

Link zum Erklärungsvideo:



gemeinde mönchaltorf



**Antrag und Beleuchtender Bericht
an die Stimmberechtigten für die**

Kommunale Urnenabstimmung

vom Sonntag, 30. November 2025



Visualisierung Gemeindehaus mit Wohngebäude und Platz

Vorlage:

Genehmigung eines Investitionskredites von insgesamt CHF 16.5 Mio. für den Neubau eines Gemeindehauses und eines zusätzlichen Wohngebäudes mit barrierefreiem, altersgerechtem Wohnraum und Tiefgarage (inkl. Landanteil Gemeindehaus, Einrichtungsergänzung, Bauherrenvertretung und Reserve).

Gemeindeverwaltung Mönchaltorf
Esslingerstrasse 2
8617 Mönchaltorf
Tel. 044 949 40 10
E-Mail: gemeinde@moenchaltorf.ch
www.moenchaltorf.ch

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Liebe Mönchaltorferinnen und Mönchaltorfer

Am 30. November 2025 entscheiden Sie an der Urne über die Realisation des geplanten Generationenprojektes «Neues Gemeindehaus mit separatem Wohngebäude».

Aus raumplanerischen Überlegungen ist eine gesamte Entwicklung bzw. Überbauung des freien Grundstückes in der Kernzone an der Rällikerstrasse geplant. Nebst dem Neubau eines Gemeindehauses ist deshalb die Schaffung von barrierefreiem, altersgerechtem Wohnraum vorgesehen. Das Projekt bietet eine einmalige Chance, die Verwaltung zentral und effizient an einem modernen Standort zusammenzuführen. Durch die Zusammenlegung aller Verwaltungsbereiche entsteht eine einheitliche Anlaufstelle, die den Service für die Mönchaltorfer/innen erheblich verbessert. Zudem ermöglicht das Projekt, die sinnvolle Nutzung der frei werdenden Räume im heutigen Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse 7, die zukünftig der Schule für Therapie- und Büroräume zur Verfügung stehen. Andere Räume in der Schulanlage können so wieder als Schulzimmer genutzt werden. Die solide Finanzlage der Gemeinde sowie die umfassende Finanz- und Aufgabenplanung gewährleisten, dass die Umsetzung nachhaltig und verantwortungsbewusst erfolgt.

Das Projekt steht für Fortschritt, Qualität und eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung – ein klarer Gewinn für die Zukunft unserer Gemeinde! Bei Fragen oder für weitere Informationen steht die Gemeindeverwaltung jederzeit gerne zur Verfügung.

Abstimmungsempfehlungen

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates:

JA

Genehmigung eines Investitionskredites von insgesamt CHF 16'500'000 für den Neubau eines Gemeindehauses und eines zusätzlichen Wohngebäudes (barrierefreier, altersgerechter Wohnraum) mit Tiefgarage. In den Kosten sind neben den effektiven Baukosten für die Gebäude (Anteil Gemeindehaus CHF 8'755'000, Anteil Tiefgarage CHF 1'750'000, Anteil Wohngebäude CHF 4'460'000) auch der Landanteil des Gemeindehauses, welches ins Verwaltungsvermögen übertragen werden muss (CHF 1'035'300) sowie die übrigen Projektkosten für die Einrichtungsergänzung (CHF 260'000), die Bauherrenvertretung (CHF 150'000) und eine Reserve (CHF 89'700) enthalten. In den Baukosten sind gemäss Bestimmungen des Gesamtleistungswettbewerbs die Mehrwertsteuer, das komplette Honorar sowie eine Reserve von 5% berücksichtigt.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten der Gemeinde Mönchaltorf dem Projekt zuzustimmen.

Abstimmungsempfehlung der Rechnungsprüfungskommission:

JA

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft für den Investitionskredit von insgesamt CHF 16'500'000 für den Neubau eines Gemeindehauses und eines zusätzlichen Wohngebäudes (barrierefreier, altersgerechter Wohnraum) mit Tiefgarage (inkl. Landanteil Gemeindehaus, Einrichtungsergänzungen, Kosten für die Bauherrenvertretung) eingehend geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten der Gemeinde Mönchaltorf dem Projekt zuzustimmen.

Organisatorisches

Aktenauflage

Der Antrag des Gemeinderates mit den massgebenden Akten liegen den Stimmberechtigten im Gemeindehaus (Esslingerstrasse 2, Mönchaltorf) zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird allen Stimmberechtigten zugestellt. Zudem kann der Berichtstext auf der Gemeindehomepage: www.moenchaltorf.ch (unter Politik, Abstimmungen und Wahlen) heruntergeladen oder unter Tel. 044 949 40 10 bzw. E-Mail: gemeinde@moenchaltorf.ch bestellt werden.

Stimmabgabe und Urnenöffnungszeiten

Bezüglich Stimmabgabe und Urnenöffnungszeiten wird auf die Hinweise auf dem persönlichen Stimmrechtsausweis verwiesen. Das Stimmmaterial wird bis zum 7. November 2025 an alle Stimmberechtigten der Gemeinde Mönchaltorf versandt.



Situationsplan – Anordnung der beiden Gebäude auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Rällikerstrasse

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze

- Rückblick / Geschichte und richtiger Zeitpunkt	6
- Liegenschaftenstrategie: Wichtigster Handlungsbedarf im Überblick	6
- Die Chancen eines neuen Gemeindehauses	7
- Baugrundstück: städtebauliche Anordnung	7
- Teilprojekte Gemeindehaus & zusätzlicher Wohnbau (barrierefrei, altersgerecht)	8
- Kosten	8

Einleitung

- Rückblick / Geschichte und richtiger Zeitpunkt	9
- Liegenschaftenstrategie	9/10
- Dringendster Handlungsbedarf im Bereich der Verwaltungsgebäude	10/11
- Wieso ein neues Gemeindehaus?	11
- Chancen eines neuen Gemeindehauses	12
- Standortevaluation / Entwicklung des gesamten gemeindeeigenen Grundstückes «Rällikerstrasse»	12/13
- Gesamtleistungswettbewerb	13 - 15

Projektbericht des Gemeinderates Mönchaltorf

- Städtebauliche Themen	15
- Teilprojekt «Neues Gemeindehaus»	16 - 22
* Architektur / Raumprogramm	
* Detaillierte Informationen zu verschiedenen Themen	
* Einrichtung	
* Grundrisse	
- Teilprojekt «Wohngebäude mit barrierefreiem, altersgerechtem Wohnraum»	23
- Umgebungsgestaltung / Aussenraum	24
- Erschliessung und Tiefgarage	25
- Gebäudetechnik	26 - 27
* Haustechnik	
* Energieversorgung / Heizung / Kühlung	
* Wärmeabgabe- und Lüftungssysteme	
* Sanitär / Elektro / Brandschutz	
- Nachhaltigkeit / Energie	28
- Kosten	29/30
- Verwendung der frei werdenden Räume	31
- Weitere Schritte und Dank	32

Anhänge

- I - Übersicht Preisgericht / Jury	33
- II - Grafik Prognose Verlauf Nettovermögen Steuerhaushalt 2020 – 2029	34

Das Wichtigste in Kürze

Rückblick / Geschichte und richtiger Zeitpunkt

Der Gemeinderat hat sich in den letzten zwanzig Jahren immer wieder mit der Planung eines Neubaus für ein Gemeindehaus befasst. Aus verschiedenen Gründen, insbesondere der finanziell angespannten Situation wurde das Projekt mehrmals wieder sistiert. Die finanzielle Lage der Gemeinde Mönchaltorf hat sich in den vergangenen Jahren deutlich entspannt und stark verbessert. Die Gemeinde Mönchaltorf verfügt heute über eine solide Finanz- und Vermögenssituation (siehe Grafik in Anhang 2) sowie über eine aufgearbeitete, umfassende und vorausschauende Unterhalts- und Investitionsplanung. Zudem ist die Gemeinde in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Auch heute ist das Dorf jedoch noch nicht «fertig gebaut». Es stehen künftige Neubau- und Überbauungsprojekte an, die der Gemeinde Mönchaltorf einen weiteren Einwohnerzuwachs bringen wird.

Liegenschaftsstrategie:

Wichtigster Handlungsbedarf der Gemeinde und Schule im Überblick

Der Gemeinderat Mönchaltorf hat diese Entwicklung erkannt und deshalb im Jahr 2021 gemeinsam mit einer dafür qualifizierten externen Dienstleisterin eine gesamtheitliche Liegenschaftsstrategie für die Gemeinde Mönchaltorf erarbeitet. Darin wird aufgezeigt, dass der dringendste Handlungsbedarf derzeit bei der Gemeindeverwaltung bzw. den Verwaltungsgebäuden liegt.

In den vergangenen Jahren wurde zusätzlicher Schulraum gebaut. Heute steht im Grundsatz genügend Schulraum zur Verfügung, mit dem auch dem noch bevorstehenden zusätzlichen Wachstum ohne Probleme begegnet werden kann. Im Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse gibt es mit dem Auszug der Verwaltung die für die Zukunft nötigen Entwicklungsräume für die Schule (Besprechungsräume, Therapieräume, etc.). Mit dem Umzug von Besprechungs- und Therapieräumen können die Räume in der Schulanlage wieder als Schulzimmer genutzt werden. Das heisst, dass es mit diesen zusätzlichen Räumen auch eine **räumliche Entlastung bzw. Erweiterung für die Schule** geben wird.



Im Bereich der Turnhallen wird Handlungsbedarf aufgezeigt. Heute entsprechen die Flächen der zur Verfügung stehenden Turnhallen noch den geforderten Ansprüchen (insbesondere gemessen an den Anzahl Schüler/innen), jedoch muss die bestehende **Turnhalle Hagacher** in den nächsten Jahren zwingend erneuert bzw. ersetzt werden.

Ebenfalls wird der Containerbau der Kinderkrippe Müslihuus in den nächsten Jahren erneuert bzw. ausgewechselt werden müssen. Die Auslastung der Schülerbetreuung KidzClub (Hort) stieg in den letzten Jahren sukzessive. Dieser Trend hält weiter an. In Zukunft wird es für die **kommunalen Betreuungsstätten** eine erweiterte, genügend flexible und allenfalls sogar gemeinsame Standortlösung brauchen.

Der Gemeinderat Mönchaltorf hat hinsichtlich einer nachhaltigen Zukunftslösung für die Turnhalle Hagacher und die kommunalen Betreuungsstätten (Kinderkrippe, Schülerhort) im Jahr 2026 einen entsprechenden Budgetbetrag für die Erarbeitung einer ersten Machbarkeitsstudie aufgenommen. Weitere Schritte werden dann auch unter Miteinbezug der Mönchaltorfer Stimmberechtigten geplant.

Die Chancen eines neuen Gemeindehauses

Weder das aktuelle Gemeindehaus noch der Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse 7 können heute ideal für die Verwaltung genutzt werden. Obwohl Mönchaltorf seit dem Jahr 2002 eine Einheitsgemeinde ist, konnte die räumliche Trennung der verschiedenen Bereiche noch nicht behoben werden. Im Gegenteil, vor ein paar Jahren musste der Verwaltungsbereich Steuern mit seinen drei Arbeitsplätzen in einem Bürocontainer im Garten des Gemeindehauses untergebracht werden. Seit der Übernahme der Post Partnerfiliale im Juni 2022 verfügt die gesamte Verwaltung nun lediglich noch über zwei Sitzungsräume, die im Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse 7 und im Trakt E der Schulanlage Rietwis untergebracht sind. Im Gemeindehaus steht kein einziger Sitzungsraum mehr zur Verfügung. Dies führt im Alltag regelmässig zu massiven Effizienzverlusten und zu Einbussen in der Qualität der Kundenbetreuung. Zum Beispiel steht im Gemeindehaus für die Gespräche mit Angehörigen bei Todesfällen (Organisation und Abwicklung der Bestattung) kein geeigneter Raum zur Verfügung.

Eine zentrale Anlaufstelle für Kundinnen und Kunden bzw. sämtliche Verwaltungsbereiche (inkl. Post Partnerfiliale) fehlt in den heutigen Verwaltungsgebäuden. Die Privatsphäre am Schalter ist nicht sichergestellt. Teilweise verfügen die Warteräume über keinen Witterungsschutz und die Besucher/innen müssen draussen vor dem Gebäude warten, bis der Schalter frei wird (Bürocontainer Steuern). Nicht alle Verwaltungsbereiche sind heute behindertengerecht zugänglich, was teilweise zu schwierigen Situationen mit älteren/beeinträchtigten Besucher/innen führt. Mit einer Zusammenführung sämtlicher Bereiche der Gemeindeverwaltung an einem Standort, kann die bestehende Einheitsgemeinde mit einer entsprechenden Aussenwirkung umgesetzt werden. Darüber hinaus vereinfachen sich viele Prozesse und ermöglichen der Verwaltung ein effizienteres Arbeiten.

Ein neues Gemeindehaus bringt in verschiedener Hinsicht grosse Vorteile mit sich. Für die Mönchaltorfer Bevölkerung wird für alle Verwaltungsbereiche eine zentrale Anlaufstelle geschaffen. Die Zusammenführung aller Verwaltungsbereiche ist eine wichtige und zentrale Grundlage für eine schlanke und effiziente Verwaltung. Mit neu konzipierten Grundrissen und Räumlichkeiten können wichtige sicherheitsrelevante Aspekte zum Schutz der Privatsphäre der Kunden und Kundinnen sowie Mitarbeitenden eingehalten werden. Die Gemeinde kann sich als moderne Arbeitgeberin mit entsprechenden flexiblen und attraktiven Büroräumlichkeiten auch weiterhin möglichst optimal positionieren.

Das heutige Gemeindehaus kann als Wohnhaus verkauft oder für andere kommunale Nutzungen verwendet werden (weitere Ausführungen siehe weiter hinten im Bericht).

Baugrundstück: städtebauliche Anordnung des neuen Gemeindehauses und des zusätzlichen Wohngebäudes



Das Baugrundstück an der Rällikerstrasse liegt in der Kernzone im westlichen Dorfteil von Mönchaltorf. Aus raumplanerischen Überlegungen ist eine gesamte Entwicklung bzw. Überbauung des freien Grundstückes in der Kernzone an der Rällikerstrasse geplant. Das Gemeindehaus wird direkt an die Rällikerstrasse gesetzt und stärkt die öffentliche Präsenz Richtung Dorfzentrum. Aufgrund der gewählten Platzierung auf dem Grundstück ist das Gemeindehaus gut sichtbar und leicht auffindbar. Der Gemeindehausplatz wird von den beiden neuen Gebäuden gefasst und bildet den grosszügigen Vorbereich zum Eingang in das Gemeindehaus, welches

sämtliche Verwaltungsabteilungen unter einem Dach vereint. Die Erschliessung der oberirdischen Parkplätze und der Tiefgarage, welche über insgesamt rund 30 Parkplätze sowie Abstellplätze für Motorräder und einen abschliessbaren Veloraum verfügt, erfolgt über die Bruggächterstrasse.

Teilprojekt: Neues Gemeindehaus

Das Gemeindehaus ist um einen massiven Erschliessungskern aufgebaut, der eine maximale Effizienz und Flexibilität für die umlaufende Raumstruktur ermöglicht. Im Erdgeschoss ist vom Foyer aus der Bereich der Kundensalter übersichtlich auffindbar. Der offene Bereich über alle Geschosse hinweg bildet eine gute Orientierung im Haus. Der Mehrzweckraum im Erdgeschoss ist ebenfalls über das Foyer erschlossen und kann über den Haupteingang mit Windfang auch unabhängig genutzt werden. Im Erdgeschoss befinden sich zudem die Büros der Allgemeinen Verwaltung (Einwohnerkontrolle, Sicherheit), die Post Partnerfiliale und der Sozialbereich.

Im ersten Obergeschoss werden die Büros der Bereiche Gemeinderatskanzlei, Finanzen, Steuern und der Schulverwaltung zusammen mit dem Behördenzimmer angeordnet. Im zweiten Obergeschoss befinden sich die Büros der Bau- und Liegenschaftenverwaltung sowie der Pausenraum für das Personal und die Dachterrasse.

Auf sämtlichen Stockwerken befindet sich je ein Sitzungszimmer (in verschiedenen Grössen), Kopier- und Materialräume, Putzräume sowie geschlechtergetrennte Toiletten. Über das Untergeschoss ist der direkte Zugang von der Tiefgarage in das Gemeindehaus möglich. Das Archiv, der Bewegungsraum mit Nebenräumen und die Technik- und Kellerräume sind ebenfalls im Untergeschoss angeordnet.

Teilprojekt: zusätzlicher Wohnbau (barrierefrei, altersgerecht)

Das dreigeschossige Wohngebäude ist über ein Aussentreppenhaus und offene Laubengänge an der Ostseite des Gebäudes erschlossen. Die grosszügigen Vorbereiche zu den Wohnungseingängen bieten angenehme Aufenthaltsqualitäten und fördern den nachbarschaftlichen Austausch der Bewohner/innen. Es entstehen insgesamt 9 Wohnungen (6x 2.5 Zi-Wohnung, 3x 3.5 Zi-Wohnung.). Die Besonnung der Wohnräume sowie der Balkone und Sitzplätze erfolgt über die Südwestorientierung in den ruhigen Gartenbereich. Grosszügig gedeckte Balkone sind in das Gebäudevolumen einbezogen und damit ein zentrales Element der Wohnungen. Direkt mit der Erschliessungszone verbunden sind im Untergeschoss die Keller- und Technikräume angeordnet sowie die für die Bewohner/innen zugeteilten Parkplätze in der Tiefgarage. Die neuen Wohnungen sollen in erster Linie an heutige Mönchaltorfer/innen vermietet werden. Dies wird mit einem Vermietungsreglement sichergestellt.

Kosten

Die Kosten des Gesamtprojektes belaufen sich auf insgesamt Fr. 16.5 Mio. (inkl. Mwst.). Darin enthalten sind die Baukosten (Anteil Gemeindehaus Fr. 8'755'000, Anteil Tiefgarage Fr. 1'750'000, Anteil Wohngebäude Fr. 4'460'000) sowie die Überführung des Landanteils des Gemeindehauses in das Verwaltungsvermögen (buchhalterische Umlage von Fr. 1'035'300), die Kosten für die Einrichtungsergänzung (Fr. 260'000), die Bauherrenvertretung (Fr. 150'000) und eine Reserve (Fr. 89'700). In den Baukosten sind gemäss Bestimmungen des Gesamtleistungswettbewerbs die Mehrwertsteuer, das komplette Honorar sowie eine Reserve von 5% enthalten.

Mit dem Bau des Gemeindeshauses muss der Anteil des Grundstückes (2'030m²), auf welchem das Gemeindehaus inkl. Vorplatz zu stehen kommt, zum aktuellen Buchwert (Fr. 510/m²) in das Verwaltungsvermögen übertragen werden. Diese buchhalterische Umlage löst finanztechnisch einen Kredit aus, welcher als Landanteil im Realisierungskredit mit eingerechnet wurde. Für die Finanzierung des Projektes ist aufgrund der soliden Finanzlage keine Steuererhöhung geplant. Jedoch wird die Aufnahme von Fremdkapital nötig sein. Die Kosten dafür sind in der Finanzplanung enthalten.

Beim Wohngebäude handelt es sich um ein Anlagegeschäft für die Gemeinde (Renditeobjekt) und nicht um einen sozialen Wohnungsbau. Die Mietzinse werden sich weitgehendst an einer Marktmiete orientieren (voraussichtliche monatliche Durchschnittsmiete von rund Fr. 2'300).

Einleitung

Rückblick / Geschichte und richtiger Zeitpunkt

Der Gemeinderat hat sich in den letzten zwanzig Jahren immer wieder mit der Planung eines Neubaus für ein Gemeindehaus befasst. Aus verschiedenen Gründen, insbesondere der finanziell angespannten Situation wurde das Projekt mehrmals wieder sistiert. Die finanzielle Lage der Gemeinde Mönchaltorf hat sich in den vergangenen Jahren deutlich entspannt und stark verbessert. Die Gemeinde Mönchaltorf verfügt heute über eine solide Finanz- und Vermögenssituation (siehe auch Grafik in Anhang 2) sowie über eine aufgearbeitete, umfassende sowie vorausschauende Unterhalts- und Investitionsplanung. Zudem ist die Gemeinde in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Auch heute ist das Dorf jedoch noch nicht «fertig gebaut». Es stehen weitere Neubau- und Überbauungsprojekte an, die der Gemeinde Mönchaltorf einen weiteren Einwohnerzuwachs bringen wird. In den untenstehenden Einwohnerprognosen noch nicht eingerechnet sind die rund 500 zusätzlichen Einwohner/innen, welche mit der Überbauung der letzten Grundstücken im Gebiet Silbergrueb (insgesamt 30'300 m²) nach Mönchaltorf kommen werden.

Entwicklung der Einwohnerzahlen auf einen Blick:

Einwohnerprognose 2029	4'600
Einwohnerprognose 2027	4'500
August 2025	4'476
Dezember 2023	4'251
Dezember 2021	4'135
Dezember 2019	3'915
Dezember 2014	3'651
Dezember 2009	3'431
Dezember 2005	3'173

Liegenschaftenstrategie

Der Gemeinderat Mönchaltorf hat diese Entwicklung erkannt und deshalb im Jahr 2021 gemeinsam mit einer dafür qualifizierten externen Dienstleisterin eine gesamtheitliche Liegenschaftenstrategie für die Gemeinde Mönchaltorf erarbeitet. Darin wird aufgezeigt, dass der dringendste Handlungsbedarf derzeit bei der Gemeindeverwaltung bzw. den Verwaltungsgebäuden liegt.

In den vergangenen Jahren wurde zusätzlicher Schulraum gebaut. Heute steht genügend Schulraum zur Verfügung, mit dem auch dem noch bevorstehenden zusätzlichen Wachstum ohne Probleme begegnet werden kann. Ähnliches gilt für die Räumlichkeiten der kommunalen Betreuungsstätten (Kinderkrippe, Schülerhort). Auch diese wurden in den vergangenen Jahren deutlich erweitert. Im Bereich der Turnhallen wird Handlungsbedarf aufgezeigt. Heute entsprechen die Flächen der zur Verfügung stehenden Turnhallen noch den geforderten Ansprüchen (insbesondere gemessen an den Anzahl Schüler/innen), jedoch muss die bestehende Turnhalle Hagacher in den nächsten Jahren zwingend erneuert bzw. ersetzt werden.

Ebenfalls wird der Containerbau der Kinderkrippe Müslihuus in den nächsten Jahren erneuert bzw. ausgewechselt werden müssen. Die Auslastung der Schülerbetreuung KidzClub (Hort) stieg in den letzten Jahren sukzessive. Dieser Trend hält weiter an. Im Schuljahr 2025/2026 werden insgesamt rund 170 Kinder und Jugendliche über die verschiedenen angebotenen Betreuungsmodulen betreut. In Zukunft wird es für die kommunalen Betreuungsstätten eine erweiterte, genügend flexible und allenfalls sogar gemeinsame Standortlösung brauchen.

Der Gemeinderat Mönchaltorf hat hinsichtlich einer nachhaltigen Zukunftslösung für die Turnhalle Hagacher und die kommunalen Betreuungsstätten (Kinderkrippe, Schülerhort) im Jahr 2026 einen entsprechenden Budgetbetrag für die Erarbeitung einer ersten Machbarkeitsstudie aufgenommen. Weitere Schritte werden dann auch unter Miteinbezug der Mönchaltorfer Stimmberechtigten geplant.

Dringendster Handlungsbedarf im Bereich der Verwaltungsgebäude

Weder das aktuelle Gemeindehaus noch der Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse 7 können heute ideal für die Verwaltung genutzt werden. Obwohl Mönchaltorf seit dem Jahr 2002 eine Einheitsgemeinde ist, konnte die räumliche Trennung der verschiedenen Bereiche noch nicht behoben werden. Im Gegenteil, vor rund 12 Jahren musste der Verwaltungsbereich Steuern mit seinen drei Arbeitsplätzen in einem Bürocontainer im Garten des Gemeindehauses untergebracht werden.



Seit der Übernahme der Post Partnerfiliale im Juni 2022 verfügt die gesamte Verwaltung nun lediglich noch über zwei Sitzungsräume, die im Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse 7 und im Trakt E der Schulanlage Rietwis untergebracht sind. Im Gemeindehaus steht kein einziger Sitzungsraum mehr zur Verfügung. Dies führt im Alltag regelmässig zu massiven Effizienzverlusten und zu Einbussen in der Qualität der Kundenbetreuung. Zum Beispiel steht im Gemeindehaus für die Gespräche mit Angehörigen bei Todesfällen (Organisation und Abwicklung der Bestattung) kein geeigneter Raum zur Verfügung.

Eine zentrale Anlaufstelle für Kundinnen und Kunden bzw. sämtliche Verwaltungsbereiche fehlt in den heutigen Verwaltungsgebäuden. Zusammen mit der angegliederten Post Partnerfiliale wird die Gemeindeverwaltung Mönchaltorf heute täglich von bis zu rund 70 Kundinnen und Kunden aufgesucht. Die Privatsphäre am Schalter ist nicht sichergestellt. Teilweise verfügen die Wartebereiche über keinen Witterungsschutz und die Besucher/innen müssen draussen vor dem Gebäude warten, bis der Schalter frei wird (Bürocontainer Steuern). Nicht alle Verwaltungsbereiche sind heute behindertengerecht zugänglich, was teilweise zu schwierigen Situationen mit älteren/beeinträchtigten Besucher/innen führt.

Mit einer Zusammenführung sämtlicher Bereiche der Gemeindeverwaltung an einem Standort, kann die bestehende Einheitsgemeinde mit einer entsprechenden Aussenwirkung umgesetzt werden. Darüber hinaus vereinfachen sich viele Prozesse und ermöglichen der Verwaltung ein effizienteres Arbeiten. Ein neues, grösseres Gemeindehaus für sämtliche Bereiche der Gemeindeverwaltung ist wie bereits ausgeführt, seit rund 20 Jahren ein Thema. Anlässlich der Klausur im März 2022 hat sich der Gemeinderat Mönchaltorf dazu entschieden, das Projekt «Neues Gemeindehaus» definitiv in Angriff zu nehmen.

Wieso ein neues Gemeindehaus?

Bedeutung des Gemeindehauses

Ein Gemeindehaus dient als Dienstleistungszentrum für die Mönchaltorfer Bevölkerung. Es ist eine Anlaufstelle für ganz viele Anliegen, von der Geburt bis ins Alter, und dient der Bevölkerung als Auskunft- und Dienstleistungsstelle in verschiedenen Lebenssituationen. Gleichzeitig ist das Gemeindehaus Mönchaltorf ein Arbeitsplatz für rund 24 Mitarbeitende wie auch von verschiedenen Behördenmitgliedern. Zusätzlich dient das Gemeindehaus als Ausbildungsstätte für junge Berufsleute. Die Gemeinde Mönchaltorf bildet gleichzeitig immer drei Lernende zur Verwaltungsfachfrau/zum Verwaltungskaufmann (je Lehrjahr eine Person) aus. Im Untergeschoss werden unzählige Archivakten gelagert, welche nach heutiger Gesetzgebung zwingend dauernd aufbewahrt werden müssen. Das Gemeindehaus repräsentiert die Gemeinde nach aussen und soll in Mönchaltorf auch ein Ort sein, an dem sich die Mönchaltorferinnen und Mönchaltorfer zugehörig und «zu Hause» fühlen.

Attraktive Arbeitgeberin

Der Fachkräftemangel ist seit ein paar Jahren im Bereich der öffentlichen Verwaltung deutlich spürbar und mittlerweile auch bei der Gemeinde Mönchaltorf angekommen. Die Gemeinde Mönchaltorf hat in den vergangenen Jahren viel dafür getan, als attraktive Arbeitgeberin in einem bisweilen deutlich ausgetrockneten Stellenmarkt aufzutreten und sich mit verschiedenen Massnahmen zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie/Privatleben optimal positioniert. Trotzdem können seit geraumer Zeit nicht mehr alle vakanten Stellen innert nützlicher Frist mit gut qualifiziertem Personal besetzt werden.



**ERWERBS- UND
PRIVATLEBEN
VEREINBAREN**

Die heutigen Arbeitsplätze und Nebenräume in den Verwaltungsgebäuden entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine moderne Infrastruktur. Die dezentrale Organisation verhindert teilweise effiziente Abläufe und bindet unnötig personelle Ressourcen, die auch anders eingesetzt werden könnten. Für Sitzungen müssen die Mitarbeitenden den Standort wechseln, was regelmässig zu Effizienzverlusten führt. Für die Verwaltungs- und Behördenarbeit stehen zudem zu wenige und vor allem auch zu kleine Sitzungsräume zur Verfügung.

Die Raumreserven (inkl. Archivflächen) sind heute vollkommen aufgebraucht. Auch nur eine geringe Entwicklung des Stellenplanes kann mit den heutigen Räumen nicht mehr sichergestellt werden. Die Anforderungen an «sichere» Arbeitsplätze sind in verschiedener Hinsicht nicht eingehalten (z.B. fehlender Empfang im Bereich Soziales und Steuern; Klienten- und Kundengespräche müssen direkt in den Büroräumen geführt werden). Das führt auch dazu, dass teilweise die datenschutzrechtlichen Vorgaben nicht genügend oder nur mit einem grossen zusätzlichen Aufwand eingehalten werden können.

Aufgrund der verzeittelten Verwaltungsstandorte gibt es verschiedene ineffiziente und für den Betrieb schwierige Arbeitsabläufe. Teilweise fehlen Nebenräume für das Personal (z.B. Duschen, Garderoben) oder sind zu klein (Pausenräume), was sich in der Personalrekrutierung negativ auswirkt.

Chancen eines neuen Gemeindehauses

Ein neues Gemeindehaus bringt in verschiedener Hinsicht grosse Vorteile mit sich. Für die Mönchaltorfer Bevölkerung wird für alle Verwaltungsbereiche eine zentrale Anlaufstelle geschaffen. Die Zusammenführung aller Verwaltungsbereiche (inkl. der Post Partnerfiliale) ist eine wichtige und zentrale Grundlage für eine schlanke und effiziente Verwaltung. Mit neu konzipierten Grundrissen und Räumlichkeiten können wichtige sicherheitsrelevante Aspekte zum Schutz der Privatsphäre der Kunden und Kundinnen sowie Mitarbeitenden eingehalten werden. Die Gemeinde kann sich als moderne Arbeitgeberin mit entsprechenden flexiblen und attraktiven Büroräumlichkeiten auch weiterhin möglichst optimal positionieren. Im Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse gibt es mit dem Auszug der Verwaltung die für die Zukunft nötigen Entwicklungsräume für die Schule (Besprechungsräume, Therapieräume, etc.). Das heutige Gemeindehaus kann als Wohnhaus verkauft oder für andere kommunale Nutzungen verwendet werden (weitere Ausführungen siehe weiter hinten im Bericht).

Standortevaluation / Entwicklung des gesamten gemeindeeigenen Grundstückes «Rällikerstrasse»

In einem ersten Arbeitsschritt wurde der Standort für ein neues Gemeindehaus evaluiert und geprüft. Im Rahmen einer breit angelegten und vertieft geprüften Standortevaluation hat sich der Gemeinderat für den Standort an der Rällikerstrasse entschieden und gleichzeitig die zusätzlich geprüften Alternativen klar verworfen. Ein An- oder Ausbau des heutigen Gemeindehauses an der Esslingerstrasse konnte aus verschiedenen Gründen, insbesondere aus baurechtlicher Sicht nicht weiterverfolgt werden (Wohnzone). Die Liegenschaft ist im kommunalen Schutzinventar, deshalb ist ein Abbruch und Neubau des Gebäudes nicht anzustreben. Der einzuhaltende Gewässerabstand verhindert ein genügend grosser Anbau an die bestehende Liegenschaft.

Aus raumplanerischen Überlegungen ist eine gesamte Entwicklung des freien Grundstückes in der Kernzone an der Rällikerstrasse geplant. Somit können Baulücken geschlossen und das Grundstück gesamthaft für folgende Nutzungen entwickelt werden. Nebst dem Neubau eines Gemeindehauses ist in einem separaten Gebäude die Schaffung von barrierefreiem (altersgerechten) Wohnraum geplant. Für beide Nutzungen (Gemeindehaus und Wohnraum) ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen. Zudem ist dem Gemeinderat eine attraktive Aussenraumgestaltung von zentraler Bedeutung. Für das Grundstück an der Rällikerstrasse wurde ein geologisches Gutachten erstellt, welches für das geplante Projekt keine geologischen Hindernisse aufzeigte.

Bis vor zwei Jahren wurde das Grundstück «Rällikerstrasse» einmal im Jahr während rund zwei Tagen als Chilbiplatz genutzt. Dem Gemeinderat Mönchaltorf war es ein wichtiges Anliegen, für die Dorf Chilbi einen neuen, gut geeigneten Standort zur Verfügung zu stellen. Die Chilbi fand im Jahr 2024 das erste Mal auf dem Schulareal statt. Der neue Chilbi Standort bringt viele Vorteile und sichert die Durchführung dieses traditionellen und von sehr vielen Mönchaltorfer/innen überaus geschätzten Dorfanlass in der Zukunft.

Zudem steht der Holzpavillon des Blumengeschäftes «Blatt und Blüte» auf dem Grundstück an der Rällikerstrasse. Der Pachtvertrag mit der Inhaberin des Blumengeschäftes «Blatt und Blüte» wäre Ende Jahr 2023 ausgelaufen und wurde nun ein letztes Mal verlängert. Der Gemeinderat Mönchaltorf hat beschlossen, der Inhaberin von «Blatt und Blüte» eine befristete Verlängerung nicht wie ursprünglich vorgesehen nur bis Ende Jahr 2025, sondern bis Ende August 2026 vorzuschlagen.

Mit diesem Vorschlag nahm der Gemeinderat auf die Tatsache Rücksicht, dass das Blumengeschäft «Blatt und Blüte» im Sommer 2023 erstmals einen Lernenden angestellt hat. Dieser jungen Person sollen aufgrund des geplanten Projektes der Gemeinde Mönchaltorf keine Nachteile erwachsen. Die dreijährige Ausbildung kann abgeschlossen werden. Ab Ende August 2026 steht das gemeindeeigene Grundstück dann geräumt der Gemeinde Mönchaltorf zur Verfügung.

Der Gemeinderat Mönchaltorf hat schon früh im Prozess das Gespräch mit der Inhaberin des Blumengeschäftes gesucht und hat ihr mögliche Alternativstandorte angeboten. Die Inhaberin ist auf der Suche nach einem neuen Standort für das Blumengeschäft. Der Gemeinderat Mönchaltorf ist nach wie vor sehr daran interessiert, die ihm möglichen Schritte zu unternehmen, um dem Blumengeschäft «Blatt & Blüte» die Zukunft in der Gemeinde Mönchaltorf zu ermöglichen.

Gesamtleistungswettbewerb

Zu Beginn der Projektplanung wurden verschiedene Grundlagen erarbeitet und in die nachfolgenden Auswertungen einbezogen und regelmässig plausibilisiert:

- Volumenstudie zur Ortsbaulichen Verträglichkeit, Suter von Känel Wild AG, 2012
- Standortevaluation, Gemeinde Mönchaltorf 2013
- Liegenschaftenstrategie WIF und Partner 2021
- Machbarkeitsstudie Burlet und Partner 2022

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. Ein Gesamtleistungswettbewerb wird in der Regel mehrstufig durchgeführt. Die Vergabe der Realisierung der Lösung erfolgt aufgrund von zwei sich ergänzenden, verbindlichen Angeboten zu Qualität und Preis. Der oder die Gewinner/in des Wettbewerbs erhält sowohl den Auftrag für die Planer Leistung sowie für die Bauleistungen.

Die Mönchaltorfer Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023 für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes zur Planung eines neuen Gemeindehauses sowie eines zusätzlichen Wohngebäudes (barrierefreier, altersgerechter Wohnraum) auf dem gemeindeeigenen Grundstück «Rällikerstrasse» einen Wettbewerbskredit von Fr. 300'000.- genehmigt.

Definierte Zielsetzungen innerhalb des Gesamtleistungswettbewerbs

Das Ziel war, unter bestmöglicher Berücksichtigung der Anforderungen an Nutzung und Betrieb, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit einen architektonisch und ortsbaulich überzeugenden Vorschlag für das Gemeindehaus für die Gemeinde Mönchaltorf und die Wohnnutzungen zu erhalten. Das Grundstück Kat. Nr. 1407 soll entsprechend der maximal zulässigen Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung vollständig überbaut werden. Die Tiefgarage hat die Bauten unterirdisch zu verbinden.

Das Gemeindehaus soll als solches auch in Erscheinung treten und für die Bevölkerung erkennbar sein. Die Platzgestaltung und der Zugang sind wichtig für das Gemeindehaus. Die Ausrichtung des Gemeindehauses hat zur Rällikerstrasse zu erfolgen. Es soll als Gemeindehaus erkennbar sein, jedoch auch nicht allzu dominant erscheinen (kein Prunkbau). Für die Wohnnutzung sind barrierefreie (altersgerechte) 2 ½ und 3 ½ -Zimmerwohnungen mit einem moderaten Ausbaustandard vorzusehen.

Für den Gesamtleistungswettbewerb wurde ein Raumprogramm erarbeitet, welches die detaillierte Auflistung der Räume der Nutzungen für die Gemeindeverwaltung und das Wohnen mit Flächen und Angaben zur Anordnung in der Gesamtanlage enthält. Weiter wurden im Wettbewerbsprogramm die geforderten Rahmenbedingungen in Bezug auf die Energie, die Nachhaltigkeit, die Wirtschaftlichkeit, die Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung festgelegt.

Im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs wurde ein bewilligungsfähiges Projekt inkl. Preisangebot für einen zukunftsgerichteten, ortsbaulich, architektonisch besonders guten sowie betrieblich, energetisch und wirtschaftlich attraktiven und nachhaltigen Neubau Gemeindehaus mit Wohnbau sowie eine überzeugende Umgebungsgestaltung gesucht. In der derzeit laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Mönchaltorf gibt es keine Themen, die mit dem geplanten Projekt nicht vereinbar wären. Das geplante Projekt kann mit der aktuell gültigen, wie auch mit der neu geplanten Bau- und Zonenordnung baurechtlich konform umgesetzt werden.

Die Verbindungsstrasse Rällikerstrasse – Bruggächerstrasse wird für die Anwohnenden erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit dem Projekt hat der Gemeinderat Mönchaltorf die zukünftigen Möglichkeiten und den Bedarf bezüglich der heutigen Verbindungsstrasse Rällikerstrasse - Bruggächerstrasse geprüft. Der Gemeinderat suchte in einem ersten Schritt mit den betroffenen Anwohnenden das Gespräch. Zudem wurden sicherheitstechnische Fragen geklärt (Zufahrt für Rettungsfahrzeuge im Notfall, etc.). Eine Aufhebung der Verbindungsstrasse (Kat.Nr. 1448)



kommt nicht in Frage, weil sie auch zukünftig als Zufahrtsstrasse für die Anwohnenden benötigt wird. Die Gebäude, welche an diese Strasse grenzen, sind durch eine unterirdische Tiefgarage, welche von der Bruggächerstrasse aus zugänglich ist, erschlossen. Auch in Zukunft soll es den direkt Anwohnenden der Verbindungsstrasse möglich sein, für den Güterumschlag vor den eigenen Hauseingängen anzuhalten. Mit dem Ziel einer möglichst optimalen Gestaltung und einer grösseren Durchgrünung der Parzelle wird die Verbindungsstrasse mit in die Gestaltung des Projektes bzw. des Areals einbezogen.

Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wurde als zweistufiger, anonymer Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren (Präqualifikation) nach der Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) durchgeführt. Das Verfahren war nach dem Entscheid der Präqualifikation anonym.

Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation konnten sich interessierte Berteams für den Gesamtleistungswettbewerb bewerben. Mit dem Entscheid der Präqualifikation Ende Mai 2024 wurden sechs Teams für die Teilnahme an der ersten Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs selektioniert. Die Teams wurden in der ersten Stufe angehalten, einen Projektvorschlag auszuarbeiten. Auf Basis einer anonymen Zwischenabgabe wurden durch das Preisgericht Ende November 2024 drei Teams für die Teilnahme an der zweiten Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs selektioniert. Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen des Preisgerichts präzisierten die verbleibenden Teams ihren Projektvorschlag. Zudem musste in der zweiten Stufe durch die Teams ein verbindliches Angebot eingereicht werden, das die Kosten für die Planung und Ausführung der Gebäude bis zur Übergabe berücksichtigt. An der Schlussbeurteilung im Mai 2025 hat das Preisgericht das Siegerprojekt erkoren. Im Anschluss an den Preisgerichtsentscheid der zweiten Stufe wurden die Verfassercouverts geöffnet und die Anonymität aufgelöst.

Das Preisgericht setzte sich aus drei Fachpreisrichter/innen (zwei Architekten/innen ETH/SIA und Landschaftsarchitekt FH BSLA), zwei Sachpreisrichter/innen (Gemeindepräsident und Leitung Bau- und Liegenschaftenverwaltung; Gemeindeschreiberin als Ersatz) und verschiedenen Experten/innen ohne Stimmrecht (Gemeinderäte Hochbau/Planung und Finanzen/Liegenschaften), Vertretung Gewerbe/Bevölkerung, Kostenplanung/Wirtschaftlichkeit, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik und Bauphysik/Akustik, Brandschutz) zusammen. Präsiert wurde das Preisgericht von Kathrin Simmen, Architektin ETH/SIA (Details siehe Anhang).

Projektbericht des Gemeinderates Mönchaltorf

Städtebauliche Themen

Das Baugrundstück an der Rällikerstrasse liegt in der Kernzone im westlichen Dorfteil von Mönchaltorf. Die Rällikerstrasse führt vom Dorfzentrum nach Rällikon und Maur am Greifensee. Die Mönchaltorfer Stimmberechtigten hat an der Gemeindeversammlung im Dezember 2024 beschlossen, auf der Rällikerstrasse eine Tempo 30 Strecke zu realisieren.

Das Gemeindehaus wird direkt an die Rällikerstrasse gesetzt und stärkt die öffentliche Präsenz Richtung Dorfzentrum. Aufgrund der gewählten Platzierung auf dem Grundstück ist das Gemeindehaus gut sichtbar und leicht auffindbar. Das dreigeschossige Verwaltungsgebäude bildet zudem das Gegenüber zum Schulhaus Hagacher, welches Teil des ganzen Schulareals der Gemeinde Mönchaltorf ist.



Der Gemeindehausplatz wird von den beiden neuen Gebäuden gefasst und bildet den grosszügigen Vorbereich zum Eingang in das Gemeindehaus, welches sämtliche Verwaltungsabteilungen unter einem Dach vereint. Die Erschliessung der oberirdischen Parkplätze und der Tiefgarage erfolgt über die Bruggächerstrasse.

Die Garageneinfahrt ist an der nordöstlichen Parzellenecke gut in die Bebauungssituation eingebunden. Zwischen dem Gebäudeensemble entsteht eine offene Verbindungsachse von der Rällikerstrasse mit dem Eingangsvorplatz Gemeindehaus bis zur Bruggächerstrasse. Entlang dieser Wegverbindung sind sämtliche öffentlichen Aussenbereiche und Hauseingänge übersichtlich erschlossen.

Der Zwischenraum ist eine Erweiterung vom Gemeindehausplatz, wo mit den Bauelementen und den Sitzgelegenheiten eine hochwertige Aufenthaltsqualität entsteht.

Teilprojekt «Neues Gemeindehaus»

Architektur / Raumprogramm Gemeindehaus

Das Gemeindehaus ist um einen massiven Erschliessungskern aufgebaut, der eine maximale Effizienz und Flexibilität für die umlaufende Raumstruktur ermöglicht. Der Eingangsbereich und das Foyer mit Wartezonen im Erdgeschoss sind zur Rällikerstrasse und zum Vorplatz hin orientiert, was eine sehr gute Adressbildung für den Zugang ergibt.

Vom Foyer aus sind der Schalter der Allgemeinen Verwaltung und der Postschalter für die Kundinnen und Kunden übersichtlich auffindbar und der offene Bereich über alle Geschosse bildet eine Grosszügigkeit und beste Orientierung im Haus. Der Mehrzweckraum im Erdgeschoss ist ebenfalls über das Foyer erschlossen und kann über den Haupteingang mit Windfang auch unabhängig genutzt werden. Über den Foyer- und Korridorbereich ist der Fachbereich Soziales erreichbar und mit dem dazugehörigen Schalter und Wartebereich diskret im Erdgeschoss eigenständig angelegt. Der Fachbereich Soziales verfügt über einen separaten Wartebereich, so dass die Kunden/innen ungestört und unbehelligt auf ihren Termin warten können. Der Postbereich mit dem Paketlager kann einfach über die Rällikerstrasse beliefert werden und der Kundenkontakt findet direkt über den Schalterbereich statt. Unabhängig über die Westfassade ist der Eingang für die Mitarbeitenden zugänglich.



Im ersten Obergeschoss sind weitere Verwaltungsbereiche um den inneren Kern angeordnet und autonom erreichbar. Die Büros der Gemeinderatskanzlei, der Fachbereiche Finanzen und Steuern sowie die Schulverwaltung und deren Diskret Schalter sind im südlichen Gebäudeteil des ersten Obergeschosses in direkter Nähe zu Lift und Treppenhaus platziert und für die Kunden/innen leicht auffindbar. Auch das Behördenzimmer mit flexibel nutzbaren Arbeitsplätzen für die Behördenmitglieder ist im ersten Obergeschoss angeordnet. Bei Bedarf könnten die Räume im nördlichen Gebäudeteil durch Türen im Korridor vom Publikumsbereich abgetrennt werden.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich die Büros und der Diskret Schalter der Bau- und Liegenschaftenverwaltung gut vom Erschliessungskern aus für die Kunden/innen erreichbar. Ebenfalls ist ein flexibel nutzbarer Raum, der zum Beispiel auch vom Friedensrichteramt oder bei Bedarf auch von Schulleitungen mitbenutzt werden kann, vorgesehen.

Das grosse Sitzungszimmer sowie der Pausenraum sind im nördlichen Teil des Geschosses platziert mit direkten Zugängen zur grosszügigen und überdachten Dachterrasse. Der Ruheraum bietet einen weiteren Rückzugsort über Mittag für ruhige Tätigkeiten oder dient im Notfall als interner Sanitätsraum. Zudem kann er temporär gemäss Vorgaben des Arbeitsgesetzes für Mütter auch als Stillzimmer genutzt werden. Die Dachterrasse steht dem Gemeindepersonal während den Arbeitspausen und über Mittag zur Verfügung, dient aber auch für kleinere (Behörden-)Empfänge oder Personalfeiern.

Der Sichtbezug von den Obergeschossen zum Eingangsbereich ermöglicht eine offene und gute Kommunikation im Haus. Über das Oberlicht bei der Vertikalverbindung fällt Tageslicht in den Innenbereich bis ins Foyer im Erdgeschoss. Die Zugänge zu allen Verwaltungsbereichen sind behindertengerecht ausgebildet. Mit der gewählten Struktur mit dem tragenden Kern und den bis an die Fassaden gespannten Deckenelementen lässt sich die Raumeinteilung auch für die Zukunft flexibel verändern.

Die Zonierung und Anordnung der Räume im Gebäude berücksichtigen die sicherheitstechnischen Anforderungen an den Verwaltungsbau und ermöglichen die Trennung von Publikumsbereich und internen Bereichen. Auch die Wahrung der Diskretion wird mit geschützten Schalterbereichen erzielt. Über das Untergeschoss ist der direkte Zugang von der Tiefgarage in das Gemeindehaus möglich. Das Archiv, der Bewegungsraum mit Nebenräumen und die Technik- und Kellerräume sind ebenfalls im Untergeschoss angeordnet.

Detaillierte Ausführungen zu verschiedenen Themen

Gewählte Bürogrössen

Die Führungskräfte arbeiten in einem Einzelbüro mit Besprechungsmöglichkeit (mind. 16m²). Ihr Büro verfügt über eine direkte Verbindungstür zu den Teamräumen. Die Teams der einzelnen Fachbereiche teilen sich jeweils einen gemeinsamen Büroraum und können so die vorhandenen Ressourcen möglichst effizient nutzen (mind. 10 m² pro Arbeitsplatz). Die Büros sind multifunktional, d.h. die Einzelbüros können auch von anderen Mitarbeitenden (nicht nur Führungskräfte) genutzt werden. Die Büros müssen für Arbeiten an Spezialprojekten, für Einteilung von Teilzeitmitarbeitenden (Desk Sharing für Mitarbeitende mit einem Pensum unter 50%) wie auch in einem Homeoffice Konzept flexibel pro Verwaltungsbereich einteilbar sein.

Mehrzweckraum

Der Mehrzweckraum im Erdgeschoss ist mit seiner Grösse von 73 m² flexibel für die unterschiedlichsten Anlässe nutzbar. Er wird mit einer Teeküche und mit entsprechendem Mobiliar (Tische, Stühle, Technik) ausgerüstet. Zudem gehören eine Garderobe, separate Toiletten und ein kleiner Aussenbereich mit dazu. Der Mehrzweckraum im Gemeindehaus soll vor allem für grössere gemeindeinterne Sitzungen, interne Weiterbildungstage, Verbandsveranstaltungen und Fachtagungen genutzt werden. Lärmige Veranstaltungen werden im Gemeindehaus nicht stattfinden. Mit dem zusätzlich geplanten Mehrzweckraum im neuen Gemeindehaus stehen die Räume im Gemeindezentrum Mönchhof uneingeschränkt den Dorfvereinen und interessierten Mönchaltorfer/innen für ihre Vereinstreffen, Veranstaltungen oder Feiern zur Verfügung.

Sitzungszimmer

Die drei verschieden grossen Sitzungszimmer verteilen sich über alle drei Stockwerke des Gemeindehauses. Die Sitzungszimmer verfügen über verschiedene Grössen und werden einrichtungstechnisch entsprechend den Bedürfnissen der Fachbereiche auf der jeweiligen Etage ausgerichtet.

Nasszellen, Toiletten und Nebenräume

Auf jedem Stockwerk gibt es ein Kopierraum mit Materiallager sowie einen kleinen Raum für die Reinigung und Hauswartung. Geschlechtergetrennte Toiletten gibt es in genügender Zahl auf allen Stockwerken. Im Untergeschoss sind die Technik- und Archivräume angeordnet. Ebenfalls gibt es einen Bewegungsraum mit Duschen und Toiletten, der auch von den Bewohner/innen des benachbarten Wohnhauses genutzt werden kann. Das Untergeschoss ist direkt mit der Tiefgarage verbunden.

Diskret Schalter

Sämtliche Fachbereiche werden mit einem Diskret Schalter ausgestattet. Der Diskret Schalter ermöglicht es den Kundinnen und Kunden, ihre Geschäfte geschützt und diskret mit dem/r zuständigen Mitarbeitenden des jeweiligen Fachbereichs in der Verwaltung abzuwickeln. Hinter den Diskret Schaltern sind die Büros so angeordnet, dass der Zugang zu den Teamräumen und damit zu Geschäftsakten oder Arbeitsstationen ohne grossen Aufwand möglich ist.

Sicherheitskonzept

Sensible Bereiche wie Besprechungsräume sowie der Schalterbereich werden so gestaltet, dass in heiklen Situationen die Räume durch eine zweite Tür gesichert verlassen werden können. Es sind auch technische Möglichkeiten (Alarmierung via Telefon oder Handsender) eingeplant. Grundsätzlich werden folgende Sicherheitszonen unterschieden: Öffentliche Zone (Zugangsbereich), Halböffentliche Zone (beschränkt zugänglich z.B. Vorraum Schalter, Treppenhäuser), Mischzone (kontrolliert zugänglich z.B. Sitzungs- und Besprechungsräume), Verwaltungszone (kontrolliert zugänglich mit Zutrittsmittel z.B. sämtliche Arbeitsplätze der Verwaltung inkl. Schalter) und Sicherheitszone (selektiver Zutritt z.B. IT-Räume, Archive).

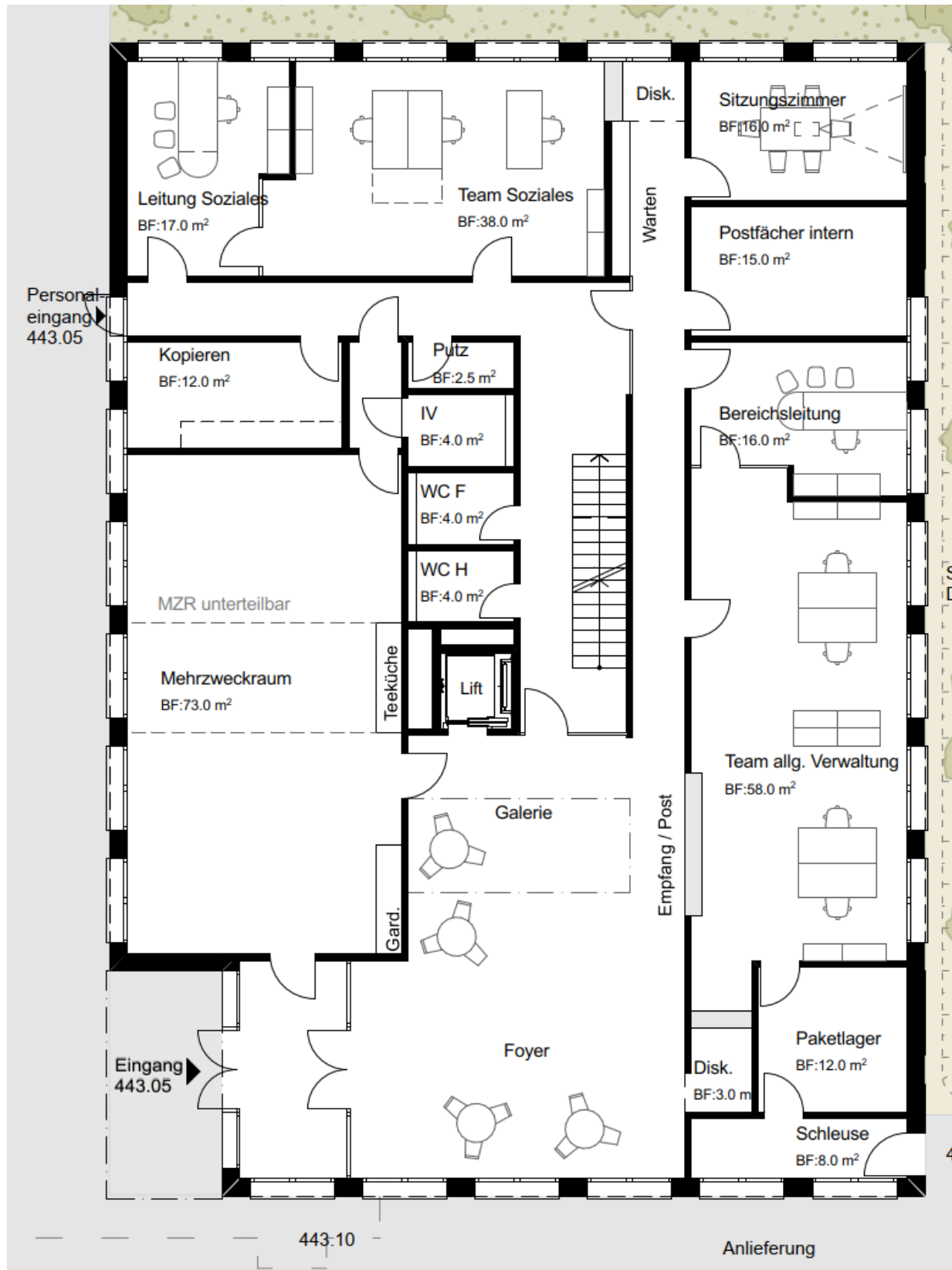
Einrichtung

Die Einrichtung der bisherigen Verwaltungsräume werden grösstenteils im neuen Gebäude wiederverwendet. In den vergangenen zehn Jahren wurde darauf geachtet, dass sämtliches Büromobiliar von der Ausstattung und dem Aussehen zusammen passt. So kann das Mobiliar jetzt sehr flexibel und bedarfsgerecht auf die neuen Räume aufgeteilt werden. Das bestehende Mobiliar muss aber selbstverständlich den Begebenheiten im neuen Gemeindehaus entsprechend ergänzt werden. Die Kosten wurden, gestützt auf ein neues Einrichtungskonzept, durch ein dafür qualifiziertes Fachbüro im Detail eruiert und sind in den Gesamtkredit mit eingeflossen (siehe Abschnitt Kosten).

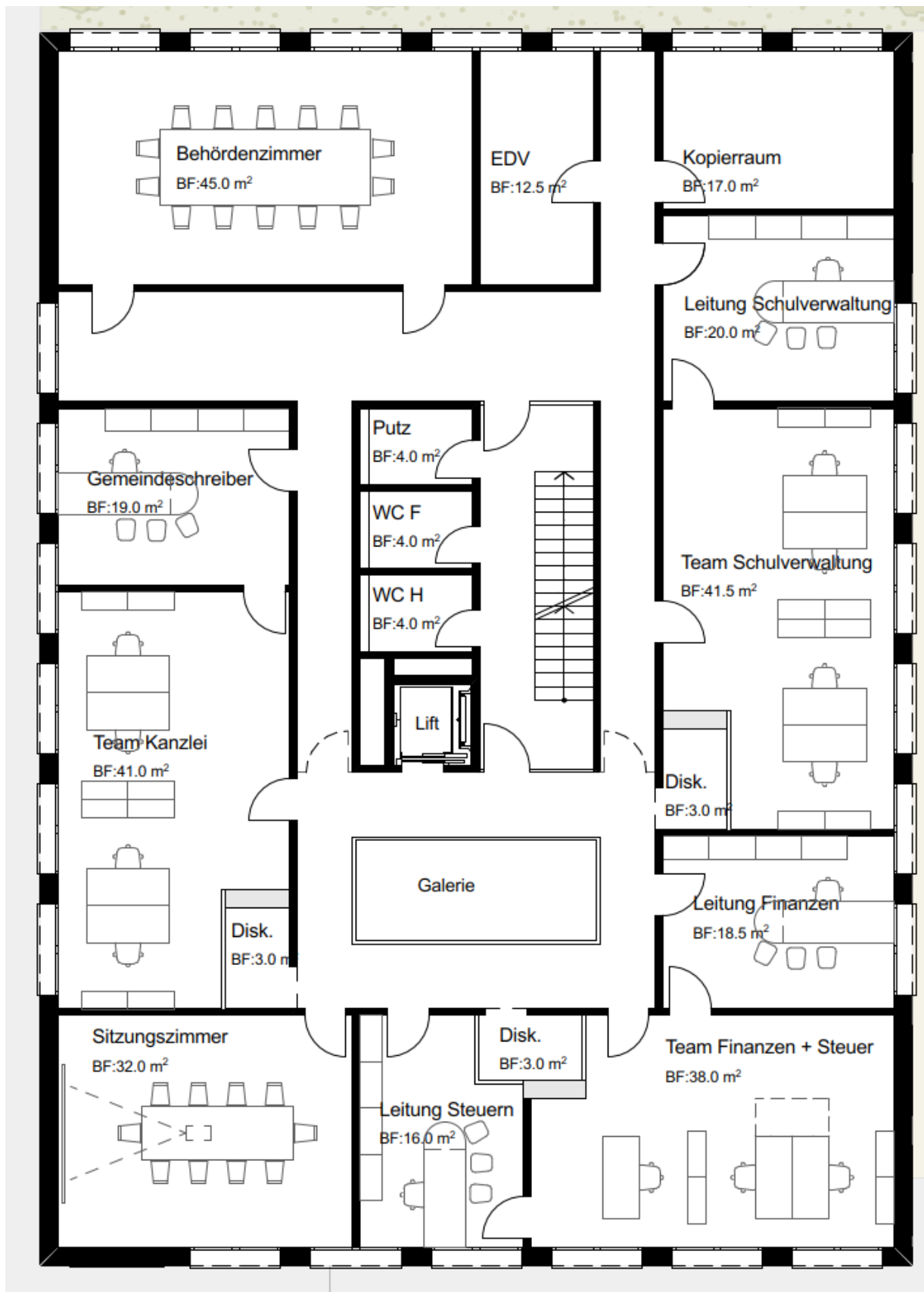
Die drei Sitzungszimmer und der Mehrweckraum werden allesamt mit einer den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Technik ausgerüstet. Nebst «normalen» Sitzungstischen soll es in einem Raum auch möglich sein, Besprechungen im Stehen abzuhalten und so auch kreative Prozesse zu unterstützen. Die Sitzungszimmer werden mit Tischen inkl. Kabelleiste ausgerüstet, sodass den heutigen Digitalisierungsstrategien mit der elektronischen Geschäftsverwaltung auch von Behördenmitgliedern nichts im Wege steht.

Für die «Kunst am Bau» ist kein Budget vorgesehen. Jedoch sind in den Einrichtungskosten Kosten für Landschaftsbilder (Fotografien in Farbe und Schwarz/Weiss Aufnahmen) eingerechnet, die in den Gängen und den Büroräumen im Gemeindehaus aufgehängt werden sollen und so einen einheitlichen, schlichten aber doch modernen Auftritt ermöglichen.

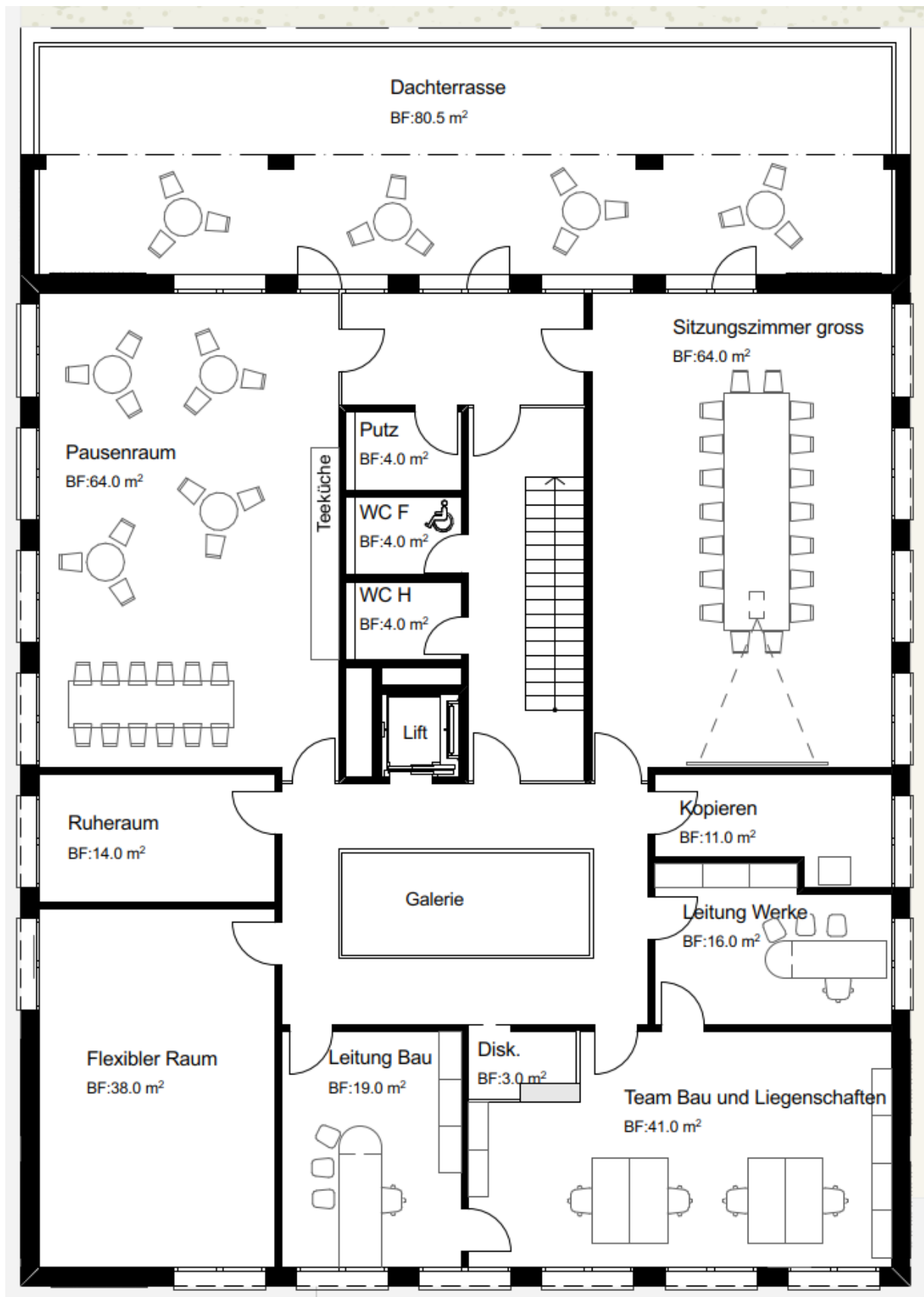
Grundrisse Gemeindehaus



Grundriss Erdgeschoss Gemeindehaus



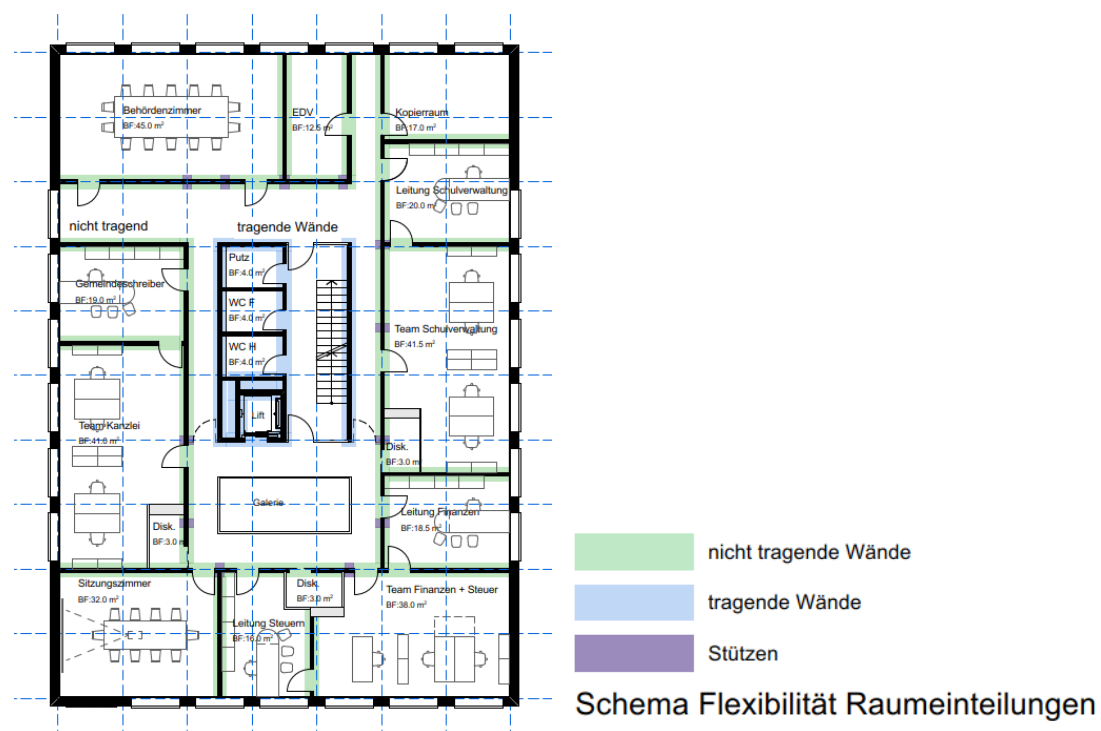
Grundriss erstes Obergeschoss



Grundriss zweites Obergeschoss



Wohnhaus (links) und Gemeindehaus (rechts) mit der Aussenraumgestaltung



Teilprojekt «Wohngebäude mit barrierefreiem, altersgerechtem Wohnraum»

Architektur Wohngebäude

Das dreigeschossige Wohngebäude ist über ein Aussentreppenhaus und offene Laubengänge an der Ostseite des Gebäudes erschlossen. Die grosszügigen Vorbereiche zu den Wohnungseingängen bieten angenehme Aufenthaltsqualitäten und fördern den nachbarschaftlichen Austausch der Bewohner/innen.

Es entstehen insgesamt 9 Wohnungen (sechs 2.5 Zimmer Wohnungen, drei 3.5 Zimmer Wohnungen). Alle Wohnungen sind kompakt und gut möblierbar geplant. Jede Wohnung hat mindestens zwei Fassadenausrichtungen. Die Besonnung der Wohnräume sowie der Balkone und Sitzplätze erfolgt über die Südwestorientierung in den ruhigen Gartenbereich. Grosszügig gedeckte Balkone sind in das Gebäudevolumen einbezogen und damit ein zentrales Element der Wohnungen. Die Wohnräume sind in Zonen gegliedert, in einen Essbereich mit der Küche und eine Wohnzone. Es bleibt genügend Spielraum für eine individuelle Nutzung. Die Zimmer mit guten Raumproportionen sind mit kurzen Wegen erschlossen und in direkter Beziehung zu den Bädern angeordnet. Für eine gute Orientierung ergeben sich Sichtachsen von den Wohnungseingängen zu den Fassadenfenstern.

Direkt mit der Erschliessungszone verbunden sind im Untergeschoss die Keller- und Technikräume angeordnet sowie die für die Bewohner/innen zugeteilten Parkplätze in der Tiefgarage. Der Bewegungsraum mit Duschen und Toiletten im Untergeschoss des Gemeindehauses ist mit dem Untergeschoss des Wohnhauses über die Tiefgarage verbunden und soll so auch von den Bewohner/innen des Wohnhauses genutzt werden können.



Grundrisse der Wohnungen im Erdgeschoss (links) und im zweiten Obergeschoss (rechts)

Umgebungsgestaltung / Aussenraum

Landschaftsarchitektur

Durch die Setzung von Gemeindehaus und Wohnhaus entstehen gut gefasste und differenzierte Aussenräume. Der Gemeindehausplatz spannt sich in der ganzen Breite entlang der Rällikerstrasse auf und wird zwischen den beiden Gebäuden bis zur Bruggächerstrasse durchgeführt. Eine öffentliche Durchwegung verbindet die Rällikerstrasse mit der Bruggächerstrasse, Gemeindehaus und Wohnhaus erhalten so eine klare Adressierung. Im Zugangsbereich zum Gemeindehaus ist der Platz offen und einladend gestaltet, der westliche Bereich ist durch eine wasser-durchlässige Oberfläche gekennzeichnet, die mit einer markanten Baumgruppe aus schmalkronigen Linden (*Tilia cordata* Rancho) bepflanzt wird. Unter den Bäumen befinden sich Sitzplattformen und ein Brunnenbecken trägt zur hohen Aufenthaltsqualität des Platzes bei.

Nach Norden verdichtet sich der Platz und wird gleichzeitig zur halböffentlichen Vorzone zum Wohnhaus. Der öffentliche Spielplatz schliesst seitlich an und ist gegenüber den Parkplätzen entlang der Bruggächerstrasse durch eine Hecke geschützt. Ein hoher Anteil an unversiegelten Flächen trägt zu einem guten Mikroklima und reduzierten Regenwasserabflüssen bei.

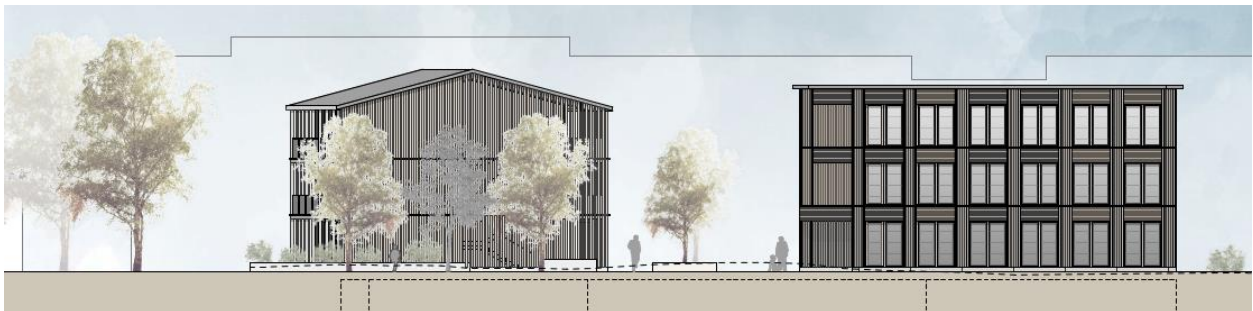


Baumelement mit Sitzgelegenheit

Die Bäume auf der Tiefgarage werden in grosse Baumtröge gepflanzt, die als Sitzgelegenheit dienen. Der öffentliche Durchgang schliesst in einer Breite von ca. 10 Metern an die Bruggächerstrasse an. Die Verbindungsstrasse im Westen der Parzelle wird auf eine Breite von 3.5 Meter reduziert und erschliesst die angrenzenden Liegenschaften. Sie dient auch als weitere Fusswegverbindung zur Bruggächerstrasse. Eine lockere Strauchbepflanzung markiert den Übergang zu den privat genutzten Gartenzonen.

Neun Besucher- und ein Handicap-Parkplatz werden entlang der Bruggächerstrasse angeordnet. Locker gepflanzte Bäume (Feldulme und Spitzahorn) wirken in den Strassenraum und beschatten die Parkplätze. Der Entsorgungsplatz wird nahe der Tiefgaragenausfahrt angeordnet, die oberirdischen Veloabstellplätze befinden sich nahe an den Zugängen und sind auf zwei Standorte verteilt. Die Anlieferung der Post erfolgt über den Vorplatz zur Rällikerstrasse, hier sind auch der Paketautomat und der Briefkasten platziert.

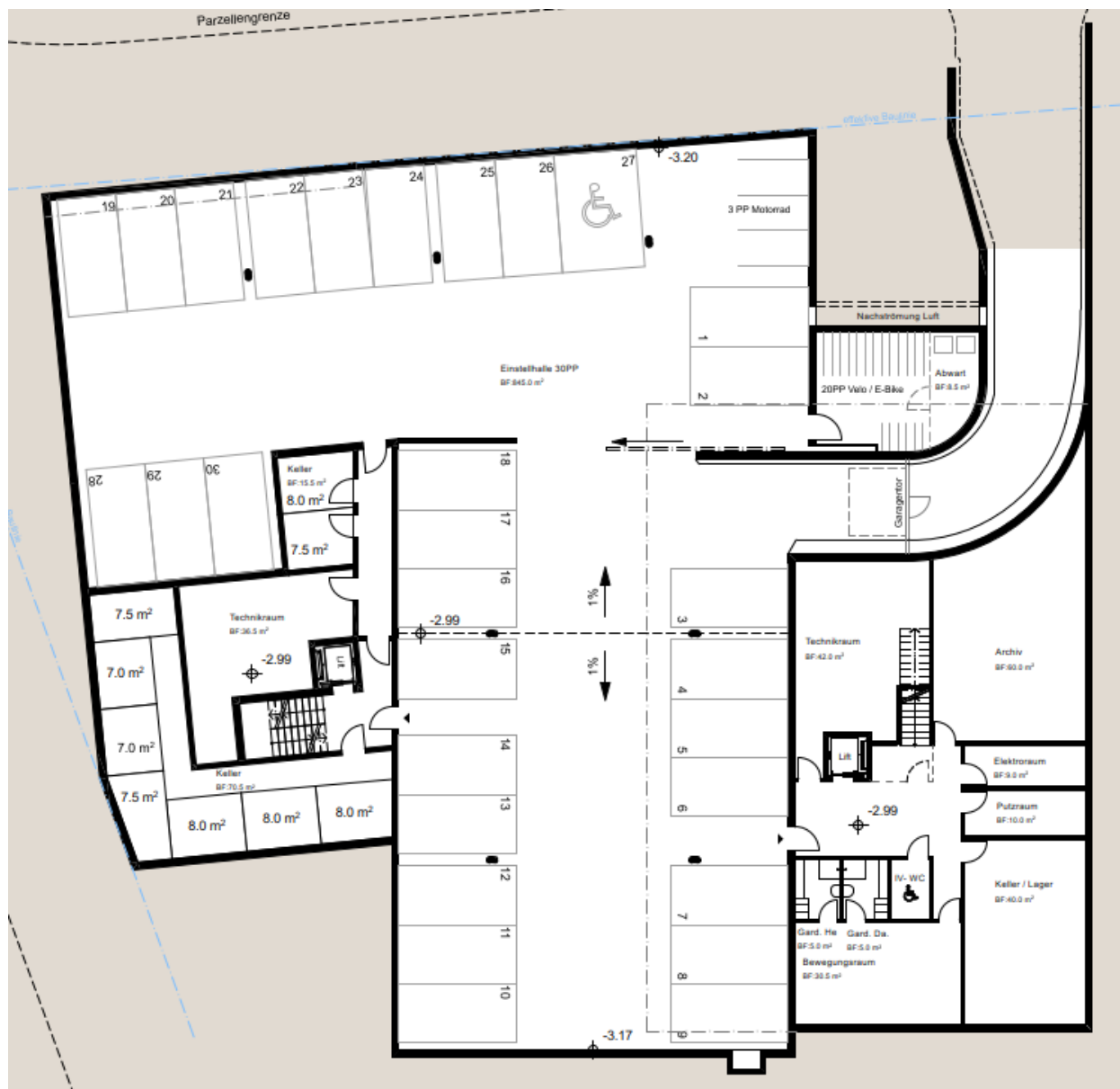
Es ist vorgesehen, das Meteorwasser je nach Oberfläche dezentral versickern zu lassen oder in Versickerungsmulden einzuleiten. Die Mulden enthalten Überläufe, über welche Wasser in die Meteorwasser-/ Schmutzwasser-Kanalisation eingeleitet wird. Verschmutztes Meteorwasser wird direkt in die Mischwasser-Kanalisation eingeleitet.



Nordostfassade

Erschliessung und Tiefgarage

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Bruggächerstrasse. Die Garageneinfahrt ist an der nordöstlichen Parzellenecke gut in die Bebauungssituation eingebunden. Die Hauptzufahrt der Tiefgarage wird mit einem Tor ausgestattet. Insgesamt stehen in der Tiefgarage 30 Parkplätze zur Verfügung, davon sind pro Wohnung ein Platz dem Wohngebäude zuzuordnen. Ein Parkplatz ist für Personen mit Behinderung zu gestalten. Zudem befinden sich in der Tiefgarage drei Abstellplätze für Motorräder, ein abschliessbarer Veloraum sowie ein kleiner Raum für die Gerätschaften der Hauswartung für den Unterhalt der Aussenanlage. Die Tiefgarage wird durch ein brandfallgesteuertes Brandschutztor getrennt. Die Parkplätze werden allesamt mit Leerrohren ausgerüstet, damit zukünftig bei Bedarf Ladestationen angebracht werden können.



Die Tiefgaragenplätze, welche mit dem Brandschutztor von jenen des Wohngebäudes getrennt werden können (ca. 16 Stk.) können bei Grossveranstaltungen im Dorf der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Unter der Woche werden die Parkplätze des Gemeindehauses in der Tiefgarage zu einem moderaten Mietpreis an die interessierten Mitarbeitenden vermietet. Gleichzeitig plant die Gemeinde Mönchaltorf als moderne Arbeitgeberin auch mittels eines Anreizsystems den Öffentlichen Verkehr zu fördern.

Gebäudetechnik

Haustechnik

Die Planung der Haustechnik basiert auf dem Low-Tech-Ansatz. Zur Anwendung kommen einfache Systeme, die den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer/innen entsprechen. Natürliche Wirkprinzipien werden berücksichtigt und Bauteile mit Mehrfachfunktionen, welche am Ende ihres Lebenszyklen trenn- und wiederverwendbar sind, werden verwendet. Auch hier liegt der Fokus auf dem Grundsatz «So viel wie nötig – so wenig wie möglich».

Energieversorgung / Heizung / Kühlung

Als Energieversorgung ist ein Wärmepumpenkonzept vorgesehen, welches die benötigte Energie aus Erdwärmesonden und Abwärme von internen Systemen nutzt. Die notwendige Kälteenergie wird ebenfalls über die Erdwärmesonden-Wärmepumpe erzeugt. Dies erfolgt konsequent über einen Free-Cooling-Betrieb ohne aktive Kühlung. Mittels der PV-Anlage wird die Regeneration der Erdwärmesonden sichergestellt. Das vorgesehene Heizsystem und die guten Bauphysikalischen Werte der Fassade ermöglichen eine Raumheizung mit sehr niedrigen Vorlauftemperaturen. Die Wärmeerzeugung arbeitet in Bereichen mit sehr hohen Wirkungsgraden und ist dabei hocheffizient. Pro Gebäude ist je eine Wärmepumpe vorgesehen.

Wärmeabgabesysteme

Im Gemeindehaus werden die Holz-Beton-Verbunddeckenelemente durch ein integriertes, hocheffizientes Heiz-/Kühldeckensystem als thermisch aktives Bauteil genutzt. In den Wintermonaten dient die Gebäudemasse als Pufferspeicher und reduziert die notwendige Heizleistung in den Räumen. In den Sommermonaten wird die Gebäudemasse als thermische Speichermasse verwendet. Über den Free-Cooling-Betrieb wird während der Nachtstunden die Betonmasse vorkonditioniert und steht während dem Tagesbetrieb zusätzlich für die Raumkühlung zur Verfügung. Dies erhöht die Kühlwirkung erheblich und ist zudem äusserst wirtschaftlich. Zudem übernehmen die Deckenuntersichten die schallabsorbierende Funktion und sorgen für eine gute Raumakustik.

Für die Wohnungen im Wohnhaus ist eine Fussbodenheizung vorgesehen, welche im Sommer auf einen Free-Cooling-Betrieb umstellt und eine Überhitzung der Räume verhindert.

Lüftungssysteme

Im Gemeindehaus werden die Bereiche mit erhöhter Personenbelegung (Mehrzweckraum, Pausenraum und die Sitzungszimmer) direkt mechanisch belüftet. Dies geschieht über ein kombiniertes Metalldeckensystem, welches die Zuluft mit hoher Effizienz und hoher thermischer Behaglichkeit den Räumen zuführt. Verbundlüftung- und Überströmelemente führen die Zuluft in die weiteren Räume, ins Foyer und die Korridorbereiche. Dort wird die Abluft pro Stockwerk zentral gefasst und als Fortluft ins Freie geführt. Bei Bedarf können die Fenster unterstützend geöffnet werden.

Im Wohnhaus erfolgt die Lüftung über ein Kaskadensystem. Die Räume werden durch einströmende Luft über entsprechende Nachströmöffnungen mechanisch belüftet. Dies geschieht über die Aussenluftfassung in der Hinterlüftungsebene der Aussenfassade. Wärmeregister in den Schüttungen erwärmen die Luft auf Raumtemperatur. Die Luft wird dadurch mit hohem thermischem Komfort den Räumen zugeführt. Abluftventilatoren in den Nasszellen führen die verbrauchte Raumluft als Fortluft über das Dach ins Freie. Das System funktioniert kontinuierlich über einen versetzten Turnusbetrieb ohne Eingriffsnotwendigkeit.

Sanitär

Die Wasseraufbereitung erfolgt analog der Wärmeerzeugung, je Gebäude zentral, über eine zentrale Warmwasseraufbereitung. Die Legionellenfreiheit wird über Frischwassersysteme mit Temperaturen von mind. 60°C und keiner Warmwasserspeicherung erreicht. Diese Temperaturen werden mit mehrstufigen Wärmepumpen erreicht, welche hohe Leistungsziffern aufweisen. Schmutzwasser, Regenwasser, etc. werden den Vorschriften gemäss im Trennsystem und mit entsprechenden Retentionsmassnahmen resp. Versickerungen abgeleitet.

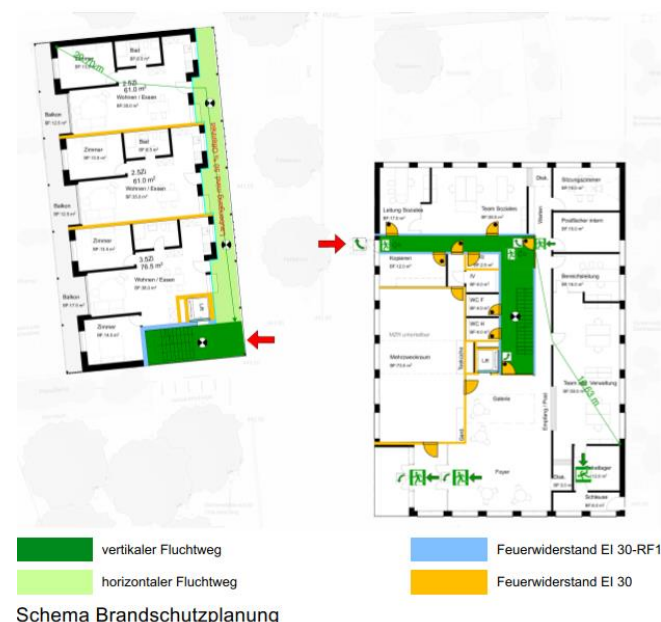
Elektro

Die von der Gemeinde im Wettbewerbsprogramm geforderte Fläche der Photovoltaik-Anlage von 250 m² ist auf dem Flachdach des Gemeindehauses vorgesehen. Der erzeugte Strom wird direkt in das Niederspannungsnetz des Gebäudes eingespeist und soweit möglich für den Eigenverbrauch verwendet.

Bei den elektrischen Installationen in den Bürobereichen des Gemeindehauses wird generell darauf geachtet, dass eine gute Zugänglichkeit und Kontrollierbarkeit von Hauptleitungen und Horizontalverteilungen gewährleistet ist. Diese sind so konzipiert, dass allenfalls nachträgliche Umbauten und Nutzungsanpassungen mit möglichst geringem baulichem Aufwand erfolgen können. Es ist angedacht, die Arbeitsplatzerschliessung über Bodenkanäle entlang der Fassade zu führen, welche ab der zentralen Steigzone erschlossen sind.

Brandschutz

Die beiden Neubauten sind in die Kategorie «Gebäude geringer Höhe» eingestuft. Das Wohnhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten wird durch die Wohnungstrennwände in separate Brandabschnitte getrennt. Die Entfluchtung der Bewohner/innen erfolgt über die Laubengänge, welche an der südlichen Gebäudeecke in ein vertikales Fluchttreppenhaus führen. Die angrenzenden Aussenwände werden entsprechend in gekapselter Holztafelbauart ausgeführt.



Im Gemeindehaus verbinden Öffnungen in den Decken den Foyer Bereich im Erdgeschoss mit den beiden Obergeschossen. Durch die Offenheit der Geschosse wird die Brandabschnittsfläche über mehrere Geschosse geführt. Die Entfluchtung erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus und einen Fluchtkorridor im Erdgeschoss, welche die Mitarbeitenden und Kunden/innen im Brandfall sicher ins Freie führen.

Die vertikalen Fluchttreppenhäuser der beiden Gebäude führen hinunter ins Untergeschoss bis in die gemeinsame Tiefgarage und werden zur Entfluchtung der Tiefgarage eingesetzt.

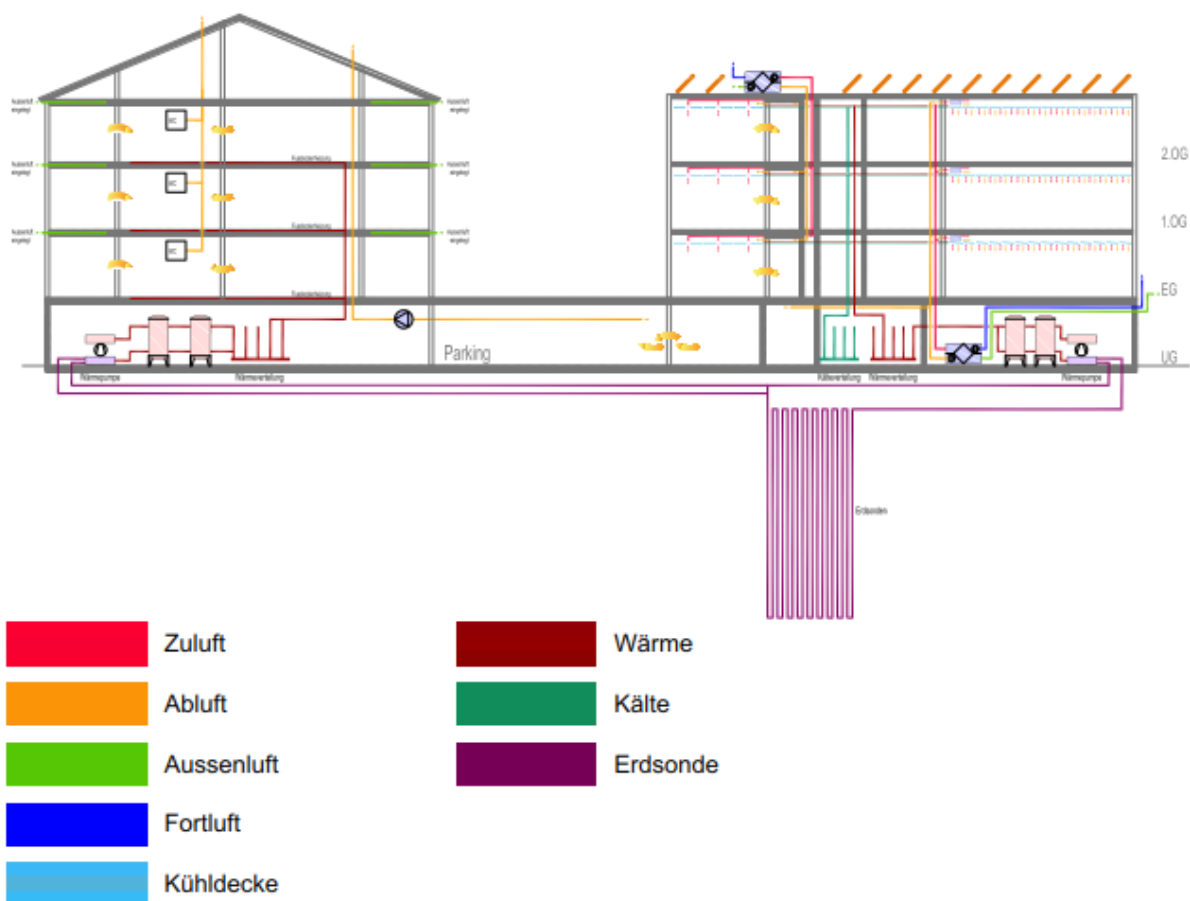
Die Tiefgarage wird durch ein brandfallgesteuertes Brandschutztor getrennt, wodurch die Grössen der Brandabschnittsflächen unterhalb des Wertes von 600 m² liegen. Eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage ist somit nicht erforderlich.

Nachhaltigkeit / Energie

Gemäss Wettbewerbsprogramm musste das Projekt die Thematik Nachhaltigkeit / Zirkularität ausweisen. Es sind dauerhafte Produkte zu wählen, welche unterhaltsarm sind.

Mit der vorgeschlagenen Holz-Hybridbauweise werden die beiden Neubauten zu einem hohen Anteil in Holz erstellt. Die Verwendung des nachwachsenden Baustoffs Holz trägt dazu bei, graue Energie und den CO₂-Ausstoss im Vergleich zu herkömmlichen Bauweise stark zu reduzieren. Mit der konsequenten Umsetzung des Low-Tech-Ansatzes bei der Gebäudetechnik wird der Anspruch der Nachhaltigkeit weitergeführt.

Insbesondere die Holz-Beton-Verbunddecken mit integrierten Haustechnikinstallationen sind im Sinne der Kreislaufwirtschaft (Cradle to Cradle) konzipiert und können in der Zukunft weiterverwendet oder einfach getrennt und einem sortenreinen Recycling zugeführt werden. Mit Blick auf die Life-Cycle-Kosten wird das angedachte einfache Haustechniksystem mit thermoaktiven Bauteilen einen reduzierten Bedarf an elektrischer Energie und Wärmeenergie sowie einen geringen Wartungs- und Unterhaltsaufwand aufweisen.



Haustechnik Konzept

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

In den Baukosten sind gemäss den Bestimmungen im Gesamtleistungswettbewerb die Mehrwertsteuer, das komplette Honorar sowie eine Reserve von 5% enthalten. Da mit dem Gesamtleistungswettbewerb durch das Siegerteam ein konkretes und verbindliches Preisangebot abgegeben wurde, welches sämtliche Aufwendungen bis zur Schlüsselübergabe enthält, sieht der Gemeinderat von der Aufrechnung einer zusätzlichen Reserve bewusst ab. Das klare Ziel ist, aufgrund des gewählten Wettbewerbsverfahrens, innerhalb der Projektkosten von Fr. 16.5 Mio. abzurechnen.

Grundstückspreis / Übertragung in das Verwaltungsvermögen

Grundsätzlich wird in der Öffentlichen Hand zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen unterschieden. Das Finanzvermögen umfasst alle Vermögenswerte der öffentlichen Hand, die der Erzielung von Erträgen oder der Beteiligung an Unternehmen dienen. Das Verwaltungsvermögen hingegen besteht aus Vermögenswerten, die der unmittelbaren Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (z. B. Schulen, Strassen, Verwaltungsgebäude).

Gemäss geltendem Gemeindegesetz werden Grundstücke des Finanzvermögens in einer Legislaturperiode bzw. alle vier Jahre mindestens einmal neu bewertet. Diese systematische Neubewertung soll im Grundsatz der Stetigkeit und in regelmässigen Zeitabständen erfolgen. Das Grundstück an der Rällikerstrasse wurde als Finanzvermögen letztmals per 1. Januar 2023 neu bewertet. Für die Bewertung wurden die Parameter des Gemeindeamtes des Kantons Zürich hinzugezogen. Aktuell ist für das Grundstück an der Rällikerstrasse ein Landwert von Fr. 510.-/m² in der Buchhaltung hinterlegt.

Das Grundstück an der Rällikerstrasse, auf dem das Projekt realisiert wird, umfasst 2'668 Quadratmeter und gehört der Gemeinde Mönchaltorf. Dieses Land weist einen aktuellen Buchwert von Fr. 1'360'680 auf. Mit dem Bau des Gemeindehauses muss der Anteil des Grundstückes (2'030 m²), auf welchem das Gemeindehaus und der Vorplatz zum Gemeindehaus zu stehen kommt, in das Verwaltungsvermögen übertragen werden. Diese buchhalterische Umlage löst finanztechnisch einen Kredit aus, welcher als «Landanteil» im Realisierungskredit miteingerechnet werden muss. Der restliche Teil des Grundstücks (Anteil Wohngebäude; 638 m²) bleibt korrekterweise im Finanzvermögen stehen. Die Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird zum aktuellen Buchwert von Fr. 510.--/m² vorgenommen. Zum Vergleich, der aktuelle Verkehrswert liegt bei ähnlichen Grundstücken bei ca. 1'200 Franken pro Quadratmeter (Quelle: www.zh.ch, Preise für Wohnbauland im Kanton Zürich; Mittelwert Gemeinde Mönchaltorf).

Finanzierung

Für die Finanzierung dieses Generationenprojektes «Neues Gemeindehaus mit separatem Wohngebäude» wird trotz solider Finanzlage der Gemeinde zur Sicherstellung der Liquidität eine langfristige Darlehensaufnahme (Fremdkapital) im Umfang von voraussichtlich rund Fr. 15'000'000.-- notwendig sein. Dies wurde in der aktuellen Finanzplanung bereits mitberücksichtigt. Gestützt auf die aktuelle Planung ist für die Finanzierung dieses Projektes, insbesondere der Folgekosten keine Steuererhöhung nötig. Die Gemeinde Mönchaltorf verfügt aktuell über ein Eigenkapital von rund Fr. 42 Mio. (siehe Jahresabschluss 2024). Das Nettovermögen betrug per Ende Jahr 2024 24.8 Mio. Franken, was im kantonalen Gemeindevergleich ein überdurchschnittlicher hoher Wert darstellt. Mit den geplanten Investitionen in der Finanzplanung 2025 bis 2029 wird sich das Nettovermögen auf rund Fr. 12.6 Mio. Franken reduzieren. Auch dieser Wert ist im Vergleich mit anderen Gemeinden im Kanton Zürich immer noch überdurchschnittlich hoch.

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%)	Fr.	<u>225'000.00</u>
Zwischentotal Kapitalfolgekosten	Fr.	556'300.00
Betriebliche Folgekosten (1% der Baukosten) (Richtwert gemäss Handbuch Finanzhaushalt Kanton Zürich, gerundet)	Fr.	<u>150'000.00</u>
Total Folgekosten brutto	Fr.	<u>706'300.00</u>
abzüglich zukünftige jährliche Mietzinseinnahmen Wohngebäude	./.	<u>Fr. 331'200.00</u>
Total Folgekosten netto, pro Jahr		<u>Fr. 375'100.00</u>

Der zukünftige Stellenplan sieht im Bereich Unterhalt keine Stellenaufstockung vor. Die Neubauten werden einige Jahre deutlich unterhaltsarmer sein, als die heutigen Verwaltungsliegenschaften (Gemeindehaus, Steuercontainer). Deshalb wird der Bezug des neuen Gemeindehauses keine personellen Mehraufwendungen im Bereich der Hauswartung geben. Im Gegenteil, es können einige betriebsorganisatorische Arbeiten, welche sich heute durch die drei verschiedenen Bürostandorte ergeben, mit einem gemeinsamen Standort eingespart werden. Die Reinigung, der Unterhalt des Aussenraums sowie die Verwaltung des Wohnhauses werden voraussichtlich an externe Dienstleister vergeben. Diese Kosten sind in den betrieblichen Folgekosten von jährlich rund Fr. 150'000.-- (für Gemeindehaus, Tiefgarage und Wohnhaus) mit eingerechnet. Heute belaufen sich die betrieblichen Unterhaltskosten für das Gemeindehaus an der Esslingerstrasse 2 auf jährlich rund Fr. 40'000.--. Darin nicht enthalten sind die Aufwendungen für den Unterhalt der Aussenanlage, welcher durch die Mitarbeitenden des Werkdienstes geleistet wird.

Zukünftige Mietzinseinnahmen aus dem Wohngebäude

Beim Wohngebäude handelt es sich um keinen sozialen Wohnungsbau. Die Kosten für den Neubau des Wohngebäudes belaufen sich auf knapp Fr. 4.5 Mio. und sind im Gesamtkredit enthalten. Das Wohngebäude stellt für die Gemeinde ein Anlagegeschäft (Renditeobjekt) dar, welches in finanziell schlechten Zeiten auch verkauft werden könnte. Aus diesem Grund werden sich die Mietzinse weitgehendst an einer Marktmiete orientieren. Für die Berechnung der jährlichen Mietzinseinnahmen ist man von einer voraussichtlichen monatlichen Durchschnittsmiete von rund Fr. 2'300 ausgegangen.

Verwendung der frei werdenden Räume

Gemeindehaus Esslingerstrasse 2



Das ursprünglich zumindest teilweise als Wohnhaus konzipierte Gemeindehaus an der Esslingerstrasse 2 befindet sich in der Wohnzone und im kommunalen Schutzinventar. Der Gemeinderat Mönchaltorf hat die Liegenschaft im Jahr 2025 als Wohnhaus durch die Zürcher Kantonalbank schätzen lassen. Unter der Voraussetzung, dass zum gegebenen Zeitpunkt kurz- und mittelfristig keine anderen Nutzungsansprüche bestehen, kann sich der Gemeinderat vorstellen, die Liegenschaft nach dem Umzug der Verwaltung in das neue Gemeindehaus zum Marktwert als Wohnliegenschaft bzw. als Einfamilienhaus zu verkaufen. Ein definitiver Entscheid bezüglich der zukünftigen Verwendung des heutigen Gemeindehauses wird bis zur Bauvollendung des neuen Gemeindehauses (voraussichtlich im Jahr 2029) getroffen. Da das Gemeindehaus als Verwaltungsvermögen geführt wird, müsste ein Verkauf durch die Mönchaltorfer Stimmbevölkerung genehmigt werden.

Bürocontainer beim Gemeindehaus



Im Bürocontainer, der seit dem Jahr 2013 im Garten des Gemeindehauses steht, befinden sich das Mehrpersonenbüro des Gemeindesteueramtes inkl. Schalterbereich. Mit dem Umzug in das neue Gemeindehaus verliert der Bürocontainer seinen Verwendungszweck. Der mind. 20-jährige Occasion Container wird abgebaut und weiter verkauft.

Verwaltungsräume Schulhausstrasse 7



Die Büroräume im Verwaltungsgebäude an der Schulhausstrasse 7 beherbergen heute die Fachbereiche Finanzen, Schulverwaltung und Soziales. Ebenso haben die drei Schulleitungen ihre Büroräume im gleichen Verwaltungstrakt. Die mit dem Umzug der Verwaltung in das neue Gemeindehaus insgesamt sechs leer werdenden Büroräume werden der Schule für Therapie-räume und Büroräume nützlich sein. Mit diesen neuen Nutzungsmöglichkeiten im Verwaltungstrakt, der direkt an die Schulanlage Rietwis angegliedert ist, wird es möglich sein, andere Räume innerhalb der Schulhäuser, welche heute Therapiestunden und Besprechungen dienen, wieder für den Unterricht zu nutzen. Die zusätzlich für die Schule frei werdenden Räume im Verwaltungstrakt an der Schulhausstrasse 7 werden dazu beitragen, dass die Schule trotz derzeit hohen Schülerzahlen keinen zusätzlichen Schulraum planen bzw. realisieren muss. Gemäss der nachgeführten Schulraumplanung gibt es in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren keinen Bedarf an zusätzlichem Schulraum. Danach zeigen die Prognosen eher wieder sinkende Schülerzahlen.



Weitere Schritte und Dank

Mit einem **JA** an der kommunalen Urnenabstimmung durch die Mönchaltorfer Stimmbevölkerung geht die Projektinitialisierungsphase in die Umsetzung über. Der Gemeinderat Mönchaltorf plant, für die Begleitung während der gesamten Detailplanungs- und Bauphase eine professionelle und für Bauten der Öffentlichen Hand qualifizierte Bauherrenvertretung zu beauftragen. Dafür wurde ein Kostendach von maximal Fr. 150'000 in den Realisierungskredit mit aufgenommen.

In einem ersten Schritt wird die vorliegende Planung finalisiert. Es gibt gemäss aktuellem Wissensstand noch Themen bezüglich der Garageneinfahrt sowie der Grundrisspläne der Wohnungen im Wohngebäude zu klären bzw. zu optimieren. Nach der Bereinigung der Detailpläne wird die Baurechtliche Bewilligung eingeholt. Viele baurechtliche wie auch architektonische und gestalterische Themen wurden bereits im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs durch die Fachjury (Architekten, Landschaftsarchitekt, Statiker, Brandschutz, etc.) geprüft. Der Gemeinderat Mönchaltorf rechnet daher mit einem effizienten Vorgehen durch die kommunalen und kantonalen Instanzen. Gemäss schriftlicher Vereinbarung mit der heutigen Pächterin des gemeindeeigenen Grundstückes an der Rällikerstrasse steht dieses in geräumten Zustand Ende August 2026 der Gemeinde Mönchaltorf zur Verfügung. Nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung steht dem Baustart nichts mehr im Wege.

Der Gemeinderat Mönchaltorf geht aktuell von einer Bauzeit von rund zwei Jahren aus. Somit wird ein Bezug des neuen Gemeindehauses sowie des Wohngebäudes voraussichtlich im Jahr 2029 möglich sein. Bis dahin ist natürlich noch ein langer Weg. Wie die verschiedenen Bauphasen bzw. Etappierungen der Bauarbeiten genau aussehen, wird zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Unternehmer in einem Bauprogramm definiert.

Der Gemeinderat Mönchaltorf wird die Mönchaltorfer Bevölkerung in regelmässigen Abständen über den Planungs- und Baufortschritt informieren und steht bei Fragen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung. Der Gemeinderat wie auch das Gemeindepersonal danken der Mönchaltorfer Bevölkerung für das Vertrauen und die Zustimmung zu diesem Generationenprojekt, welches für die Weiterentwicklung und die stetige Modernisierung unserer Gemeindeverwaltung und ihren Betrieben von grösster Bedeutung ist.



Fassadenansicht Gemeindehaus

Anhang I «Übersicht Preisgericht / Jury»



Das Preisgericht ist mehrheitlich unabhängig und setzte sich wie folgt zusammen:

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 Fachpreisrichterin)

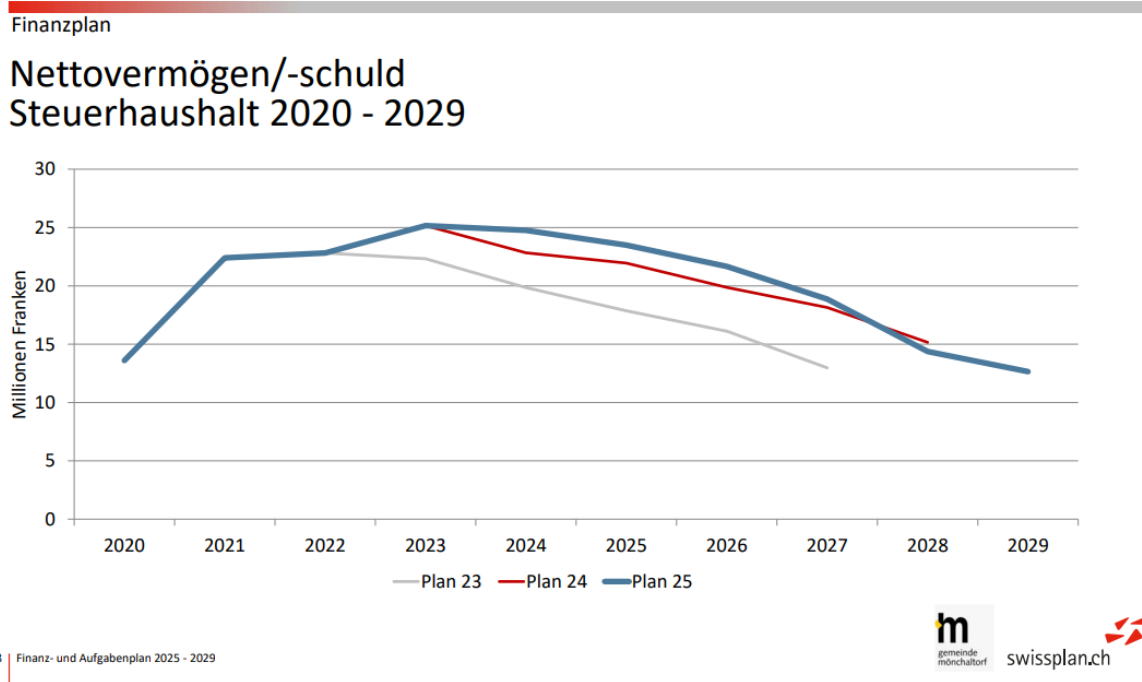
Experten/innen (ohne Stimmrecht)

- Bernhard Kaderli, Gemeinderat (Ressort Finanzen, Liegenschaften)
- Stefan Rotschi, Gemeinderat (Ressort Hochbau, Planung, Kultur)
- Olivier Lerch, Vertretung Gewerbe/Bevölkerung
- Mirjana Kovic, 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

Bei Bedarf hätten noch weitere Experten/innen zur Beurteilung zugezogen werden können.

Anhang II

«Grafik Prognose Verlauf Nettovermögen Steuerhaushalt 2020 - 2029»



Erläuterungen

Der Gemeinderat hat sich in den letzten zwanzig Jahren immer wieder mit der Planung eines Neubaus für ein Gemeindehaus befasst. Aus verschiedenen Gründen, insbesondere der finanziell angespannten Situation wurde das Projekt mehrmals wieder sistiert. Die finanzielle Lage der Gemeinde Mönchaltorf hat sich in den vergangenen Jahren deutlich entspannt und stark verbessert. Die Gemeinde Mönchaltorf verfügt heute über eine solide Finanz- und Vermögenssituation sowie über eine aufgearbeitete, umfassende sowie vorausschauende Unterhalts- und Investitionsplanung. Gestützt auf die aktuelle Planung ist für die Finanzierung dieses Projektes, insbesondere der Folgekosten keine Steuererhöhung nötig.

Für die Finanzierung dieses Generationenprojektes «Neues Gemeindehaus mit separatem Wohngebäude» wird trotz solider Finanzlage der Gemeinde zur Sicherstellung der Liquidität eine langfristige Darlehensaufnahme (Fremdkapital) im Umfang von voraussichtlich rund Fr. 15'000'000.-- notwendig sein. Dies wurde in der aktuellen Finanzplanung bereits mitberücksichtigt.

Die Gemeinde Mönchaltorf verfügt aktuell über ein Eigenkapital von rund Fr. 42 Mio. (siehe Jahresabschluss 2024). Das Nettovermögen betrug per Ende Jahr 2024 24.8 Mio. Franken, was im kantonalen Gemeindevergleich ein überdurchschnittlicher hoher Wert darstellt. Mit den geplanten Investitionen in der Finanzplanung 2025 bis 2029 wird sich das Nettovermögen auf rund Fr. 12.6 Mio. Franken reduzieren. Auch dieser Wert ist im Vergleich mit anderen Gemeinden im Kanton Zürich immer noch überdurchschnittlich hoch.