

Neubau Gemeindehaus Eschenbach

Urnenabstimmung: 29. November 2026

Gemeinde
eschenbach
Landluft in Stadtnähe

Agenda

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

1	Ausgangslage
2	Ist-Situation: dezentrale Standorte
3	Neubau: wichtige Investition in die Zukunft
4	Details zum Auflageprojekt
5	Factsheet
6	Baukosten
7	Meilensteine
8	Vorteile auf einen Blick
9	Umfrage

Ausgangslage (1/2)

- 2006: **Umzug Gemeindeverwaltung:** Rössligass 5 > **Rickenstrasse 12**

  > Mietlösung aufgrund der damaligen Finanz- und Zinssituation vorteilhaft

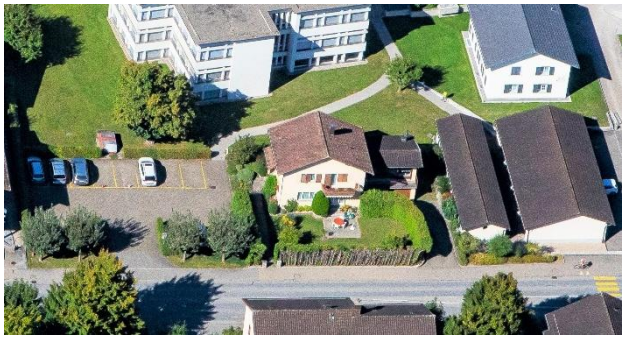
- 2013: Erweiterung Räumlichkeiten aufgrund **Gemeindevereinigung**

- Teure und nicht nachhaltige Mietlösung wurde an Versammlungen durch die Bürgerschaft in Frage gestellt

- 2021: **Erwerb strategische Liegenschaft** Rickenstrasse 27







Ausgangslage (2/2)

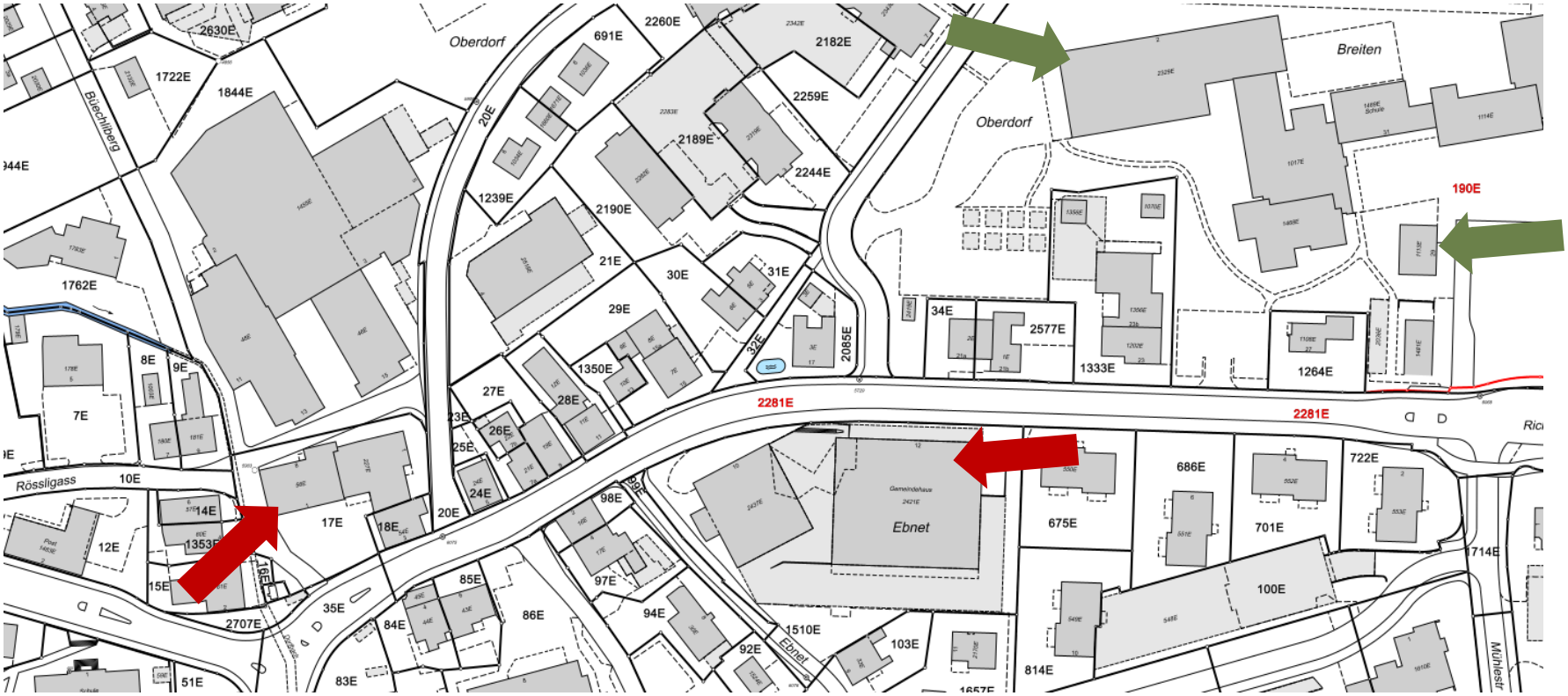
- 2021-2022: Anträge wurden klar bewilligt und damit **Auftrag erteilt:**
  - Fr. 50‘000.- im Budget 2022 für eine Machbarkeitsstudie
  - Fr. 2 Mio. Gewinnverwendung aus dem Rechnungsjahr 2021
  - Fr. 463‘000.- im Budget 2023 als Projektierungskredit
- 2022-2023: Erarbeitung **Liegenschaftsstrategie** Gesamtgemeindegebiet
- 2022: **Machbarkeitsstudie** fällt **positiv** aus
- 2023-2024: **Projektwettbewerb** (im selektiven Verfahren)

  > **Siegerprojekt: «Zaunkönig»**, Raumfindung Architekten, Rapperswil
- 2026: Bezug zusätzliche Mietlösung Rickenstrasse 1 (Bau & Infrastruktur)
- 2025-2026: Ausarbeitung **Vorprojekt** als Abstimmungsgrundlage



Ist-Situation: dezentrale Standorte

- **Gemietete Räumlichkeiten:** Rickenstrasse 12 (Gemeindeverwaltung) & Rickenstrasse 1 (Bau & Infrastruktur)
- **Schulliegenschaften:** Rickenstr. 29 (Schulverwaltung) & OSZ Breiten (Musikschulverwaltung)



Neubau: wichtige Investition in die Zukunft

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

- **Eschenbach wächst:**
  Bevölkerung 2013 bei Vereinigung 8‘728 > heute rund 10‘500
- Bestehende **Bürokapazitäten** sind fast vollständig **ausgeschöpft**

Vorteile des Projekts:

- Gemeinde-, Schul- und Musikschulverwaltung **unter einem Dach**
  - Zentrale und bürgernahe Anlaufstelle
  - wertvolle Synergien und effiziente Abläufe
  - Überzeugendes Raumkonzept und flexibles Entwicklungspotenzial
- Gesamtkosten Fr. 19,7 Mio. finanziell **tragbar ohne Steuererhöhung**
  > langfristig sinnvoll mit deutlich mehr Raumangebot & Möglichkeiten
- **Attraktiver Öffentlicher Raum**
  > auch nutzbar für Anlässe und als Aussenschulraum
- **Ökologisch nachhaltig**: gut für das Klima und die Betriebskosten

Neues Gemeindehaus

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe



Auflageprojekt

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

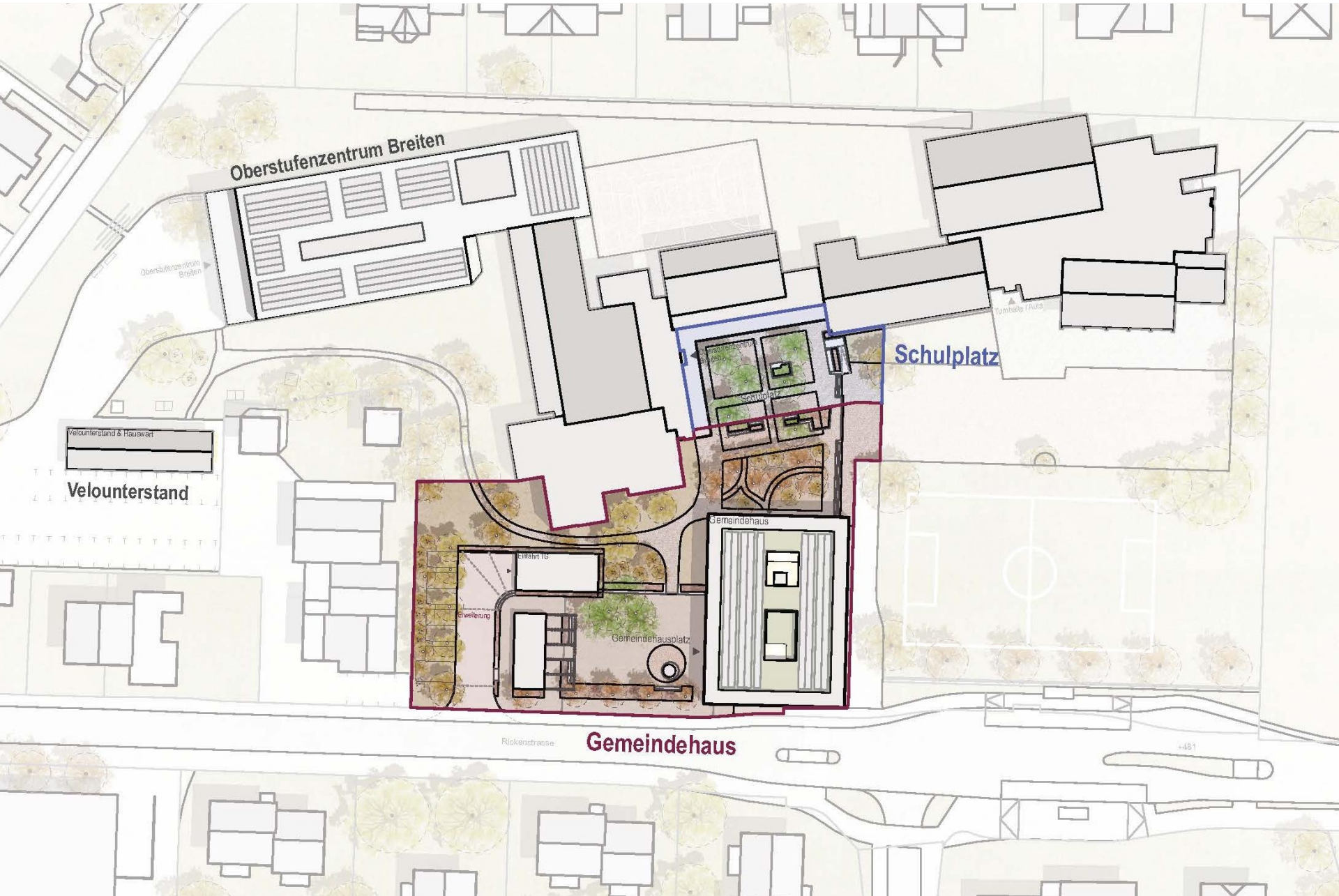
Ein prägendes Gebäude für die Identität von Eschenbach





Auflageprojekt

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe



Vorplatz

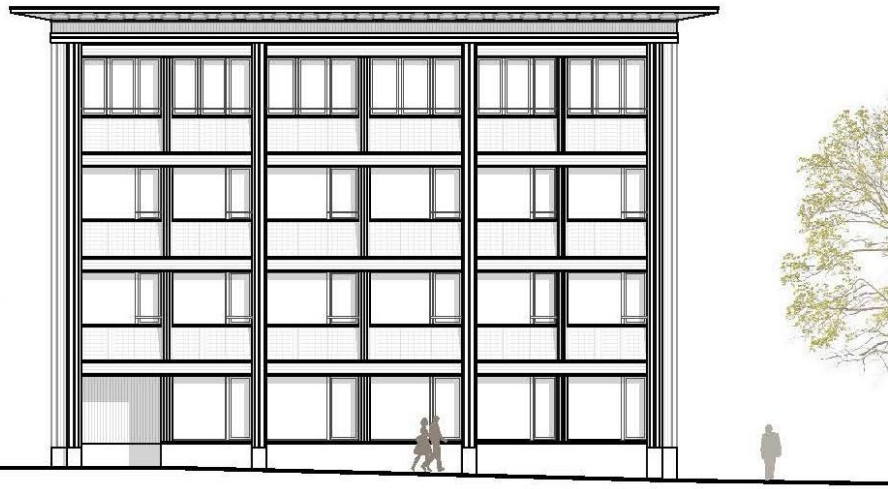
Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

Grosszügiger Vorplatz mit einladender Gestaltung

- repräsentative Adresse
- stärkt den öffentlichen Raum im Dorfzentrum
- Sitzgelegenheiten, Grünflächen, nutzbar für Anlässe

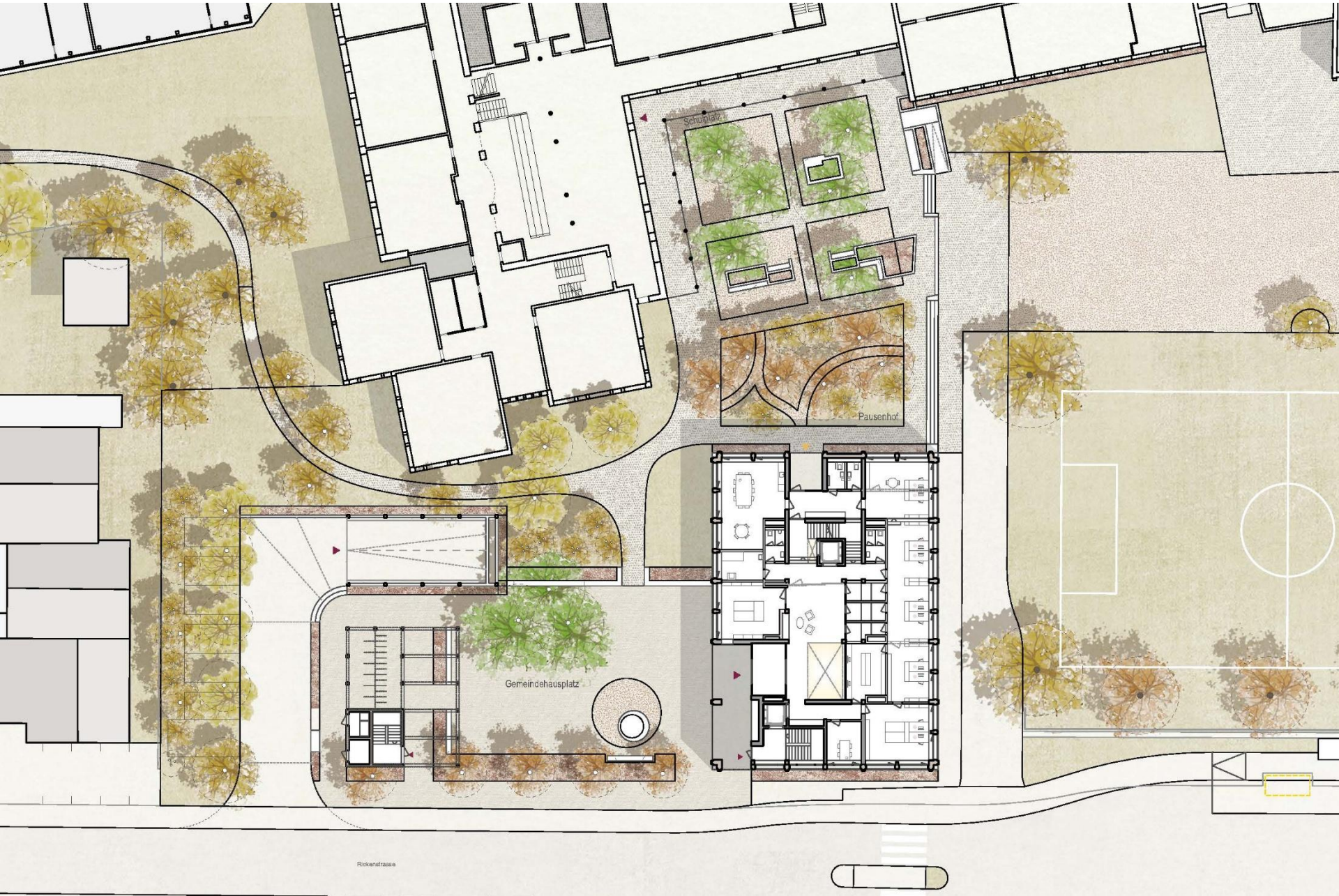






Erdgeschoss

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe



Eingang

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe



Foyer Erdgeschoss

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe



Erdgeschoss

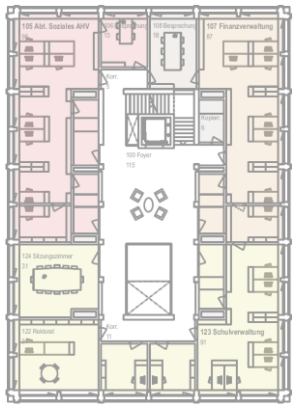
Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

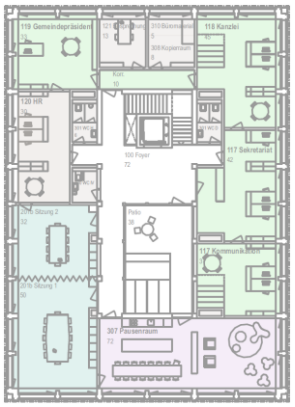


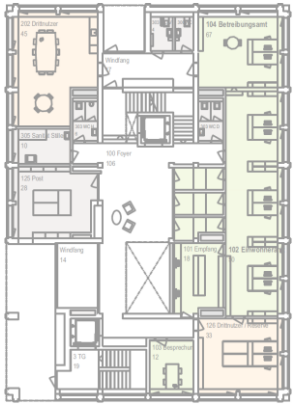
Raumprogramm / Statik

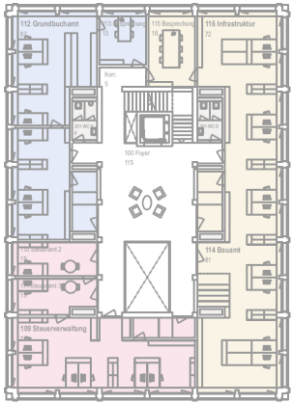
Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

Büroflächen für variable Nutzungsanordnung und Erweiterung



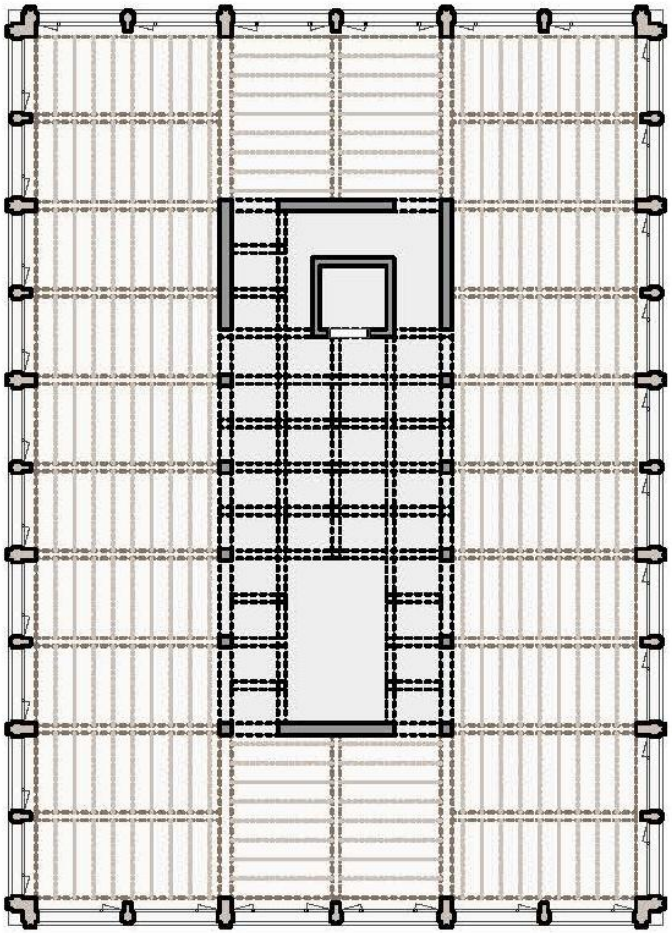






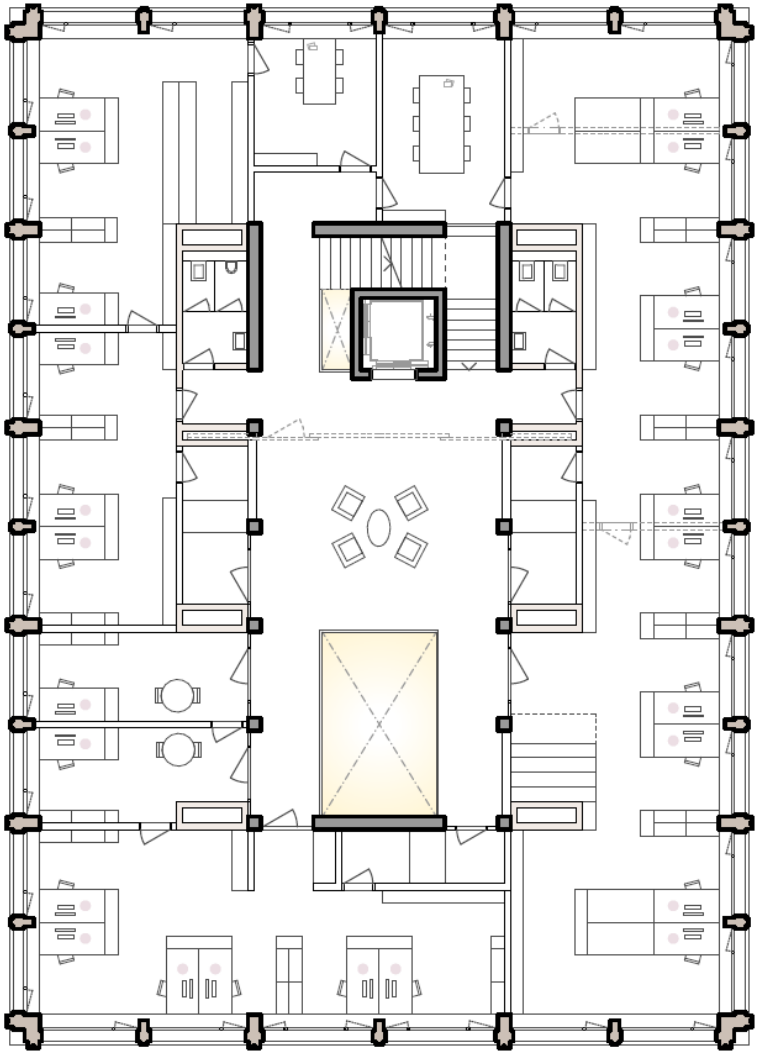
Raumprogramm

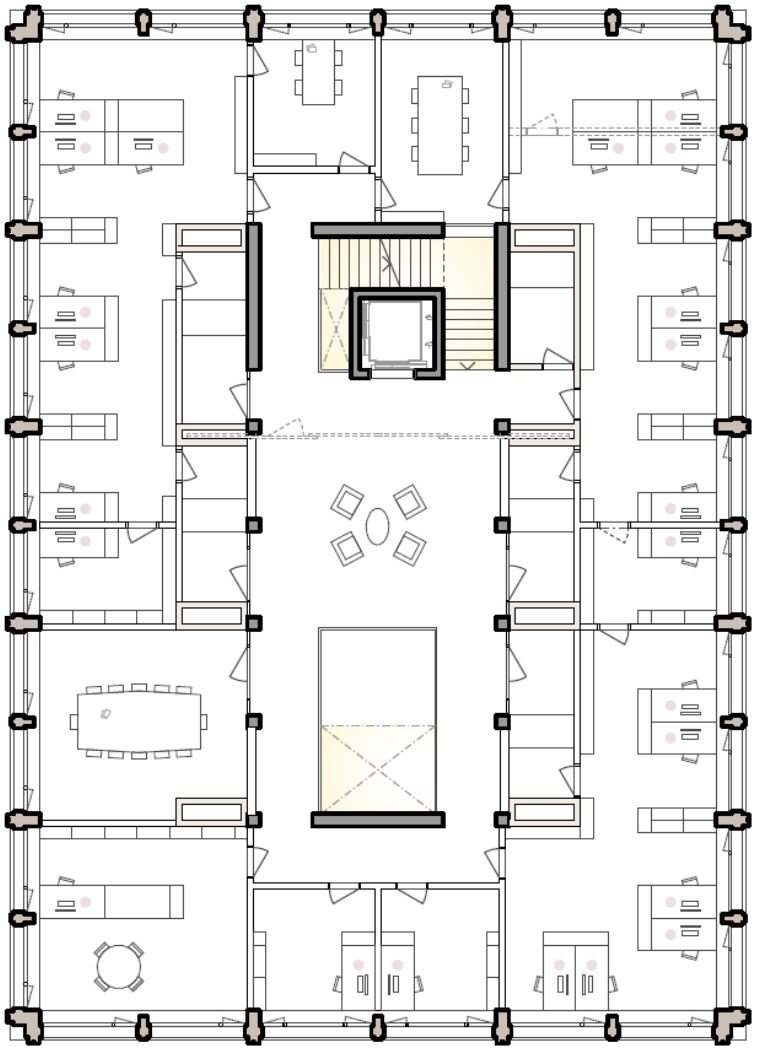
- HR
- Kommunikation
- Personal
- Sitzungszimmer
- Soziales AHV
- Finanzverwaltung
- Schulverwaltung
- Grundbuchamt
- Infrastruktur / Bauverwaltung
- Steuerverwaltung
- Empfang / Einwohneramt / Betreibungsamt
- Drittnutzungen
- Nebennutzungen / Lager
- Archiv
- Technik
- Tiefgarage



1. / 2. Obergeschoss

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe



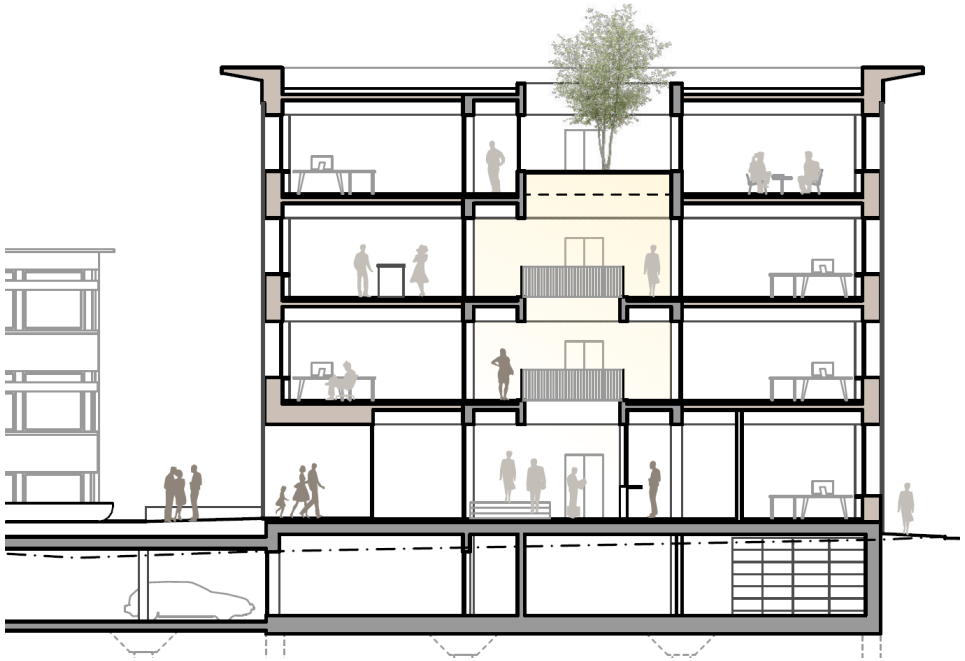


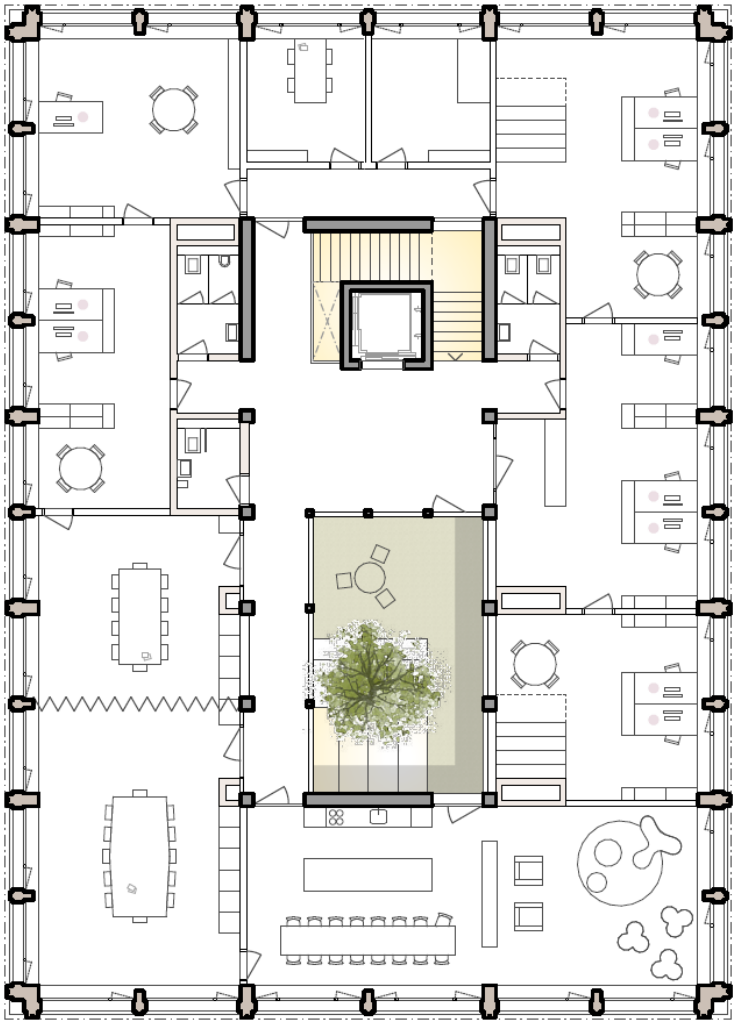
Querschnitt / Dachgeschoss

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

Das Dachgeschoss als kooperative Mitte

- Ort für Begegnung und Austausch





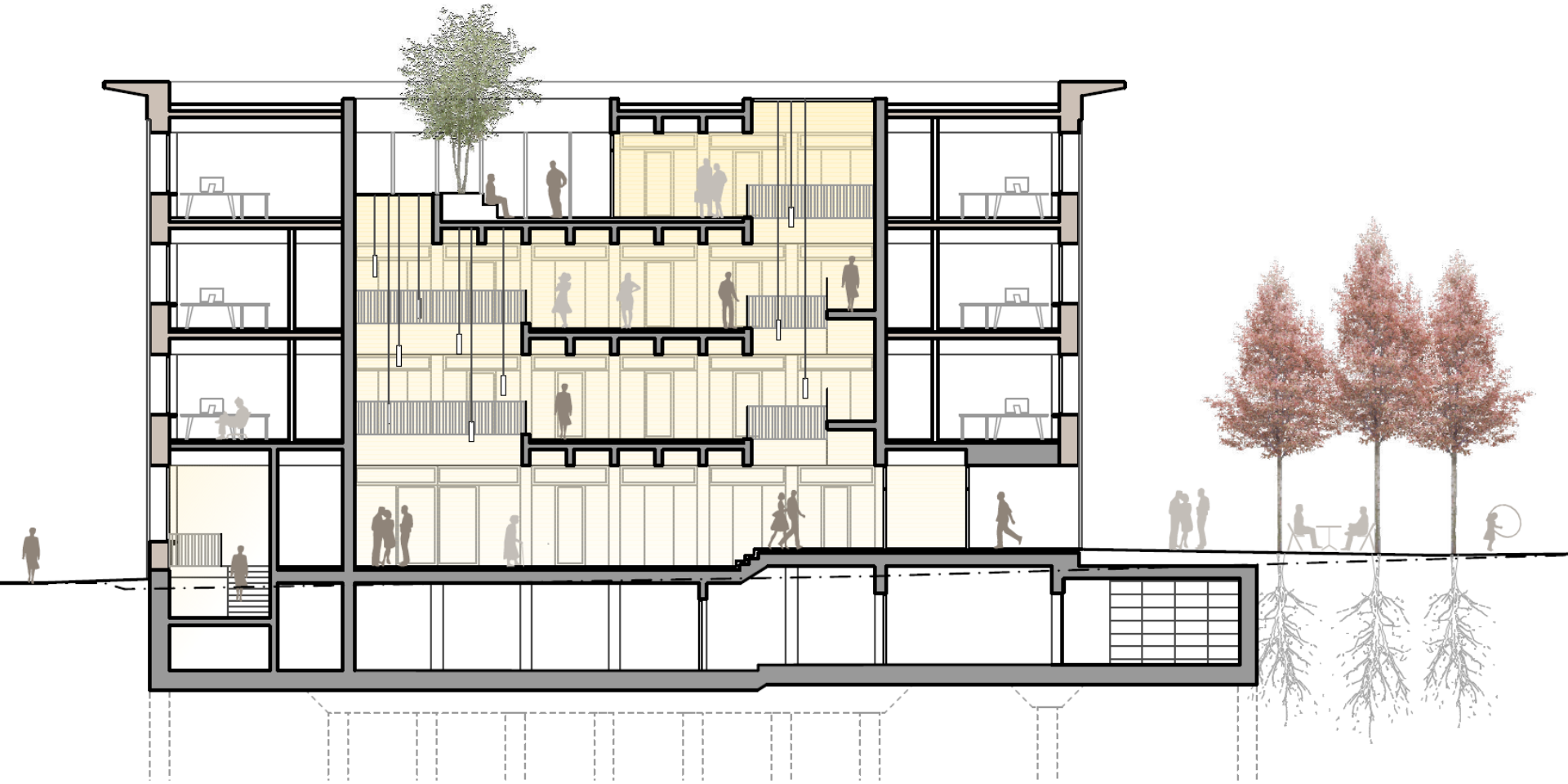
Foyer 1. Obergeschoss

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

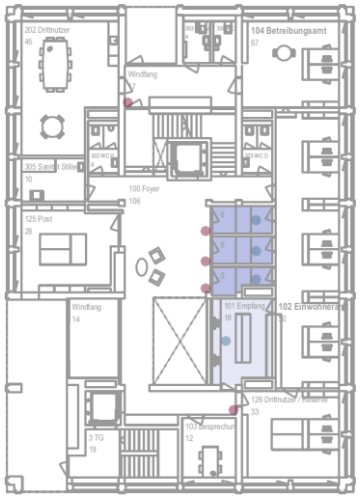


Längsschnitt

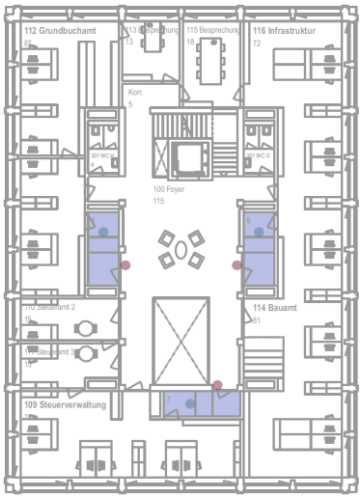
Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe



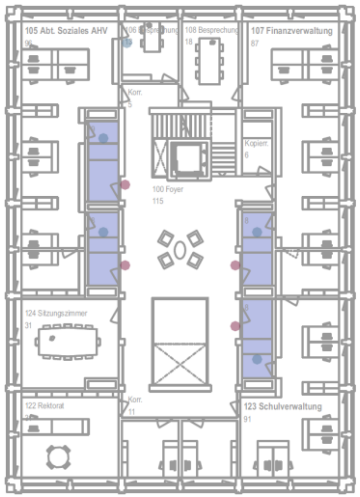
Schalteranlagen



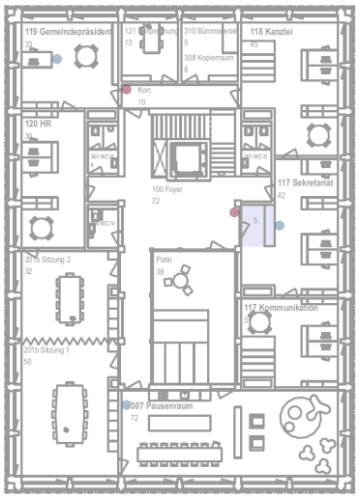
EG



1.OG



2.OG



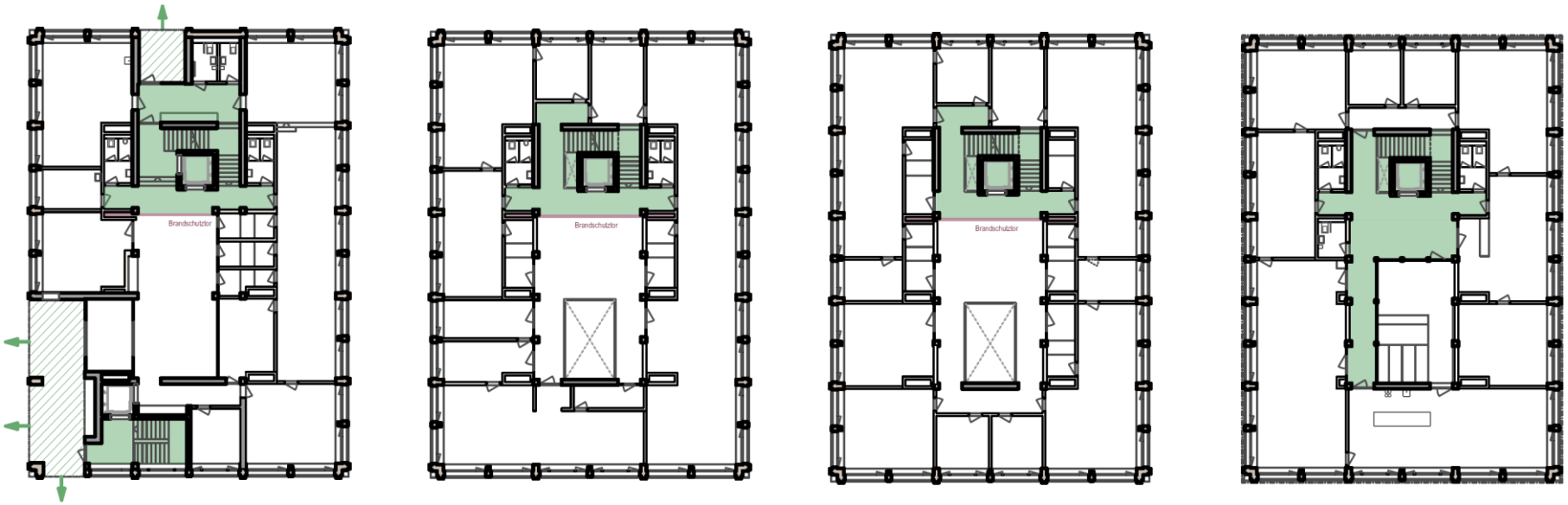
DG



Flexibles Raumkonzept und Brandschutz

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

- Vertikaler Fluchtweg
- Horizontaler Fluchtweg
- Freizuhaltende Fläche (RF1)
- Brandabschnittsfläche max. 3'600m^2
- Brandabschnitt

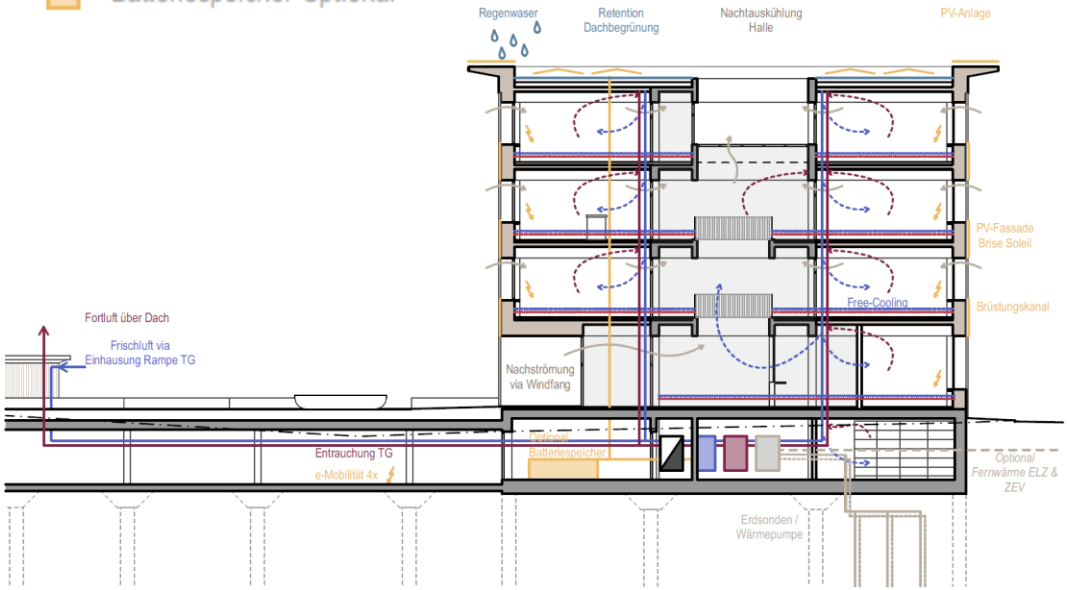


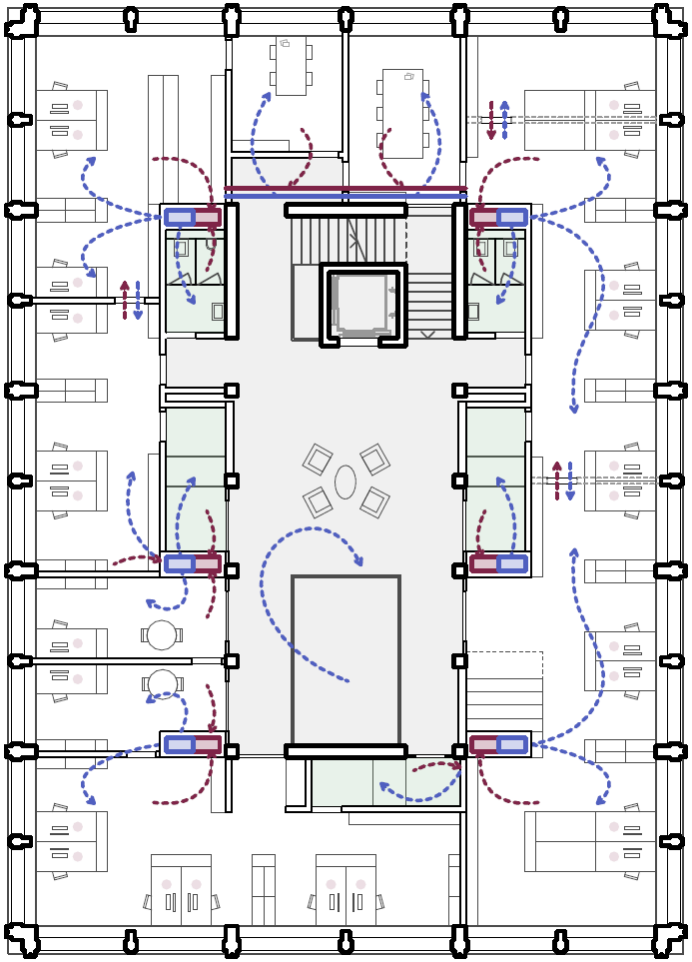
EG 1.OG 2.OG DG

Lüftungskonzept

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

- Frischluft / Zuluft
- Fortluft / Abluft
- Bodenheizung / Freecooling
- PV Anlage
- Retention
- Erdsonden
- Lüftungsgerät
- Kühlregister Frischluft
- Wärmepumpe
- Energiemonitoring
- Batteriespeicher Optional

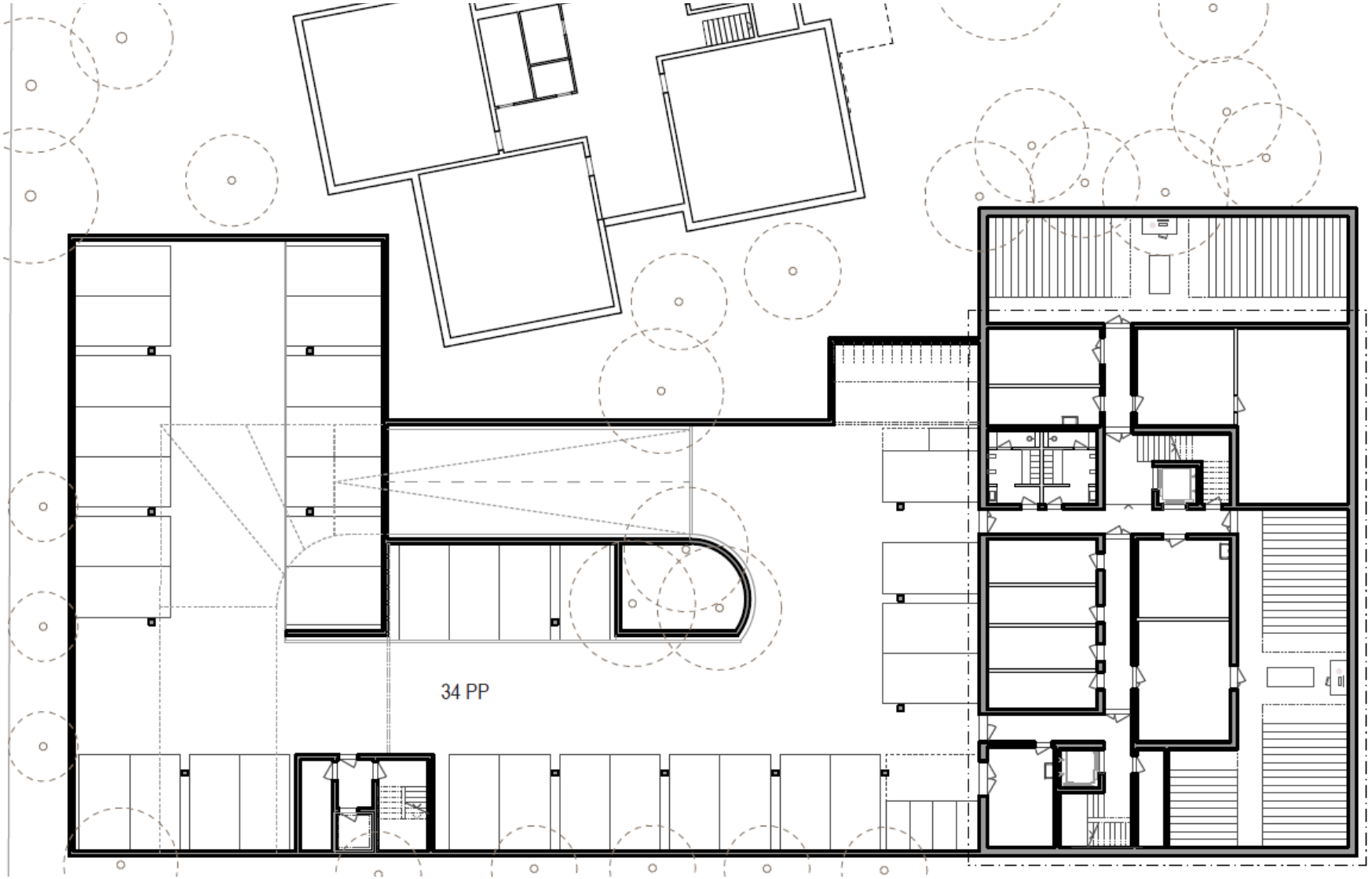




Untergeschoss

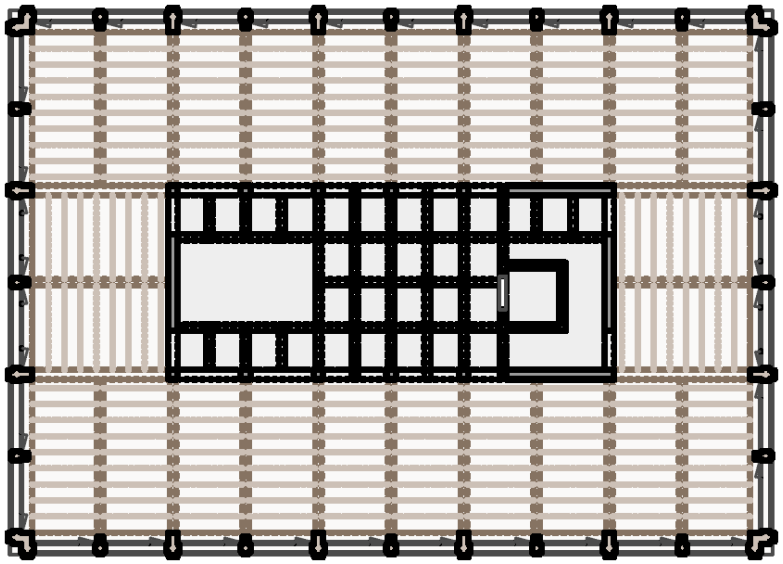
Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

- Tiefgarage mit 34 Parkplätzen / Archiv 1‘600 lm



Holzelementbau für eine kurze Bauzeit

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe







Factsheet

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

Gemeindeverwaltung heute:

- 58 Arbeitsplätze
- 1‘564 m^2 Geschossfläche

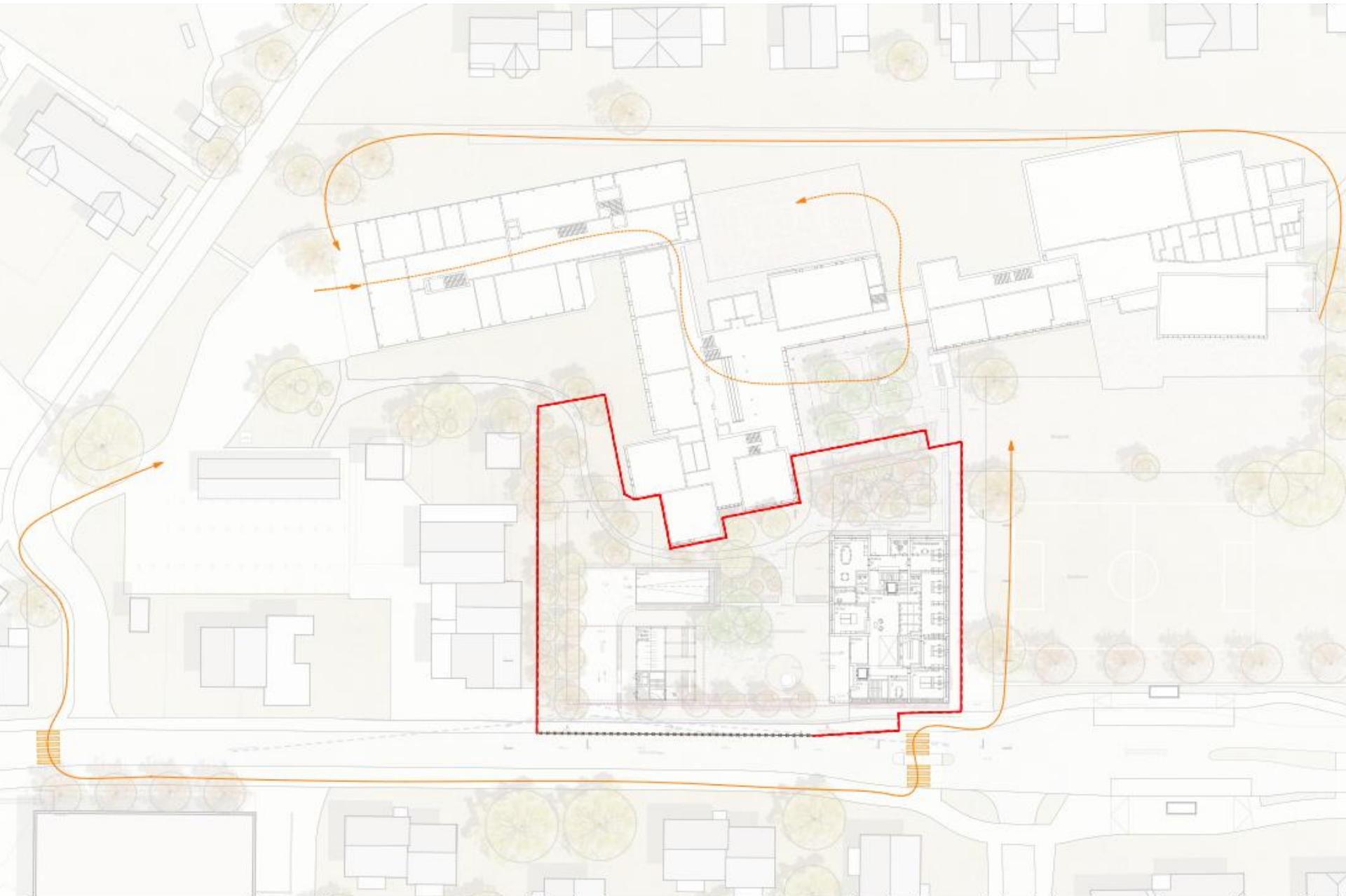
Neubau Gemeindehaus:

- nutzbar bis maximal
  75 Arbeitsplätze zentralisiert
- 2‘198 m^2 Geschossfläche
  exkl. Tiefgarage und Untergeschoss
- Möglichkeit für Drittnutzer im
  Erdgeschoss



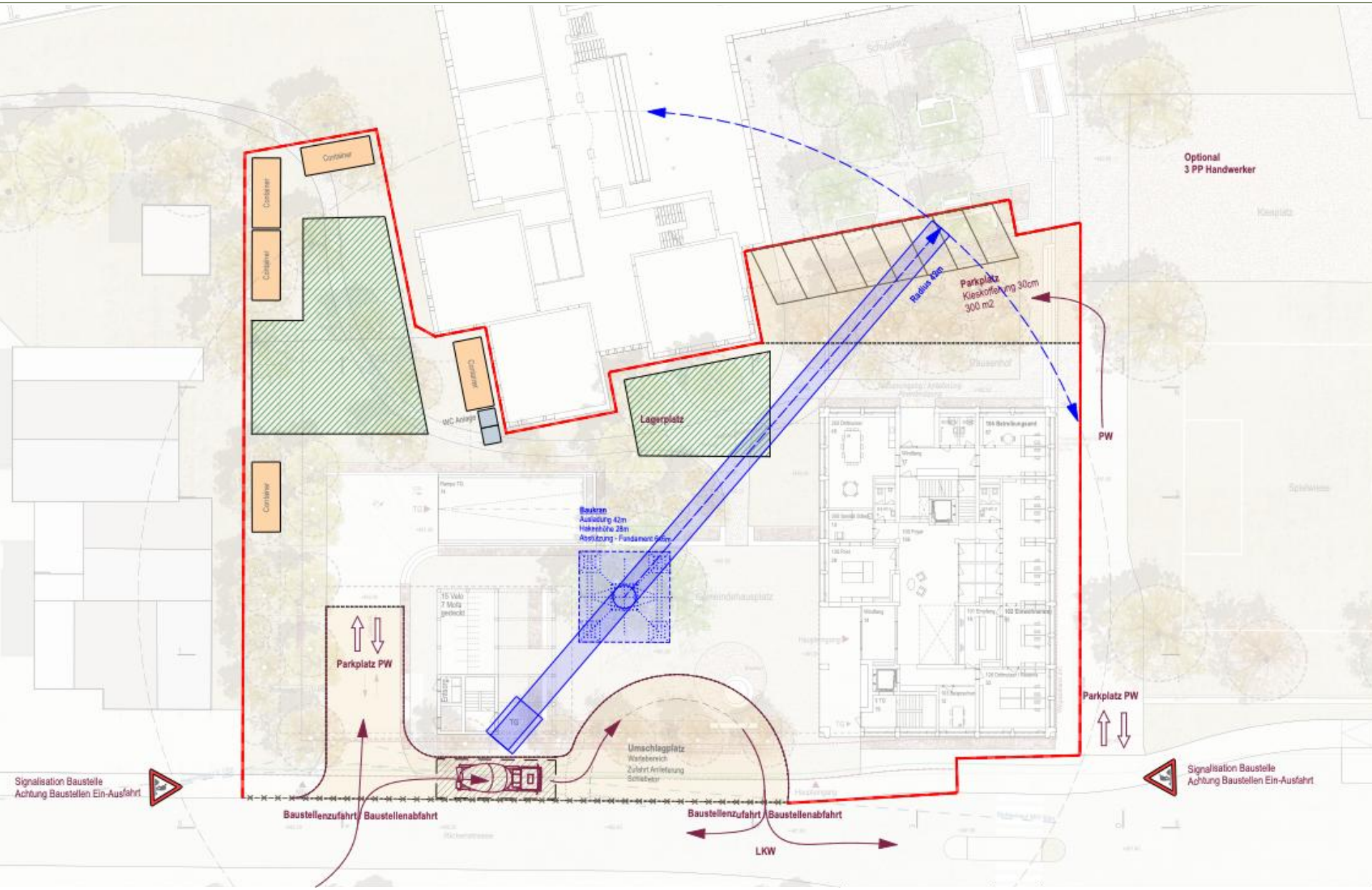
Bauphase: Bauinstallation Zugänge Schüler

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe



Bauinstallation EG / Phase 2 nach Hinterfüllung

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe



Baukosten

Kostenschätzung Neubau Gemeindehaus

Vorbereitungsarbeiten BKP 1	Fr.	2‘200‘000.--
Gebäude BKP 2	**Fr.**	**13‘500‘000.--**
Betriebseinrichtungen BKP 3	Fr.	900‘000.--
Umgebung BKP 4	Fr.	1‘600‘000.--
Baunebenkosten BKP 5	Fr.	700‘000.--
Erstellungskosten BKP 1 – 5	**Fr.**	**18‘900‘000.--**
Reserve BKP 6	Fr.	600‘000.--
Ausstattung BKP 9	Fr.	200‘000.--
Anlagekosten BKP 1 – 9	**Fr.**	**19‘700‘000.--**

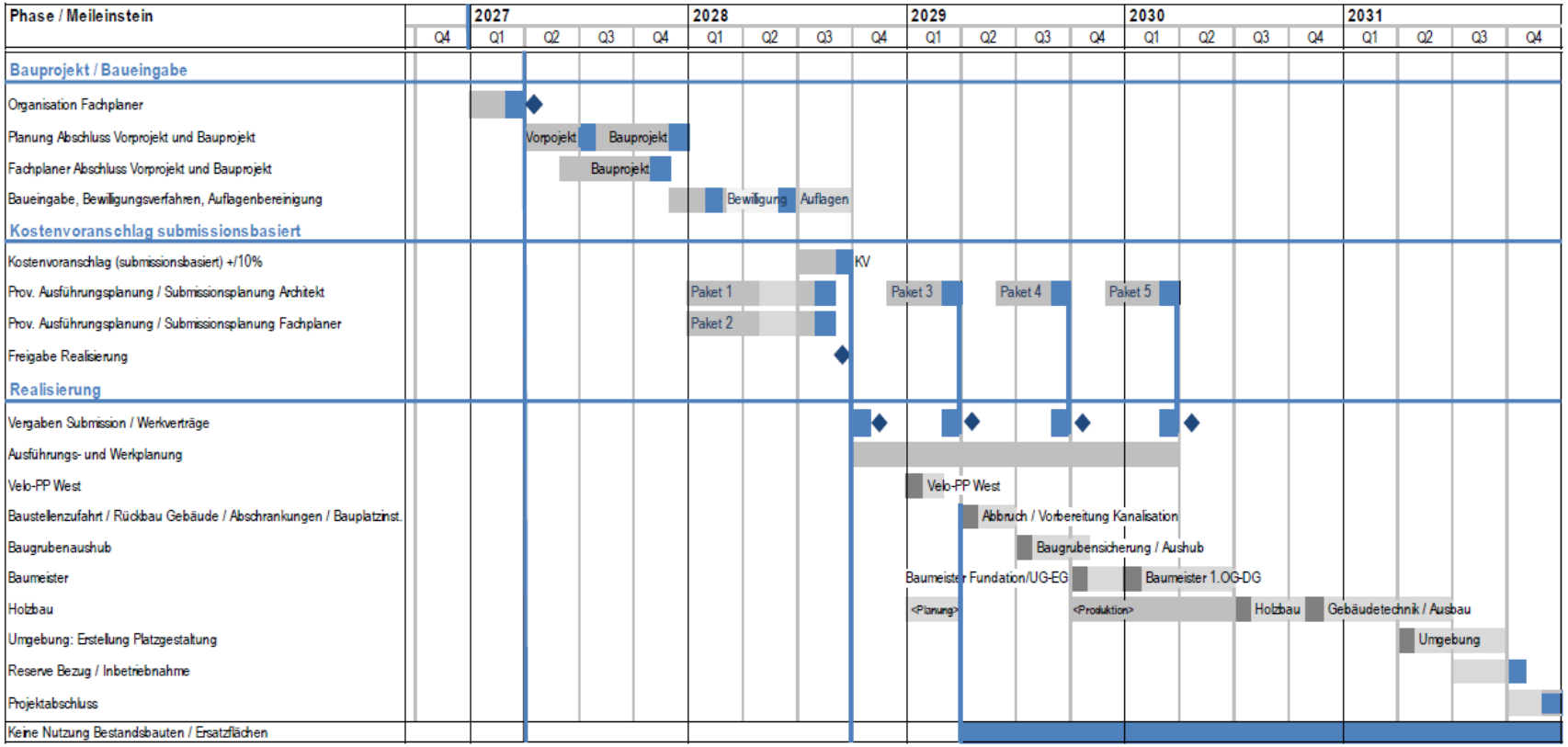
Genauigkeit +/- 15 %, Schweizer Baupreisindex Oktober 2025, inkl. MwSt. 8.1 %

Abgrenzungen: exkl. Grundstückskosten



Meilensteine

Abstimmung	29. November 2026
Bauprojekt inkl. Baubewilligungsverfahren	ab Frühling 2027
Ausschreibungen	ab Winter 2028
Realisierung	ab Herbst 2029
Bezug	Ende 2031



Neues Gemeindehaus für zentrale Verwaltung

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe



Vorteile auf einen Blick

Gemeinde eschenbach
Landluft in Stadtnähe

- **Wichtige Investition in die Zukunft**
- Gemeinde-, Schul- und Musikschul-verwaltung **unter einem Dach**
  - Zentrale und bürgernahe Anlaufstelle
  - wertvolle Synergien und effiziente Abläufe
  - Überzeugendes Raumkonzept und flexibles Entwicklungspotenzial
- **langfristig finanziell sinnvoll**
- **Attraktiver Öffentlicher Raum**
  > auch nutzbar für Anlässe und als Aussenschulraum
- **Ökologisch nachhaltig**: gut für das Klima und die Betriebskosten





Umfrage

Gemeinde
eschenbach
Landluft in Stadtnähe



Herzlichen Dank

Für Ihr Vertrauen!

Gemeinde
eschenbach
Landluft in Stadtnähe



Kostenvergleich: Bauen vs. Mieten

Reserve

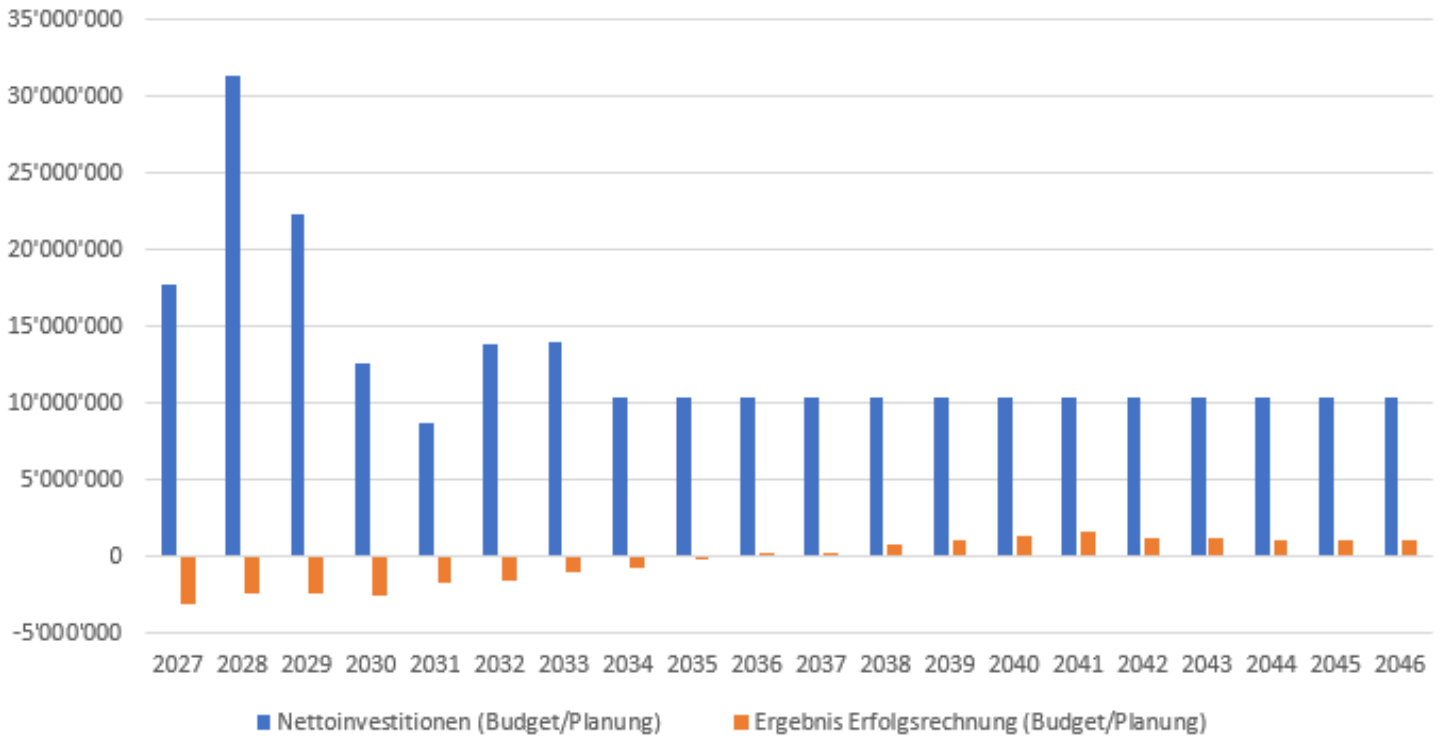
Vergleich jährl. Kosten	Aktuelle Mischlösung	Neubau während Abschreibungsd.	Neubau nach Abschreibungsdauer
Mietkosten	Fr. 325’340.-		
Abschreibung (35 J.; ohne Grundstück)	Fr. 3’900.-	Fr. 505’700.-	
jährl. Zinskosten (Basis 1.5 %, kalkulat. auf mittleren Verfall gerechn.)	-	Fr. 147‘800.-	
Unterhaltsaufwand (0.3 %, Schätzung)	Fr. 8’700.-	Fr. 60‘000.-	Fr. 80‘000.- (Annahme)
Reinigung und Hauswartung	Fr. 26’500.-	Fr. 30‘000.-	Fr. 30‘000.-
Strom, Heizung, Ab-/Wasser etc.	Fr. 22’500.-	Fr. 25‘000.-	Fr. 25‘000.-
TOTAL	**Fr. 386'940.-**	**Fr. 768‘500.-**	**Fr. 135‘000.-**

Nicht berücksichtigt:

- Kapazitätserweiterung: Mietflächen bald zu klein > höhere Mietkosten
- Vorteile zentraler Standort: Erreichbarkeit, Effizienz, Synergien, Flexibilität
- Sicherheit: Mietlösung kann seitens Vermieter auch gekündigt werden
- Unsicherheiten bezüglich Entwicklung Mietpreise, Zinsen, Unterhalt etc.

Langfristige Finanzplanung 2027-2046

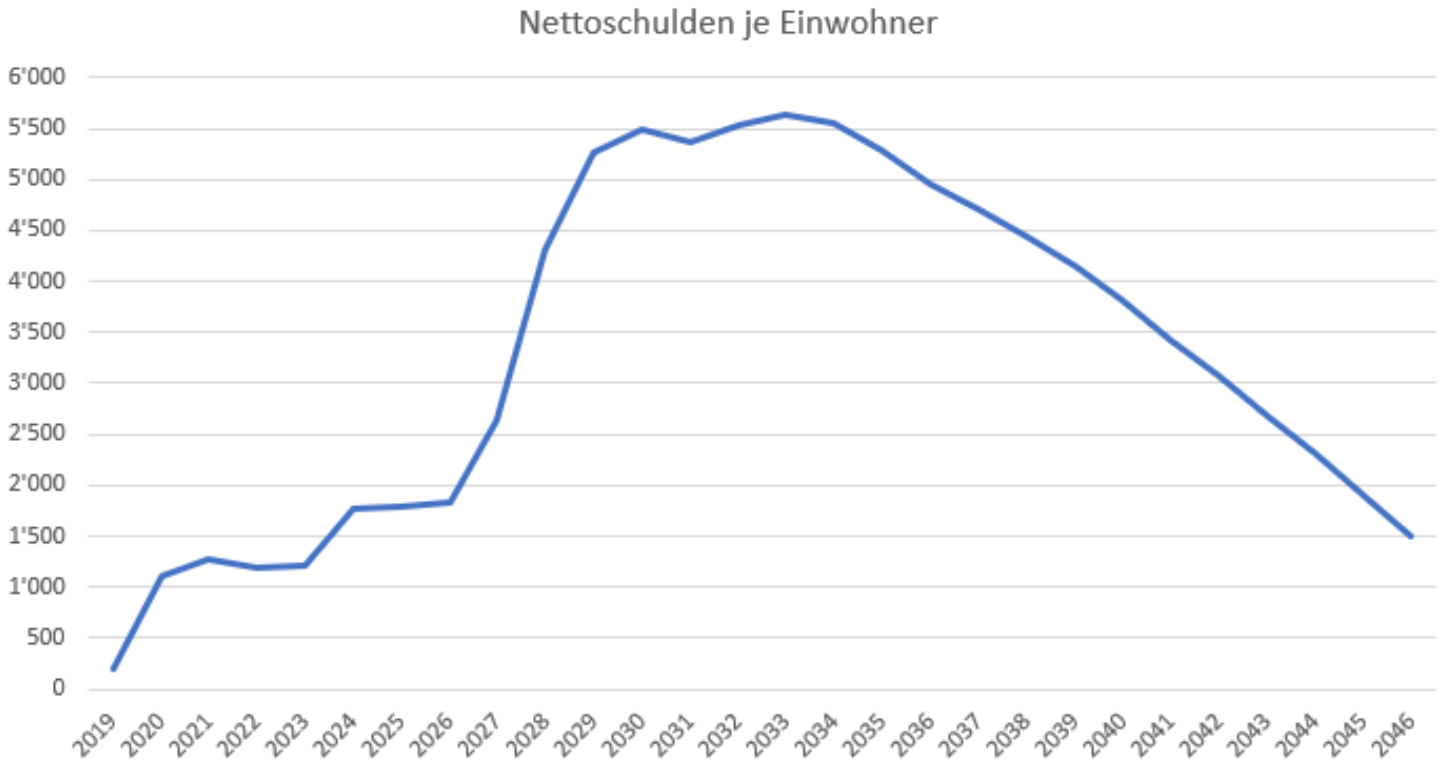
Reserve



- Wachsende Gemeinde mit **stetig steigender Steuerkraft**
- Fortschreibung der bestehenden **Finanzplanung mit vorsichtigen Zuwachsraten**
- Sehr **hohe Investitionen in den Jahren 2027 - 2033** gem. Liegenschaftsstrategie
- Ab 2034 durchschnittliche Nettoinvestitionen von rund Fr. 10 Mio. (Annahme)
- Gem. Finanzplanung **ab 2036 positive Ergebnisse** (unter gleichbl. Voraussetzungen)

Verschuldungsentwicklung

Reserve



- Starke **Zunahme der Verschuldung bis 2033** aufgrund der hohen Investitionen; ab 2034 können Nettoschulden voraussichtlich wieder laufend reduziert werden
- Einführung von RMSG im Jahr 2019: tiefere Abschreibungen mit entsprechend tiefer Selbstfinanzierung > mit steigenden Abschreibungen steigt auch die Selbstfinanzierung
- Annahme: Investitionserreichungsgrad von 70 %