



Zweite Informationsveranstaltung zum geplanten Projekt «Neues Gemeindehaus»



Dienstag, 9. Mai 2023

Das Wichtigste zuerst...



- **Realisation eines Generationenprojektes** – gestützt auf die erarbeitete Liegenschaften Strategie und die daraus abgeleiteten dringendsten Massnahmen
- **Überbauung des gemeindeeigenen Grundstückes an der Rällikerstrasse** – Neubau eines Gemeindehaus und eines zusätzlichen Wohngebäudes für barrierefreie, altersgerechte Wohnungen
- **Wichtige zu lösende Themen im Zusammenhang mit diesem Projekt:**
Neue Standorte / Lösungen für das Blumengeschäft Blatt & Blüte und für die Mönchaltorfer Chilbi

Das Wichtigste zuerst...



- **Zweckbau mit EG und zwei Obergeschossen** - in der für Mönchaltorf üblichen Bescheidenheit
- **Büroflächen nach Norm** – gestützt auf vorhandene Richtlinien und Empfehlungen von Kanton(en)
- **Mehrzweckraum im EG** – auch für Vereine nutzbar, als Ergänzung des Angebots im Gemeindezentrum Mönchhof
- **Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten vorausschauend denken und planen** – Fortsetzung der bereits umgesetzten Projekte, keinen Handlungsbedarf (Investitionsstau) Nachfolgern und Bevölkerung hinterlassen

Bedeutung eines Gemeindehauses

- **Dienstleistungszentrum** für die Mönchaltorfer Bevölkerung
 - **Anlaufstelle** für ganz viele Anliegen – von der Geburt bis ins Alter und in ganz verschiedenen Lebenssituationen
 - **Arbeitsort** für die rund 24 Mitarbeitenden der Verwaltung sowie für die Behörden- und Kommissionsmitglieder (z.B. für Besprechungen)
 - **Ausbildungsstätte** für junge Berufsleute
 - **Archiv** für die Lagerung der archiwwürdigen Akten
-
- **Auftritt / Präsentation der Gemeinde nach aussen**
 - ...und ein Ort, an dem sich alle Mönchaltorferinnen und Mönchaltorfer zugehörig und «zu Hause» fühlen

Heutige Herausforderungen

Aus Kundensicht

- zentrale Anlaufstelle für die Kunden/innen fehlt
- Privatsphäre am Schalter nicht sichergestellt (Diskretion fehlt)
- Warteraum draussen ohne Witterungsschutz für Bereich Steuern
- Behindertenzugänglichkeit nicht für alle Verwaltungsbereiche sichergestellt

Aus betrieblicher Sicht

- Raumreserve an allen Standorten aufgebraucht (Sitzungszimmer, Archiv)
- sicherheitstechnische Anforderungen an Arbeitsplätze nicht eingehalten
- ineffiziente, betriebsorganisatorisch schwierige Abläufe
- Nebenräume für das Personal fehlen

Gemeinde Mönchaltorf ist bestrebt eine möglichst attraktive Arbeitgeberin zu sein

Die Gemeinde Mönchaltorf bietet ihren Mitarbeitenden heute bereits gute und möglichst moderne Arbeitsbedingungen

- flexible Arbeitszeitmodelle, Jahresarbeitszeit, Teilzeitarbeit auch für Kaderstellen
- technisch gut ausgerüstete Arbeitsplätze in jedoch teilweise ungeeigneten Räumlichkeiten
- gute Weiterbildungsmöglichkeiten
- persönliches Arbeitsklima, motivierende und fördernde Organisationskultur

Die Gemeinde Mönchaltorf als Arbeitgeberin legt Wert auf die möglichst gute Vereinbarkeit von Beruf und Familie/Privatleben und wurde dafür letztmals im Jahr 2021 mit dem Prädikat UND „Familie und Beruf“ ausgezeichnet.

Die heutigen Arbeitsplätze und Nebenräume entsprechen jedoch nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Infrastruktur. Die dezentrale Organisation verhindert teilweise effiziente Abläufe und bindet personelle Ressourcen, die auch anders eingesetzt werden könnten.

Moderne Strukturen und Abläufe

Die Gemeinde Mönchaltorf hat in den vergangenen Jahren neue Impulse der Arbeitswelt, insbesondere im Verwaltungsumfeld aufgenommen und entsprechend den Mönchaltorfer Bedürfnissen umgesetzt:

- **regelmässige Überprüfung der Verwaltungsorganisation und von Stellenplänen** – auch immer im Vergleich mit anderen Gemeinden (Benchmark)
- **konsequente Nutzung von Synergien** innerhalb der Einheitsgemeinde (Gemeinde und Schule)
- **schrittweise Umsetzung von Digitalisierungsschritten** zur Effizienzsteigerung der Verwaltungsabläufe und der Behördenarbeit, aber auch zum Ausbau des digitalen Dienstleistungsangebots für die Bevölkerung
- **technische Weiterentwicklung der Arbeitsplätze**: flexibel nutzbare Arbeitsplätze innerhalb des Gemeindehauses, Nutzung der Arbeitsplätze auch für Externe (z.B. Revisoren)
- **effiziente Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten** (teilen von Arbeitsplätzen bei Teilzeit Pensen – zum Beispiel mit Lehrlingsarbeitsplatz)

Chancen eines neuen Gemeindehauses

- **Schaffung einer zentralen Anlaufstelle** für sämtliche Anliegen der Bevölkerung
- **Zusammenführung aller Verwaltungsbereiche** als Grundlage für eine effiziente und schlanke Verwaltung (keine Personaleinsparungen – aber trotz Wachstum Stellenplanerhöhung in Grenzen halten!)
- Umsetzung wichtiger **sicherheitsrelevanter Aspekte** zum Schutz der Privatsphäre der Kundinnen und Kunden sowie der Mitarbeitenden
- **Positionierung als moderne Arbeitgeberin** mit entsprechend flexiblen und attraktiven Büroräumlichkeiten
- **Nutzen der frei werdenden Räume**
 - * im Verwaltungsgebäude an der Schulhausstrasse 7 für die Schule (für Sitzungszimmer, Therapieräume, Büro Schulsozialarbeit, etc.)
 - * Verkauf oder Umnutzung heutiges Gemeindehaus (Wohnzone, Baujahr 1952)



Rückblick

Jahr 2000

- erste Standortstudien im Zusammenhang mit der Bildung der Einheitsgemeinde

Jahr 2012/2013

- Standortevaluation für ein neues Gemeindehaus / Vorentscheid für Standort «Rällikerstrasse» (zahlreiche Varianten wurden eingehend geprüft)

Jahr 2020/2021

- Erarbeitung einer gesamtheitlichen Liegenschaften Strategie

Jahr 2022/2023

- Neustart Projekt / Bildung Arbeitsgruppen Gemeinderat und Verwaltung
- Aufarbeitung bisheriger Arbeitsgrundlagen, Dokumentationen und Analysen
- Definitiver Entscheid für Standort «Rällikerstrasse»
- Erste Informationsveranstaltung für interessierte Bevölkerung (16.11.2022)
- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie inkl. Raumprogramm

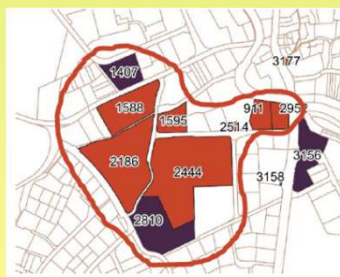
Liegenschaften Strategie

gesamtheitliche Betrachtung aller
Gemeinde- und
Schulliegenschaften

Ermittelte, prioritäre
Handlungsschwerpunkte

liegen im Perimeter der Schulanlage und
der Gemeindeverwaltung

- * Gemeindehaus / Verwaltung
- * Turnhalle Hagacher



Gemeinde- und Schulverwaltung (2022-2025)

- Beschränktes Raumangebot trotz Container-Provisorium
- Zusammenführung aller Bereiche der Einheitsgemeinde

Turnhallen (2025-2030)

- 3 Turnhallen sind ausreichend für die aktuellen Schüler- und Klassenzahlen
- Die Turnhallen Hagacher und Rietwis Alt sind für heutige Standards zu klein



Kinderbetreuung KidzClub (2027-2032)

- Raumbedarf im KidzClub inkl. Provisorium aktuell ausreichend

Kindergärten und Kinderkrippe (2030-2035)

- Schulraum ist aktuell ausreichend
- KIGA Lebenserwartung ca. 10-15 Jahre, danach Sanierung fällig
- Restliche Lebenserwartung Kinderkrippe ca. 15-20 Jahre



Wieso nicht der Standort «Brunnacherstrasse» ?

Standort Brunnacher

Pro

- + Nah zur Bushaltestelle
- + Erhalt des heutigen Chilbiplatzes / Standort Blumengeschäft «Blatt und Blüte»

Kontra

- Das Grundstück lässt nur unförmige Gebäudestruktur in dieser Grösse zu
- Das Grundstück Brunnacher im Gestaltungsplan Silbergrueb ist für eine zukünftige Gesamtentwicklung des Dorfes relevant. Der Gemeinderat möchte das Gebiet auf Grund der Bevölkerungsentwicklung und der optimalen Nutzung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht überbauen.

Das Baufeld lässt weitere Nutzungen zu, welche in vielen Zonen nicht mehr zulässig sind / Mässig störende Betriebe wie z.B.:

- Verkaufsgeschäfte
- Coiffeursalon
- Fitnessstudio
- Café

Wieso nicht der Standort «Brunnacherstrasse» ?



Grundstück lässt nur unförmige Gebäudestruktur in der Grösse zu



Definitive Wahl des Standortes «Rällikerstrasse»

Standort Rällikerstrasse

Pro

- + das Grundstück hat gute Überbauungsvoraussetzungen (keine Kompromisse notwendig, optimale Form für das Gemeindehaus möglich)
- + Ziel der Raumplanung (Überbauung von brachliegenden Grundstücken, Schliessen von Baulücken)
- + Arealentwicklung, Grundstück für die Entwicklung der Gemeinde nutzen (Gemeindehaus/ barrierefreier, altersgerechter Wohnraum)
- + unterirdische Parkierung kann gut umgesetzt werden
- + sehr günstige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten

Kontra

- neue Standorte / Lösungen für Blumengeschäft Blatt & Blüte sowie Chilbi Mönchaltorf
- Distanz zur Bushaltestelle

Entwicklung des gesamten Grundstückes «Rällikerstrasse»

- Gemeindehaus
- barrierefreier, altersgerechter Wohnraum
- gemeinsame Tiefgarage
- attraktive Aussenraumgestaltung



Folgende Themen sind wichtig und werden gelöst:



- **Neuer Standort für Chilbi**
Chance für neue Ideen? Gespräche werden mit Dorfverein geführt, Lösungen werden gemeinsam angedacht und gefunden!
- **Alternativer Standort für das sehr geschätzte Blumengeschäft «Blatt & Blüte»**
Diverse Gespräche geführt, verschiedene Optionen möglich und bereits aufgezeigt, finale Lösung offen

Ergebnisse Machbarkeitsstudie

Umfang

- Flächenschemas des Raumprogramms
- Aufzeigen von räumlichen Zusammenhängen und Abhängigkeiten innerhalb des Raumprogramms
- volumetrische Studie inkl. möglicher städtebaulicher Anordnung
- Grobschätzung Kosten gemäss aktuellem Projektstand
- Nachweis der anrechenbaren Geschossflächen

Ziele

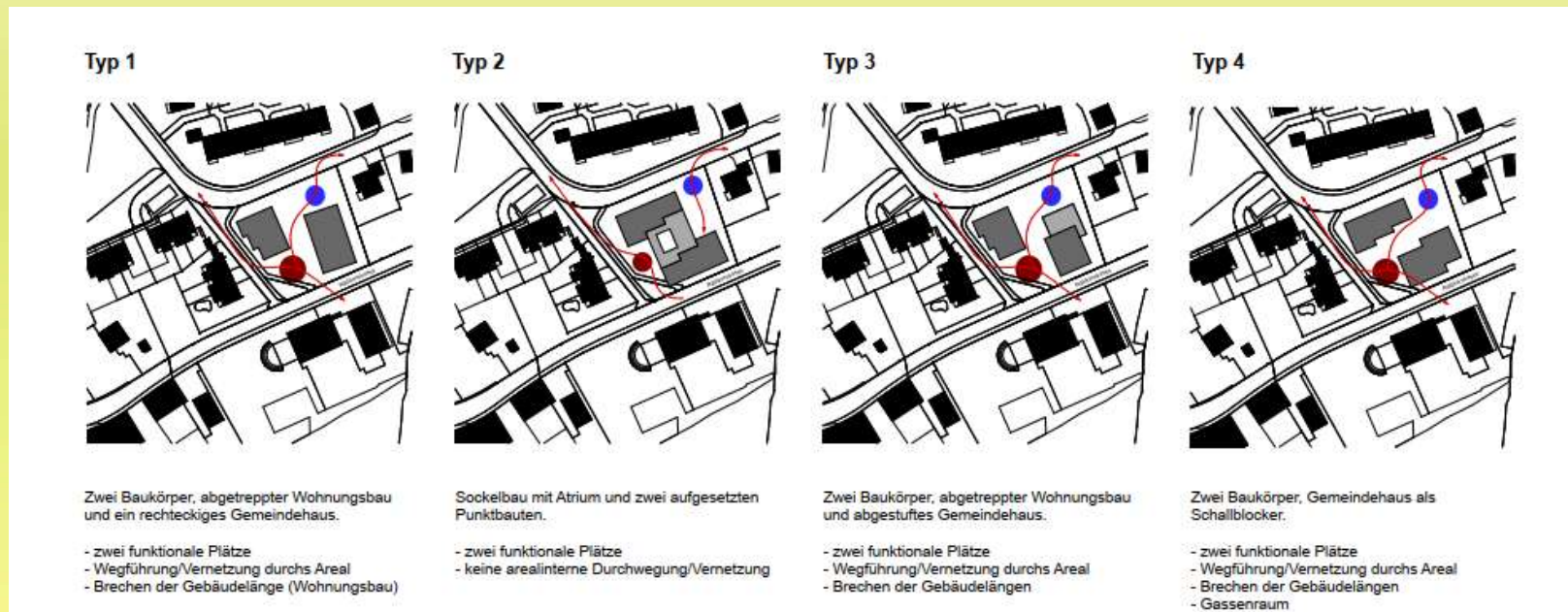
- Prüfen und verfeinern des Raumprogrammes
- Grundlage für das Wettbewerbsverfahren (Bestimmen von Rahmenbedingungen)
- Anregung einer fundierten Diskussion von allen Beteiligten
- Ausloten baurechtlicher Rahmenbedingungen
- Grundlage für Wettbewerbskredit

Machbarkeitsstudie

Abgrenzung

- kein architektonisches Projekt
- keine gestalterische Ausformulierung
- keine endgültig bestimmte Typologie
- keine ausgearbeiteten Grundrisse
- kein statisches Konzept
- kein haustechnisches Konzept

Machbarkeitsstudie – städtebauliche Grundtypologien und Aussenräume



Machbarkeitsstudie – Visualisierung



Machbarkeitsstudie – erste Ideen für mögliche Grundrisse



Grundrisse Obergeschosse



Gesamtleistungswettbewerb – was ist das genau?

- **Erarbeitung von Lösungsvorschlägen** zu Vorhaben mit klar definierten Aufgabenstellungen
- **Zusammenarbeit** von Architekt, Ingenieuren und Unternehmern
- in der Regel **mehrstufiges Verfahren**
- **Vergabe** erfolgt aufgrund von zwei sich ergänzenden, verbindlichen Angeboten zu Qualität und Preis für **Planung und Bau**
- **Gewinner des Wettbewerbs** erhält Auftrag für Planung und Bau

Gesamtleistungswettbewerb – Ablauf

- **Inhalte Wettbewerb definieren** (klare Aufgabenstellung)
- **Organisation** (Jury, Termine etc.)
- **Durchführung**
 - * öffentliche Ausschreibung
 - * Einreichung der Qualifikationsunterlagen durch Bewerber/innen
 - * formelle Vorprüfung auf Vollständigkeit der Unterlagen
 - * Diskussion und Bewertung durch Jury
 - * Bekanntgabe des Ergebnisses der Präqualifikation
- **Jurierung Wettbewerb und Schlusdokumentation**



Wettbewerbskredit

Antrag an die Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023

- Gesamtpreissumme der Wettbewerbsteilnehmer	Fr. 150'000.00
- Planungsleistungen Fachplaner	Fr. 75'000.00
- Vergütung Preisgericht und externe Experten	Fr. 50'000.00
- Diverse Nebenkosten und Reserve	<u>Fr. 25'000.00</u>
	<u>Fr. 300'000.00</u>

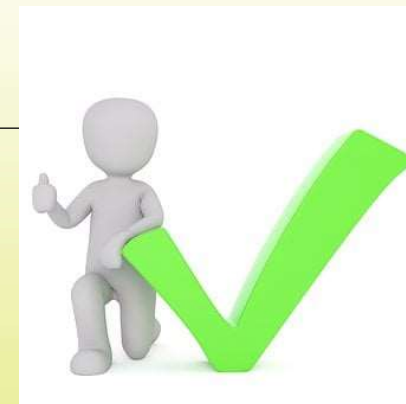
Geschätzte Baukosten gemäss SIA
ohne Land und Ausstattung:

Fr. 12-14 Mio.

Aktueller Stand des Projektes / grober Zeitplan

- **Liegenschaften Strategie**
- **Standortentscheid**
- **Machbarkeitsstudie (inkl. Raumprogramm)**
- **Heute: Zweite Informationsveranstaltung für interessierte Bevölkerung**
- **Genehmigung Wettbewerbskredit an Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023**
- **Durchführung Gesamtleistungswettbewerb / Präsentation der Ergebnisse**
(bis Frühjahr 2024)
- **Urnenabstimmung über definitives Projekt**
(ca. Herbst 2024)
- **Erarbeitung Bauprojekt / Baubewilligungsverfahren / Auflagenbereinigung**
(im Jahr 2025)
- **Bauphase**
(ca. 2025-2028)





Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

• Richtiger Zeitpunkt

Bedarf drängt sich nach jahrelangen Provisorien und Kompromissen dringlich auf.

Nach Jahren mit finanziellen Defiziten verfügt die Gemeinde heute über eine sehr solide finanzielle Situation, die ein solches Investitionsvorhaben überhaupt ermöglicht.

• Politische Zielsetzung

Seriöse Infrastrukturplanung für die Zukunft und die nächste Generation!

Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für die Bevölkerung.

Schaffung von guten Bedingungen für eine moderne, effiziente und schlanke Verwaltung.

Fragen?



**Herzliche Einladung
zum Apéro und Austausch!**

