Lagerung von Putzmittel sowie diverse Materialien welche man nicht im Staub aussetzen darf. Z.b. Fahnen, Wasserleitungsschläuche sowie kleineres Material.
- Eine Garagen für etwa 6 – 8 Fahrzeuge
 - a) Einen Teil der Garage sollte mit einem Waschraum für die Fahrzeuge inklusive einer Waschgrube oder etwas ähnlichem ausgestattet sein.
- Eine Werkstatt mit 3 Arbeitsplätzen
 - a) Einem darin enthaltenen Lagerungsraum mit der Grösse von etwa 100m² – 200m²
 - b) Ein Garagentor damit die Werkstatt auch mit Fahrzeugen befahrbar ist.
- Einen Lagerungsraum für die Maschinen vom Winterdienst (Schneepflüge 3x, Salzstreuer 3x sowie kleinere Sachen wie Schneepfähle, Salzkisten usw.).
- Einen Lagerungsraum für kleinere Maschinen wie Rasenmäher, Einachser, Trimmer etc.

7.3.2 Zeitgemässe Entsorgungsanlage



8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
Gemeinde

25. April 2019

Anforderungen: Für den Entsorgungsplatz

- Gefahrgutcontainer eventuell könnte man den bestehenden integrieren
- Lagerplatz für Bauteile Schächte, Schachtdeckel, Kanalrohre usw.
- Lagerraum Batterien, Plastik, FL-Röhren und sonstige kleine Materialien
- Lagerbox Splitt/Mergel/Schotter/und Kies
- Salzsilo 50m³ eventuell könnte man das bestehende erweitern
- Presscontainer 10m³ Rollmulde (für Karton und Papier)
- Alteisenmulde 40m³ Rollmulde
- Wischgutmulde 10m³ Rollmulde
- Inertstoffmulde 10m³ Rollmulde

Gemeindekanzlei Friedlisbergstrasse 11 gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch www.rudolfstetten.ch
Tel. 056 648 22 10 Fax 056 648 22 80

7.3.3 Erweiterung Gemeindeverwaltung



8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
Gemeinde

18. Juli 2019

Bedürfnisse Verwaltung / Gemeindehaus

- Erweiterung der Büroflächen vorzüglich im Erdgeschoss unter dem Einbezug des bestehenden Gemeindehauses.
- Eine Erweiterung des Empfangsschalters sowie Arbeitsplätze für etwa 8 – 10 Personen.
- Die Kunden und Kundinnen sollen sich, wenn immer möglich, im Erdgeschoss befinden.
- Die bestehenden halböffentlichen Aufenthaltsflächen sollen weiterhin genutzt werden können.
- Die Pflasterungen beim Gemeindehaus sollen wenn möglich erhalten werden.
- Es soll ein Archivraum geschaffen werden (ist heute in der ganzen Gemeinde angesiedelt die Menge ist jedoch abnehmend).
- Überdachte Entsorgungsmöglichkeiten beim Werkhof unter Berücksichtigung der Lärmthematik vor allem für Plastik sowie für Materialien die kontrolliert werden müssen wie z.B. Bauschutt oder Elektroabfälle.
- Die Unterflurentsorgung für Glas bleibt bestehen, eine zusätzliche Kehrrichtentsorgung ist hingegen erwünscht.
- Werkhofareal (siehe Details)
- Es wird eine grobe Machbarkeitsstudie, inklusive Kostenschätzung und benötigte Flächen erwünscht.
- Das Betriebsamt soll sich neu auf dem Areal der Gemeinde befinden. (Statt im Gebäude der Elektra Rudolfstetten AG).
- Es soll einen Gemeindesaal für etwa 250 Personen (bei einer Konzertbestuhlung von etwa 180 Personen) geben. Der Saal sollte vielseitige Nutzungsmöglichkeiten aufweisen (Auditorium, Chor, Bühnenhaus, Tischbestuhlung, Tanzunterricht etc.) Ebenfalls anzudenken sind weitere Räume zum Vermieten wie z.B. Bandräume im Keller.
- Ebenfalls in Frage käme eine Umzonung des bisherigen Gemeindehauses in eine Öffentliche Zone => Raum für Vereine (Probeklokal Männerchor, Gemischter Chor, Steelband und Konzerträume).
- Die bestehende Asylantenunterkunft sowie die Sozialwohnungen müssen nicht zwingend auf dem Areal bleiben, es sind genügend andere Liegenschaften der Gemeinde vorhanden.
- Parkplätze (oberirdisch und unterirdisch in Garagen)

Die Publikumsintensive Nutzungen im Erdgeschoss, Einwohnerkontrolle / Gemeindekanzlei / Bau und Planung / Betriebsamt soll vollumfänglich weitergenutzt werden.

7.4 Beurteilung Standorte Werkhof/Entsorgung Rudolfstetten-Friedlisberg

Auf den nachfolgenden Seiten werden die möglichen Standorte und deren Vor- und Nachteile gegenübergestellt:

- Gemeindehaus
- ARA
- Feuerwehrlokal
- Gewerbegebiet Grossmatt
- Reg. Standort Mutschellen

7.4.1 Gemeindehaus:

Positiv

- Zeithorizont >3 Jahre (schnellstmögliche Umsetzungsvariante)
- Bodeneigenschaften bereits bekannt (keine Abklärungen & Kosten notwendig)
- Land bereits in Eigentum Gemeinde (kein Landerwerb)
- Werkhof & Entsorgung zählt nicht zur Ausnützung dazu, d.h. verschlingt nicht ANZ. Es könnten nicht mehr Wohnungen gebaut werden; sondern nur grosszügiger auf Parz. verteilt werden
- zentrale Lage für Entsorgung
- bestehende Infrastruktur kann übernommen werden (keine Mehrkosten für Ausbau etc.)
- Erreichbarkeit ÖV
- Geeignet für ältere Personen, welche kein Auto mehr besitzen
- **Synergien für Bevölkerung anbieten** (Bsp. Montagabend entsorgen und in gleichem Zug auch noch Geschäfte in Gemeindehaus erledigen → Mehrnutzen für Bevölkerung, wenn Öffnungszeiten aufeinander abgestimmt)
- Sämtliche und auch zukünftige nachgefragten Entsorgungsmöglichkeiten können angeboten werden (Platzbedarf vorhanden; nach Projektierungskredit kann dies genau ermittelt werden, wie viel Platz Werkhof benötigt / mit aktueller Studie noch nicht möglich)
- Synergien mit Verwaltung können optimal genutzt werden
- Aufrechterhaltung operative Steuerung heute (keine räumliche Distanz zwischen Leiter Werkhof und vorgesetzten Stellen (GK, Finanzen))
- Sicherstellung heutige erfolgreiche Koordination Arbeitsabläufe (Änderungen würden zwangslos immer zu Verlusten in der Effizienz führen → Mehrkosten für Steuerzahler im laufenden Betrieb verhindern)
- Förderung & Stärkung Teamgedanken gesamtes Verwaltungspersonal (Wissen, Austausch, Erfahrung, Abläufe, Gewohnheiten)
- Unbebautes Land vorhanden
- Genügend Parkplätze möglich (Verbesserung zu heute, da Parkplätze Verwaltungspersonal in Tiefgarage weichen)
- Verkehrsabwicklung wie heute über Buechholzstrasse → Begegnungszone zwischen Tower und Gemeindesaal möglich
- Günstiger Neubau Werkhof durch Integration in Gesamtprojekt

Negativ:

- Ausnützung für mehr Wohngebäude könnte nur nach BNO-Revision erhöht werden (Zeithorizont BNO → mind. 3 Jahre)
- Emissionen Entsorgung & Werkhofbetrieb in Wohngebiet; jedoch bereits heute seit Jahrzehnten so (Lärmreduktion jedoch möglich, wenn Grossteil der Einrichtungen in Gebäudeinnern verlegt werden oder gemäss Studie mit Gebäuden umgeben sind → wortwörtlicher Werk-, „Hof“)

7.4.2 Kläranlage

Achtung: Mit dem Standort Kläranlage bzw. ARA ist die eingezonte Wiesenfläche neben dem bestehenden Gelände der Kläranlage gemeint; nicht aber das heutige Areal der ARA.

Positiv

- Land bereits in Eigentum Gemeinde (kein Landerwerb)
- Emissionen Entsorgung & Werkhofbetrieb stört Nachbarn nicht (Landwirtschaftszone)
- Unbebautes Land vorhanden
- Genügend Parkplätze möglich

Negativ:

- Zeithorizont >5 Jahre
- Bodeneigenschaften nicht bekannt (weitere Abklärungen, Bodengutachten notwendig → Kosten für Gutachten und je nach Ergebnis höhere Baukosten aufgrund notwendiger Bodenverstärkung, Pfählung)
- Versiegelung Grünflächen
- Keine zentrale Lage für Entsorgung, sondern an einem Dorfe
- Keine Erreichbarkeit; Abhängigkeit Auto
- Nicht geeignet für ältere Personen, welche kein Auto mehr besitzen
- Erschliessungsproblem: Zufahrt bereits heute durch Wohngebiet Am Mühlebach & Lüthy (unklar, wie Anwohner Zunahme Verkehr auffassen würden → Einsprachen; zeitlicher Fahrplan wird ungewiss)
- Emissionen Personenverkehr (Benützer Entsorgungsanlage)
- Garantierte Mehrkosten:
 - Ausbau Zufahrtsstrasse (Strasse reicht heute genau noch für wenige Fahrten ARA aus; ansonsten Sanierungsfall)
 - Landerwerb für Kreuzungsmöglichkeiten (Abhängigkeit Dritter)
 - Beleuchtung, Trottoir
- Räumlichkeiten ARA nur bedingt nutzbar (Regenbecken bleiben bestehen; einzig Betriebsgebäude)
- Betriebsgebäude weist zahlreiche bauliche Mängel auf (Heizung, Isolation → Mehrkosten)
- Synergien mit Verwaltung können nicht genutzt werden
- Räumliche Distanz zwischen Leiter Werkhof und vorgesetzten Stellen (GK, Finanzen) → Erschwerung operative Führung
- Abhängigkeit von Privaten (keine geeignete Landreserve bereits in Besitz öff. Hand)
- Betrieb Werkhof in Praxis umständlich & teilweise fast unmöglich:
 - Weite Wegdistanzen, bis überhaupt mit Arbeit begonnen werden kann (Geschwindigkeit Fahrzeuge z.T. gering) → ökologisch wenig sinnvoll
 - Winterdienst: Mitarbeiter müssen zuerst über ungeräumte Zufahrtsstrasse fahren, um zuerst überhaupt zu den Fahrzeugen zu gelangen und mit Räumungsarbeiten beginnen zu können (auf alle Fälle längere Räumungszeit als heute)
- Aufgabe Reserve eingezontes Bauland (öff. Bauten); neue Einzonung dank Verdichtung später kaum mehr möglich
- Bei allen anderen Standorten Aufrechterhaltung Landreserve für zukünftige Gemeindeentwicklung noch möglich (Abtausch mit Gemeindehaus; neu gewonnen Wohnzone an neuem Standort; ARA-Wiese wird Landwirtschaftszone)

7.4.3 Feuerwehrlokal:

Positiv

- Land bereits in Eigentum Gemeinde (kein Landerwerb)
- Jetziger Standort optimal für Feuerwehr geeignet:
 - kurze Einsatzzeiten dank zentraler Lage
 - kein Parkierungsproblem, da Übungen jeweils nur am Abend
 - Aussenplatz wird nur nach Einsätzen gebraucht → keine Behinderung Kreuzung
 - → Nutzung durch Feuerwehr beibehalten (aus rein organisatorischen Gründen & Platz)
- Zentrale Lage; jedoch nur für Werkhof ohne Entsorgung (s. Nachteile)

Negativ:

- Platzreserven (Feuerwehrlokal) reichen nur für Unterbringung Fahrzeuge & Büro aus
- Bedürfnisse Bevölkerung an Entsorgungsmöglichkeiten (z.B. Kartonpresse) können auf Parzelle nicht angeboten werden → zusätzlicher Standort für Entsorgung (Bauschutt, Alteisen etc.) immer noch notwendig
- Standort für Entsorgung nicht geeignet bzw. kann in Praxis nicht dafür verwendet werden
- Betrieb Werkhof ist auf Vorplatz nicht möglich (zu wenig Platz, direkt an Strasse, kein Waschplatz, Aussenlager)
- Arbeitssicherheit kann nicht gewährleistet werden (an befahrener Strasse und Trottoir, Schulweg, direkt neben Schule → Kinder während Pause und Elterntaxi)
- Unterbringung Salzsilo wo?
- Zeithorizont >5 Jahre
- Mehrkosten Landerwerb und Neubau Feuerwehrlokal (ob nur Gemeinde-Feuerwehr oder reg.)
- Wenn kein Neubau Feuerwehrlokal sondern Fusionierung
- Emissionen Entsorgung & Werkhofbetrieb stört Nachbarn massiv (s. Entsorgungssammelstelle Videoüberwachung)
- Synergien mit Verwaltung können nicht genutzt werden
- Räumliche Distanz zwischen Leiter Werkhof und vorgesetzten Stellen (GK, Finanzen) → Erschwerung operative Führung
- Erschliessungsproblem: Standort direkt an Kreuzung ohne Anstaumöglichkeiten; Wartezeiten Kreuzung dank Barriere & Lidl zusätzlich erhöht → Verkehrschaos vorprogrammiert) / (unklar, wie Anwohner Zunahme Verkehr auffassen würden → Einsprachen; zeitlicher Fahrplan wird ungewiss)
- Parkierung ungelöst (für Werkhofmitarbeiter kein Platz; für Entsorgung unklar, wo diese überhaupt sein kann)

7.4.4 Gewerbegebiet Grossmatt:

Positiv

- Richtige Zonierung (Gewerbezone)
- Einfache Bauart (Industriegebäude mit Flachdach möglich)
- Emissionen Entsorgung & Werkhofbetrieb stört Nachbarn nicht (Gewerbe)
- Unbebautes Land vorhanden
- Erschliessung an Werkleitungen sichergestellt (innerhalb Baugebiet)
- Genügend Parkplätze möglich

Negativ:

- Zeithorizont >5-10 Jahre
- Mehrkosten Landerwerb (Landpreis?)
- Keine zentrale Lage für Entsorgung, sondern an einem Dorfe
- Synergien mit Verwaltung können nicht genutzt werden
- Räumliche Distanz zwischen Leiter Werkhof und vorgesetzten Stellen (GK, Finanzen) → Erschwerung operative Führung
- Erschliessungsproblem: Zufahrt bereits heute durch Wohngebiet (unklar, wie Anwohner Zunahme Verkehr auffassen würden → Einsprachen; zeitlicher Fahrplan wird ungewiss)
- Abhängigkeit von Privaten Landbesitzern
- Emissionen Personenverkehr (Benützer Entsorgungsanlage)
- Mehrkosten Landerwerb (Landpreis?)
- Keine Erreichbarkeit; Abhängigkeit Auto
- Nicht geeignet für ältere Personen, welche kein Auto mehr besitzen

7.4.5 Reg. Standort Mutschellen:

Positiv

- Wir-Gedanken; Anbieten reg. Lösung für Mutschellenregion (Grundgedanke)
- Reg. Gemeindeübergreifende Entsorgung möglich (operativ umsetzbar)
- Ausbaung der bereits vorhandenen Zusammenarbeit der jeweiligen Werkhöfe

Negativ:

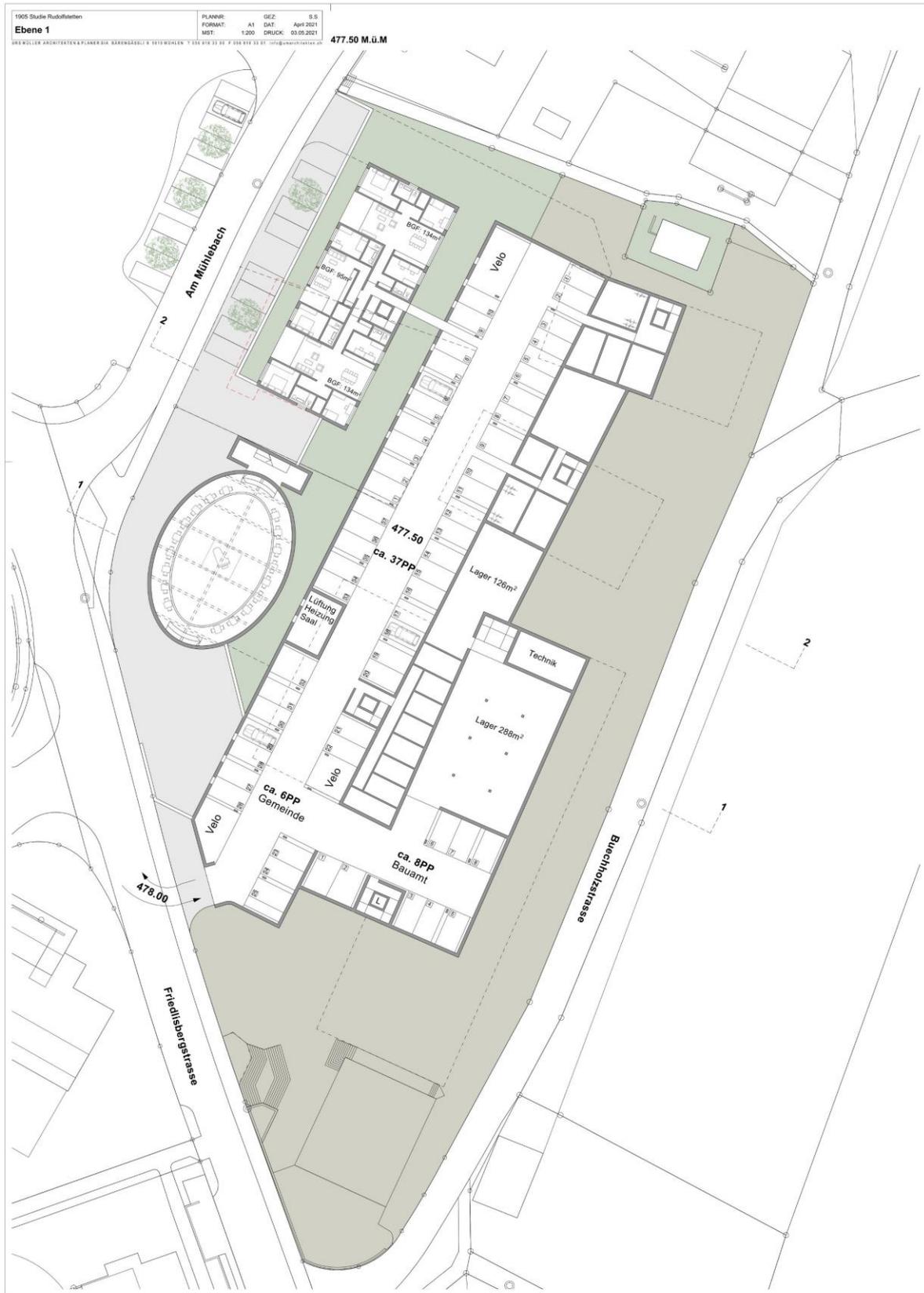
- Zu viele unbekannte Faktoren: Standort, Zonierung, Trägerschaft etc.
- Mitwirkungsabsicht Nachbargemeinden & Bevölkerung unklar (s. politisches Nein Projekt Zukunft Mutschellen)
- Abhängigkeit von Privaten (keine geeignete Landreserve bereits in Besitz öff. Hand)
- Zeithorizont >10 Jahre
- Erschliessungsproblem: Egal welcher Standort; immer Mehrbelastung Knoten)
- Mehrkosten Landerwerb (Landpreis?)
- Erreichbarkeit ÖV und Eignung für Ältere Bevölkerung unklar
- Keine Kosteneinsparungen im Vergleich zur kommunalen Lösung heute möglich
- Administration:
 - Administration verursacht massiven personellen Mehraufwand
 - Grosse Herausforderung Organisation
 - Operative Führung durch Leiter, welcher nur noch administrativ tätig ist (→Aufblasen Organisation an Spitze)
 - Verrechnung Entsorgung nach Gemeinden möglich; Arbeiten Werkhof allerdings in Praxis nicht umsetzbar (Fahrzeug-KM, Verbrauchsmaterial etc. müssten neben Arbeitsstunden nach Gemeinden getrennt und rapportiert werden)

7.5 Pläne Gesamtprojekt

7.5.1 Dachaufsicht



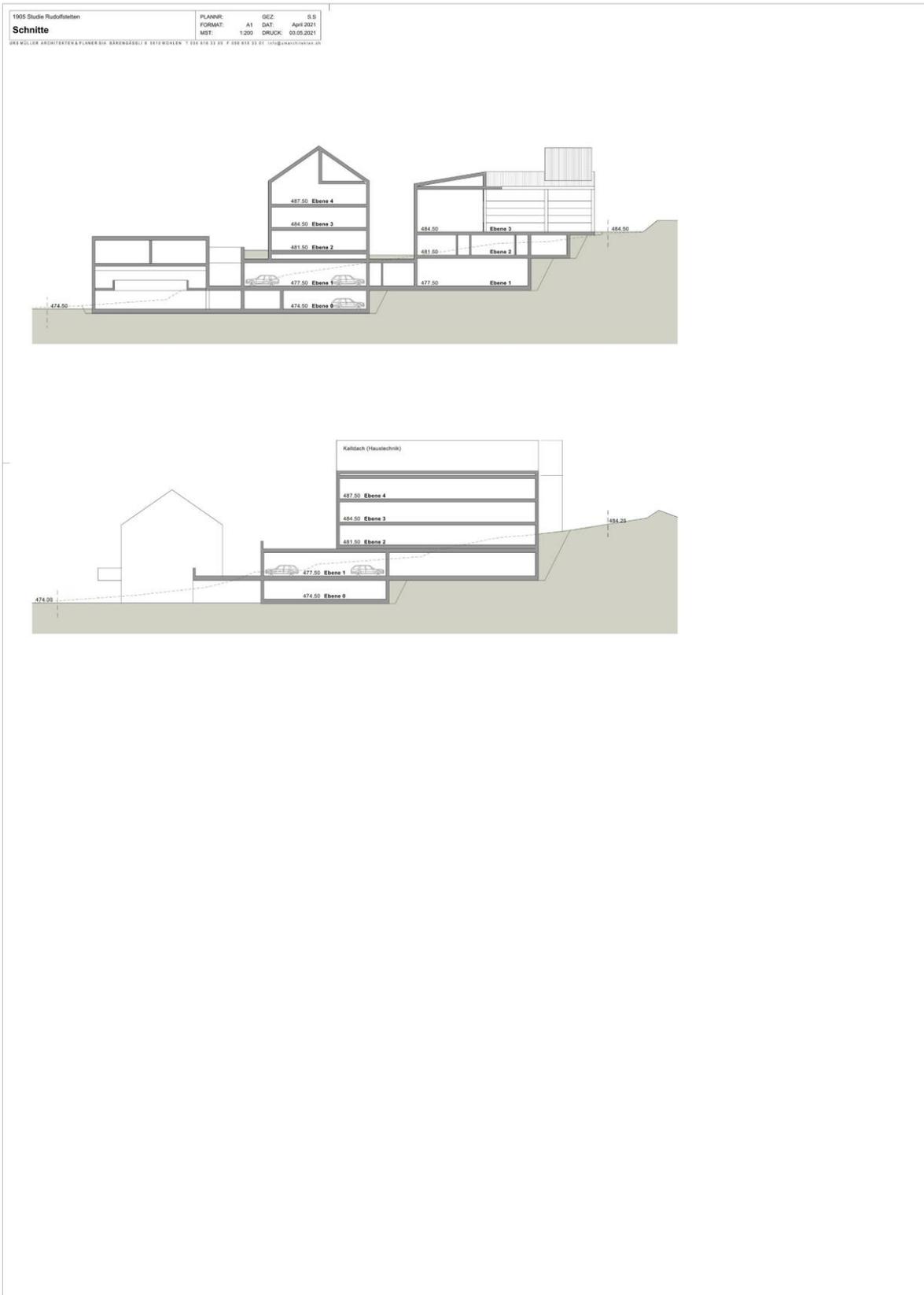
7.5.3 Ebene 1



7.5.6 Ebene 4



7.5.7 Schnitte



7.5.8 Fassaden



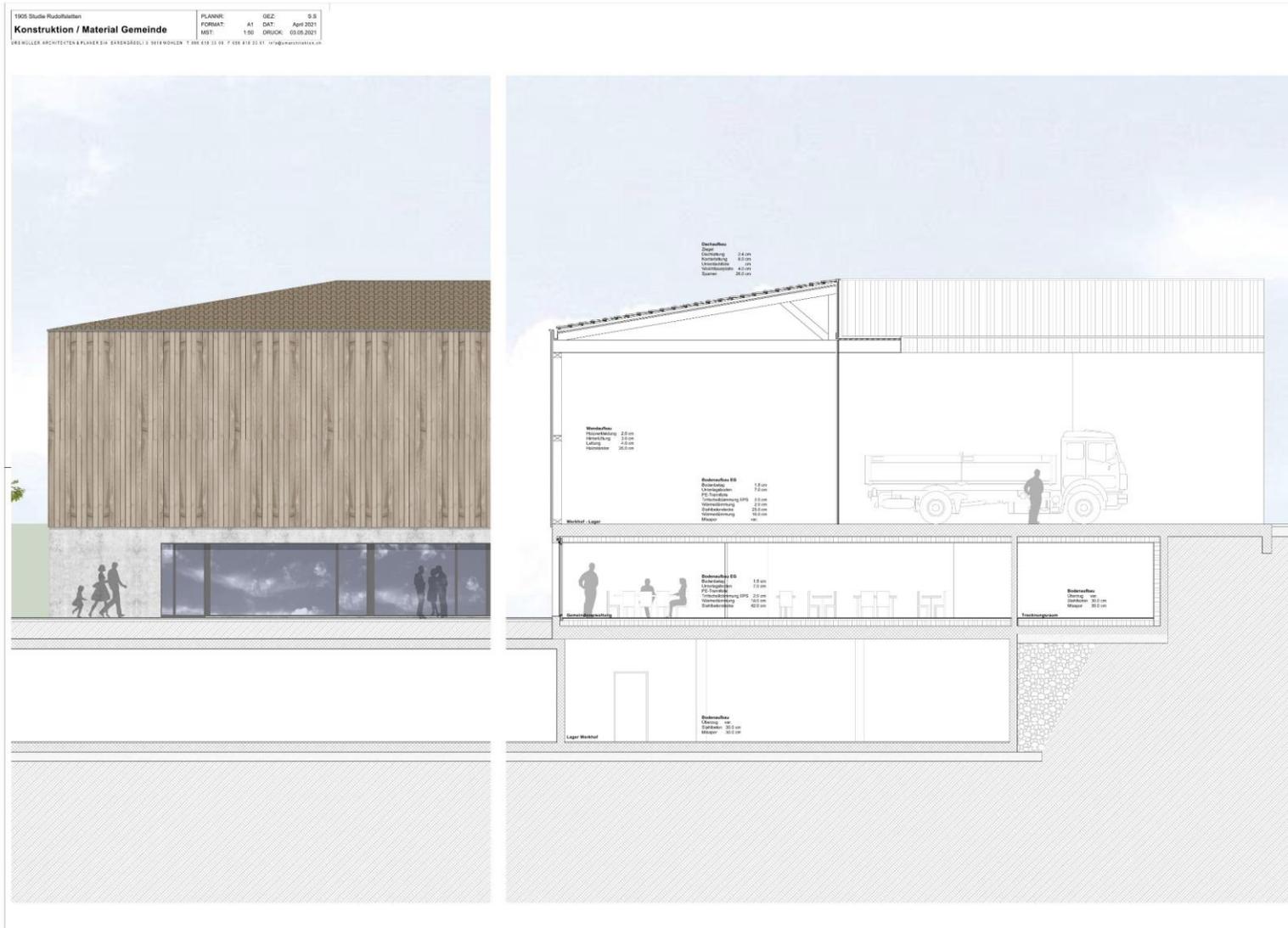
7.5.9 Konstruktion / Material Gemeindesaal



7.5.10 Konstruktion / Material Wohnen



7.5.11 Konstruktion / Material Werkhof und Entsorgung



7.6 Detailpläne Gesamtprojekt

7.6.1 Tiefgaragen

Dachaufsicht

1905 Studie Rudolfstetten

Tiefgaragen

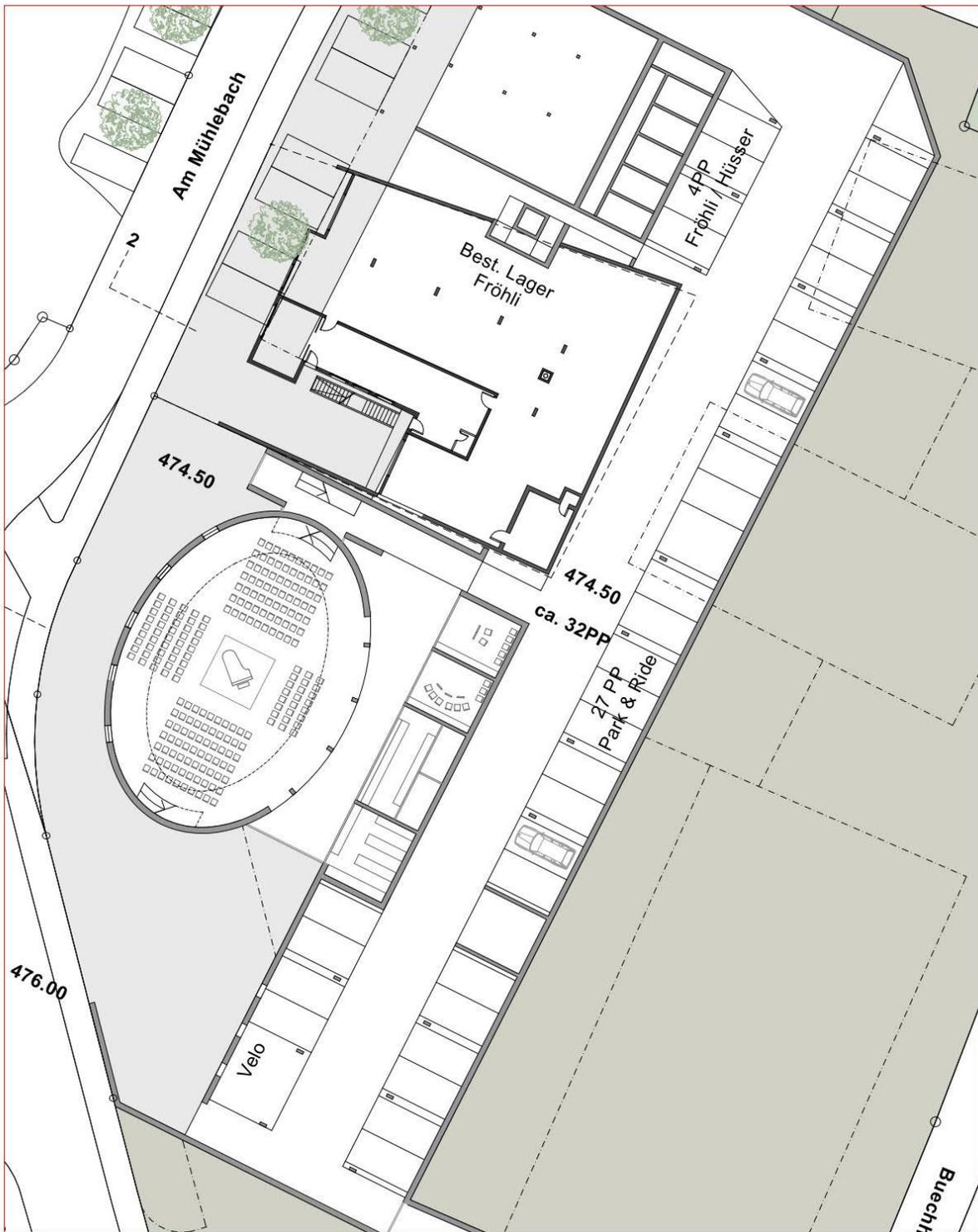
URS MÜLLER
ARCHITECTEN UND PLANER SIA



Mst: 1:700

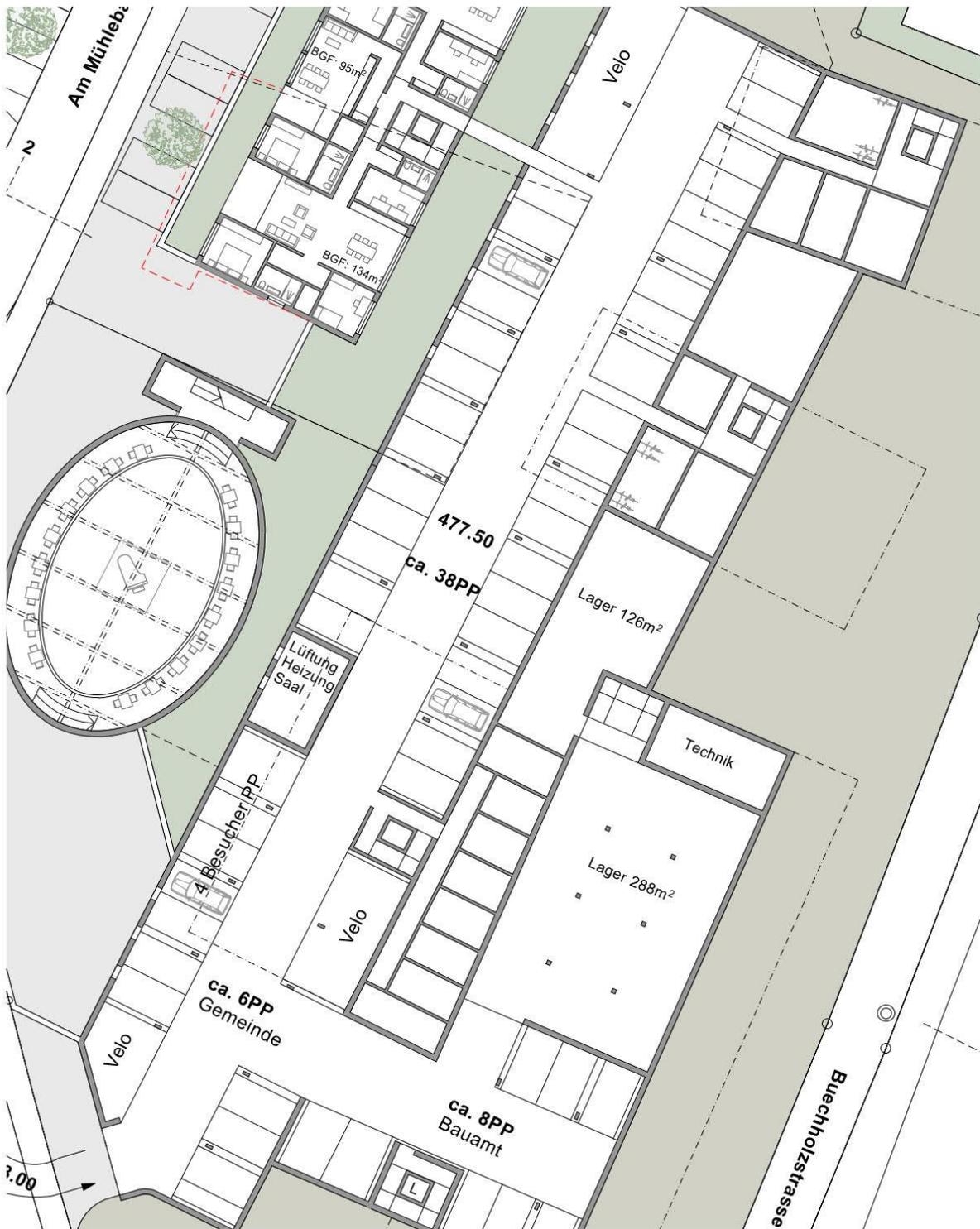
Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:350 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:350

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

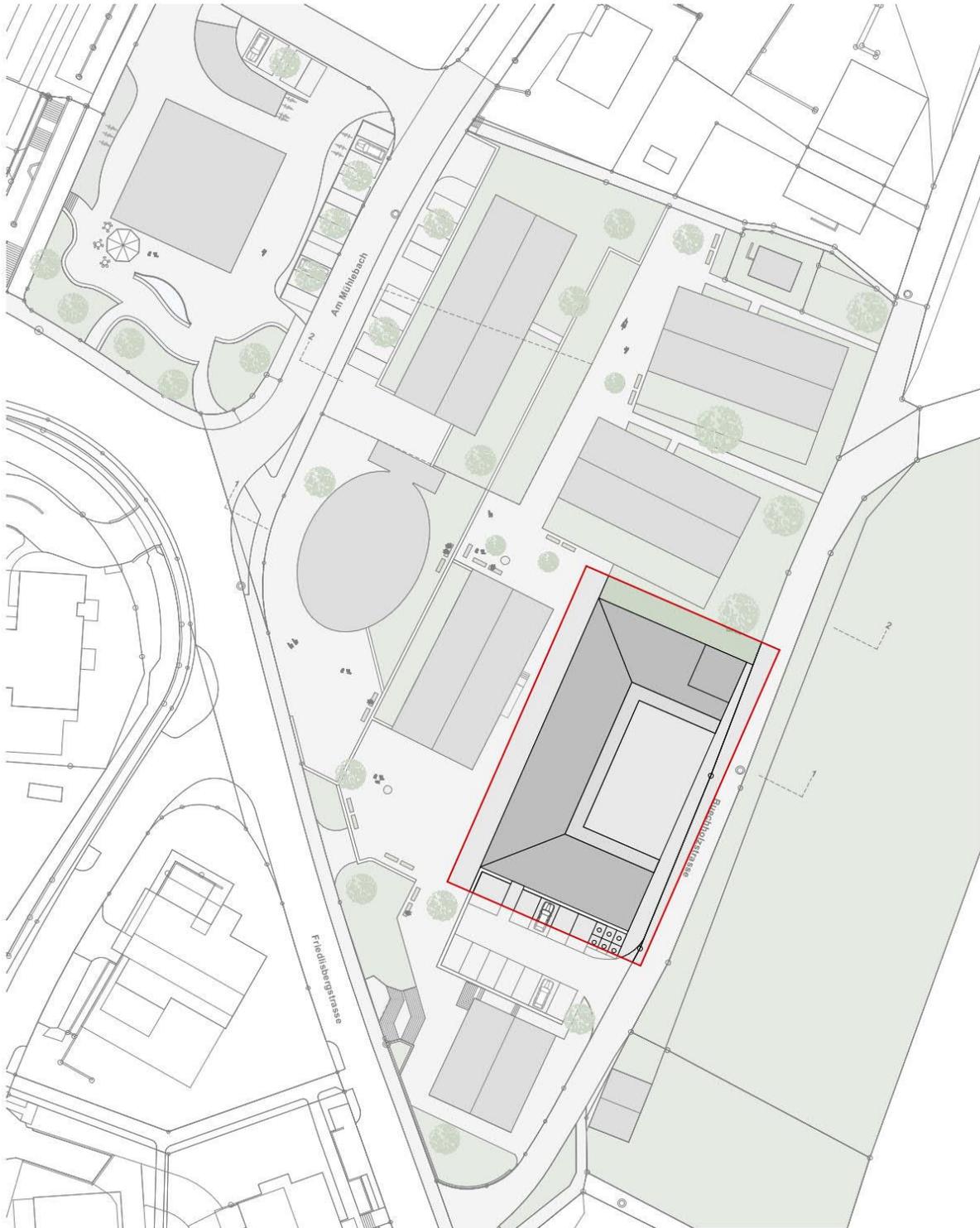
7.6.2 Werkhof / Entsorgung

Dachaufsicht

1905 Studie Rudolfstetten

Werkhof

URS MÜLLER
ARCHITEKTEN UND PLANER SIA



Mst: 1:700 Datum: 30.04.2021

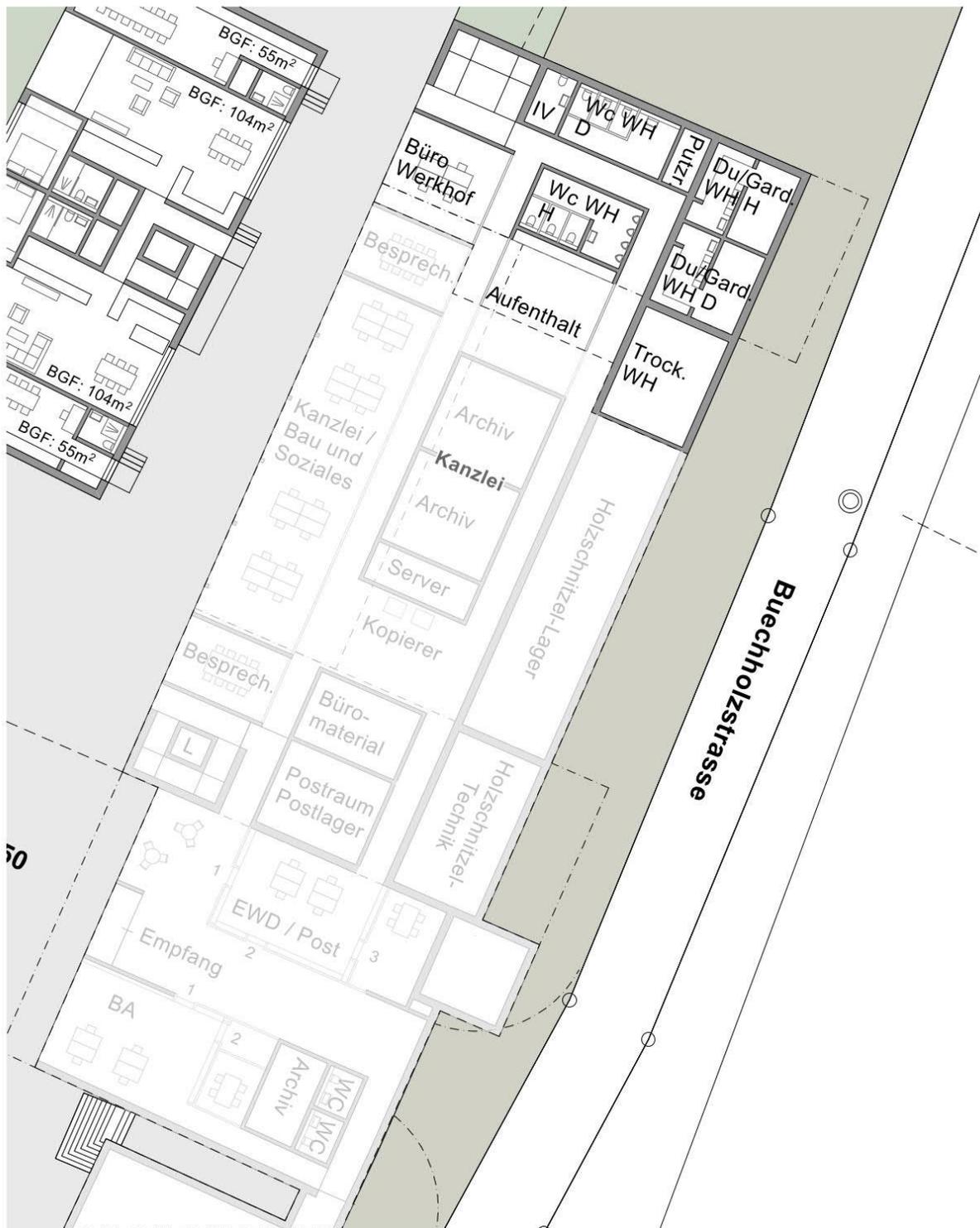
URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:250

Datum: 30.04.2021

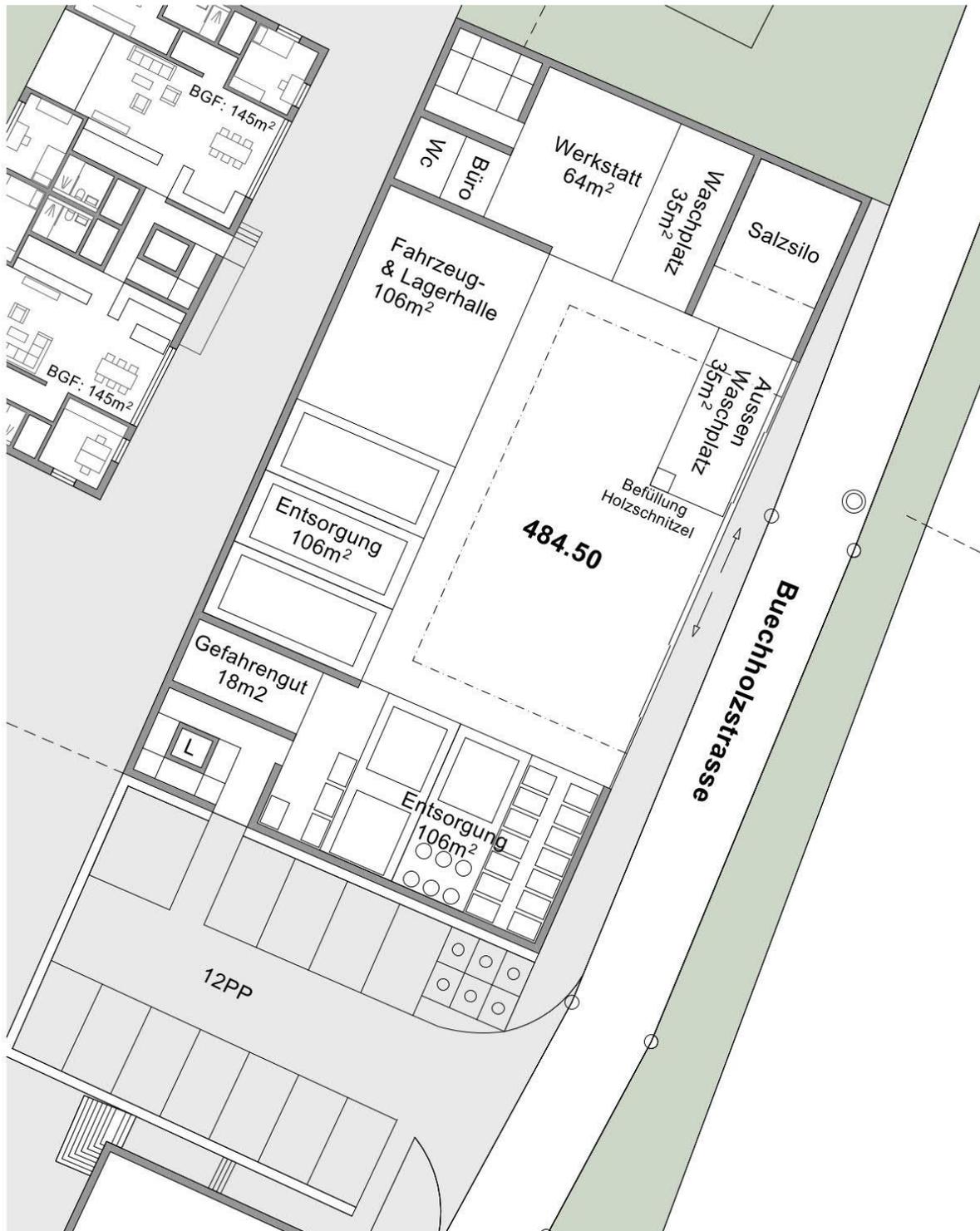
URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:250

Datum: 30.04.2021

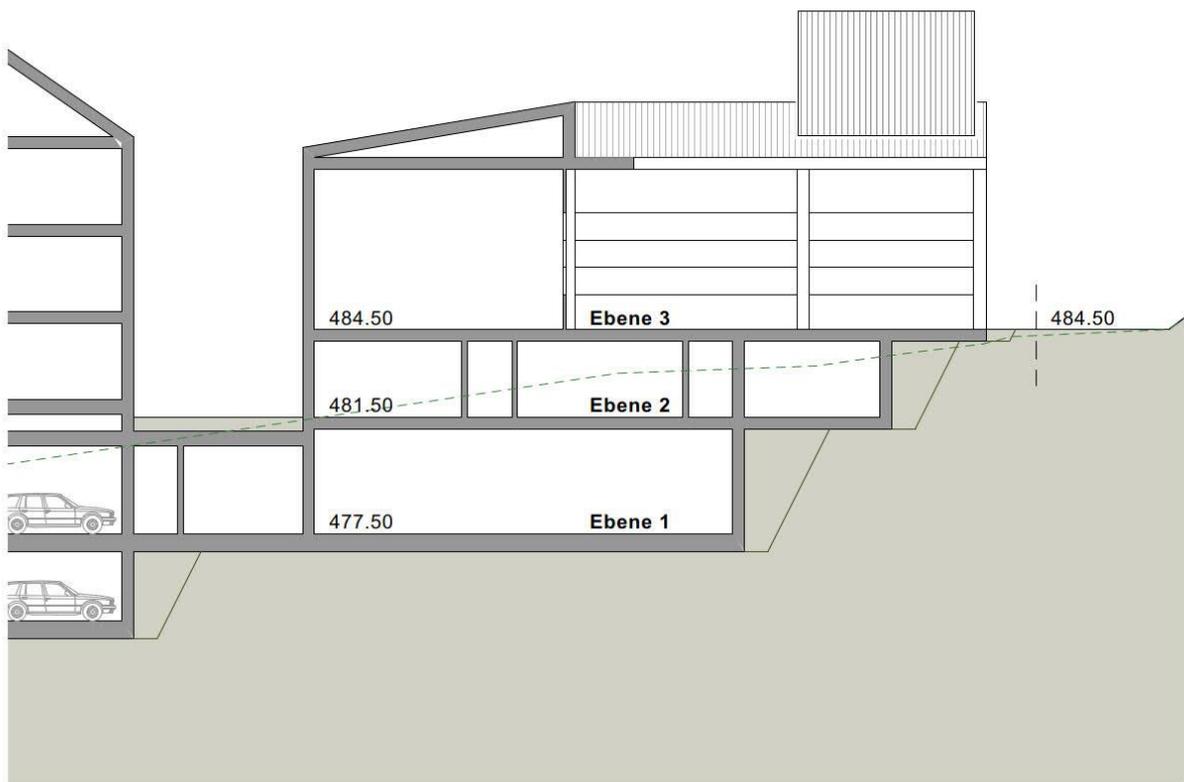
URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:250

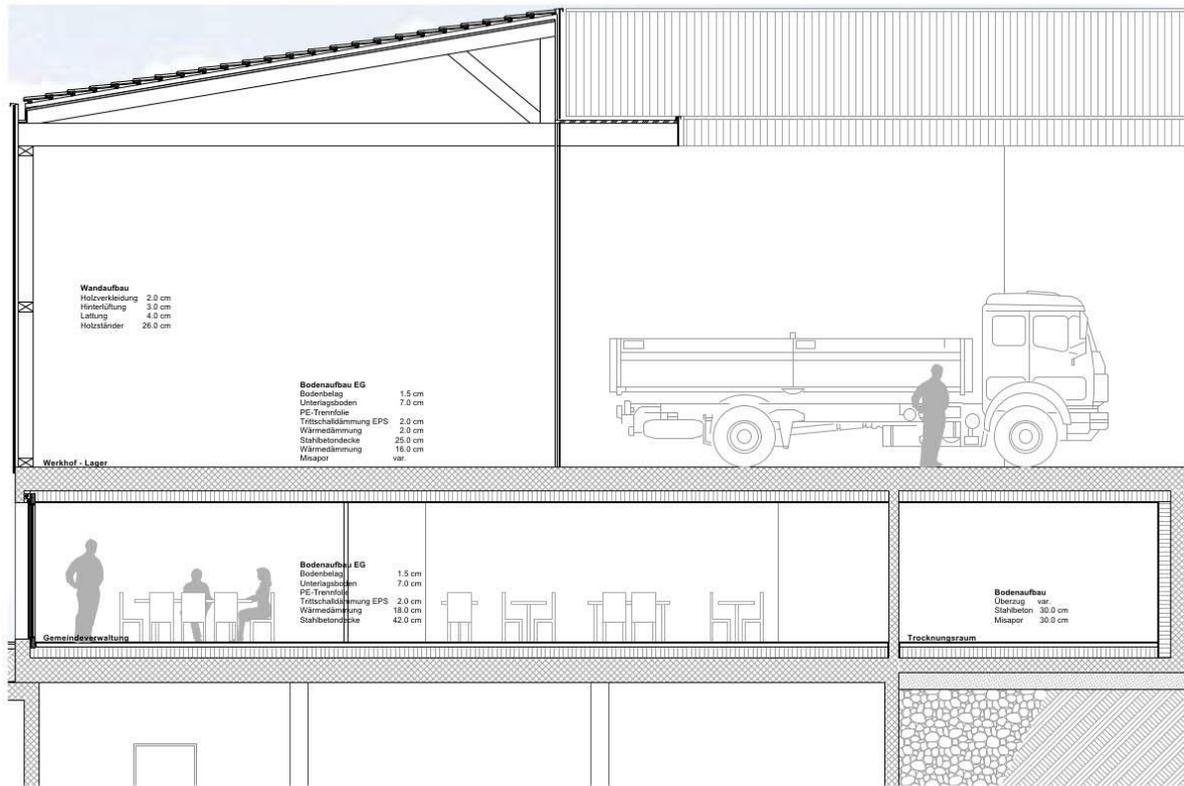
Datum: 30.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200 Datum: 30.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:100

Datum: 30.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

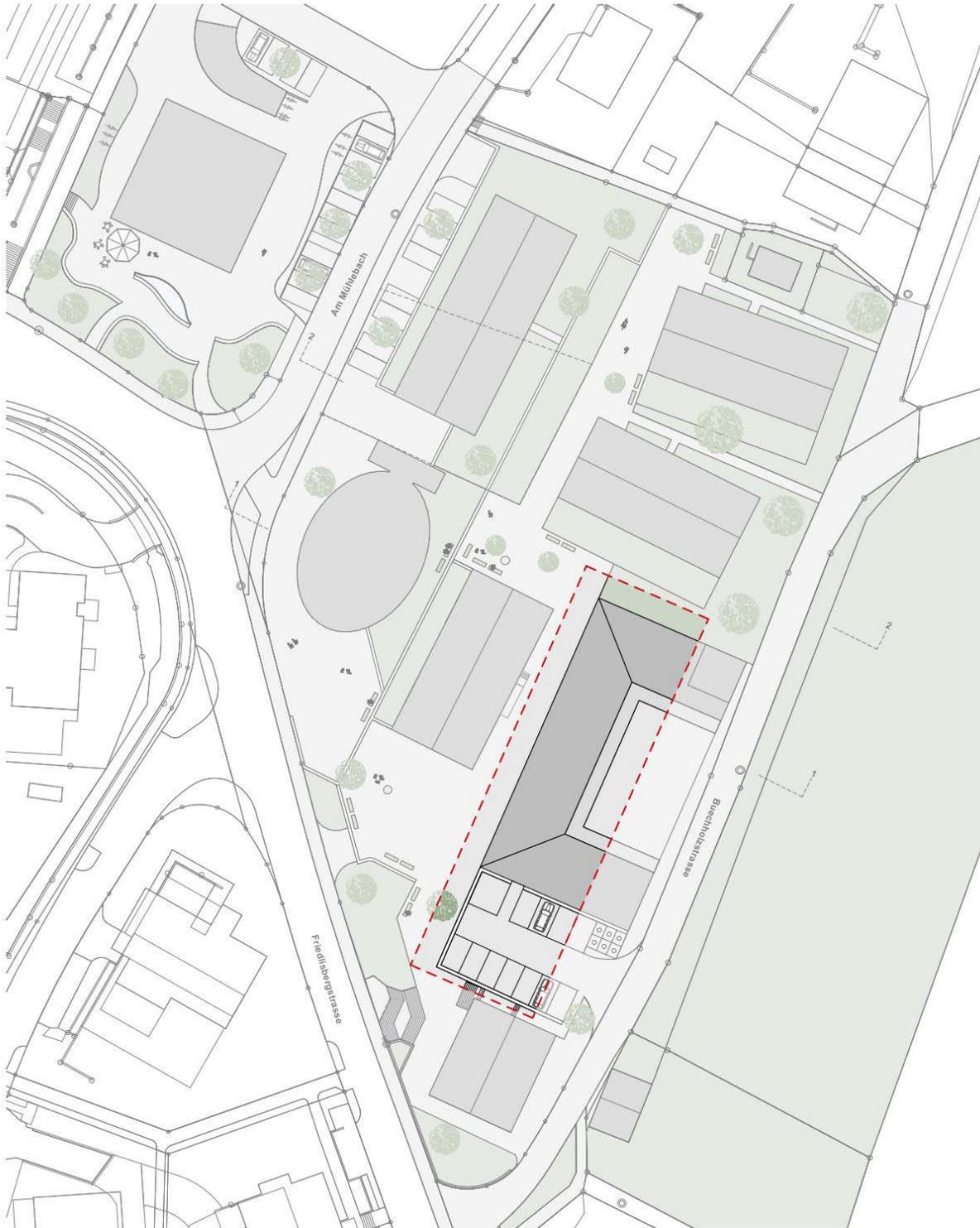
7.6.3 Erweiterung Gemeindeverwaltung

Dachaufsicht

1905 Studie Rudolfstetten

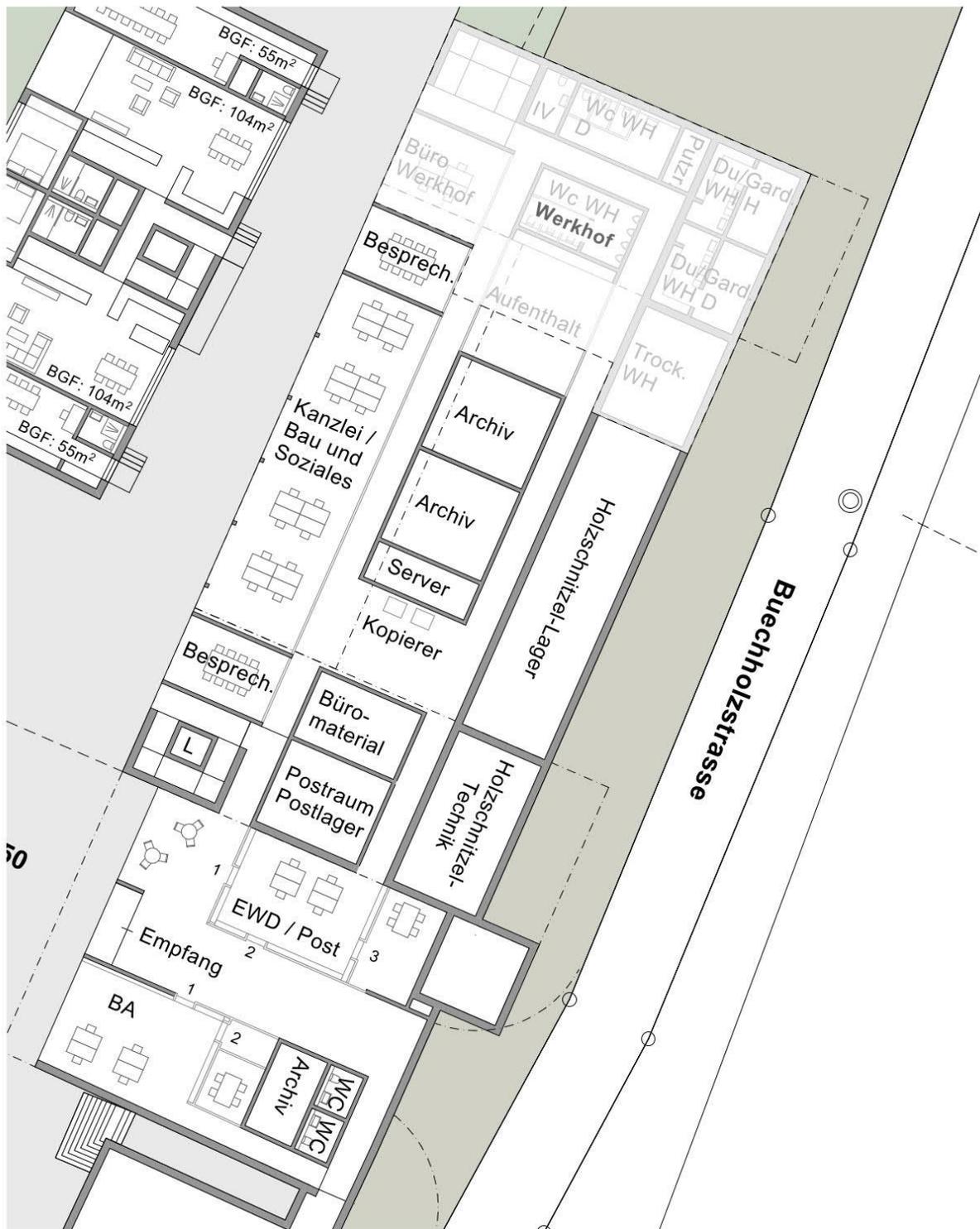
Gemeindeverwaltung

URS MÜLLER
ARCHITEKTEN UND PLANER SIA



Mst: 1:700 Datum: 30.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:250

Datum: 30.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

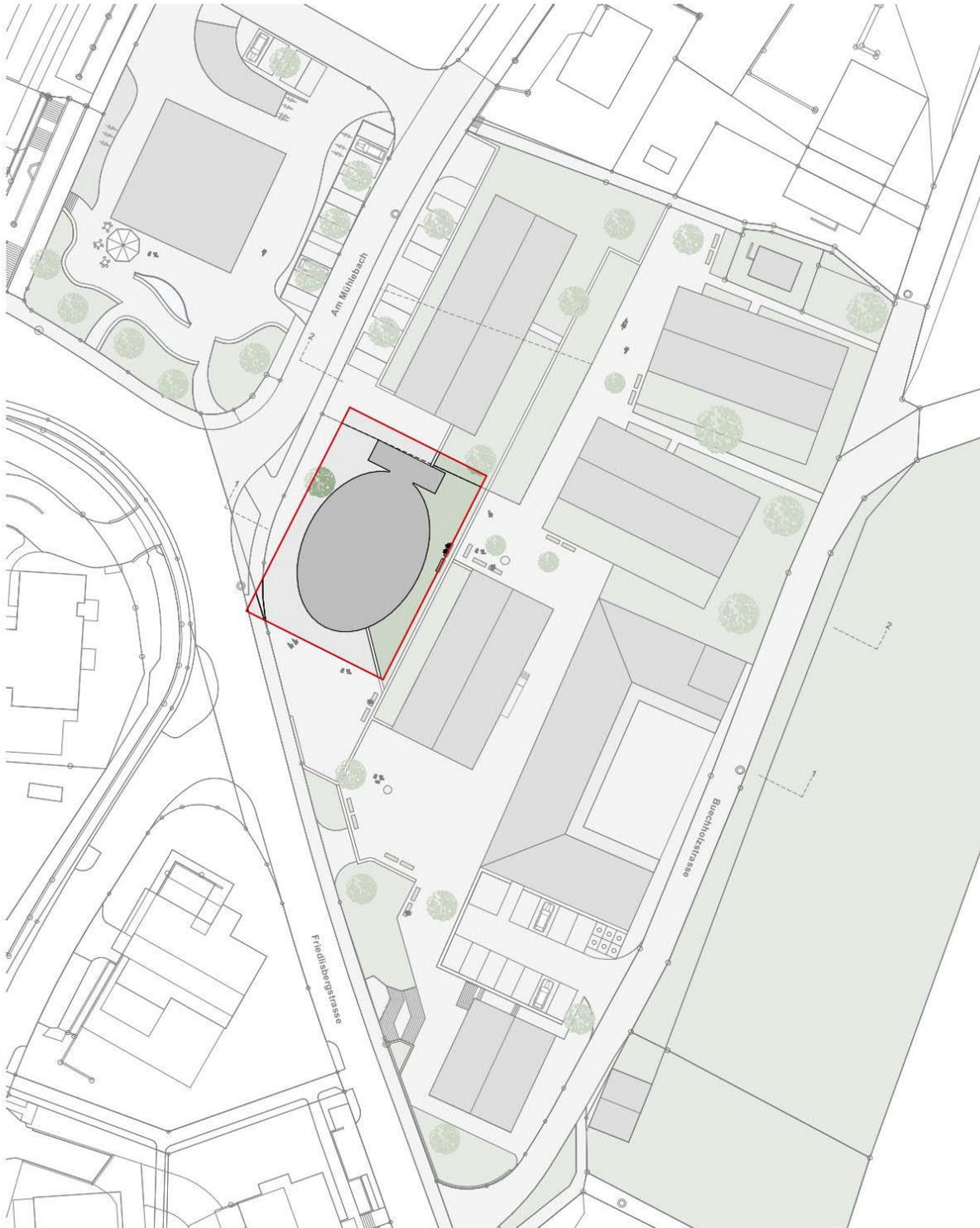
7.6.4 Detailplan Saal inklusive darüberliegende Wohnungen

Dachaufsicht

1905 Studie Rudolfstetten

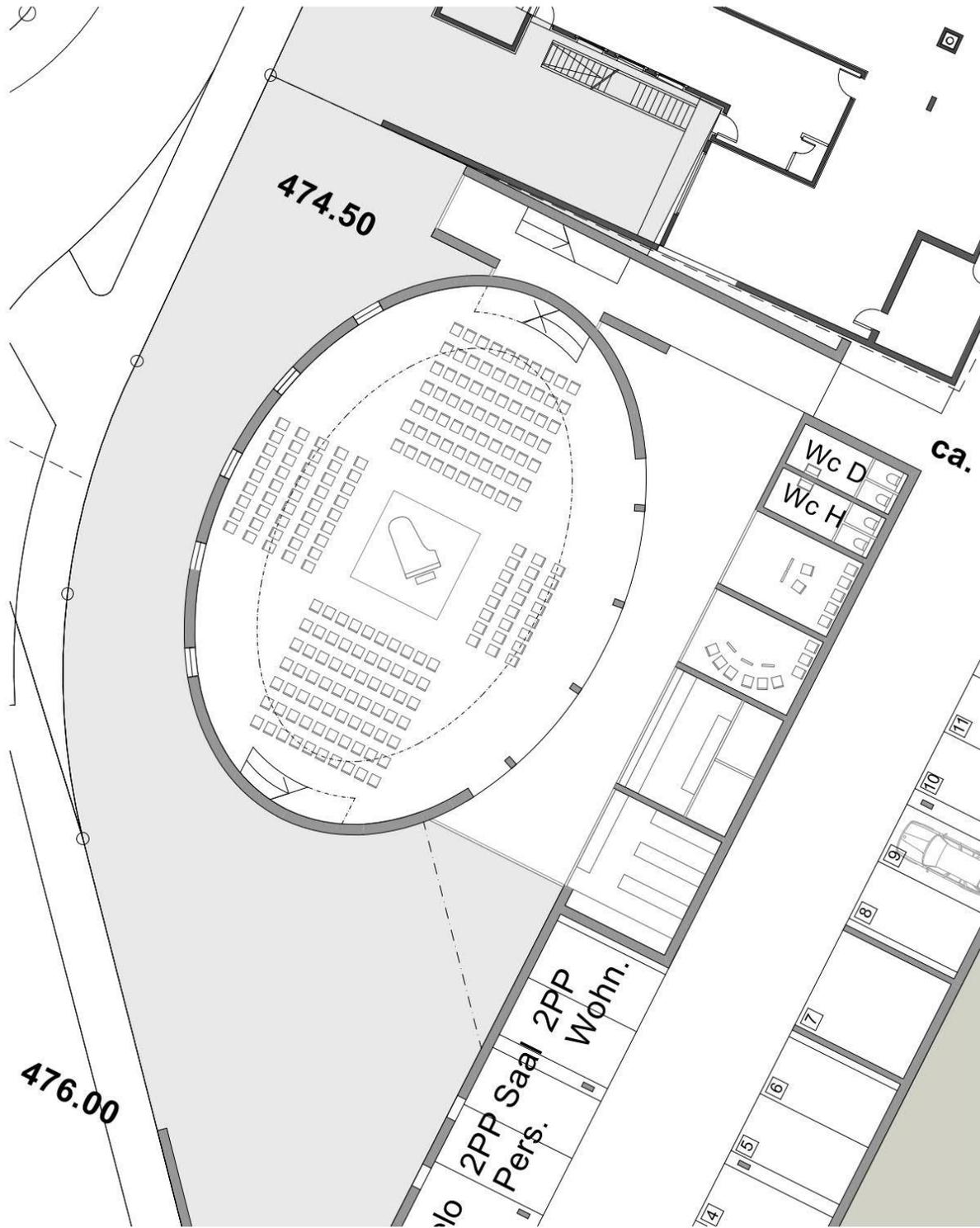
Saal inkl. Wohnungen

URS MÜLLER
ARCHITEKTEN UND PLANER SIA



Mst: 1:700 Datum: 09.04.2021

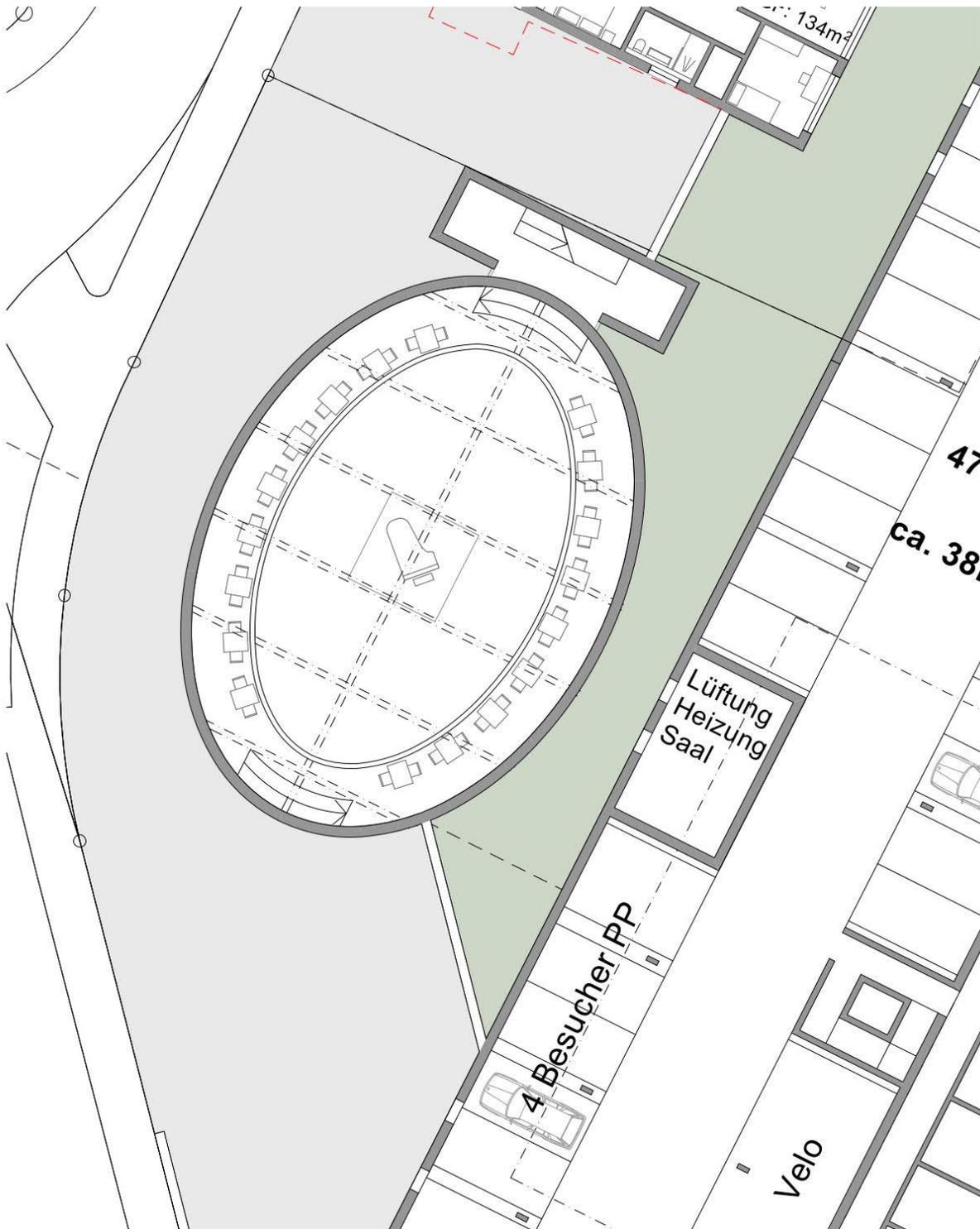
URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200

Datum: 03.05.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



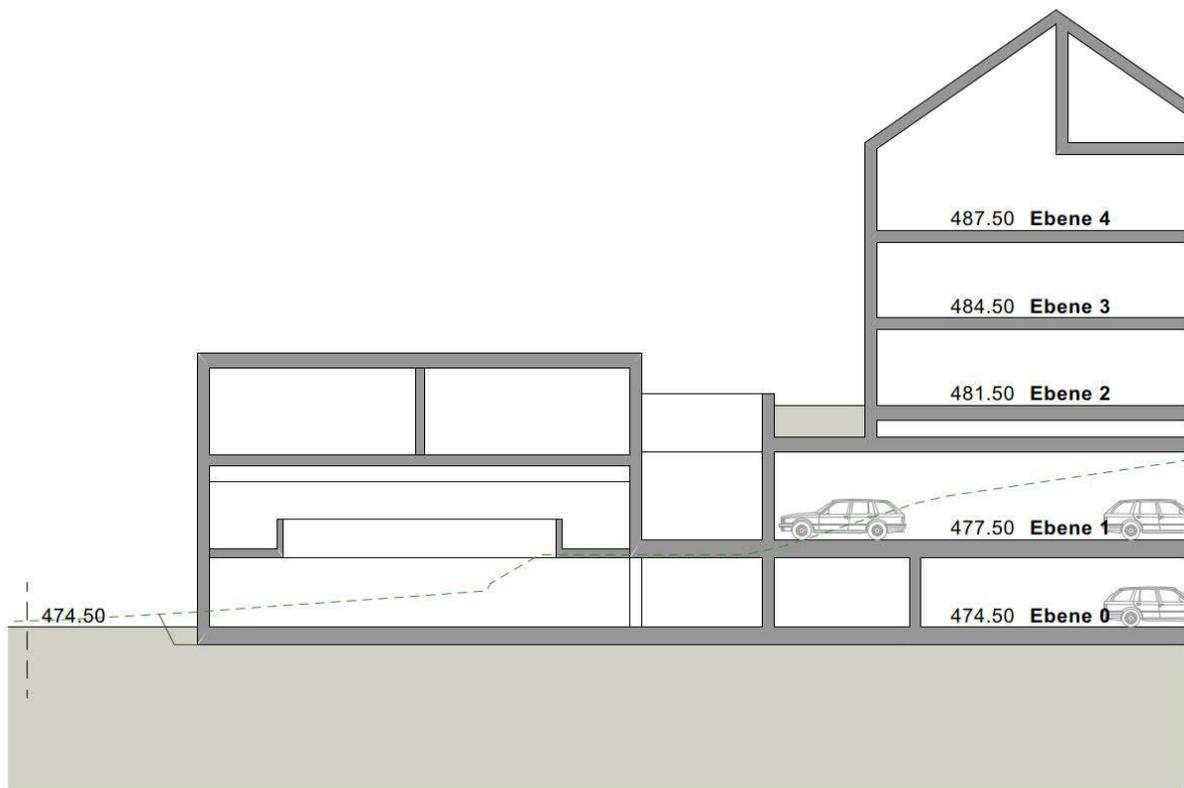
Mst: 1:200 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



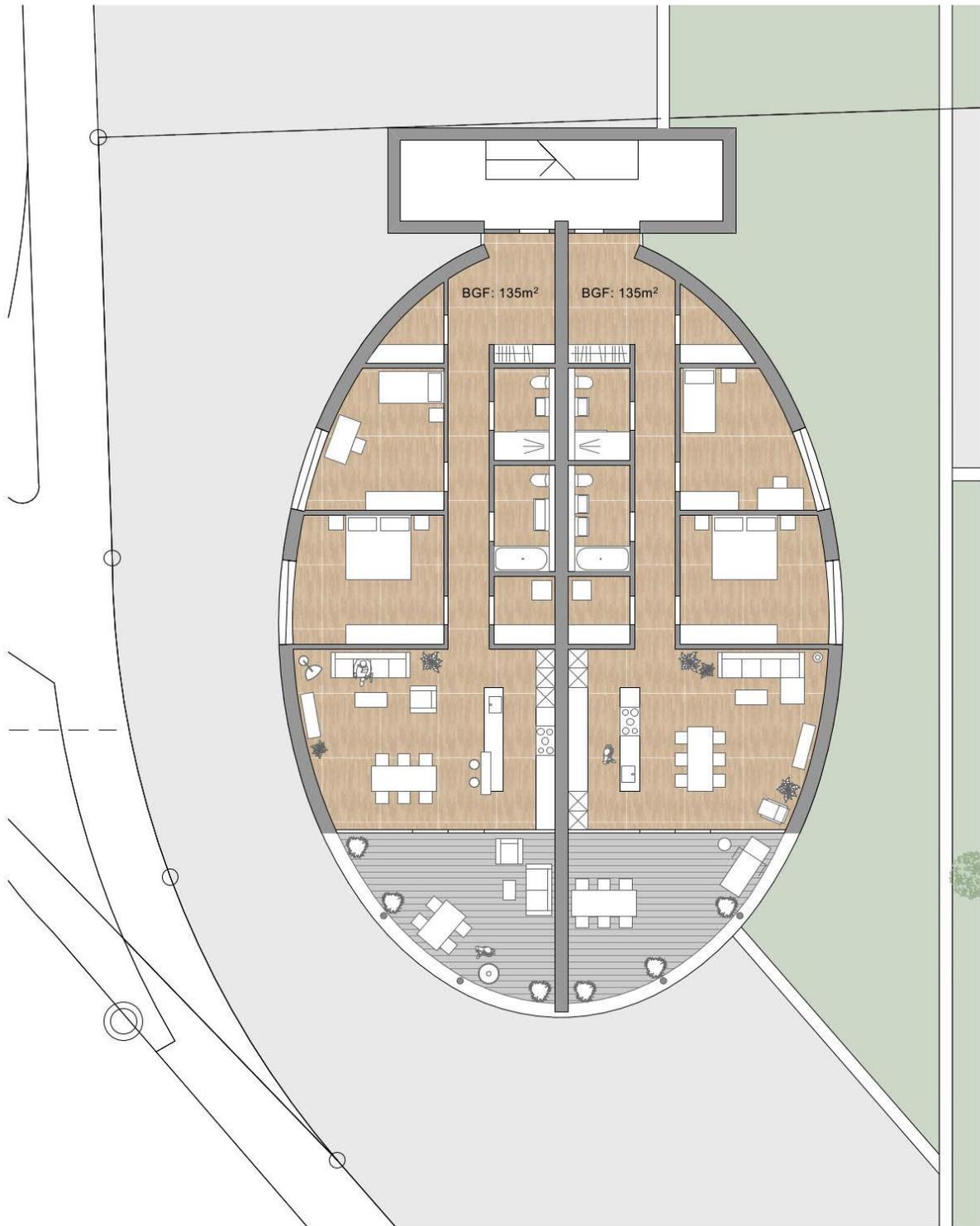
Mst: 1:200 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200 Datum: 09.04.2021

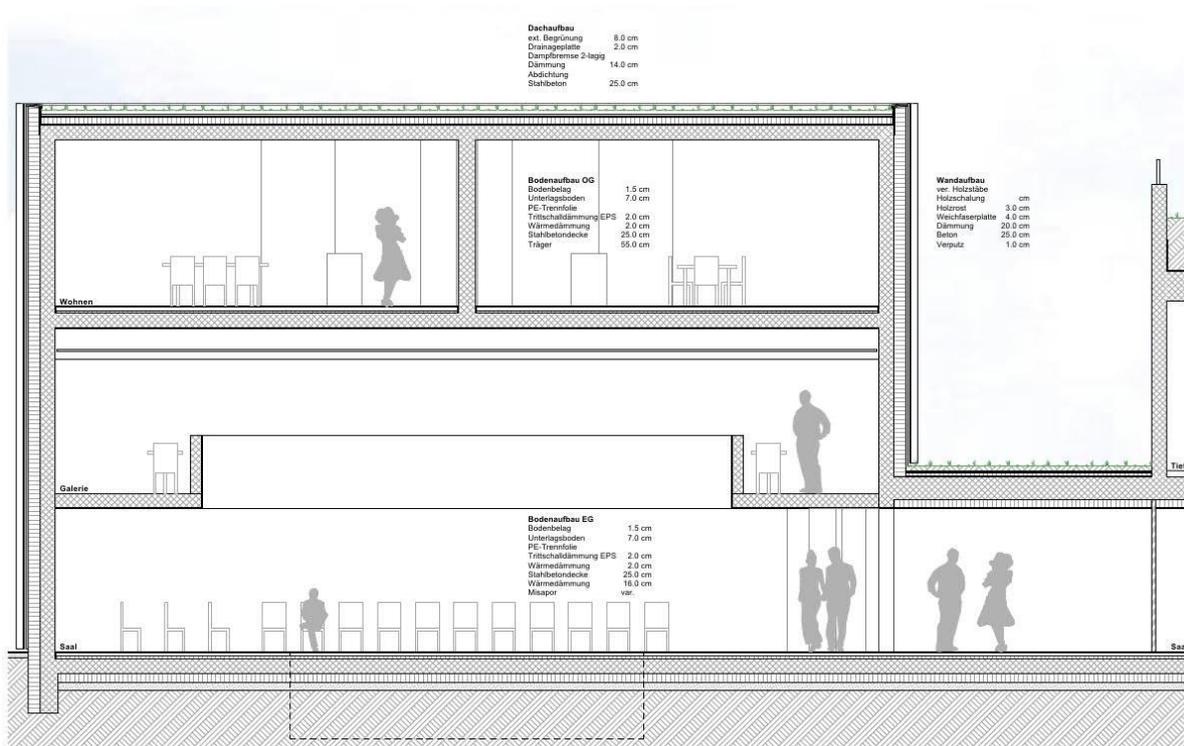
URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:150

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:100 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

7.7 Möglicher Wohnungsmix Renditebauten (Urs Müller Architekten)





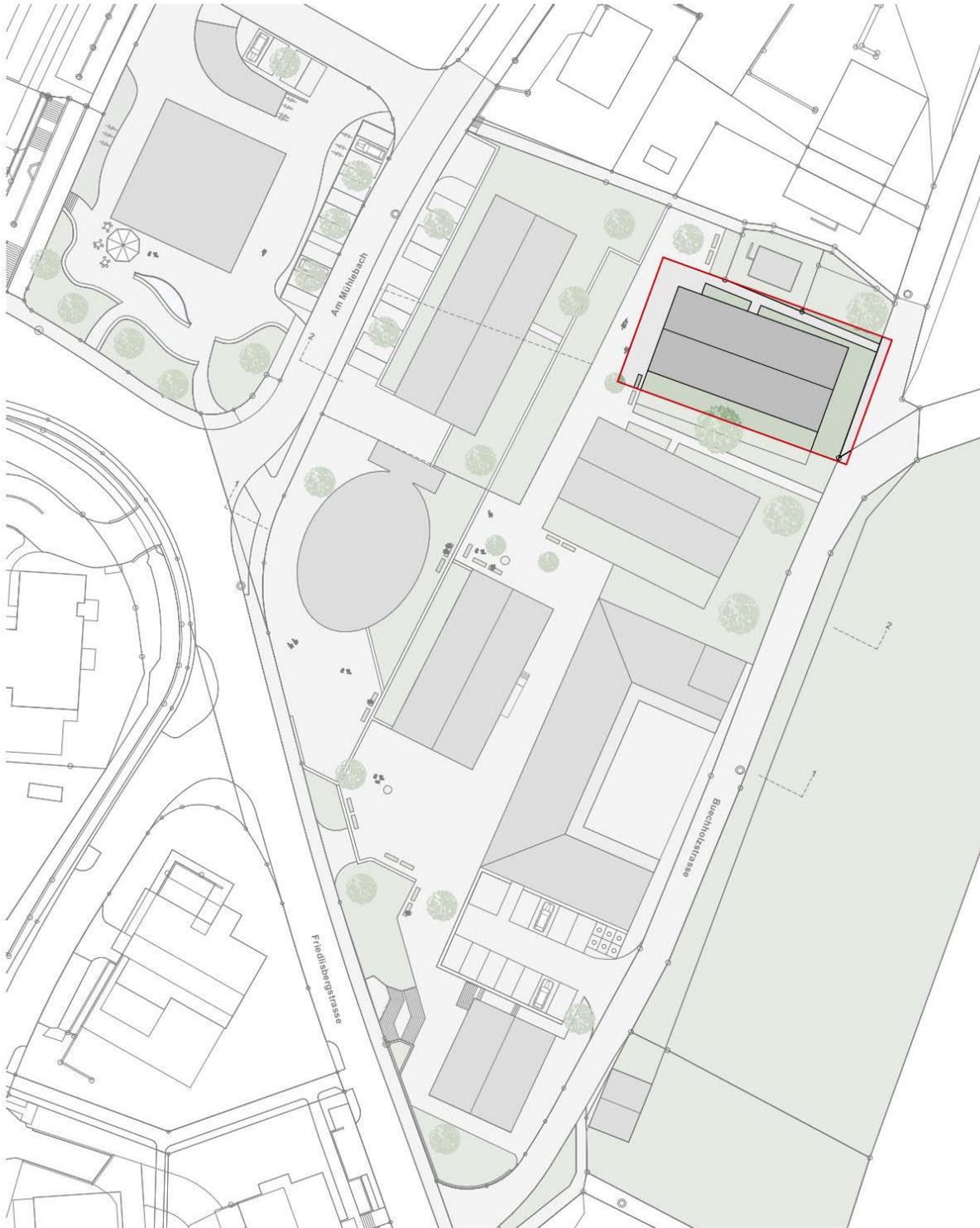
7.7.1 Detailplan MFH 1 Ortbürgergemeinde

Dachaufsicht

1905 Studie Rudolfstetten

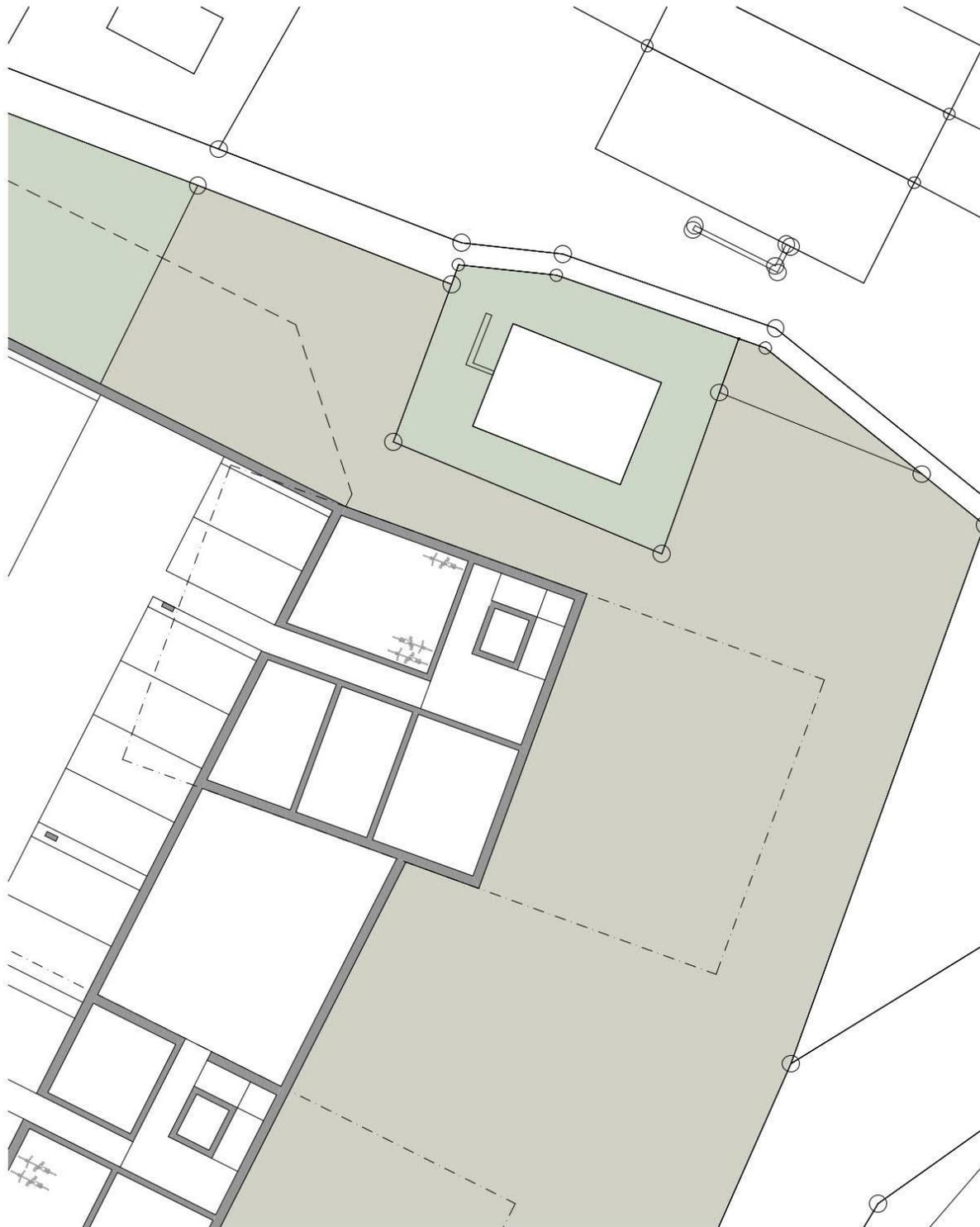
Wohngebäude Ortsbürger

URS MÜLLER
ARCHITEKTEN UND PLANER SIA



Mst: 1:700 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Variante mit 1.5 Zimmer Wohnungen
(Obergeschoss)



Variante mit 1.5 Zimmer Wohnungen
(Erdgeschoss)



Mst: 1:150, 1:200 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

7.7.2 Detailplan MFH 2 Einwohnergemeinde /Dritte

Die unter dem MFH der Ortsbürgergemeinde aufgezeigten Innenausbaumöglichkeiten können für die MFH 2 und 3 der Einwohnergemeinde oder Dritte sinngemäss ebenfalls angewendet werden bzw. sind für diese beiden MFH kompatibel.

Dachaufsicht

1905 Studie Rudolfstetten

Wohngebäude Gemeinde 2

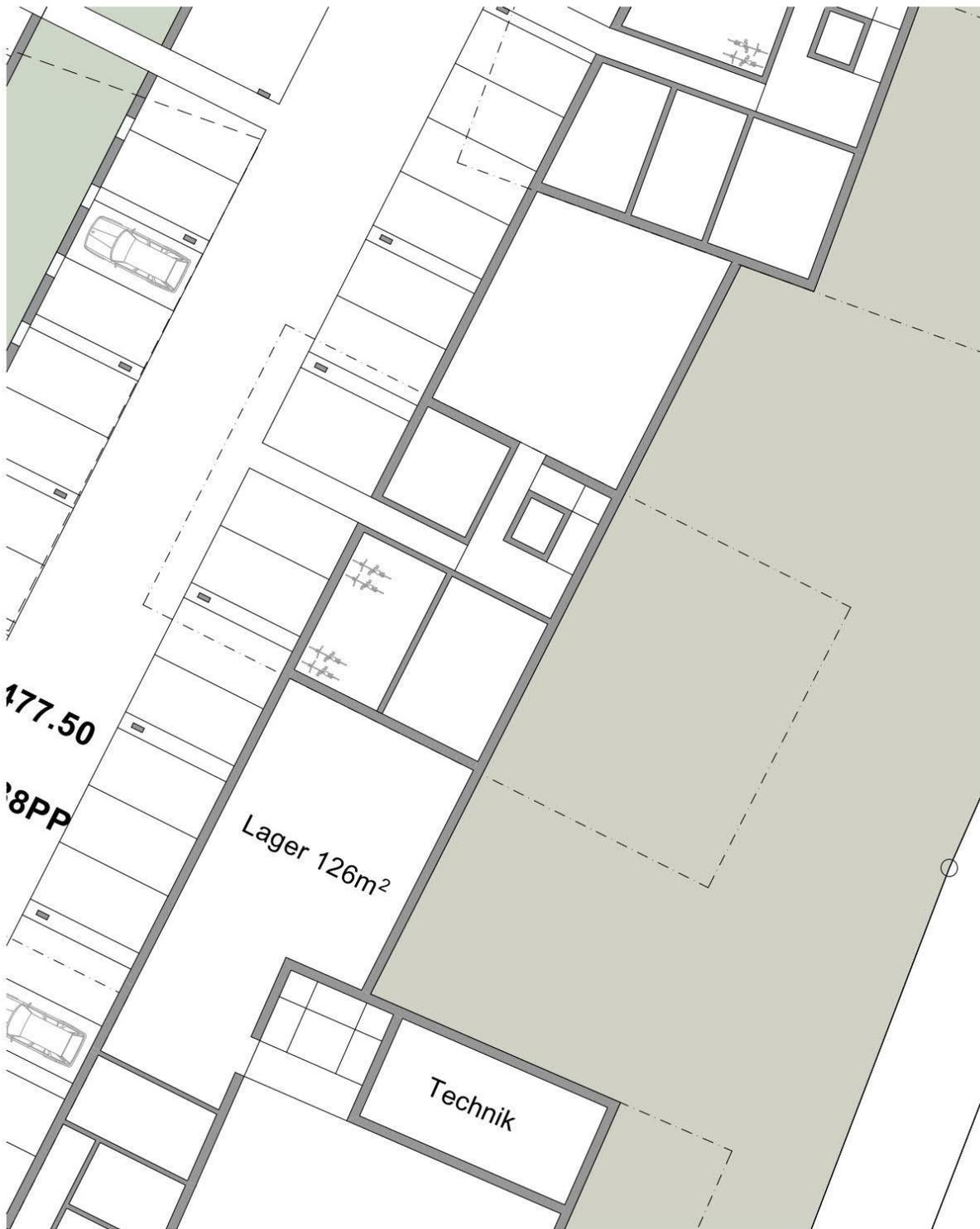
URS MÜLLER
ARCHITECTEN UND PLANER SIA



Mst: 1:700

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200

Datum: 09.04.2021

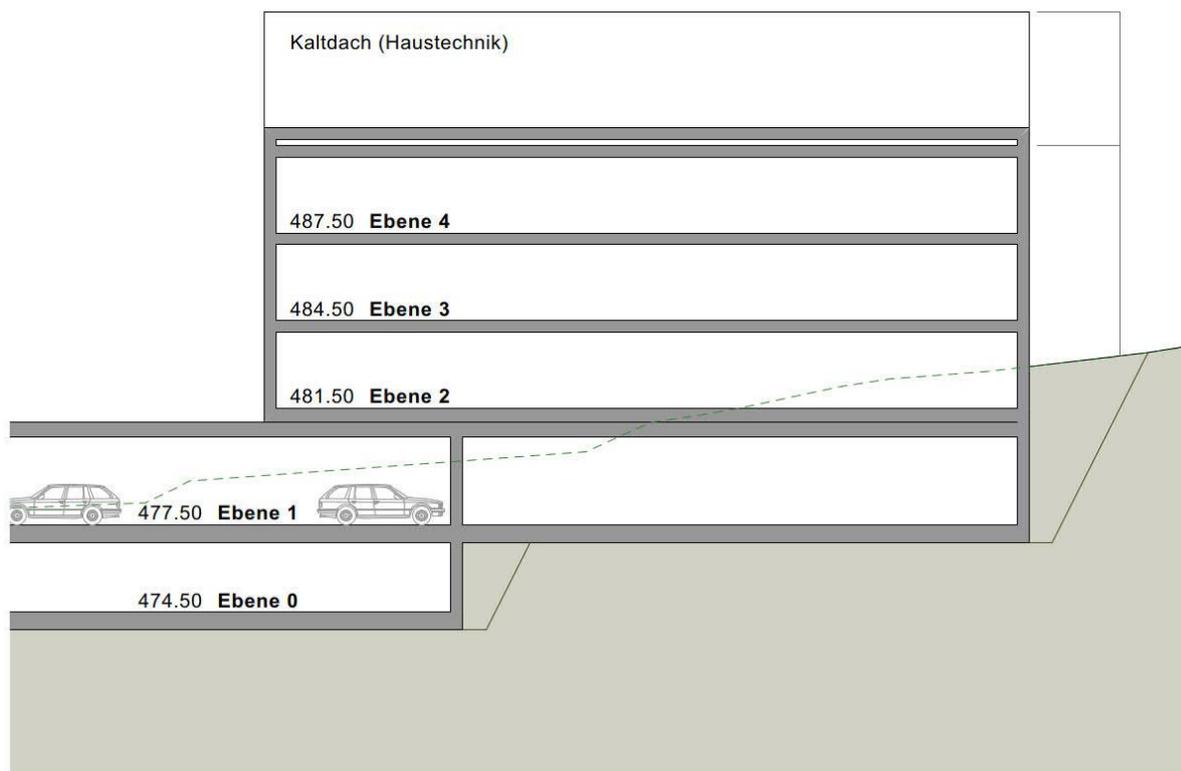
URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

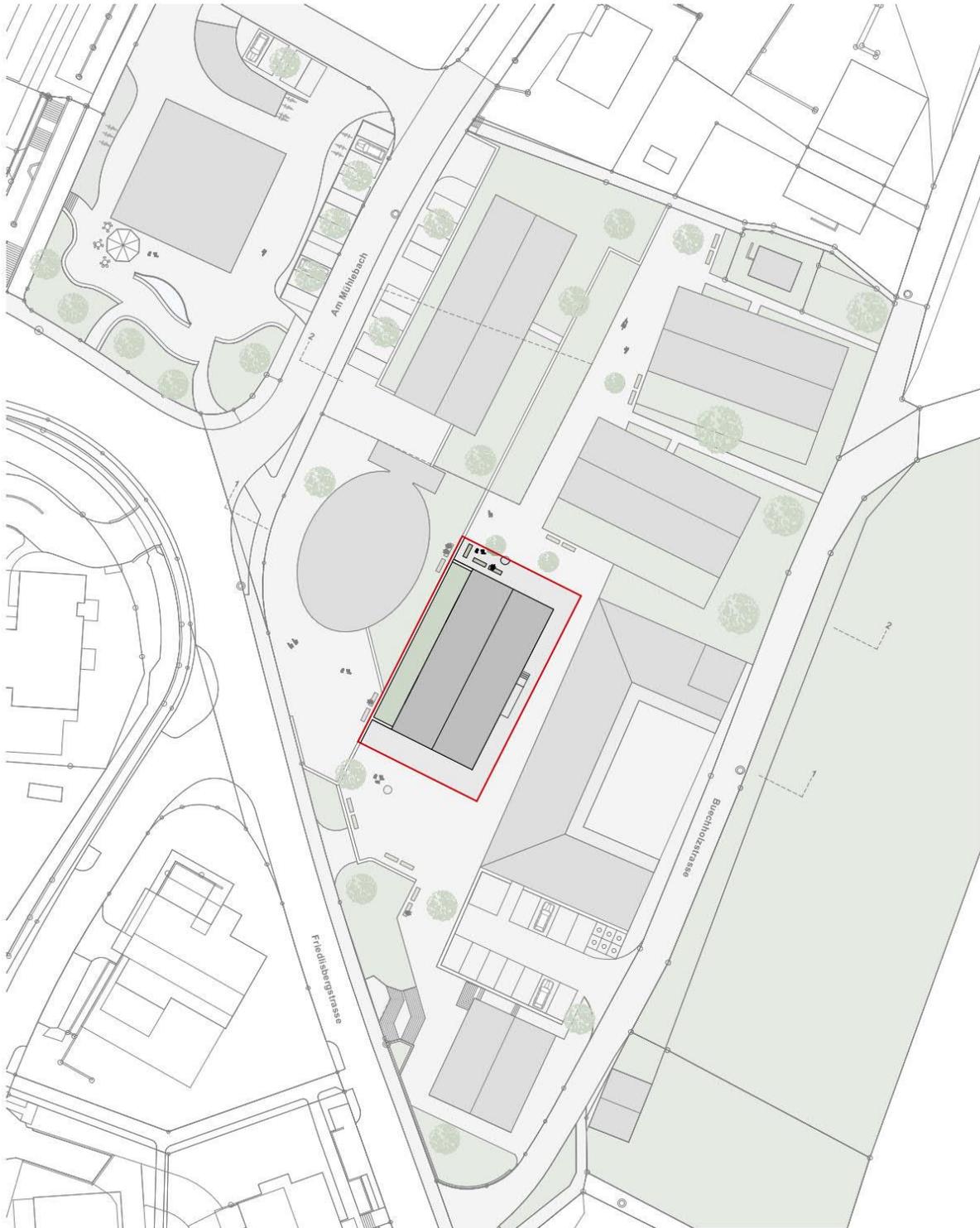
7.7.3 Detailplan MFH 3 Einwohnergemeinde /Dritte

Dachaufsicht

1905 Studie Rudolfstetten

Wohngebäude Gemeinde 3

URS MÜLLER
ARCHITEKTEN UND PLANER SIA



Mst: 1:700 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITECTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



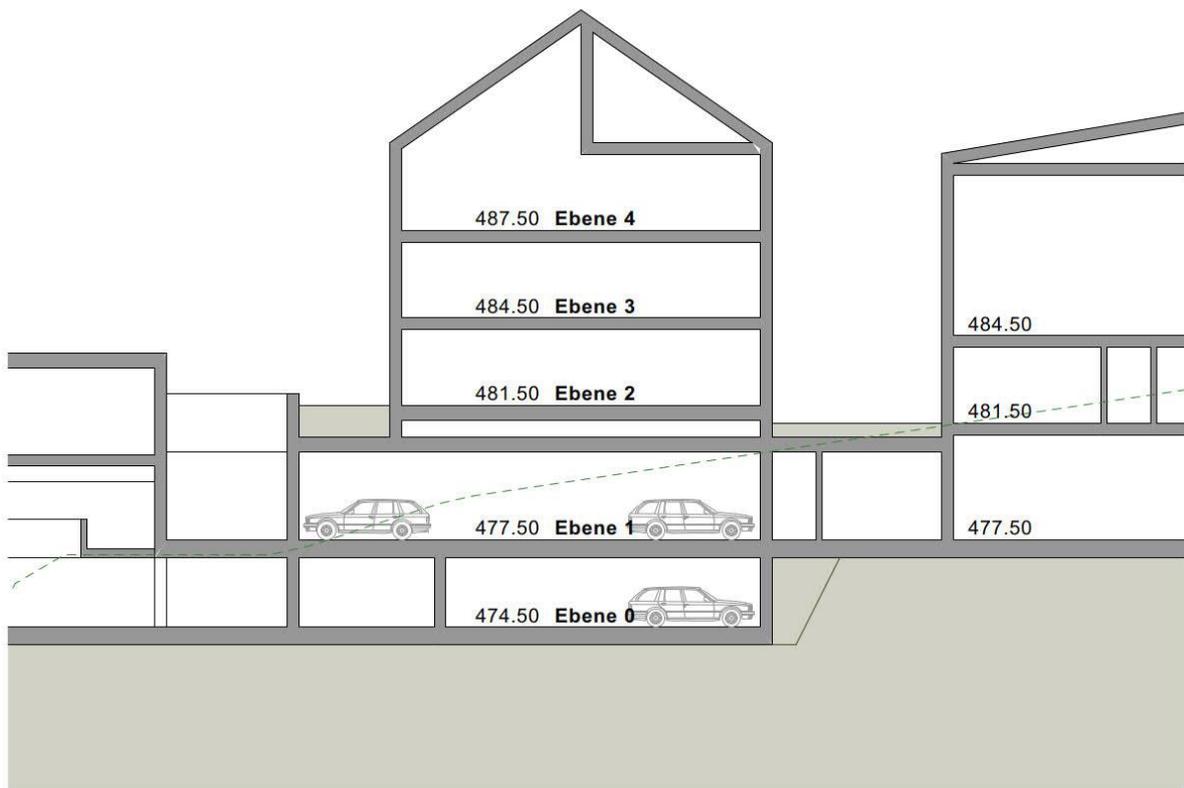
Mst: 1:200 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00



Mst: 1:200 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

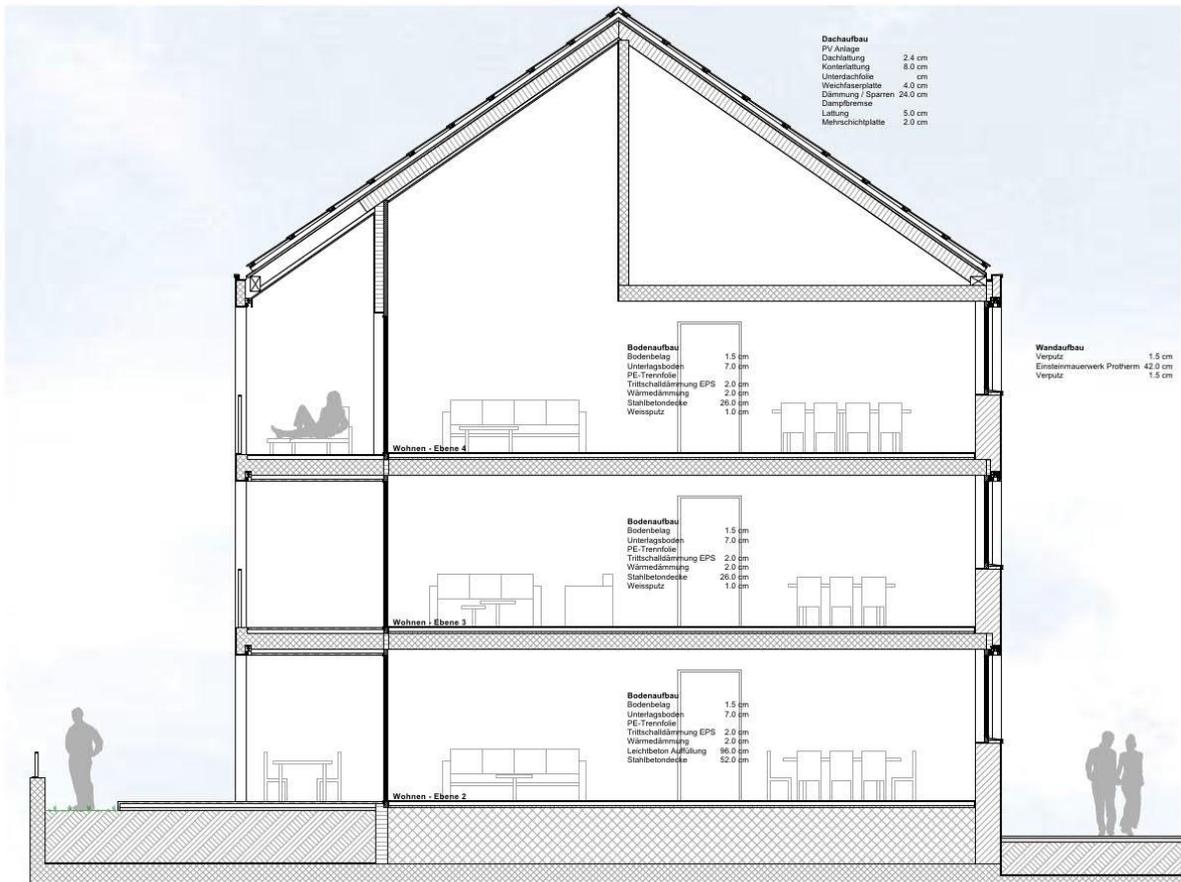


Mst: 1:200 Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

Wohngebäude Gemeinde 3

URS MÜLLER
ARCHITECTEN UND PLANER SIA



Mst: 1:100

Datum: 09.04.2021

URS MÜLLER ARCHITEKTEN & PLANER SIA BÄRENGÄSSLI 9 5610 WOHLLEN T 056 618 33 00

7.8 Möglicher Wohnungsmix alternative Wohnformen (Architektur Ackermann AG)



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

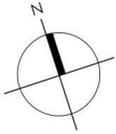
ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch

ÜBERBAUUNG GEMEINDEHAUSAREAL 8964 RUDOLFSTETTEN

VORPROJEKTE:

- MFH GENOSSENSCHAFTSHAUS 1:100
- MFH MEHRGENERATIONENHAUS 1:100
- MFH MIETHAUS 1:100
- SCHNITT 1:100
- FASSADENSCHNITTE 1:20
- DETAILAUSSCHNITT FASSADE 1:20

DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**GENOSSENSCHAFTSHAUS
ERDGESCHOSS**

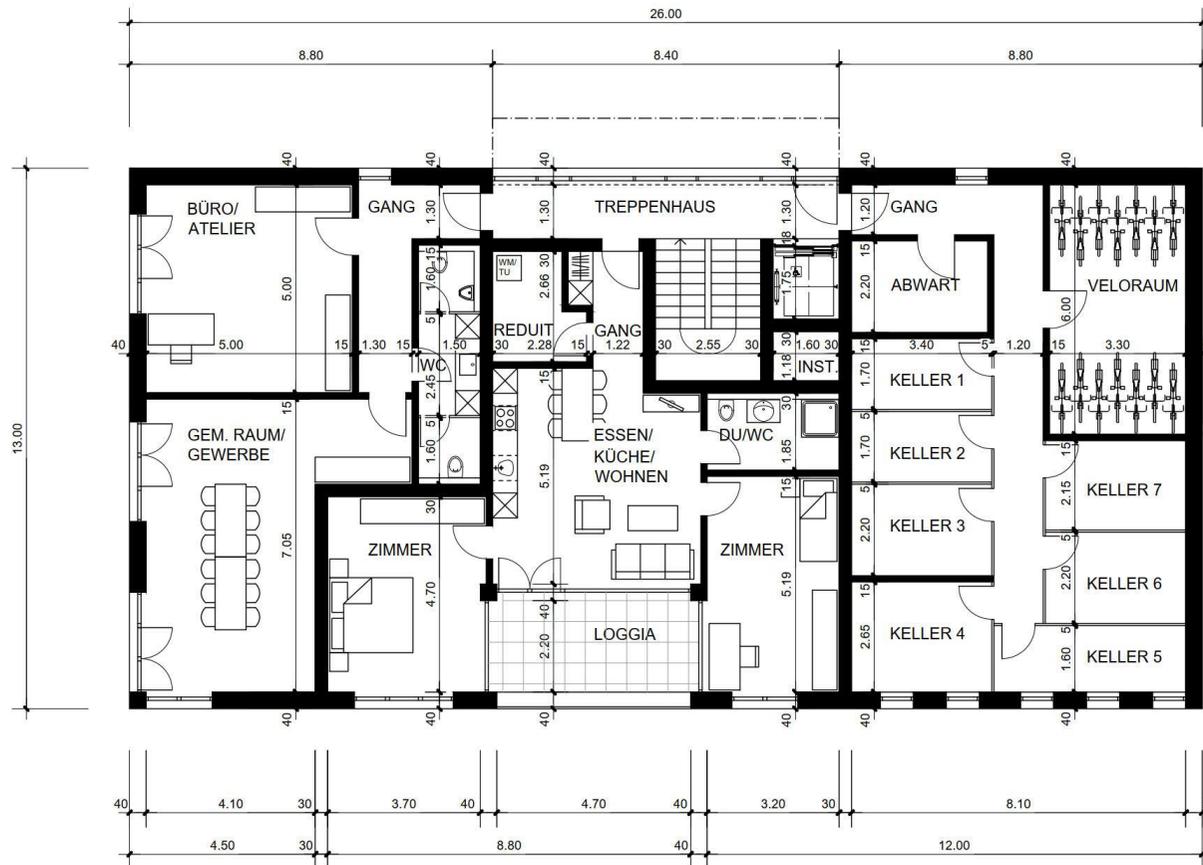
MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG

GESCHOSSFLÄCHE GF: 338.00 m²
NETTOGESCHOSSFLÄCHE NGF: 248.07 m²



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

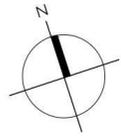
ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSFETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



ALLGEMEINE RÄUME
GF: 91.73 m²
NGF: 76.79 m²

EINHEIT 1
3,5 ZI.-WHG
GF: 91.38 m²
NGF: 76.58 m²
ANGF: 10.34 m²

NEBENRÄUME
GF: 113.22 m²
NGF: 94.70 m²



GENOSSENSCHAFTSHAUS
1. OBERGESCHOSS

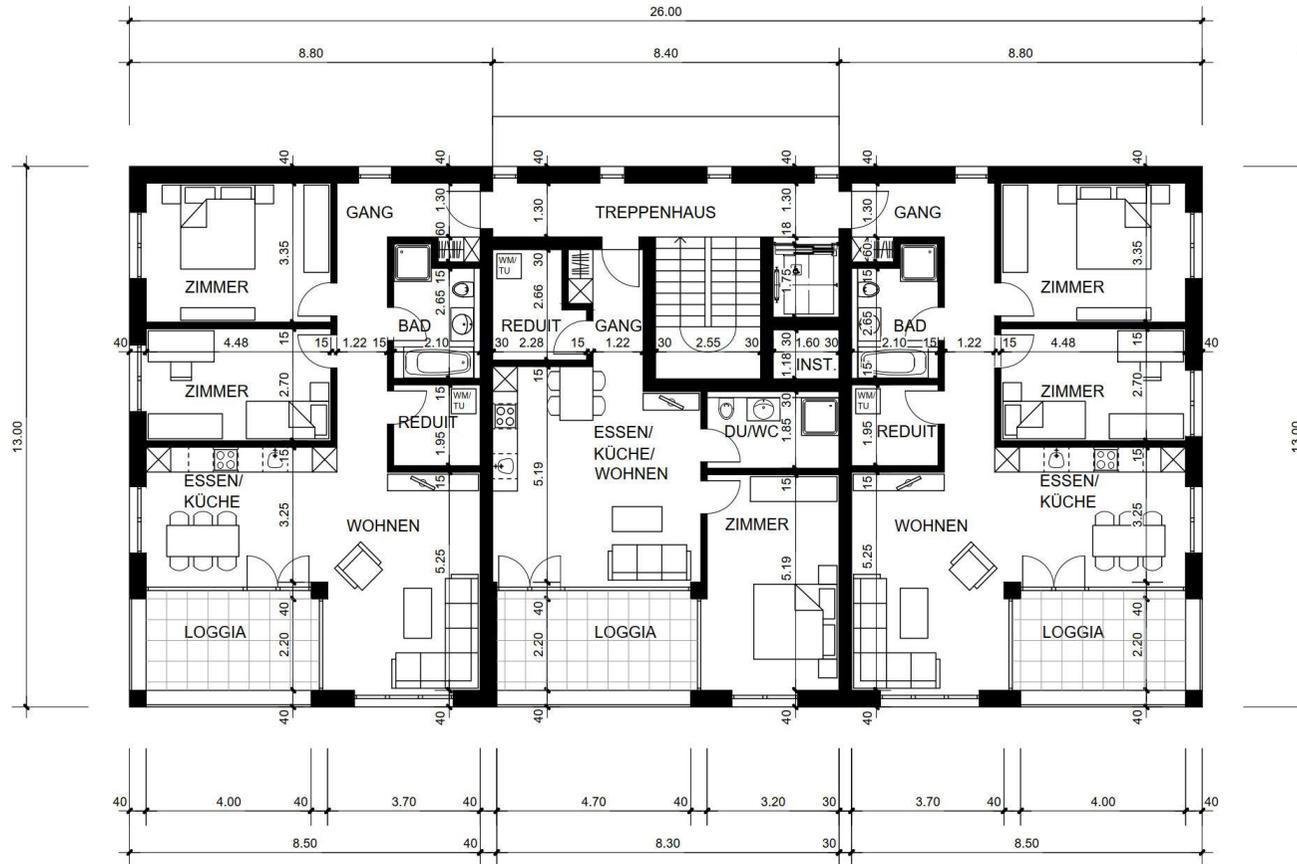
MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG

GESCHOSSFLÄCHE GF: 338.00 m²
NETTOGESCHOSSFLÄCHE NGF: 228.26 m²



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



EINHEIT 2
3,5 ZI.-WHG.

GF: 101.94 m²
NGF: 84.99 m²
ANGF: 8.80 m²

EINHEIT 3
2,5 ZI.-WHG.

GF: 69.73 m²
NGF: 58.28 m²
ANGF: 10.34 m²

EINHEIT 4
3,5 ZI.-WHG.

GF: 101.78 m²
NGF: 84.99 m²
ANGF: 8.80 m²

GENOSSENSCHAFTSHAUS
SÜDFASSADE

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



GENOSSENSCHAFTSHAUS
WESTFASSADE

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



GENOSSENSCHAFTSHAUS
NORDFASSADE

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



GENOSSENSCHAFTSHAUS
OSTFASSADE

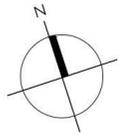
MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch





**MEHRGENERATIONENHAUS
ERDGESCHOSS**

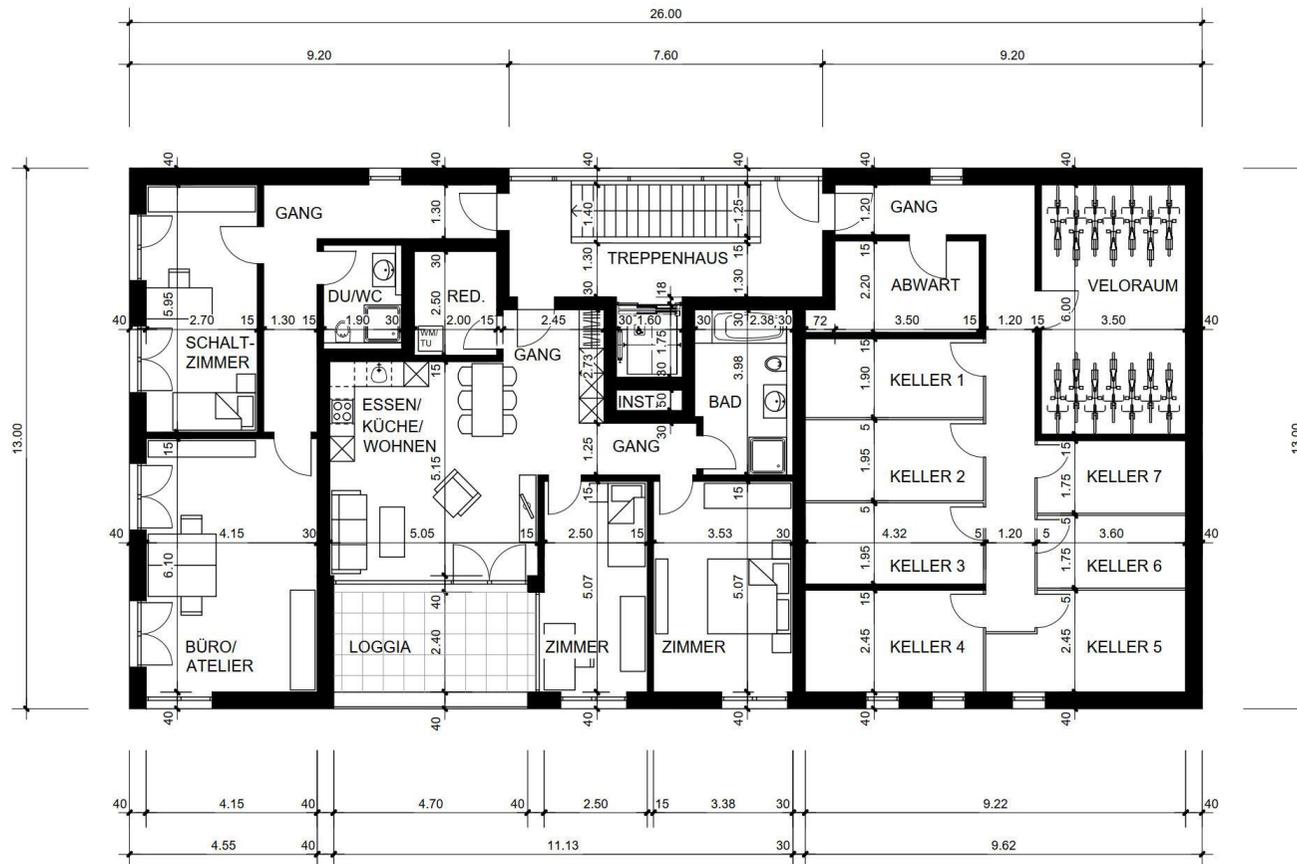
MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG

GESCHOSSFLÄCHE GF: 338.00 m²
NETTOGESCHOSSFLÄCHE NGF: 247.61 m²



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

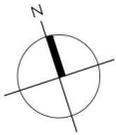
ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSFETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



ALLGEMEINE RÄUME
GF: 75.56 m²
NGF: 60.50 m²

EINHEIT 1
3,5 ZI.-WHG
GF: 96.11 m²
NGF: 81.37 m²
ANGF: 11.28 m²

NEBENRÄUME
GF: 125.24 m²
NGF: 105.74 m²



**MEHRGENERATIONENHAUS
1.OBERGESCHOSS**

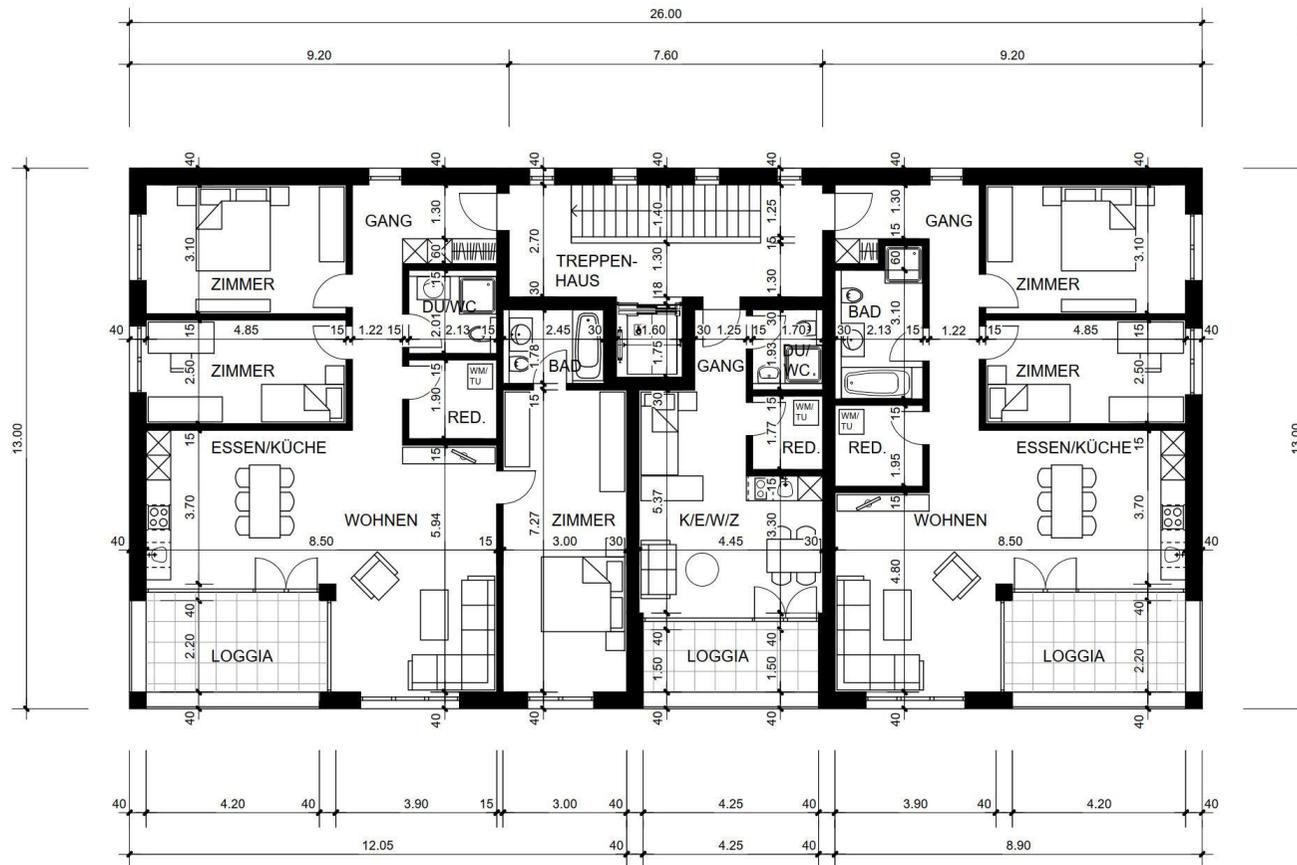
MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG

GESCHOSSFLÄCHE GF: 338.00 m²
NETTOGESCHOSSFLÄCHE NGF: 233.82 m²



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

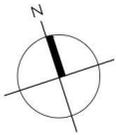
ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSFETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



EINHEIT 2
4,5 ZI.-WHG
GF: 137.04 m²
NGF: 115.69 m²
ANGF: 9.24 m²

EINHEIT 3
1,5 ZI.-WHG
GF: 35.66 m²
NGF: 29.14 m²
ANGF: 6.37 m²

EINHEIT 4
3,5 ZI.-WHG
GF: 106.65 m²
NGF: 88.99 m²
ANGF: 9.24 m²



**MEHRGENERATIONENHAUS
2. OBERGESCHOSS**

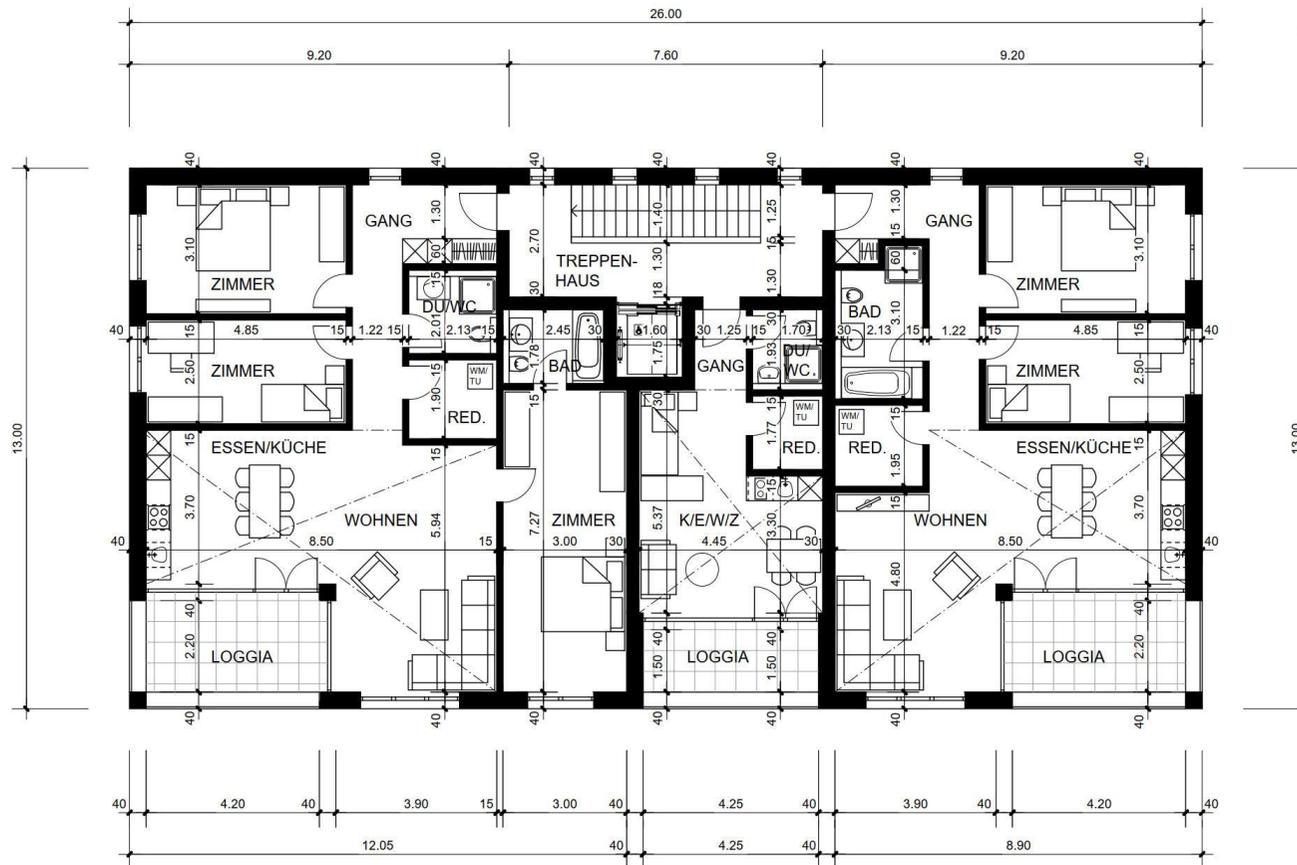
MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG

GESCHOSSFLÄCHE GF: 338.00 m²
NETTOGESCHOSSFLÄCHE NGF: 233.82 m²



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSFETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



EINHEIT 5
4,5 ZI.-WHG
GF: 137.04 m²
NGF: 115.69 m²
ANGF: 9.24 m²

EINHEIT 6
1,5 ZI.-WHG
GF: 35.66 m²
NGF: 29.14 m²
ANGF: 6.37 m²

EINHEIT 7
3,5 ZI.-WHG
GF: 106.65 m²
NGF: 88.99 m²
ANGF: 9.24 m²

MEHRGENERATIONENHAUS
SÜDFASSADE

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



MEHRGENERATIONENHAUS
WESTFASSADE

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



MEHRGENERATIONENHAUS
NORDFASSADE

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



MEHRGENERATIONENHAUS
OSTFASSADE

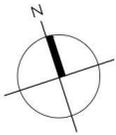
MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch





**MIETHAUS
ERDGESCHOSS**

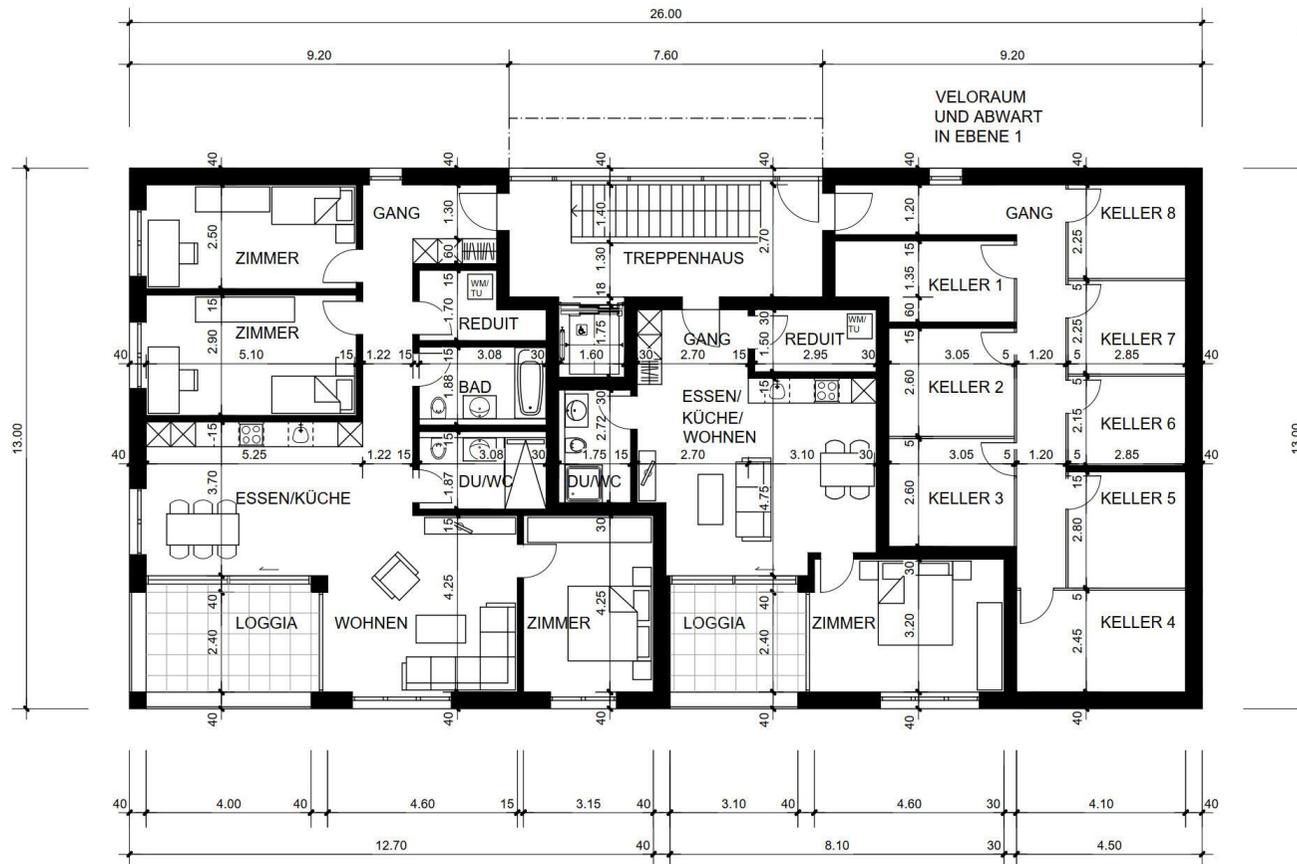
MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG

GESCHOSSFLÄCHE GF: 338.00 m²
NETTOGESCHOSSFLÄCHE NGF: 240.91 m²



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSFETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



**EINHEIT 1
4,5 Zi.-WHG.**

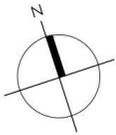
GF: 131.17 m²
NGF: 109.11 m²
ANGF: 9.60 m²

**EINHEIT 2
2,5 Zi.-WHG**

GF: 65.35 m²
NGF: 54.02 m²
ANGF: 7.44 m²

NEBENRÄUME

GF: 93.84 m²
NGF: 77.78 m²



MIETHAUS
1. OBERGESCHOSS

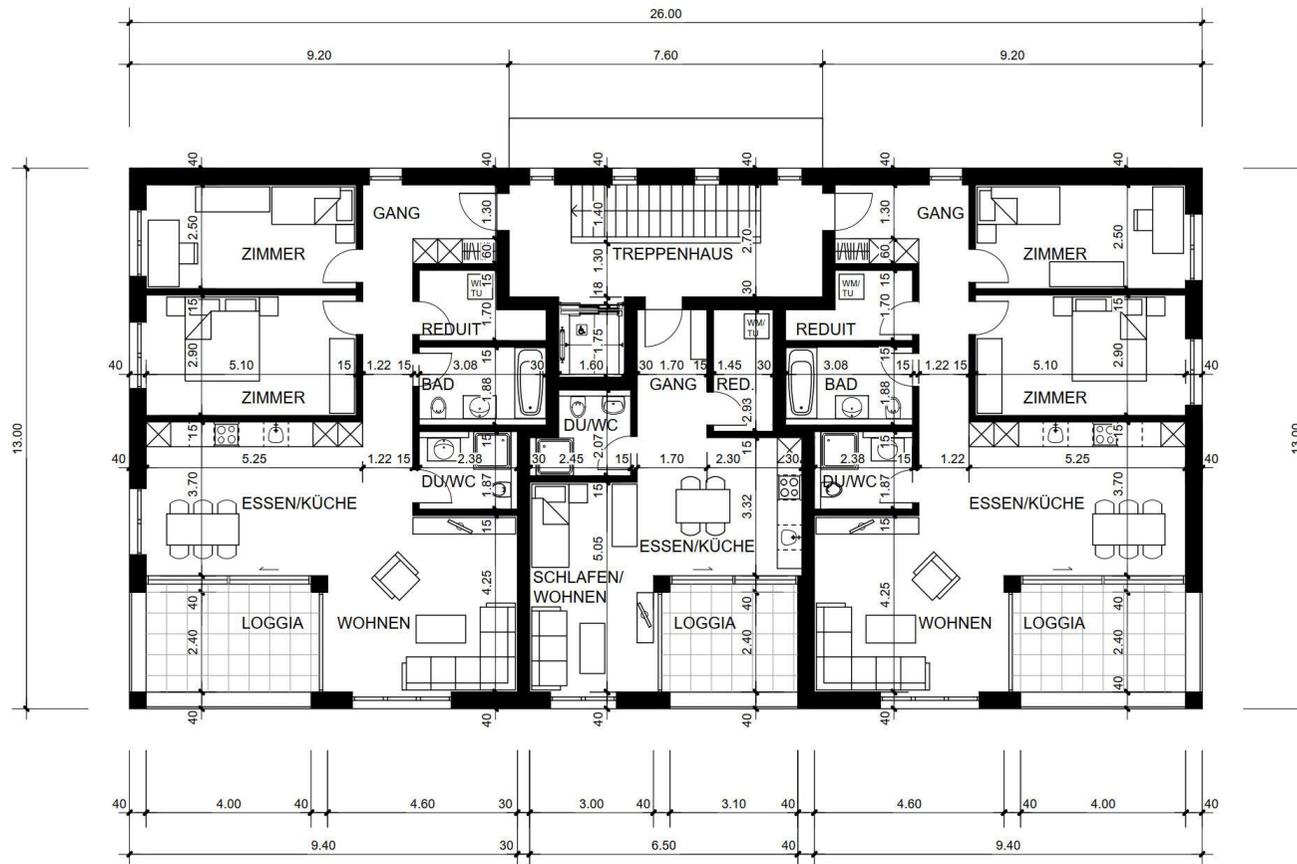
MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG

GESCHOSSFLÄCHE GF: 338.00 m²
NETTOGESCHOSSFLÄCHE NGF: 229.61 m²



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSFETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



EINHEIT 3
3,5 ZI.-WHG.

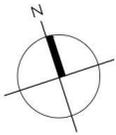
GF: 113.32 m²
NGF: 94.10 m²
ANGF: 9.60 m²

EINHEIT 4
1,5 ZI.-WHG

GF: 51.01 m²
NGF: 41.60 m²
ANGF: 7.44 m²

EINHEIT 5
3,5 ZI.-WHG

GF: 113.71 m²
NGF: 93.91 m²
ANGF: 9.60 m²



MIETHAUS
2. OBERGESCHOSS

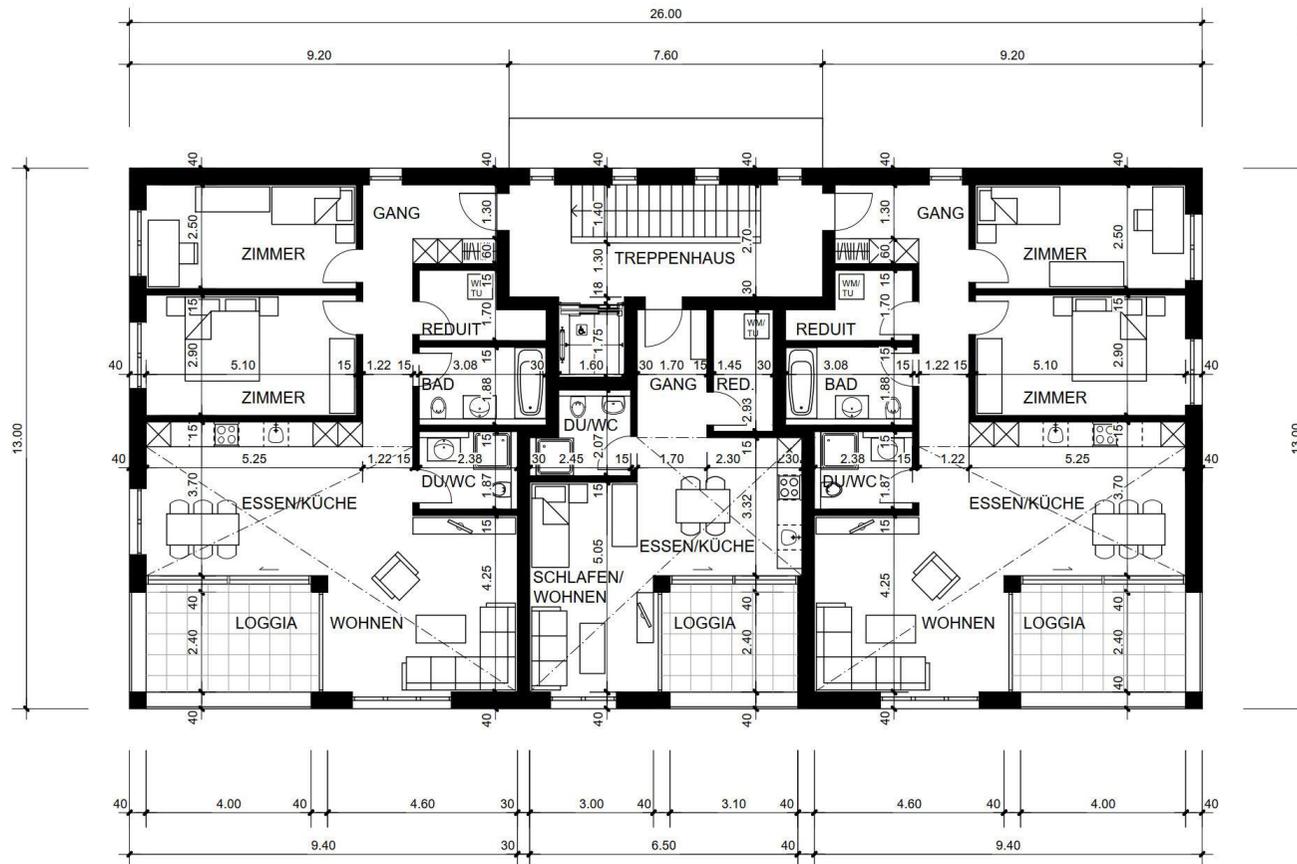
MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG

GESCHOSSFLÄCHE GF: 338.00 m²
NETTOGESCHOSSFLÄCHE NGF: 229.61 m²



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



EINHEIT 6
3,5 ZI.-WHG.

GF: 113.32 m²
NGF: 94.10 m²
ANGF: 9.60 m²

EINHEIT 7
1,5 ZI.-WHG

GF: 51.01 m²
NGF: 41.60 m²
ANGF: 7.44 m²

EINHEIT 8
3,5 ZI.-WHG

GF: 113.71 m²
NGF: 93.91 m²
ANGF: 9.60 m²

MIETHAUS
SÜDFASSADE

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



MIETHAUS
WESTFASSADE

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



MIETHAUS
NORDFASSADE

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



MIETHAUS
OSTFASSADE

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



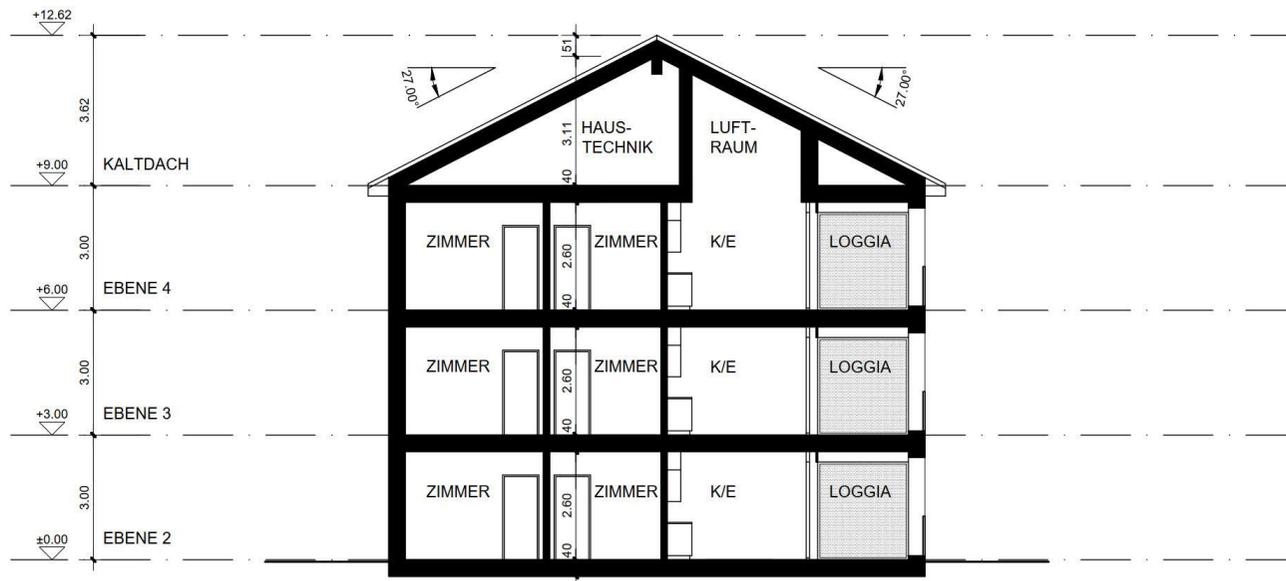
SCHNITT

MST.: 1:100, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



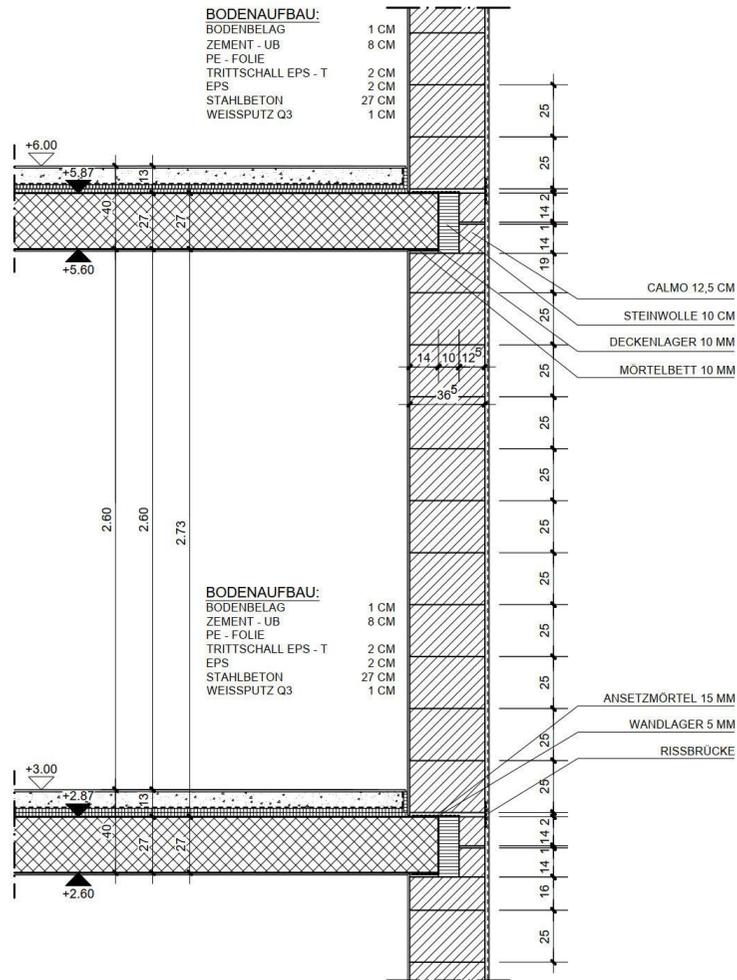
**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



FASSADENSCHNITT MAUERWERK POROTHERM

MST.: 1:20, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG

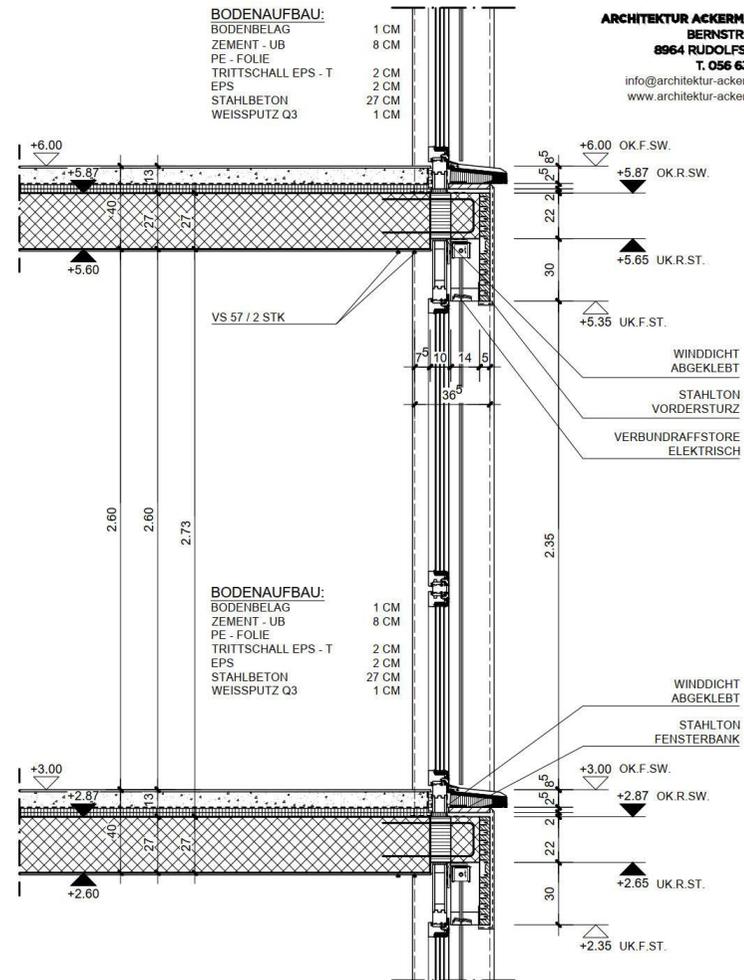


FASSADENSCHNITT FENSTER



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
 BERNSTRASSE 67
 8964 RUDOLFSFETTEN
 T. 056 633 08 55
 info@architektur-ackermann.ch
 www.architektur-ackermann.ch



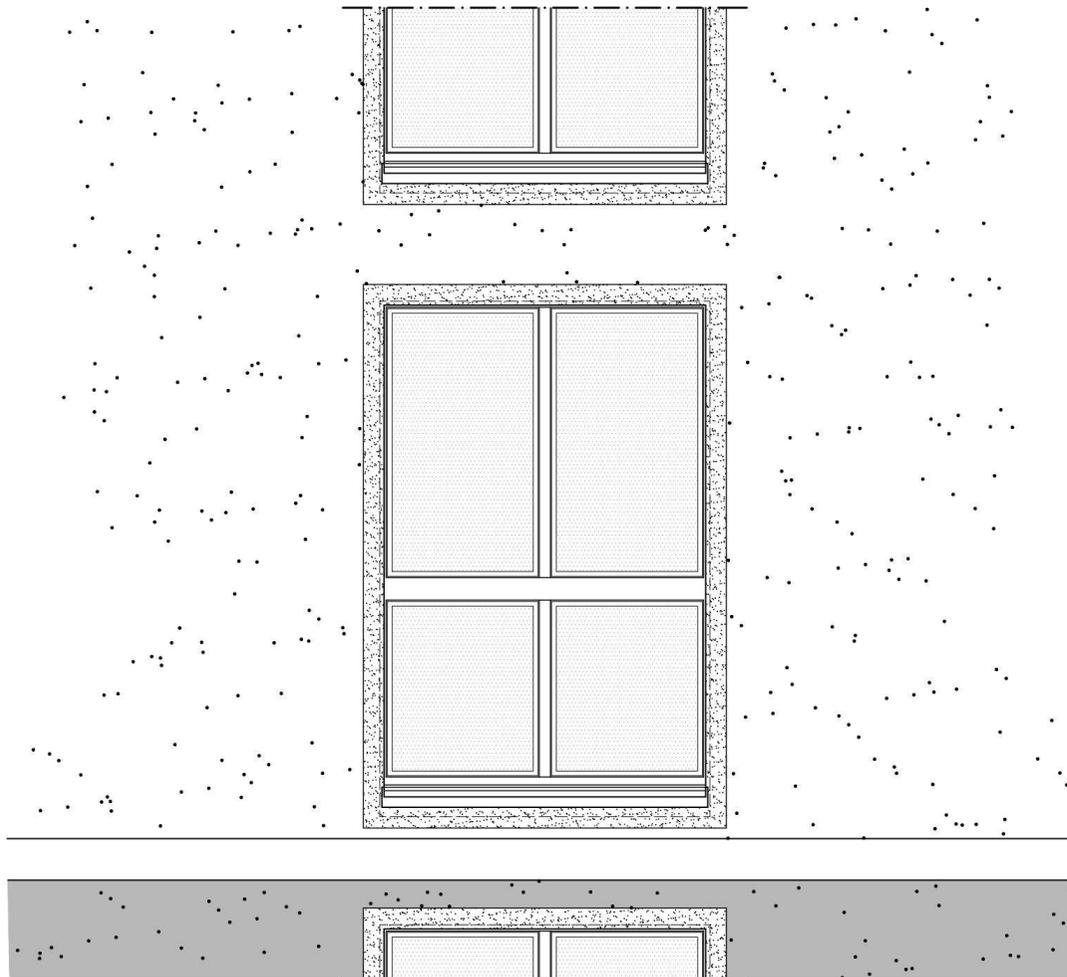
DETAILAUSSCHNITT FASSADE

MST.: 1:20, DAT.: 05.03.2021/SG, REV.: 30.03.2021/SG



**ARCHITEKTUR
ACKERMANN**

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSJETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch



7.9 Alternative Wohnformen: Erläuterungsberichte und Kostenvoranschläge (Architektur Ackermann AG)



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch

Überbauung Gemeindehausareal Rudolfstetten

Einwohnergemeinde Rudolfstetten

Erläuterungsberichte

- MFH Genossenschaftshaus
- MFH Mehrgenerationenhaus
- MFH Miethaus

Stand, 5. März 2021 / 30. März 2021

Seite 1



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch

Überbauung Gemeindehausareal

Einwohnergemeinde Rudolfstetten

Teilprojekt 2 Mehrfamilienhäuser

Vorprojekt 1 MFH

Variante MFH genossenschaftlicher Wohnungsbau **GE**

Erläuterungsbericht + Kostenschätzung

Stand, 5. März 2021 / 30. März 2021

Seite 2

Absicht

Mit dem Genossenschaftshaus soll ein Wohnhaus mit gemeinnütziger, generationendurchmischter Nutzung entstehen.

Mietbar zu attraktiver Kostenmiete mit dem Einbringen von Eigenkapital als Genossenschaftskapital.

Ein persönlicher Einsatz für die Gemeinschaft fördert die Wohnqualität und das Zusammenleben.

Sämtliche Wohnungen / Räume werden hindernisfrei gebaut und lassen sich bei Bedarf zu vollständig rollstuhlgerechten Einheiten ausbauen.

Projekt

Der 3-geschossige Baukörper entsteht aus dem vorgegebenen Baufeld von 13.00 x 26.00 Metern.

Ein kompaktes, ruhiges Volumen mit flachgeneigtem Satteldach.

Der Kubus wird durch die einspringenden, geschützten Loggias aufgelockert ohne das Volumen zu verwässern.

Eine ruhige, rhythmische Befensterung, mit wenigen Fenstertypen, gliedert die verputzte Fassade.

Die Wohnungen orientieren sich konsequent nach Süden und erhalten eine gute Besonnung und Belichtung. Gut organisierte, kompakte Grundrisse ergeben praktische, gut möblierbare Wohnungen.

Ein angemessenes Angebot in den Nassräumen bieten eine gute Wohnqualität. Ergänzt durch das Reduit-Angebot mit Wasch- und Trockenturm.

Erschlossen wird das Haus über die nordseitige Treppen- und Aufzugsanlage.

Die Zufahrt und Parkierung wird über die gemeinsame UN-Garage in Ebene 1 organisiert.

Das durchgängige Wegnetz begünstigt die Erschliessung zu Fuss oder mit Fahrrad.

Ein breites Wohnungsangebot von 1 ½ - 4 ½ - Zimmer-Wohnungen fördern die Durchmischung und die Flexibilität der Liegenschaft für alle Lebenszyklen.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Büro / Atelierraum und dem Gemeinschaftsraum mit WC-Anlage.

Dieser Raum soll vielfältig im Wochen- und Tagesbedarf genutzt werden.

Der Bezug zu den Aussenräumen und die gemeinsame Nutzung wird durch die Lage und Anordnung begünstigt.

Raumprogramm

EG:

• Gemeinschaftsraum	NGF	= 33.00 m ²
• Büro/Atelier	NGF	= 25.00 m ²
• WC-Anlage D/H/Putzraum		
• 3 ½-Zi-Studio	GF NGF ANGF	= 91.38 m ² = 76.58 m ² = 10.34 m ²
• Velo-Kellerräume	GF NGF	=113.22 m ² = 94.70 m ²

1.OG:

• 3 ½-Zi-Whg	GF NGF ANGF	=101.94 m ² = 84.99 m ² = 8.80 m ²
• 2 ½-Zi-Whg	GF NGF ANGF	= 69.73 m ² = 58.28 m ² = 10.34 m ²
• 3 ½-Zi-Whg	GF NGF ANGF	=101.78 m ² = 84.99 m ² = 8.80 m ²

2.OG:

• 3 ½-Zi-Whg	GF NGF ANGF	=101.94 m ² = 84.99 m ² = 8.80 m ²
• 1 ½-Zi-Whg	GF NGF ANGF	= 49.52 m ² = 40.58 m ² = 10.34 m ²
• 4 ½-Zi-Whg	GF NGF ANGF	=121.99 m ² =102.42 m ² = 8.80 m ²

Total: 1 Stk. à 1 ½– Zi-Studio

1 Stk. à 2 ½– Zi-Whg

4 Stk. à 3 ½– Zi-Whg

1 Stk. à 4 ½– Zi-Whg

7 Stk. TOTAL

2 Stk. Gem-Raum + Gewerbe

Nebenträume im Erdgeschoss und Untergeschoss (Ebene 1 + 2)

- Heizung, Technische Räume
- Trocknungsraum
- Wohnungskeller
- Veloraum / Kinderwagen
- Abwartsraum / Werkstatt
- Parkplätze in UN-Garage

Umgebung

- Veloabstellplätze
- Spielplatz
- Begegnungsflächen
- Grünflächen
- Briefkastenanlage
- Entsorgungseinrichtungen

Konstruktion	<p>Massivbau Fassaden mit monolithischen Backsteinmauerwerk verputzt (z.B. Porotherm 365 oder 425 mit Perlitfüllung, U-Wert 0.183 bzw. 0.159 W/m²K)</p> <p>Geschossdecken in Stahlbeton, Zwischenwände in Backstein, Kalksandstein und Stahlbeton.</p> <p>Satteldach in Holz, Eindeckung mit Tonziegel, optional mit Photovoltaik-Elemente, integriert, gesamte Dachflächen.</p>
Gebäude Technik	<p>Energiekonzept auf Minergie-Standard basierend, Zentrale nachhaltige Wärmerzeugung, Verteilung mittels Bodenheizung, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung WRG, zentrale Anlage im Dachgeschoss. Warmwasseraufbereitung zentral über Heizzentrale.</p> <p>Hohe Dämmwerte an Gebäudehülle für Minergie Standard und sommerlichen Wärmeschutz.</p> <p>Elektro- und Multimedia Erschliessung zeitgemäss und zukunftsgerichtet.</p>

Grundmengen nach SIA 416

• Anteil Grundstück		variabel
• GGF Gebäudegrundfläche		338 m ²
• GV Gebäudevolumen SIA 416 (ohne Untergeschoss/Garage etc.)		
13.00 x 26.00 (3.00 + 3.00 + 3.00)	=	3'042 m ³
13.00 x 26.00 (3.40 + 0.50)	=	<u>575 m³</u>
		<u>3'617 m³</u>
• GF Geschossflächen Total		1'014 m ²
• GF Wohnungen		638.28 m ²
• NGF Nettogeschossflächen Wohnen		532.83 m ²
• ANGF Aussennutzungsgeschossflächen		66.22 m ²

Baurechtlich

• BGF Bruttogeschossflächen 3 x 13.00 x 26.00		=	1'014 m ²
./. Keller			
8.40 x 13.00	=		- 109.20 m ²
./. Loggia's			
3 x 4.70 x 2.60	=	- 36.66 m ²	
4 x 4.40 x 2.60	=	- 45.76 m ²	=
			- 82.42 m ²
./.Treppe 2. OG			
2.55 x 3.41	=		- 8.70 m ²

Seite 8

./Inst. Schacht		
3 x 1.18 x 1.60	=	- 5.66 m ²
./ Gem. Raum EG		
4.10 x 7.05 = 28.90	=	- 33.70 m ²
2.40 x 2.00 = 4.80		
./ Mehrdämmung Fassade		
(40 – 35 cm = 5 cm)		
(0.05 (26.00 + 26.00 + 13.00 + 13.00)) x 2 = - 7.80		
0.05 (17.60 + 17.60 + 13.00 + 13.00) x 1 = - 3.06	=	- 10.86 m ²
BGF Total Bruttogeschossfläche	=	<u>763.46 m²</u>
AZ = 0.70		
Benötigte Landfläche	=	<u>1'091 m²</u>

Erstellungskosten / Kostenschätzung +/- 15 %

0	<u>Grundstück</u>			----- , -----
1	<u>Vorbereitungsarbeiten</u> (Rückbau im Hauptprojekt)			----- , -----
2	<u>Gebäude</u>			CHF 2'860'000.00 (100 %)
	2.0 Baugrube			
	2.1 Rohbau 1	CHF	800'000.00	(28.0 %)
	2.2 Rohbau 2	CHF	455'000.00	(15.9 %)
	2.3 Elektroanlagen	CHF	200'000.00	(7.0 %)
	2.4 Heizungs-Lüftungsanlage ohne Wärmeerzeugung	CHF	200'000.00	(7.0 %)
	2.5 Sanitäranlagen	CHF	280'000.00	(9.8 %)
	2.6 Transportanlagen	CHF	45'000.00	(1.6 %)
	2.7 Ausbau 1	CHF	175'000.00	(6.1 %)
	2.8 Ausbau 2	CHF	165'000.00	(5.8 %)
	2.9 Honorare	CHF	540'000.00	(18.8 %)
4.	<u>Umgebung</u>			
	Anteil Umgebung ca. 500 m ² Umschwung ca. 500 m ² x CHF 150.00			CHF 75'000.00
5.	<u>Baunebenkosten</u>			CHF 180'000.00
	5.1 Bewilligung/Gebühren	CHF	135'000.00	
	5.2 Muster, Projekte, Vervielfältigungen	CHF	25'000.00	
	5.3 Versicherungen	CHF	10'000.00	
	5.4 übrige Baunebenkosten	CHF	10'000.00	
6	<u>Reserve / Unvorhergesehenes (4.7 %)</u>			CHF 155'000.00
	Total			CHF 3'270'000.00

7 Optional

PV-Anlage

Gesamte Dachfläche

(16.00 x 27.00 = 432 m²)

432 m² x CHF 600.00

(CHF 261'000.00)

Kostenkennwerte

Gebäudekosten / m³

CHF 790.00 / m³

BKP 2/m³ GV 3'617 m³

Gebäudekosten / m²

CHF 2'820.00 / m²

BKP 2/m² GF 1'014 m²



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch

Überbauung Gemeindehausareal Einwohnergemeinde Rudolfstetten

Teilprojekt 2 Mehrfamilienhäuser

Vorprojekt 1 MFH

Variante MFH Mehrgenerationenhaus **MG**

Erläuterungsbericht + Kostenschätzung

Stand, 5. März 2021 / 30. März 2021

Seite 12

Absicht

Das Mehrgenerationenhaus soll die gute Durchmischung der Bewohner fördern und eine hohe Flexibilität für alle Lebensphasen aufweisen.

Der Haustypus kann privatwirtschaftlich oder genossenschaftlich erstellt und betrieben werden. Ein gemeinschaftliches Zusammenwohnen, gegenseitige Unterstützung von Jung und Alt, soll gefördert werden.

Die Wohnungen werden hindernisfrei und altersgerecht erstellt. Ein Weiterausbau zu kompletter Rollstuhlgängigkeit ist nach Bedarf zu ermöglichen.

Projekt

Der 3-geschossige Baukörper entsteht aus dem vorgegebenen Baufeld von 13.00 x 26.00 Metern.

Ein kompaktes, ruhiges Volumen mit flachgeneigtem Satteldach.

Der Kubus wird durch die einspringenden, geschützten Loggias aufgelockert ohne das Volumen zu verwässern.

Eine ruhige, rhythmische Befensterung, mit wenigen Fenstertypen, gliedert die verputzte Fassade.

Die vielfältige Nutzung zeichnet sich auch in den wechselnden Rhythmen ab, ohne unruhig zu wirken.

Die Wohnungen orientieren sich konsequent nach Süden und erhalten eine gute Besonnung und Belichtung. Gut organisierte, kompakte Grundrisse ergeben praktische, gut möblierbare Wohnungen.

Ein komfortables Angebot in den Nassräumen bieten eine gute Wohnqualität. Ergänzt durch das Reduit-Angebot mit Wasch- und Trockenturm.

Erschlossen wird das Haus über die nordseitige Treppen- und Aufzugsanlage.

Die Zufahrt und Parkierung wird über die gemeinsame UN-Garage in Ebene 1 organisiert.

Das durchgängige Wegnetz begünstigt die Erschliessung zu Fuss oder mit Fahrrad.

Mit dem breiten Angebot an Wohnungstypen, 1 ½ - 4 ½ - Zimmerwohnungen, soll eine flexible und breite Bewohnerdurchmischung ermöglicht werden. Ein breites und anpassungsfähiges Wohnangebot soll für viele Lebenslagen und Wohn- + Familienformen dienen.

Ergänzt wird das Angebot und die Flexibilität durch ein Schatzzimmer und Büro- Atelier, welche nach Bedarf zugemietet werden können. z.B. als Gast-, Pflegezimmer, Home-Office, Büro- und Atelier.

Der Anschluss und Bezug zu den Aussenflächen begünstigen eine angestrebte Mischung aus Wohnen und Arbeiten im Dorfkern.

Raumprogramm

EG:

• Büro/Atelier	NGF	=	25 m ²
• Schaltzimmer	NGF	=	16 m ²
• Dusche/WC	NGF	=	4 m ²
• 3 ½-Zi-Whg	GF	=	96.11 m ²
	NGF	=	81.37 m ²
	ANGF	=	11.28 m ²
• Velo- und Kellerräume	GF	=	125.24 m ²
	NGF	=	105.74 m ²

1.OG:

• 4 ½-Zi-Whg	GF	=	137.04 m ²
	NGF	=	115.69 m ²
	ANGF	=	9.24 m ²
• 1 ½-Zi-Studio	GF	=	35.66 m ²
	NGF	=	29.14 m ²
	ANGF	=	6.37 m ²
• 3 ½-Zi-Whg	GF	=	106.65 m ²
	NGF	=	88.99 m ²
	ANGF	=	9.24 m ²

2.OG:

• 4 ½-Zi-Whg	GF	=	137.04 m ²
	NGF	=	115.69 m ²
	ANGF	=	9.24 m ²
• 1 ½-Zi-Studio	GF	=	35.66 m ²
	NGF	=	29.14 m ²
	ANGF	=	6.37 m ²
• 3 ½-Zi-Whg	GF	=	106.65 m ²
	NGF	=	88.99 m ²
	ANGF	=	9.24 m ²

Total: 1 Stk. Büro / Atelier
1 Stk. Schaltzimmer
2 Stk. 1 ½-Zi-Studio
3 Stk. 3 ½-Zi-Whg
2 Stk. 4 ½-Zi-Whg

7 Stk. Wohnungen TOTAL

2 Zimmer TOTAL

Nebenräume im Erdgeschoss und Untergeschoss (Ebene 1 + 2)

- Heizung, Technische Räume
- Trocknungsraum
- Wohnungskeller
- Veloraum / Kinderwagen
- Abwartsraum / Werkstatt
- Parkplätze in UN-Garage

Umgebung

- Veloabstellplätze
- Spielplatz
- Begegnungsflächen
- Grünflächen
- Briefkastenanlage
- Entsorgungseinrichtungen

Konstruktion	<p>Massivbau Fassaden mit monolithischen Backsteinmauerwerk verputzt (z.B. Porotherm 365 oder 425 mit Perlitfüllung, U-Wert 0.183 bzw. 0.159 W/m²K)</p> <p>Geschossdecken in Stahlbeton, Zwischenwände in Backstein, Kalksandstein und Stahlbeton.</p> <p>Satteldach in Holz, Eindeckung mit Tonziegel, optimal mit Photovoltaik-Elemente, integriert, gesamte Dachflächen.</p>
Gebäude Technik	<p>Energiekonzept auf Minergie-Standard basierend, zentrale nachhaltige Wärmerzeugung, Verteilung mittels Bodenheizung, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung WRG, zentrale Anlage im Dachgeschoss. Warmwasseraufbereitung zentral über Heizzentrale.</p> <p>Höhe Dämmwerte an Gebäudehülle für Minergie Standard und sommerlichen Wärmeschutz.</p> <p>Elektro- und Multimedia Erschliessung zeitgemäss und zukunftsgerichtet.</p>

Grundmengen nach SIA 416

• Anteil Grundstück			variabel
• GGF Gebäudegrundfläche			338 m ²
• GV Gebäudevolumen SIA 416 (ohne Untergeschoss/Garage etc.)			
(13.00 x 26.00) (3.00 + 3.00 + 3.00)	=		3'042 m ³
(13.00 x 26.00) (3.40 x 0.50)	=		<u>575 m³</u>
			<u>3'617 m³</u>
• GF Geschossflächen			1'014 m ²
• GF Wohnen			654.81 m ²
• NGF Nettogeschossflächen Wohnen			549.01 m ²
• ANGF Aussennutzungsgeschossflächen			60.98 m ²

Baurechtlich

• BGF Bruttogeschossflächen 3 x 13.00 x 26.00		=		1'014 m ²
./.. Keller				
09.60 x 0.72	=	6.91 m ²		
13.00 x 8.80	=	114.40 m ²	=	- 121.31 m ²
./.. Loggias ⁴				
4 x 4.60 x 2.60	= -	47.84 m ²		
2 x 4.25 x 1.90	= -	16.15 m ²		
1 x 4.70 x 2.80	= -	<u>13.16 m²</u>	=	- 77.15 m ²
./..Treppe 2. OG				
1.40 x 4.60		=		- 6.44 m ²

Seite 18

./Inst. Schacht		
- 2 x 1.05 x 0.87	=	- 1.83 m ²
./ Mehrdämmung Fassade		
(40 – 35 cm = 5 cm)		
(0.05 x (26.00 + 26.00 + 13.00 + 13.00) x 2 = 7.80		
(0.05 x (16.80 + 16.80 + 13.00 + 13.00) x 1 = 2.98	=	- 10.78 m ²
BGF Total Bruttogeschossfläche	=	<u>796.49 m²</u>
AZ = 0.70		
Benötigte Landfläche	=	<u>1'138 m²</u>

Erstellungskosten / Kostenschätzung +/- 15 %

0	<u>Grundstück</u>		----- , -----
1	<u>Vorbereitungsarbeiten</u> (Rückbau im Hauptprojekt)		----- , -----
2	<u>Gebäude</u>		CHF 2'900'000.00 (100 %)
	1.0 Baugrube		
	1.1 Rohbau 1	CHF 800'000.00	(27.6 %)
	1.2 Rohbau 2	CHF 455'000.00	(15.7 %)
	1.3 Elektroanlagen	CHF 200'000.00	(6.9 %)
	1.4 Heizungs-Lüftungsanlage ohne Wärmeerzeugung	CHF 200'000.00	(6.9 %)
	1.5 Sanitäranlagen	CHF 310'000.00	(10.7 %)
	1.6 Transportanlagen	CHF 45'000.00	(1.5 %)
	1.7 Ausbau 1	CHF 175'000.00	(6.0 %)
	1.8 Ausbau 2	CHF 165'000.00	(5.7 %)
	1.9 Honorare	CHF 550'000.00	(19.0 %)
4.	<u>Umgebung</u>		
	Anteil Umgebung ca. 500 m ² Umschwung ca. 500 m ² x CHF 150.00		CHF 75'000.00
5.	<u>Baunebenkosten</u>		CHF 180'000.00
	2.1 Bewilligung/Gebühren	CHF 135'000.00	
	2.2 Muster, Projekte, Vervielfältigungen	CHF 25'000.00	
	2.3 Versicherungen	CHF 10'000.00	
	2.4 übrige Baunebenkosten	CHF 10'000.00	
6	<u>Reserve / Unvorhergesehenes (3.3 %)</u>		<u>CHF 155'000.00</u>
	Total		CHF 3'310'000.00

7 Optional

PV-Anlage

Gesamte Dachfläche

(16.00 x 27.00 = 432 m²)

432 m² x CHF 600.00

(CHF 261'000.00)

Kostenkennwerte

Gebäudekosten / m³

CHF 802.00 / m³

BKP 2/m³ GV 3'617 m³

Gebäudekosten / m²

CHF 2'860.00 / m²

BKP 2/m² GF 1'014 m²



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch

Überbauung Gemeindehausareal

Einwohnergemeinde Rudolfstetten

Teilprojekt 2 Mehrfamilienhäuser

Vorprojekt 1 MFH

Variante MFH Miethaus **MI**

Erläuterungsbericht + Kostenschätzung

Stand, 5. März 2021 / 30. März 2021

Seite 22

Absicht

Mit der Erstellung des Miethauses / Rendite-Liegenschaft, soll ein breites Marktsegment angesprochen werden. Das Wohnungsmix von 1½ - 4 ½-Zimmer Wohnungen deckt diesen ab für alle Alterskategorien und viele Wohnformen in heutiger und zukünftiger Form.

Ein zentrumsnahes, attraktives Wohnen mit einem guten Angebot an Flächen, Nass- und Nebenräumen und ein wertiger Ausbau und Materialien, bieten den Bewohnern ein hohes Mass an Komfort und Wohnqualität.

Die Wohnungen werden hindernisfrei und altersgerecht gestaltet und mit dauerhaften, stimmigen Oberflächen und Einbauten ausgestattet.

Marktgerechte Mieten ergeben eine adäquate, nachhaltige Rendite auf das investierte Kapital auch auf längerem Zeithorizont.

Projekt

Der 3-geschossige Baukörper entsteht aus dem vorgegebenen Baufeld von 13.00 x 26.00 Metern.

Ein kompaktes, ruhiges Volumen mit flachgeneigtem Satteldach.

Der Kubus wird durch die einspringenden, geschützten Loggias aufgelockert ohne das Volumen zu verwässern.

Eine ruhige, rhythmische Befensterung, mit wenigen Fenstertypen, gliedern die verputzte Fassade.

Die Wohnungen orientieren sich konsequent nach Süden und erhalten eine gute Besonnung und Belichtung. Gut organisierte Grundrisse ermöglichen praktische, gut möblierbare Wohnungen.

Ein komfortables Angebot an Nassräumen bieten eine hohe Wohnqualität. Ergänzt durch das Reduit-Angebot mit Wasch- und Trockenturm.

Erschlossen wird das Haus über die nordseitige Treppen- und Aufzugsanlage.

Die Zufahrt und Parkierung wird über die gemeinsame UN-Garage in Ebene 1 organisiert.

Das durchgängige Wegnetz begünstigt die Erschliessung zu Fuss oder mit Fahrrad.

Der Wohnungsmix von 1 ½ - 4 ½ - Zimmerwohnungen dürfte vom Markt gut aufgenommen werden und bietet modernes Wohnen an attraktiver Lage an.

Raumprogramm

EG:

• 4 ½-Zi-WHG	GF	= 131.17 m ²
	NGF	= 109.11 m ²
	ANGF	= 9.60 m ²
• 2 ½-Zi-WHG	GF	= 65.35 m ²
	NGF	= 54.02 m ²
	ANGF	= 7.44 m ²
• Kellerräume	GF	= 93.84 m ²
	NGF	= 77.78 m ²

1.OG:

• 3 ½-Zi-Whg	GF	= 113.32 m ²
	NGF	= 94.10 m ²
	ANGF	= 9.60 m ²
• 1 ½-Zi-Studio	GF	= 51.01 m ²
	NGF	= 41.60 m ²
	ANGF	= 7.44 m ²
• 3 ½-Zi-Whg	GF	= 113.71 m ²
	NGF	= 93.91 m ²
	ANGF	= 9.60 m ²

2.OG:

• 3 ½-Zi-Whg	GF	= 113.32 m ²
	NGF	= 94.10 m ²
	ANGF	= 9.60 m ²
• 1 ½-Zi-Studio	GF	= 51.01 m ²
	NGF	= 41.60 m ²
	ANGF	= 7.44 m ²
• 3 ½-Zi-Whg	GF	= 113.71 m ²
	NGF	= 93.91 m ²
	ANGF	= 9.60 m ²

Total: 2 Stk. à 1 ½-Zi-Studio
 1 Stk. à 2 ½-Zi-Whg
 4 Stk. à 3 ½- Zi-Whg
 1 Stk. à 4 ½- Zi-Whg
8 Stk. TOTAL

Nebenträume im Erdgeschoss und Untergeschoss (Ebene 1 + 2)

- Heizung, Technische Räume
- Trocknungsraum
- Wohnungskeller
- Veloraum / Kinderwagen
- Abwärtsraum / Werkstatt
- Parkplätze in UN-Garage

Umgebung

- Veloabstellplätze
- Spielplatz
- Begegnungsflächen
- Grünflächen
- Briefkastenanlage
- Entsorgungseinrichtungen

Konstruktion	<p>Massivbau Fassaden mit monolithischen Backsteinmauerwerk verputzt (z.B. Porotherm 365 oder 425 mit Perlitfüllung, U-Wert 0.183 bzw. 0.159 W/m²K)</p> <p>Geschossdecken in Stahlbeton, Zwischenwände in Backstein, Kalksandstein und Stahlbeton.</p> <p>Satteldach in Holz, Eindeckung mit Tonziegel, optional mit Photovoltaik-Elemente, integriert, gesamte Dachflächen.</p>
Gebäude Technik	<p>Energiekonzept auf Minergie-Standard basierend, Zentrale nachhaltige Wärmerzeugung, Verteilung mittels Bodenheizung, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung WRG, zentrale Anlage im Dachgeschoss. Warmwasseraufbereitung zentral über Heizzentrale.</p> <p>Hohe Dämmwerte an Gebäudehülle für Minergie Standard und sommerlichen Wärmeschutz.</p> <p>Elektro- und Multimedia Erschliessung und Bestückung komfortabel und zeitgemäss.</p>

Grundmengen nach SIA 416

• Anteil Grundstück			variabel
• GGF Gebäudegrundfläche			338 m ²
• GV Gebäudevolumen SIA 416 (ohne Untergeschoss/Garage etc.)			
13.00 x 26.00 (3.00 + 3.00 + 3.00)	=		3'042 m ³
13.00 x 26.00 (3.40 x 0.50)	=		<u>575 m³</u>
			<u>3'617 m³</u>
• GF Geschossflächen			1'014 m ²
• GF Wohnen			752.60 m ²
• NGF Nettogeschossflächen Wohnen			622.35 m ²
• ANGF Aussennutzungsgeschossflächen			70.32 m ²

Baurechtlich

• BGF Bruttogeschossflächen					
3 x (13.00 x 26.00)	=				1'014 m ²
./.. Keller					
8.80 x 3.10	=	27.28 m ²			
7.60 x 6.00	=	45.60 m ²			
3.90 x 4.50	=	17.55 m ²	=		- 90.43 m ²
./.. Loggia's					
3 x (3.10 x 2.80)	=	- 26.04 m ²			
5 x (4.40 x 2.80)	=	- 61.60 m ²	=		- 87.64 m ²

Seite 28

./Treppe 2. OG		
1.40 x 4.60	=	- 6.44 m ²
./ Mehrdämmung Fassade		
(40 – 35 cm = 5 cm)	=	- <u>11.25 m²</u>
(0.05 x (26.00 + 26.00 + 13.00 + 13.00) x 2 = 7.80		
(0.05 x (21.50 + 21.50 + 13.00 + 13.00) x 1 = 3.45		
Total BGF	=	<u>818.24 m²</u>
AZ = 0.70		
Benötigte Landfläche	=	<u>1'169 m²</u>

Erstellungskosten / Kostenschätzung +/- 15 %

0	<u>Grundstück</u>		----- , -----
1	<u>Vorbereitungsarbeiten</u> (Rückbau im Hauptprojekt)		----- , -----
2	<u>Gebäude</u>		CHF 3'143'000.00
		(100 %)	
	0.0 Baugrube		
	0.1 Rohbau 1	CHF 800'000.00	(25.4 %)
	0.2 Rohbau 2	CHF 495'000.00	(15.7 %)
	0.3 Elektroanlagen	CHF 225'000.00	(7.1 %)
	0.4 Heizungs-Lüftungsanlage ohne Wärmeerzeugung	CHF 200'000.00	(6.4 %)
	0.5 Sanitäranlagen	CHF 400'000.00	(12.7 %)
	0.6 Transportanlagen	CHF 48'000.00	(1.5 %)
	0.7 Ausbau 1	CHF 200'000.00	(6.4 %)
	0.8 Ausbau 2	CHF 200'000.00	(6.4 %)
	0.9 Honorare	CHF 575'000.00	(18.4 %)
4.	<u>Umgebung</u>		
	Anteil Umgebung ca. 500 m ² Umschwung		
	ca. 500 m ² x CHF 150.00		CHF 80'000.00
5.	<u>Baunebenkosten</u>		CHF 189'000.00
	8.4 Bewilligung/Gebühren	CHF 135'000.00	
	8.4.1 Muster, Projekte, Vervielfältigungen	CHF 30'000.00	
	8.5 Versicherungen	CHF 12'000.00	
	8.6 übrige Baunebenkosten	CHF 12'000.00	
6	<u>Reserve / Unvorhergesehenes (4.2 %)</u>		<u>CHF 148'000.00</u>
	Total		CHF 3'560'000.00

7 Optional

PV-Anlage

Gesamte Dachfläche

(16.00 x 27.00 = 432 m²)

432 m² x CHF 600.00

(CHF 261'000.00)

Kostenkennwerte

Gebäudekosten / m³

CHF 870.00 / m³

BKP 2/m³ GV 3'617 m³

Gebäudekosten / m²

CHF 3'100 / m²

BKP 2/m² GF 1'014 m²

7.10 Mietzinsspiegel alternative Wohnformen (Architektur Ackermann AG)

7.10.1 Variante Miethaus

Überbauung Gemeindehausareal Rudolfstetten

Mietzinsspiegel Variante Miethaus



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch

<u>Einheit</u>	<u>WHG-Typ</u>	<u>Geschoss</u>	<u>NFG m²</u>	<u>Mietzins (Netto ohne NK)</u>
1	4.5-Zi-Whg	EG	109.11	CHF 2'100.00
2	2.5-Zi-Whg	EG	54.02	CHF 1'550.00
3	3.5-Zi-Whg	1. OG	94.10	CHF 1'900.00
4	1.5-Zi-Studio	1. OG	41.60	CHF 1'250.00
5	3.5-Zi-Whg	1. OG	93.91	CHF 1'900.00
6	3.5-Zi-Whg	2. OG	94.10	CHF 1'900.00
7	1.5-Zi-Studio	2. OG	41.60	CHF 1'250.00
8	3.5-Zi-Whg	2. OG	93.91	CHF 1'900.00
Total / Monat				CHF 13'750.00
Total / Jahr				CHF 165'000.00
Autoabstellplatz in UN-Garage				CHF 120.00 / Monat
Autoabstellplatz aussen				CHF 60.00 / Monat

30.03.2021

7.10.2 Variante Mehrgenerationenhaus (genossenschaftlich)

Überbauung Gemeindehausareal Rudolfstetten



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch

Mietzinsspiegel Variante Mehrgenerationenhaus (Genossenschaftlich)

<u>Einheit</u>	<u>WHG-Typ</u>	<u>Geschoss</u>	<u>NFG m²</u>	<u>Mietzins (Netto ohne NK)</u>
Allg.	Büro/Atelier	EG	25.00	CHF 380.00
Allg.	Schlafzimmer	EG	16.00	CHF 250.00
1	3.5-Zi-Whg	EG	81.37	CHF 1'550.00
2	4.5-Zi-Whg	1. OG	115.69	CHF 1'800.00
3	1.5-Zi-Studio	1. OG	29.14	CHF 1'050.00
4	3.5-Zi-Whg	1. OG	88.99	CHF 1'580.00
5	4.5-Zi-Whg	2. OG	115.69	CHF 1'800.00
6	1.5-Zi-Whg	2. OG	29.14	CHF 1'050.00
7	3.5-Zi-Whg	2. OG	88.99	CHF 1'580.00
Total / Monat				CHF 11'040.00
Total / Jahr				CHF 132'480.00
Autoabstellplatz in UN-Garage				CHF 120.00 / Monat
Autoabstellplatz aussen				CHF 60.00 / Monat

30.03.2021

7.10.3 Variante Mehrgenerationenhaus (marktwirtschaftlich)

Überbauung Gemeindehausareal Rudolfstetten



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch

Mietzinsspiegel Variante Mehrgenerationenhaus (Marktwirtschaftlich)

<u>Einheit</u>	<u>WHG-Typ</u>	<u>Geschoss</u>	<u>NFG m²</u>	<u>Mietzins (Netto ohne NK)</u>
Allg.	Büro/Atelier	EG	25.00	CHF 450.00
Allg.	Schlafzimmer	EG	16.00	CHF 300.00
1	3.5-Zi-Whg	EG	81.37	CHF 1'830.00
2	4.5-Zi-Whg	1. OG	115.69	CHF 2'200.00
3	1.5-Zi-Studio	1. OG	29.14	CHF 1'100.00
4	3.5-Zi-Whg	1. OG	88.99	CHF 1'850.00
5	4.5-Zi-Whg	2. OG	115.69	CHF 2'150.00
6	1.5-Zi-Whg	2. OG	29.14	CHF 1'100.00
7	3.5-Zi-Whg	2. OG	88.99	CHF 1'850.00
Total / Monat				CHF 12'830.00
Total / Jahr				CHF 153'960.00
Autoabstellplatz in UN-Garage				CHF 120.00 / Monat
Autoabstellplatz aussen				CHF 60.00 / Monat

30.03.2021

7.10.4 Variante genossenschaftlicher Wohnungsbau

Überbauung Gemeindehausareal Rudolfstetten



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch

Mietzinsspiegel Variante Genossenschaftlicher Wohnungsbau

<u>Einheit</u>	<u>WHG-Typ</u>	<u>Geschoss</u>	<u>NFG m²</u>	<u>Mietzins (Netto ohne NK)</u>
Allg.	Gem.-Raum	EG	33.00	-
Allg.	Büro/Atelier	EG	25.00	CHF 350.00
1	3.5-Zi-Studio	EG	76.58	CHF 1'520.00
2	3.5-Zi-Whg	1. OG	84.99	CHF 1'550.00
3	2.5-Zi-Studio	1. OG	58.28	CHF 1'250.00
4	3.5-Zi-Whg	1. OG	84.99	CHF 1'550.00
5	3.5-Zi-Whg	2. OG	84.99	CHF 1'550.00
6	1.5-Zi-Whg	2. OG	40.58	CHF 1'050.00
7	4.5-Zi-Whg	2. OG	102.42	CHF 1'750.00
Total / Monat				CHF 10'570.00
Total / Jahr				CHF 126'840.00
Autoabstellplatz in UN-Garage				CHF 120.00 / Monat
Autoabstellplatz aussen				CHF 60.00 / Monat

30.03.2021

7.11 Berechnung Baurechtszins Variante Genossenschaftlicher Wohnungsbau (Architektur Ackermann AG)

Überbauung Gemeindehausareal Rudolfstetten



ARCHITEKTUR
ACKERMANN

ARCHITEKTUR ACKERMANN AG
BERNSTRASSE 67
8964 RUDOLFSTETTEN
T. 056 633 08 55
info@architektur-ackermann.ch
www.architektur-ackermann.ch

Berechnung Baurechtszins Variante Genossenschaftlicher Wohnungsbau

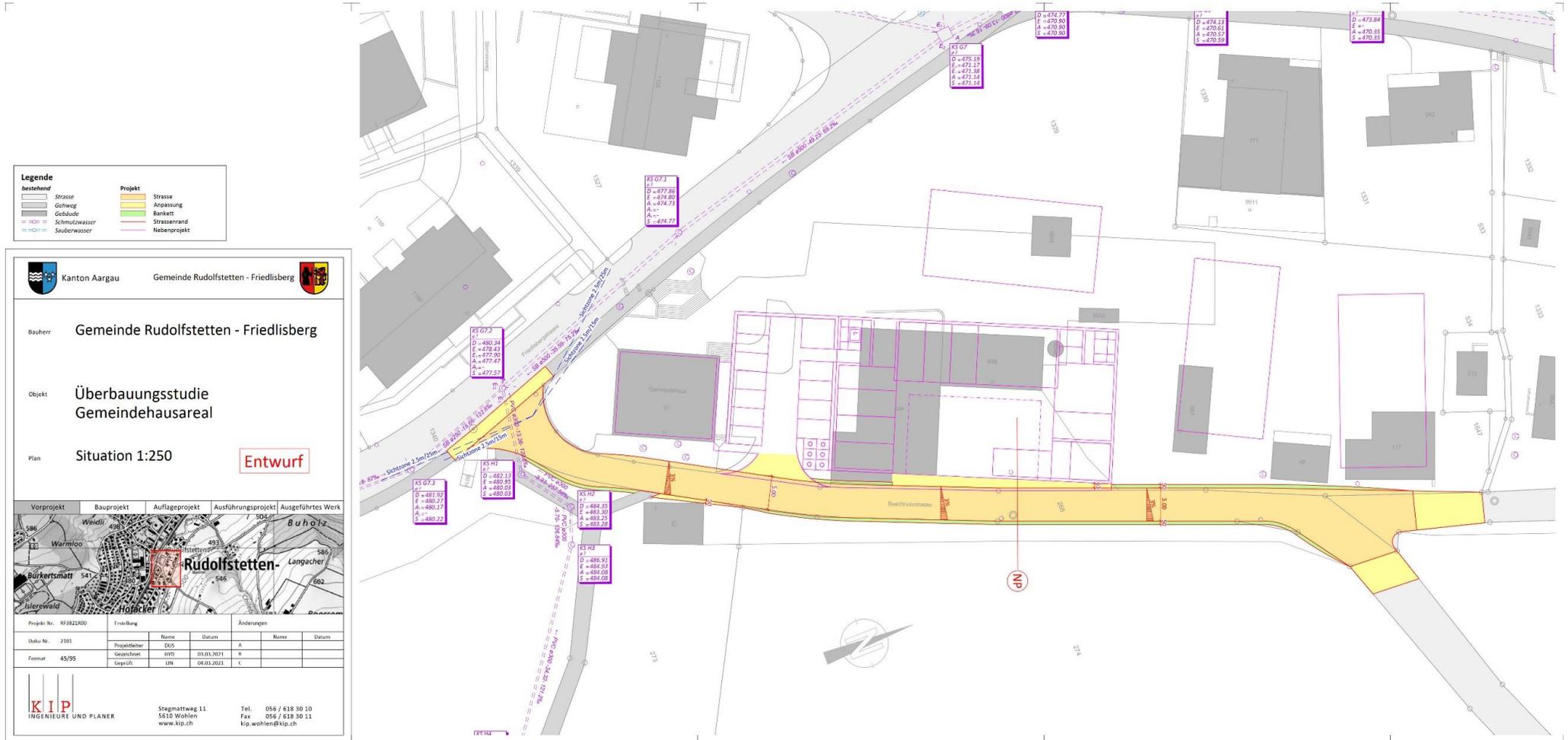
VP Genossenschaftshaus

BGF	=	763.46 m ²		
AZ	=	0.70		
Benötigte Landfläche	=	<u>1091 m²</u>		
			Landwert / m ²	= CHF 950.00
			Landwert	= CHF 1'036'450.00
			Baurechtszins	= 2 %
			Baurechtszins / J	= CHF 20'729.00
			Laufzeit	= 90 Jahre
			Total Einnahmen	= CHF 1'865'610.00

30.03.2021

7.12 Zufahrt und Schleppkurven Entsorgung

7.12.1 Situationsplan Buechholzstrasse





7.12.2 Normalprofil Buechholzstrasse



Kanton Aargau



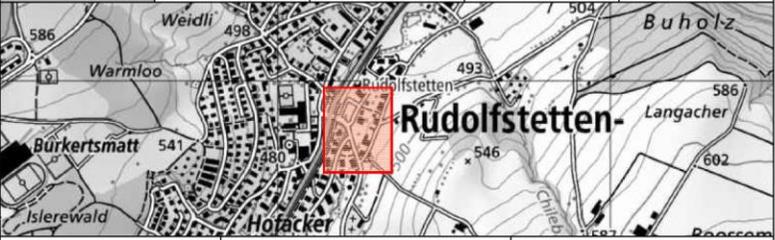
Gemeinde Rudolfstetten - Friedlisberg

Bauherr **Gemeinde Rudolfstetten - Friedlisberg**

Objekt **Überbauungsstudie
Gemeindehausareal**

Plan **Normalprofil 1:50** Entwurf

Vorprojekt	Bauprojekt	Auflageprojekt	Ausführungsprojekt	Ausgeführtes Werk
------------	------------	----------------	--------------------	-------------------



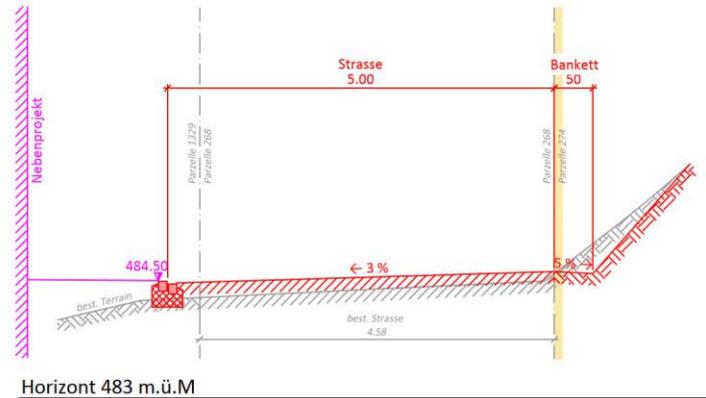
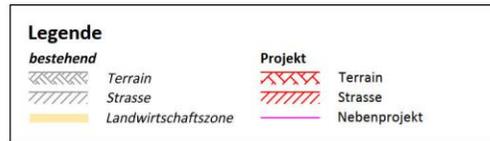
Projekt-Nr.	RF3821R00		Erstellung		Änderungen	
Doku-Nr.	4101	Projektleiter	DUS	Datum	A	
		Gezeichnet	HYD	03.03.2021	B	
Format	30/42	Geprüft	LIN	04.03.2021	C	



KIP
INGENIEURE UND PLANER

Stegmattweg 11
5610 Wohlen
www.kip.ch

Tel. 056 / 618 30 10
Fax 056 / 618 30 11
kip.wohlen@kip.ch



Entsorgung 1



Entsorgung 2



Entsorgung 3



Entsorgung 4



Entsorgung 5



Entsorgung 6



Entsorgung 7



Zufahrt: Friedlisbergstrasse
 Ausfahrt: Friedlisbergstrasse
Waschanlage



**Einfahrt über Friedlisbergstrasse
Sattelschlepper Variante 1**



Einfahrt über Friedlisbergstrasse Sattelschlepper Variante 2



Einfahrt über Friedlisbergstrasse Sattelschlepper Variante 3



Einfahrt über Friedlisbergstrasse LKW



Ausfahrt über Friedlisbergstrasse Sattelschlepper



Ausfahrt über Friedlisbergstrasse LKW



7.13 Berechnung Ausnutzungsziffer (AZ-Berechnung)

AZ Berechnung

1905 Projekt Gemeindeareal Rudolfstetten



Ebene 0
Saal 606.73m²
Wohnen 422.50m²

Ebene 1
Saal 134.53m²
Wohnen 390.18m²

Ebene 2
Saal oder Wohnen 311.25m²
Wohnen 924.74m²
Gemeinde 683.88m²
Werkhof 200.33m²
Gemeinde best. 204.88m²

Ebene 3
Wohnen 938.82m²
Werkhof 217.68m²
Gemeinde best. 200.38m²

Ebene 4
Wohnen 904.74m²
Gemeinde best. 200.38m²

Gesamt

Saal 741.26m²
Saal oder Wohnen 311.25m²
Wohnen Gemeinde 2392.20m²
Wohnen Fröhli/Hüsler 1188.78m²
Werkhof 418.01m²
Gemeinde 683.88m²
Gemeinde bestehend 605.64m²
TOTAL 6341.02m²

Tiefgarage 3000.00m²
Kellerräume Wohnen 845.45m²
Kellerräume Gemeinde 91.68m²

AZ Berechnung

Landfläche 8'005.00m²
Bruttogeschossfläche 6'341.02m²
erlaubte AZ 0.8
mögliche BGF 6492.28m²

$$6'341.02\text{m}^2 : 8'005\text{m}^2 = 0.792$$

7.14 Kubische Berechnung SIA 116

kubische Berechnung SIA 116

1905 Projekt Gemeindeareal Rudolfstetten



Ebene 0
 Saal: $370.86\text{m}^2 \times 5.90\text{m}$ = $2'188.08\text{m}^3$
 Saal Nebenräume: $213.66\text{m}^2 \times 3\text{m}$ = 640.98m^3
 Zuschlag Saal: $(370.86 + 213.66) \times 1\text{m}$ = 584.52m^3
 Gewerbe: $595.85\text{m}^2 \times 3\text{m}$ = $1'787.55\text{m}^3$
 Zuschlag Gewerbe: $173.35\text{m}^2 \times 1\text{m}$ = 173.35m^3
 Tiefgarage: $1575.01\text{m}^2 \times 3\text{m}$ = $4'725.03\text{m}^3$

Ebene 2
 über Saal: $370.86\text{m}^2 \times 3.50\text{m}$ = $1'298.01\text{m}^3$
 Wohnen: $(338.00\text{m}^2 \times 3\text{m}) \times 3$ = $3'042.00\text{m}^3$
 $422.50\text{m}^2 \times 3\text{m}$ = $1'267.50\text{m}^3$
 Zuschlag Keller: $(89.36 + 273.44) \times 1\text{m}$ = 362.80m^3
 Verwaltung: $1151.90\text{m}^2 \times 3\text{m}$ = $3'455.70\text{m}^3$
 Zuschlag Werkhof: $83.84\text{m}^2 \times 1\text{m}$ = 83.84m^3

Ebene 3
 Zuschlag Saal Dach: $370.86\text{m}^2 \times 0.50\text{m}$ = 185.43m^3
 Wohnen: $(338.00\text{m}^2 \times 3\text{m}) \times 3$ = $3'042.00\text{m}^3$
 Zuschlag Dach: $422.50\text{m}^2 \times 1.52\text{m}$ = 642.20m^3
 Zuschlag Verwalt.: $(257.19 + 302.15\text{m}^2) \times 1$ = $1'559.34\text{m}^3$
 Werkhof: $651.38\text{m}^2 \times 5.90\text{m}$ = $3'843.14\text{m}^3$

Ebene 4
 Wohnen: $(338.00\text{m}^2 \times 3\text{m}) \times 3$ = $3'042.00\text{m}^3$
 Zuschlag Dach: $338.00\text{m}^2 \times 1.52\text{m} \times 3$ = $1'541.28\text{m}^3$
 Zuschlag Werkhof: $747.07\text{m}^2 \times 1\text{m}$ = 747.07m^3

Ebene 1
 Zuschl. Saal Dach: $97.95\text{m}^2 \times 1\text{m}$ = 97.95m^3
 Wohnen: $422.50\text{m}^2 \times 3\text{m}$ = $1'267.50\text{m}^3$
 Keller: $625.18\text{m}^2 \times 3.5\text{m}$ = $2'188.13\text{m}^3$
 Zuschlag Verwalt.: $128.81\text{m}^2 \times 1\text{m}$ = 128.81m^3
 Werkhof: $721.34\text{m}^2 \times 4\text{m}$ = $2'885.36\text{m}^3$
 Tiefgarage: $1538.68\text{m}^2 \times 3.5\text{m}$ = $5'385.38\text{m}^3$
 Zuschlag Tiefgarage: $1299.11\text{m}^2 \times 1\text{m}$ = $1'299.11\text{m}^3$

Tiefgaragen = $11'409.52\text{m}^3$
Wohnbauten inkl. Keller = $13'218.21\text{m}^3$
Wohnbau Fröhli & Hüser = $5'138.10\text{m}^3$
Saalbau inkl. Wohnungen = $4'907.02\text{m}^3$
Gemeindeverwaltung = $5'143.85\text{m}^3$
Werkhof inkl. Entsorgung = $7'559.41\text{m}^3$
Gesamt = $47'376.11\text{m}^3$



7.15 Visualisierungen

7.15.1 Aussenbereich Erweiterung Gemeindeverwaltung



7.15.2 Aussenbereich Gemeindesaal

Die Visualisierungen befinden sich aktuell noch in Erarbeitung und werden – sobald diese vorliegen – an dieser Stelle ergänzt. Besten Dank für das Verständnis.

7.15.3 Aussenbereich Aufenthaltsbereich Mehrfamilienhäuser

Die Visualisierungen befinden sich aktuell noch in Erarbeitung und werden – sobald diese vorliegen – an dieser Stelle ergänzt. Besten Dank für das Verständnis.

7.15.4 Werkhof/Entsorgung

Die Visualisierungen befinden sich aktuell noch in Erarbeitung und werden – sobald diese vorliegen – an dieser Stelle ergänzt. Besten Dank für das Verständnis.