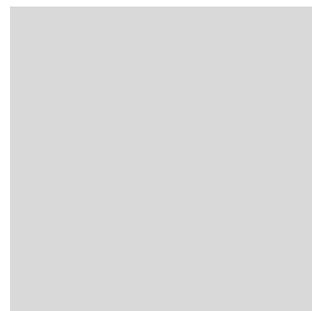
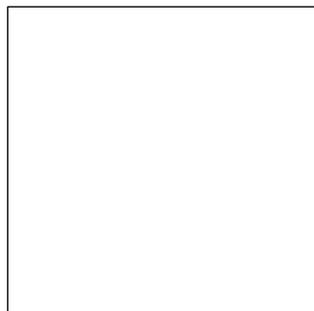
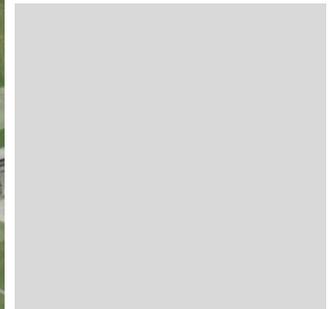
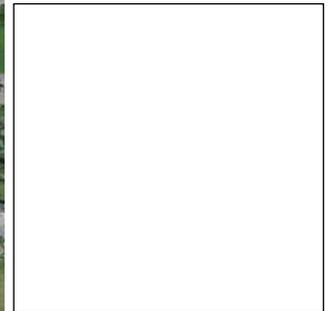


Liegenschaftsstrategie

Phase 1: Teil Dorf Eschenbach

Verabschiedung Zwischenstand Gemeinderat



Impressum

Auftrag	Liegenchaftsstrategie Eschenbach		
Auftraggeber	Gemeinderat der Gemeinde Eschenbach Rickenstrasse 12 8733 Eschenbach		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Mario Roth, Leroy Hartmann, Michael Steiner		
Titelbild	Luftbild: map.geo.admin.ch		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Zusammenfassung

Inhalt	In der Liegenschaftsstrategie werden die gemeindeeigenen Liegenschaften und Objekte behandelt. Die Liegenschaftsstrategie ist ein gemeindliches Steuerungsinstrument, das die Grundlage für ein attraktives und prosperierendes Dorfleben in der Gemeinde Eschenbach bildet. Mit der Liegenschaftsstrategie sollen Antworten auf die Frage: «Wo sind die geeignetsten Standorte für die öffentlichen Nutzungen?» geliefert werden.
Phase 1	In der ersten Phase liegt der Fokus auf dem Dorf Eschenbach, da sich viele Defizite und Bedürfnisse auf diesen Raum konzentrieren und die öffentlichen Flächenreserven begrenzt sind. Die Phase 1 bildet ein Zwischenstand der Liegenschaftsstrategie ab.
Phase 2	Bis im Herbst 2024 folgt die gesamtheitliche Betrachtung über die gesamte Gemeinde Eschenbach.
Ergebnisse	Folgt...

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1. Einleitung	6
1.1 Anlass	6
1.2 Auftrag	6
1.3 Ziele	7
1.4 Bestandteile	7
1.5 Organisation	8
1.6 Vorgehen	9
1.7 Grundlagen	10
2. Statistische Grundlagen	11
2.1 Übersicht Finanz- und Vermögenswerte	11
2.2 Wohnbevölkerung	12
2.3 Schulkinder	14
2.4 Ältere Menschen	16
3. Bestand	17
3.1 Bildung	17
3.2 Soziales und Gesundheitswesen	20
3.3 Verwaltung	21
3.4 Feuerwehr	21
3.5 Werke	22
3.6 Freizeit und Sport	22
3.7 Mobilität	23
3.8 Zivilschutz	24
3.9 Weitere Objekte	24
4. Bedürfnisse	25
4.1 Schulraum	25
4.2 Bibliothek	26
4.3 Pflegeplätze	26
4.4 Alterswohnungen	27
4.5 Gemeindeverwaltung	27
4.6 Feuerwehrdepot	28
4.7 Werkhof	28
4.8 Entsorgungspark	29
4.9 Bushof	29
4.10 Naherholung und Freizeit	29

4.11	Künftige Bedürfnisse	30
5.	Entwicklungsszenarien Dorf Eschenbach	31
5.1	Entwicklung von Szenarien	31
5.2	Bewertung der Szenarien	36
5.3	Meinungsbild aus öffentlicher Mitwirkung	38
5.4	Bestszenario aus Sicht des Gemeinderats	39
6.	Strategie	41
6.1	Methodik	41
7.	Umsetzung	43
	Beilage	45
	Anhang	46
	Anhang A: Bestand Objekte	47
	Anhang B1: Bewertungsmatrix Primarschule	50
	Anhang B2: Bewertungsmatrix Kindergarten	50
	Anhang B3: Bewertungsmatrix Park	51
	Anhang B4: Bewertungsmatrix Erweiterung Alterszentrum	51
	Anhang B5: Bewertungsmatrix Alterswohnungen	51
	Anhang C: Kostenschätzung für Bestszenario Dorf Eschenbach	52
	Anhang D1: Flächenbedarf Ersatzneubau Schulhaus Obergass	53
	Anhang D2: Flächenbedarf Neubau Kindergarten Kirchacker	54

1. Einleitung

1.1 Anlass

Handlungsbedarf und Bedürfnisse vorhanden

Auslöser für eine gemeindliche Liegenschaftsstrategie sind in erster Linie die Herausforderungen im Bereich Bildung. Einerseits besteht bei mehreren Schulbauten Sanierungsbedarf, andererseits legt die Schulraumplanung dar, dass zukünftig mehr Schulzimmer benötigt werden. Darüber hinaus bestehen in der Gemeinde Eschenbach verschiedene öffentliche Bedürfnisse. Darunter fallen der Bau eines Gemeindehauses, die Einrichtung eines Feuerwehrdepots, die Erweiterung des Pflegezentrums oder die Schaffung eines öffentlichen Parks. Die Auslegeordnung zeigt, dass sich viele Bedürfnisse sowie wichtige Flächenreserven der Gemeinde auf den begrenzten Raum im Zentrum von Eschenbach konzentrieren.

Gute Ausgangslage dank Weitsicht

Die Gemeinde Eschenbach verfügt dank vorausschauender Planung über ausreichend und gut gelegenen Reserveflächen. Das erlaubt der Gemeinde sowohl die mittelfristig notwendigen Entwicklungsschritte umzusetzen und zugleich Reserven für zukünftige Generationen zu sichern.

1.2 Auftrag

Gesamtheitliche Strategie bis 2040

Die Liegenschaftsstrategie ist eine Gesamtschau der gemeindeeigenen Liegenschaften und Objekte. Mit der Liegenschaftsstrategie wird ein gemeindliches Steuerungsinstrument geschaffen, das die Grundlagen für ein attraktives und prosperierendes Dorfleben in der Gemeinde Eschenbach bildet. Die Ausrichtung ist auf einen langfristigen Zeithorizont bis ins Jahr 2040 mit regelmässiger Aktualisierung ausgelegt.

Kernfrage

Mit der Liegenschaftsstrategie sollen Antworten auf die Frage: **«Wo sind die geeignetsten Standorte für die öffentlichen Nutzungen?»** geliefert werden.

1.3 Ziele

Zielsetzung Mit der Liegenschaftsstrategie beabsichtigt die Gemeinde Eschenbach folgende Ziele zu erreichen:



Bedarfsgerechtes Raum- und Infrastrukturangebot



Optimierte und priorisierte Gemeindeinvestitionen



Sicherung von strategischen Reserveflächen



Nutzung der bestehenden Infrastrukturen / Tiefer Landverbrauch



Energetische Sanierung der Gebäude

1.4 Bestandteile

Struktur Die Liegenschaftsstrategie umfasst folgende Elemente:



Statistische Grundlagen

Finanz- und Vermögenswerte, Bevölkerungs- und Schülerprognose, Alterung



Bestand

Übersicht über bestehende Gebäude und Grundstücke inkl. Defizite, alle Ortsteile umfassend



Bedürfnisse

Alle gemeindlichen Aufgaben umfassend, qualitativer und quantitativer Bedarf abdeckend



Entwicklungs-szenarien

Szenarien zur möglichen Entwicklung im Dorf Eschenbach



Strategie

Zu berücksichtigende Aspekte: Standort, Nutzung, Zustand; Strategieansätze: «Halten», «Entwickeln» oder «Veräussern»



Umsetzung

Umsetzungsplan mit Verfahren und Abhängigkeiten; Budget, Finanzplan, Abstimmung

1.5 Organisation

- Auftraggeber ■ **Auftraggeber** des Projekts ist der Gemeinderat der Gemeinde Eschenbach.
- Arbeitsgruppe ■ Die zuständige **Arbeitsgruppe** der Gemeinde Eschenbach ist vom Gemeinderat mit der Erarbeitung der Liegenschaftsstrategie beauftragt. Sie umfasst:
- Cornel Aerne, Gemeindepräsident (Vorsitz);
 - Reto Gubelmann, Schulpräsident;
 - Thomas Elser, Gemeinderatsschreiber;
 - Hansjörg Hunziker, Leiter Abteilung Liegenschaften + Strassen.
- Begleitgruppe ■ Die **Begleitgruppe** umfasst folgende Mitglieder/-innen der Raumplanungskommission sowie der Geschäftsleitung der Schule Eschenbach:
- Cornel Aerne, Gemeindepräsident;
 - Reto Gubelmann, Schulpräsident;
 - Ursula Riederer, Gemeinderätin;
 - Thomas Elser, Gemeinderatsschreiber;
 - Thomas Mauchle, Mitglied Bau- und Raumplanungskommission;
 - Dominik Schregenberger, Leiter Bauverwaltung;
 - Hansjörg Hunziker, Leiter Abteilung Liegenschaften + Strassen;
 - Giovanna Lastra, Schulleiterin Oberstufe;
 - Angelika Uhl, Schulleiterin Primarschule;
 - Andrea Zweifel, Schulleiterin Primarschule (bis 31. Januar 2024).
- Fachberatung ■ Die fachliche und inhaltliche Begleitung des Projekts wird von R+K, Büro für Raumplanung AG in Pfäffikon SZ durchgeführt.

1.6 Vorgehen

Phase 1 – Teil Dorf Eschenbach

Datum	Meilenstein	Inhalte
seit 2020	Erstellung von Grundlagen und Vorbereitung der Liegenschaftsstrategie	siehe Kap. 1.7
03.04.2023	Projektstart, 1. Sitzung Arbeitsgruppe	Ausgangslage, Ziele, Projektideen, Bedürfnisse Gemeinde
01.05.2023	2. Sitzung Arbeitsgruppe	Schulraumplanung, Szenarien, Bewertungskriterien
05.06.2023	3. Sitzung Arbeitsgruppe	Defizite, Umfrage Schule, Szenarien, Vorbereitung 1. Workshop
19.06.2023	1. Workshop mit Begleitgruppe	Diskussion Szenarien
02.08.2023	4. Sitzung Arbeitsgruppe	Rückblick 1. Workshop, Weiterentwicklung Szenarien, Weitere Ortsteile, Vorbereitung 2. Workshop
21.08.2023	2. Workshop mit Begleitgruppe	Bewertung Szenarien
14.09.2023	5. Sitzung Arbeitsgruppe	Rückblick 2. Workshop, Strategie Dorf Eschenbach
20.10.2023	6. Sitzung Arbeitsgruppe	Vorbereitung Information, Klärung Mitwirkung
31.10.2023	Behandlung Gemeinderat	Vorstellung Zwischenstand, Bestimmung Mitwirkungsverfahren
06.11.2023	Informationsveranstaltung Lehrpersonen	Vorstellung Zwischenstand (Fokus Strategie Schulbauten), Diskussion
15.11.2023	Öffentliche Informationsveranstaltung	Vorstellung Zwischenstand (Fokus Dorf Eschenbach), Diskussion
16.11. – 14.12.2023	Mitwirkung (online)	Fragebogen
09.01.2024	7. Sitzung Arbeitsgruppe	Resultate Mitwirkung
22.02.2024	8. Sitzung Arbeitsgruppe	Mitwirkungsbericht, Entwurf Bericht Liegenschaftsstrategie
29.02.2024	9. Sitzung Arbeitsgruppe	Umsetzungsplan, Kostenschätzung
19.03.2024	Behandlung Gemeinderat	Kenntnisnahme Liegenschaftsstrategie, Teil Dorf Eschenbach

Ausblick

Phase 2 – Andere Ortsteile

- Erarbeitung Liegenschaftsstrategie für die Ortsteile Bürg, Ermenswil, Goldingen, Hintergoldingen, Neuhaus, Rüeterswil, St. Gallenkappel und Walde
- Geplanter Abschluss der kompletten Liegenschaftsstrategie bis Herbst 2024

1.7 Grundlagen

Bezeichnung	Autor	Datum
Energetisches Sanierungskonzept öffentliche Bauten	Brunner + Huber AG	12.10.2010
Gemeindeordnung	Gemeinde Eschenbach	01.01.2015
Vorstudie Bushof Dorftreff	Gemeinde Eschenbach	2021
Agglomerationsprogramm 4. Generation, Massnahmendokumentation Verkehr	Verein Agglo Obersee	30.04.2021
Standortevaluation Feuerwehrdepot der Gemeinde Eschenbach	Feuerschutzkommission Eschenbach	14.07.2021
Grundlagen zur Strategie Altersfragen	ValeCura	01.10.2021
Buskonzept ZürichseeLinth 2024	Amt für öffentlichen Verkehr, Kanton St. Gallen	08.10.2021
Schulen Eschenbach, Schulraumplanung 2020/21	ERR Raumplaner AG	30.12.2021
Aktualisierung zum Erläuterungsbericht Altersfragen	ValeCura	04.05.2022
Aktualisierung Grundlagenbericht, Volumenstudie Pension Mürtschen, Eschenbach	R+K, Büro für Raumplanung AG	14.10.2022
Volumenstudie Gemeindehaus Eschenbach	R+K, Büro für Raumplanung AG	31.10.2022
Auslegeordnung Liegenschaftsstrategie Schulbauten	Schulen Eschenbach	07.11.2022
Kommunale Richtplanung (Stand: Mitwirkung / Vorprüfung)	Gemeinde Eschenbach	07.03.2023
Ortsbildinventar der Gemeinde Eschenbach	Gemeinde Eschenbach	04.04.2023
Anlagebuchhaltung Liegenschaften und dazugehörige Übersichtskarten	Gemeinde Eschenbach	06.06.2023
Kantonale Pflegeheimliste	Amt für Soziales, Kanton St. Gallen	Aug. 2023
Nutzenbewertung eines hindernisfreien Ausbaus der Bushaltestellen	Gemeinde Eschenbach	aktualisiert Feb. 2024

2. Statistische Grundlagen

2.1 Übersicht Finanz- und Vermögenswerte

Finanz- und Vermögenswerte Die Gemeinde Eschenbach verfügt gemäss gemeindlicher Anlagebuchhaltung über folgenden Liegenschaftsbestand **per 06.06.2023**.

FV-Grundstück

Nicht überbaute Grundstücke u.a. auch landwirtschaftliche Grundstücke, vorsorglicher Landerwerb, Grundstücke die für Realersatz gehalten werden und ähnliche Grundstücke. Im Baurecht abgetretene Grundstücke.

Anzahl	Fläche	Verkehrswert
26	16.2 ha	Fr. 6'392'800

VV-Grundstück

Nicht überbaute Grundstücke (Grünzonen, Parkanlagen, Bio- und Geotope, Landwirtschaftliche Flächen, u.a.); überbaute Grundstücke (Verwaltungsliegenschaften, Sportanlagen u.a.) ohne Grundstücke von Strassen, Wegen, Brücken, Wasserbauten und Waldungen. Im Baurecht abgetretene Grundstücke.

Anzahl	Fläche	Verkehrswert
16	1.9 ha	Fr. 747'000

FV-Gebäude

Zu Anlagezwecken oder im Rahmen der Siedlungspolitik für einen Wiederverkauf gehaltene Liegenschaften inkl. deren Grundstücke. Nicht mehr benötigte Liegenschaften.

Gebäude			zugehörige Grundstücke		
Anzahl	Zeitwert	Neuwert	Anzahl	Fläche	Verkehrswert
21	Fr. 11'167'000	Fr. 14'388'000	15	1.8 ha	Fr. 12'154'000

Übrige Tiefbauten

Kläranlagen, Kanalisationen, Deponien, Wasserversorgungsanlagen etc.

Tiefbauten			zugehörige Grundstücke		
Anzahl	Zeitwert	Neuwert	Anzahl	Fläche	Verkehrswert
11	Fr. 1'610'000	Fr. 1'795'000	11	0.4 ha	Fr. 1'257'000

Hochbauten

Gebäude aller Art inkl. Einrichtungen (Heizung, Gebäudetechnik, Installationen etc.) jedoch ohne Mobilier

Hochbauten			zugehörige Grundstücke		
Anzahl	Zeitwert	Neuwert	Anzahl	Fläche	Verkehrswert
79	Fr. 116'492'000	Fr. 136'923'000	46	19.9 ha	Fr. 84'231'000

TOTAL GRUNDSTÜCKE

Anzahl	Fläche	Verkehrswert
114	40.2 ha	Fr. 104'781'800

TOTAL GEBÄUDE/TIEF- UND HOCHBAUTEN

Anzahl	Zeitwert	Neuwert
111	Fr. 129'269'000	Fr. 153'106'000

2.2 Wohnbevölkerung

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2022

Rund 10'000 Personen

Die ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Eschenbach beträgt im Jahr 2022 knapp 10'000 Personen (Kanton St. Gallen, 2023). Im Jahr 2000 lag die Bevölkerung noch bei ca. 7'800 Einwohner/-innen. Dies entspricht einer Zunahme von rund 2'200 Personen. Pro Jahr sind das durchschnittlich 100 Einwohner oder 1 % mehr.

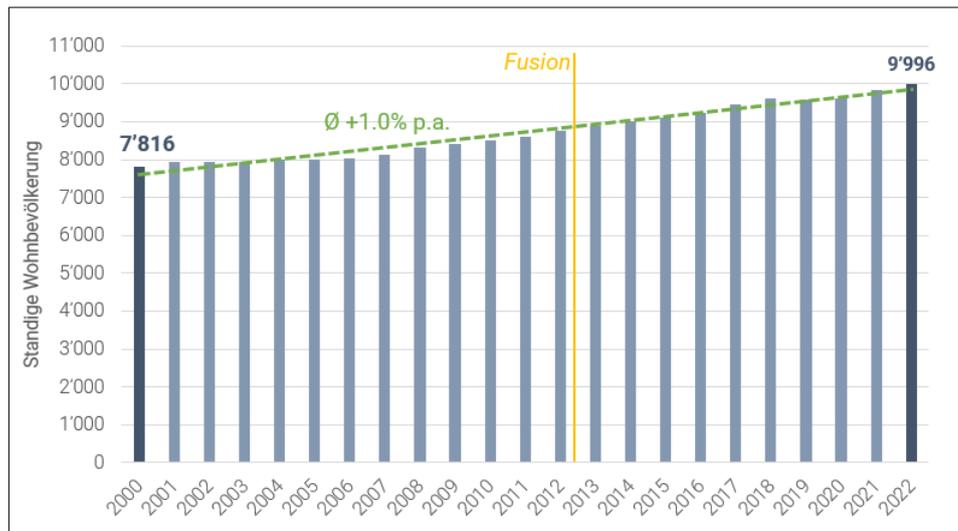


Abb. 1: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in Eschenbach von 2000 bis 2022. Quelle: Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen (2023)

Zwei Drittel in Eschenbach

Rund zwei Drittel der ständigen Wohnbevölkerung lebt im Ortsteil Eschenbach (6'700 Personen). Etwa ein Fünftel der Bevölkerung wird dem Ortsteil St. Gallenkappel zugeschrieben (2'100 P.). Der restliche Teil der Wohnbevölkerung verteilt sich auf die übrigen Ortsteile (1'200 P.).

2.2.2 Bevölkerungsprognose bis 2050 gemäss Kanton St. Gallen

Prognostiziertes Wachstum von 0.9 % pro Jahr (Kanton)

Die Fachstelle für Statistik des Kantons St. Gallen rechnet für die Gemeinde Eschenbach mit dem Szenario «Trend». Das regionalisierte Bevölkerungsszenario «Trend» zum Kanton St. Gallen schreibt im Hinblick auf Wanderung, Fruchtbarkeit und Sterblichkeit die in den letzten Jahren beobachteten Trends in die Zukunft fort. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Zunahme von 0.9 % pro Jahr wird die Wohnbevölkerung von Eschenbach bis ins Jahr 2050 auf voraussichtlich 12'500 Einwohner/-innen ansteigen.

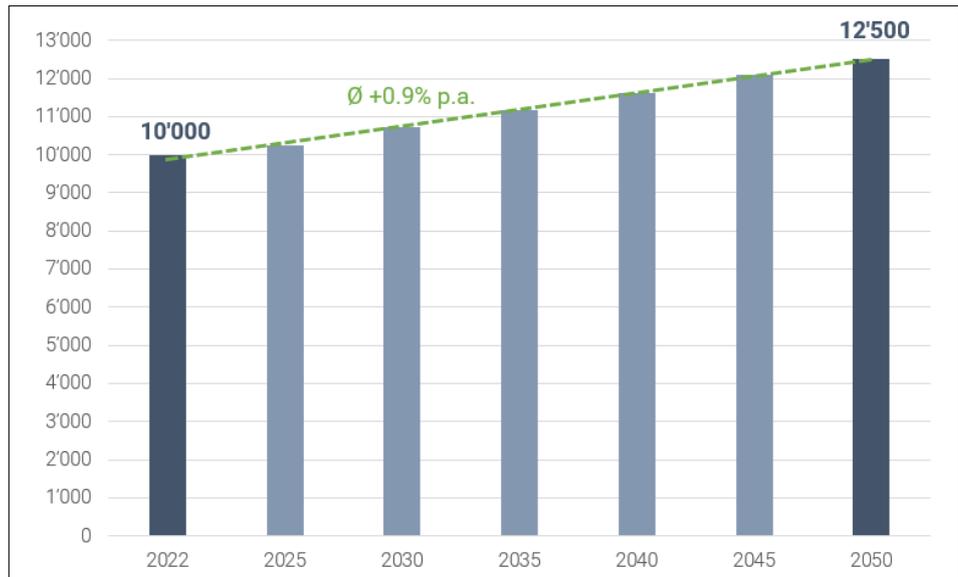


Abb. 2: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Szenario «Trend», Quelle: Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen (2022)

2.2.3 Angestrebtes Bevölkerungswachstum der Gemeinde

Angestrebtes Wachstum von 0.7 % pro Jahr (Gemeinde)

Die Gemeinde Eschenbach geht davon aus, dass das Bevölkerungswachstum kurzfristig stärker als 0.9 % und mittel- bis langfristig weniger stark sein wird. Im Rahmen des Planungshorizonts für die Rahmennutzungsplanung wird für das Jahr 2035 eine Bevölkerung von rund 11'000 Einwohnern und für das **Jahr 2040 von rund 11'400 Einwohnern** angestrebt. Die Richt- und Rahmennutzungsplanung wird auf ein massvolles Wachstum mit einer jährlichen Zunahme der Bevölkerung von rund **0.7 % bzw. 80 Einwohnern** ausgelegt. Das angestrebte Bevölkerungswachstum ist damit geringfügig niedriger als die Bevölkerungsprognosen des Kantons St. Gallen.

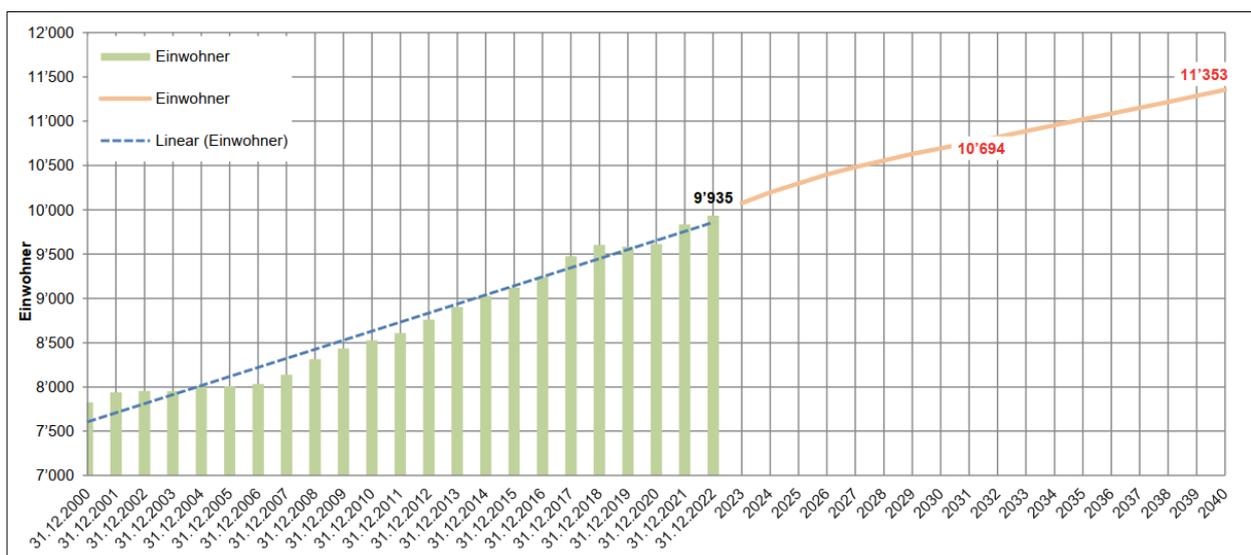


Abb. 3: Angestrebtes Bevölkerungswachstum der Gemeinde Eschenbach bis ins Jahr 2040, Quelle: Kommunale Richtplanung Gemeinde Eschenbach (2023)

2.3 Schulkinder

Schulraumplanung (2021)

Die Gemeinde Eschenbach hat im Jahr 2021 eine Schulraumplanung von der Firma ERR Raumplaner AG erarbeiten lassen. Für die vorliegende Liegenschaftsstrategie werden die wichtigsten Erkenntnisse und Zahlen der Schulraumplanung 2021 sowie der aktuellen Zahlen der Schulen Eschenbach von 2024 verwendet.

2.3.1 Entwicklung Schülerzahlen von 2007 bis 2023

Seit 2018 leicht zunehmende Schülerzahlen

Die gesamte Schülerzahl der Schulen Eschenbach umfasst die Stufen Kindergarten, Primarstufe und Oberstufe ohne auswärts beschulter Kinder und Kinder in Privatschulen. Im Zeitraum von 2007 bis 2023 lag die durchschnittliche Schülerzahl bei rund 1'180 Schüler/-innen (Quelle: Schulen Eschenbach, 2024). Insgesamt ist von 2007 bis 2015 eine leicht abnehmende Tendenz zu beobachten. Seit 2016 nehmen die Schülerzahlen wieder leicht zu. Der Anteil der Schulkinder, die auswärtig oder privat beschult werden, nimmt über die Jahre zu. Für das Jahr 2023 beträgt dieser Wert 7 %.

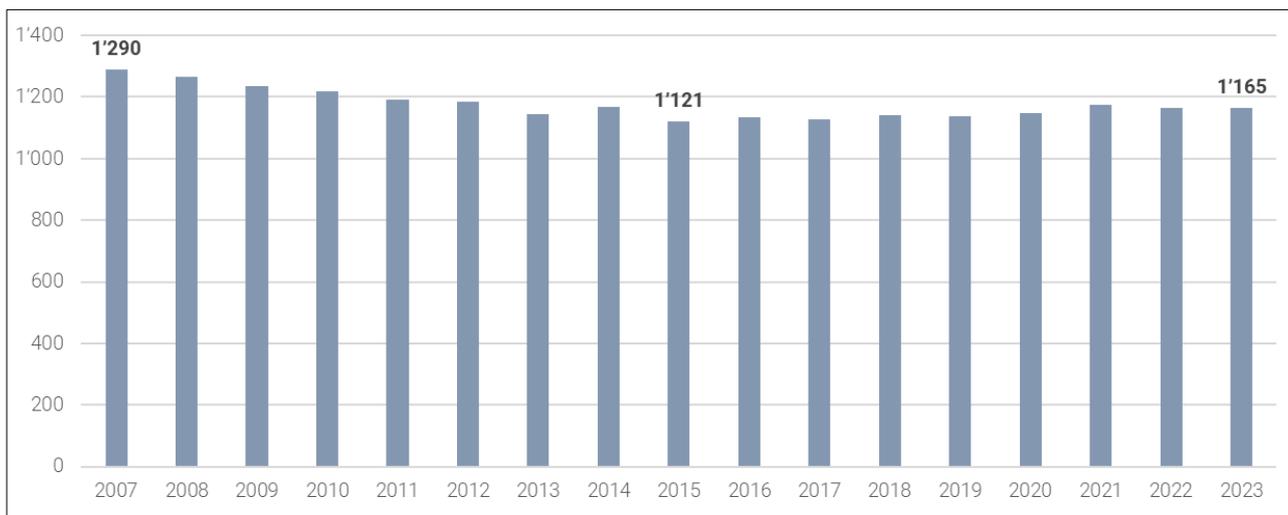


Abb. 4: Entwicklung der Schülerzahlen von 2007 bis 2023 (Stichtag: 1. Januar; exkl. auswärtig- und privatbeschulte Kinder). Quelle: Schulen Eschenbach (2024)

Vermeht Zuzug von Familien

Die Schülerquote ist die Anzahl Schüler pro 1'000 Einwohner pro Schuljahr. Die Schülerquote von Eschenbach lag in den letzten Jahren zwischen 9.5 und 15.4, mit einem Mittelwert von 11.7. Die Geburtenquote liegt in Eschenbach zwischen 9.0 und 10.7 mit einem Mittelwert von 9.8. Die Differenz zwischen der Schüler- und der Geburtenquote zeigt, dass vermehrt Familien mit Kindern in die Gemeinde ziehen.

2.3.2 Kurzfristige Schülerprognose bis 2028

Zunahme der Schulkinder

Aufgrund der Geburtenzahlen und den Austritten aus der Oberstufe kann eine kurzfristige Schülerprognose bis ins Jahr 2028 gemacht werden. Diese zeigt, dass die Anzahl Schüler und Schülerinnen von gegenwärtig 1'165 auf 1'236 ansteigen wird. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1.1 %. Die kurzfristige Prognose basiert auf der Annahme, dass der Anteil der auswärts- und privatbeschulten Kinder (7 %) konstant bleibt.

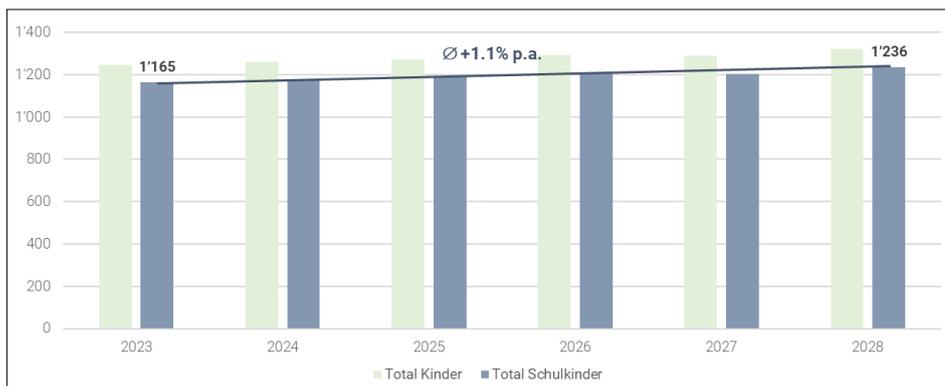


Abb. 5: Kurzfristige Prognose der Kinder und Schulkinder in der Gemeinde Eschenbach von 2023 bis 2028. Quelle: Schulen Eschenbach (2024)

2.3.3 Langfristige Schülerprognose bis 2040

Schülerquote über Prognosewert

Aufgrund der Einwohner- und Schülerprognosen liegt die zu erwartende Schülerquote der Gemeinde bis ins Jahr 2040 zwischen 10.0 und 11.0. Da die Gemeinde Eschenbach auch in den nächsten Jahren attraktiv für Familien sein wird, kann davon ausgegangen werden, dass nach wie vor Familien mit schulpflichtigen Kindern zuziehen werden. Entsprechend wird die Schülerquote tendenziell eher über dem prognostizierten Wert liegen.

Planungswert

Um für die Schulraumplanung auf der sicheren Seite zu liegen, wird als Prognosewert der Schülerzahl für die Schulen Eschenbach eine Schülerquote **zwischen 11.0 und 12.0 mit einer Streuung zwischen 10.0 und 14.0 angenommen**. Bei einer gleichbleibenden Schülerquote von 12.0 nimmt die Schülerzahl aufgrund der Zunahme der Einwohner theoretisch um rund 10 Schüler auf durchschnittlich 130 Schüler im Jahr 2030 zu bzw. um 20 auf durchschnittlich 140 Schüler im Jahr 2040 zu.

6 – 7 Klassenzüge pro Jahr

Bei einer realistischen Bevölkerungsentwicklung und Schülerquote ist bis ins **Jahr 2040 mit 6 Klassenzügen** pro Jahr zu rechnen. Dies entspricht mindestens 66 Klassenzimmern. Bei einem übermässigen Bevölkerungswachstum und einer tendenziell hohen Schülerquote ist es möglich, dass **7 Klassenzüge pro Jahr** erforderlich sind. In diesem Fall wären 77 Klassenzimmer notwendig.

2.4 Ältere Menschen

2.4.1 Stand 2022

2022:
Jede 8. Person über 70 Jahre

In der Gemeinde Eschenbach lebten im Jahr 2022 rund 10'000 Einwohner-/innen. Die grösste Altersgruppe sind die 50 – 59-Jährigen, welche einen Anteil von 15 % an der Gesamtbevölkerung ausmachen. Die Senioren und Seniorinnen über 70 Jahre machen aktuell 13 % der ständigen Wohnbevölkerung bzw. rund 1'300 Personen aus.

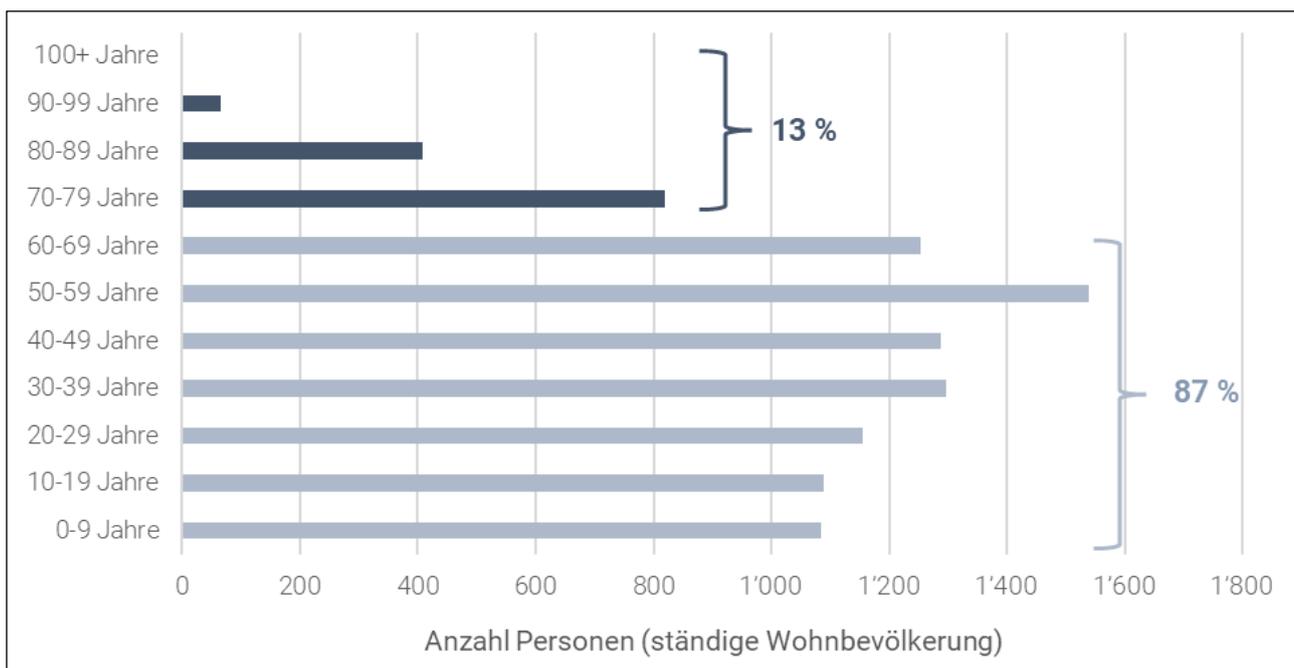


Abb. 6: Ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Eschenbach im Jahr 2022 unterteilt nach Altersgruppen, Quelle: Bundesamt für Statistik STATPOP (2022)

2.4.2 Prognostizierte Alterung der Bevölkerung

2050:
Jede 6 Person älter als 70 Jahre

Das Bundesamt für Statistik (BFS) geht in seinen Prognosen bis zum Jahr 2050 davon aus, dass sich die heutigen demographischen Tendenzen und die deutliche Alterung der Bevölkerung in der Schweiz fortsetzen werden. Der Anteil der Personen **über 70 Jahren wird 2050 bei ca. 17 %** der Gesamtbevölkerung sein¹. Bei einer Gesamtbevölkerung von total 12'500 Personen bedeutet das ca. 2'180 Senioren und Seniorinnen in Eschenbach.

¹ Entwicklung der Altersgruppen gemäss Referenzszenario 2050 des BFS für den Kanton St.Gallen auf die Gemeinde Eschenbach übertragen

3. Bestand

3.1 Bildung

3.1.1 Oberstufenzentrum Breiten, Eschenbach

Renovierte und moderne
Schulanlage

Das Oberstufenzentrum Breiten in Eschenbach umfasst die Sekundar- und Realschule. Die Schulanlage besteht aus verschiedenen Bauten. Der älteste Teil der Anlage stammt aus dem Jahre 1950. In den Jahren 1970 und 1990 erfolgten zwei Erweiterungsbauten. Der neuste Teil, ein hochmoderner Glasbau, stammt aus dem Jahre 2003. Die ganze Anlage ist renoviert und verfügt über modern eingerichtete Klassenzimmer und Spezialräume.

3.1.2 Schulhaus Kirchacker, Eschenbach

Sanierungsbedarf

Das Schulhaus Kirchacker wurde im Jahr 1974 erstellt. Im Schuljahr 2023/24 werden im Schulhaus Kirchacker elf Primarklassen und zwei Kindergartenklassen geführt. Fehlende Nebenräume und zum Teil kleine Zimmergrößen wirken sich nachteilig auf einen zeitgemässen Schulbetrieb aus. Hinzu kommt die Anordnung von Räumen im Untergeschoss, bei welchen aus sicherheits- und brandschutztechnischen Gründen Defizite vorhanden sind. Eine Bausubstanzprüfung wurde im Jahr 2020 gemacht. Insbesondere bei den Fenstern, dem Dach und den Böden besteht Sanierungsbedarf. Aufgrund der unzureichenden Wärmedämmung ist zudem eine energetische Sanierung erforderlich. Weiterer Sanierungsbedarf besteht bei der Fassade, Heizung, Beleuchtung, Lüftung und beim Trapezdach (PV-Anlage).



Abb. 7: Schulhaus Kirchacker, Eschenbach, Quelle: Gemeinde Eschenbach (2014)

3.1.3 Schulhaus Dorf, Eschenbach

Betriebliche und
infrastrukturelle Defizite

Das Schulhaus Dorf befindet sich in einem geschützten Gebäude mit Erstellungsjahr 1901/19. Im Schulhaus Dorf sind zurzeit fünf Primarschulklassen untergebracht. Seit 2021 wird eine fünfte Klasse im kleinen «Religionszimmer» geführt. Die Platzverhältnisse und die Raumstrukturen sind für einen zeitgemässen Schulbetrieb ungeeignet. Problematisch sind die Raumgrössen und die teilweise fehlenden oder zu kleinen Gruppenräume. In den letzten Jahren wurden deshalb dringende Nutzungsänderungen mit der Auslagerung der Bibliothek und der Informatik vollzogen. Ein weiteres Defizit sind die Grösse und die Ausstattung der Aussenanlagen (Pausenplatz). Zudem ist der energetische und sicherheitstechnische Sanierungsbedarf des Schulhaus Dorf erkannt. Ein Beratungsbericht zur Gebäudesanierung (GEAK® Plus, P. Oberholzer, 2015) sowie eine Studie (P. Oberholzer, 2016) zur Gesamtsanierung des Gebäudes liegen vor.



Abb. 8: Schulhaus Dorf, Eschenbach, Quelle: Gemeinde Eschenbach (2014)

3.1.4 Schulhaus Obergass, Eschenbach

Sanierungsbedarf

Im Schulhaus Obergass befinden sich aktuell sechs Primarschulklassen und die Musikschule. Auch im Schulhaus Obergass besteht Sanierungsbedarf der Aussenhüllen. Davon betroffen sind der Brandschutz, die Sicherheitsvorkehrungen und die Elektrik. Erforderlich ist auch eine energetische Sanierung. Ein weiteres Defizit sind die Grösse und die Ausstattung der Aussenanlagen (vgl. Kap. 3.1.3). Zudem besteht Potenzial für eine höhere Ausnützung des Areals.

3.1.5 Kindergarten Eschenbach

Dringender Ersatzbedarf für
Provisorium Kirchacker

In der Gemeinde Eschenbach gibt es mehrere Kindergärten. In Eschenbach gibt es die Kindergärten Ausserdorf, Pavillon Kirchacker und Schulhaus Kirchacker. Beim Kindergarten Pavillon Kirchacker handelt es sich um ein Provisorium mit Baujahr 1996, welches die baulichen Anforderungen nicht mehr erfüllt. Hier besteht **dringender Ersatzbedarf**.



Abb. 9: Kindergarten-Pavillon Kirchacker, Eschenbach, Foto: R+K (Aug. 2023)

3.1.6 Schulergänzende Betreuung, Eschenbach

Ab Sommer 2024 sind die Gemeinden gesetzlich verpflichtet, ein schulergänzendes Betreuungsangebot zu stellen. Die Gemeinde Eschenbach plant auf dem ehemaligen Fabrikareal Eibert (Rössligass 11/13) ein solches Angebot zu schaffen. Zudem bestehen in Eschenbach mehrere Spielgruppen und Kindertagesstätten, die teilweise auch privat geführt werden.

→ Phase 2 – Andere Ortsteile

3.1.7 Primarschulstandorte Ermenswil, Goldingen, Neuhaus, St. Gallenkappel und Walde

Weitere Primarschulen

Weitere Primarschulhäuser gibt es in Ermenswil, Goldingen, Neuhaus, St. Gallenkappel und Walde. Beim Schulhaus Walde besteht Sanierungsbedarf. Das Schulhaus Ermenswil wurde saniert und nach einem fünfjährigen Unterbruch auf das Schuljahr 2017/18 wieder in Betrieb genommen. Das Schulhaus Rüeterswil ist seit 2014 geschlossen.

3.1.8 Kindergärten Bürg, Goldingen und St. Gallenkappel

In Bürg, Goldingen und St. Gallenkappel gibt es je ein Kindergartenstandort. aktuell drei Kindergartenklassen geführt, in Goldingen deren zwei und in Bürg eine Klasse. Die Kindergärten Goldingen und St. Gallenkappel haben ein zu geringes Flächenangebot.

3.2 Soziales und Gesundheitswesen

Haus Mürtschen Mit dem Pflegezentrum Eschenbach verfügt die Gemeinde Eschenbach über total 75 stationäre Pflegeplätze an zwei Standorten. Das Haus Mürtschen in Eschenbach wurde 1996 gebaut und bietet Raum für rund 50 Bewohner/-innen. Die ursprüngliche Ausstattung und Ausrichtung der Pension entsprechen mittlerweile nicht mehr den Anforderungen eines Pflegeheims, wie es heute hauptsächlich genutzt wird.



Abb. 10: Pflegezentrum Eschenbach, Haus Mürtschen, Foto: R+K (Aug. 2023)

Pflegeheim	Pflegeplätze	Zimmer
Haus Mürtschen, Eschenbach	45	42
Haus Berg, St. Gallenkappel	32	32

Tab. 1: Übersicht Kapazitäten des Pflegezentrums Eschenbach, Quelle: Amt für Soziales (2023), ValeCura (2022)

Alterswohnungen Eschenbach An der Rapperswilerstrasse in Eschenbach bietet die Gemeinde 15 Alterswohnungen an.

Gemeindebibliothek	Die Gemeindebibliothek ist im Haus Mürtschen des Pflegezentrums Eschenbach eingemietet. Die Bibliothek befindet sich östlich des Treppenhauses in einem deutlich zu kleinen Raum. Die Grösse der Bibliothek entspricht nicht der Bevölkerungsgrösse der Gemeinde.
Flüchtlingsunterkunft	Das Wohnheim Arche an der Rapperswilerstrasse 16 bildet die Flüchtlingsunterkunft. Diese bietet Platz für rund 40 Personen. Weitere Flüchtlinge werden in angemieteten Wohnungen untergebracht.
Jugendtreff	An der Dorfstrasse 11 in Eschenbach befindet sich das sogenannte Jugendbüro. Diese Räumlichkeit dient als Jugendtreff. Beim Dorftreff im Werkdienstgebäude befindet sich unser Partyraum.

→ Phase 2 – Andere Ortsteile

<i>Haus Berg</i>	<i>Der zweite Standort bildet das Haus Berg in St. Gallenkappel. Es bildet Raum für rund 30 Personen. Mit dem Abschluss der Erweiterungs- und Umbauarbeiten am Altersheim Berg im Jahr 2019 konnte die Wohnqualität deutlich gesteigert und eine zeitgemässe Versorgung für die nächsten Jahre sichergestellt werden.</i>
<i>Alterswohnungen St. Gallenkappel</i>	<i>Der Gemeinderat verfolgt gemeinsam mit der Genossenschaft Alterswohnungen (GAW) Eschenbach ein Projekt zur Realisierung von über 30 Alterswohnungen in St. Gallenkappel. Stand Februar 2024 befindet sich das Projekt in Planung.</i>
<i>Bibliothek Goldingen</i>	<i>Goldingen verfügt im Untergeschoss des alten Schulgebäudes über eine vereinsgeführte Bibliothek mit 24 m². Die Grösse der Bibliothek entspricht nicht den Anforderungen der Gemeinde.</i>

3.3 Verwaltung

Zur Miete	Die zentrale Gemeindeverwaltung ist an der Rickenstrasse 12 in Eschenbach zur Miete untergebracht. Das Mietverhältnis ist für die Gemeinde langfristig aus finanzieller Sicht ungünstig. Zudem entsprechen die aktuellen Platzverhältnisse nicht mehr den zukünftigen Anforderungen. Der zunehmende Platzmangel akzentuiert sich.
-----------	---

3.4 Feuerwehr

Feuerwehr	Die Feuerwehr Eschenbach hat drei bestehende Feuerwehrdepots. Diese befinden sich in Eschenbach, St. Gallenkappel und Hintergoldingen. Das Depot in Eschenbach weist Defizite bei der Ausstattung und der Grösse aus.
-----------	---

3.5 Werke

Werkhof	Der Werkhof liegt in Eschenbach beim Dorftreff. Derer Werkhof weist einen Platzmangel auf.
Entsorgung	<p>Die Gemeinde betreibt in den verschiedenen Ortsteilen zwölf Entsorgungs-Sammelstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Entsorgungspark Gublen, Eschenbach (Platzmangel identifiziert) ■ Sammelstelle Eschenbach, Dorftreff ■ Sammelstelle Neuhaus, Rickenstrasse, Lenzikon ■ Sammelstelle Bürg, Dorfstrasse ■ Sammelstelle Lütschbach Lütschbachstrasse ■ Sammelstelle Ermenswil, Dreiwaldstrasse ■ Sammelstelle Goldingen Egligen, Schiebenacherstrasse ■ Sammelstelle Goldingen Unterdorf, Vordermülistrasse ■ Sammelstelle Hintergoldingen Mehrzweckgebäude ■ Sammelstelle Hintergoldingen Schutt-Atzmännig ■ Sammelstelle St. Gallenkappel, Post, Rickenstrasse ■ Sammelstelle Walde, Oberrickenstrasse

3.6 Freizeit und Sport

Sportanlagen	Im Jahr 2021 wurde die neue Dreifachsporthalle mit Kunstrasenplatz und Tiefgarage beim Dorftreff in Eschenbach eröffnet. Die Halle bietet viel Raum für Sport- und Kulturvereine sowie für den Sportunterricht der Schulen. Das Bauwerk wird durch eine Photovoltaikanlage von erneuerbarer Energie versorgt und über 15 Erdsonden beheizt. So erfüllt es hohe umwelttechnische Anforderungen und erreicht den Minergie-Standard.
Aussensportanlagen	<p>In der Gemeinde Eschenbach bestehen folgende Aussensportanlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Fussballplätze, Eschenbach; ■ Beachvolleyball-Anlage, Eschenbach; ■ Skatepark, Eschenbach; ■ Sowie mehrere Spielwiesen bei den Schulanlagen.
Turnhallen	<p>In der Gemeinde Eschenbach gibt es fünf Einfachturnhallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Breiten, Eschenbach; ■ Kirchacker, Eschenbach; ■ Dorftreff, Eschenbach (mit Bühne für Kulturveranstaltungen); ■ St. Gallenkappel; ■ Goldingen.



Abb. 11: Dreifachsporthalle mit Kunstrasenplatz und Beachvolleyballfelder in Eschenbach, Quelle: Gemeinde Eschenbach (2022)

Mehrzweckgebäude In Hintergoldingen und St. Gallenkappel gibt es je ein Mehrzweckgebäude. Für das Mehrzweckgebäude Holz in St. Gallenkappel hat der Gemeinderat im November 2023 eine Heizungssanierung in Auftrag gegeben.

3.7 Mobilität

Bushof «Dorftreff» Der Bushof «Dorftreff» ist eine wichtige regionale Busdrehscheibe mit insgesamt sechs Buslinienästen. Der heutige Bushof wurde im Jahr 2023 provisorisch saniert, um den mobilitätseingeschränkten Menschen den Ein-/Ausstieg ohne fremde Hilfe zu ermöglichen. Die Anlage entspricht damit zwar den geltenden gesetzlichen Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG), die Bushaltestelle ist aber betrieblich noch nicht optimal für den zukünftigen Busbetrieb ausgestaltet.

Bushaltestellen Daneben gibt es in der Gemeinde Eschenbach gemäss Nutzenbewertung eines hindernisfreien Ausbaus weitere Bushaltestellen, die noch nicht die Anforderungen des BehiG erfüllen:

- Eschenbach, Bildstöckli (nicht realisierbar);
- Eschenbach, Oberfeld (schwer umsetzbar);
- Goldingen, Baumgarten (nicht umsetzbar)
- Goldingen, Egligen (bedingt umgesetzt);
- Goldingen, Löffel (nicht umsetzbar);
- Goldingen, Oberdorf (schwer umsetzbar);
- Goldingen, Vordersagen (keine Priorität);
- Goldingen, Wolfertingen (nicht umsetzbar);

- Hintergoldingen, Austrasse (keine Priorität);
- Hintergoldingen, Kapelle (keine Priorität);
- Hintergoldingen, Sonne (nicht umsetzbar);
- Neuhaus, Industrie;
- Neuhaus, Lenzikon (Nord evt. umsetzbar mit privatem Bauprojekt);
- Neuhaus, Ochsen (schwer umsetzbar);
- Neuhaus, Post (schwer umsetzbar);
- St. Gallenkappel, Kronenwiese;

3.8 Zivilschutz

Zivilschutzanlage Unterhalb des Wohnheims Arche befindet sich die Zivilschutzanlage Eschenbach. In St. Gallenkappel besteht eine weitere Zivilschutzanlage, die regelmässig militärisch genutzt wird.

3.9 Weitere Objekte

Ein Liste mit sämtlichen Objekten ist im Anhang A nachzusehen.

4. Bedürfnisse

4.1 Schulraum

4.1.1 Quantitative Bedürfnisse

Schulraumplanung von
ERR Raumplaner AG

Der Schulraumbedarf mit Prognosehorizont 2040 basiert auf der separaten Schulraumplanung 2020/21 von ERR Raumplaner AG.

Oberstufe

Die Schülerprognose für das Jahr 2040 zeigt, dass in der Oberstufe je 3 – 4 Klassen Real und Sek pro Schuljahr zu erwarten sind. Dies erfolgt unter Annahme, dass die Schüler gleichmässig auf die Sek und Real aufgeteilt sein werden. Für das Oberstufenzentrum Eschenbach bedeutet das, dass ab ca. 2025 **ein zusätzliches Klassenzimmer** benötigt wird.

Eschenbach

Aufgrund der Schülerprognosen bis 2040 ist im Ortsteil Eschenbach mit zusätzlichen Schülern zu rechnen. In Eschenbach besteht ein Schulraumbedarf von **zwei zusätzlichen Klassenzimmern** (ab ca. 2040) für die Primarschule und den Kindergarten.

→ Phase 2 – Andere Ortsteile

St. Gallenkappel / Walde

*Für die Ortsteile St. Gallenkappel und Walde sind aufgrund der zunehmenden Schülerzahlen für die Primarschule und den Kindergarten ab ca. 2025 mit **zwei weiteren Klassenzimmern** zu rechnen.*

Goldingen

*Auch in der Ortschaft Goldingen führt die Bevölkerungszunahme ab ca. 2025 zu einem zusätzlichen Schulraumbedarf von **zwei Klassenzimmern** für die Primarschule.*

4.1.2 Qualitative Bedürfnisse

Befragung Schulpersonal

Die Bedürfnisse und Wünsche der Schulen wurden mit einer Befragung der Schule Eschenbach im Frühling 2023 ermittelt. Die Bedürfnisse wurden für die Schulhäuser Kirchacker, Dorf und Obergass in Eschenbach befragt.

Schulhaus Kirchacker	<p>Beim Schulhaus Kirchacker in Eschenbach besteht das Bedürfnis bzw. der Wunsch für folgende zusätzliche Räume:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Grösseres Lehrer-/Schulleitungszimmer; ■ Vorbereitungszimmer inkl. Lehrerbibliothek; ■ Mehrzweckraum Gestalten/Musik (ca. 70 m²); ■ Ressourcenzimmer (ca. 70 m²); ■ Nutzung Gänge für Lernlandschaften (z.B. Waben); ■ Erneuerung Spielplatz.
Schulhäuser Dorf und Obergass	<p>Bei den beiden Schulhäusern Dorf und Obergass wurden folgende Bedürfnisse ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 Klassenzimmer mit Gruppenraum (SH Dorf); ■ Einige grössere Klassenzimmer; ■ Aula für die Schuleinheit Dorf/Obergass; ■ Öffentliche Parkplätze im Dorfkern; ■ Kinder- und zeitgerechter Pausenplatz.
Ergänzende Angebot	<p>Zusätzlich besteht in der Gemeinde Eschenbach Bedarf für familienergänzende Betreuung (FEB) wie z.B. Kindertagesstätten und für schulergänzende Tagesstrukturen (SET, bis und mit 6. Klasse). Ein Mittagstisch für die Oberstufenkinder soll zukünftig ebenfalls angeboten werden.</p>

4.2 Bibliothek

Bibliothek	<p>Gemäss den Richtlinien zu öffentlichen Bibliotheken von Bibliosuisse (2020) ist ab einer Einwohnerzahl von 10'000 pro 1'000 Einwohner eine Fläche von 40 m² erforderlich. Aktuell würde das eine Fläche von 400 m² bedeuten. Mit zunehmender Bevölkerung bis 2050 ist sogar eine Grösse von 500 m² anzustreben. Zum Vergleich, aktuell umfassen die Bibliotheken Eschenbach und Goldingen zusammen über eine Fläche von 114 m².</p>
------------	--

4.3 Pflegeplätze

Erweiterung Alters- und Pflegeheim	<p>Für die Abschätzung des Bedarfs an stationären Pflegeplätzen wird das Planungswerkzeug des Amtes für Soziales Kanton St. Gallen verwendet. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird für das Jahr 2035 von einem Bedarf zwischen 111 und 166 Betten ausgegangen (ValeCura, 2022). Um den zusätzlichen Bedarf an stationären Pflegeplätzen zu decken, soll die Pension Mürtschen in Eschenbach mit einem Erweiterungsbau ergänzt werden. Die durchgeführte Volumenstudie hat ergeben, dass für die Gewährleistung des</p>
------------------------------------	---

Raumprogrammes rund 2'500 m² Bruttogeschossflächen benötigt werden. Im Haus Berg in St. Gallenkappel besteht derzeit kein Bedarf für zusätzliche Heimplätze. Der effektive Bedarf ist unklar, da dieser von regionalen und kantonalen Strategien abhängig ist.

4.4 Alterswohnungen

Mehr Alterswohnungen Aufgrund der demographischen Entwicklung steigt in den kommenden Jahrzehnten der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung deutlich. Demnach wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen weiter zunehmen. Mögliche Reserveflächen für künftige Bedürfnisse sind in der Liegenschaftsstrategie zu bestimmen.

4.5 Gemeindeverwaltung

Neues Gemeindehaus Die Gemeindeverwaltung Eschenbach ist aktuell zur Miete untergebracht. Die Gemeinde beabsichtigt ein neues Gemeindehaus zu erstellen. Als neuen Standort beplant die Gemeinde das Areal Breiten (Oberstufenzentrum) an der Rickenstrasse. Hierzu wurde durch die Gemeinde eine Liegenschaft (1264E) erworben, was die Entwicklungsmöglichkeit zusätzlich steigert. Anhand einer Volumenstudie wurde der Platzbedarf/-angebot geklärt und das Projekt gestartet.

Projektwettbewerb Als nächster Schritt steht ein Projektwettbewerb an. Das Programm zur Präqualifikation vom 27.09.2023 sieht ein Raumprogramm von ca. 1'500 m² Nutzfläche inkl. Schulverwaltung vor (ohne Räume im Untergeschoss). An den heutigen Standorten hat die Gemeindeverwaltung eine Nutzfläche von ca. 1'000 m² und die Schulverwaltung ca. 200 m² (ohne Kellerräume, Archiv etc.).

Schulhaus Dorf für Verwaltung ungeeignet Bevor sich die Möglichkeit für den erwähnten Liegenschaftserwerb bot, waren auch noch andere Standorte in Betracht gezogen worden, u. a. das Schulhaus Dorf, Eschenbach. Die Idee, dieses im Fall einer Umnutzung in ein Verwaltungsgebäude umzubauen, zerschlug sich schon nach einem ersten näheren Blick darauf. Das 120-jährige, unter Schutz stehende Gebäude könnte nicht bedürfnisgerecht umgebaut und erweitert werden. Zudem böte es nur gerade etwa die Hälfte des für die Gemeinde- und Schulverwaltung benötigten Platzes, sogar noch deutlich weniger als die heutige Gemeindeverwaltung im Zentrum Ebnet.

Kombination mit neuem Feuerwehrdepot ungeeignet Aufgrund der komplett unterschiedlichen Bedürfnisse an Standort und Konzeption nicht infrage kam ausserdem eine Kombination von Feuerwehrdepot und Gemeindeverwaltung. Als sehr vorteilhaft erwiesen hat sich hingegen das Vorhaben, die Gemeinde- und Schulverwaltung am Standort des Oberstufen-

zentrums Breiten zusammenzuführen. Auf Verwaltungs- und Schulebene lassen sich dabei die besten Synergien erzielen, was auch einem der Ziele der Einheitsgemeinde entspricht. Sollte in ferner Zukunft einmal eine Erweiterung des Oberstufenzentrums erforderlich werden, besteht innerhalb des Areals noch viel Potenzial.

4.6 Feuerwehrdepot

Feuerwehrdepot	Die Gemeinde Eschenbach hat im Jahr 2021 eine Standortevaluation für ein neues Feuerwehrdepot durchgeführt. Geprüft wurden sechs Standorte in Eschenbach, Neuhaus und St. Gallenkappel, die allesamt an Hauptverkehrsachsen liegen.
Geeignester Standort	Der am besten geeignete Standort ist der Standort Twirren auf der Parzelle 203E in Eschenbach. Gemäss Feuerschutzkommission ist der Hauptvorteil die Lage des Standorts. Das Einrücken im Alarmfall ist aus allen Gemeindeteilen problemlos möglich. Das Gebiet ist gut vorverschlossen, mit Wasser, Gas sowie Abwasser. Die Fruchtfolgefäche von ca. 3'100 m ² , welche kompensiert werden muss, kann bei nahe gelegenen Grundstücken, welche schon als Fruchtfolgefäche ausgeschieden sind, erweitert werden. Der Standort ist der Favorit der Feuerschutzkommission und wird in Zukunft die Arbeit sowie die Einsatzzeiten der FW Eschenbach deutlich vereinfachen und verbessern können. Mit dem Neubau kann somit das vorhandene Platzproblem gelöst werden.
Teilnutzungsplanung	Für die Einzonung der Fläche läuft zurzeit ein Teilnutzungsplanungsverfahren. Die Landverhandlungen verzögern sich infolge Urteilsunfähigkeit des Grundeigentümers (KESB hat sich eingeschaltet).
Einschränkungen	Über dem für ein neues Feuerwehrdepot am besten geeigneten Standort Twirren verläuft eine Hochspannungsleitung. Gemäss Verordnung über nichtionisierende Strahlung (NISV) bestehen infolge Hochspannungsleitung Einschränkungen für zusätzliche Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN). Aus diesem Grund ist am Standort Twirren ein kombiniertes Gemeindeverwaltungs- und Feuerwehrgebäude nicht realisierbar.

4.7 Werkhof

Werkhof	Sobald das neue Feuerwehrdepot realisiert wird, können am derzeitigen Standort Dorftreff zusätzliche Flächen für den Werkdienst genutzt werden.
---------	---

4.8 Entsorgungspark

Entsorgung Der bestehende Entsorgungspark hat aktuell knappe Kapazitäten für die Sammlung von Wertstoffen. Falls künftig mehr Wertstoffe gesammelt werden sollen, muss ein neuer oder zusätzlicher Standort in Betracht gezogen werden.

4.9 Bushof

Bushof Der seit Jahren dienende Bushof wurde provisorisch an die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes angepasst. Seit Dezember 2023 führt die vorgenommene Taktverdichtung des Busfahrplans zu mehr Stopps an der Haltestelle. Am heutigen Standort soll ein hindernisfreier und längerfristig zukunfts-tauglicher Bushof entwickelt werden, der die betrieblichen und qualitativen Anforderungen erfüllt. Das Ziel ist eine attraktive regionale Busdreh-scheibe zu realisieren. Dies bedingt eine Umgestaltung des Dorftreffs.



Abb. 12: Vorstudie Bushof Dorftreff für Agglomerationsprogramm, Quelle: Verein Agglo Obersee (2021)

4.10 Naherholung und Freizeit

Öffentliche Parkanlage Im Zentrum von Eschenbach fehlt ein Ort, wo sich Menschen treffen, bewegen und erholen können. Im Zusammenhang mit dem weiteren Wachstum und den baulichen Verdichtungen werden solche innerörtlichen Freiräume immer wichtiger. Der Bevölkerung soll ein attraktiver und nahe liegender Freizeit- und Erholungsort angeboten werden. An zentraler Lage soll deshalb eine öffentliche Parkanlage geschaffen werden. Je nach Standort soll der Park eine Grösse von ca. 4'000 bis 5'000 m² haben.

Bademöglichkeit In Eschenbach gibt es keinen öffentlichen Badeplatz. Von Seiten der Bevölkerung besteht die Nachfrage nach einer Bademöglichkeit. Ein Badeweiher würde das Naherholungsangebot von Eschenbach ergänzen. Ein Badesee soll natur-nah gestaltet und optimalerweise mit einem kleinen Restaurantsbetrieb

ergänzt werden. Als Referenzbeispiel dient der Badensee Rufalipark Misanenga in Obersaxen (GR). Der Badensee hat eine Fläche von ca. 1'900 m². Die ganze Anlage umfasst ein ca. 8'000 m² inkl. Liegewiese, Bistro, Spielplatz und Volleyballfelder. In einer angepassten Form wäre dieses Angebot weiter zu prüfen.



Abb. 13: Beispiel Badensee Rufalipark Misanenga Obersaxen, Quelle: Badi-info.ch (2023)

- | | |
|-------------|--|
| Spielplätze | Die Gemeinde möchte das Freizeit- und Sportangebot für die lokale Bevölkerung verbessern. Hierfür sollen öffentlich zugängliche Spielplätze und Freiräume errichtet werden. Im kommunalen Richtplan sind mögliche Standorte definiert. |
| Pumptrack | Von Seiten des Veloclubs Eschenbach besteht das Bedürfnis, einen Pumptrack zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll die Kombination mit einem Skatepark geprüft werden. |

4.11 Künftige Bedürfnisse

- | | |
|-----------|--|
| Hallenbad | Neben dem identifizierten und nachgewiesenen Bedarf wird es zukünftige weitere Bedürfnisse der nächsten Generation geben wie z.B. ein Hallenbad. Mit einer vorausschauenden Planung sollen Reserveflächen für künftige Bedürfnisse gesichert werden. |
|-----------|--|

5. Entwicklungsszenarien Dorf Eschenbach

5.1 Entwicklung von Szenarien

Kumulation der Bedürfnisse in Eschenbach

Da der Ortskern von Eschenbach begrenzten Raum bietet und sich die öffentlichen Raumreserven in zentral gelegenen Arealen befinden, konzentriert sich die Strategie zunächst auf den Ortsteil Eschenbach.

Fixe Standorte für bestimmte Nutzungen

Einige Standorte für bestimmte Nutzungen sind bereits festgelegt. So bleibt beispielsweise die Oberstufe am Standort Breiten, wo ausreichend Platz für zukünftige Erweiterungen vorhanden ist. Eine separate Standortevaluation hat ergeben, dass der Standort Twirren am besten für ein neues Feuerwehrdepot geeignet ist. Der Wettbewerb für den Bau des neuen Gemeindehauses beim Schulareal Breiten ist bereits angelaufen.

Vier Szenarien

Für die Entwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaften im Ortsteil Eschenbach wurden vier Szenarien entwickelt. Die Szenarien differenzieren die Entwicklung in den Bereichen Bildung (Kindergarten und Primarschule), Freizeit (Park) sowie Soziales (Erweiterung Alterszentrum und Alterswohnungen). Jedes Szenario wird nachfolgend vorgestellt sowie die jeweiligen Vor- und Nachteile aufgeführt.



Abb. 14: Standortrelevante Themen und Entwicklungsmöglichkeiten in Eschenbach, Darstellung: R+K (2024)

5.1.1 Szenario 1 «Anknüpfung an Bewährtem»

Neubau Kindergarten

Das Szenario 1 sieht vor, die Entwicklung an den bewährten Strukturen anzu- knüpfen. Das Schulhaus Obergass wird saniert. Während der Sanierungszeit wird ein Provisorium benötigt. Am Standort Kirchacker entsteht ein neuer Kin- dergarten für das derzeitige Provisorium. Die Erweiterung des Alterszentrum er- folgt westlich der Kirche. Die neuen Alterswohnungen entstehen südlich des Haus Mürtschen. Auf der Wiese neben dem Generationenhaus entsteht ein neuer Park.

Legende

- Bildung
- Freizeit und Sport
- Soziales und Gesundheitswesen
- Kirche
- Verwaltung und Werkhof
- Technische Infrastrukturen
- Mobilität
- Reserve (Möglichkeit für z.B. Hallenbad, Pumptrack)
- Spiel- und Sportanlagen Schule
- Aufwertung / Offenlegung Bach für Natur + Erholung inkl. Wegverbindung
- Neubau (ungefähre Anordnung)
- Abbruch
- Schutzobjekte bestehend
- Schutzobjekte neu

	Vorteile	Nachteile
<p>Szenario 1 «Anknüpfung an Bewährtem»</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Weiternutzung SH Obergass (kleinteilige Schuleinheiten) • Separierung KiGa und Primar • Beibehaltung Reservefläche Kirchacker 	<ul style="list-style-type: none"> • Provisorium während Sanierung SH Obergass • Grösse und Qualität der Aus- senflächen beim SH Obergass

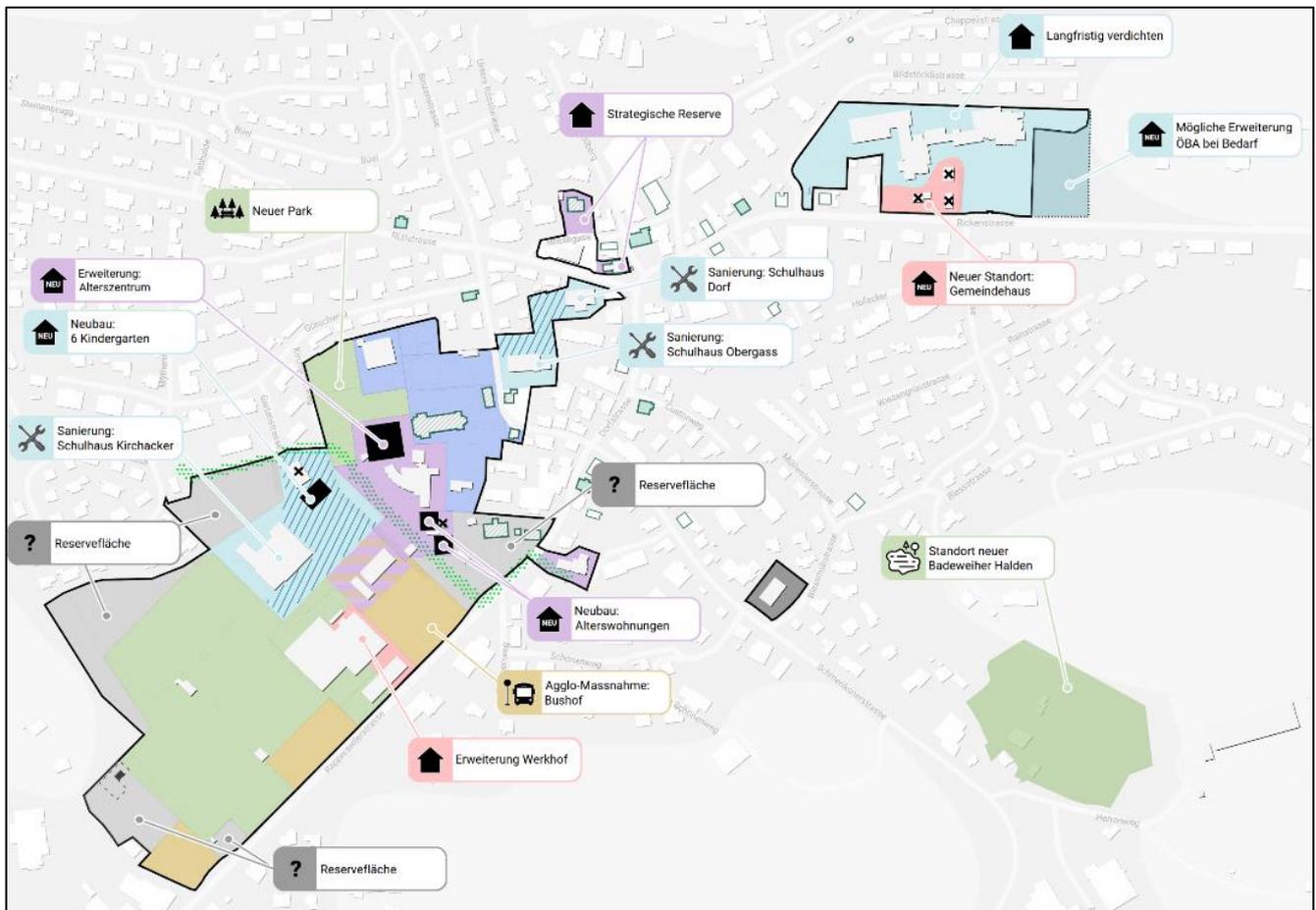


Abb. 15: Plan Szenario 1 «Anknüpfung an Bewährtem», Darstellung: R+K (2023)

5.1.2 Szenario 2 «Ausbau light»

Ersatzneubau Schulhaus Obergass

Beim Szenario 2 wird beim Schulhaus Obergass ein Ersatzneubau erstellt. Während der Bauzeit werden Provisorien für die Primar- und Musikschule benötigt. Anstelle des Provisoriums wird nördlich des Schulhauses Kirchacker ein Kindergarten erstellt. Die Erweiterung des Alterszentrum erfolgt im Bereich des jetzigen Pfarrhauses und des Kindergartens Ausserdorf. Die neuen Alterswohnungen werden angrenzend zur Rapperswilerstrasse erstellt. Der neue Park wird westlich der Kirche angeordnet.

Legende

- Bildung
- Freizeit und Sport
- Soziales und Gesundheitswesen
- Kirche
- Verwaltung und Werkhof
- Technische Infrastrukturen
- Mobilität
- Reserve (Möglichkeit für z.B. Hallenbad, Pumptrack)
- Spiel- und Sportanlagen Schule
- Aufwertung / Offenlegung Bach für Natur + Erholung inkl. Wegverbindung
- Neubau (ungefähre Anordnung)
- Abbruch
- Schutzobjekte bestehend
- Schutzobjekte neu

	Vorteile	Nachteile
<p>Szenario 2</p> <p>«Ausbau light»</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Weiternutzung SH Obergass • Kleinteilige Schuleinheiten • Separierung KiGa und Primar 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit von Pfarrhaus für Erweiterung Alterszentrum • Grösse und Qualität der Ausenflächen beim SH Obergass • Reduktion Reservefläche beim Standort Kirchacker

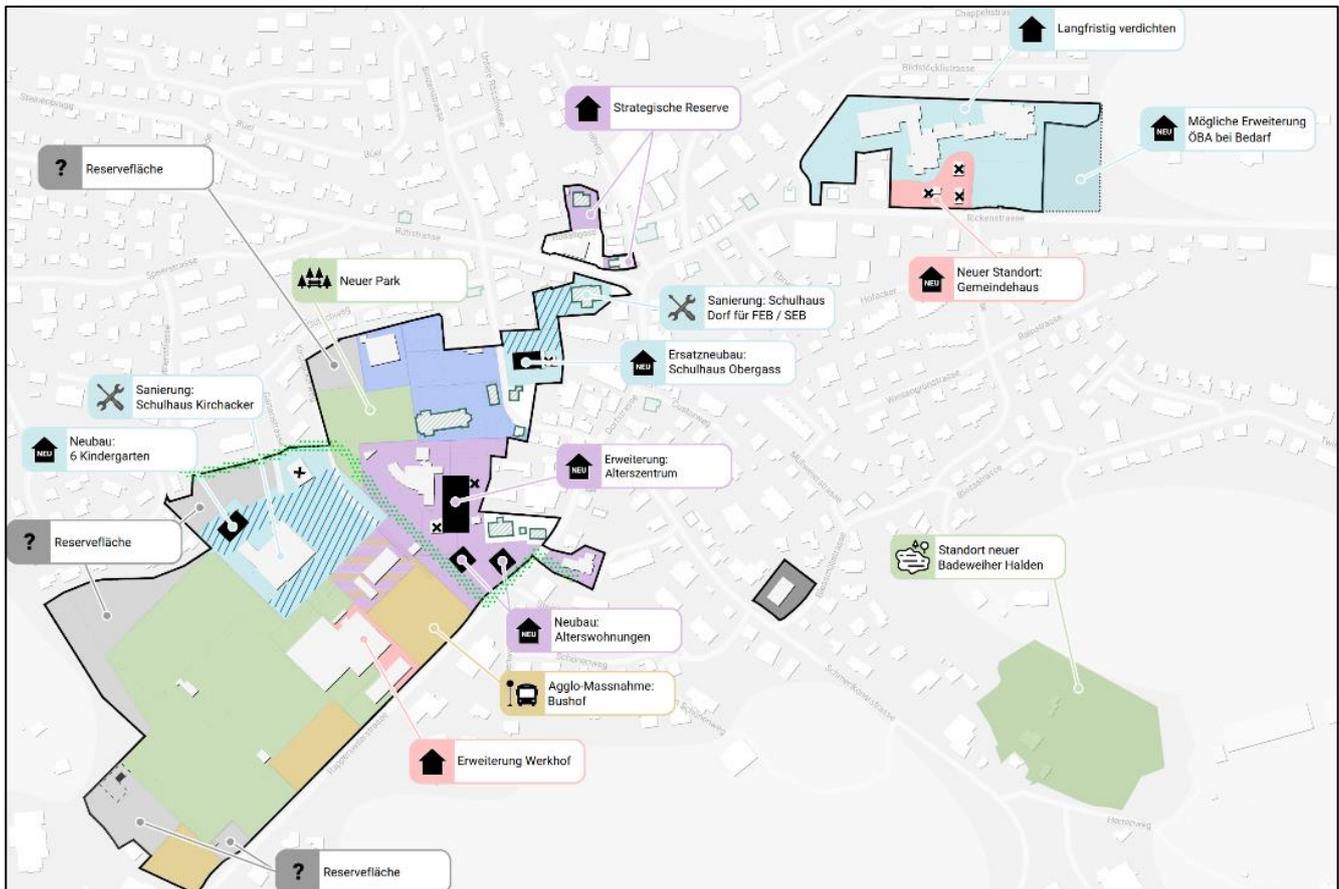


Abb. 16: Plan Szenario 2 «Ausbau light», Darstellung: R+K (2023)

5.1.3 Szenario 3 «Neuer Dorfkern»

Neubau Schulhaus und Kindergarten

Im Szenario 3 entsteht auf der Reservefläche beim Kirchacker ein kombiniertes Schulhaus mit Kindergarten. Das Schulhaus Obergass wird nicht mehr für den Schulbetrieb verwendet und kann als neuer Dorfkern entwickelt werden. Die Erweiterung des Alterszentrum erfolgt, wie beim Szenario 1, westlich der Kirche. Die neuen Alterswohnungen finden beim Standort des Pfarrhauses Platz. Die Fläche zwischen dem Haus Mürtschen und der Rapperswilerstrasse dient als Reserve für zukünftige Bedürfnisse. Beim Kirchackerweg entsteht ein Park.

Legende

- Bildung
- Freizeit und Sport
- Soziales und Gesundheitswesen
- Kirche
- Verwaltung und Werkhof
- Technische Infrastrukturen
- Mobilität
- Reserve (Möglichkeit für z.B. Hallenbad, Pumptrack)
- Spiel- und Sportanlagen Schule
- Aufwertung / Offenlegung Bach für Natur + Erholung inkl. Wegverbindung
- Neubau (ungefähre Anordnung)
- Abbruch
- Schutzobjekte bestehend
- Schutzobjekte neu

	Vorteile	Nachteile
<p>Szenario 3</p> <p>«Neuer Dorfkern»</p>	<ul style="list-style-type: none"> Flächeneffizienz (Kombination KiGa und Primar) Synergien SH Kirchacker Chance für Entwicklung neuen Dorfkern Keine Provisorien benötigt 	<ul style="list-style-type: none"> Lange Umsetzungsdauer Grösse Schulstandort Kirchacker Abhängigkeit von Pfarrhaus für Alterswohnungen Vollständige Nutzung der Reservefläche Kirchacker

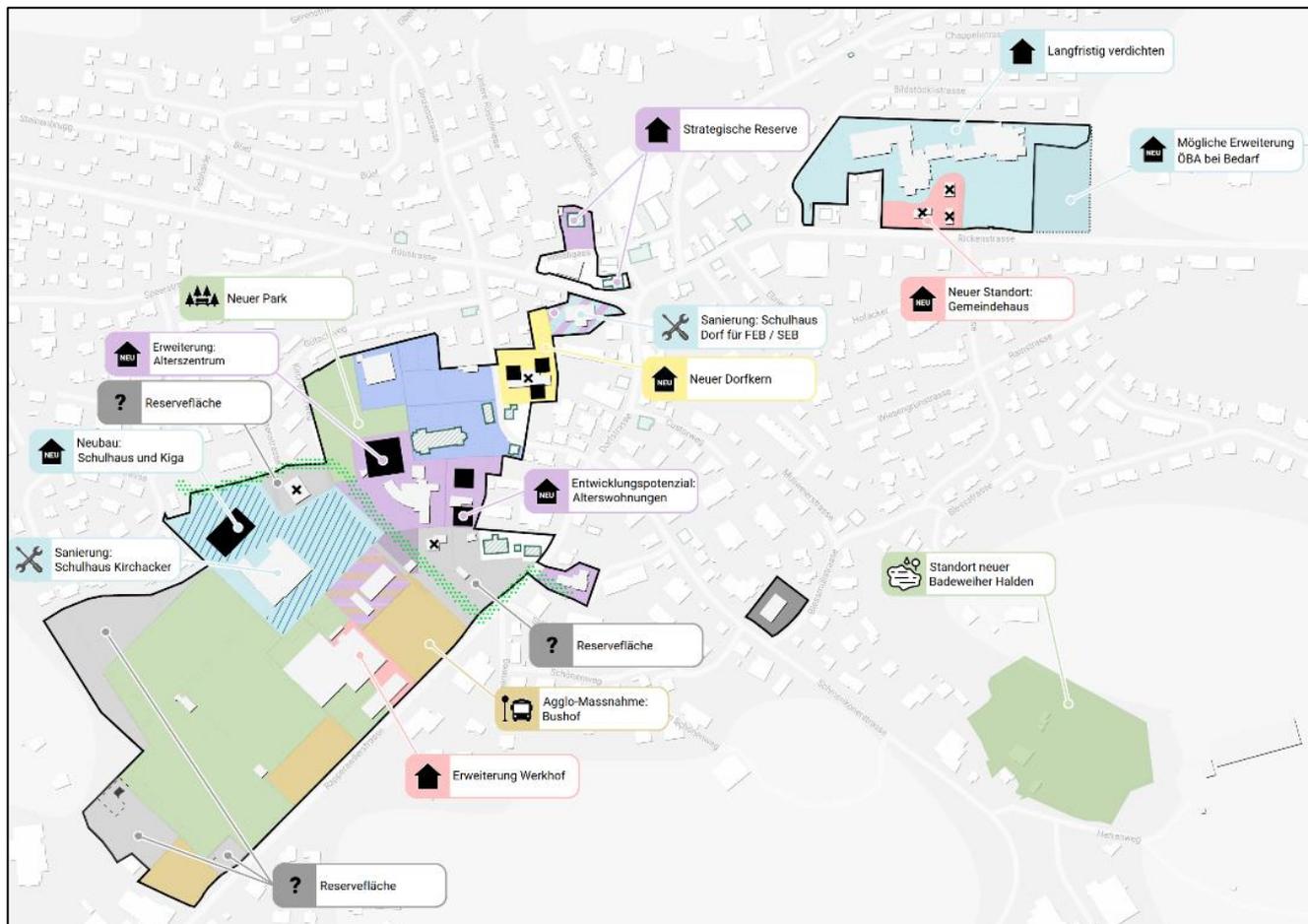


Abb. 17: Plan Szenario 3 «Neuer Dorfkern», Darstellung: R+K (2023)

5.1.4 Szenario 4 «Neuausrichtung Dorftreff»

Neubau Schulhaus

Beim Szenario 4 entsteht bei der Asylunterkunft ein neues Schulhaus mitsamt Tiefgarage. Die Asylunterkunft wird in eine passende Gemeindeliegenschaft verschoben. Der erforderliche Kindergarten erhält beim Schulhaus Obergass einen Neubau. Sowohl die Erweiterung des Alterszentrum als auch die Alterswohnungen sind auf der Reservefläche beim Kirchackerweg vorgesehen. Der neue Park ist zwischen dem Haus Mürtschen und der Rapperswilerstrasse vorgesehen.

Legende

- Bildung
- Freizeit und Sport
- Soziales und Gesundheitswesen
- Kirche
- Verwaltung und Werkhof
- Technische Infrastrukturen
- Mobilität
- Reserve (Möglichkeit für z.B. Hallenbad, Pumptrack)
- Spiel- und Sportanlagen Schule
- Aufwertung / Offenlegung Bach für Natur + Erholung inkl. Wegverbindung
- Neubau (ungefähre Anordnung)
- Abbruch
- Schutzobjekte bestehend
- Schutzobjekte neu

	Vorteile	Nachteile
<p>Szenario 4</p> <p>«Neuausrichtung Dorftreff»</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung Reservefläche Kirchacker • Separierung KiGa und Primar • Synergien SH Kirchacker 	<ul style="list-style-type: none"> • Lange Umsetzungsdauer • Provisorium während Ersatzneubau KG Obergass • Regelung Nachfolgestandort für Asylunterkunft • Lage des Parks an Rapperswilerstrasse (Immissionen)

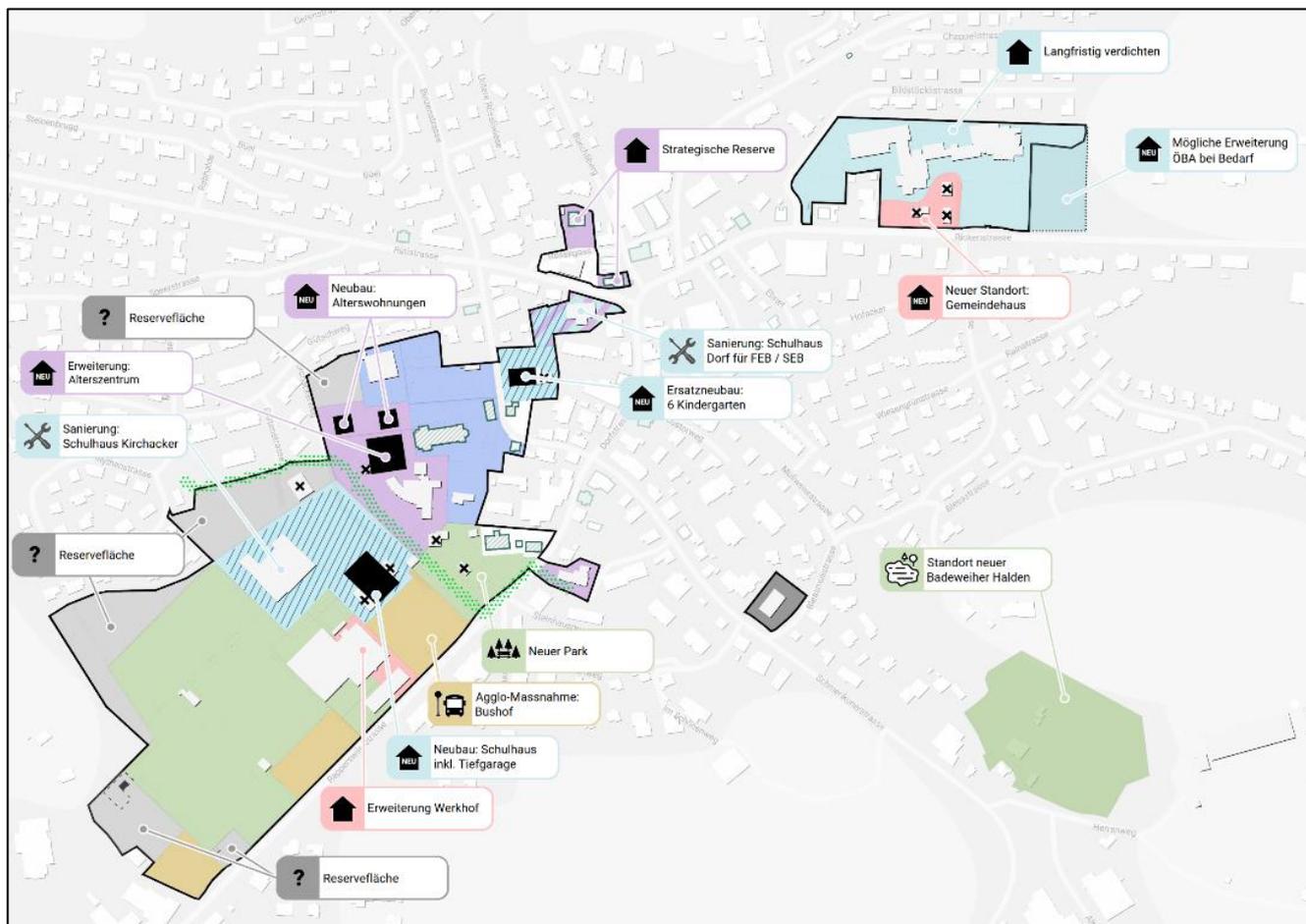


Abb. 18: Plan Szenario 4 «Neuausrichtung Dorftreff», Darstellung: R+K (2023)

5.2 Bewertung der Szenarien

5.2.1 Bewertungsmatrix

Methodik Zur Bewertung der vier Szenarien wird eine Bewertungsmatrix verwendet. Die Bewertungsmatrix ermöglicht es, die Szenarien objektiv, einheitlich und nachvollziehbar zu prüfen und zu bewerten. Die Bewertungsmatrix ist methodisch wie folgt aufgebaut:

- Für die Bereiche Primarschule, Kindergarten, Park, Erweiterung Alterszentrum und Alterswohnungen wird eine separate Bewertung durchgeführt.
- In Form einer Tabelle werden pro Themenbereich individuelle Haupt- und Unterkriterien aufgelistet. Die Hauptkriterien sind «Betrieb», «Zeit», «Verkehr», «Umwelt» und «Kosten».
- Die Hauptkriterien werden zwischen 0 – 100 % gewichtet. Für die Unterkriterien wird die Relevanz, von nicht relevant (0) bis sehr wichtig (3), bestimmt.
- Für jedes Kriterium wird eine Beurteilung mit Punkten zwischen 1 (schlecht) und 6 (ausgezeichnet) vorgenommen.
- Die Bewertung ist das Produkt aus Gewichtung, Relevanz und Beurteilung.
- Das Szenario mit der höchsten Bewertung ist die vorteilhafteste Lösungsvariante.

Zu bewertendes Thema

Bereich A

Gewichtung Hauptkriterien
0 bis 100 %
(Total = 100 %)

Zwischentotal pro Hauptkriterium

Relevanz
0 = nicht relevant
1 = wenig wichtig
2 = wichtig
3 = sehr wichtig

Beurteilung
1 = schlecht
2 = ungenügend
3 = genügend
4 = gut
5 = sehr gut
6 = ausgezeichnet

Bewertung
Punkte =
Gewichtung x
Relevanz x
Beurteilung

Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
				Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
				Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Hauptkriterium 1	50%	Unterkriterium A	2	2	2	5	5	4	4	1	1
		Unterkriterium B	3	5	7.5	6	9	2	3	4	6
		Unterkriterium C	1	3	1.5	4	2	6	3	5	2.5
		Zwischentotal			11	16		10		9.5	
Hauptkriterium 2	30%	Unterkriterium D	1	5	1.5	3	0.9	3	0.9	4	1.2
		Unterkriterium E	3	5	4.5	3	2.7	6	5.4	2	1.8
		Unterkriterium F	2	3	1.8	4	2.4	5	3	6	3.6
		Zwischentotal			7.8	6		9.3		6.6	
Hauptkriterium 3	20%	Unterkriterium G	3	4	2.4	4	2.4	4	2.4	4	2.4
		Unterkriterium H	1	4	0.8	4	0.8	2	0.4	2	0.4
		Unterkriterium I	1	3	0.6	3	0.6	5	1	5	1
		Zwischentotal			3.8	3.8		3.8		3.8	
Total Punkte					22.6	25.8	23.1	19.9			
Rang					3	1	2	4			

Rangierung der Szenarien

Total Punkte pro Szenario

Abb. 19: Methodik der Bewertungsmatrix

5.2.2 Bewertungsergebnisse

Bewertung durch Raumplanungs-
kommission und GL Schulen

Die Bewertung der vier Szenarien erfolgte durch die Mitglieder/-innen der Raumplanungskommission und der Geschäftsleitung Schulen Eschenbach (Begleitgruppe) im Rahmen des Workshops vom 21.08.2023. Eine Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse ist in der unteren Tabelle dargestellt. Die detaillierten Resultate sind im Anhang B ersichtlich.

		Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
		Anknüpfung an Bewährtem	Ausbau light	Neuer Dorfkern	Neuausrichtung Dorftreff
Primarschule	Total Punkte	25.3	29.7	28.2	27.1
	Rang	4	1	2	3
Kindergarten	Total Punkte	28.1	29.1	27.1	24.1
	Rang	2	1	3	4
Park	Total Punkte	26.3	32.9	29.9	26.8
	Rang	4	1	2	3
Erweiterung Alterszentrum	Total Punkte	15.7	13.5	15.7	15.7
	Rang	1	4	1	1
Alterswohnungen	Total Punkte	25.3	26.8	23.2	20.9
	Rang	2	1	3	4

Tab. 2: Zusammenfassung der Resultate aufgrund Bewertung durch Raumplanungskommission und Geschäftsleitung Schulen Eschenbach, Stand: 21.08.2023

5.2.3 Standortwahl gemäss Bewertung

Optimale Standorte

Bis auf den Themenbereich Primarschule werden aufgrund der Bewertung die optimalen Standorte ersichtlich. Die Standortwahl für die Primarschule ist hingegen nicht eindeutig.

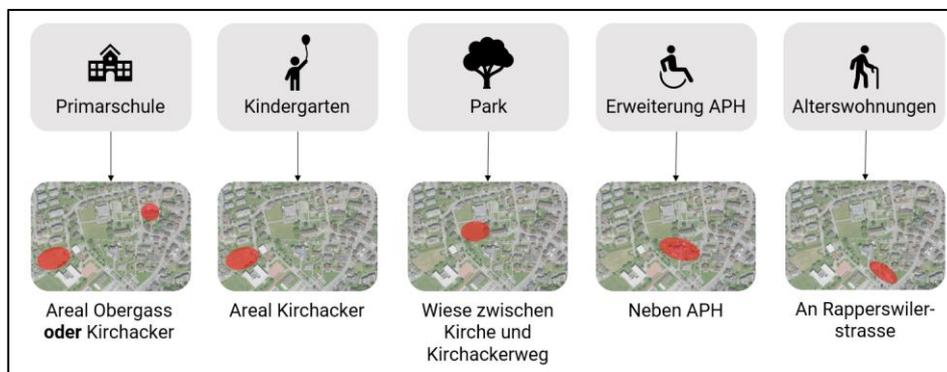


Abb. 20: Übersicht der optimalen Standorte aufgrund Bewertung durch Raumplanungskommission und Geschäftsleitung Schulen Eschenbach, Stand: 21.08.2023

5.3 Meinungsbild aus öffentlicher Mitwirkung

5.3.1 Ziel und Organisation

Mitwirkung der Bevölkerung	Mit der Mitwirkung erhält die Bevölkerung die Möglichkeit, die Stossrichtung der Entwicklungsszenarien im Dorf Eschenbach mitzugestalten und bei der Standortwahl von öffentlichen Nutzungen mitzuwirken.
Organisation und Inhalt	Am 15. November 2023 wurde die Liegenschaftsstrategie, Teil Dorf Eschenbach, in der Aula Breiten der Öffentlichkeit vorgestellt. Anschliessend konnte die Bevölkerung von Eschenbach im Zeitraum vom 15. November bis 14. Dezember 2023 online einen Fragebogen zur Liegenschaftsstrategie, Teil Dorf Eschenbach, ausfüllen. Insgesamt waren acht inhaltliche Fragen mit vordefinierten Antworten zu beantworten. Am Schluss der Umfrage bestand die Möglichkeit, eine Rückmeldung zu weiteren Anliegen zu verfassen.
68 Eingaben	Insgesamt gingen beim Gemeinderat von Eschenbach 68 Eingaben ein. Das entspricht einer Beteiligung der stimmberechtigten Bevölkerung (6'759 Personen, Stand: Oktober 2023) von 1 %. Die Eingaben stammen mehrheitlich von Privatpersonen. Vereinzelt gingen von politischen Parteien und anderen Interessengruppen ein.

5.3.2 Ergebnisse

Frage 1: Primarschule	Die Mehrheit der Teilnehmenden bevorzugt die Beibehaltung der bestehenden Standorte der Primarschulhäuser und den daraus resultierenden Ersatzneubau des Schulhauses Obergass (ca. 69 %). Eine Minderheit (22 %) ist der Meinung, dass das Zusammenführen der Primarschule am Standort Kirchacker die Bestvariante wäre.
Frage 2: Neuer Dorfkern	Insgesamt ist das Stimmungsbild der Bevölkerung zu einer möglichen Entwicklung eines neuen Dorfkerns gespalten. Während rund 39 % der mitwirkenden Personen «positiv» oder «eher positiv» gestimmt sind, haben etwa 45 % eine negative oder eher negative Haltung. Die Übrigen waren noch unentschieden.
Frage 3a: Kindergarten	Eine überwiegende Mehrheit von 86 % begrüsst den Standort Kirchacker für einen neuen Kindergarten. Lediglich 14 % der Teilnehmenden erachteten den Standort als ungeeignet.
Frage 3b: Kindergarten	Eine Mehrheit von rund Dreiviertel sieht einen separaten Kindergarten als Bestvariante. Lediglich 8 % der Teilnehmenden bewerten eine Kombination des Kindergartens mit dem Primarschulhaus als bessere Lösung. Für nahezu 20 % sind beide Varianten möglich.

- Frage 4a: Park Der grössere Teil der Teilnehmenden (rund 68 %) ist der Auffassung, dass das Bedürfnis für die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage im Zentrum von Eschenbach bestehe. Eine Minderheit sieht keinen Bedarf für eine öffentliche Parkanlage in Eschenbach.
- Frage 4b: Park Rund zwei Drittel der Teilnehmenden waren der Meinung, dass ein Park an zentraler Lage in Eschenbach optimal sei. Nur etwa 13 % der Teilnehmenden waren der Ansicht, dass die Fläche entlang der Rapperswilerstrasse die bessere Option wäre. Für rund einen Fünftel aller befragten Personen kommen beide Standorte in Frage.
- Frage 5a: Alterswohnungen Die überwiegende Mehrheit der Teilnehmenden (ca. 92 %) ist der Meinung, dass die Gemeinde zusätzliches Land für Alterswohnungen sichern sollte. Nur rund 8 % der Voten sind gegen eine Landsicherung für Alterswohnungen.
- Frage 5b: Alterswohnungen Rund drei Viertel der Teilnehmenden begrüßen den Standort Rapperswilerstrasse für neue Alterswohnungen. Ein Viertel ist der Meinung, dass es kein optimaler Standort für Alterswohnungen sei.

Die detaillierten Auswertung der Mitwirkung ist in der Beilage 1 nachzulesen.

5.4 Bestszenario aus Sicht des Gemeinderats

- Kernpunkte des Bestszenarios Basierend auf der Bewertung der Szenarien und dem Stimmungsbild aus der Bevölkerung lassen sich folgende Kernpunkte für das Bestszenario herleiten:
- Beibehaltung der beiden Primarschulstandorte Kirchacker und Obergass/Dorf;
 - Ersatzneubau des Schulhauses Obergass;
 - Neubau des Kindergartens Kirchacker;
 - Sanierung des Schulhauses Kirchacker;
 - Schaffung eines Parks beim Kirchackerweg (zwischen Generationenhaus und Pension Mürtschen);
 - Sicherung der Reservefläche westlich des Generationenhaus;
 - Erweiterung des Alterszentrums (genauer Standort abhängig von Verfügbarkeit Pfarrhaus);
 - Sicherung von Land für Alterswohnungen an der Rapperswilerstrasse.

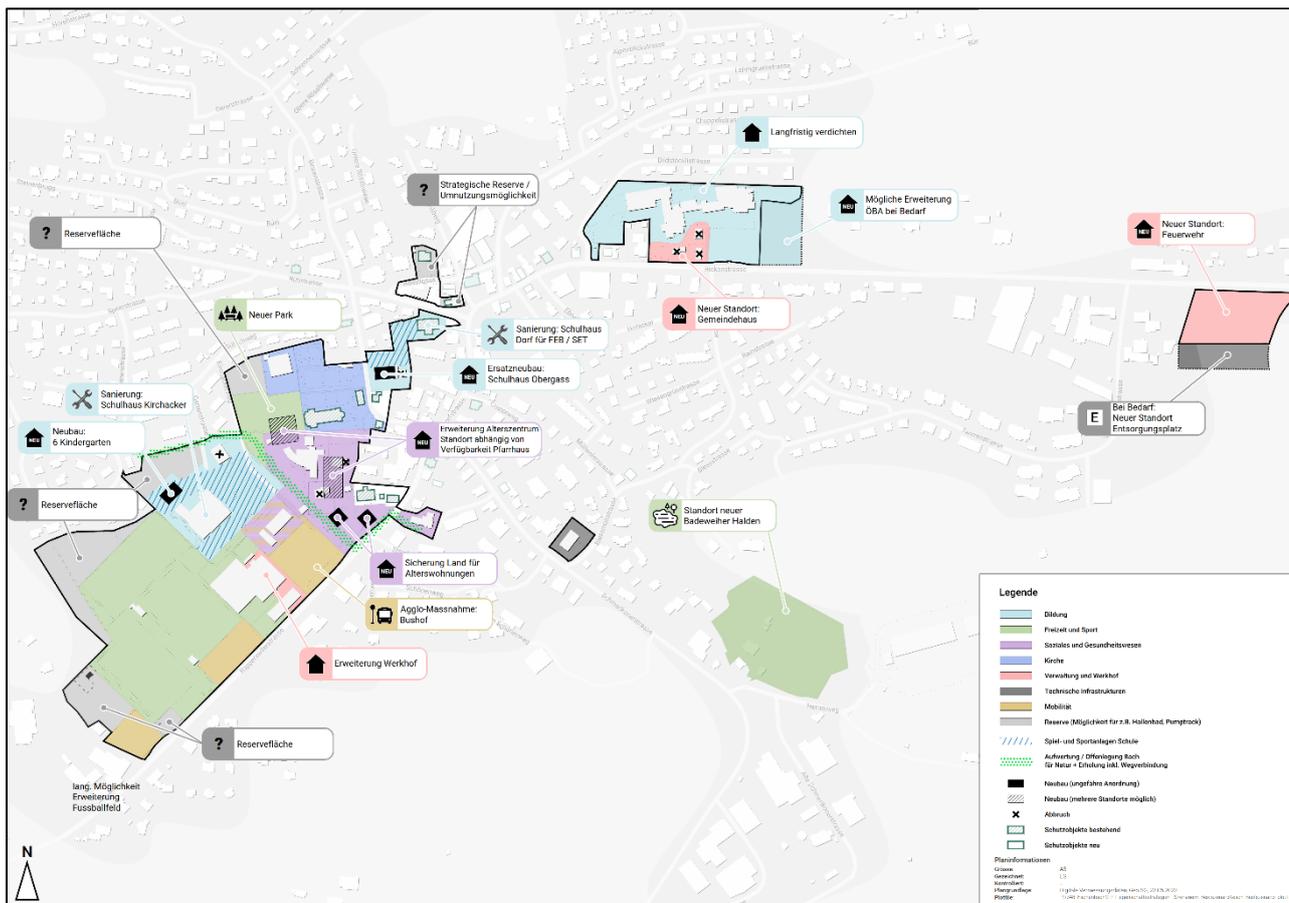


Abb. 21: Bestszenario aus Sicht des Gemeinderates, Darstellung: R+K (2024)



6. Strategie

Wird in Phase 2 für die ganze Gemeinde angewendet

6.1 Methodik

Kernfragen Für alle strategischen Objekte und Flächen wurde eine Strategie formuliert. Die Festlegung der Strategie basiert auf folgenden Aspekten:

- **Standort:** Stimmt der Standort auch längerfristig? Hat die Gemeinde in den nächsten 15 Jahren für den Standort einen Eigenbedarf?
- **Nutzung:** Wie verändern sich die Nutzerbedürfnisse langfristig? Welches Raum- und Flächenangebot muss die Gemeinde dafür bereitstellen?
- **Zustand:** Wie ist der Gebäudezustand heute und wie entwickelt er sich in den nächsten Jahren? Welche Bau- und Unterhaltsprojekte stehen kurz-, mittel- und langfristig an?

Methodik Auf Basis dieser Aspekte wurden durch die Arbeitsgruppe die Haupt- und Detailstrategie vorbereitet:



Erläuterung

Hauptstrategie	Detailstrategie	Erläuterung
Entwickeln	Verändern	Bauliche Veränderung innerhalb des Bestands
	Erweitern	Anbauen, aufstocken oder verdichten
	Ersetzen	Abbrechen und ersetzen
	Neu bauen	Neubau auf unbebauter Fläche
Halten	Weiter so	Optimierte Instandhaltung inkl. energetische Sanierungen
	Zuwarten	Minimale Instandhaltung
	Vermieten	Vermietung, Dauer gemäss Mietvertrag
Veräussern	Verkaufen	Verkauf der Liegenschaft an Dritte
	Abgabe Baurecht	Einräumung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechts

Grundsatz: Abgabe im Baurecht vor Verkauf

7. Umsetzung

Wird in Phase 2 für die ganze Gemeinde angewendet

Umsetzungsplan Im Umsetzungsplan werden die Massnahmen zur Umsetzung der Liegenschaftsstrategie priorisiert und zeitlich verortet (s. Beilage 2). Der Umsetzungsplan ist ein Arbeitsinstrument der Abteilung Liegenschaften + Strassen. Er bildet dabei den aktuellen Stand der geplanten Massnahmen ab und wird daher regelmässig angepasst.

Meilensteine	Meilenstein	Erläuterung
	 Planungs-/Bau-/Wettbewerbskredit	Einmalige neue Ausgabe <ul style="list-style-type: none"> ▪ bis CHF 800'000: Voranschlag (Beschlussfassung durch die Bürgerversammlung) ▪ über CHF 800'000 bis CHF 5'000'000: Bürgerversammlung ▪ über CHF 5'000'000: Urnenabstimmung
	 Veräusserung	Veräusserung und Begründung von Baurechten <ul style="list-style-type: none"> ▪ bis CHF 1'500'000: Gemeinderat ▪ bis CHF 3'000'000: Gemeinderat, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums ▪ über CHF 3'000'000: Bürgerversammlung
	 Entscheid Gemeinderat	Beschlüsse des Gemeinderats

Tab. 3: Meilensteine inkl. Finanzbefugnisse, Quelle: Gemeinde Eschenbach (2015)

Verfahrensschritte	Verfahrensschritt	Erläuterung
	Vorleistung	Erstellung der Verkaufsdokumentation, Volumen-/Machbarkeitsstudie, Klärungs- und Prüfungsprozesse, Raumprogramm, Masterplan, Erschliessungsplanung, Vorprojekt, Evaluation
	Submission	Submission der Ingenieur-, Architektur- oder Bauarbeiten gemäss kantonalem Submissionsgesetz
	Projektierung/Bewilligung	Studienauftrag, Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren
	Ausführung/Umsetzung	Ausführungsprojekt, Ausführung und Inbetriebnahme/Abschluss
	Befristete Nutzung	Zeitlich befristete Nutzung
	Abbruch	komplette oder teilweise Abreissen von Bauwerken

Tab. 4: Verfahrensschritte

Kostenschätzung Im Anhang C ist eine Kostenschätzung für die Umsetzung des Bestszenarios für den Teil Dorf Eschenbach ersichtlich.

- Energetische Sanierung Massnahmen, die dazu dienen den Energieverbrauch zu senken und den verbleibenden Bedarf mit umweltfreundlicher Energie zu decken, werden als energetische Sanierungen im Umsetzungsplan speziell hervorgehoben.
- Investitionen Für den optimierten Einsatz der Gemeindefinanzen wird der ungefähre Investitionsbetrag pro Massnahme festgelegt. Es handelt sich dabei um eine grobe Abschätzung. Die Beträge können im Verlaufe des Verfahrens (Machbarkeitsstudie, Vorprojekt, Projekt) abweichen.

Beilage

- | | |
|-----------|---|
| Beilage 1 | Bericht Auswertung Mitwirkung vom 17.01.2024 |
| Beilage 2 | Umsetzungsplan Liegenschaften Dorf Eschenbach |
| Beilage 3 | Bestandespläne Liegenschaften nach Ortsteilen
(folgt in Phase 2) |

Anhang

Anhang A	Bestand Objekte
Anhang B1	Bewertungsmatrix Primarschule
Anhang B2	Bewertungsmatrix Kindergarten
Anhang B3	Bewertungsmatrix Park
Anhang B4	Bewertungsmatrix Erweiterung Alterszentrum
Anhang B5	Bewertungsmatrix Alterswohnungen
Anhang C	Kostenschätzung für Bestszenario Dorf Eschenbach
Anhang D1	Flächenbedarf Ersatzneubau Schulhaus Obergass
Anhang D2	Flächenbedarf Neubau Kindergarten Kirchacker

Anhang A: Bestand Objekte

Stand: 06.09.2023

Nr.	Objekt	Gebäude Nr.	Ort	Adresse	Grundstücks Nr.	Kategorie
B01	Schulhaus Dorf	173	Eschenbach	Rütistrasse 1	50E	Bildung
B02.1	Schulhaus Obergass	1198	Eschenbach	Obergass 12	45E	Bildung
B02.2	Schulhaus Obergass	1494	Eschenbach	Obergass 12	45E	Bildung
B03	Schulhaus/Kindergarten Kirchacker	1641	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 12	1636E	Bildung
B04.1	Aula Breiten	1116	Eschenbach	Bildstöcklistrasse 2	190E	Bildung
B04.2	Garagen	1481	Eschenbach	Bildstöcklistrasse 2	190E	Bildung
B04.3	Schulhaus Breiten	1017	Eschenbach	Bildstöcklistrasse 2	190E	Bildung
B04.4	Schulhaus Breiten	1114	Eschenbach	Bildstöcklistrasse 2	190E	Bildung
B04.5	Schulhaus Breiten	1468	Eschenbach	Bildstöcklistrasse 2	190E	Bildung
B04.6	Schulhaus Breiten	2329	Eschenbach	Bildstöcklistrasse 2	190E	Bildung
B04.7	Turnhalle Breiten	1115	Eschenbach	Bildstöcklistrasse 2	190E	Bildung
B04.8	Schulverwaltung Breiten	1113	Eschenbach	Rickenstrasse 29	190E	Bildung
B04.9	Schulhaus Breiten	1469	Eschenbach	Rickenstrasse 31	190E	Bildung
B05	Kindergarten Ausserdorf	1390	Eschenbach	Kirchweg 6	1635E	Bildung
B06	Kindergarten Pavillon Kirchacker	2192	Eschenbach	Kirchackerweg 8	1636E	Bildung
B07	Schulhaus/Kindergarten	713	Ermenswil	Lütschbachstrasse 3	900E	Bildung
B08	Kindergarten	792	Goldingen	Dorfstrasse 4	45G	Bildung
B09.1	Schulhaus	610	Goldingen	Dorfstrasse 4	45G	Bildung
B09.2	Turnhalle	802	Goldingen	Dorfstrasse 4	45G	Bildung
B09.3	Schulhaus	778	Goldingen	Dorfstrasse 6	45G	Bildung
B10	Schulhaus Bürg	1006	Bürg	Delggstrasse Bürg 1	723E	Bildung
B11	Kindergarten Bürg	2151	Bürg	Delggstrasse Bürg 1	723E	Bildung
B12.1	Unteres Schulhaus/Kindergarten	773	St. Gallenkappel	Schulstrasse 1	80S	Bildung
B12.2	Oberes Schulhaus/Turnhalle	938	St. Gallenkappel	Vogelherdstrasse 7	79S	Bildung
B13	Schulhaus und Zivilschutzanlage	824	Walde	Oberickenstrasse 10	526G	Bildung
F01	Dorttreff Dreifach-Turnhalle	1543	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 16,18,20	110E	Freizeit und Sport
F02	Mehrzweckgebäude	857	Hintergoldingen	Hintergoldingenstrasse 80	338G	Freizeit und Sport
F03	Jugendhaus	502	St. Gallenkappel	Betzikon 18	344S	Freizeit und Sport
F04	Mehrzweckgebäude	1096	St. Gallenkappel	Rüterswilerstrasse 49	728S	Freizeit und Sport
M01	Reihengaragen	1657	Ermenswil	Tägerenaustrasse	1904E	Mobilität
M02	Veloraum	2036	Eschenbach	Bildstöcklistrasse 2	190E	Mobilität
M03	Garage	588	Eschenbach	Kirchackerweg 8	1636E	Mobilität
M04	Garagentrakt	2230	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 10	1913E	Mobilität
M05	Autounterstand	2143	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 15	120E	Mobilität
M06	Tiefgarage	2771	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 16,18,20	110E	Mobilität
M07	Buswartehaus mit WC	981	Goldingen	Eglingen	840G	Mobilität
M08	Garage	846	St. Gallenkappel	Rüterswilerstrasse 49	728S	Mobilität

M09	Garage	1031	Walde	Oberriekenstrasse 10	526G	Mobilität
S01	Alters- und Pflegeheim (Haus Mürtchen)	2133	Eschenbach	Kirchweg 6	1635E	Soziales und Gesundheitswesen
S02	Alterswohnungen Ausserdorf	894	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 15	120E	Soziales und Gesundheitswesen
S03	Asyl-Unterkunft	1143	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 16,18,20	110E	Soziales und Gesundheitswesen
S04	Altersheim (Haus Berg)	1141	St. Gallenkappel	Rickenstrasse 10	753S	Soziales und Gesundheitswesen
T01	Kläranlage	1346	Ermenswil	Rössliweg	856E	Technische Infrastruktur
T03	Kläranlage Brand	1548	Eschenbach	Alte Schmerikonstrasse 4	424E	Technische Infrastruktur
T04	Pumpwerk	1030	Eschenbach	Balmen	1238E	Technische Infrastruktur
T05	Reservoir	988	Eschenbach	Egg	953E	Technische Infrastruktur
T06	Reservoir	347	Eschenbach	Fätzikon	680E	Technische Infrastruktur
T07	Reservoir	438	Eschenbach	Fätzikon	680E	Technische Infrastruktur
T08	Betriebsgebäude ARA	830	Goldingen	Bürgstrasse 45	636G	Technische Infrastruktur
T09	Abwasserpumpwerk	863	Goldingen	Chopfrain	592G	Technische Infrastruktur
T10	Wasserreservoir	619	Goldingen	Chräbüel	126G	Technische Infrastruktur
T11	Wasserreservoir	746	Goldingen	Hinterberg	178G	Technische Infrastruktur
T12	Abwasserpumpwerk	368	Hintergoldingen	Hintersagen	581G	Technische Infrastruktur
T13	Reservoir	620	Goldingen	Moos	387G	Technische Infrastruktur
T14	Reservoir	270	Goldingen	Müsliegg	755G	Technische Infrastruktur
T15	Wasserreservoir	698	Goldingen	Oberholz	284G	Technische Infrastruktur
T16	Reservoir unterirdisch	1043	Hintergoldingen	Rosshallen	513G	Technische Infrastruktur
T17	Reservoir	1018	Goldingen	Schlossbüeö	891G	Technische Infrastruktur
T18	Wasserreservoir unterirdisch	944	Goldingen	Steigen	835G	Technische Infrastruktur
T19	Reservoir	622	Hintergoldingen	Tännli	531G	Technische Infrastruktur
T20	Abwasserpumpwerk	850	Goldingen	Vorhalden	267G	Technische Infrastruktur
T21	Grundwasserpumpwerk mit Schacht	1793	Bürg	Bürg	1764E	Technische Infrastruktur
T22	Wasserreservoir	975	St. Gallenkappel	Chileboden	151S	Technische Infrastruktur
T23	Reservoir	1127	St. Gallenkappel	Freudental	747S	Technische Infrastruktur
T24	Schieberhaus Reservoir	499	St. Gallenkappel	Geren	322S	Technische Infrastruktur
T25	Stufenpumpwerk	1445	Walde	Oberriekenstrasse	587S	Technische Infrastruktur
T26	Betriebsraum Reservoir	1108	Walde	Stierenberg	714S	Technische Infrastruktur
T27	Wasserversorgungsgebäude	-	Eschenbach	Rüeggenschlee	1435E	Technische Infrastruktur
V01	Magazin	1378	Eschenbach	Custorweg 7	1417E	Verwaltung und Werkdienst
V02	Schopf	129	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 10	1913E	Verwaltung und Werkdienst
V03	Materiallagerraum	2356	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 16,18,20	110E	Verwaltung und Werkdienst

V04	Werkdienstgebäude	2253	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 16,18,20	110E	Verwaltung und Werkdienst
V05	Altes Gemeindehaus	178	Eschenbach	Rössligass 5	7E	Verwaltung und Werkdienst
V06	Schopf	179	Eschenbach	Rössligass 5	7E	Verwaltung und Werkdienst
V07	Feuerwehrdepot	28	Goldingen	Dorfstrasse	70G	Verwaltung und Werkdienst
V08	Entsorgungsstelle	2245	Eschenbach	Alte Schmerikonstrasse 4	424E	Verwaltung und Werkdienst
V09	Wegmacherschuppen	682	Goldingen	Dorfstrasse	57G	Verwaltung und Werkdienst
V10	Schopf	181	Goldingen	Oberdorf	55G	Verwaltung und Werkdienst
V11	Wegmacherschuppen	214	Goldingen	Wolfertingen	221G	Verwaltung und Werkdienst
V12	Altes Feuerwehrmagazin	638	Bürg	Dorfstrasse Bürg	1289E	Verwaltung und Werkdienst
V13	Magazin	1151	Neuhaus	Lenzikon	1241E	Verwaltung und Werkdienst
V14	Betriebsraum	1310	St. Gallenkappel	Gerendingen	7S	Verwaltung und Werkdienst
V15	Salzsilo	878	St. Gallenkappel	Rüeterswilerstrasse 55	252S	Verwaltung und Werkdienst
V16	Schopf	806	St. Gallenkappel	Stegmühle	316S	Verwaltung und Werkdienst
W01	Rechenhaus	1812	Ermenswil	Rössliweg	856E	Weitere
W02	Materialraum, Kiosk	2777	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 16,18,20	110E	Weitere
W03	Velounterstand	642	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 16,18,20	110E	Weitere
W04	Einfamilienhaus	1108	Eschenbach	Rickenstrasse 27	1264E	Weitere
W05	Friedhofgebäude	1217	Eschenbach	Obergass	1332E	Weitere
W06	Garderobenhaus	2038	Eschenbach	Rietstuck	144E	Weitere
W07	Dreifamilienhaus	61	Eschenbach	Rütistrasse 2	15E	Weitere
W08	Kleintierstall	2228	Eschenbach	Kirchweg 6	1635E	Weitere
W09	Waschhaus	132	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 10	1913E	Weitere
W10	Mehrfamilienhaus	131	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 10	1913E	Weitere
W11	Zweifamilienhaus	133	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 8	2176E	Weitere
W12	Scheibenstand	953	Eschenbach	Balmenrain	471E	Weitere
W13	WC-Anlage	59	Eschenbach	Rütistrasse 1	50E	Weitere
W14	WC-Haus	2485	Eschenbach	Bildstöcklistrasse	689E	Weitere
W15	Geräteraum	2612	Eschenbach	Bildstöcklistrasse	689E	Weitere
W16	Custorhaus	89	Eschenbach	Dorfstrasse 13	71E	Weitere
W17	Wohnhaus	636	Hintergoldingen	Hintergoldingerstrasse 55	484G	Weitere
W18	Mehrfamilienhaus	1	Goldingen	Dorfstrasse 17	52G	Weitere
W19	Totenhause	968	Goldingen	Kirchstrasse	811G	Weitere
W20	Silogebäude	865	Hintergoldingen	Hintergoldingenstrasse 80	338G	Weitere
W21	Spritzenhaus	1001	Bürg	Dorfstrasse Bürg	1226E	Weitere
W22	WC-Anlage	1478	St. Gallenkappel	Rickenstrasse	1043S	Weitere
W23	Mehrfamilienhaus (Postgebäude)	998	St. Gallenkappel	Rickenstrasse 50	126S	Weitere
W24	Spritzenhaus	209	Rüeterswil	Waldestrasse	296S	Weitere
W25	Schützenhaus	1249	St. Gallenkappel	Cholloch	599S-PDBK	Weitere
Z01	Zivilschutzanlage	1913	Eschenbach	Rapperswilerstrasse 16,18,20	110E	Zivilschutz
Z02	Schutzraum	1219	Walde	Oberriekenstrasse 10	526G	Zivilschutz

Anhang B1: Bewertungsmatrix Primarschule

	Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
					Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
					Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Primarschule	Betrieb	50%	Nutzerzufriedenheit, qualitative Anforderungen	2	2	2	5	5	5	5	5	5
			Grösse Schuleinheit	3	5	7.5	6	9	2	3	2	3
			Synergien (Schulbetrieb, Räumlichkeiten)	1	3	1.5	4	2	6	3	6	3
			Aussenräume, Umgebungsgestaltung	2	2	2	4	4	5	5	5	5
			Zwischentotal			13	20		16		16	
	Zeit	10%	Umsetzungsdauer bis Bezug/Eröffnung	1	5	0.5	3	0.3	3	0.3	2	0.2
			Abhängigkeit Etappierung, Staffelung der Projekte	3	5	1.5	3	0.9	6	1.8	2	0.6
			Erweiterbarkeit für künftigen Ausbau	2	3	0.6	3	0.6	5	1	5	1
	Verkehr	10%	Zwischentotal			2.6	1.8		3.1		1.8	
			Schulweg (Sicherheit, etc.)	3	4	1.2	4	1.2	4	1.2	4	1.2
Erschliessung Öffentlicher Verkehr			1	4	0.4	4	0.4	2	0.2	2	0.2	
Erschliessung Motorisierter Individualverkehr inkl. Parkierung			1	3	0.3	3	0.3	5	0.5	5	0.5	
Umwelt	10%	Zwischentotal			1.9	1.9		1.9		1.9		
		Ressourcenverbrauch Landbedarf (effiziente Bodennutzung)	2	6	1.2	6	1.2	2	0.4	4	0.8	
		Ressourcenverbrauch Gebäude (Nutzung best. Bauten)	2	6	1.2	6	1.2	2	0.4	2	0.4	
Kosten	20%	Zwischentotal			2.4	2.4		0.8		1.2		
		Investitionskosten	3	6	3.6	3	1.8	3	1.8	3	1.8	
		Betriebskosten	1	3	0.6	3	0.6	5	1	4	0.8	
		Kosten für temporäre Bauten (Provisorien)	3	2	1.2	2	1.2	6	3.6	6	3.6	
		100%	Zwischentotal			5.4	3.6		6.4		6.2	
Total Punkte						25.3	29.7	28.2	27.1			
Rang						4	1	2	3			

Anhang B2: Bewertungsmatrix Kindergarten

	Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
					Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
					Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Kindergarten	Betrieb	50%	Nutzerzufriedenheit, qualitative Anforderungen	2	5	5	5	5	3	3	5	5
			Synergien	3	4	6	4	6	5	7.5	3	4.5
			Aussenräume, Umgebungsgestaltung	2	5	5	5	5	3	3	5	5
			Zwischentotal			16	16		13.5		14.5	
	Zeit	20%	Umsetzungsdauer	3	5	3	5	3	3	1.8	1	0.6
			Abhängigkeit Etappierung, Staffelung der Projekte	3	4	2.4	5	3	5	3	2	1.2
			Erweiterbarkeit für künftigen Ausbau	1	4	0.8	4	0.8	4	0.8	4	0.8
	Verkehr	10%	Zwischentotal			6.2	6.8		5.6		2.6	
			Schulweg (zumutbare Distanz, Sicherheit, etc.)	3	3	0.9	3	0.9	3	0.9	4	1.2
			Erschliessung Motorisierter Individualverkehr inkl. Parkierung	1	4	0.4	4	0.4	4	0.4	4	0.4
Zwischentotal					1.3	1.3		1.3		1.6		
Umwelt	5%	Ressourcenverbrauch Landbedarf (effiziente Bodennutzung)	2	3	0.3	3	0.3	5	0.5	4	0.4	
		Ressourcenverbrauch Gebäude (Nutzungs best. Bauten)	2	2	0.2	2	0.2	2	0.2	5	0.5	
		Zwischentotal			0.5	0.5		0.7		0.9		
Kosten	15%	Investitionskosten	3	3	1.35	3	1.35	5	2.25	3	1.35	
		Betriebskosten	2	3	0.9	3	0.9	5	1.5	3	0.9	
		Kosten für temporäre Bauten (Provisorien)	3	4	1.8	5	2.25	5	2.25	5	2.25	
		100%	Zwischentotal			4.05	4.5		6		4.5	
Total Punkte						28.05	29.1	27.1	24.1			
Rang						2	1	3	4			

Anhang B3: Bewertungsmatrix Park

Park	Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
					Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
					Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Raum	40%	Grösse, Form (zusammenhängend)	3	3	3.6	6	7.2	4	4.8	4	4.8	
		Lage (Synergien mit benachbarten Nutzungen)	3	4	4.8	5	6	5	6	2	2.4	
		Ortsbauliche Qualität, zusätzliche Aufwertung Ortsbild	2	4	3.2	4	3.2	4	3.2	5	4	
		Zwischentotal			11.6		16.4		14		11.2	
Umwelt	30%	Ökologie (Synergien mit Renaturierung Bach)	2	2	1.2	4	2.4	4	2.4	5	3	
		Lärmmissionen	2	2	1.2	3	1.8	2	1.2	4	2.4	
		Lärmmissionen (externe Einflüsse)	3	5	4.5	5	4.5	5	4.5	2	1.8	
		Zwischentotal			6.9		8.7		8.1		7.2	
Verkehr	30%	Erreichbarkeit Fuss- und Veloverkehr	3	5	4.5	5	4.5	5	4.5	5	4.5	
		Erschliessung Öffentlicher Verkehr	2	4	2.4	4	2.4	4	2.4	4	2.4	
		Erschliessung Motorisierter Individualverkehr inkl. Parkierung	1	3	0.9	3	0.9	3	0.9	5	1.5	
		Zwischentotal			7.8		7.8		7.8		8.4	
Total Punkte					26.3		32.9		29.9		26.8	
Rang					4		1		2		3	

Anhang B4: Bewertungsmatrix Erweiterung Alterszentrum

Erweiterung Alterszentrum	Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
					Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
					Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Betrieb	40%	Nutzerzufriedenheit, qualitative Anforderungen	2	4	3.2	4	8	4	8	4	8	
		Form, quadratische Anordnung (verfügbarer Raum)	1	5	2	4	1.6	5	2	5	2	
		Synergien	2	3	2.4	3	2.4	3	2.4	3	2.4	
		Aussenräume, Umgebungsgestaltung	2	5	4	4	3.2	5	4	5	4	
		Zwischentotal			8.4		7.2		8.4		8.4	
Zeit	20%	Abhängigkeit Etappierung, Staffelung der Projekte	3	5	3	1	0.6	5	3	5	3	
		Erweiterbarkeit für künftigen Ausbau	1	2	0.4	4	0.8	2	0.4	2	0.4	
		Zwischentotal			3.4		1.4		3.4		3.4	
Verkehr	10%	Erreichbarkeit Fuss-/Velo	1	3	0.3	3	0.3	3	0.3	3	0.3	
		Erschliessung Öffentlicher Verkehr	2	4	0.8	5	1	4	0.8	4	0.8	
		Erschliessung MIV (inkl. Parkierung) und Anlieferung	2	2	0.4	4	0.8	2	0.4	2	0.4	
		Zwischentotal			1.5		2.1		1.5		1.5	
Umwelt	10%	Ressourcenverbrauch Landbedarf (effiziente Bodennutzung)	2	3	0.6	5	1	3	0.6	3	0.6	
		Zwischentotal			0.6		1		0.6		0.6	
Kosten	20%	Investitionskosten	3	3	1.8	3	1.8	3	1.8	3	1.8	
		Zwischentotal			1.8		1.8		1.8		1.8	
Total Punkte					15.7		13.5		15.7		15.7	
Rang					1		4		1		1	

Anhang B5: Bewertungsmatrix Alterswohnungen

Alterswohnungen	Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
					Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
					Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Raum	40%	Nähe zu APH und bestehende Alterswohnungen	3	5	6	6	7.2	5	6	4	4.8	
		Nähe zu öffentl. Aussenräume	3	4	4.8	3	3.6	3	3.6	3	3.6	
		Zwischentotal			10.8		10.8		9.6		8.4	
Zeit	10%	Abhängigkeit Etappierung, Staffelung der Projekte	2	2	0.4	5	1	1	0.2	5	1	
		Erweiterbarkeit für künftigen Ausbau	1	2	0.2	4	0.4	5	0.5	4	0.4	
		Zwischentotal			0.6		1.4		0.7		1.4	
Verkehr	20%	Erreichbarkeit Nahversorgung	3	4	2.4	4	2.4	5	3	5	3	
		Erschliessung Öffentlicher Verkehr	3	5	3	5	3	4	2.4	2	1.2	
		Erschliessung MIV (inkl. Parkierung)	1	4	4	5	5	3	3	3	3	
		Zwischentotal			9.4		10.4		8.4		7.2	
Umwelt	10%	Ressourcenverbrauch Landbedarf (effiziente Bodennutzung)	3	5	1.5	4	1.2	5	1.5	3	0.9	
		Zwischentotal			1.5		1.2		1.5		0.9	
Kosten	20%	Investitionskosten	3	3	1.8	3	1.8	3	1.8	3	1.8	
		Betriebskosten	2	3	1.2	3	1.2	3	1.2	3	1.2	
Zwischentotal					3		3		3		3	
Total Punkte					25.3		26.8		23.2		20.9	

Anhang C: Kostenschätzung für Bestszenario Dorf Eschenbach

	Anzahl	Raumgrösse m ²	Nutzfläche m ²	Raumhöhe m	Volumen m ³	Volumenpreis Fr./m ³	Kosten ca. Total Fr.	Spezial- finanzierung Fr.	Bemerkungen
Neubau Schulhaus (2 Primarschulen) Obergass									
Klassenzimmer	11	75	825						
Gruppenraum	6	38	228						
Werkraum	4	75	300						
Materialraum (für Werkraum)	4	30	120						
Disponibelraum	2	75	150						
Arbeits- und Pausenraum Lehrpersonal	2	120	240						
Schulleitungsbüro / Besprechungsraum	2	60	120						
Mehrzweckraum / Aula	1	300	300						
Bibliothek / Mediathek	1	150	150						
WC-Anlagen	1	80	80						
Zwischentotal			2'513						
Verkehrsflächen (Eingang, Treppenhaus, Gänge etc.) (ca. 10 %)	1		251						
Konstruktionsflächen (ca. 5 %)	1		126						
Total*			2'890	3.25	9'392	1'200	11'300'000		ohne Tiefgarage, ohne Aussenraum
Neubau 6 KiGa Kirchacker									
Hauptraum	1	90	90						
Puppenische	1	10	10						
Bauecke	1	10	10						
Garderobe	1	25	25						
WC-Anlagen	1	20	20						
Nebenraum / Arbeitsraum / Material	1	20	20						
Putzraum	1	5	5						
Zwischentotal			180						
6-fach Kindergarten	6		1'080						
Verkehrsflächen (Eingang, Treppenhaus, Gänge etc.) (ca. 10 %)	1		108						
Konstruktionsflächen (ca. 5 %)	1		54						
Total*			1'242	3.25	4'037	1'600	6'500'000		ohne Aussenraum
Sanierung Schulhaus Kirchacker									
Sanierungskosten (ohne Dach, inkl. integrierter Lüftung)							3'500'000		gemäss Kostenschätzung P. Oberholzer (15.08.2016)
Annahme Teuerungszunahme seit 2016 (ca. +20%)							700'000		
Total							4'200'000		
Sanierung Schulhaus Dorf									
Sanierungskosten Gebäudehülle und Fenster, ohne Innenausbau							850'000		Variante C gemäss GEAK-Bericht (18.11.2015)
Annahme Teuerungszunahme seit 2015 (ca. +20%)							200'000		
Total							1'050'000		
Sanierung Schulprovisorium (Container)									
laufender Unterhalt gewährleistet							-		laufende Investitionsrechnung
Öffentliche Parkanlage									
Kosten abhängig von Grösse und Ausstattung							-		Abschätzung noch nicht möglich
Neubau / Erweiterung Alters- und Pflegeheim									
Grobe Kostenschätzung							15'000'000		gemäss Volumenstudie APH Mürtschen (16.8.2020)
Neubau Gemeindehaus									
Grobe Kostenschätzung							14'500'000		gemäss Volumenstudie Gemeindehaus (31.10.2022)
Neubau Feuerwehrdepot									
Kostenschätzung							5'000'000		
Bushof Dortreff									
Kostenanteil Gemeinde Eschenbach (Gesamtkosten: 4'108'000.-)							2'608'000		gemäss Kostenschlüssel Agglo-Programm (30.4.2021)
Total							40'158'000	20'000'000	

* Volumenpreise basieren auf der Datenbank CRB von vergleichbaren Objekten

Anhang D1: Flächenbedarf Ersatzneubau Schulhaus Obergass

