



Gemeinde
eschenbach
Landluft in Stadtnähe

Neubau Gemeinde- haus Eschenbach

Bericht und Antrag
des Gemeinderats
für die Urnenabstimmung
vom 29. November 2026

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1 Das Wichtigste in Kürze	4
2 Das spricht für das Projekt	5
3 Empfehlung des Gemeinderats	7
4 Ausgangslage	8
5 Projektbeschreibung und Pläne	10
6 Baukosten	19
7 Folgen einer Ablehnung	22
8 Weiteres Vorgehen	23
9 Antrag	24



Abstimmungsbroschüre auch als Podcast

Von der Abstimmungsbroschüre steht eine Audiodatei zur Verfügung. Diese ist mit KI generiert worden und fasst den wichtigsten Inhalt auf gut verständliche Art zusammen. Sie finden den Podcast online unter www.eschenbach.ch/gemeindehaus.



Vorwort



Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Eschenbach stellt die Weichen und rüstet sich mit grösseren Investitionen für eine

herausfordernde Zukunft. Vor wenigen Jahren konnten die ausgebauten Sportanlagen Dorftreff in Betrieb genommen werden. Im vergangenen Jahr entschieden Sie sich für den Neubau eines Feuerwehrdepots, der über eine Spezialfinanzierung (keine Steuergelder) bewerkstelligt wird. Im Juni 2026 stimmten Sie zudem klar Ja für den Neubau eines 6-fach-Kindergartens mit Tagesstruktur.

Eschenbach wächst

Das Wachstum der Gemeinde fordert in allen Belangen. Betrug die Bevölkerungszahl bei der Gemeindevereinigung 2013 noch 8'728 Personen, so sind es heute bereits rund 10'500. Das bedeutet auch im Verwaltungsbereich einen erheblichen Mehraufwand, der allein über die fortschreitende Digitalisierung nicht aufgefangen werden kann.

Die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung sind komplexer geworden. Die Anforderungen sind in vielerlei Hinsicht gestiegen und zunehmend, neue Dienstleistungen kommen dazu oder werden verlagert. Darauf soll mit einer durchdachten Infrastruktur reagiert werden – für die Mitarbeitenden und auch für die Bevölkerung.

Das Verwaltungsteam ist als wichtige Stütze des Gemeinlebens gerne für Sie da. Neben der fachlichen Betreuung sind eine gute Erreichbarkeit, eine einfache Orientierung, eine sichere Umgebung, Diskretion und zeitgemässe Einrichtungen zentrale Faktoren für einen bürgerfreundlichen Service. Mit dem vorliegenden Neubau eines zentralen Verwaltungsstandortes schaffen wir eine wichtige Grundlage für diese wertvolle Arbeit. In diesem Sinne: herzlichen Dank für Ihre Stimme für dieses zukunftsweisende Projekt.

Ihr Gemeindepäsident

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Cornel Aeme

Das Wichtigste in Kürze

I Das Wichtigste in Kürze

Ein neues Gemeindehaus ist eine **Investition in die Zukunft** unserer Gemeinde. Die heutigen Räumlichkeiten sind vollständig ausgelastet und können den steigenden Anforderungen einer wachsenden Gemeinde nicht mehr gerecht werden. Für Kunden und Mitarbeitende ist die aktuelle Situation mit der Aufteilung der Verwaltung auf verschiedene Standorte unbefriedigend. Gleichzeitig sind die bestehenden Mietlösungen weder wirtschaftlich noch langfristig sinnvoll.

Mit dem geplanten Neubau entsteht eine nachhaltige und zukunftsorientierte Lösung: Die Gemeinde-, Schul- und Musikschulverwaltung werden unter einem Dach vereint. Dadurch entstehen **wertvolle Synergien und effizientere Abläufe**.

Für die Bevölkerung bedeutet dies kürzere Wege, eine bessere Orientierung und einen **einfacheren Zugang zu den Dienstleistungen der Gemeinde**. Moderne Schalter- und Besprechungsräume ermöglichen zudem einen professionellen und diskreten Service.

Das Projekt ist **langfristig finanziell tragbar** und kann ohne Steuererhöhung umgesetzt werden. Es ersetzt die heutigen Mietlösungen, berücksichtigt die künftige Entwicklung der Gemeinde und setzt auf eine nachhaltige, energieeffiziente Bauweise.

Projekt: Gemeinde-, Schul- und Musikschulverwaltung unter einem Dach

Gebäude inkl. Tiefgarage: 14'707 m³ Volumen und 4'226 m² Geschossfläche mit Empfangs- und Schalterbereich, flexible Büroflächen, Sitzungszimmer und Aufenthaltsbereiche

Nachhaltigkeit: Holzelementbau, Schweizer Holz, Photovoltaikanlage, Erdsonden-Wärmepumpe und Minergie-A (zertifiziert) in Anlehnung an die ECO-Kriterien

Öffentlicher Raum: Gemeindehausplatz mit Bäumen, Sitzgelegenheiten und Brunnen

Schule: Durch den Umzug werden Räume im Oberstufenzentrum für schulische Zwecke frei.

Kosten: Fr. 19,7 Mio. inkl. MwSt, Fr. 2 Mio. sind bereits vorhanden und reduzieren die Investitionskosten. Die Umsetzung ist ohne Steuererhöhung möglich.

Zeitplan: Projektierungsphase und Baubewilligungsverfahren ab Frühling 2027; Realisierung ab Herbst 2029; Bezug voraussichtlich Ende 2031

Mit diesem Projekt schaffen wir eine **moderne, effiziente und bürgernahe Verwaltung**, eine Lösung, die sich auch langfristig für die gesamte Gemeinde auszahlt.

Das spricht für das Projekt

2 Vorteile des Projekts

Eschenbach wächst und damit steigen auch die Anforderungen an die Gemeinde- und Schulverwaltung. Die Verwaltungsräumlichkeiten sind aktuell auf vier Standorte verteilt, zum grössten Teil in teuren Mietlösungen. Das verursacht Mehraufwand und ist nicht bürgerfreundlich. Ausserdem sind die heutigen Räume komplett ausgelastet und zum Teil nicht mehr bedürfnisgerecht. Der geplante Neubau auf dem Schulareal Breiten löst all diese Herausforderungen auf einmal.

Das bringt der Neubau:

- » **Zentral und bürgernah:** Gemeinde-, Schul- und Musikschulverwaltung unter einem Dach für kurze Wege, einfache Orientierung und professionellen Service.
- » **Mehr Platz für alle:** Moderne Arbeitsplätze, Besprechungsräume, einladende Kundenbereiche und Freiraum für zukünftige Entwicklungen.
- » **Nachhaltig und energieeffizient:** Holzbau, Photovoltaik, Erdsonden-Wärmepumpe, Freecooling, Minergie-A (zertifiziert). Gut fürs Klima und die Betriebskosten.
- » **Schöner öffentlicher Raum:** Attraktiver Vorplatz mit Sitzgelegenheiten,

Grünflächen und gut gestalteten Zugängen, nutzbar für Anlässe.

- » **Finanziell tragbar:** Die Gesamtkosten von Fr. 19,7 Mio. sind im Verhältnis zum Raumangebot langfristig günstiger als die bisherigen Mietlösungen.
 - Der Neubau scheint vielleicht nicht günstig, hält aber dem Kostenvergleich zu anderen Projekten absolut stand. Die Gemeinde ist durchaus in der Lage, den Neubau zu finanzieren und wie vorgeschrieben über die nächsten 35 Jahre abzuschreiben – und das **ohne Steuererhöhung**. Wie die langfristige Investitions- und Finanzplanung zeigt, lassen sich bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen alle in der Liegenschaftsstrategie enthaltenen Projekte mit dem heutigen Steuerfuss umsetzen.
 - Der Neubau ist zwar kurzfristig teurer als die bisherigen Mietlösungen, **langfristig** aber **sinnvoll**. Auch jetzt kosten die dezentralen Verwaltungen Miete, Unterhalt und Energie. Mit dem Neubau können diese Auslagen ökologischer bewerkstelligt werden. Die jetzigen Rohbau-Mietlösungen sind nicht von Dauer. Weiterer Platzbedarf würde zusätzliche Mietkosten und Aufwendungen verursachen.

- » **Effizientere Verwaltung,** kürzere Wege, bessere Abläufe. Verbesserte Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden.
- » Das projektierte neue Gemeindehaus bietet ein **überzeugendes Raumkonzept** mit schlan-ken und effizienten Strukturen. Trotz des grossen Volumens von 14'707 m³ sowie einer Geschossfläche von 4'226 m² (inkl. Tiefgarage und Ge-räte-/Velounterstand) ist das Gebäu-de weder eine Luxusbaute noch ein architektonisches Prestigeobjekt. Das funktionale Konzept hat die Jury im mehrstufigen Wettbewerb als bestes überzeugt und sich gegen zahlreiche Mitbewerber durchgesetzt. Anschlies-send ist das Projekt gemeinsam um-sichtig und kostenbewusst bis zur Ab-stimmungsreife weiterentwickelt und verfeinert worden.
- » **Stärkung** des lokalen Gewerbes und regionale **Wertschöpfung.**

2.1 Zusammenspiel mit der Schule

Diesen Zusammenhang hat der Neubau mit der Schule:

- » Mehr Schulklassen erfordern **mehr Bildungsräume:** Mit dem Umzug der Musikschulverwaltung aus dem Ober-stufenzentrum Breiten ins neue Ge-meindehaus werden Räumlichkeiten frei, welche für schulische Zwecke ein-gesetzt werden.
- » Das Gemeindehaus ist **keine Belas-tung für das Schulareal:** Der Neu-bau ist eingebettet in das Areal und gewährleistet die Verbindungswege für die Schülerinnen und Schüler. Die Fensterfronten des Schulhauses wer-den nicht durch den Bau verdeckt, im Gegenteil wertet der bepflanzte Platz das Areal auf. Die neuen Grün- und Freiflächen rund um das Gebäude werden seitens der Lehrerschaft sehr begrüsst und können künftig als Aus-senschulraum genutzt werden.

Fazit: Das neue Gemeindehaus bietet eine langfristige Lösung. Die Verwaltungsberei-che werden an einem zentralen Standort zusammengeführt. So werden die Dienstlei-stungen für die Bevölkerung einfacher zugänglich, Abläufe können effizienter organisiert und persönliche Anliegen in geeigneten Räumen vertraulich besprochen werden. Mit dieser Investition für die heutigen und nächsten Generationen werden die nötigen Räume und Möglichkeiten geschaffen.

Empfehlung des Gemeinderats

3 Empfehlung des Gemeinderats

Geschätzte Stimmbürgerinnen
und Stimmbürger

Das Bedürfnis für den Bau eines Verwaltungsgebäudes ist ausgewiesen. Mit dem Bevölkerungswachstum müssen auch die Dienstleistungen der Gemeinde- und Schulverwaltung Schritt halten. Es herrscht jedoch Platznot. Mit dem Neubau des Gemeindehauses gemäss vorliegendem Projekt können die teuren Mietlösungen abgelöst, Verwaltungsbereiche zusammengeführt, Abläufe und Wege verkürzt und Synergien genutzt werden. Damit entstehen die räumlichen Voraussetzungen für effiziente Abläufe, gut erreichbare Ansprechpersonen und verlässliche Dienstleistungen für die Bevölkerung.

Der Neubau auf dem Areal Breiten in Eschenbach ist in der Liegenschaftsstrategie sowie in der Investitionsplanung ausgewiesen. Zugegeben, die Kosten für den Neubau sind erheblich, aber ohne Steuererhöhung absolut finanzier- und tragbar. Es handelt sich um eine durchdachte Lösung und eine langfristige Investition. Eine Investition in die Zukunft, für die nächsten Generationen und auch eine Investition in das Gewerbe. Weiter ist dieses Projekt ein starkes Zeichen des Wachstums und des Fortschritts.

Wir empfehlen Ihnen, den Antrag anzunehmen, und damit den Kredit zu genehmigen.

Gemeinderat Eschenbach



Ausgangslage

4 Ausgangslage

Seit 2006 ist die Gemeindeverwaltung Eschenbach in gemieteten Räumlichkeiten im Zentrum Ebnet an der Rickenstrasse 12 in Eschenbach untergebracht. Diese Mietlösung galt damals, als für Investitionskredite noch hohe Zinsen bezahlt werden mussten, als innovativ. Sie wurde aber auch eingegangen, weil keine Alternativen existierten. Bei der Gemeindevereinigung per Anfang 2013 konnten die ehemaligen Verwaltungen Goldingen und St. Gallenkappel in zusätzlich gemieteten Räumen im Zentrum Ebnet integriert werden. Dafür reichte der Platz gerade noch aus.

Die Schulverwaltung – ebenfalls Teil der Gemeindeverwaltung – befindet sich in einem separaten gemeindeeigenen Gebäude an der Rickenstrasse 29. Die Musikschule belegt Büroflächen im Oberstufenschulhaus Breiten.

4.1 Eschenbach wächst – die Verwaltung wächst mit

Eschenbach ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Die Gemeinde erlebt eine rege Bautätigkeit, verfügt über aufstrebendes, innovatives Gewerbe und nicht zuletzt über ein sehr gut funktionierendes Dorf- und Vereinsleben in allen Ortsteilen.

Im Jahr 2006 zählte die damalige Gemeinde Eschenbach rund 5'250 Einwohnerinnen und Einwohner. Zum Zeitpunkt der Gemeindevereinigung 2013 waren es

8'728. Heute ist die Bevölkerungszahl von Eschenbach mit rund 10'500 doppelt so hoch wie vor zwanzig Jahren. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar. Mit dem Bevölkerungswachstum, den zunehmenden Aufgaben und den gestiegenen Anforderungen an die Verwaltung hat auch die Anzahl Mitarbeitende Schritt halten müssen. Dies wird auch in Zukunft so sein, denn ein beträchtlicher Teil des Aufwands für die Dienstleistungen der Verwaltung steht in einem direkten Verhältnis zur Einwohnerzahl.

Es fehlt Raum für weitere Arbeitsplätze, für Diskretion, für ruhige Arbeits- und Besprechungsmöglichkeiten sowie auch für Entwicklungen. Inzwischen sind die verfügbaren Flächen der Gemeindeverwaltung im Zentrum Ebnet komplett ausgeschöpft. Seit Herbst 2025 müssen weitere Büroflächen an der Rickenstrasse 1 in Eschenbach hinzugemietet werden. An diesem Standort befindet sich seither die Abteilung Bau & Infrastruktur.

Damit die Bevölkerung auch in Zukunft auf eine gut erreichbare, leistungsfähige und bürgernahe Verwaltung zählen kann, braucht es geeignete räumliche Voraussetzungen.

4.2 Hohe Mietkosten

Die Kosten für die beiden heutigen Mietlösungen summieren sich jährlich auf über Fr. 330'000.–, zuzüglich Unterhalt der Innenausbauten. Hinzu kommen die Unterhaltskosten für die betroffenen Schulliegen-

schaften. Die Gesamtbelastung beträgt rund Fr. 400'000.– pro Jahr.

Die teure und nicht nachhaltige Mietlösung wurde an Versammlungen durch die Bürgerschaft schon mehrfach kritisiert. Zusammen mit der sich abzeichnenden Raumnot veranlasste das den Gemeinderat, den Neubau eines Verwaltungsgebäudes vertiefter zu prüfen. Die Bürgerschaft folgte diskussionslos folgenden Anträgen:

- Fr. 50'000.– im Budget 2022 für eine Machbarkeitsstudie, Standort Breiten
- Fr. 2 Mio. Gewinnverwendung aus dem Rechnungsjahr 2021 als Vorfinanzierung
- Fr. 463'000.– als Projektierungskredit im Budget 2023

Mit der Bewilligung der vorgenannten Kredite erteilte die Bürgerschaft dem Gemeinderat faktisch einen Projektierungsauftrag. Inzwischen wurden ein Projektwettbewerb im zweistufigen Selektionsverfahren durchgeführt, das Siegerprojekt «Zaunkönig» des Büros «raumfindung architekten» aus Rapperswil erkoren und daraus ein Vorprojekt ausgearbeitet. Das Ergebnis dieser Arbeit ist im nachfolgenden Projektbeschrieb ersichtlich.

4.3 Idealer Standort

Mit dem Erwerb der Parzelle Nr. 1264E an der Rickenstrasse 27 hat sich eine Lücke auf dem Schulareal Breiten geschlossen. Zugleich wird so ein Neubau in der erforderlichen Grösse möglich. Der Neubau an diesem Standort ist Teil der Liegenschaftsstrategie. Andere Standort-Ideen hatten sich bei näherer Betrachtung als unzureichend erwiesen.

Der Standort erfüllt die Kriterien «zentral» wie auch «Nähe zur Schule», schliesslich soll er für die Öffentlichkeit, aber eben auch zur Schule hin, gut erschlossen sein. Das Schulareal Breiten ist wegen der folgenden Vorteile prädestiniert: zentral und direkt an der Hauptachse, unmittelbarer öV-Anschluss (Haltestelle Breiten), barrierefrei zugänglich, direkt neben der grössten Schuleinheit (Oberstufenzentrum), genügend Platz für die Realisierung eines Gebäudes dieser Grössenordnung samt langfristigen Erweiterungsreserven.

Eine Umnutzung des denkmalgeschützten Schulhauses Dorf wurde ebenfalls geprüft. Diese wäre aber sehr kostenintensiv, deutlich weniger flexibel und würde – auch mit einem Erweiterungsbau – nicht einmal den heutigen Platzbedarf erfüllen.

Projektbeschreibung und Pläne

5 Projektbeschreibung

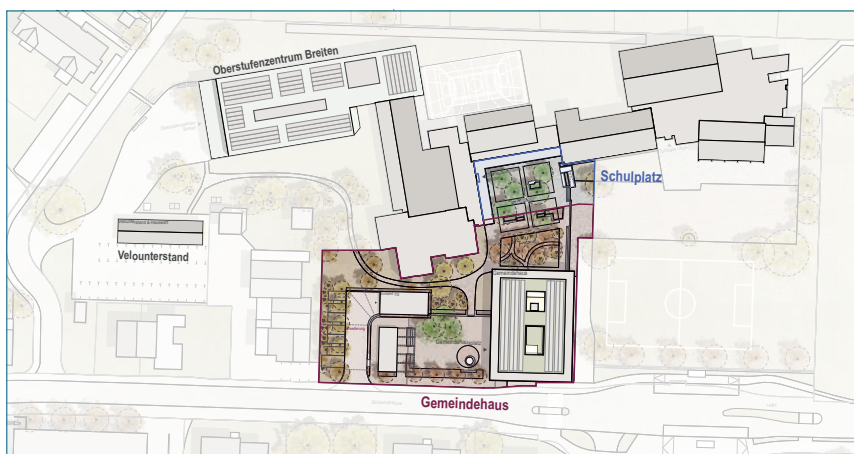
5.1 Ein Haus für ein Jahrhundert

Das neue Gemeindehaus schafft den baulichen Rahmen für eine zukunftsgerichtete und effiziente Verwaltung. Der Baukörper tritt als klarer, ruhiger Solitär in Erscheinung und orientiert sich mit dem Haupteingang bewusst zum Dorfkern. Im Innern überzeugt das Gebäude durch eine abwechslungsreiche Raumfolge mit viel Tageslicht. Ein zentraler Erschliessungskern mit Lufträumen und Oberlichtern bildet das räumliche Herz und sorgt für gute Orientierung sowie vielfältige Sicht. Die funktionale Organisation gewährleistet eine klare Trennung zwischen Publikums- und Personalbereichen, was sowohl effiziente Verwaltungsabläufe als auch die Sicherheit am Arbeitsplatz unterstützt.

Die Grundstruktur ist robust und beständig, während die Raumaufteilung dank nicht-tragender Innenwände flexibel anpassbar bleibt. Dadurch entsteht ein identitätsstiftender Ort mit langfristiger Nutzungsfähigkeit.

5.2 Grosszügiger Vorplatz mit einladender Gestaltung

Der Vorplatz des Gemeindehauses bildet eine grosszügige, repräsentative Adresse und stärkt den öffentlichen Raum im Dorfzentrum. Eine Baumreihe entlang der Strasse definiert den Übergang und führt Besuchende klar zum Haupteingang, der durch die Arkade gut sichtbar hervorgehoben wird. Der Platz bietet vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten, sonnigen und schattigen Bereichen sowie hoher Aufenthaltsqualität. Grüninseln,



Übersichtsplan

Hochstammbäume und Blumenwiesen fördern Biodiversität. Die Verkehrsführung ist klar organisiert: Fusswege sind konsequent vom motorisierten Verkehr getrennt, während Veloparkierung, IV-Parkplätze und Zufahrt zur Tiefgarage separat angeordnet sind. Versickerungsfähige Beläge verbessern das Mikroklima und ein Brunnen unterstützt die Orientierung und Aufenthaltsqualität. Der angrenzende Schulraum mit Wegverbindungen wird gefasst und gestalterisch aufgewertet.

5.3 Büroflächen mit variabler Nutzungsanordnung

Die Büroflächen sind entlang der gut beleuchteten Fassaden rund um den zentralen Erschliessungskern organisiert. Die innenliegenden Lichthöfe fungieren als Kommunikationszonen und schaffen eine identitätsstiftende Mitte. Dank eines nutzungsneutralen statischen Rasters können die Flächen flexibel belegt und unterschiedlichsten Organisationsformen angepasst werden. Alle Abteilungen sind gleichwertig erschlossen und gut auffindbar. Ein separater Zugang ermöglicht die unabhängige Nutzung von Sitzungsräumen. Das Konzept lässt zugleich Raum für allfällige Erweiterung in ferner Zukunft durch einen zusätzlichen Baukörper.

5.4 Dachgeschoss mit Patio als kooperative Mitte

Das Dachgeschoss übernimmt eine zentrale Rolle als Ort für Begegnung und Austausch. Neben Sitzungsräumen, Aufent-

haltsbereichen für das Personal, Büro des Gemeindepräsidiums und der Kanzlei prägt insbesondere ein begrünter Dachpatio mit Sitzmöglichkeiten die Qualität dieses Geschosses. Die offene Struktur mit direkter Anbindung an die zentrale Halle fördert kurze Wege und vielfältige Sichtbeziehungen. Dadurch entsteht eine kooperative Mitte, die den Austausch innerhalb der Verwaltung sowie mit der Bevölkerung unterstützt und stärkt.

5.5 Schalteranlagen und Nasszellen

Die Schalteranlagen und Nebenräume sind kompakt um den zentralen Kern angeordnet und erfüllen die Anforderungen an Funktionalität, Diskretion und Sicherheit. Technische Einrichtungen wie Personenruf- und Sicherheitssysteme unterstützen den Betrieb. Die WC-Anlagen sind klar in öffentliche und interne Bereiche getrennt und geschossweise organisiert. Ergänzend stehen im Untergeschoss betriebliche Nebenräume zur Verfügung.

5.6 Flexibles Raumkonzept und durchdachter Brandschutz

Das Raumprogramm ist auf den heutigen Bestand von 58 Arbeitsplätzen ausgelegt. Das flexible Raumkonzept bietet ausreichende Möglichkeiten für bedarfsgerechte Erweiterungen (bis zu 75 Arbeitsplätze). Die Büroflächen sind als zusammenhängende Nutzungseinheiten entlang der Fassaden organisiert und durch nichttragende Innenwände flexibel unterteilbar. Tragend

sind lediglich der Erschliessungskern und wenige Wandscheiben, wodurch eine hohe Anpassungsfähigkeit gewährleistet wird. Das Brandschutzkonzept basiert auf Nutzungseinheiten (Cluster) mit gesicherten Fluchtwegen, unabhängig von der Grundrissgestaltung. Die Eingangshalle ist als Atrium konzipiert und erfüllt die brandschutztechnischen Anforderungen ohne zusätzliche Sprinkleranlage. Die Entfluchtung erfolgt direkt über das Treppenhaus ins Freie.

5.7 Holzelementbau ermöglicht kurze Bauzeit

Die Obergeschosse werden in vorfabrizierter Holzelementbauweise erstellt. Dies verkürzt die Bauzeit und reduziert die CO₂-Emissionen. Der Massivbau beschränkt sich auf Untergeschoss und Erschliessungskern. Die Gebäudehülle besteht aus hochgedämmten Elementen mit langlebigen Holz-Metallfenstern. PV-Module sind auf den Dachflächen und in die Fassaden integriert. Nachhaltige Materialien erfüllen akustische Anforderungen und ergeben insgesamt eine ökologische und wirtschaftliche Bauweise.

5.8 Lokale Materialien und tiefer CO₂-Verbrauch

Das kompakte Gebäudevolumen und der effiziente Materialeinsatz reduzieren den Ressourcenverbrauch. Der Einsatz von Schweizer Holz, Recyclingbeton und trennbaren Bauteilen folgt dem Prinzip der Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft. Insgesamt erfüllt das Projekt die Anforderungen des Standards Minergie-A (zertifiziert) in Anlehnung an ECO-Kriterien und gewährleistet eine langfristige ökonomische und ökologische Nutzung.

5.9 Einfache statische Struktur und Nutzungsflexibilität

Das Tragwerk basiert auf einem regelmässigen Achsraster, der eine wirtschaftliche und effiziente Bauweise ermöglicht. Holzrippen mit Brettsperrholzdecken überspannen die Räume und sorgen für eine klare, rhythmische Raumstruktur. Horizontale Kräfte (Wind etc.) werden über den massiven Kern und Wandscheiben abgetragen. Die klare Trennung zwischen Tragstruktur und Ausbau gewährleistet eine langfristige Flexibilität.



5.10 Wirtschaftliches

Lüftungs- und Heizkonzept

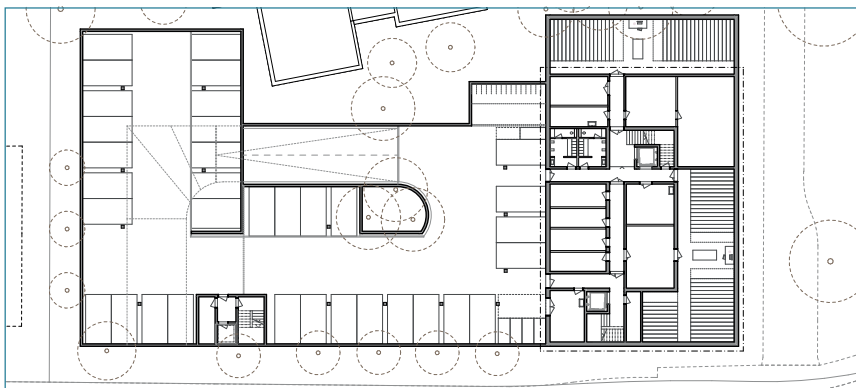
Das Lüftungskonzept setzt bewusst auf einfache, wartungsarme Systeme mit geringem Technisierungsgrad. Eine mechanische Lüftung sorgt für den notwendigen Luftwechsel, während die Luftführung effizient über den Gebäudekern erfolgt. Ergänzend ermöglichen Oberlichter und Nachströmöffnungen eine natürliche Belüftung und Nachtauskühlung. Dadurch werden sowohl die Investitions- als auch die Betriebskosten tief gehalten und gleichzeitig ein angenehmes Raumklima sichergestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung, die im Sommer auch zur sanften Kühlung (Freecooling) genutzt werden kann. Die thermische Speichermasse der Konstruktion unterstützt ein ausgeglichenes Raumklima. Die Energieversorgung wird durch Pho-

tovoltaikanlagen auf dem Dach und an den Fassaden ergänzt.

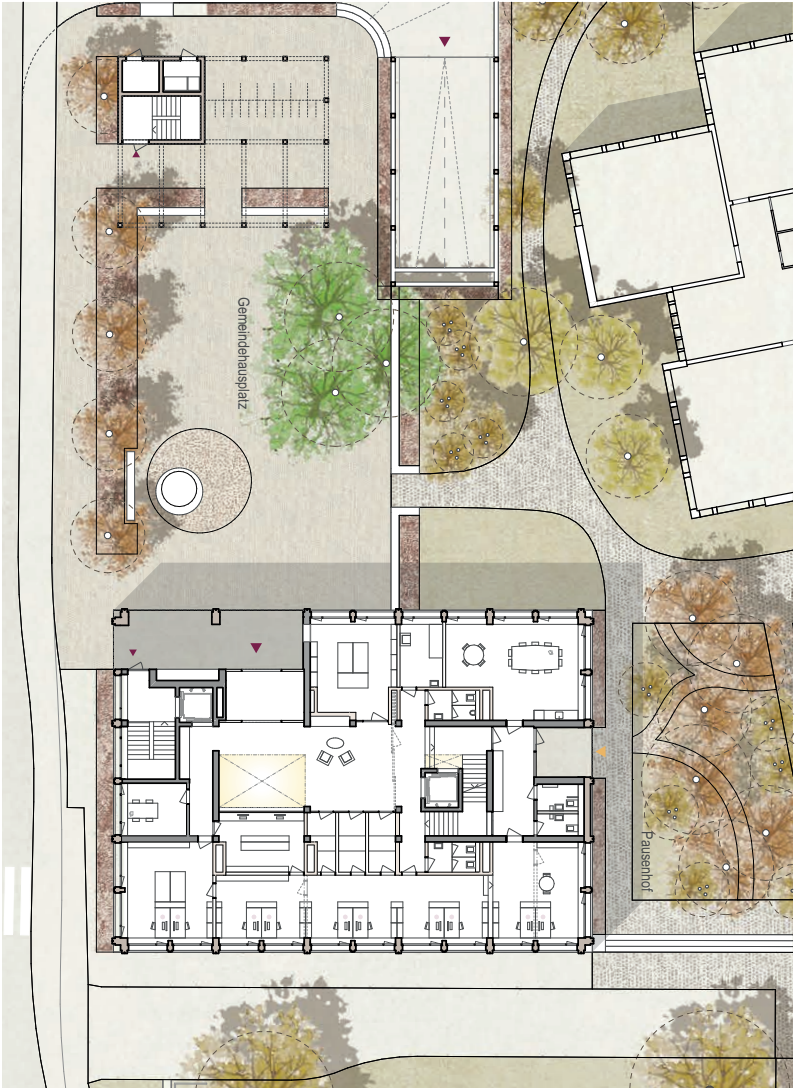
5.11 Parkierung

Eine Tiefgarage mit 34 Autoabstellplätzen (inkl. Behindertenparkplatz) deckt zusammen mit den übrigen auf dem Areal zur Verfügung stehenden Parkplätzen den Gesamtbedarf. Die Tiefgarage ist öffentlich nutzbar und bewirtschaftet. Oberirdisch sind weitere 7 Parkplätze für Zulieferung und Kurzzeitparkierung berücksichtigt. Mofa- und Veloabstellplätze gibt es oberirdisch wie auch in der Tiefgarage.

Der Kiesplatz vor der Aula Breiten wird tagsüber für die Schule als Pausenplatz reserviert und abends für die öffentliche Nutzung freigegeben. Für den abzubrechenden Mofa- und Velounterstand wird im Westen des Schulareals Breiten Ersatz geschaffen.



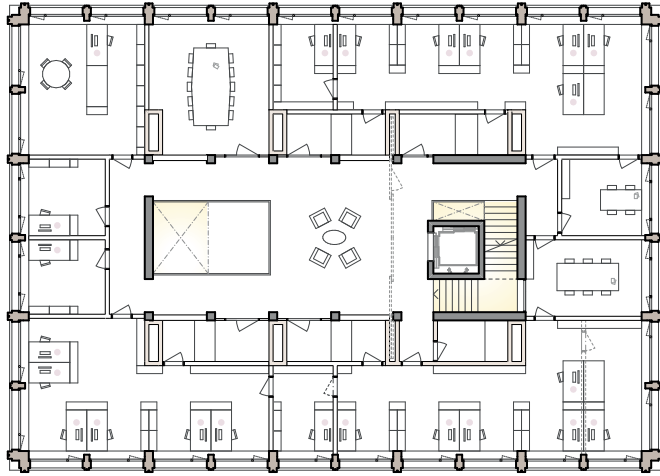
Untergeschoss



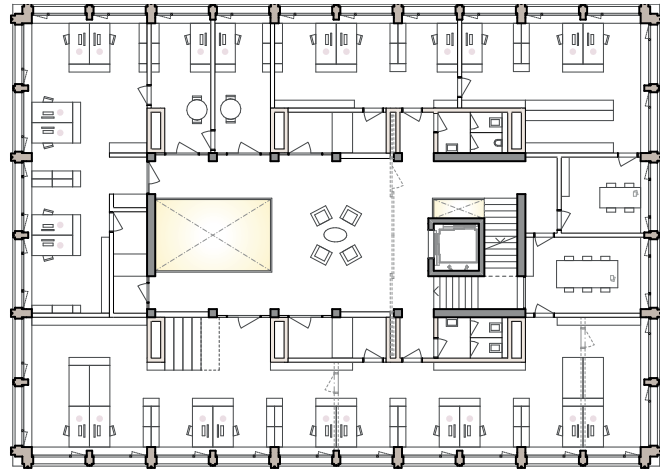
Erdgeschoss



2. Obergeschoss

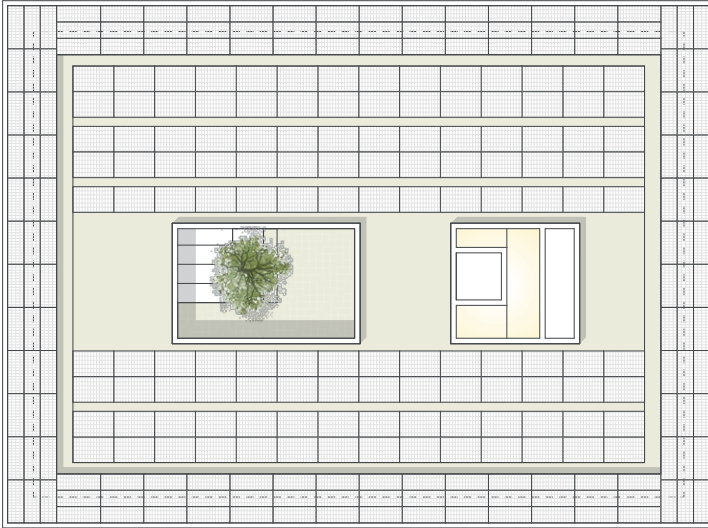


1. Obergeschoss

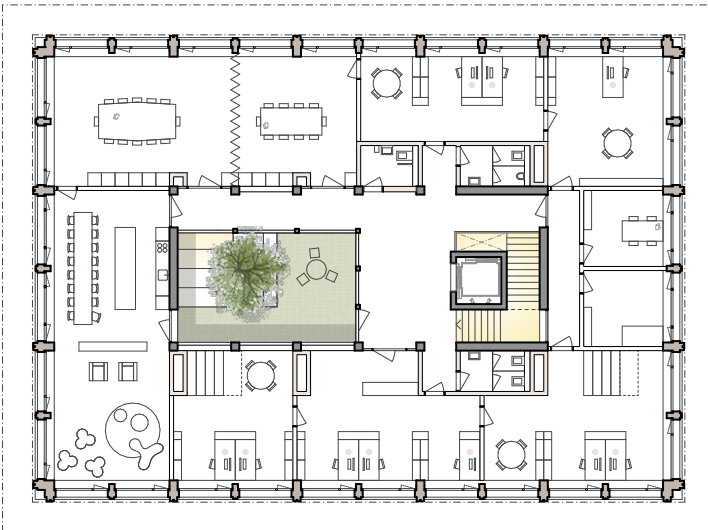




Dachaufsicht



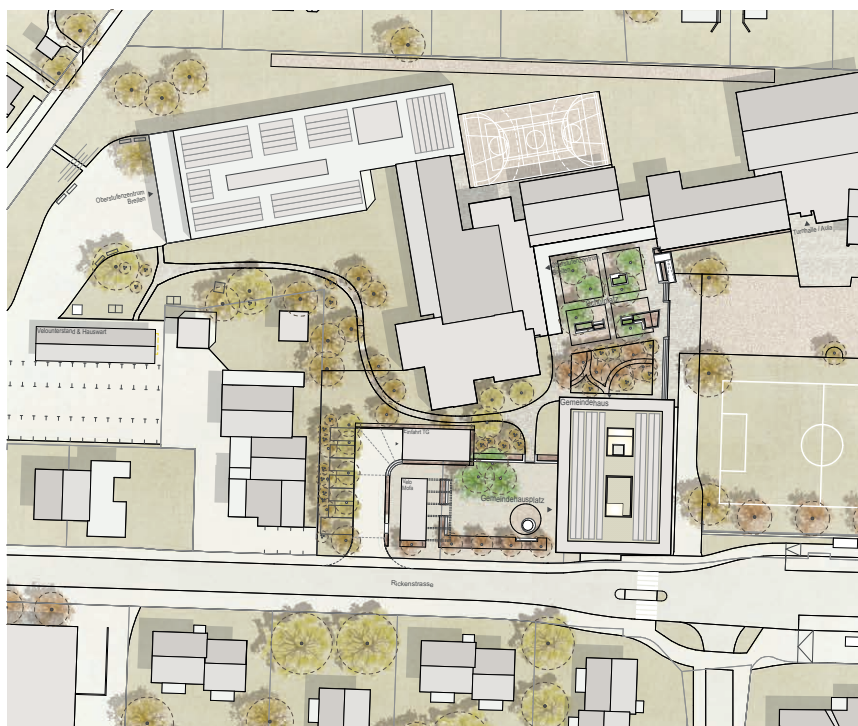
Dachgeschoss



Detaillierte Pläne sind auch auf der Gemeinde-
Website einsehbar: [www.eschenbach.ch/
gemeindehaus](http://www.eschenbach.ch/gemeindehaus)



Südansicht



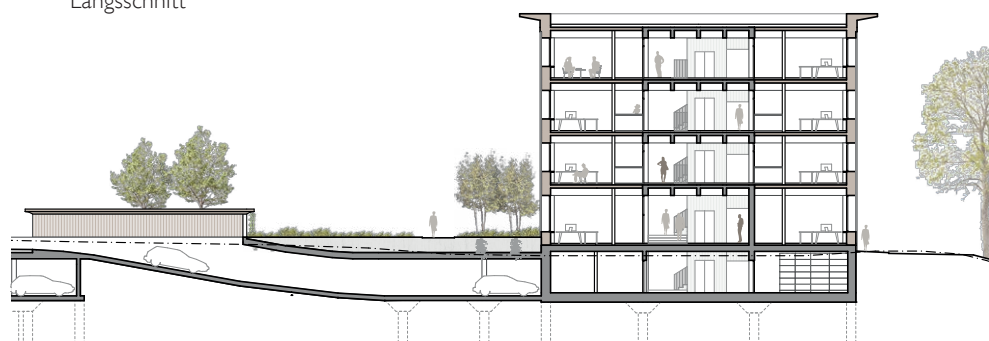
Situationsplan



Westansicht (inkl. Tiefgarage)



Längsschnitt



Querschnitt

Baukosten

6 Baukosten

Die Baukosten, basierend auf dem vorbeschriebenen Projekt, betragen gem. Kostenschätzung Fr. 19'700'000.– inkl. MwSt. mit einer Genauigkeit von +/- 15 % (Preisstand Hochbauindex Oktober 2025). Als Bestätigung dieser Berechnung wurde eine Zweitschätzung durch ein unabhängiges Büro eingeholt.

Im Vergleich zur Grobkostenschätzung im Projektwettbewerbsverfahren wurden die allgemeine Teuerung sowie zusätzlich bislang nicht berücksichtigte Kosten einbezogen. Dazu zählen insbesondere die Entsorgung von Schadstoffen im Zuge des Rückbaus der Bestandsbauten (Schulverwaltung, Haus Rickenstrasse 27, Garagen und Mofa- und Velounterstand) sowie des Aushubs, die erforderliche Pfählung aufgrund der anspruchsvollen Baugrundverhältnisse, die Archivanlage, die Ausstattung, der Ausbau der PV-Anlage sowie die Verwendung von Schweizer Holz im Fassadenbereich.

In der Investitionsplanung sind diese Ausgaben berücksichtigt. Damit ist auch aufgezeigt, dass die Gemeinde Eschenbach dieses Projekt durchaus zu tragen vermag

– und zwar ohne Steuererhöhung. Dank der vorfinanzierten zwei Millionen Franken sowie des für die öffentliche Parkierung geltend zu machenden Vorsteuerabzugs (MwSt.) reduziert sich der jährlich abzuschreibende Betrag.

Im Baukredit enthalten ist eine Reserve von 3 %. Ziel ist es, diese Reserve nicht verwenden zu müssen und bei den Submissionen entsprechende Vergabeerfolge herbeizuführen. Unvorhergesehenes oder erneute Marktschwankungen/Teuerungen sollten aber damit aufgefangen werden können.

Im Kredit nicht enthalten sind die Grundstückskosten. Die betroffenen Liegenschaften befinden sich bereits im Eigentum der Politischen Gemeinde. Die bereits erfolgte Umzonung sowie Überführung der Parzelle Nr. 1264E ins Verwaltungsvermögen sind projektunabhängig.

In der Kostenposition «Umgebung (BKP 4)» ist die Neugestaltung des Schulhausplatzes nicht inbegriffen. Diese bildet nicht Teil des Projekts Gemeindehaus. Bei Genehmigung des Vorhabens via Budget würde die Platzgestaltung jedoch koordiniert mit dem Gemeindehaus ausgeführt.

6.1 Grobkostenschätzung Neubau Gemeindehaus

Genauigkeit $\pm 15\%$, Schweizer Baupreisindex Oktober 2025, inkl. MwSt. 8.1%, in Schweizer Franken

Vorbereitungsarbeiten (BKP 1) Rückbau, Schadstoffentsorgung, Fundation, Pfählung, Baugrubensicherung	2.2 Mio.
Gebäude (BKP 2) Gemeindehaus Minergie-A (zertifiziert), Tiefgarage	13.5 Mio.
Betriebseinrichtungen (BKP 3) PV-Anlage auf Dach und Fassade, Archivanlage, Schalteranlagen	0.9 Mio.
Umgebung (BKP 4) Gemeindehausplatz, Aussenmobiliar, Parkierung, Bepflanzung	1.6 Mio.
Baunebenkosten (BKP 5) Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen	0.7 Mio.
Erstellungskosten BKP 1–5	18'900'000
Reserve (BKP 6) 3% Baukosten	0.6 Mio.
Ausstattung (BKP 9) Teilneumöblierung, Signaletik, Kleininventar	0.2 Mio.
Anlagekosten BKP 1–9	19'700'000

Abgrenzungen:

exkl. Grundstückskosten, exkl. Teuerung

6.2 Investition

Bruttoinvestition	Fr. 20'293'000.–
Projektierung (bereits gesprochener Kredit)	Fr. - 593'000.–
Nettoinvestition (Kredit)	Fr. 19'700'000.–

./.. Vorfinanzierung	Fr. 2'000'000.–
Investitionskosten netto nach Abzug Vorfinanzierung	Fr. 17'700'000.–

Zudem kann ein Vorsteuerabzug MwSt. für die öffentliche Parkierung geltend gemacht werden. Dadurch reduzieren sich die Abschreibungen.

6.3 Jährliche Kosten

Abschreibung des Gemeindehauses auf 35 Jahre (ohne Grundstück)	Fr. 505'700.–
jährl. Zinskosten (Zinsbasis 1.5 %, kalkulat. auf den mittleren Verfall gerechnet)	Fr. 147'800.–
Unterhaltsaufwand des Gebäudes (0.3 %, Schätzung)	Fr. 60'000.–
Reinigung und Hauswartung	Fr. 30'000.–
Strom, Heizung, Wasser, Abwasser etc.	Fr. 25'000.–
Total jährliche Kosten während Abschreibungsdauer	Fr. 768'500.–

Die jährlichen Aufwendungen für die jetzige Mischlösung mit vielen gemieteten und wenigen eigenen Räumen betragen rund Fr. 400'000.–, Tendenz zunehmend. Dieser Zustand ist unbefriedigend und nicht zukunftstauglich. Die neue Lösung bietet viel mehr Raum und wird wesentlich effizienter. Langfristig und im Verhältnis zum Raumangebot ist der Neubau vorteilhafter:



Folgen einer Ablehnung

7 Folgen einer Ablehnung

Folgende Auswirkungen hätte eine Ablehnung des Neubaus:

- » Die Situation mit den **heute schon zu knappen Raumverhältnissen** für Gemeinde- und Schulverwaltung würde in absehbarer Zeit prekär.
- » Es müssten mittelfristig **weitere teure Mietlösungen** für zusätzliche Arbeitsplätze gesucht werden. Die Verwaltung würde damit noch mehr verzettelt.
- » Jetzt getrennte Bereiche von Gemeindeverwaltung, Schulverwaltung und Musikschule könnten nicht zusammen-

geführt werden, wodurch wertvolle **Synergien ausbleiben**.

- » Bei den Mietlösungen würde das **Risiko von Kündigungen durch die Vermieter** bestehen. Es wäre in einem solchen Fall sehr schwierig, in der nötigen Zeit eine andere Lösung zu finden.
- » Der **Bedarf** für ein neues Verwaltungsgebäude **wäre weiterhin vorhanden**, die vorliegende gute und effiziente Lösung könnte jedoch nicht umgesetzt werden. Es müsste wieder von vorne begonnen werden. Die bisherigen Planungskosten in sechsstelliger Höhe wären vergeblich ausgegeben worden. Realistisch gesehen wird ein Neubau in Zukunft nicht günstiger werden.



Weiteres Vorgehen

8 Weiteres Vorgehen

Nach einem Ja durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger folgt eine über einjährige Projektierungsphase inkl. Baubewilligungsverfahren. Nach einer erfolgreichen und termingerechten Bauzeit wäre der Bezug Ende 2031 vorgesehen.

8.1 Terminplan

- | | |
|---|------------------|
| – Bauprojekt inkl. Baubewilligungsverfahren | ab Frühling 2027 |
| – Ausschreibungen | ab Winter 2028 |
| – Realisierung | ab Herbst 2029 |
| – Bezug | Ende 2031 |



9 Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir unterbreiten Ihnen folgenden Antrag:

**Wollen Sie dem Kredit (*)
für den Neubau des Gemeinde-
hauses Eschenbach gemäss
Bericht und Antrag des
Gemeinderats zustimmen?**

* Kredit von 19,7 Millionen Franken,
siehe Baukosten unter Ziffer 6

Weitere Pläne zum Projekt finden
Sie unter [www.eschenbach.ch/
gemeindehaus](http://www.eschenbach.ch/gemeindehaus)



Politische Gemeinde
Eschenbach
Rickenstrasse 12
8733 Eschenbach

