



Abstimmungsvorlage

Baukredit für ein neues Gemeindehaus
sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Maihölzli

Gemeindliche Urnenabstimmung vom Sonntag, 24. November 2024

Orientierungsversammlung

Montag, 11. November 2024, 20.00 Uhr, Saal «Heinrich von Hünenberg»

Website

Auf der gemeindlichen Website www.huenenberg.ch sind
sämtliche Unterlagen zur Abstimmung aufgeschaltet.



Gemeinde Hünenberg

Informationen zur Abstimmung

Hinweis betreffend Stimmrecht / Stimmrechtsausweis

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Hünenberg wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB; SR 210). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach erfolgter melderechtlicher Anmeldung bei den Einwohnerdiensten ausgeübt werden.

Briefliche Stimmabgabe

Denken Sie daran, bei schriftlicher Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen, **alle** Stimmzettel ins grüne Stimmzettelcouvert zu legen und dieses zu verschliessen.

Urnenöffnungszeiten

Vorurne

Einwohnerdienste, Gemeindehaus:

Donnerstag, 21. November 2024, 16.00 bis 17.00 Uhr und Freitag, 22. November 2024, 11.00 bis 12.00 Uhr

Haupturne

Zentrum «Heinrich von Hünenberg», Foyer
Dorfplatz: Sonntag, 24. November 2024,
09.30 bis 11.00 Uhr

Rechtsmittel

Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17bis des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006, kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt, einzureichen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

Impressum

Herausgeber	Einwohnergemeinde Hünenberg
Visualisierungen	© Fa.DUNEDIN ARTS
Auflage	6'200

Öffentliche Orientierungsversammlung vom Montag, 11. November 2024, 20.00 Uhr, Saal «Heinrich von Hünenberg»

Die wesentlichen Inhalte des Baukredits für ein neues Gemeindehaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Maihölzli werden vorgestellt. Die Bevölkerung erhält die Möglichkeit, anschliessend Fragen zu stellen.

Visualisierung Haupteingang Gemeindehaus



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Das Wichtigste in Kürze	5
1.1. Ausgangslage und Bedarf	5
1.2. Das Bauprojekt	5
1.3. Projektkosten	6
1.4. Abstimmungsempfehlung	6
2. Einleitung	6
2.1. Ausgangslage und Bedarf	6
2.2. Meilensteine der Planung	8
3. Bauprojekt	9
3.1. Nutzungsverteilung	9
3.2. Architektonische Gestaltung und Materialisierung	10
3.3. Aussenraum	11
3.4. Nachhaltigkeit und Haustechnik	12
3.5. Umsetzung und Installation	14
4. Preisgünstiger Wohnraum	15
5. Kosten und Erträge	16
5.1. Baukredit (Projektkosten)	16
5.2. Kostenentwicklung	17
5.3. Finanzielle Auswirkungen	17
6. Argumente der Gegnerschaft	19
7. Was geschieht bei einem Nein	19
8. Abstimmungsfrage	19
8.1. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	19
8.2. Stellungnahme der Parteien und Kommissionen	20
9. Einsicht in Dokumente	21

1. Das Wichtigste in Kürze

1.1 Ausgangslage und Bedarf

Die Gemeindeverwaltung benötigt flexiblere und grössere Büroräume, um zeitgemässe Dienstleistungen erbringen zu können. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Maihölzli hat sich die Chance ergeben, auf der gegenüberliegenden Strassenseite vom heutigen Standort im Dorfkern ein neues Gemeindehaus zu planen. Auf einem weiteren Baufeld können an zentraler Lage attraktive Wohnungen realisiert werden. Dank dem geplanten Baustandard könnten diese Wohnungen – bis auf eine Attika-Wohnung – als preisgünstige Wohnungen nach kantonaler Wohnbauförderung auf den Markt gebracht werden. Effektiv muss der Anteil an preisgünstigen Wohnungen gemäss Bebauungsplan mindestens 30 % sein. Für die Umsetzung wurde in einem zweistufigen Selektionsverfahren ein Planerteam gewählt.

Im Juni 2022 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Projektierungskredit von CHF 2'690'000 und beauftragte den Gemeinderat, das siegreiche Wettbewerbsprojekt zu planen.

1.2. Das Bauprojekt

Mit dem vorliegenden Projekt für das neue Gemeindehaus sowie dem Wohn- und Geschäftshaus wird das Potential des Bebauungsplanes Maihölzli optimal ausgeschöpft.

Die Gemeindeverwaltung erhält ideale Arbeitsräume, welche langfristig ihren Bedürfnissen entsprechen und eine moderne und zeitgemäss Dienstleistung ermöglichen.

Die offene Gebäudestruktur des Verwaltungsgebäudes erlaubt Anpassungen an künftige Nutzungs- und Arbeitsmodelle. Zudem wurden angemessene Reserveflächen für ein allfälliges langfristiges Wachstum der Verwaltung eingeplant.

Im Wohn- und Geschäftshaus an zentraler Lage können in einem attraktiven Wohnungsmix 14 Wohnungen angeboten werden; 13 entsprechen dem Standard des «preisgünstigen Wohnungsbaus». Es konnte mit der Zuger Polizei bereits eine langfristige Mieterin für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss gewonnen werden. Die im Projekt enthaltene zentrale Tiefgarage stellt öffentliche Parkplätze im Dorfzentrum zur Verfügung und ermöglicht die Reduktion von oberirdischen Parkplätzen zu Gunsten von Lebensraum.

Die geplanten Gebäude werden im Minergie ECO-Standard gebaut. Dieser verspricht niedrige Betriebskosten und einen geringen ökologischen Fussabdruck.

1.3. Projektkosten

Die prognostizierten Investitionsausgaben betragen mit einer Genauigkeit von plus/minus 10 % CHF 32'350'000. Dies vorbehältlich einer weiteren Bauteuerung. Der fortgeschrittene Planungsstand zum Zeitpunkt des Kostenvoranschlages verspricht eine hohe Kostengenauigkeit.

1.4 Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat, die Rechnungsprüfungskommission, die ad-hoc-Baukommission, die Planungs- und Baukommission, die Umwelt- und Energiekommission, die Finanzkommission sowie die Ortsparteien (exkl. SVP) empfehlen die Annahme des Baukredits für ein neues Gemeindehaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Maihölzli. Einzig die SVP hat Stimmfreigabe beschlossen.

2. Einleitung

2.1. Ausgangslage und Bedarf

Das bestehende Gemeindehaus wurde 1979 bezogen und ist inzwischen 45 Jahre alt. Seit längerem besteht Sanierungsbedarf, insbesondere im energetischen Bereich. Beim Bezug im Jahr 1979 beanspruchte die Gemeindeverwaltung nur das heutige Erdgeschoss. Mit der Zeit wurden mehr und mehr Wohnungen für die Gemeinde umgenutzt, wobei die Grundrissstruktur belassen wurde. Die Raumstrukturen vermögen den Anforderungen an Büro- und Verwaltungsräumlichkeiten seit langem nicht mehr zu genügen. Die statischen und räumlichen Möglichkeiten am bestehenden Standort sind zu starr und unflexibel. Als Resultat einer Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Szenarien hat der Gemeinderat beschlossen, ein neues Gemeindehaus an einem neuen Standort zu realisieren.

Für die Planung eines neuen Gemeindehauses haben die Verwaltung und der Gemeinderat eine klare Vorstellung entwickelt, wie sie ihre Dienstleistungen in Zukunft erbringen möchten und welche Qualität die Räume dazu besitzen sollen. Dabei steht im Zentrum, dass im neuen Gemeindehaus die Arbeitsabläufe den künftigen Herausforderungen der zeitgemässen Arbeitsorganisation entsprechen sollen. Es braucht eine Bürolandschaft, die unterschiedliche Räume schafft, welche die Kreativität und Zusammenarbeit begünstigen und die Funktionalität unterstützen.

Das Gemeindehaus soll für Abklärungen, Beratungen, Gespräche und Sitzungen von den Einwohnerinnen und Einwohnern gerne aufgesucht werden.

Die Abteilungen und Bereiche der Gemeindeorganisation sollen untereinander möglichst direkten Zugang haben. Dabei soll die Grösse der einzelnen Organisationseinheiten flexibel verändert werden können, ohne dass die Arbeitsqualität darunter leidet. Gewünscht werden auch Sitzungsräumlichkeiten für Vereine und auswärtige Partner.

2.1.1. Bebauungsplan Maihölzli

Bereits im Richtprojekt zum Bebauungsplan Maihölzli vom Mai 2018 sind auf dem Bau-
feld D die Grundzüge eines neuen Gemeinde-
hauses und auf dem Bau-
feld E ein Wohn- und
Geschäftshaus verzeichnet. Eine unterirdi-
sche Verbindung der Tiefgarage des Bau-
feldes D/E und jener der ersten Etappe der
Maihölzli-Überbauung wurde zu diesem Zeit-
punkt nicht angestrebt. In der Folge sind im
Bebauungsplan separate Zufahrten definiert
worden, welche für das aktuelle Bauprojekt
verbindlich sind.

Eine Verbindung der beiden Tiefgaragen mit
nur einer Einfahrt ist zum heutigen Zeitpunkt
wegen der fehlenden Anschlussmöglichkeit
im vorhandenen Bauwerk der ersten Etappe,
der verlegten Werksleitungen und nicht
zuletzt der notwendigen Zustimmung aller
Stockwerkeigentümer der ersten Etappe
nahezu unmöglich und nicht mehr wirt-
schaftlich.

2.1.2. Zweistufiges Selektionsverfahren

Der Gemeinderat wählte für die Planung das
Verfahren der Generalplaner-Ausschreibung
mit Honorarangebot und Abgabe einer Pro-
jektidee im zweistufigen Konkurrenzverfah-
ren. Das bedeutet, dass im ersten Schritt
von interessierten Planungsbüros Projekte
eingereicht werden konnten. Im zweiten
Schritt wurden sechs Teams zur Einreichung
eines Honorarangebots inklusive Projekt-
idee eingeladen. Der Gemeinderat folgte
mit Beschluss vom 7. Dezember 2021 der
Empfehlung des Beurteilungsgremiums,
den Auftrag dem Generalplanerteam «Röck
Baggenstos Architekten AG», Baar – unter
Vorbehalt der Zustimmung der Einwohner-
gemeindeversammlung zum Projektierungs-
kredit – zu vergeben.

Für den Entscheid waren insbesondere fol-
gende Punkte ausschlaggebend: Einerseits
schaffen im Siegerprojekt die versetzt ste-
henden Gebäude bewusst Aussenräume, wel-
che unterschiedlich genutzt werden können.
Andererseits setzt die geplante Umgebungs-
gestaltung, die Konzeption der Erschliessung
und die Wegführung im Wesentlichen die
Qualitäten des Bebauungsplanes Maihölzli
um. Weiter wird die konsequente Schaffung
der gewünschten flexiblen Arbeitswelt best-
möglich berücksichtigt. Wichtig ist auch,
dass sich der Besucherzugang zum Verwal-
tungsgebäude direkt an der Chamerstrasse
befindet. Zudem hat im Siegerprojekt der
Wohnbau hinter dem neuen Gemeindehaus
einen anderen Charakter, ist zurückhaltender
gestaltet und hat eine komplementäre Wir-
kung zum Gemeindehaus. Dadurch schafft er
einen guten Übergang zum Maihölzliweg und
dem dahinterliegenden Wald.

2.1.3. Bewilligung Projektierungskredit

An der Gemeindeversammlung im Juni 2022 wurde der Projektierungskredit in Höhe von CHF 2'690'000 bewilligt. Zu reden gaben insbesondere die Energieversorgung und die Anzahl der preisgünstigen Wohnungen. Der Gemeinderat und das Projektteam wurden beauftragt zu prüfen, inwiefern ein BiEAG-Anschluss nicht doch sinnvoll sei. Ein Antrag, schon zu Beginn der Projektierung die Anzahl der preisgünstigen Wohnungen festzulegen, wurde hingegen abgelehnt.

2.1.4. Stand Bewilligung

Um das Prozessrisiko zu vermindern und den Zeitplan zu optimieren hat das Projektteam der ad-hoc-Baukommission und dem Gemeinderat vorgeschlagen, die Baueingabe schon vor dem Realisierungsentscheid einzureichen. Beide Gremien sind der Empfehlung gefolgt. Die Bevölkerung wurde vorgängig informiert. Der Baubewilligungsantrag wurde am 29. April 2024 eingereicht. Gegen das Pro-

jekt ist eine Einsprache eingegangen, welche im Bewilligungsprozess bearbeitet wurde. Die Baubewilligung erfolgte am 24. September 2024. Bis Redaktionsschluss war die Rechtsgültigkeit noch ausstehend. Bereits im Rahmen des Vorprojekts wurde bei der kantonalen Wohnbauförderung geklärt, ob die Wohnungen die Anforderungen für den «preisgünstigen Wohnungsbau» erfüllen. Die Zusage dafür wurde für 13 von 14 Wohnungen in Aussicht gestellt. Die definitive Zusage durch den Kanton erfolgt im Rahmen der Baubewilligung. Parallel zur Baueingabe erfolgte auch die Eingabe zur Zertifizierung nach Minergie ECO-Standard. Die Unterlagen wurden geprüft und die Gebäude provisorisch zertifiziert. Da eine Zertifizierung auch Vorschriften zur Einhaltung der baulichen Massnahmen und Messkontrollen beinhaltet, erfolgt die definitive Zertifizierung erst nach Fertigstellung der Objekte. Unter Vorbehalt des Realisierungsentscheides durch die Stimmberechtigten und dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung kann mit den Bauarbeiten im Sommer 2025 begonnen werden.

2.2. Meilensteine der Planung

September 2017	Bewilligung Bebauungsplan Maihölzli
Dezember 2020	Planerevaluation/Wettbewerb mit Budget bewilligt
Dezember 2021	Siegerprojekt des Generalplanerteams Röck Baggenstos Architekten Baar gewählt
Juni 2022	Projektierungskredit an Gemeindeversammlung bewilligt
Januar 2023	Evaluation und Entscheid Energiekonzept
September 2023	Freigabe Vorprojekt inkl. Kostenschätzung
August 2024	Freigabe Bauprojekt und Kostenvoranschlag
November 2024	Abstimmung Baukredit und Realisierungsentscheid
Juni 2025	Baustart
Herbst 2027	Bauwerksübergabe und Bezug

3. Bauprojekt

3.1. Nutzungsverteilung

Mit dem vorliegenden Bauprojekt wurde die Konzeption des Wettbewerbsprojekts konsequent weiterentwickelt und wo nötig ergänzt und geschärft. Im Wesentlichen entspricht die Nutzungsverteilung dem Wettbewerbsprojekt. Die Möglichkeiten des Bebauungsplans Maihölzli werden vollumfänglich genutzt und die maximal mögliche Fläche und Geschossigkeit umgesetzt.

Im Baufeld an der Chamerstrasse ist das neue Gemeindehaus als flexibles Verwaltungsgebäude geplant. Zugang und Adressierung erfolgen direkt von der Chamerstrasse über einen gedeckten Vorbereich in eine Eingangshalle mit Empfang. Ein Nebeneingang auf der Südseite des Gebäudes dient als Zugang zur zentralen Tiefgarage und zu den einzelnen Geschossen des Verwaltungsgebäudes. Auf der Südseite und entlang der Nordfassade sind im Erdgeschoss insgesamt sieben unterschiedlich grosse Besprechungs- und Sitzungszimmer angeordnet. Die südlichen Sitzungszimmer sind über den Nebeneingang auch ausserhalb der Öffnungszeiten der Verwaltung zugänglich und können von Kommissionen, Vereinen oder Dritten autonom genutzt werden. Die Arbeitsplätze der Verwaltung befinden sich hauptsächlich im ersten und zweiten Obergeschoss des Gebäudes und sollen in Form einer modernen flexiblen Arbeitswelt mit offenen und geschlossenen Kommunikationsbereichen umgesetzt werden. Die Innentreppe verkürzt die internen Wege. Die offene

Tragstruktur mittels Stützen führt zu einer sehr flexiblen Nutzbarkeit des Gebäudes und macht es auch für künftige Arbeitsmodelle anpassbar. Diese flexible Nutzbarkeit zeigt sich aber auch in den höheren Kosten bezüglich Ausstattung/Möblierung anstelle fester Bausubstanz.

Das oberste Geschoss des Verwaltungsgebäudes wird vorerst nicht von der Gemeinde genutzt und kann in bis zu vier Bereiche aufgeteilt und weitervermietet werden. Sollte sich der Platzbedarf der Verwaltung langfristig vergrössern, kann dieses Geschoss in Etappen zu den Arbeitsräumen der Verwaltung dazugenommen werden. Die Räume werden im sogenannten Edelrohbau vermietet. Der Endausbau soll durch die künftigen Mieter erfolgen.

Die Tiefgarage umfasst insgesamt 67 Parkplätze und entspricht den neusten Normen nach VSS. Während die Parkplätze auf den obersten beiden Ebenen öffentlich sind, werden die unteren Ebenen während den Arbeitszeiten teilweise von der Verwaltung und dauerhaft von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Mehrfamilienhauses und der Zuger Polizei genutzt. Ausserhalb der Arbeitszeiten können die Parkplätze der Verwaltung ebenfalls öffentlich genutzt werden. Sämtliche Parkplätze werden so erschlossen, dass sie mit Ladestationen für Elektroautos ausgerüstet werden können. Das Volumen der Parkplätze sowie der Tiefgarageneinfahrt beträgt 10'149 m³, das der gesamten Keller- und Technikräume 3'668 m³.

Nutzungen Verwaltungsgebäude

Erdgeschoss	448 m ²
1. Obergeschoss	535 m ²
2. Obergeschoss	497 m ²

**Total Fläche
der Gemeindeverwaltung** **1'480 m²**

3. Obergeschoss (vermietbare Fläche)	497 m ²
---	--------------------

Flächenvergleich altes und neues Gemeindehaus

Für die Publikumsnutzungen (Schalter und Kundensitzungszimmer) sind im alten Gemeindehaus rund 158 m² vorhanden, im neuen hingegen stehen 340 m² zur Verfügung. Mitberücksichtigt sind neu das Betreibungsamt sowie autonom nutzbare Sitzungszimmer durch Vereine oder Dritte. Die Arbeitsplatzflächen im alten Gemeindehaus betragen rund 491 m². Reserven sind nicht mehr vorhanden. Die geplanten Arbeitsplatzflächen inkl. interne Besprechungsmöglichkeiten und Telefonboxen im 1. und 2. Obergeschoss des neuen Gemeindehauses betragen rund 923 m². Dabei ist eine Reservefläche von rund 250 m² vorhanden.

Zusätzliche Keller und Lagerräume

Im Wohn- und Geschäftshaus sind insgesamt 14 Wohnungen und im Erdgeschoss die neue Anlaufstelle der Zuger Polizei geplant. 13 Wohnungen entsprechen dem Standard

«preisgünstiger Wohnungsbau». Im Unterschied zum Wettbewerbsprojekt wird auch das zweite Untergeschoss unter dem Wohn- und Geschäftshaus vollumfänglich unterkellert. Die zusätzlichen Kellerräume sollen der Verwaltung und den Mietern des 3. Obergeschosses des Verwaltungsgebäudes zur Verfügung stehen. Im Attika-Geschoss des Wohnbaus befindet sich eine allgemeine Terrasse für Nutzerinnen und Nutzer des Wohngebäudes. Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum von 32 m² mit Ausrichtung zum Quartiersspielfeld angeordnet.

Nutzungsmix Geschäfts- und Wohnhaus

- 3 x 2.5-Zimmer-Wohnungen, à je rund 57 m²
- 7 x 3.5-Zimmer-Wohnungen à je rund 77 m², davon eine im Attikageschoss
- 3 x 4.5-Zimmer-Wohnungen à je rund 98 m²
- 1 x 4.5-Zimmer-Wohnung im Attika mit rund 117 m² (nicht nach kantonaalem Wohnraumförderungsgesetz)
- 1 x Geschäftsraum mit rund 166 m² sowie ein Gemeinschaftsraum mit rund 32 m² im Erdgeschoss

3.2. Architektonische Gestaltung und Materialisierung

Die geplanten Neubauten fügen sich optisch gut in den Dorfkern von Hünenberg ein. Der architektonische Ausdruck und die äussere Materialisierung sind aus der konstruktiven

Umsetzung als Holzbau entwickelt. Dabei wird das regelmässige Raster der Tragstruktur an der Fassade abgebildet und eine feingliedrige und elegante Struktur entwickelt. Die äusseren vertikalen Holzelemente in der Fassade finden ihren Abschluss in einem deutlichen Vordach, welches für Holzbauten typisch das Volumen nach oben abschliesst. Eine differenzierte Farbgebung von Holzschalung und Mauerstreifen unterstreicht die Dreidimensionalität der Fassade. Das Gemeindehaus ist als solches gut erkennbar und repräsentiert die Gemeinde Hünenberg als selbstbewussten Lebens-, Arbeits- und Wohnort, ohne dabei zu aufdringlich zu werden. Im Inneren des Verwaltungsgebäudes sind die Holzstützen und Holzrippen der Tragstruktur sichtbar, welche die Räume der Gemeindeverwaltung prägen. Die Aussenwände sind auch auf der Innenseite mit Holz verkleidet. Der zentrale Treppen Kern und die WC-Anlagen zeigen ihre Konstruktionsart mit Sichtbetonwänden. In den öffentlichen Bereichen der Eingangshalle und im Treppenhaus wird ein terrazzoähnlicher Kunststeinbelag verlegt. In den Arbeitsbereichen kommt ein Hohlboden mit einem Textilbodenbelag zur Anwendung.

Der Wohnbau hat einen anderen Charakter, ist mit seiner vorvergrauten, eher flächigen Holzschalung zurückhaltender ausgestaltet und soll sich klar vom Gemeindehaus unterscheiden. Dadurch wird auch ein guter Übergang zum Maihölzliweg und dem dahinterliegenden Wald geschaffen. Bei den Materialien im Inneren des Wohn- und Geschäftshauses mit seinen Mieteinheiten liegt der Fokus auf grosser Robustheit und Langlebigkeit. Die Holzkonstruktion zeigt sich

in Form von sichtbaren Brettstapeldecken in den Wohn- und Schlafräumen. Die Wände nutzen die Präzision der vorfabrizierten Elementwände und werden ohne eigentliche Verputzarbeiten mit differenziert gestrichenen Tapeten verkleidet. Der sehr widerstandsfähige Bodenbelag im Treppenhaus und den öffentlichen Bereichen steht im Kontrast zu den Holzböden in den Wohnungen.

3.3. Aussenraum

Die Umgebung um das neu geplante Gemeindehaus und das Wohn- und Geschäftshaus wurde, wie schon die erste Etappe im Perimeter des Bebauungsplans Maihölzli, vom Landschaftsarchitekturbüro Atelier TP aus Wetzikon geplant. Damit konnte die wichtige gestalterische Konsistenz im Quartier und insbesondere um den zentralen Maihölzliplatz gesichert werden. Im Grundsatz thematisiert die Umgebung den Übergang vom siedlungsorientierten Dorfkern zum landschaftlich orientierten Rand des Maihölzliwaldes. Die Umgebung zeigt sich als konsequente Weiterentwicklung des Bebauungsplans und schliesst nahtlos an die bestehenden Gebäude und die Umgebung an. Es wurde darauf geachtet, möglichst wenig Flächen zu versiegeln und eine grosse Durchlässigkeit des Bodens zu bewahren. Die Flächen zwischen den beiden Gebäuden auf der Tiefgarage sind dafür geschaffen, eine dichte Bepflanzung dauerhaft zu sichern. Das Vegetationskonzept sieht ausschliesslich einheimische Pflanzen vor und ermöglicht dadurch eine hohe Biodiversität. Die Umgebung folgt dem natürlichen Terrainverlauf und kommt weitgehend ohne zusätzliche Stützmauer aus.

3.4. Nachhaltigkeit und Haustechnik

3.4.1. Minergie ECO

Hünenberg als Energiestadt mit Goldlabel ist dazu verpflichtet, die gemeindeeigenen Bauten mit einem hohen energetischen und ökologischen Standard zu planen und zu bauen. Aufgrund einer Auslegeordnung möglicher Standards haben die ad-hoc-Baukommission und die gemeindliche Umwelt- und Energiekommission einstimmig beschlossen, den bereits im Wettbewerb geforderten Minergie ECO Standard weiter zu planen und bei der Minergie Fachstelle zertifizieren zu lassen. Der Minergiestandard fordert einen, im Vergleich zum kantonalen Energiegesetz, reduzierten Energieverbrauch und den Einbau einer kontrollierten Lüftung. Der Minergie ECO Standard geht darüber hinaus und beurteilt mit insgesamt rund 80 Kriterien zusätzlich auch die Qualität von Tageslichtnutzung, Schallschutz, Innenraumklima, Gebäudekonzept, Materialien und Bauprozess und die sogenannte graue Energie der verwendeten Baustoffe. Mit der Verwendung von Recycling-Beton und der Konstruktionsweise aus Holz bringen die neuen Gebäude gute Voraussetzungen mit, einen vergleichsweise geringen CO₂-Fussabdruck zu erreichen. Bei der Gebäudehülle wurde das Gleichgewicht zwischen möglichst natürlichen Materialien und einem geringen Unterhaltsaufwand gesucht. Wichtig für eine nachhaltige Gebäudekonstruktion ist die Systemtrennung der tragenden Bauteile und der Gebäudeinstallation. Die vorgesehenen Materialien im Gebäudeinneren führen zu einem angenehmen Klima

für die Menschen, die künftig in den neuen Gebäuden arbeiten und wohnen. Im Weiteren gibt es auch Anforderungen an die Qualität der Biodiversität der Umgebung oder die tierfreundliche Gestaltung der Gebäude, etwa mit einem Vogelschutzkonzept für die Glasflächen der Gebäudefassaden.

Mit der Realisierung der Gebäude im zertifizierten Minergie ECO Standard erfüllt die Gemeinde Hünenberg nicht nur die Anforderungen, welche sie sich als Energiestadt mit Goldlabel gegeben hat, sondern auch ihre Beispielgeberrolle, die gemeindeeigenen Gebäude nachhaltig zu planen und bauen. Da die Anforderungen an das Projekt von Beginn weg klar definiert waren, haben sie auch nicht zu Mehrkosten geführt.

3.4.2. Holzbau

Beide Gebäude sind im zeitgemässen Holzbau geplant. Das Wohn- und Geschäftshaus ist ab dem Erdgeschoss als reiner Holzelementbau mit Wänden und Decken aus Holzelementen geplant. Die Aussteifung (Verstrebung der Holzbalken) und die Erdbebensicherung erfolgen ebenfalls über die tragende Holzkonstruktion. Selbst das Treppenhaus und der Liftkern sind mit tragenden Holzteilen konstruiert. Um die notwendigen brandschutztechnischen Anforderungen zu erreichen, sind die Bauteile in diesen Bereichen mit nichtbrennbaren Materialien verkleidet. Damit die notwendige Masse und die Anforderungen an den Schallschutz erreicht werden, sind die Geschossdecken mit einer Kalkschüttung beschwert.

Beim Verwaltungsgebäude gelangt eine sogenannte hybride Holzkonstruktion zur Anwendung: Der Treppen Kern wird über den ebenfalls betonierten Geschossen zuerst in massiver Bauweise hochgezogen. Um diese wird dann der Holzbau mit Stützen und Rippen aus Konstruktionsholz aufgerichtet. Als sogenannte Holzrippen-Beton-Verbundkonstruktion ausgebildet, wird die Masse und der Schallschutz über vorfabrizierte Betonelemente sichergestellt, welche auf den Holzrippen liegen. Im Vergleich zu konventionell konstruierten Gebäuden besitzen auch Holz-Hybrid-Bauten einen kleinen Anteil an Beton.

Die Holzkonstruktionen zeichnen sich durch ein geringes Gewicht und einen vergleichsweise kleinen ökologischen Fussabdruck aus. Wie im Minergie ECO Label gefordert, werden die Arbeiten so ausgeschrieben, dass sie die Verwendung von Holz aus der Schweiz verlangen.

3.4.3. Photovoltaikanlage (PV)

Das Projekt sieht auf den Dächern des Verwaltungsgebäudes und des Mehrfamilienhauses PV-Anlagen mit einer Fläche von insgesamt 464 m² vor und es wird eine maximale Leistung von 96 Kilowatt Peak prognostiziert. Dies entspricht dem Jahresstromverbrauch von zirka 20 Haushalten. Da die Leistungsfähigkeit von PV-Anlagen einer raschen technischen Entwicklung unterliegt, ist damit zu rechnen, dass die effektive Leistung zum Zeitpunkt der Realisierung noch leicht höher ausfallen dürfte. Die Ausschreibung wird den zum Zeitpunkt der Ausschreibung möglichen technischen Stand beinhalten.

3.4.4. Heiz-/Kühlsystem

Im Auftrag des Projektteams hat das Generalplanerteam ein Energiekonzept erarbeitet, welches die beiden Gebäude als Baugruppe bezüglich aktuellem und künftigen Wärme- und Kältebedarf simuliert. Dabei war auch die Kälteerzeugung für den Neubau des Gemeindehauses nach den aktuellen SIA-Normen zwingend aufzuzeigen. Das Projektteam hat daraufhin in einer Nutzwertanalyse die Bewertung der möglichen Varianten vorgenommen. Dabei wurde die Variante «Reversible Wärmepumpe (WP) mit Erdwärmesonden (EWS)» mit Note 5.4, «Hybridlösung mit 50 % Fernwärme / 50 % über EWS-WP» mit Note 3.9 und die Variante «Fernwärme und Kältemaschine mit Rückkühler» mit Note 3.3 bewertet. Für die Nutzwertanalyse wurden die Kriterien technische Qualität, Nachhaltigkeit, Investitionskosten und Betriebskosten bewertet. Da bei der Abstimmung zum Projektierungskredit in der Diskussion ein Anschluss der Bauten an das Netz der BiEAG gewünscht worden war, floss dieses politische Kriterium in die Nutzwertanalyse ein.

Die Umwelt- und Energiekommission und die ad-hoc-Baukommission haben am 22. Februar 2023 an einer gemeinsamen Sitzung diesen politisch wichtigen Richtungsentscheid für die Kälte- und Wärmeerzeugung dieser Baugruppe auf Grundlage des Berichts Energiekonzept und das Ergebnis der Nutzwertanalyse ausführlich beraten. Dabei haben die Mitglieder der beiden Kommissionen – wenn auch teilweise mit etwas Wehmut, was das Nichtanschiessen an das BiEAG-Fernwärmenetz betrifft – der Variante «Reversible Wär-

mepumpe mit Erdwärmesonden» einstimmig zugestimmt. Zusammenfassend überzeugten die Nutzung des Erdwärmefeldes für die Kälte- und Wärmeerzeugung in Kombination mit einem sehr tiefen Energiebedarf deutlich gegenüber den anderen Varianten.

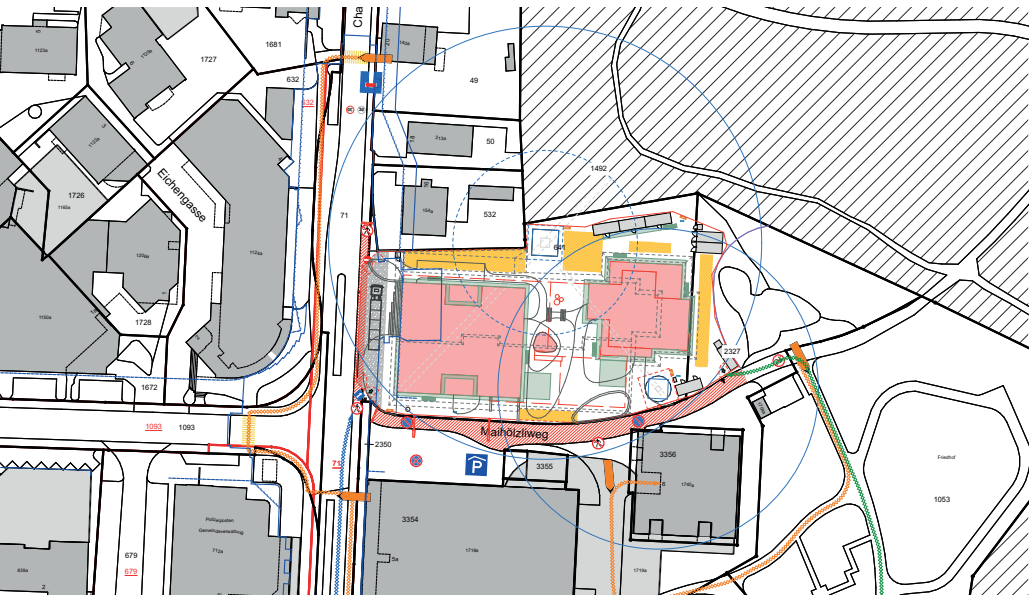
3.4.5. Ökologische Auswirkungen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass beim vorliegenden Bauprojekt die ökologischen Auswirkungen so gering wie möglich ausfallen. Dank Minergie ECO-Standard, der Bauweise mit Recycling-Beton und Holz, einer Photovoltaik-Anlage und dem Heiz-Kühlsystem mit sehr niedrigem Energiebedarf, entspricht das Projekt den neusten ökologischen Anforderungen. Flächen mit dichter Bepflanzung auf der Tiefgarage zwischen den beiden Gebäuden und das Vegetationskonzept, welches ausschliesslich einheimische Pflanzen vorsieht, ermöglichen eine gute Biodiversität.

3.5. Umsetzung und Installation

Die engen Platzverhältnisse im belebten Dorfkern von Hünenberg bedingen eine sehr frühe Planung der Baustelleninstallation und der Zu- und Abfahrtswege. Dabei wird der Sicherheit im Bereich der Baustelle grosses Gewicht beigemessen und darauf geachtet, dass der Verkehrsfluss auf der Chamerstrasse möglichst nicht belastet wird. Insbesondere während der verkehrsintensiven Aushubphase soll der Lastwagenverkehr in einem Einbahnregime mit Warteraum grossräumig über die Zentrumstrasse umgeleitet werden. Der provisorische Parkplatz auf der Festwiese wird den Handwerkern als Parkplatz und Materialfläche dienen. Das Trottoir entlang der Chamerstrasse wird im Bereich der Baustellenzufahrt gesperrt und die Fussgänger werden auf die andere Strassenseite umgeleitet. Entlang des Maihölzliweges wird eine geschlossene Baustellenwand die Baustelle vom Fussgängerverkehr trennen.

Installation Baustelle



4. Preisgünstiger Wohnraum

Der Kanton Zug und die Gemeinden haben im Rahmen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) den Auftrag, den Bau, die Erneuerung, den Erwerb und den Erhalt von preisgünstigem und/oder altersgerechtem Wohnraum zu fördern. Die baulichen Kriterien für den preisgünstigen Wohnungsbau werden für 13 der 14 Wohnungen eingehalten. Gemäss Bebauungsplanvorschriften sind mindestens 30 % der anrechenbaren

Wohnflächen als preisgünstige Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anzubieten. Der politische Prozess unter Mitwirkung einer parteipolitisch zusammengesetzten Kommission ist noch ausstehend. Weiter ist das Nutzungs- und Verwaltungsreglement noch offen. Für die Verwaltung soll ein externer Dienstleister beauftragt werden.

Visualisierung Innenhof Gemeindehaus/Wohn- und Geschäftshaus



5. Kosten und Erträge

5.1. Baukredit (Projektkosten)

Kostenvoranschlag vom 12. August 2024 (+/- 10 %)

Die Planungs- und Baukosten setzen sich gemäss Kostenvoranschlag wie folgt zusammen:

		Total	Gemeinde haus *2	Geschäfts- und Wohnhaus *3	Tiefgarage
Vorbereitungsarbeiten	CHF	677'000	99'400	80'300	497'300
Gebäude inkl. Honorare	CHF	26'172'000	11'015'900	9'567'150	5'588'950
Betriebseinrichtungen	CHF	113'000	68'000	-	45'000
Umgebung	CHF	793'000	542'000	251'000	-
Baunebenkosten	CHF	625'000	362'000	160'000	103'000
Vorinvestitionen Grundstück	CHF	488'000	203'000	127'000	158'000
Bauherrenleistungen/Diverses	CHF	755'000	555'000	-	200'000
Ausstattung/Möblierungen *1	CHF	1'977'000	1'977'000	-	-
Unvorhergesehenes	CHF	750'000	312'000	195'000	243'000

Gesamtkosten inkl.

Unvorhergesehenes CHF 32'350'000 15'134'300 10'380'450 6'835'250

abzüglich Projektierungskredit CHF - 2'690'000

(bereits bewilligt am 20. Juli 2024)

Total Baukredit CHF 29'660'000

Der Kostenvoranschlag +/- 10 % basiert auf dem Schweizerischen Baupreisindex Grossregion Zentralschweiz vom April 2024 mit 117.0 Punkten auf Basis Oktober 2020 = 100 Punkte.

Die Kosten reduzieren sich voraussichtlich noch um den Energieförderbeitrag des Bundes für die Photovoltaikanlage, dessen Höhe rund CHF 30'000 betragen dürfte.

*1 Die Kostenposition der Ausstattung/Möblierungen beinhaltet neben dem klassischen Mobiliar auch Telefonkabinen, Besprechungsboxen, Vorhänge sowie Schreinerarbeiten im Kundenzonenbereich. Die Position ist etwas höher als üblich, da die flexible Nutzbarkeit sich in höheren Kosten bezüglich Ausstattung/Möblierung anstelle fester Bausubstanz zeigt.

*2 inkl. Keller und Technik im Untergeschoss und Umgebungsanteil

*3 inkl. Keller und Technik im Untergeschoss sowie Untergeschossflächen des Polizeipostens und Umgebungsanteil

Baupreis pro Kubikmeter

Der Baupreis pro Kubikmeter bezieht sich auf die Position Gebäude inkl. Honorare.

Gemeindehaus 847 CHF pro m³

Geschäfts- und Wohnhaus ohne Untergeschosse 1'207 CHF pro m³

Tiefgarage ohne Keller und Technikräume 551 CHF pro m³

5.2. Kostenentwicklung

Kosten gemäss Wettbewerb; Baupreisindex vom Oktober 2021, 104.8 Punkte mit einer Genauigkeit von +/- 25 %	CHF	27'000'000
Bauteuerung von rund 12 % (Baupreisindex April 2024 und Anpassung der MWST auf 8.1 %)	CHF	3'255'000
Total Kosten gemäss Wettbewerb + Teuerung	CHF	30'255'000
Mehrkosten gegenüber dem Wettbewerb bestehend aus	CHF	2'095'000
– Volumenvergrösserung im Untergeschoss um 1'745 m³	CHF	~ 961'000
– Elektroanlagen und mehr sicherheitsrelevante Ausstattungen	CHF	~ 356'000
– Vorinvestitionen Bebauungsplan Maihölzli	CHF	~ 488'000
– Systemwechsel Heizung-Lüftung-Klima, HLK (Kühldecken)	CHF	~ 290'000
Total Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 10 %)	CHF	32'350'000

5.3. Finanzielle Auswirkungen und Vermietung

Die Investitionsplanung sieht vor, dass in den Jahren 2022 bis 2024 Ausgaben für die Projektierungsarbeiten von CHF 2'690'000 getätigt werden. Die restliche Investition von CHF 29'660'000 für den Baukredit wird in den Jahren 2025 bis 2028 fällig (Genauigkeitsgrad +/- 10 %).

5.3.1. Teil Verwaltungsvermögen (Baufeld D, Gemeindehaus, rund 60 % der Gesamtkosten)

Pro Jahr ist nach der erfolgten Realisierung der Neubauten bzw. mit der Inbetriebnahme – geplant 2027 – für die folgenden 33.33 Jahre mit nachstehenden Folgekosten und Erträgen in der Erfolgsrechnung zu rechnen:

Abschreibungen:	CHF	582'300 *
Personal- und Sachaufwand:	Die Aufwände werden sich gegenüber der Nutzung im aktuellen Gemeindehaus nicht wesentlich verändern. Die grösseren Flächen verursachen Mehrkosten in der Bewirtschaftung, beispielsweise in der Reinigung. Diese Mehrkosten werden sich mit den tieferen Unterhalts- und Betriebsaufwendungen ausgleichen.	
Erträge aus Vermietung: (3. Obergeschoss)	Aus den vermietbaren Gewerbeflächen von 497 m² im 3. Obergeschoss sollen marktgerechte Einnahmen generiert werden. Dies entspricht bei einer Kapitalverzinsung von 2 % einer Jahresmiete von rund CHF 129'436 was CHF 260 pro m² entspricht.	

* Die Abschreibung erfolgt gemäss dem Finanzhaushaltsgesetz jeweils bei Hochbauten (Gebäude) linear mit 3 % vom Anschaffungswert.

5.3.2. Teil Finanzvermögen (Baufeld E, Wohn- und Geschäftshaus, rund 40 % der Gesamtkosten)

Die Mieterträge der Gewerbeeinheit (Zuger Polizei) und die der 4.5-Zimmer-Attikawohnung sollen marktgerechte Einnahmen generieren. Für die weiteren 13 Wohnungen, welche die baulichen Kriterien für den preisgünstigen Wohnungsbau erfüllen, ist der politische Prozess unter Mitwirkung einer parteipolitisch zusammengesetzten Kommis-

sion, noch ausstehend. Je nach auf dem Wohnungsmarkt angebotenen effektiven Anteil an preisgünstigen Wohnungen wird sich die marktgerechte Rendite in Richtung «Kostenmiete» schmälern. Der Landanteil des Wohn- und Geschäftshauses wird zum Zeitpunkt der Bauvollendung vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen.

Aus den vermietbaren Einheiten erfolgt eine Monatsmiete von:

		marktgerecht*	preisgünstig nach WFG*
3 x 2½-Zi-Wohnungen, à je rund 57 m ²	je rund CHF	3 x 1'873	3 x 1'690
7 x 3½-Zi-Wohnungen à je rund 77 m ² , davon eine im Attikageschoss	je rund CHF	7 x 2'531	7 x 2'140
3 x 4½-Zi-Wohnungen à je rund 98 m ²	je rund CHF	3 x 3'216	3 x 2'680
1 x 4½-Zi-Wohnung im Attika mit rund 117 m ² (nicht nach kantonalem Wohnraumförderungsgesetz)	rund CHF	3'847	marktgerecht
1 x Geschäftsraum inkl. UG mit rund 249 m ² (Flächen des Polizeiposten)	rund CHF	5'667	marktgerecht
Total pro Monat	rund CHF	42'498	37'604
Total pro Jahr	rund CHF	509'976	451'248

* Berechnungsgrundlage: 1.5 % Amortisation, 0.9 % Unterhalt und Betrieb, 4 % Verwaltungskosten von der Miete, 1.75 % Kapitalverzinsung bei WFG und 2 % Kapitalverzinsung bei Marktpreis. Der Landanteil wird auf CHF 2'300 pro m² veranschlagt, bei der Miete nach WFG reduziert sich dieser bis zu den maximal möglichen Anlagekosten gemäss der kantonalen Vorgabe. Die Preise basieren auf vereinfachten Flächensimulationen, welche noch nicht einer exakten Wertverteilung einer effektiven Vermietung entspricht.

5.3.3. Heutiges Gemeindehaus (Chamerstrasse 11, nicht Projektbestandteil)

Das heutige Gemeindehaus an der Chamerstrasse 11 wird zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des neuen Gemeindehauses ebenfalls vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen transferiert. Gemeinsam mit der Stockwerkeigentümerschaft wurde die Sanierung/

Totalerneuerung bereits angegangen. Der Nutzungsmix (Wohnungen, Geschäfte, usw.) beziehungsweise das weitere Vorgehen wird zu gegebener Zeit in einem separaten Geschäft behandelt.

6. Argumente der Gegnerschaft

Es haben sich bis Redaktionsschluss keine der Gemeinde bekannten wesentliche Minderheiten oder Gruppierungen gegen den Baukredit für ein neues Gemeindehaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Maihölzli ausgesprochen.

7. Was geschieht bei einem Nein

Die Gemeindeverwaltung müsste weiterhin in den Räumlichkeiten der Chamerstrasse 11 ihre Dienstleistungen erbringen. Die Räume bieten keine Reserven mehr. Einzelne Organisationseinheiten müssten in andere gemeindliche Gebäude ausgelagert werden. Während der Sanierungsphase der Chamerstrasse 11 wäre die Gemeindeverwaltung in einem Provisorium unterzubringen. Die Arbeitsabläufe bzw. die Arbeitsweise könnten nicht umfassend an die heutigen Standards angepasst werden. Die Arbeitsplatzattraktivität würde auf dem heutigen Stand verbleiben. Weiter könnte die Hünenberger Bevölkerung nicht von 14 zusätzlichen modernen Wohnungen, einer neuen Gewerberäumlichkeit (Zuger Polizei) und von autonom benutzbaren Sitzungszimmern profitieren.

8. Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Verpflichtungskredit von CHF 29'660'000 (inkl. 8.1 % MWST / Preisbasis: Schweizerischer Baupreisdex, Stand April 2024 der Region Zentralschweiz = 117.0) zur Ausführung des Bauvorhabens für ein neues Gemeindehaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Maihölzli zustimmen?

8.1. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Damit die Gemeindeverwaltung ihre Dienstleistungen in angemessenen und notwendigen Räumlichkeiten in zeitgemässer Arbeitsweise erbringen kann und die Hünenberger Bevölkerung von zusätzlichen modernen Wohnungen sowie autonom benutzbaren Sitzungszimmern profitieren kann, empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

JA

zum Verpflichtungskredit von CHF 29'660'000 zur Ausführung des Bauvorhabens für ein neues Gemeindehaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Maihölzli.

8.2. Stellungnahme der Parteien und Kommissionen

8.2.1. Parteien

Die Mitte Hünenberg

JA – Die Mitte Hünenberg steht den Neubauten grundsätzlich positiv gegenüber und empfiehlt die Vorlage anzunehmen. Wie bei allen Projekten gibt es Aspekte, die gut gelungen sind, andere weniger. Hervorheben wollen wir den Bau eines dritten Stockwerks im Gemeindehaus. Hier zeigt sich innovative Weitsicht. Erfreut sind wir zudem, dass ein grosser Teil der Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum auf den Markt kommen soll.

FDP Hünenberg

JA – Die FDP Hünenberg unterstützt den Baukredit für das neue Gemeindehaus und das Wohnhaus, da wir die langfristigen Vorteile, inklusive Mieterträge, sehen. Gleichzeitig verstehen wir die Bedenken zu den hohen Kosten. Deshalb fordern wir die Gemeinde auf, unnötige Zusatzaufwendungen zu vermeiden und den Kredit idealerweise nicht voll auszuschöpfen.

SVP Hünenberg

STIMMFREIGABE – Die SVP Hünenberg hat einstimmig die Stimmfreigabe beschlossen. Auf Grund der vorliegenden Informationen bis dato, konnte keine abschliessende Meinungsbildung vorgenommen werden, da noch diverse Kennzahlen nicht erklärt werden konnten. Wir sind der Meinung, dass bei einem so hohen Kredit die Zahlen und Fakten transparent wiedergegeben werden müssten.

Stellungnahme des Gemeinderates: Auf Nachfrage fehlten der SVP Hünenberg der Baupreis pro Kubikmeter, die neue Büroräumfläche der Gemeindeverwaltung verglichen mit jener im alten Gemeindehaus und warum es zwei Tiefgarageneinfahrten braucht. Diese Themen sind in der Abstimmungsvorlage auf Seite 16, Seite 10 und Seite 7 vorzufinden.

Grüne Hünenberg

JA – Die Grünen Hünenberg stimmen der Vorlage zu, bedauern aber, dass bei der Fassade die Beschattung und Kühlung mit innovativen Möglichkeiten, z. B. Begrünung verpasst wurde. Dies muss nun mit zusätzlicher Energie sichergestellt werden.

SP Hünenberg

JA – Die SP Hünenberg sagt «Ja» zum neuen Gemeindehaus. Das Projekt Gemeindehaus wird von der SP Hünenberg als gelungen und zukunftsweisend beurteilt. Insbesondere die Holzbauweise und der Betrieb einer Erdsonde sind begrüßenswert. Der Baukredit wird als eher hoch beurteilt, ist jedoch eine Investition über Jahrzehnte. Die Erweiterung der PV-Anlage an den Südfassaden wäre sinnvoll.

8.2.2. Kommissionen

Rechnungsprüfungskommission

JA – Die Rechnungsprüfungskommission hat die Wirtschaftlichkeit der Gesamtvorlage geprüft und spricht sich für den Verpflichtungskredit zur Ausführung des Bauvorhabens für ein neues Gemeindehaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Maihölzli aus.

ad-hoc-Baukommission

JA – Die parteipolitisch zusammengesetzte ad-hoc-Baukommission hat das Vorhaben in der Planungsphase begleitet. Das Projekt entspricht vollumfänglich den Vorgaben des Bebauungsplans, passt sich gut in das Dorfzentrum ein und überzeugt funktional, ökonomisch und in zeitgemässer Architektur gleichermaßen. Die ad-hoc-Baukommission empfiehlt daher den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

Planungs- und Baukommission

JA – Die Planungs- und Baukommission spricht sich für den Verpflichtungskredit zur Ausführung des Bauvorhabens für ein neues Gemeindehaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Maihölzli aus.

Umwelt- und Energiekommission

JA – Die Umwelt- und Energiekommission stimmt dem Antrag für den Kredit des Neubaus Gemeindehauses sowie Wohn- und Geschäftshauses zu. Das Projekt ist mit der vorgesehenen Hybridbauweise Holz/Beton sowie dem angestrebten Minergie-Eco-Zertifikat ökologisch fortschrittlich. Die Wahl des gemeinsamen Heizungssystems für beide projektierten Bauten erweist sich auf Grund der verschiedenen Nutzungen (Wohnen / Dienstleistung) aus ökonomischen und ökologischen Aspekten als geeignet.

Finanzkommission

JA – Die Finanzkommission empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage. Aus finanzieller Sicht ist die Investition zukunftsgerichtet, wirtschaftlich und tragbar.

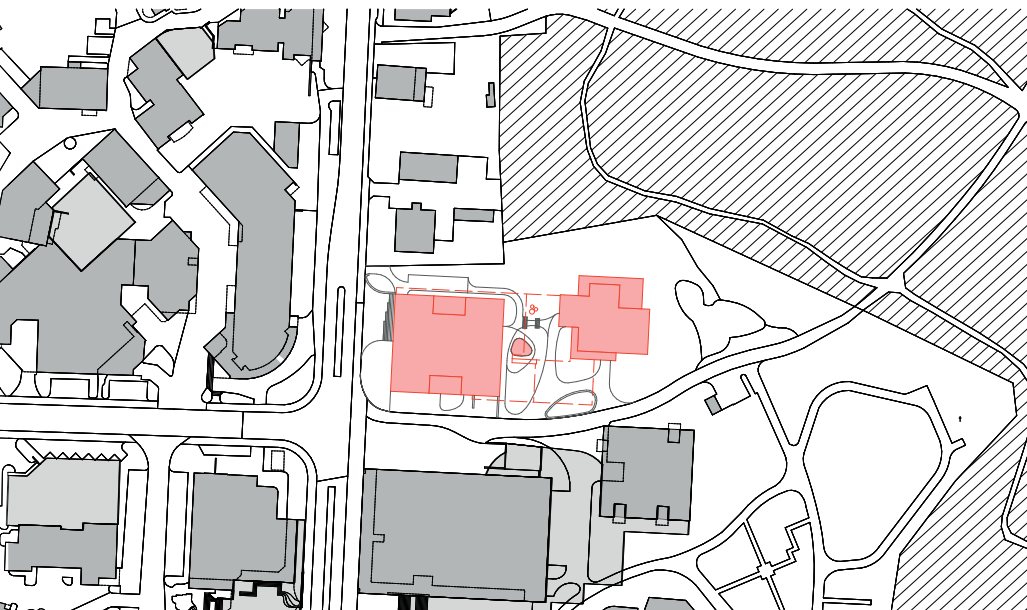
9. Einsicht in Dokumente

Die Originale der Dokumente liegen nach dem Versand der Abstimmungsvorlage bis zum Abstimmungstag zur öffentlichen Einsicht im Gemeindehaus auf.

Dokumente

Situationsplan	Seite 22
Umgebungsplan	Seite 22
Grundrissplan 2. Untergeschoss Gemeindehaus	Seite 23
Grundrissplan 1. Untergeschoss Gemeindehaus	Seite 23
Grundrissplan Erdgeschoss Gemeindehaus/1. Untergeschoss Wohn- und Geschäftshaus (Keller)	Seite 24
Grundrissplan 1. Obergeschoss Gemeindehaus/Erdgeschoss Wohn- und Geschäftshaus (Polizei)	Seite 24
Grundrissplan 2. Obergeschoss Gemeindehaus/1. Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus	Seite 25
Grundrissplan 3. Obergeschoss Gemeindehaus/2. Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus	Seite 25
Grundrissplan Dach Gemeindehaus/3. Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus	Seite 26
Grundrissplan Dach Gemeindehaus/4. Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus	Seite 26
Grundrissplan Dach	Seite 27
Schnitt	Seite 27

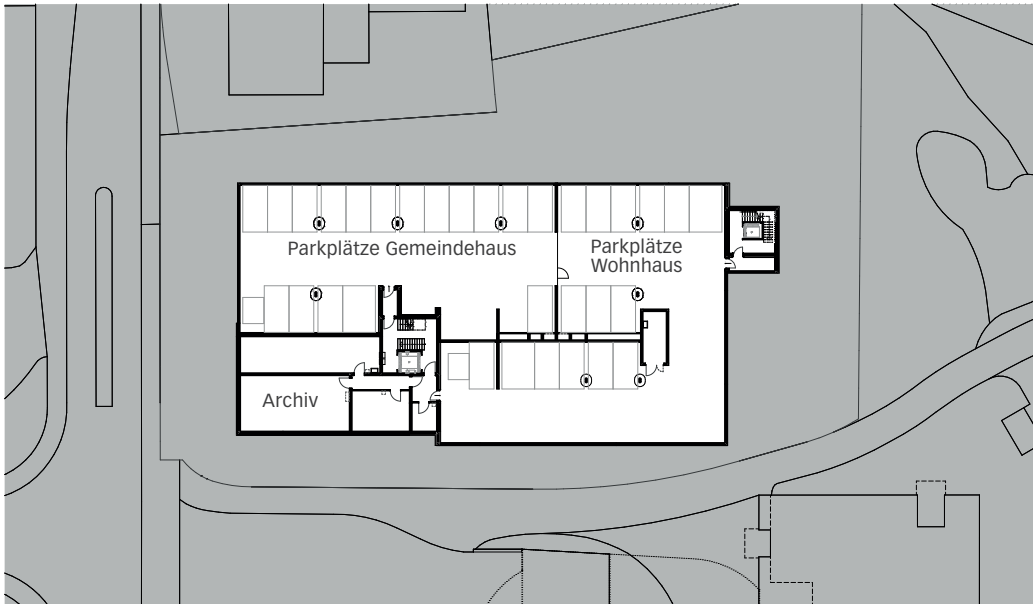
Situation



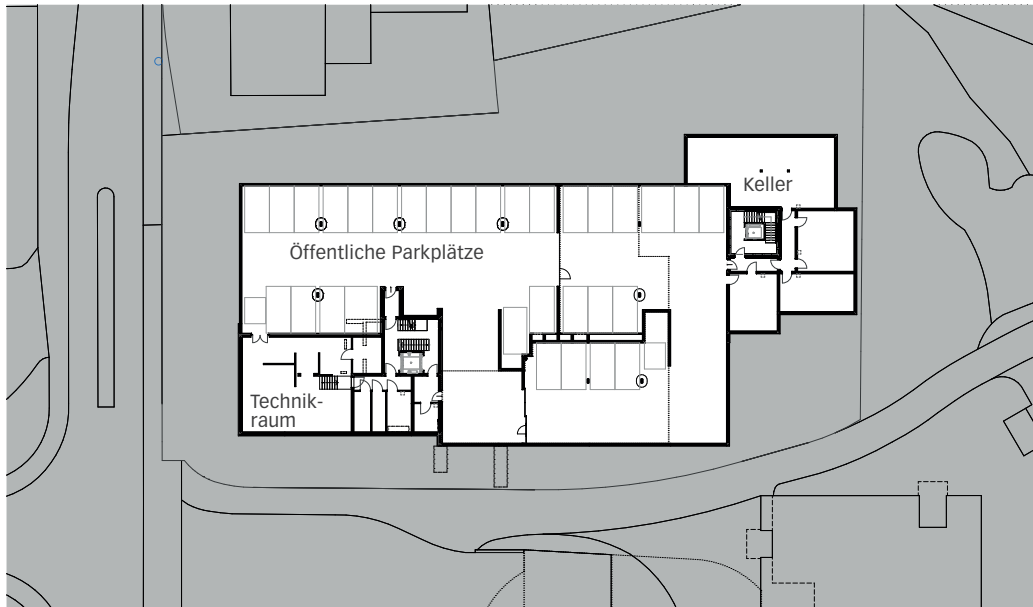
Umgebung



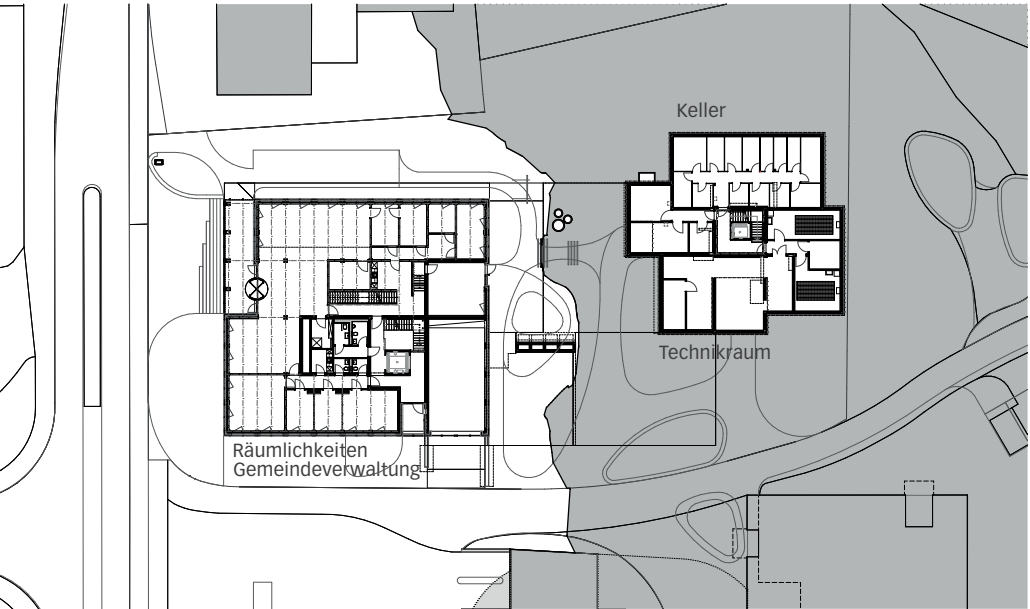
2. Untergeschoss Gemeindehaus



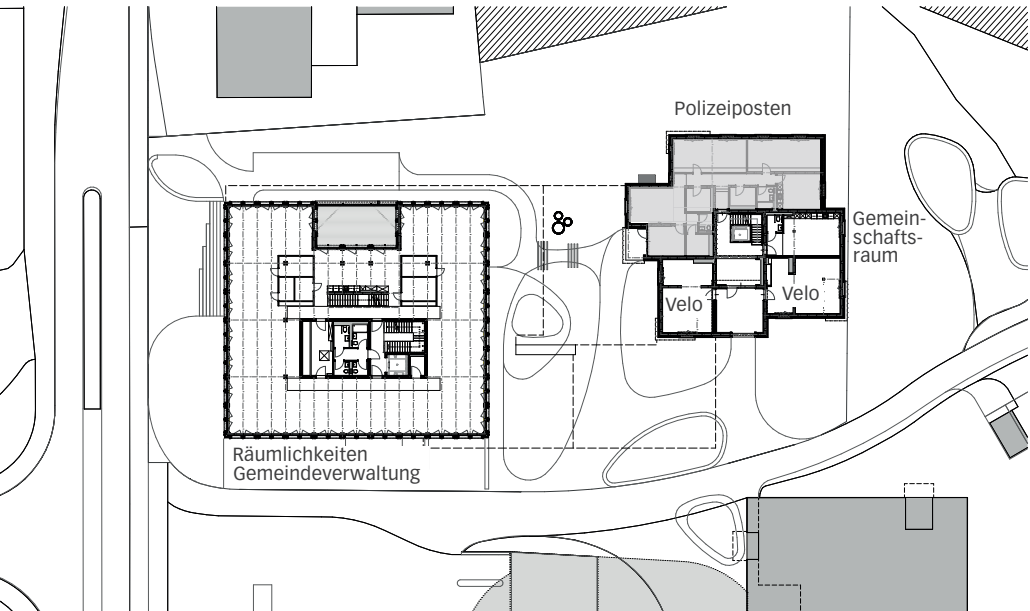
1. Untergeschoss Gemeindehaus



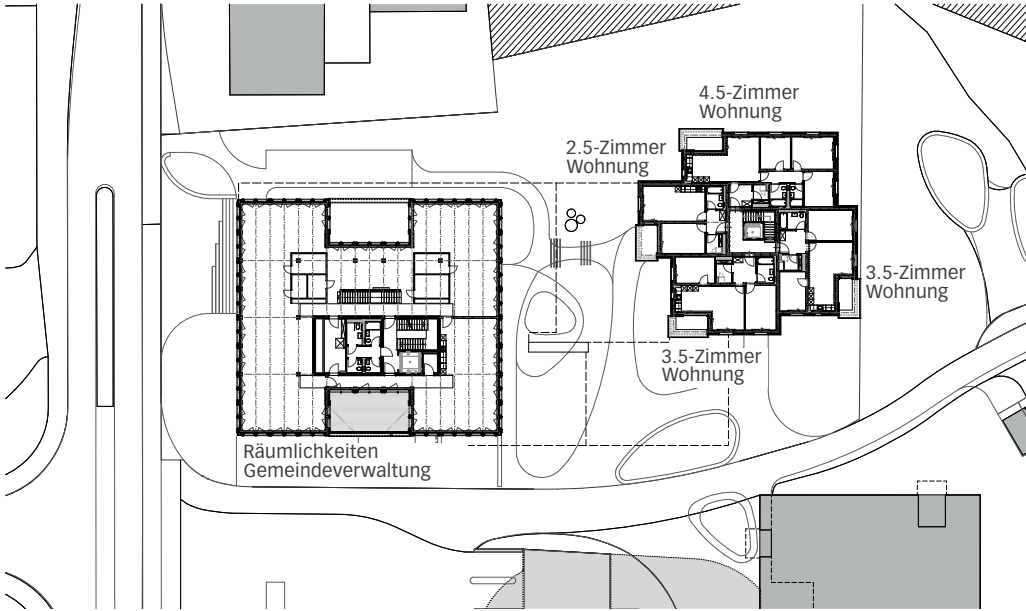
Erdgeschoss Gemeindehaus/1. Untergeschoss Wohn- und Geschäftshaus (Keller)



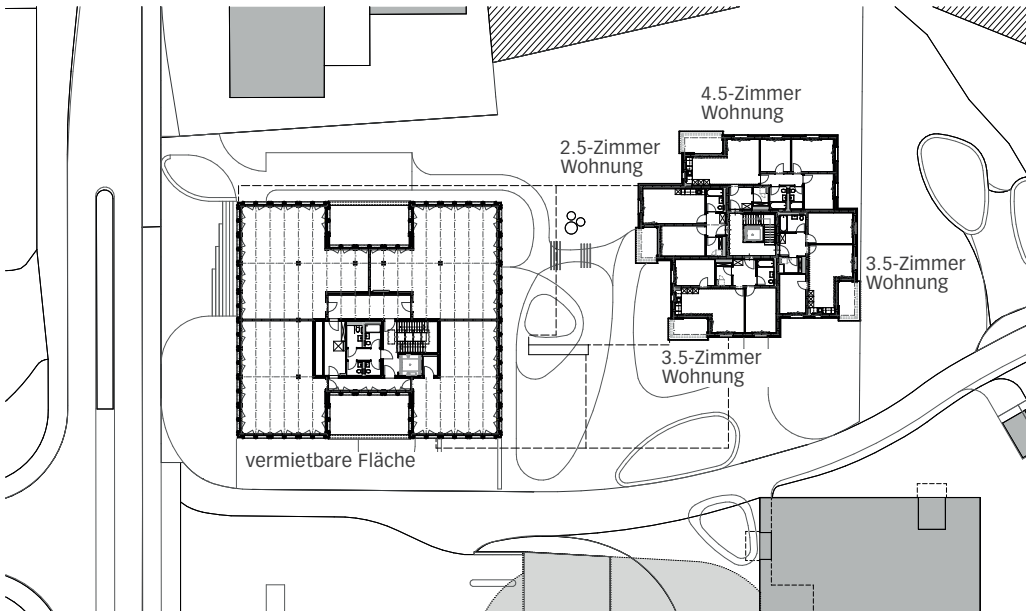
1. Obergeschoss Gemeindehaus/Erdgeschoss Wohn- und Geschäftshaus



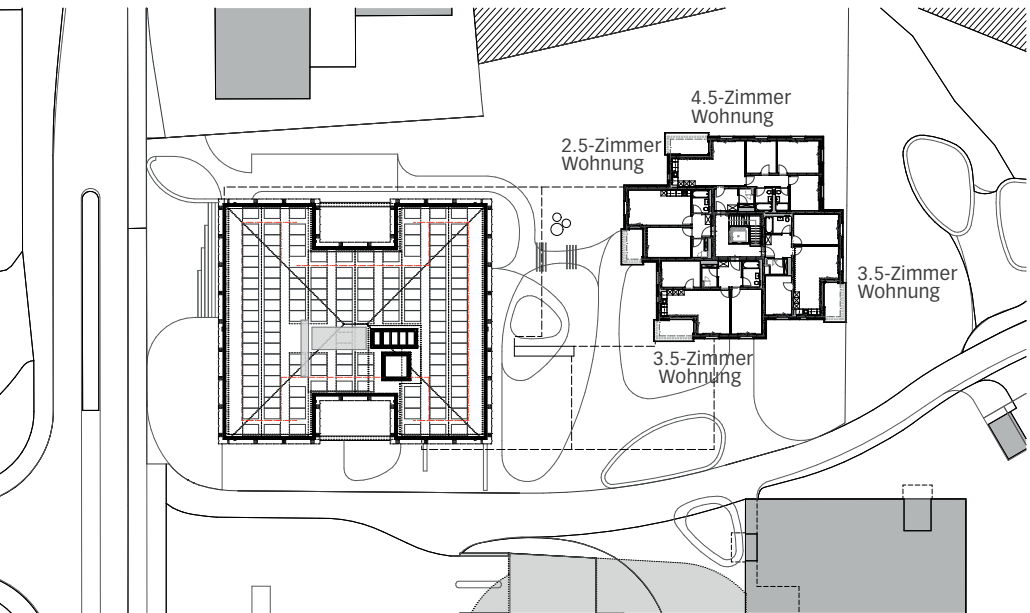
2. Obergeschoss Gemeindehaus/1. Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus



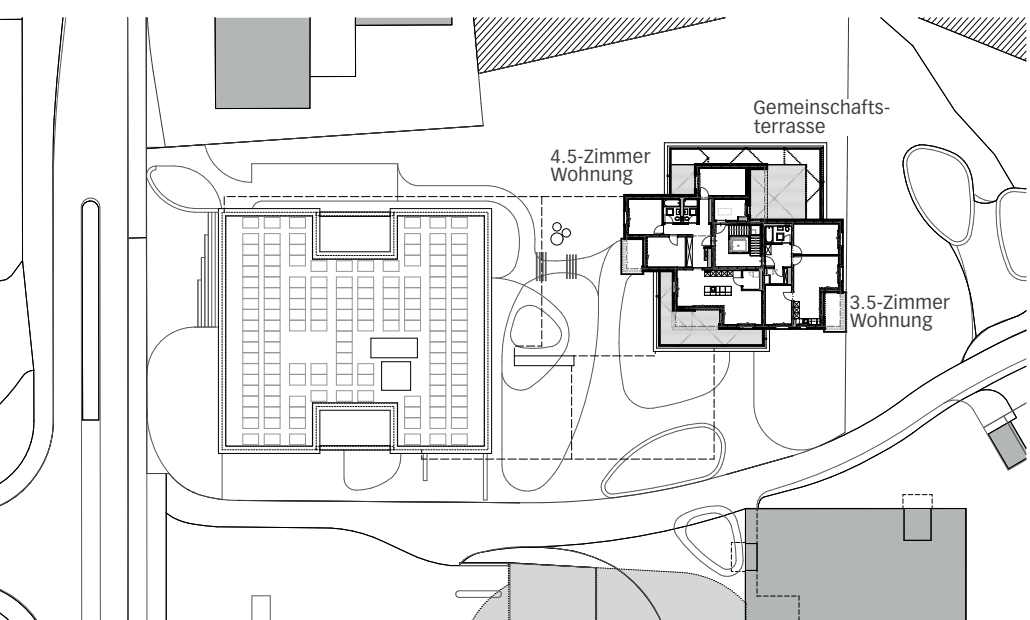
3. Obergeschoss Gemeindehaus/2. Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus



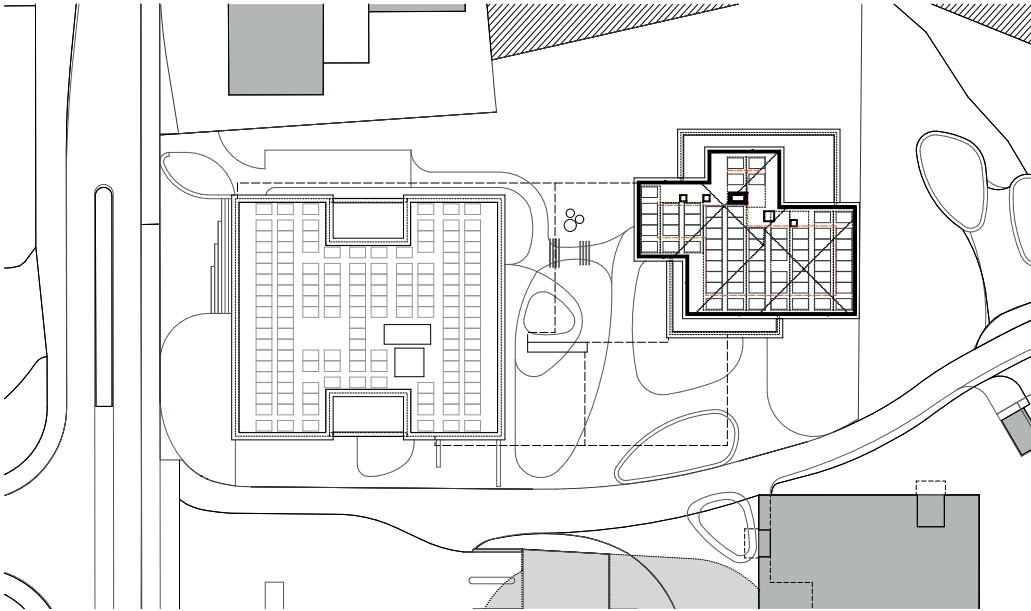
Dach Gemeindehaus/3. Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus



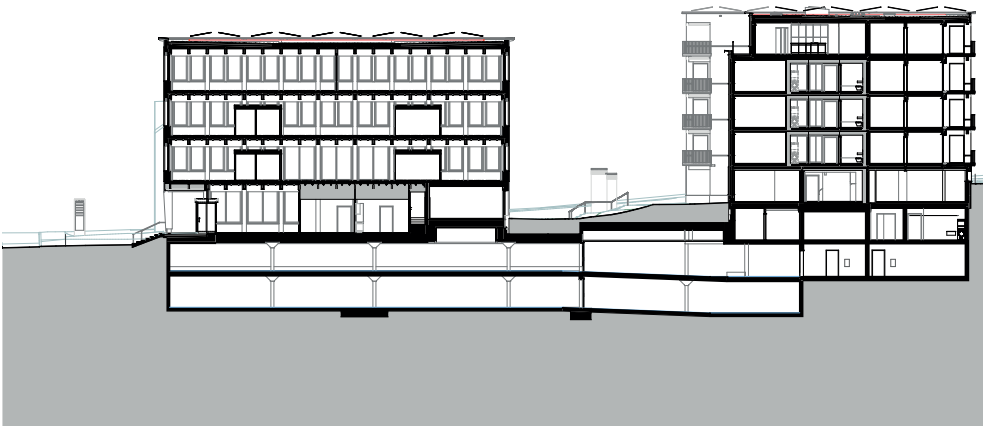
Dach Gemeindehaus/4. Obergeschoss Wohn- und Geschäftshaus



Dach



Schnitt



Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

JA

zum Verpflichtungskredit von CHF 29'660'000 zur Ausführung des Bauvorhabens für ein neues Gemeindehaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus im Maihölzli.



Gemeinde Hünenberg