



Neues Gemeindehaus mit separatem Wohngebäude und Tiefgarage (Gesamtprojekt)

INFORMATIONSVERANSTALTUNG
DONNERSTAG, 30. OKTOBER 2025



Neues Gemeindehaus mit separatem Wohngebäude und Tiefgarage (Gesamtprojekt)

PREMIERE: ERKLÄRUNGSVIDEO





Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Rückblick / Geschichte



- 20-jährige Planung
– aus verschiedenen Gründen, vor allem aufgrund der angespannten Finanzlage, immer wieder sistiert
- Liegenschaftsstrategie im Jahr 2021 zeigt dringendsten Handlungsbedarf bei den Verwaltungsgebäuden
- Notlösungen/Provisorien umgesetzt (z.B. langjähriges Provisorium im Container für Bereich Steuern seit dem Jahr 2013, Kindergarten, Schülerbetreuung KidzClub, etc.) – Erkenntnisse werden für nachhaltige, definitive Lösung genutzt!
- Weiterer Bedarf im Bereich der Turnhalle Hagacher und der Erneuerung des Containerbauten im Bereich der Kinderbetreuung (Kinderkrippe Müslihuus, Schülerbetreuung KidzClub)



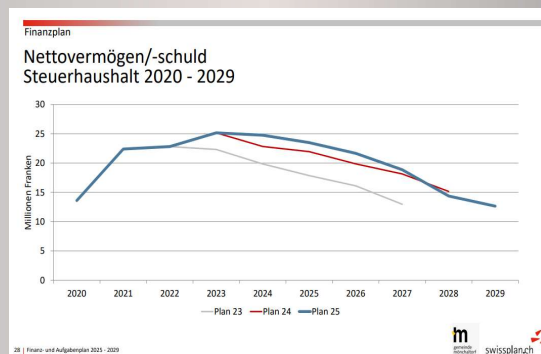
Machbarkeitsstudie im Jahr 2026



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Richtiger Zeitpunkt

- finanzielle Lage stark verbessert
- solide Finanz- und Vermögenssituation
- aufgearbeitete, umfassende und vorausschauende Unterhalts- und Investitionsplanung



Finanzierung ohne eine Steuererhöhung gut möglich



Aufnahme Fremdkapital zur Sicherstellung der Liquidität



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Entwicklung des Dorfes



- Mönchaltorf ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen
- Einwohnerzahlen 1950: 837 Zeitpunkt Bau heutiges Gemeindehaus
- Einwohnerzahlen 2025: 4'479 Stand September 2025
- Bevölkerungsentwicklung noch nicht abgeschlossen: + 500 mit der vollständigen Überbauung der letzten eingezonten Grundstücke im Gebiet Silbergrueb
- Bedürfnisse haben sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert und erweitert – neue Aufgaben, zusätzliche Personen
- Vergleich auch Nutzungen übrige Gebäude früher / heute:
 - Gemeindezentrum Mönchhof
 - Feuerwehrgebäude



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Wieso ein neues Gemeindehaus ?

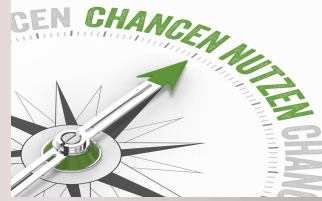


- **sehr enge Platzverhältnisse**
 - hat sich mit der Übernahme der Post Partnerfiliale weiter zugespitzt
 - Raumreserven (inkl. Archivflächen) sind heute vollständig aufgebraucht
- im Gemeindehaus steht kein einziger **Sitzungsraum** mehr zur Verfügung
- **kein Platz für externe Revisionsdienste und externe Dienstleister** wie z.B. Archivarin (sitzt im Kopierraum)
- **Datenschutz** kann nicht vollständig eingehalten werden (Schalterbereiche, Archiv, etc.)
- **Sicherheitsvorgaben** können nicht umgesetzt werden (Soziales, Steuern)
- **Wartebereiche** ohne Witterungsschutz (Steuern)
- **keine behindertengerechte Zugänge** (Gemeindehaus, Steuern)
- **ineffiziente Abläufe** aufgrund der drei verschiedenen Standorte



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Chancen eines neuen Gemeindehaus



- **zentrale Anlaufstelle** für alle Anliegen der Mönchaltorfer Bevölkerung
- Umsetzung der **barrierefreien, behinderungsgerechten** Zugänglichkeit
- Umsetzung der **datenschutzrechtlichen Vorgaben** (Diskretionsschalter)
- Umsetzung der **sicherheitstechnischen Anforderungen** an ein Bürogebäude der öffentlichen Hand
- Einhaltung der aktuellen Anforderungen an eine **moderne Infrastruktur** (Arbeitsplätze, Nebenräume)
- **Effizienzsteigerung** der Arbeitsabläufe und **Optimierung der Zusammenarbeit** innerhalb der Verwaltung



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Standortevaluation / Überbauung ganzes Grundstück



- gemeindeeigenes Grundstück
- **Standort Rällikerstrasse für die Einheitsgemeinde aufgrund der direkten Nähe zur Schule optimal**
- heutiger Standort Gemeindehaus aus verschiedenen Gründen verworfen
- raumplanerische Überlegungen: Entwicklung / Überbauung des gesamten Grundstückes in der Kernzone
- *deshalb*: zusätzliches Wohngebäude mit barrierefreien, altersgerechten, kleinen Wohnungen geplant (Wohnangebot deckt nachweislich grossen Bedarf im Dorf, zugleich bringt Wohngebäude Mieterträge und reduziert jährlich wiederkehrende Kosten)
- **Chilbi Standort**: seit dem Jahr 2024 auf der Schulanlage
- **Blumengeschäft Blatt & Blüte**: Pachtvertrag wäre Ende Jahr 2023 ausgelaufen, wurde bis Ende August 2026 verlängert, Alternativstandorte angeboten – Suche nach einem neuen Standort läuft



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Gesamtleistungswettbewerb

«Der Gesamtleistungswettbewerb dient zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zu Vorhaben, bei denen die Aufgabenstellung klar und präzise definiert ist und die Auftraggeberin die Zusammenarbeit von Architekten, Ingenieuren und Unternehmern wünscht.»



- zweistufiger, anonymer Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren (Präqualifikation)
- fachliche Begleitung durch: PlaneRaum, Fabio Trussardi & Team
- insgesamt 13 Bewerbungen, 1. Stufe: 6 Projekte, 2. Stufe: 3 Projekte
- Vergabe an das Siegerteam erfolgte aufgrund von zwei verbindlichen Angeboten zu Qualität und Preis
- Wettbewerbskredit: Genehmigung der Mönchaltorfer Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023
- Abschluss des gesamten Prozesses des Gesamtleistungswettbewerbs im August 2025 mit der Vernissage



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Preisgericht / Fachjury

Fachpreisrichter/innen

- Kathrin Simmen, Architektin ETH/SIA (Vorsitz)
- Christof Glaus, Architekt ETH/SIA
- Dani Fritschi, Landschaftsarchitekt FH BSLA
- Markus Keller, Architekt FH (Ersatz Fachpreisrichter)

Sachpreisrichter/innen

- Urs Graf, Gemeindepräsident
- Sandra Käppeli, Leiterin Bau- und Liegenschaftenverwaltung
- Cornelia Müller, Gemeindeschreiberin (Ersatz Sachpreisrichterin)

Experten/innen

- Bernhard Kaderli, Gemeinderat
- Stefan Rotschi, Gemeinderat
- Olivier Lerch, Vertretung Gewerbe/Bevölkerung
- Mirjana Kokic, PERITA AG, Zürich, Kostenplanung/Wirtschaftlichkeit
- Andy Arnold, marti+dietschweiler ag, Männedorf, Bauingenieurwesen
- Daniel Gilgen, Raumanzug GmbH, Zürich, Gebäudetechnik (HLKSE) und Bauphysik/Akustik
- Fabian Frei, Ingenieurbüro Bünzli AG, Ebmatingen, Brandschutz





Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Wieso das Siegerprojekt?

- **städttebaulich ausgewogenes Grundkonzept** – kein Prunkbau, kleinste Gebäudevolumen, gute und kompakte Wirkung
- **sehr gelungene Fassadengestaltung** mit stehenden Fensterproportionen und der feinen Gliederung der gestrichenen Holzverkleidung (*kritische Diskussion bezüglich die dunkle Farbgebung*)
- **Hauptzugang** Gemeindehaus sowie **Anlieferung Post** Seite Rällikerstrasse **ideal gesetzt** (*Masse Abfahrt Tiefgarage muss geprüft werden*)
- **ideale Raumkonzeption** auf den drei Stockwerken ermöglicht optimale und effiziente Arbeitsabläufe – Grundrisse vermochten von allen Projekten am besten zu überzeugen!



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Wieso das Siegerprojekt?

- **zentraler Erschliessungskern** mit rundherum liegenden Büroflächen bringt **maximale Flexibilität** – auch bei veränderten Bedürfnissen in der Zukunft
- neun **gut proportionierte Zimmer- und Wohnungsgrößen** im Wohngebäude
- die Küchen am **Laubengang begünstigen soziale Kontakte** (*Optimierungspotential bezüglich Lage Nasszellen und Balkontiefe*)
- Freiraumprojekt überzeugt mit differenzierten Aussenräumen und der zu erwartenden einladenden Stimmung unter den Linden des Gemeindehausplatzes
- **kostengünstigstes, wirtschaftlich bestes Projekt**

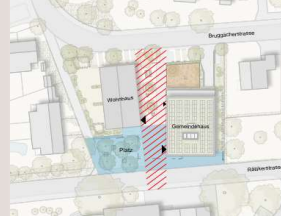




Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Städtebauliche Anordnung

- Gemeindehaus direkt an der Rällikerstrasse (30er Strecke) stärkt öffentliche Präsenz
- Wohngebäude zurückversetzt an der Bruggächerstrasse (ruhige Lage)
- **Anordnung ermöglicht grösstmögliche Rücksichtnahme auf die Anwohnenden, umliegenden Liegenschaften**
- Erschliessung Besucher/innen Parkplätze und Tiefgarage über Bruggächerstrasse (Anlieferung mit LKW über Rällikerstrasse)
- **hochwertige Aufenthaltsqualität** mit Bauelementen im Zwischenbereich und auf dem Gemeindehausplatz
- **genügend Veloabstellplätze** (auch überdachte) und kleiner Spielplatz – genutzt von Besucher/innen des Wohnhauses und des Gemeindehauses
- zwischen Gebäuden entsteht **eine offene Verbindungsachse** von der Rällikerstrasse zur Bruggächerstrasse (sicherer Schulweg)
- **Verbindungsstrasse für Anwohnende** Bruggächerstrasse 1, 3 & 5 bleibt bestehen - kein Durchgangsverkehr



Teilprojekt Gemeindehaus



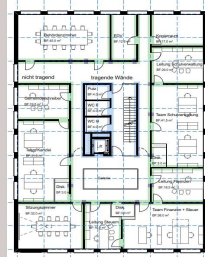
Hinweise: Die Fassadengestaltung des Gemeindehauses bezüglich des Farbtons ist noch nicht definitiv fixiert.

Holzfassade druckimprägniert – verwittert fast nicht, unterhaltsarmer!



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Architektur/ Raumprogramm



- Flachdach mit PV-Anlage
- Aufbau über massiven Erschliessungskern
– maximale Effizienz und Flexibilität
- **Erdgeschoss:** Foyer, Schalterbereich Allgemeine Verwaltung (Einwohnerkontrolle, Sicherheit), Postschalter mit Logistik, Sozialbereich mit separatem Wartebereich, kleines Sitzungszimmer, Mehrzweckraum, Toiletten, Kopier- und Materialraum
- **erstes Obergeschoss:** Gemeinderatskanzlei mit Gemeindeschreiberin, Schulverwaltung, Finanzen und Steuern, Behördenzimmer, mittelgrosses Sitzungszimmer, Toiletten, Kopier- und Materialraum, EDV Raum
- **zweites Obergeschoss:** Bau- und Liegenschaftenverwaltung, grosses Sitzungszimmer, Pausenraum, Ruheraum (auch nutzbar als Sanitätszimmer und Stillzimmer), flexibel nutzbarer Raum (z.B. Friedensrichterin oder Schulleitungen), Dachterrasse für Arbeitspausen und kleinere (Behörden-) Empfänge, Toiletten, Kopier- und Materialraum
- **Untergeschoss:** Tiefgarage, Bewegungsraum, Archiv, Lager, Elektro, Technik



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Innenleben

- **Foyer**
wirkt auf der Visualisierung eher gross
Masse: rund 70 m² (ca. 6.5m breit)
gewisse Grösse wichtig, aktuelle
Frequentierung: ca. 50 Pers. /Tag
- **Bürogrössen**
ca. 16m² für Einzelbüros
inkl. Besprechung
ca. 10m² pro Arbeitsplatz
- **Mehrzweckraum**
Grösse 73m², flexibel unterteilbar, schwellenfreier Zugang, Ausrüstung mit Teeküche und Garderobe sowie separaten Toiletten und Aussenbereich
- grössere Sitzungen, interne Weiterbildungstage, Verbandsveranstaltungen und Fachtagungen
- entlastet Räume im Gemeindezentrum Mönchhof – uneingeschränkte Nutzung für Dorfvereine und interessierte Mönchaltorfer/innen
- **Sitzungszimmer**
drei verschiedene Grössen, verteilt über alle drei Stockwerke
Ausrüstung entsprechend den Bedürfnissen der Fachbereiche auf der Etage



Hinweis: Lösung Geländer so nicht realisierbar (Blickschutz)



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

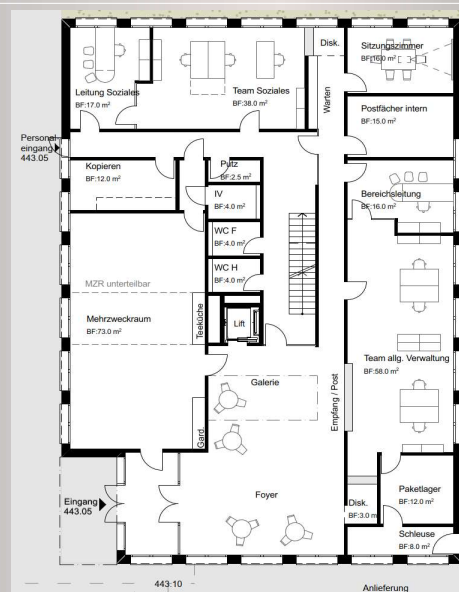
Innenleben

- **Nasszellen, Toiletten und Nebenräume**
 - Toiletten auf jedem Stockwerk
 - im Untergeschoss: Bewegungsraum mit Duschen und Toiletten - auch für Wohnhaus zugänglich
- **Diskretschalter**
 - Ausstattung sämtlicher Fachbereiche mit einem Diskretschalter
 - ermöglicht eine geschützte und diskrete Abwicklung der Geschäfte
- **Sicherheitskonzept**
 - Sicherung sensibler Räume durch zweite Türe
 - Alarmierung via Telefon oder Handsender
 - Unterscheidung verschiedener Sicherheitszonen: öffentlich, halböffentlich, Mischzone, Verwaltungszone, Sicherheitszone
- **Einrichtungsergänzung**
 - heutige Einrichtung wird wieder verwendet – jedoch Ergänzung wo nötig
 - Neueinrichtung der Sitzungszimmer
 - Kunst am Bau: Fotografien von Landschaften in s/w



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

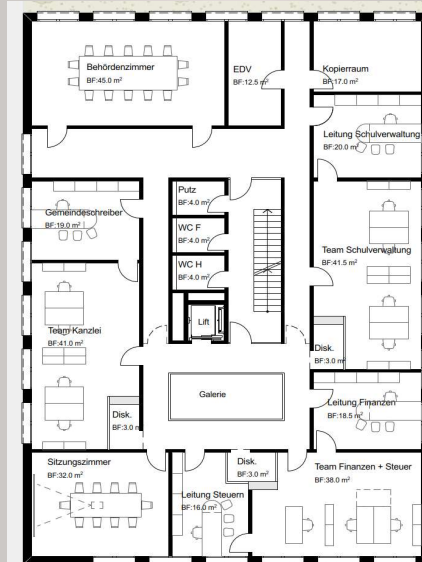
Grundriss Erdgeschoss





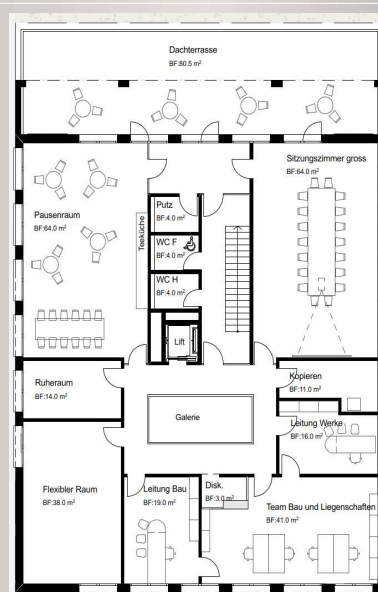
Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Grundriss 1. Obergeschoss



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Grundriss 2. Obergeschoss





Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Gebäudemasse



Gemeindehaus

Höhe: max. 9.5 Meter

Breite: ca. 19 Meter

Länge: ca. 27 Meter

Wohnhaus

Gebäudehöhe: 9.5 Meter

Breite: ca. 11 Meter

Länge: ca. 25 Meter

geltende Grenzabstände: mind. 3.5 Meter



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Grundriss Untergeschoss

- Parkplätze, 30 Stk.
- Veloabstellplätze, 20 Stk.
- Technik Gemeindehaus
- Archiv
- Elektrorum
- Putzraum
- Keller / Lager
- Bewegungsraum mit Duschen und Toiletten
- Aufzug ins Gemeindehaus
- Kellerräume Wohnhaus
- Technik Wohnhaus
- Aufzug ins Wohnhaus



☞ **Entlastung der Parkplatzsituation im Dorf:** Die Parkplätze des Gemeindehauses können bei grösseren Veranstaltungen der Bevölkerung gemeinsam mit anderen Standorten (wie z.B. Hartplatz Schule, PP Gemeindezentrum Mönchhof, PP Sportanlage Schwerzi) zur Verfügung gestellt werden!



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Vergleich Flächen Verwaltung bisher und neu

Neu:

Büroflächen	399 m ²
Pausenraum	64 m ²
Nebenräume	139 m ²
Archiv, Lager	100 m ²
Sitzungszimmer (3 Stk.)	<u>112 m²</u>
Total	<u>814 m²</u>

Heute:

Büroflächen	327 m ²
Pausenräume	32 m ²
Nebenräume	46 m ²
Archiv, Lager	85 m ²
Sitzungszimmer (3 Stk.)	<u>114 m²</u>
Total	<u>604 m²</u>



zusätzliche, neue Angebote/Räume:

Behördenzimmer	45 m ²
Posträume für Logistik	20 m ²
Dachterrasse	81 m ²
Ruheraum (z.B. Sanität)	14 m ²
Flexibler Raum	
(Friedensrichteramt, Revisionen)	38 m ²
Bewegungsraum	
(auch für Wohngebäude)	30 m ²
Mehrzweckraum	<u>73 m²</u>
Total	<u>301 m²</u>



Teilprojekt Wohngebäude



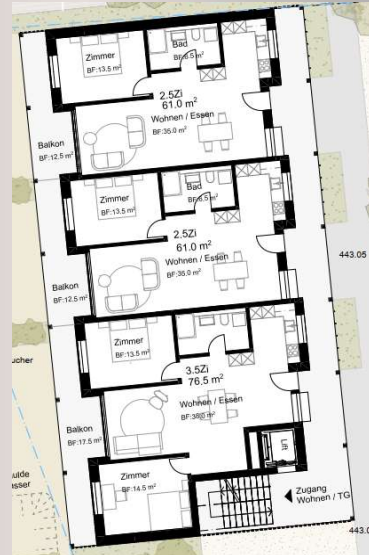
Der grossen Nachfrage nach altersgerechten, barrierefreien, kleinen Wohnungen in Mönchaltorf kann mit diesem Teilprojekt nachgekommen werden!



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

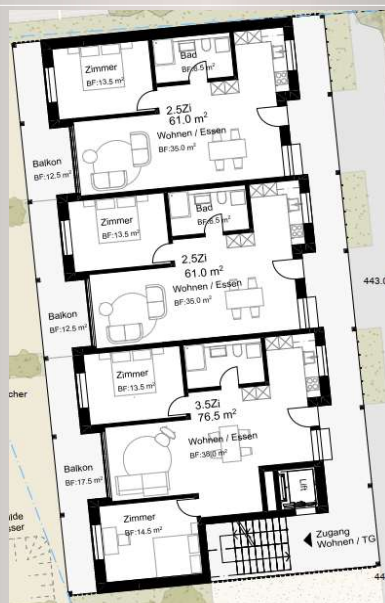
Architektur Wohngebäude

- Giebeldach, dreigeschossig, Aussentreppenhaus, seitliche Wetterschutz mit offener Holzverkleidung
- **offene Laubengänge** an Ostseite (optimaler Lichteinfall)
- **9 Wohnungen**
6 x 2.5 Zimmer / 3 x 3.5 Zimmer
- mind. zwei Fassadenausrichtungen pro Wohnung
- **Besonnung der Wohnräume sowie der Balkone und Sitzplätze über Südwestseite** (Beschattung wichtiges Thema)
- **gute Raumproportionen**, kurze Wege
- finaler Ausbau Nasszellen noch offen (Input: begehbare Badewannen)
- **barrierefreie, altersgerechte Wohnungen für Mönchaltorfer/innen**



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Grundrisse der Wohnungen





Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Umgebungsgestaltung / Aussenraum



- **öffentliche Durchwegung** verbindet Rällikerstrasse mit der Bruggächerstrasse
- **offener Platz** im Zugangsbereich des Gemeindehauses
- **wasserdurchlässige Oberfläche mit Baumgruppe** (in Tröge gepflanzt), Sitzplatzformen (auch für ältere Personen geeignet) und einem Brunnenbecken westlich (eine Erweiterung der Grünflächen wird in der Detailplanung geprüft)
- Platz verdichtet sich nach Norden und wird zur **halböffentlichen Vorzone zum Wohnhaus**
- **Öffentlicher Spielplatz**, geschützt durch eine Hecke
- **Besucher Parkplätze** und **Entsorgungsplatz** entlang Bruggächerstrasse
- **Fusswegverbindung zu Wohngebäude**, Strauchbepflanzung als Übergang zu den privat genutzten Gartenzonen
- **Verbindungsstrasse für Anwohnende** Bruggächerstrasse 1, 3 & 5 bleibt bestehen - kein Durchgangsverkehr
- **Anlieferung Post und Gemeindehaus über Rällikerstrasse**, Einfahrt Tiefgarage über Bruggächerstrasse



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Gebäudetechnik



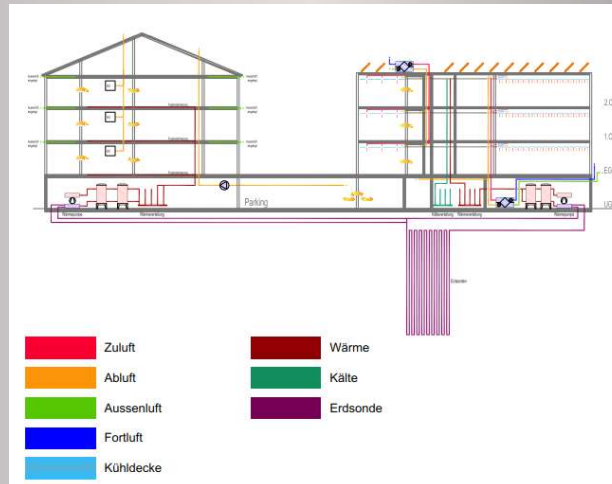
- **Haustechnik**: einfache Systeme – «so viel wie nötig – so wenig wie möglich»
- **Energieversorgung / Heizung / Kühlung**: Wärmepumpenkonzept aus Erdwärmesonden und Abwärme von internen Systemen, Free-Cooling-Betrieb, Regeneration der Erdwärmesonden über PV-Anlage
- **Wärmeabgabesysteme**: integriertes, hocheffizientes Heiz-/Kühldeckensystem, schallabsorbierende Funktion der Deckenuntersichten, Fussbodenheizung im Wohngebäude
- **Lüftungssysteme**: mechanische Belüftung der Bereiche mit erhöhter Personenbelegung im Gemeindehaus, Verbundlüftung- und Überströmelemente, Kaskadensystem im Wohngebäude mit Abluftventilatoren in den Nasszellen
- **Sanitär**: Wasseraufbereitung je Gebäude über zentrale Aufbereitung, Schmutzwasser und Regenwasser über Trennsystem
- **Elektro**: 250m² Photovoltaikanlage auf dem Gemeindehaus – wird für den Eigengebrauch verwendet, Arbeitsplatzerschliessung über Bodenkanäle
- **Brandschutz**: «Gebäude geringer Höhe», Entfluchtung Wohngebäude über Laubengänge, Entfluchtung im Gemeindehaus über Treppenhaus, brandfallgesteuertes Brandschutztor in der Tiefgarage



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Nachhaltigkeit / Energie

- dauerhafte Produkte
- Holz-Hybridbauweise
- grosser Holzanteil – ergibt niedriger CO₂-Ausstoss
- Low-Tech-Ansatz bei Gebäudetechnik
- Holz-Beton-Verbunddecken
- reduzierter Bedarf an elektrischer Energie und Wärmeenergie
- geringer Wartungs- und Unterhaltsaufwand



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Kosten

Die Kosten für das Gesamtprojekt belaufen sich auf insgesamt Fr. 16'500'000.-- (inkl. Mwst.) und setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

Baukosten Wohnhaus inkl. zugehöriges Kellergeschoss	Fr. 4'460'000.00
Baukosten Gemeindehaus inkl. zugehöriges Kellergeschoss	Fr. 8'755'000.00
Baukosten Tiefgarage	Fr. 1'750'000.00
Zwischentotal Baukosten	Fr. 14'965'000.00
Kosten für die Überführung des Landanteils des Gemeindehauses vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen, 2'030 m ² (Basis: Buchwert Fr. 510.--/m ²), buchhalterische Umlage	
	Fr. 1'035'300.00
Einrichtungskosten (Ergänzung zum bestehenden Mobiliar), inkl. Technikausrüstung Sitzungszimmer und neue Archivanlage	Fr. 260'000.00
Bauherrenvertretung Gesamtprojekt	Fr. 150'000.00
Reserve, Rundung	Fr. 89'700.00
Total Projektkosten insgesamt (inkl. Mwst.), gerundet	Fr. 16'500'000.00

Bestimmungen Gesamtleistungswettbewerb: Es gilt der eingegebene Fixpreis für das gesamte realisierte Projekt (Reserve von 5% in Baukosten eingerechnet)



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025



Grundstückspreis / Übertragung ins Verwaltungsvermögen

Finanzvermögen:	Erzielung von Erträgen oder Beteiligung an Unternehmungen, regelmässige Bewertung (Abnahme durch Kanton)
Verwaltungsvermögen:	Vermögenswerte, die der unmittelbaren Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen

Übertragung in das Verwaltungsvermögen

Anteil Grundstück, auf welchem das Gemeindehaus zu stehen kommt (2'030 m² von insgesamt 2'668 m²)

zum aktuellen Buchwert von Fr. 510.--/m²

Rechnung: 2'030 m² x Fr. 510.-- ergibt: **Fr. 1'035'300.--**

Dieser Betrag muss als Anteil des Gesamtkredites vom Stimmvolk genehmigt werden.



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Kostenaufteilung

Gemeindehaus Fr. 8'755'000.00

Wohnhaus Fr. 4'460'000.00

Tiefgarage Fr. 1'750'000.00

Übrige Kosten Fr. 499'700.00

Überführung Landanteil Fr. 1'035'300.00



Einrichtungsergänzung, Bauherrenvertretung, Reserve

rein buchhalterischer Vorgang



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Finanzierung

Trotz solider Finanzlage
zur Sicherstellung der Liquidität

Aufnahme eines langfristigen Darlehens (Fremdkapital) von
voraussichtlich Fr. 15'000'000.--

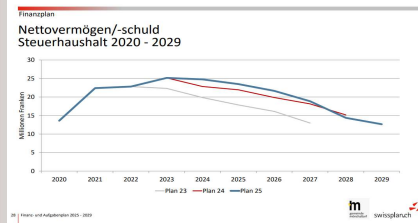
Keine Steuererhöhung nötig!

Eigenkapital von rund Fr. 42 Mio.

Nettovermögen per Ende Jahr 2024: Fr. 24.8 Mio.

Nettovermögen nach Investition voraussichtlich: Fr. 12.6 Mio.

Im Vergleich mit anderen Gemeinden im Kanton Zürich immer noch
ein überdurchschnittlicher Wert!



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Folgekosten

Die Folgekosten sind nicht Teil des Gesamtkredites, sondern umfassen jährlich wiederkehrende, unerlässliche und gebundene Aufwendungen sowie anfallende Kosten bei der vorgesehenen Nutzung der Anlage. Diese jährlich wiederkehrenden Folgekosten berechnen sich wie folgt:

Abschreibungen auf Gemeindehaus und Tiefgarage (über 33 Jahre) (Hochbauten ohne Land, gemäss Handbuch Finanzhaushalt Kanton Zürich)	Fr. 318'300.00
Abschreibungen auf Betriebseinrichtungen (über 20 Jahre)	Fr. 13'000.00
Verzinsung Fremdkapital (15 Mio., 1.5%)	<u>Fr. 225'000.00</u>
Zwischentotal Kapitalfolgekosten	Fr. 556'300.00
Betriebliche Folgekosten (1% der Baukosten) (Richtwert gemäss Handbuch Finanzhaushalt Kanton Zürich, gerundet)	Fr. 150'000.00
Total Folgekosten brutto	<u>Fr. 706'300.00</u>
abzüglich zukünftige jährliche Mietzinseinnahmen Wohngebäude	./. Fr. 331'200.00
Total Folgekosten netto, pro Jahr	<u>Fr. 375'100.00</u>



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Folgekosten

- **keine Stellenaufstockung** im zukünftigen Stellenplan für den Unterhalt der Anlagen
- **Neubauten** werden einige Jahre **deutlich unterhaltsamer** sein
- Reinigung: voraussichtlich Vergabe an externen Dienstleister – diese Kosten sind in den betrieblichen Folgekosten für Gemeindehaus und Wohnhaus von Fr. 150'000.– eingerechnet
(Vergleich heutige Unterhaltskosten nur Gemeindehaus: Fr. 40'000.–)



Zukünftige Mietzinseinnahmen aus dem Wohngebäude

- Kosten Wohngebäude knapp Fr. 4.5 Mio.
- **Mietzinse orientieren sich an einer Marktmiete** (kein sozialer Wohnungsbau; günstige Wohnungen stehen im Gemeindezentrum Mönchhof und im Mehrfamilienhaus an der Schulhausstrasse zur Verfügung)
- monatliche Durchschnittsmiete von rund Fr. 2'300.–
- in die jährlichen Mietzinseinnahmen eingerechnet sind ebenfalls Mieten für Parkplätze sowie Mieteinnahmen aus der Vermietung des Mehrzweckraumes



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Verwendung der frei werdenden Räume

Gemeindehaus, Esslingerstrasse 2

- Wohnzone, kommunales Schutzinventar
- als Wohnhaus konzipiert
- entweder Nutzung für öffentlichen Zweck oder Verkauf (Entscheidung offen, Kompetenz Gemeindeversammlung)



Steuercontainer neben Gemeindehaus, Esslingerstrasse 2

- seit 2013 im Einsatz, ca. 20 jährig
- Abbruch und Verkauf

Verwaltungstrakt, Schulhausstrasse 7

- 7 Büroräume können dann durch Schule genutzt werden (Therapieräume, Schulsozialarbeit, Besprechungsräume)
- dadurch frei werdende Räume in der Schulanlage wieder für Schulklassen nutzbar
- indirekte räumliche Entlastung der wachsenden Schule
Schülerzahlen – 2020/2021: 433 Schüler/innen & 2025/2026: 531 Schüler/innen





Informationsveranstaltung vom 30.10.2025



Weitere Schritte

- Kommunale Urnenabstimmung am Sonntag, 30. November 2025
- ...bei einem JA durch die Stimmberechtigten...**
- Bereinigung der Pläne (Garageneinfahrt, Grundrisse Wohngebäude)
Viele baurechtliche wie auch architektonische und gestalterische Themen wurden bereits im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs durch die Fachjury (Architekten, Landschaftsarchitekt, Statiker, Brandschutz, etc.) geprüft.
- Baueingabe mit Rechtsmittelverfahren
(Bestimmungen der alten wie neuen BZO werden eingehalten)
- Übernahme des geräumten Grundstückes Ende August 2026
- Bauzeit von rund 2 Jahren (2027 – 2028)
- Umzug / Bezug des neuen Gemeindehauses sowie Erstbezug der Wohnungen im Wohngebäude voraussichtlich im Jahr 2029



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Kommunale Urnenabstimmung vom 30. November 2025

Das neue Gemeindehaus erfüllt **alle** gestellten Anforderungen **optimal** und bietet eine vielversprechende, **zukunftsorientierte Perspektive!**



Das Projekt steht für Fortschritt, Qualität und eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung – **ein klarer Gewinn für die Zukunft unserer Gemeinde!** Wir danken Ihnen für das Vertrauen.

Bei Fragen oder für weitere Informationen stehen der Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung jederzeit gerne zur Verfügung!



Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Fragen?



Neues Gemeindehaus mit separatem Wohngebäude und Tiefgarage (Gesamtprojekt)

UND NOCHMALS: ERKLÄRUNGSVIDEO





Informationsveranstaltung vom 30.10.2025

Herzliche Einladung zum Apéro!

