

# Objektkredit Neubau Werk- und Ökihof einschliesslich Mantelnutzung und Tiefgarage

Infoveranstaltung zur Abstimmung  
vom 28. September 2025

08. September 2025



# Agenda

- Kommunale Entwicklungsstrategie «Risch der Zukunft»
- Neubau Werk- und Ökihof
- Gesamtinvestition und Wirtschaftlichkeit
- Abstimmungsfragen
- Fragerunde

# Kommunale Entwicklungsstrategie «Risch der Zukunft»



Orte der Begegnung



Räume für alle und vieles



Alles in nächster Nähe



Achtsamer Umgang mit der Natur

## Für mehr Lebensqualität



Für uns Rischerinnen und Rischer

Tragbar heute und morgen



Unterwegs für eine ganze Sache

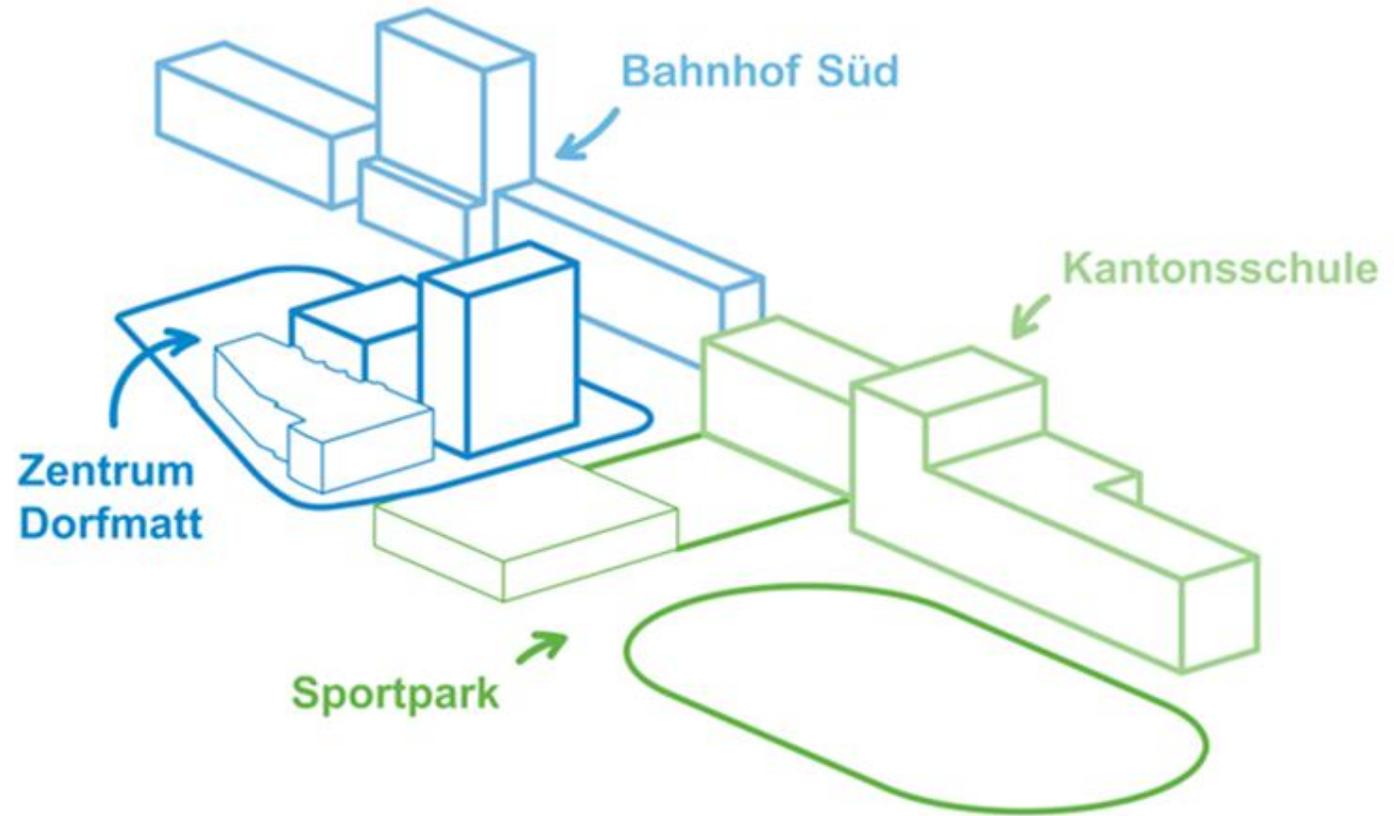
#wir sind risch



Offen und transparent

# Weg frei für die Zentrumsentwicklung

- Synergien für Gemeinde und Vereine



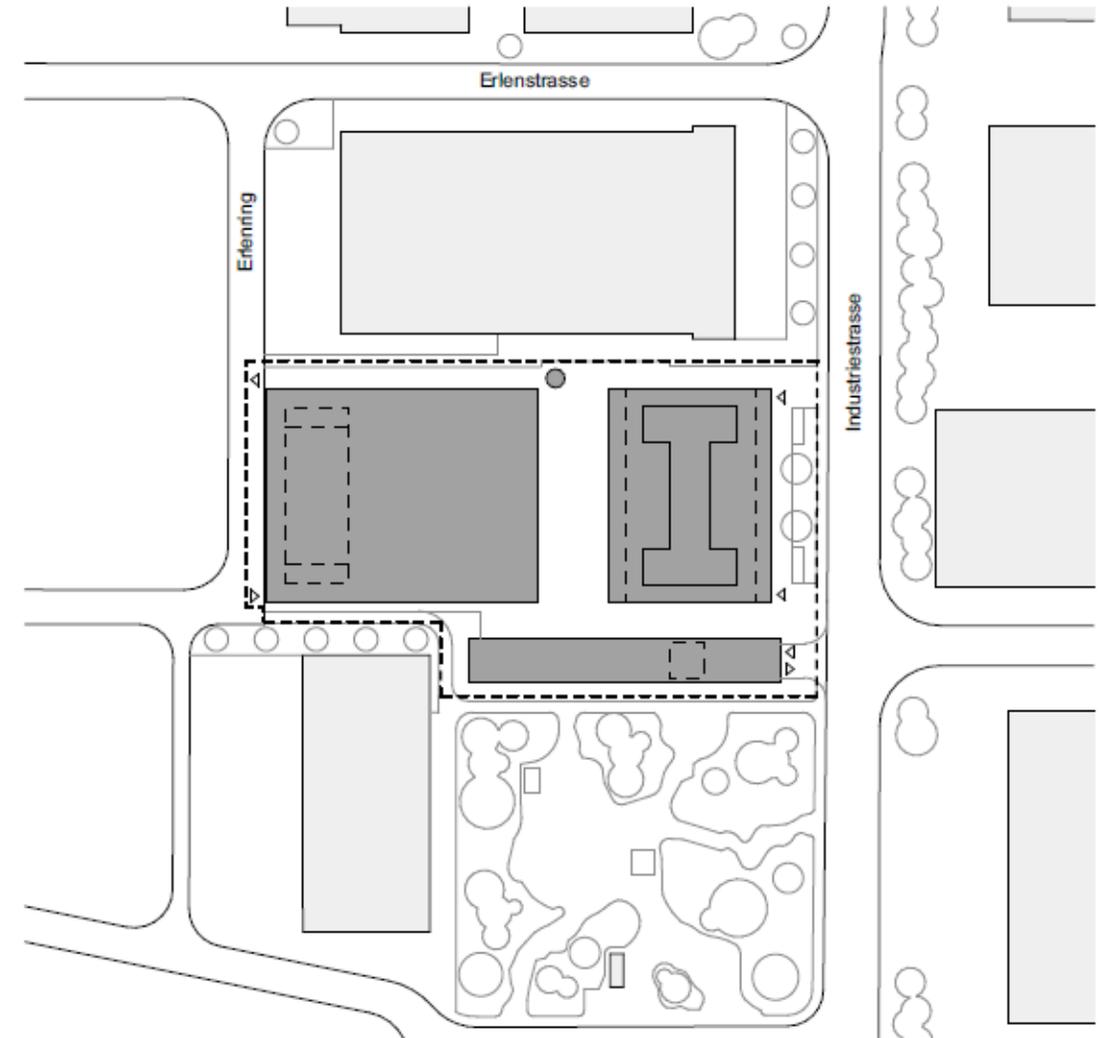
# Neubau Werk- und Ökihof

# Ausgangslage und Handlungsbedarf



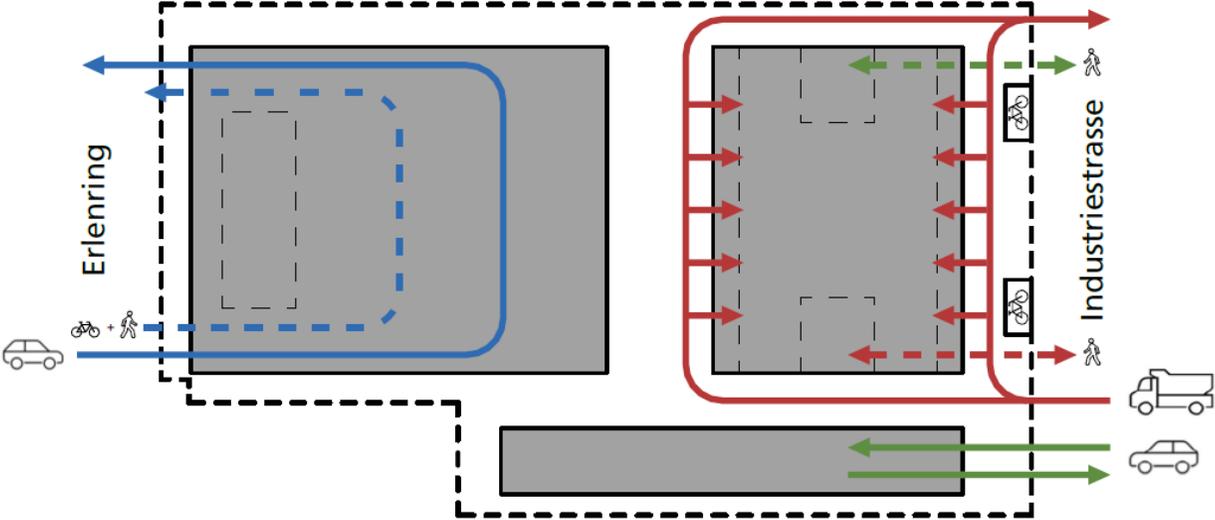
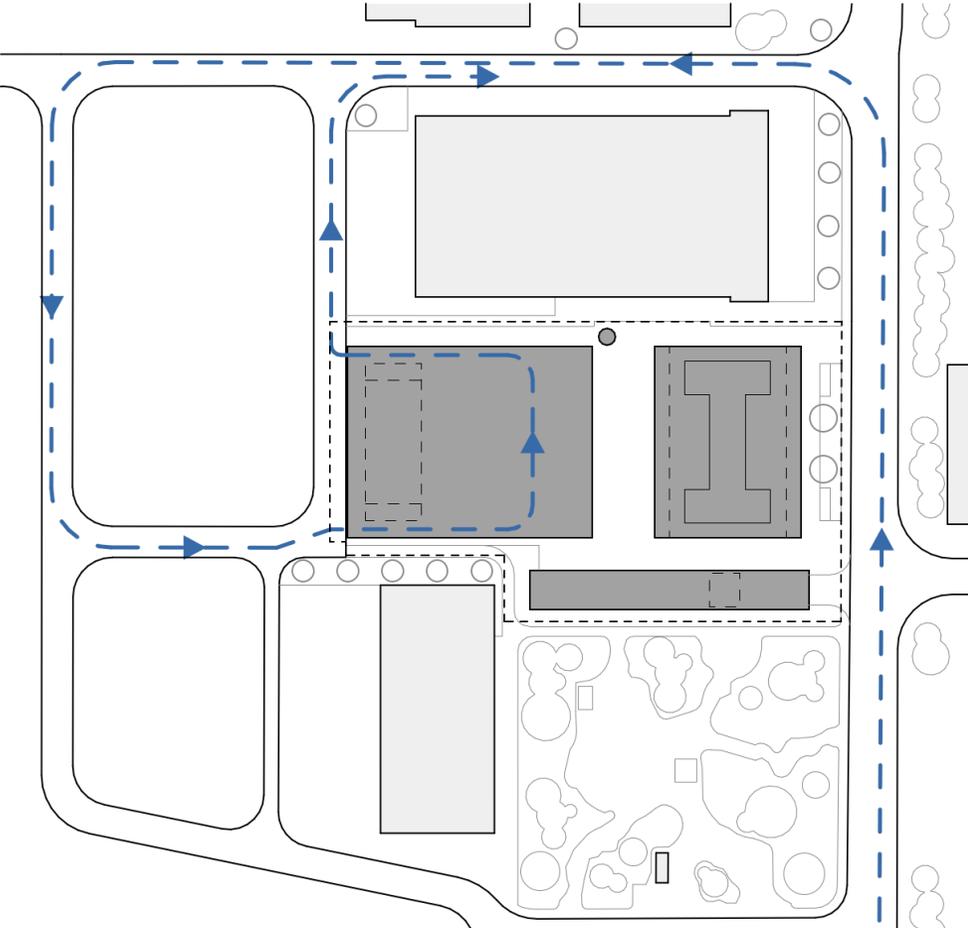
# Geeigneter Standort

- Standortevaluation 2021/2022 mit Einbezug der Parteien
- GS 2045 als optimaler Standort
- Thematisiert an GV Juni 2022



Geplanter Standort im Industriegebiet (Situationsplan 1:500)

# Durchdachtes und entflochtenes Verkehrskonzept

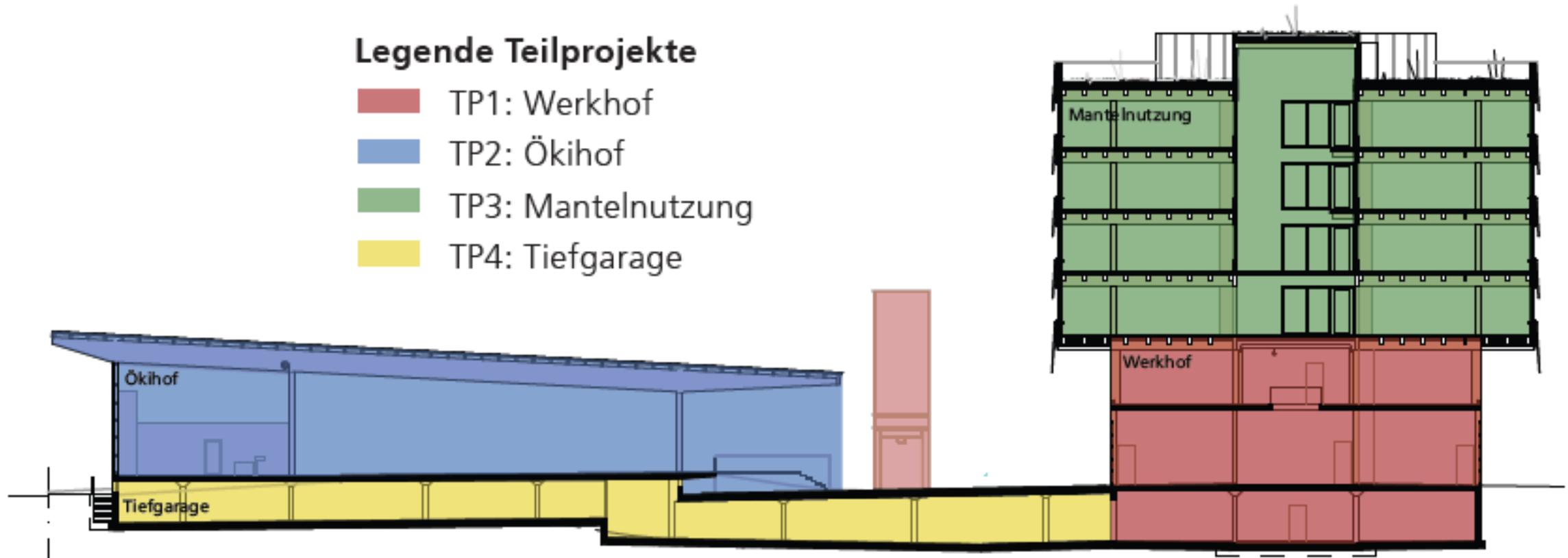


-  Fussgänger- und Fahrzeugverkehr Ökihof
-  Fussgänger- und Fahrzeugverkehr Werkhof
-  Fussgänger- und Fahrzeugverkehr Büroflächen (Mantelnutzung)

# Schematische Darstellung

## Legende Teilprojekte

- TP1: Werkhof
- TP2: Ökihof
- TP3: Mantelnutzung
- TP4: Tiefgarage







# Visualisierungen Bauprojekt Erlenhof



# Video



# Mantelnutzung

- Die Mantelnutzung umfasst 4 Geschosse mit insgesamt 3'350 m<sup>2</sup>.
- Attraktive, zweckmässige und flexibel nutzbare Gewerbe- und Dienstleistungsflächen
- Nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung des Baulands
- Amortisation der Investition mittels Mieteinnahmen



Büroräumlichkeiten der Mantelnutzung

# Ökihöfe light als ergänzendes Dienstleistungsangebot

- Für die Bevölkerung (ohne Auto)
- Zur Entlastung neuer Werk- und Ökihof und für tägliche Abfälle
- Rahmenkredit wurde an GV vom 2. Juni 2025 genehmigt.



Beispielbild aus Unterägeri

# Gesamtinvestition und Wirtschaftlichkeit

# Gesamtkosten und Kostenaufteilung

| TP    | Teilprojekt  | Baukosten in Franken<br>(inkl. 8.1 % MwSt.) |
|-------|--|---|
| TP1   | Werkhof  | 13'000'000                                  |
| TP2   | Ökihof   | 5'500'000                                   |
| TP3   | Mantelnutzung, Finanzvermögen                              | 15'400'000                                  |
| TP4   | Tiefgarage   |   |
| TP4.1 | Tiefgarage Anteil Werk- und Ökihof,<br>Verwaltungsvermögen | 1'950'000                                   |
| TP4.2 | Tiefgarage Anteil Mantelnutzung, Finanzvermögen            | 4'550'000                                   |
|       | Total Baukosten im KV ausgewiesen                          | 40'400'000                                  |
|       | Kosten für Umzugsleistungen und Ausstattungen              | 150'000                                     |
|       | <b>Total Baukosten Gebäude</b>                             | <b>40'550'000</b>                           |
|       | Grundstück GS 2045   | 5'811'000                                   |
|       | <b>Gesamtinvestition</b>                                   | <b>46'361'000</b>                           |
|       | Bereits bewilligte Planungskredite                         | -2'035'000                                  |
|       | <b>Total Kredit</b>  | <b>44'326'000</b>                           |

# Wirtschaftlichkeit der Mantelnutzung

- Mittlerer Mietzins:  
CHF 246.-/m<sup>2</sup>/Jahr
- Zielwert für Gewerbeflächen im  
2. OG: CHF 225.-/m<sup>2</sup>/Jahr
- Nettomietzins ertrag pro Jahr (inkl.  
Parkierung): rund **CHF 675'000.-**

Quelle: Wirtschaftlichkeitsstudie von  
Wüest und Partner, Stand 22. Mai 2025



Das Atrium der Mantelnutzung sorgt für Tageslicht in den innenliegenden Bereichen.

# Abstimmungsfragen

## Frage 1

Wollen Sie den Objektkredit von 44.326 Millionen Franken (24.376 Millionen Franken Verwaltungsvermögen; 19.950 Millionen Franken Finanzvermögen) für den Neubau eines Werk- und Ökihofs einschliesslich Mantelnutzung und Tiefgarage (inkl. MwSt.) annehmen?

Diese Beträge erhöhen oder verringern sich entsprechend der Entwicklung des Schweizer Baupreisindex, Region Zentralschweiz (115,5 Punkte, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte).

## Frage 2

Stimmen Sie der Entnahme des Betrags von 18.500 Millionen Franken aus der allgemeinen Reserve für zukünftige Abschreibungen für die direkte Amortisierung des Anteils Verwaltungsvermögen zu?

# Weiteres Vorgehen und Zeitplan

---

**28. September 2025** Urnenabstimmung zu Objektkredit

---

**Herbst 2025** Einreichung Baugesuch

---

**Frühjahr 2026** Baubeginn

---

**Mitte 2028** Fertigstellung und Bezug

---

**Herbst 2028** Betriebsaufnahme

---

# Mehrwert für die Bevölkerung

- Mehr Komfort und Effizienz bei der Entsorgung
- Erweitertes Dienstleistungsangebot
- Verkehrsentslastung des Zentrums
- Optimale Nutzung der Landreserven
- Synergien am richtigen Ort nutzen



Ökihof von der Seite Erlenring mit dahinterliegendem Werkhof und obergeschossiger Mantelnutzung für Dienstleistung und Gewerbe

Fragen?

Herzlichen Dank