

# Wohnüberbauung Spillmatte



**Projekt Spillmatte**

Informationsveranstaltung vom 8. November 2018

# Ablauf

1. Ausgangslage
2. Umzonung und Parzellierung
3. Projektwettbewerb
4. Rechtliche Grundlagen
5. Landkauf
6. Gesamtkosten
7. Bauprojekt (Vorprojekt, Gestaltungsplan, Projekt)
8. Sonderkredit und Urnenabstimmung
9. Verkauf
10. Weiteres Vorgehen
11. Fazit

## Projekt Spillmatte

Informationsveranstaltung vom 8. November 2018

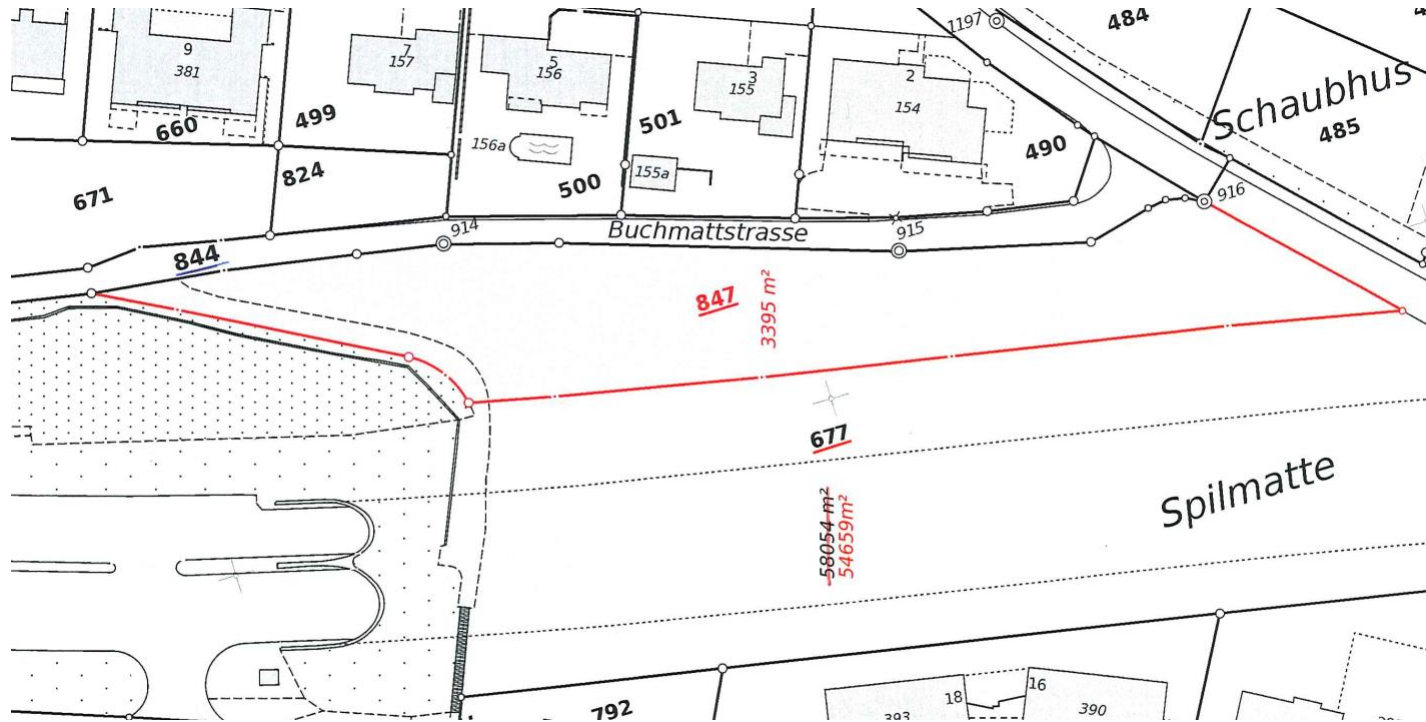
# 1. Ausgangslage

- **Absichtserklärung mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA), im November 2016**
- **Auflage: Verkauf unter Ausschluss von Spekulation und ohne Gewinn im Sinne der gemeindlichen Vergabe-Richtlinien**
- **Richtlinien erlassen durch Gemeindeversammlung im Jahre 1991 im Zusammenhang mit dem damaligen Projekt «Halde»**

## 2. Umzonung und Parzellierung

- **Umzonung an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2016**
- **Auflage: Höchster Punkt der Dachkonstruktion darf maximal 5.00 Meter über das jeweilige Niveau der Buchmattstrasse hinausragen, wobei 545 Meter über Meer nicht überschritten werden dürfen.**
- **Fläche mit 3'395 m<sup>2</sup> zwischenzeitlich abparzelliert**
- **neues Grundstück Nr. 847, Spillmatte, Grundbuch Eich**

## 2. Umzonung und Parzellierung



**Projekt Spillmatte**

Informationsveranstaltung vom 8. November 2018

# 3. Projektwettbewerb

- **Unabhängige Fachjury hat vier Planungs-Entwürfe anonym bewertet**
- **Siegerprojekt: Idee des Büros dolmus Architekten, Luzern**
- **Ziel: Wohnungen unter einer Million anbieten**  
**Aufgrund Anzahl Wohnungen (18 Einheiten) realistisch**
- **Vorstellung Wettbewerbsprojekte an Gemeindeversammlung**  
**vom 29. November 2017**

## 4. Rechtliche Grundlagen

- **Erwerb Bauland unterliegt Beschlussfassung durch Bürgerschaft**
- **Auch die Finanzierung des Bauprojektes, obwohl für die Gemeinde am Ende des Projektes keinerlei Kosten verbleiben (Zwischenfinanzierung)**
- **Aufgrund der Höhe dieser Beträge unterliegen der Landerwerb und der Baukredit gestützt auf die Bestimmungen der Gemeindeordnung einer Urnenabstimmung.**

## 5. Landkauf

- **Grenzbaurecht auf Baulinie, damit realistische Bautiefe entsteht**
- **Nutzungsrecht für vorgelagerte Gartenanlagen**
- **Kaufpreis CHF 800 pro m<sup>2</sup>, zahlbar innert 30 Tagen**
- **Verpflichtung der Gemeinde, die Überbauung dem Kaufzweck entsprechend in eigener Regie zu planen und unter Ausschluss einer Spekulation und ohne Gewinn gestützt auf Richtlinien zu veräussern**



# 5. Landkauf



## Projekt Spillmatte

Informationsveranstaltung vom 8. November 2018

## 6. Gesamtkosten

BKP	Kostenart	Anteil in %		Betrag
0	<b>Grundstück</b> (inkl. Vertragskosten)	<b>15.20 %</b>	<b>CHF</b>	<b>2'729'000</b>
1	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>6.90 %</b>	<b>CHF</b>	<b>1'243'000</b>
2	<b>Gebäude</b>	<b>70.50 %</b>	<b>CHF</b>	<b>12'656'000</b>
4	<b>Umgebung</b>	<b>3.60 %</b>	<b>CHF</b>	<b>639'000</b>
5	<b>Baunebenkosten</b>	<b>3.70 %</b>	<b>CHF</b>	<b>665'000</b>
9	<b>Ausstattung</b>	<b><u>0.10 %</u></b>	<b><u>CHF</u></b>	<b><u>8'000</u></b>
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>100 %</b>	<b>CHF</b>	<b>17'940'000</b>

# 7. Bauprojekt: Vorprojekt



**Das Siegerprojekt wurde durch das Büro dolmus Architekten GmbH, Luzern, weiterentwickelt.**

## **Projektgruppe**

### **Gemeinde**

**Adrian Bachmann, Gemeindepräsident**

**Monika Meier, Bereichsleiterin Bau u. Zentrale Dienste**

**Josef Zangger, dipl. Architekt (Berater / Mitglied Jury)**

**Franz Galliker, Geschäftsführer-StV. (Projektleitung)**

### **Architekturbüro**

**Cédric von Däniken, dolmus Architekten GmbH**

**Simon Schumacher, dolmus Architekten GmbH**

### **Baumanagement**

**Günter Fasnacht, Büro für Bauökonomie AG**

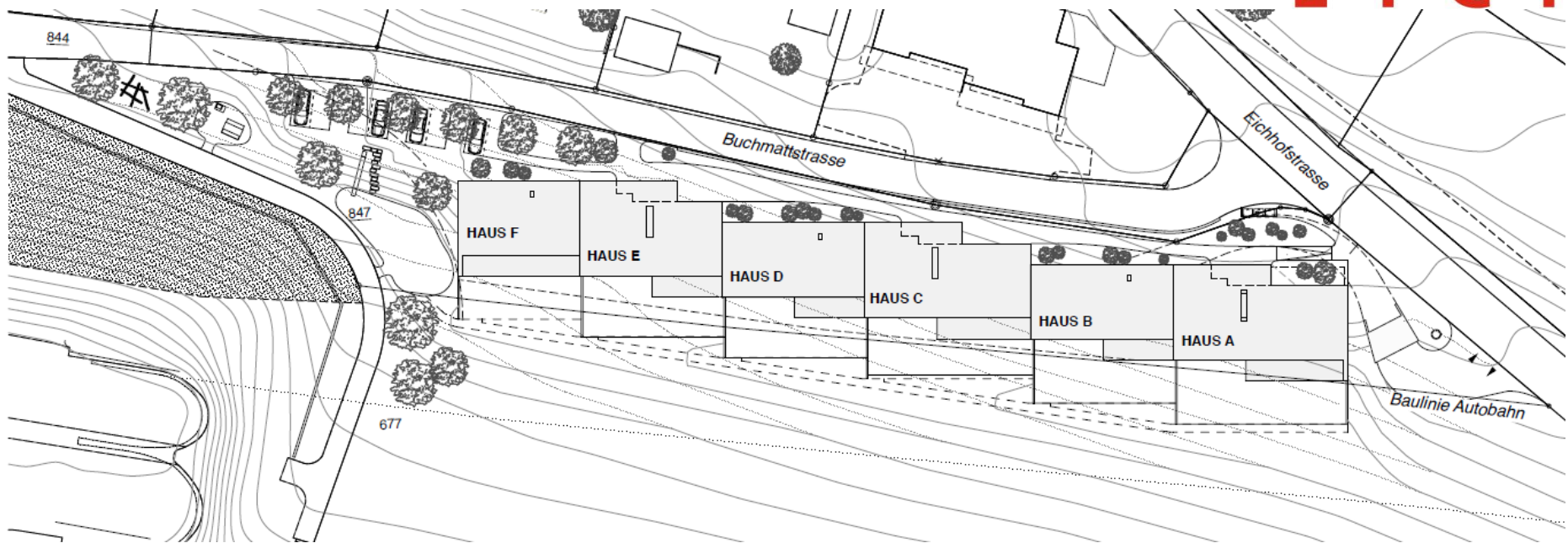
## **Projekt Spillmatte**

**Informationsveranstaltung vom 8. November 2018**

# 7. Bauprojekt: Gestaltungsplan

- **Zuweisung der Fläche im BZR in die Wohnzone E**
- **Festlegung Überbauungsziffer, Gebäudelänge, talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe durch Gemeinderat im Gestaltungsplan**
- **Lärmschutzgrenzwert kann bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen eingehalten werden.**
- **Genehmigung Gestaltungsplan an GR-Sitzung vom 18. Oktober 2018**
- **Baubewilligung, sobald Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen ist**

# 7. Bauprojekt: Gestaltungsplan



**Projekt Spillmatte**

Informationsveranstaltung vom 8. November 2018

# 7. Bauprojekt: Ausführungsprojekt



Weitere Vorstellung durch

**Cédric von Däniken, Architekt FH MAS ETH LA  
dolmus Architekten, Luzern**

**Projekt Spillmatte**

Informationsveranstaltung vom 8. November 2018

## 8. Sonderkredit

<b>Gesamtkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>17'940'000</b>
<u><b>abzüglich</b></u>		
<b>Wettbewerbskosten (Kredit 2017)</b>	<b>CHF</b>	<b>-124'000</b>
<b>Planungskosten (Kredit 2018)</b>	<b>CHF</b>	<b>-720'000</b>
		<hr/>
<b>Zu genehmigender Sonderkredit</b>	<b>CHF</b>	<b>17'096'000</b>
		<hr/>

# 8. Urnenabstimmung



GEMEINDE EICH

## Stimmzettel für die Gemeinde-Abstimmung vom 25. November 2018

Stimmen Sie einem Sonderkredit von 17.096 Millionen Franken für den Kauf des Grundstückes Nr. 847 und die Realisierung der geplanten **Wohnüberbauung Spillmatte** zu mit Ermächtigung an den Gemeinderat, die 18 Wohneinheiten, die 3 Hobbyräume und die 30 Autoeinstellplätze gestützt auf die Vergaberichtlinien zu den Selbstkosten zu veräussern?

Antwort

---

**Projekt Spillmatte**

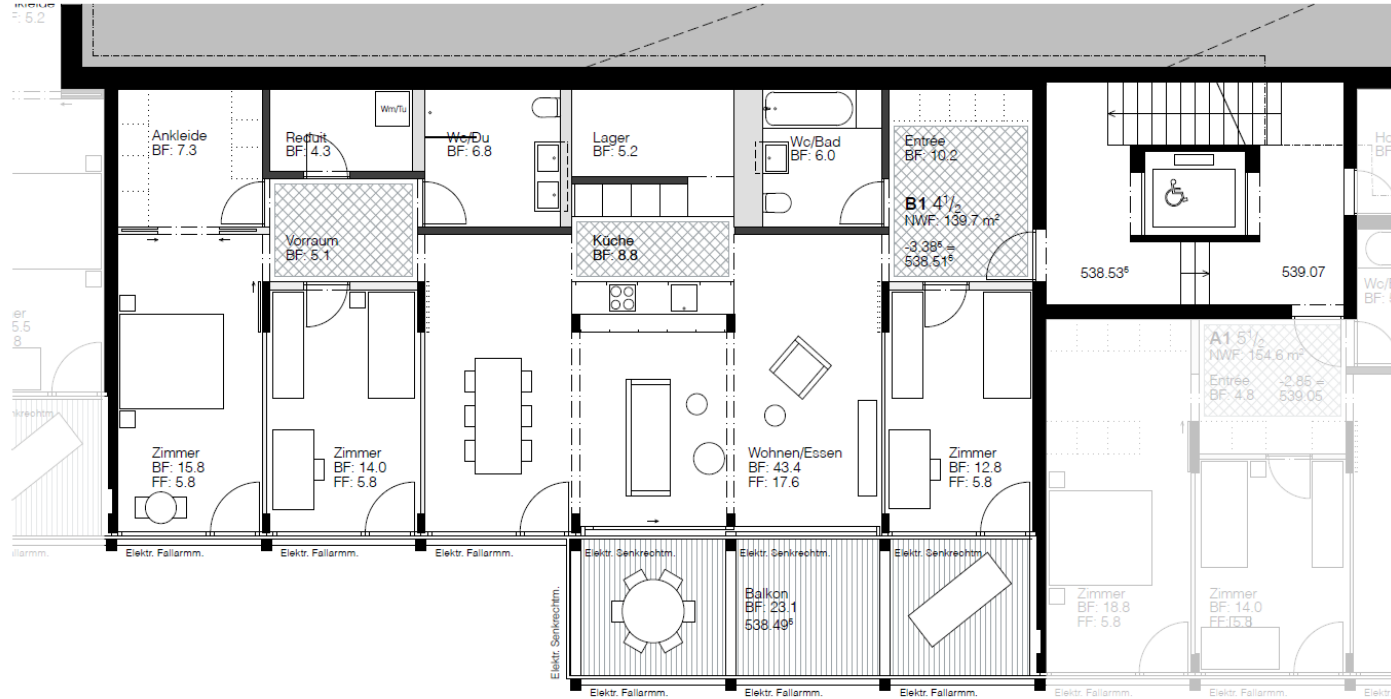
Informationsveranstaltung vom 8. November 2018



## 9. Verkauf

- **Dem Zweck entsprechend, Verkauf zu Selbstkosten der**
  - **18 Wohneinheiten**
  - **3 Hobbyräume**
  - **30 Autoeinstellplätze**
  
- **Verkaufspreise aufgrund Kostenvoranschlag provisorisch**
- **Kleinste Wohnung 3.5 Zimmer / 117.60 HNF / CHF 790'000**
- **Grösste Wohnung 5.5 Zimmer / 154.60 HNF / CHF 1'060'000**
- **Hobbyraum CHF 28'000**
- **Autoeinstellplatz CHF 38'000**

# 9. Verkauf



## Projekt Spillmatte

Informationsveranstaltung vom 8. November 2018

## Vergabe-Richtlinien – Artikel 3 (Richtlinien Baugebiet «Halde»)

- **Jetzige, ehemalige oder zukünftige Einwohner (= Prioritätenfolge) ohne eigenen Grundbesitz in der Wohnzone von Eich, die ein spezielles und achtbares Interesse am Wohnsitz Eich ausweisen können.**
- **Kein ungenutzter Grundbesitz in der Wohnzone von Eich innerhalb der Familie.**
- **Erwerb für nachweislich langfristigen Eigenbedarf.**
- **Geregelte persönliche Verhältnisse.**
- **Leumundszeugnis ohne Vorbehalte.**
- **Aktuelle Kaufbereitschaft und finanzielle Liquidität.**
- **Vorzugsweise Familien mit Kindern.**
- **Kein Ausbau für eigentliche Gewerbezwecke.**

## Verkaufsdokumentation

- **Situationsplan**
- **Umgebungsplan mit Spielplatz**
- **Grundrisse der einzelnen Wohnungen und Hobbyräumen**
- **Kurzer Baubeschrieb**
- **Provisorische Verkaufspreise**

[www.eich.ch/spillmatte](http://www.eich.ch/spillmatte)

# 9. Verkauf

Häuser / Etagen	Wohnung	Grösse	HNF m <sup>2</sup>	ANF m <sup>2</sup> (Balkon / Sitzplatz)	Keller	Verkaufspreis CHF
<b>Haus A</b>						
Gartengeschoss	A0	5.5	154.6	31.2	8.3	1'050'000
Mittelgeschoss	A1	5.5	154.6	31.2	8.1	990'000
Erdgeschoss	A2	5.5	154.6	30.9	7.8	1'060'000
<b>Haus B</b>						
Gartengeschoss	B0	4.5	139.7	23.1	8.1	960'000
Mittelgeschoss	B1	4.5	139.7	23.1	8.1	910'000
Erdgeschoss	B2	4.5	141.1	23.1	7.1	980'000
<b>Haus C</b>						
Gartengeschoss	C0	5.5	151.1	30.9	7.3	1'030'000
Mittelgeschoss	C1	5.5	151.1	30.9	7.4	970'000
Erdgeschoss	C2	5.5	152.6	30.9	7.5	1'050'000
<b>Haus D</b>						
Gartengeschoss	D0	4.5	140.0	23.1	9.7	930'000
Mittelgeschoss	D1	4.5	140.0	23.1	10.0	890'000
Erdgeschoss	D2	4.5	141.8	23.1	10.2	960'000
<b>Haus E</b>						
Gartengeschoss	E0	4.5	127.6	23.1	8.1	850'000
Mittelgeschoss	E1	4.5	127.6	23.1	9.7	810'000
Erdgeschoss	E2	4.5	128.8	23.1	13.1	870'000
<b>Haus F</b>						
Gartengeschoss	F0	3.5	117.6	38.1	8.6	810'000
Mittelgeschoss	F1	3.5	117.6	38.1	8.2	790'000
Erdgeschoss	F2	3.5	118.5	38.1	8.3	850'000
<b>Einstellhalle</b>						
	30 EHP					à 38'000
	3 Hobbyräume					à 28'000

**Projekt Spillmatte**

Informationsveranstaltung vom 8. November 2018

## Fragebogen bezüglich Voraussetzungen und Kaufinteresse

- **Personalien**
- **Kein eigener Grundbesitz**
- **Kaufbereitschaft (mit Angabe der Prioritäten)**
- **Anzahl Autoeinstellplätze**
- **Interesse an Hobbyräumen**
- **Finanzierung (Eigenmittel, Finanzierungsplan, Tragbarkeit)**

Rückmeldungen bis spätestens Ende 2018 erwünscht !

## 9. Verkauf

- **Sofern mehrere Interessenten für gleiche Wohnung, als zusätzliches Kriterium Wohnsitzdauer in Eich - Priorisierung**
- **Limitiertes Vor- und Rückkaufsrecht auf die Dauer von 15 Jahren**
- **Miete / Kauf (limitiertes Kaufrecht, Kostenmiete, Ansparteil)**
- **Vermietung auf Zeit, sofern nicht alle Wohnungen im Sinne der Richtlinien verkauft werden könnten**
- **Mitfinanzierung des Bauprojektes (Ratenzahlung nach Baufortschritt)**

# 10. Weiteres Vorgehen

- **Urnenabstimmung am Sonntag, 25. November 2018**
- **Abschluss Kaufvertrag mit ASTRA**
- **Start Ausführungsplanung**
- **Einleitung öffentliche Ausschreibungen**
- **Verkaufsverhandlungen / Kaufverträge vor Baubeginn**
- **Baustart voraussichtlich im August 2019**
- **Übergabe der Wohnungen voraussichtlich im Spätherbst 2020**



- **Projekt und Vorgehen entsprechen langjährigem Anliegen der Bevölkerung**
- **Übereinstimmung mit Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde:  
„Eich deckt mit seinem Wohnangebot bestmöglich auch die Bedürfnisse von Familien ab“**
- **Risiko seitens der Gemeinde überschaubar**
  - fortgeschrittener Planungsstand unter Einbezug von Fachplanern
  - Bauprojekt für Gemeinde insgesamt kostenneutral

# 11. Fazit

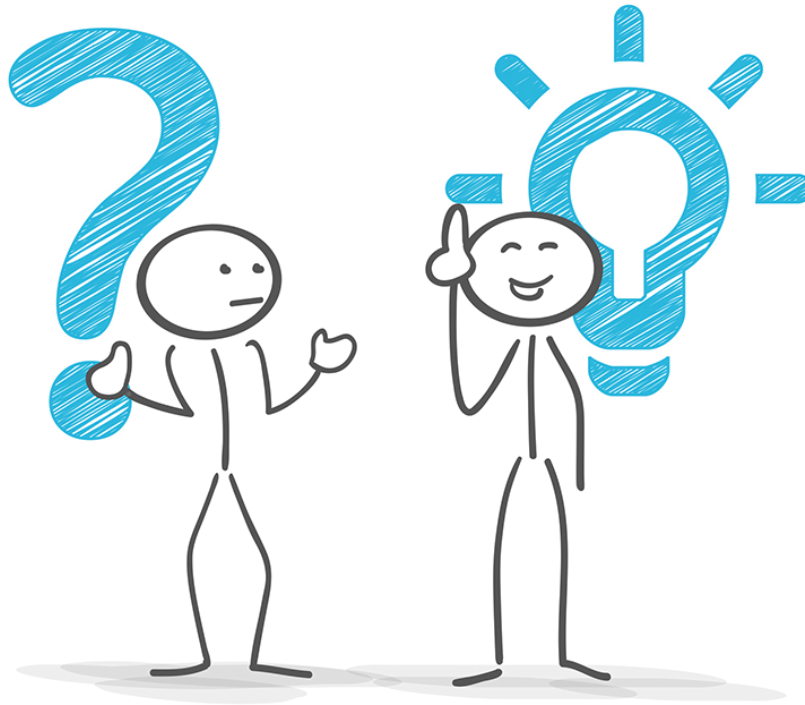
**Sämtliche Ortsparteien sowie die Controllingkommission der Gemeinde Eich sind vom Projekt überzeugt und unterstützen den Antrag des Gemeinderats.**



**FDP**  
Die Liberalen  
Eich

---





**Herzlichen Dank**

