

Öffentliche Information „Raumbedarf“, Hofstetten-Flüh 19. August 2008



Peter Boss

Gemeinderat Ressort **Hochbau**



Ausgangslage

- ➔ **Entwicklung der Gemeinde**
- ➔ **Planungszeitraum** 15 – 20 Jahre
- ➔ **Raum-Bedürfnisse aller** Gemeinde, Vereine, Jugend etc.
- ➔ **Geordnete Planung** Etappierung
- ➔ **Verträgliche Kosten** Finanzplanung



→ Kulturwerkstatt



- Nutzung der bisherigen Räume
- Raum im neuen Gemeindehaus später eingeplant.





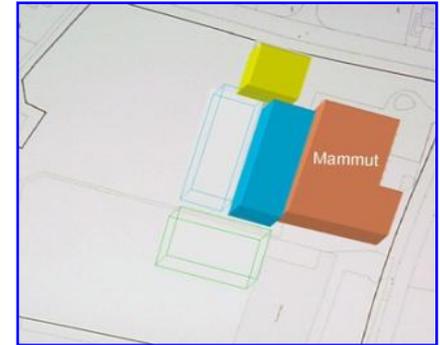
→ Primarschule, 2 Standorte



PS-Schulhaus Flüh
-> minimaler Umbau



Altes PS-Schulhaus
Hofstetten



Neues PS-Schulhaus,
1. Etappe

Variante

Vorteile

Nachteile

Fazit

Flüh

-PS-Schule
bleibt in Flüh

Umbau für neues
Schulsystem nötig

Standort wird
weiter geführt

Hofstetten

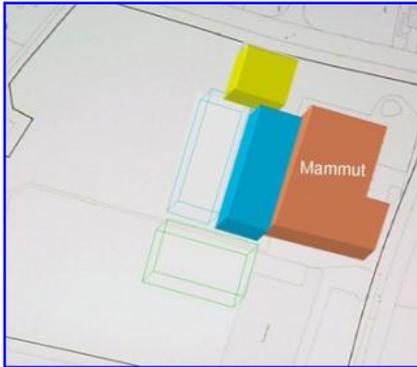
-Lage optimal + für
neues Schulsystem
-Land damals für Schul-
hausneubau erworben

Kosten

Projekt kann nach
Wettbewerbskredit
gestartet werden



→ Kosten Schulgebäude



PS-Schulhaus Mammut
1. Etappe „Ersatzbau“

Neubau, Mobiliar, Umgebung ..
Etappe 1: 7'450'000.--



Schulhaus Flüh
-> minimaler Umbau

Umbau: 650'000.--



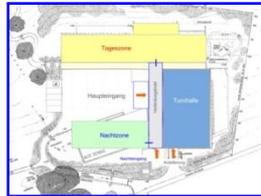
→ Gemeindehaus

Raum für

- **Zentrale Verwaltung**
- **Kulturwerkstatt**
- **Vereine**
- **Jugend**



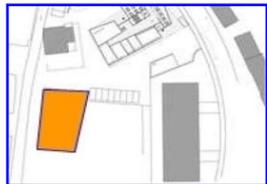
Ausbau Mammut



Schulhaus Flüh



**Neubau auf
Schulhausareal
in Hofstetten**



Nussbaumer Areal



Flühstrasse 10

Vorteil:

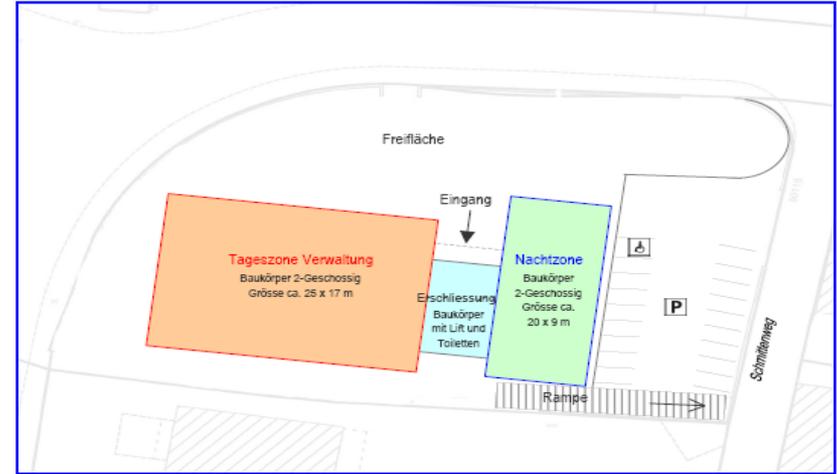
- **optimaler Standort**
- **Dorfplatzgestaltung**

Nachteil:

- **Kosten**
- **Regional suboptimal**
- **ÖV Erschliesung**



Gemeindehaus Kosten



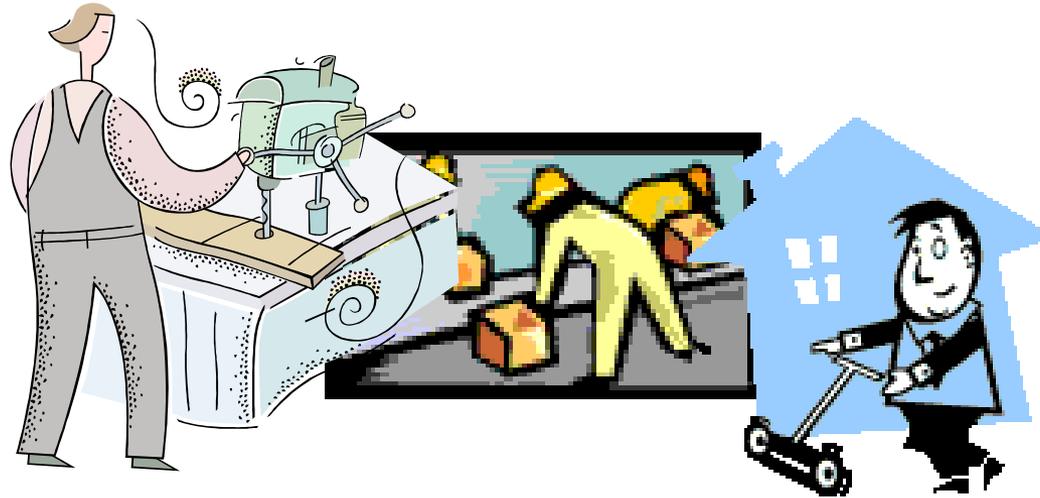
-> Umbau mit Neubau

-> Kompletter Neubau

- **Abriss des bisherigen Schulgebäudes**
- **Neubau Gemeindehaus**
 - > **optimale Gestaltung**
 - > **Maximum an Nutzung**
 - > **Platzabsenkung möglich**

7'800'000.--

→ Werkhof



- Regionale Realisation wird angestrebt.
- Möglichkeiten der Regionalisierung wird durch gemeindeübergreifende (Bättwil, Witterswil, Metzlerlen-Mariastein, Rodersdorf, Hofstetten-Flüh) Arbeitsgruppe bearbeitet und geprüft.



Prioritätenliste



Nr.	Objekt:	Planung:	Realisation:
1.	Schulhaus Hofstetten	09 - 10	11 / 12
2.	Sportplatz Chöpfli	08	09 / 10
3.	Gemeindehaus	11 – 13	14 - 15
4.	Werkhof	16 - 17	18 / 19



Kosten Total, Finanzierung



- **Kosten Konzept über alles**

17.65 Mio.

Darin enthalten:

-> Verkauf Flüstrasse 10 ca. -1.25 Mio.

-> Verkauf Rauracherweg ca. -1.35 Mio.



- **Basierend auf seriöser Langfrist-Planung/Budgetierung !**
- **Keine Steuererhöhung !**



→ Offener Punkt



- **Umzug Bauverwaltung „ad interim“ wegen sehr beengenden Arbeitsplatzverhältnissen -> bitter nötig !**
- **Vorgezogene Lösungen sind zur Zeit in Abklärung und werden mit hoher Priorität bearbeitet !**

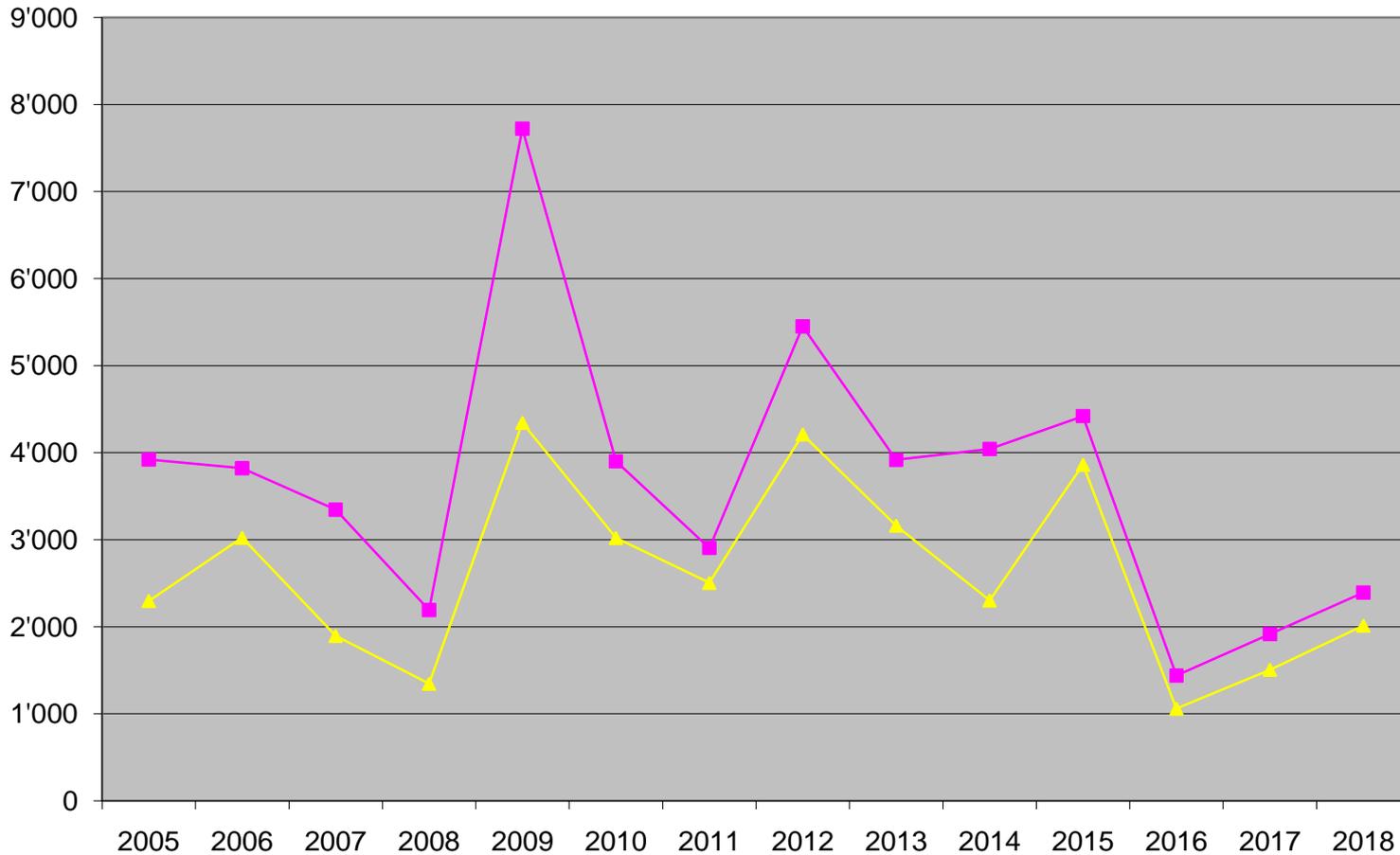
Finanzplan 2008 – 2018



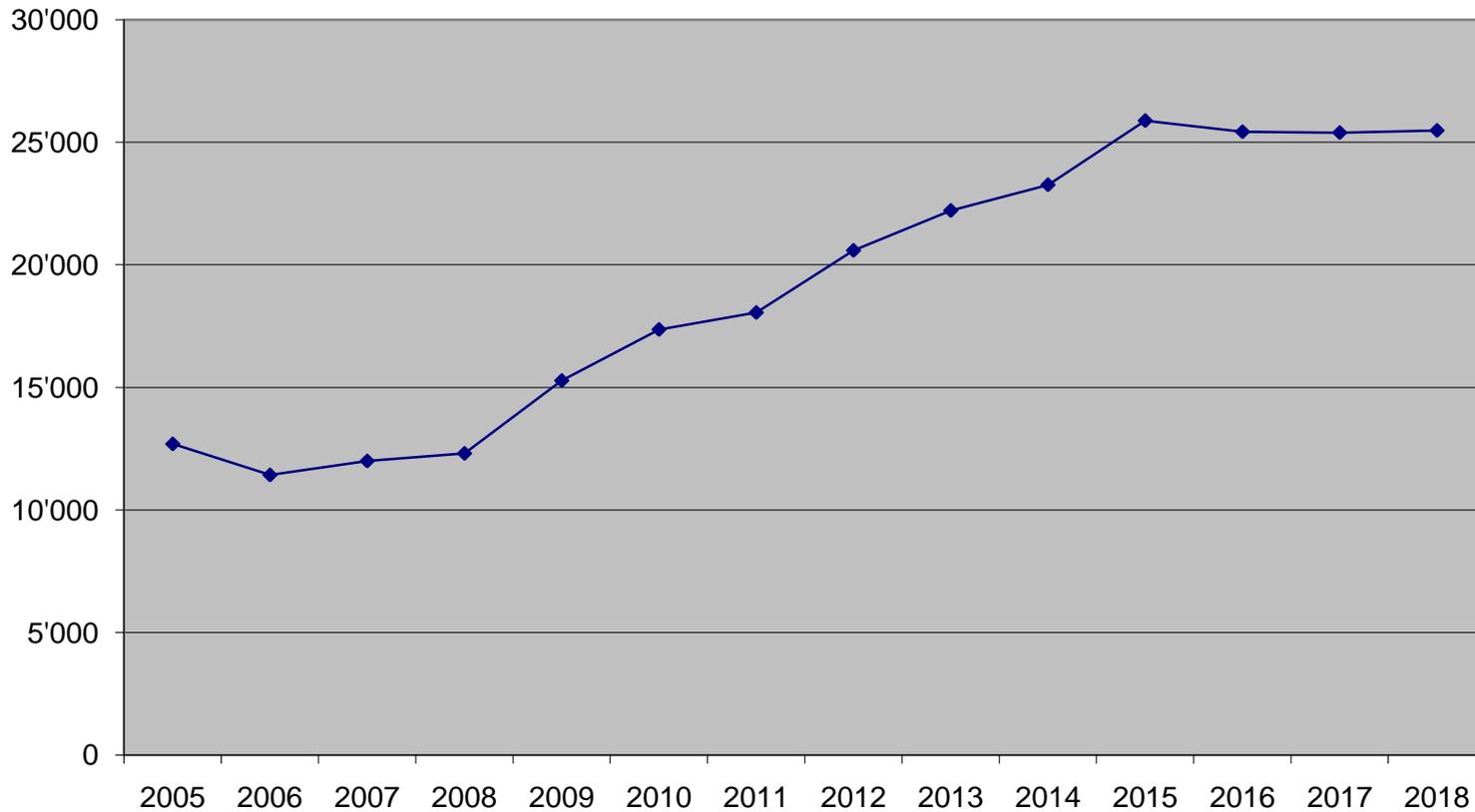
**Variante: Zeitprogramm von Bruno Benz –
„Raumbedarfskonzept“ – verteilt auf 10 Jahre
bis Ende Planungsperiode 2019**

Tanja Steiger-Feld
Gemeinderat Ressort Finanzen

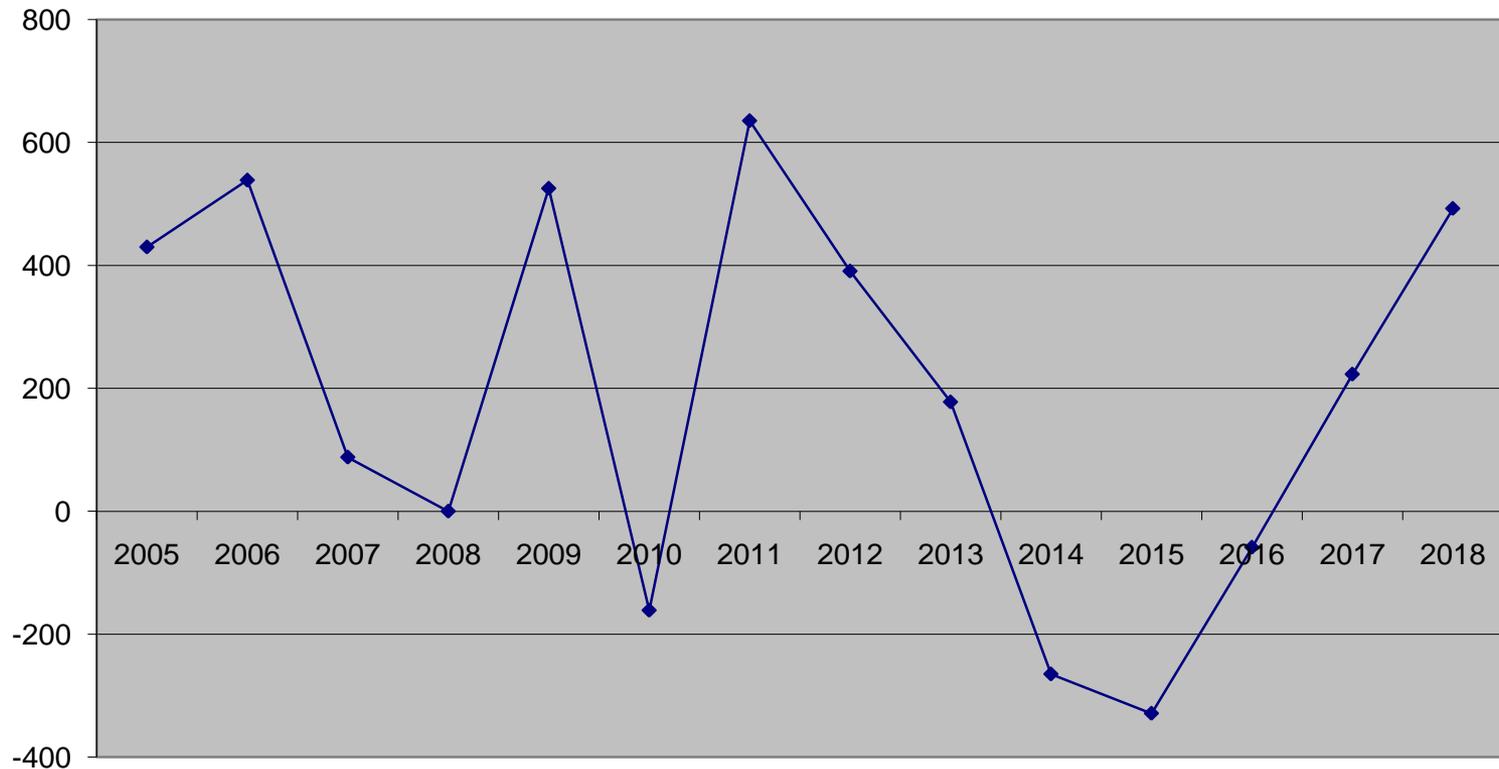
Brutto-/Nettoinvestitionen in 1000



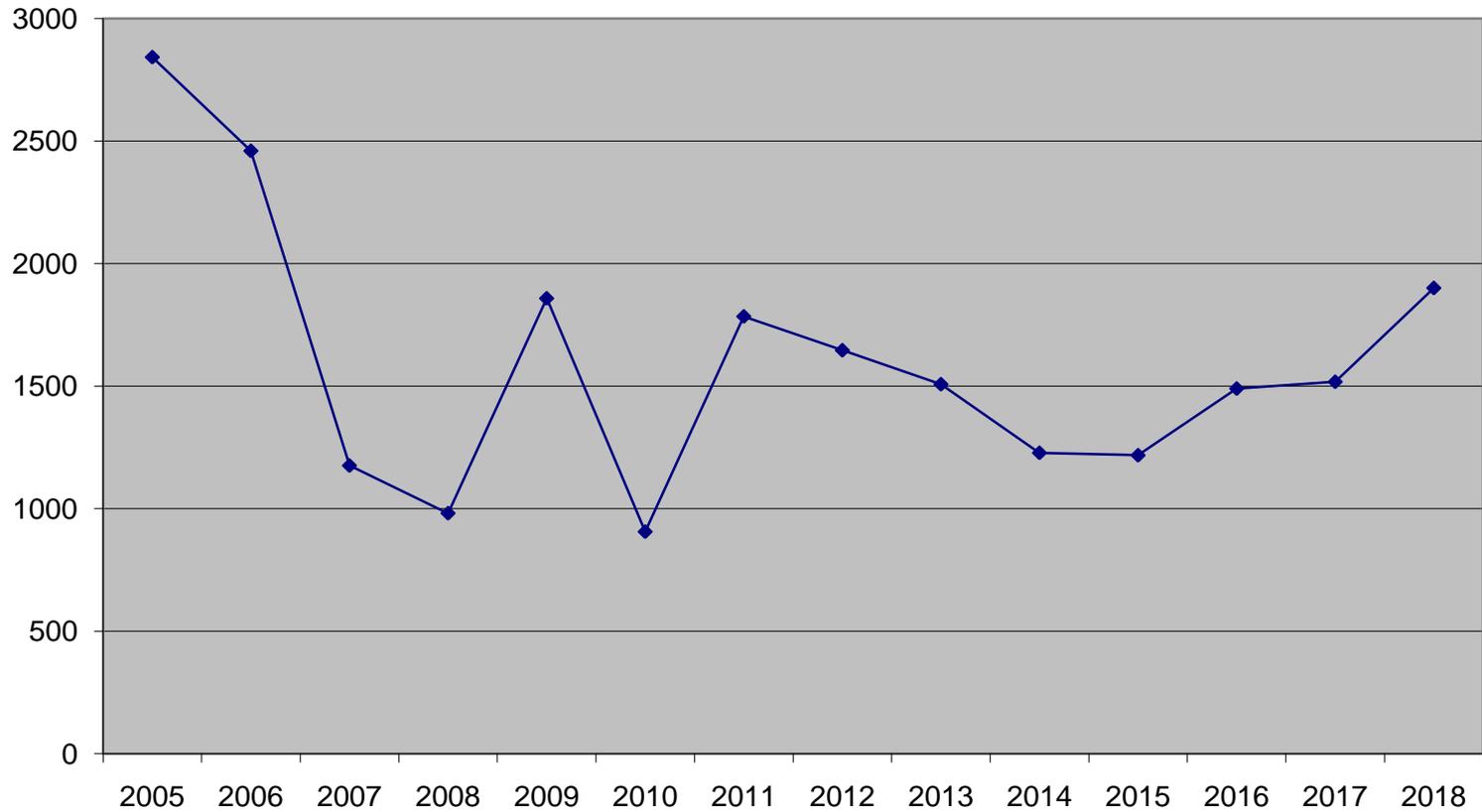
Fremdkapital in 1000



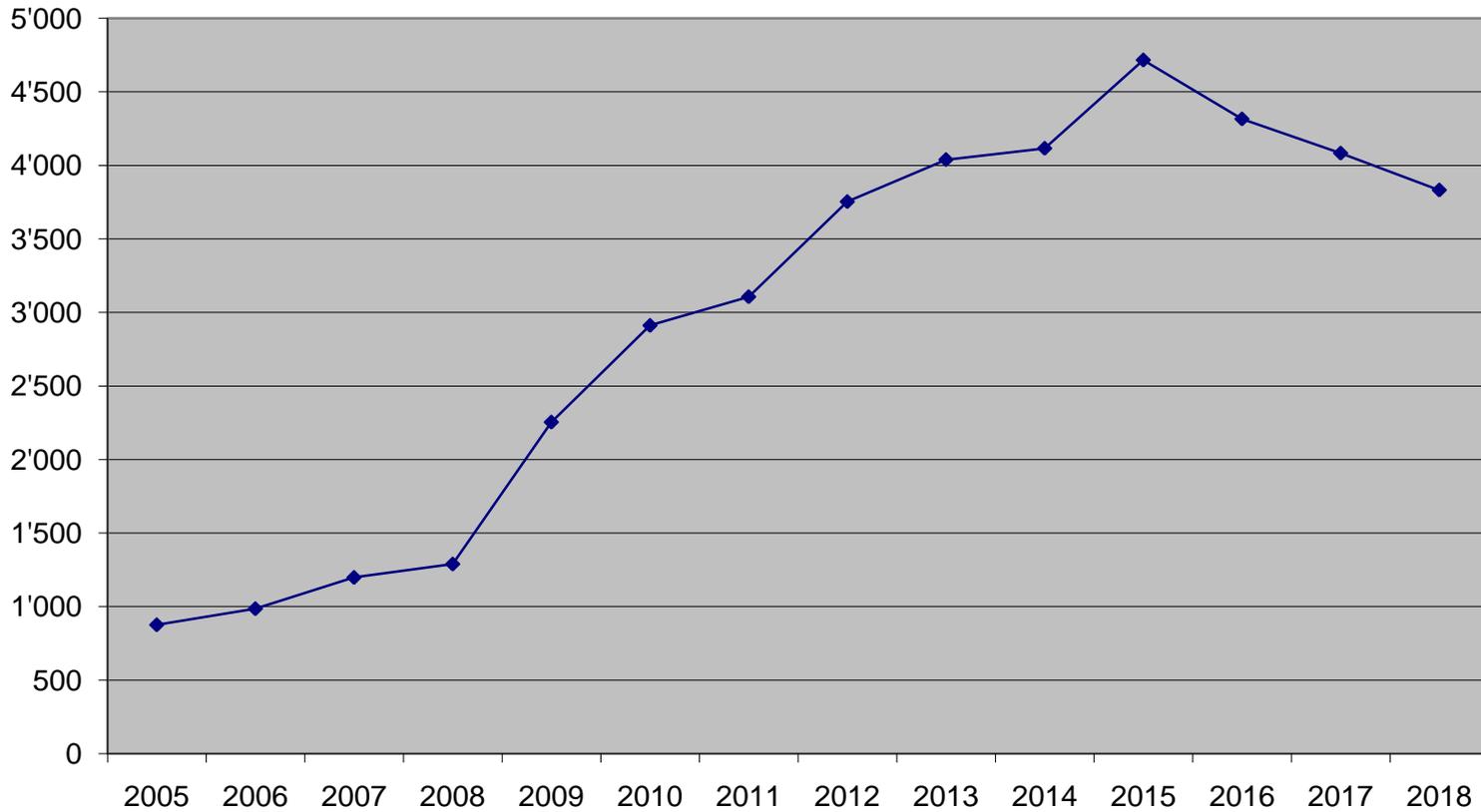
Ertragsüberschuss(+)/Aufwandüberschuss(-)



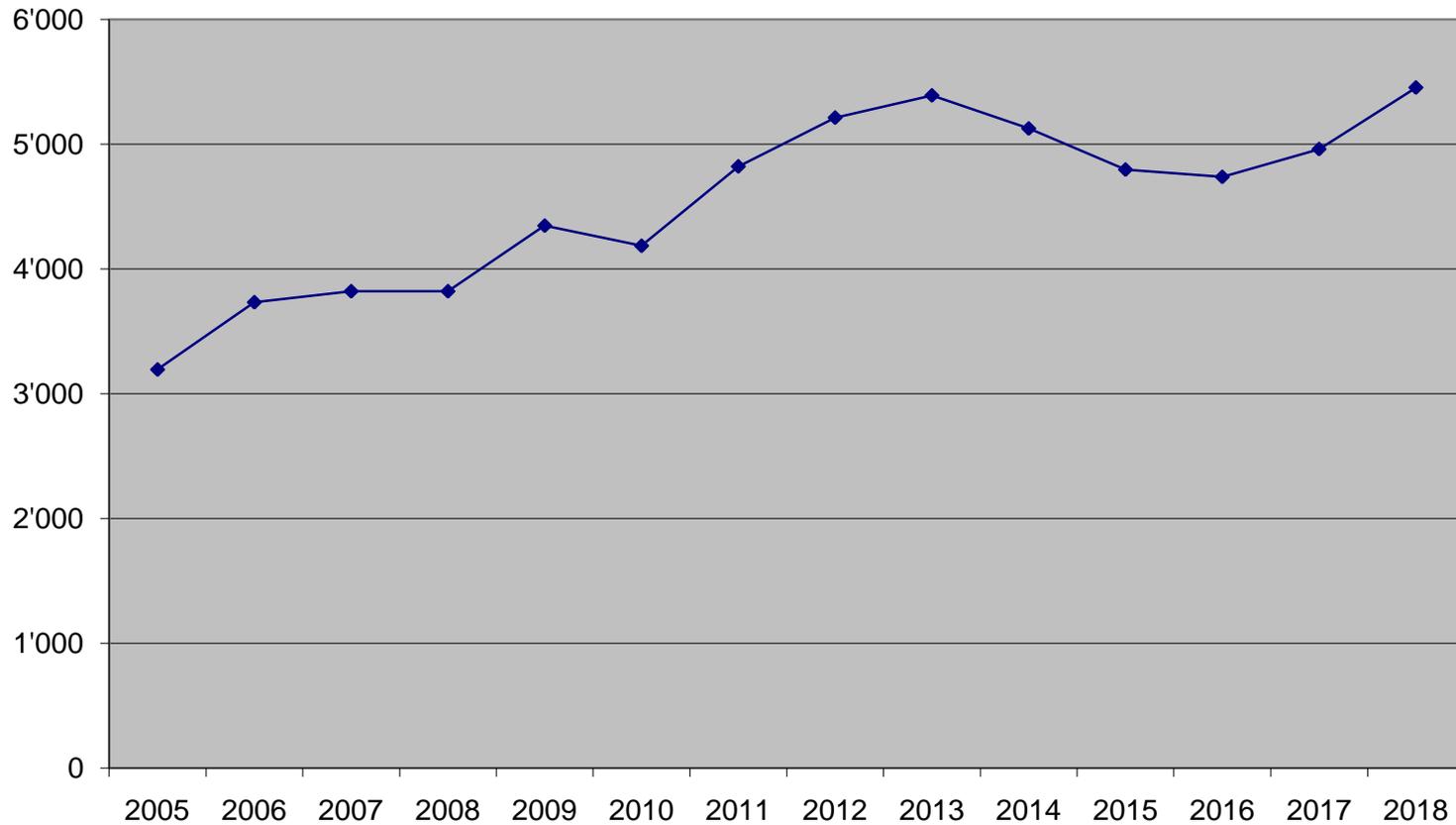
Cash-Flow



Netto-Schuld je Einwohner Ende Jahr



Eigenkapital/Bilanzfehlbetrag in 1000





→ Fragen + Antworten





Weiteres Vorgehen

Anträge Gemeindeversammlung Dezember 2008

- > Projekt/Konzept im Sinne von verlässlicher Dorfplanung verbindlich verankern
- > Kredit Sportplatz „Chöpfli“
- > Wettbewerbskredit Neubau PS-Schulhaus Hofstetten
- > raumbedarf@hofstetten-flueh.ch



Anhang - Details

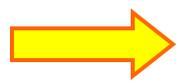
- **Zeitmatrix** **Seite 23**
- **Kostenmatrix** **Seite 24**
- **Schule** **Seite 25-26**
- **Gemeindehaus** **Seite 27-28**
- **Werkhof** **Seite 29-30**
- **Bevölkerungsentwicklung** **Seite 31**



Zeitmatrix



Gemeinde Hofstetten-Flüh 4114 Hofstetten-Flüh		Zeitprogramm für die zu realisierenden Projekte											
Projekt / Zeitfaktor	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
1. Schulhaus Hofstetten		▲ Wettbewerbfeld	▲ Projektierung	▲ Baubewilligung	▲ Realisierung								
2. Sportplatz Chöpfli		▲ Wettbewerbfeld	▲ Projektierung										
3. Gemeindehaus				▲ Baubewilligung	▲ Realisierung	▲ Projektierung	▲ Realisierung						
4. Werkhof								▲ Wettbewerbfeld	▲ Projektierung	▲ Baubewilligung	▲ Realisierung	▲ Realisierung	
Legende:	Wettbewerb		Projektierung		Baubewilligung		Realisierung						
Abstimmungen und Kredite an der GV:	▲												



Kostenmatrix



Projekt / Kosten	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
1. Schulhaus Hofstetten		0.15	0.50	1.60	2.70	2.50							7.45
2. Sportplatz Chöpfli		2.00	0.20										2.20
3. Gemeindehaus				0.15	0.40	0.20	3.50	3.55					7.80
4. Werkhof								0.10	0.05	0.20	1.00	0.80	2.15
5. Umbau Schulhaus Flüh										0.65			0.65
6. Flühstrasse 10			-1.25										-1.25
7. Kindergarten Rauracher							-1.35						-1.35
Total	0.00	2.15	-0.55	1.75	3.10	2.70	2.15	3.65	0.05	0.85	1.00	0.80	17.65



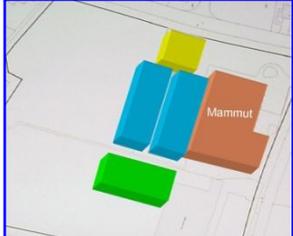
Detail Optionen Schule 1 von 2



Schulhaus Hofstetten



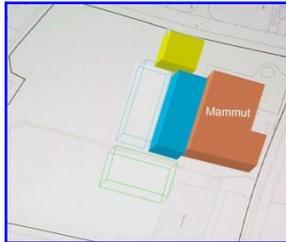
Schulhaus Flüh



Zentrale Schule Hofstetten

Variante	Vorteile	Nachteile	Fazit
Schulhaus Hofstetten	optimale Lage	ungenügende Flächen und Pausenraum / zu hohe Kosten / Sanitäre- und technische Anlagen veraltet	keine gute Alternative
Schulhaus Flüh	Schule bleibt in Flüh	späterer Umbau für das neue Schulsystem notwendig	Empfehlung: Standort weiter führen
Zentrale Schule in Hofstetten	geringere Betriebs- und Unterhaltskosten	nur ein Standort / Transportkosten	keine akzeptable Lösung
Neues Schulhaus in Hofstetten (Etappe 1)	optimale Lage / Landreserve war immer dafür vorgesehen / kann dem neuen Schulsystem angepasst werden	Gestehungskosten	Empfehlung: Projekt kann nach dem Wettbewerbskredit gestartet werden

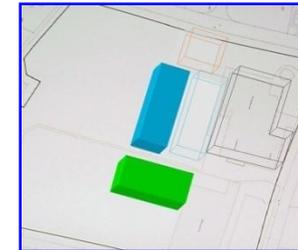
Detail Optionen Schule 2 von 2



**Neues Schulhaus
Etappe 1**



**Umbau + Renovation
Schulhaus Flüh**



**Schulhaus Hofstetten
Etappe 2 bei Bedarf**

Objekt	Vorteile	Nachteile	Fazit	Kosten
A Neubau Schulhaus Hofstetten Etappe 1	Räume können dem neuen Schulsystem angepasst werden	Kosten	Empfehlung: Start des Projektes mit einem Wettbewerb	7'450'000.-
B Umbau und Sanierung Schulhaus Flüh	Standort Flüh bleibt bestehen	Höhere Betriebs- und Unterhalt-Kosten / spätere Anpassung an das neue Schulsystem	Realisierbare Variante	650'000.-
C Erweiterung Schulhaus Hofstetten Etappe 2	Kosten fallenspäter an und keine das Projekt kann den neuesten Erkenntnissen angepasst werden		Späterer Ausbau mit Trunhalle möglich	6'400'000.-

Detail Optionen Gemeindehaus ^{1 von 2}



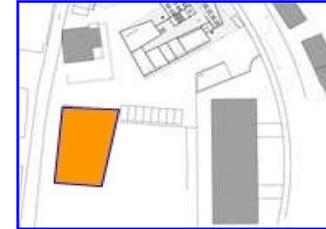
Ausbau Mammut



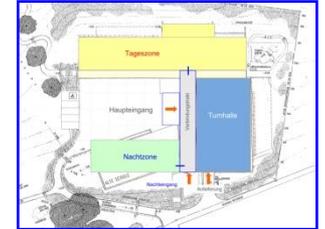
Flühstrasse 10



Schulhaus Dorf



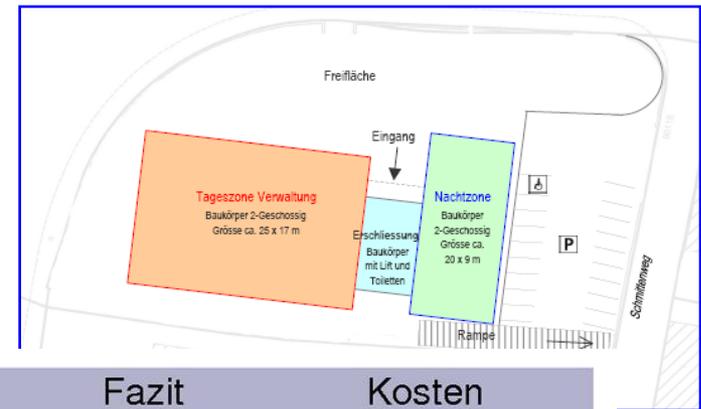
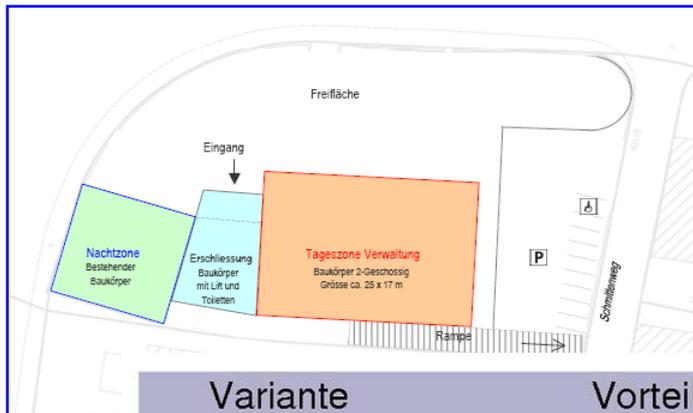
Nussbaumer Areal



Schulhaus Flüh

Ausbau Mammut (Umbau)	Verwaltung an einem Ort	Statik / Ungenügende Fläche / hohe Kosten / Lift ?	keine machbare Alternative
Flühstrasse 10 (Umbau)	keine	kein effizientes Gemeindehaus möglich / kein Platz für Vereine / Gebäude unter Ortsbildschutz	Verkaufen
Schulhaus Hofstetten	optimaler zentraler Standort	Hohe Kosten / Regional suoptimal / Erschliessung ÖV nicht optimal	Empfehlung: Fläche nutzen für neue Gestaltung
Areal Nussbaumer	zentrale regionaler Lage / gute ÖV Erschliessung	Land nicht im Besitz der Gemeinde / Platz für Vereine, Jugend ?	evtl. prüfenswerte Alternative > Gemeinden Hint. Leimental
Schulhaus Flüh	gute Lage / öffentliche Verbindungen	Umnutzung möglich -> hohe Kosten	Schulbetrieb belassen

Detail Gemeindehaus 2 von 2



A

B

Variante	Vorteile	Nachteile	Fazit	Kosten
A Neubau Areal mit Verbindungstrakt zum Altbau	Ortsbild wird nicht so stark verändert	hohe Kosten	ist nur mit hohen Kosten zu realisieren	6'000'000.-
B Abbruch des alten Schulhauses / neue Überbauung des Areals, kleine Tiefgarage	Konzept kann den Bedürfnissen folgen	Abbruch altes Schulhaus, die ganze Aussenfläche wird zum Parkplatz	Empfehlenswerte Variante	7'200'000.-
C Wie Variante B jedoch mit grosser Tiefgarage	Oberirdisch werden nur noch wenige Kurzparkplätze benötigt	Kosten	optimale Gestaltung des Grundstückes	7'500'000.-
D Wie Variante C jedoch mit abgesenktem Vorplatz	Der Vorplatz kann bei Fest- und Marktaktivitäten besser genutzt werden	etwas höhere Kosten	Empfehlung: Gesamtkonzept kann optimal eingepasst werden	7'800'000.-

Planung Werkhof



Werkhof Neuer Weg 7



Neuer Werkhof Talstrasse

Variante:

IST-Zustand

Neubau

Möglichkeit:

Miete

ja

Vorteile:

keine Investition

keine Mietkosten

Nachteile:

Umgebungsärm

Investition

Verwendung:

-

Werkhof + Sammelstelle

Kosten:

Fr. 27'000 Miete/Jahr

2,15 Mio.

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung vom 01.01.2007 - 12.08.2008

Stand per 01. Januar 2007:		2933		Stand per 01. Januar 2008:		3011		Veränderung zum Vorjahr:		Stand per 12. August 2008:		3007 (1. Halbjahr 08)		Veränderung zum Vorjahr:	
davon	Jhg 1999	41		davon	Jhg 1999	46		5		davon	Jhg 1999	47		1	
	Jhg 2000	25			Jhg 2000	26		1			Jhg 2000	27		1	
	Jhg 2001	36			Jhg 2001	35		-1			Jhg 2001	34		-1	
	Jhg 2002	33			Jhg 2002	34		1			Jhg 2002	34		0	
	Jhg 2003	24			Jhg 2003	29		5			Jhg 2003	32		3	
	Jhg 2004	21			Jhg 2004	24		3			Jhg 2004	23		-1	
	Jhg 2005	19			Jhg 2005	24		5			Jhg 2005	24		0	
	Jhg 2006	37	236		Jhg 2006	41		4			Jhg 2006	39		-2	
					Jhg 2007	33	292	33	56		Jhg 2007	31		-2	
											Jhg 2008	13	304	13	12
Schätzung per 31.12.200		3056 (plus 1.5% von Stand 31.12.2007)													