



GEMEINDE HITTNAU



Beleuchtender Bericht

**URNENABSTIMMUNG
VOM 14. JUNI 2026**





SEHR GEEHRTE STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER

Nach jahrzehntelangen Abklärungen, vielen Studien und Planungen mit mehreren Wettbewerben und Mitwirkungsanlässen für die Bevölkerung geht es in diesem letzten, grossen Entscheid darum, den Kredit für die Sanierung der drei Bestandsbauten im Luppenareal zu bewilligen. Die entsprechenden Massnahmen wurden unter Berücksichtigung von der künftigen Nutzung und der baulichen Notwendigkeiten lange, sorgfältig und vorausschauend erarbeitet. Der Gemeinderat ist sich der hohen Investition bewusst und klar der Meinung, dass sie finanziell tragbar ist und für Hittnau lohnt.

Das grosszügige Geschenk von Emil Spörri und die vielen Vorleistungen früherer und jetziger engagierter Persönlichkeiten von Hittnau sollen hiermit verdankt und wertgeschätzt sein.

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Mitwirkungsrechte wahrzunehmen und sich aktiv an den demokratischen Entscheidungsprozessen in unserer Gemeinde zu beteiligen.

Der Gemeinderat wünscht Ihnen einen farbenfrohen und gelungenen Start in den Frühsommer.



Carlo Hächler
Gemeindepräsident



Kosthaus und Riegelhaus Mitte 20. Jahrhundert



INHALTSVERZEICHNIS

Abstimmungsfrage	6
Inhalt des kredits	6
Das Wichtigste in Kürze	7
Historische und architektonische Einordnung des Areals	8
▪ Geschichte	8
▪ Alterswohnungen	9
▪ Park	10
▪ Gewässer	10
▪ Ensemble	10
▪ Villa	11
▪ Kosthaus	11
▪ Riegelhaus	11
Das Projekt im Detail	12
▪ Ausgangslage	12
▪ Vorprojekt und Nutzungskonzept	13
▪ Schutzwürdigkeit und Selbstbindung	15
▪ Asylunterkunft	15
▪ Der Kostenvoranschlag	16
▪ Keine sinnvollen Alternativen	16
Finanzen	17
▪ Verwaltungs- oder Finanzvermögen	17
▪ Verpflichtungskredit	17
▪ Szenarien der Baukostenentwicklung	18
▪ Folgekosten und -erträge mit Bruttorendite	19
▪ Aufteilung Basis-Baukosten nach Gebäude	19
Folgen einer Ablehnung	21
Der Terminplan	21
Gesamtwürdigung	22
Abnahme durch Rechnungsprüfungskommission	23
Abschied der Rechnungsprüfungskommission	23
Anhang 1: Pläne	36
Anhang 2: Kostenvoranschlag	38
Anhang 3: Fotos	40



ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen

Genehmigung des Bauprojekts für die Sanierung, Renovation und Umnutzung der drei Gemeindelienschaften (Bestandsbauten) im Luppmenareal (Villa, Kosthaus, Riegelhaus) und Bewilligung eines Baukredits in der Höhe von CHF 9'497'000.00.

INHALT DES KREDITS

Die Baukosten gemäss Vorprojekt und Kostenvoranschlag betragen CHF 8'057'852.00. Die Kostengenauigkeit liegt aufgrund der Planungsphase bei $\pm 15\%$. Somit ist mit Baukosten zwischen CHF 6'849'000.00 und CHF 9'266'000.00 zu rechnen. In diesen Beträgen ist die Mehrwertsteuer enthalten. Im Kreditantrag ist der höhere Betrag eingerechnet. Ferner sind Kosten von CHF 50'000.00 für Bauherrenberatungen sowie von CHF 180'000.00 für einen Umbau der Gemeindelienschaft an der Jakob Stutz-Strasse 54 «Alte Seki» zur Unterbringung von Asylsuchenden enthalten.

Der Kredit erhöht oder reduziert sich um den Betrag, der sich durch die ausgewiesene Teuerung bis zum Abschluss der Bauarbeiten ergibt (Preisbasis: Baukostenindex Stadt Zürich, Stand April 2025).

Die Liegenschaften Oberdorfstrasse 95 (Kosthaus) sowie Dürstelenstrasse 73 (Riegelhaus) werden vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt (sogenannte Entwidmung). Die Liegenschaft an der Oberdorfstrasse 91 (Villa Spörri) verbleibt im Verwaltungsvermögen.

Abstimmungsempfehlungen Der Gemeinderat empfiehlt:

JA

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt:

JA



DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Gemeinde plant, die Villa Spörri, das Kosthaus und das Riegelhaus im Luppmenpark umfassend zu sanieren. Die drei historischen Gebäude sind ein wichtiger Teil der Dorfgeschichte, befinden sich jedoch in einem schlechten baulichen Zustand. Ohne eine umfassende Sanierung drohen weitere Schäden an der Bausubstanz.

Mit dem Projekt sollen die Gebäude sorgfältig erneuert und sinnvoll genutzt werden. In der Villa entsteht im Erdgeschoss ein Gemeinschaftszentrum mit Bistro und Räumen für Veranstaltungen und Begegnungen. In den oberen Stockwerken sind zwei Wohnungen geplant. Das Riegelhaus wird zu drei Wohnungen umgebaut. Im Kosthaus ist Platz für eine Wohngemeinschaft mit gemeinsamer Küche und Aufenthaltsraum vorgesehen. So entsteht zusätzlicher Wohnraum für verschiedene Altersgruppen.

Gleichzeitig wird der Park aufgewertet. Wege werden verbessert, der Weiher wird ökologisch erneuert und neue Sitzplätze entstehen. Zusammen mit den neuen Alterswohnungen der Genossenschaft ergibt sich so ein attraktives Wohn- und Begegnungsgebiet.

Für die Sanierung und den Umbau beantragt der Gemeinderat einen Baukredit von CHF 9'497'000.00. Darin ist auch eine Reserve für allfällige Mehrkosten enthalten. Die eigentlichen Baukosten werden auf CHF 8'060'000.00 geschätzt. Zusätzlich sind kleinere Beträge für die Bauherrenberatung und eine Anpassung der Liegenschaft «Alte Seki» im Kredit berücksichtigt.

Die jährlichen Einnahmen aus der Vermietung der Wohnungen und Räume helfen, einen Teil der laufenden Kosten zu decken. Das Projekt ist für die Gemeinde finanziell tragbar und sichert gleichzeitig den langfristigen Erhalt der historischen Gebäude.

IHRE STIMME ZÄHLT!

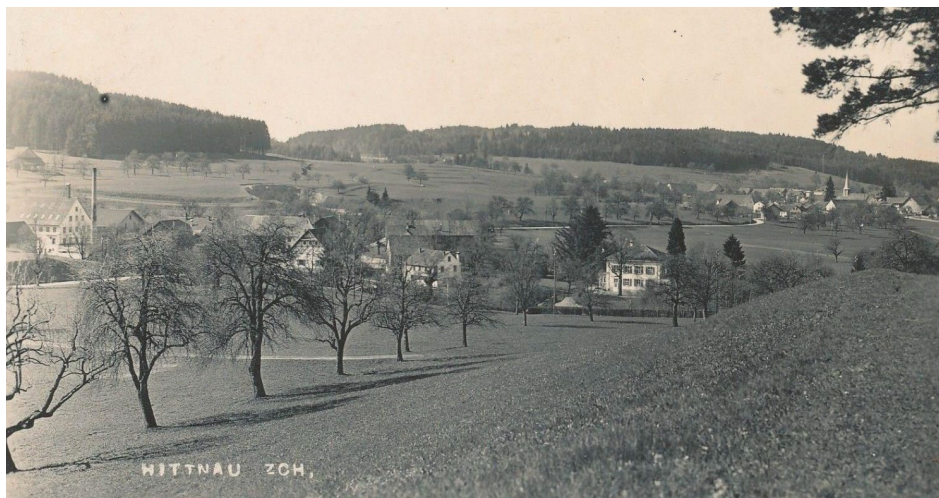




HISTORISCHE UND ARCHITEKTONISCHE EINORDNUNG DES AREALS

GESCHICHTE

Der Luppenpark in Hittnau steht in einem besonderen landschaftlichen und historischen Kontext, der bis heute stark vom ländlichen Charakter des Zürcher Oberlands geprägt ist. Zwischen Bachtel und Pfäffikersee haben sich viele Dörfer und Weiler aufgrund des geringen Wachstums ihre ländliche Struktur bewahrt.



Blick vom Schlosshügel auf das Luppenareal

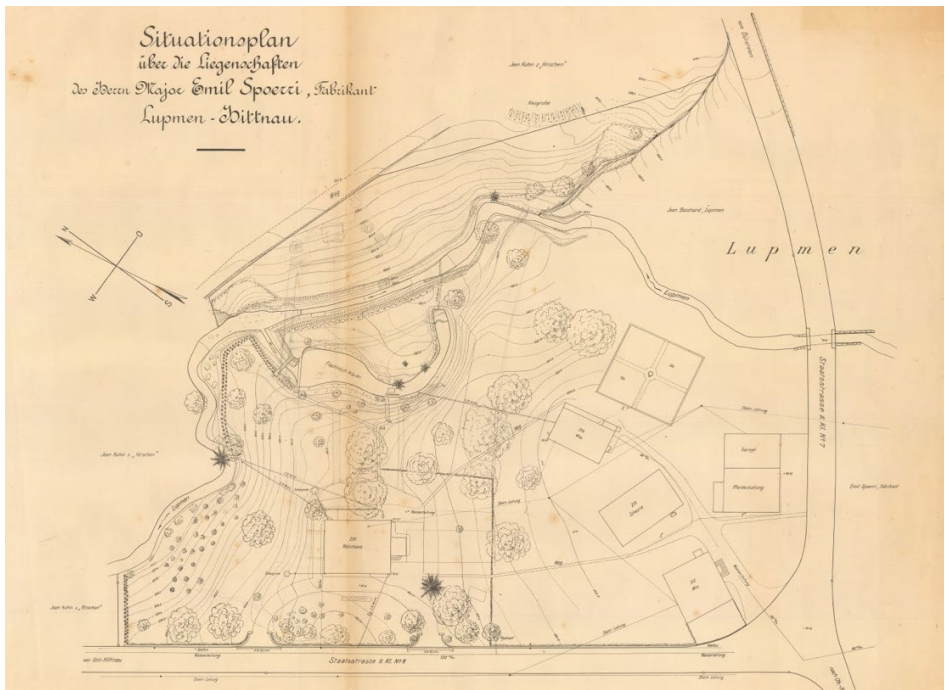
Diese Region trägt noch immer eine Identität in sich, die im 19. und frühen 20. Jahrhundert entstanden ist und bis heute bewusst gepflegt wird. Historische Gebäude, Weilerstrukturen und Zeugnisse der frühen Industrialisierung sind präsent und werden als wertvolles Erbe betrachtet. Daraus ergibt sich ein klarer Anspruch: Neues Bauen soll sich mit dem Bestehenden auseinandersetzen und dieses respektvoll weiterentwickeln.

Im Areal des Luppenparks wird diese Entwicklung deutlich sichtbar. Der Ort vereint bäuerliche Ursprünge mit späteren Erweiterungen durch industrielle und bürgerliche Einflüsse. Den Anfang bildet das ursprüngliche Gehöft aus Kosthaus, Riegelhaus und Scheune. Bereits im 19. Jahrhundert wurde dieses Ensemble durch ein Gärtnerhaus und Pflanzbeete entlang des Luppenbachs zu einem kleinen Weiler erweitert. Der Bau der Fabrikantenvilla im Jahre 1876 war zugleich der Start einer neuen Epoche: Die industrielle Zeit brachte eine repräsentative Architektur, einen Park mit mächtigem Baumbestand und eine neue gesellschaftliche Prägung. Die Villa, die alte Kastanie und die Industriebauten am Bach zeugen bis heute eindrücklich von diesem Wandel.



ALTERSWOHNUNGEN

Aus dieser reichen Geschichte heraus entstand das Projekt «Wohnen im Luppmenpark», das sich an ältere Menschen richtet und von der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark umgesetzt wird. Ziel ist, das bestehende bauliche Erbe nicht zu verdrängen, sondern neu zu erzählen. Die neuen Gebäude binden die historischen Bauten ein und orientieren sich an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Die ehemalige Scheune wird ersetzt, das Gärtnerhaus wird als verputzter Bau weitergeführt und stellt eine Verbindung zur Villa her. Zusammen mit den bestehenden Gebäuden entsteht im Park ein kleines «Dorf».



Situationsplan Luppmenareal von 1924



PARK

Parallel zu den Hochbauprojekten wird auch die Garten- und Parkanlage sorgfältig restauriert. Der Landschaftspark, dessen Elemente aus dem späten 19. Jahrhundert und den 1920er-Jahren stammen, soll wieder stärker in seiner ursprünglichen Gestalt erlebbar werden. Umgestaltungen des 20. Jahrhunderts werden teilweise zurückgebaut. Wege und Vorplätze werden rollstuhlgerecht gestaltet und die Vorfahrt zur Villa erhält eine hochwertige Pflasterung. Schmuckbeete und Staudenrabatten schaffen Aufenthaltsqualität rund um die Villa. Der Luppmenteich, der heute eher wie ein Biotop wirkt, wird wieder als Fischweiher erkennbar gemacht und bildet künftig mit Seerosen einen eleganten Mittelpunkt des Parks. Auch historische Rundwege werden wiederhergestellt, ergänzt durch neue Sitzplätze im Schatten der Buchen und am Tobelrand.

GEWÄSSER

Die Luppen ist ein kleiner Bach, der nördlich von Bärenswil entspringt. Nach dem Luppenweiher und dem Waldgebiet fliesst er auch durch das Luppenareal. Der bestehende Weiher im Park wird ökologisch aufgewertet. Dazu werden die Gehölze und Pflanzen im Weiher und am Ufer entfernt. Zudem wird der Weiher entschlammt. So entsteht eine Tiefwasserzone, während entlang der Ufer neue Flachwasserbereiche gebaut werden. Die Ufer werden wieder mit vorwiegend einheimischen Pflanzen neu bepflanzt.

Zusätzlich muss die Wanderung der Bachforelle wieder möglich sein. Deshalb wird unterhalb des Weiherauslaufs ein Fischauf- und -abstieg gebaut, der aus mehreren kleinen Becken besteht, die den Fischen das Auf- und Absteigen erleichtern und Ruhezeiten bieten.

ENSEMBLE

Alle Massnahmen haben ein klares Schutzziele: Die Ensemblewirkung des «Luppenhofs» soll erhalten bleiben, ebenso die charakteristischen Formensprachen, Oberflächen, Ausstattungselemente und die gewachsene Gartenanlage mit Weiher und Baumbestand.

So entwickelt sich der über 10'000 m² grosse Luppenpark Schritt für Schritt weiter: von einem bäuerlichen Gehöft über einen industriell geprägten Villenpark hin zu einem neuen Wohnort für ältere und jüngere Menschen. Dabei werden Geschichte, Gemeinschaft und Landschaft in einem respektvollen Gesamtensemble verbunden.



VILLA



Die historischen Gebäude erhalten eine klare Rolle. Die Villa bleibt als repräsentative Adresse des Luppmenparks bestehen. Ihre Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie externen Nutzungen offen und ermöglichen private und öffentliche Angebote. Die originale Raumstruktur die wertvollen Schreinerarbeiten bleiben weitgehend erhalten. Ein Hublift sorgt für einen barrierefreien Zugang. In den oberen Geschossen entstehen zwei Wohnungen, eine Geschoss- und eine Maisonettewohnung. Die Villa wird sorgfältig restauriert, um ihre spätklassizistische Strahlkraft zurückzugewinnen.

KOSTHAUS



Das Kosthaus von 1826, als ältestes Gebäude des Areals, bleibt ein wichtiger Zeitzeuge. Da die bisherigen Wohnungen zu klein sind und neue Fluchtwege nötig wären, wird es so umgebaut, dass es Platz für eine grosse Wohngemeinschaft bietet. Dadurch bleiben die originale Raumstruktur und das historische Treppenhaus erhalten. Das Erdgeschoss wird zum gemeinschaftlichen Zentrum, während die Zimmer in den oberen Stockwerken liegen. Zusätzliche Bäder und Teeküchen machen das Haus für verschiedene Altersgruppen interessant.

RIEGELHAUS



Das Riegelhaus von 1918, ursprünglich ein Ökonomiegebäude für Pferde und Fuhrwerke, ist ein typischer Vertreter der Heimatstilbewegung. Es behält seine wichtige Funktion am Eingang des neuen Weilers. Im Erdgeschoss entstehen Veloabstellplätze, Garagen und eine Wohnung. Im Obergeschoss werden zwei grosszügige Maisonettewohnungen realisiert. Die Aussenräume werden als eigenständige Sitzplätze im Garten gestaltet.



DAS PROJEKT IM DETAIL

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 1989 das Areal Luppenpark von der 1967 gegründeten Emil Spörri-Stiftung übernommen. Damit ging die Verpflichtung einher, dem Stiftungsgedanken (Wohnmöglichkeiten für ältere Personen zu erstellen und zu führen) Rechnung zu tragen und das bestehende Kleinaltersheim mit sieben Plätzen weiterzubetreiben. Dieses musste aus Kostengründen 2013 aber geschlossen werden.

Seither wurden mehrere Anläufe unternommen, das Areal seinem ursprünglichen Bestimmungszweck zuzuführen. Mit der Verabschiedung des Gestaltungsplans Luppenpark im Jahre 2019 und einem Architekturwettbewerb 2021 wurden die Grundlagen für die bauliche Weiterentwicklung geschaffen. Mit dem Ausgliederungserlass, den die Stimmberechtigten am 12. März 2023 an der Urne gutgeheissen haben, wurde ein Teil des Areals Luppenpark im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL) abgegeben. Diese realisiert 38 altersgerechte und zwischenzeitlich bewilligte Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Park und den Gebäuden der Gemeinde. Im Eigentum der Gemeinde verblieben sind die Villa Spörri mit dem umfangreich sanierten Teehaus (Pavillon), der gesamte Park sowie die Liegenschaften Kosthaus und Riegelhaus.

Zudem standen die Interessen des Hochwasserschutzes sowie der Revitalisierung der Luppen den Schutzinteressen (Erhalt der Parklandschaft) entgegen. Gemäss der Naturgefahrenkarte hat die Eindolung der Luppen auf dem Areal eine ungenügende Abflusskapazität, weshalb ab einem 30-jährlichen Hochwasser mit Überflutungen zu rechnen ist. Zugleich muss die gesamte Parkanlage mit dem Bestand von alten und erhaltenswürdigen Bäumen zwingend unter- und erhalten bleiben. Die aufeinander abgestimmten Bauprojekte zur Revitalisierung der Luppen und für die Landschafts- und Freiraumgestaltung des Parks liegen bereits vor und sind bewilligt.

AUSGANGSLAGE

Die drei gemeindeeigenen Altbauten, welche die bäuerliche, industrielle und bürgerliche Identität von Hittnau weit über die Gemeindegrenzen hinaus versinnbildlichen, befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Sie wurden in den letzten Jahrzehnten – wenn überhaupt – nur punktuell unterhalten, weshalb sich ein hoher Sanierungs- und Renovationsbedarf aufgestaut hat. Eine Einschätzung vom Juli 2024 zu werterhaltenden Sanierungsmassnahmen zeigte, dass ohne umfassende Eingriffe bereits kurzfristig irreparable Schäden an den Gebäuden und der Bausubstanz drohen. Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern, wurden mehrere Varianten erarbeitet, welche die architektonischen, funktionalen und wirtschaftlichen Potenziale dieser Bauten aufzeigten. Die historisch bedeutenden Gemeindeliegenschaften werden heute wie folgt genutzt:



Visualisierung Aussenbereich Villa

- **Villa Spörri:** In der Villa Spörri bietet der gleichnamige Verein seit vielen Jahren ein vielfältiges kulturelles Programm mit Lesungen, Ausstellungen, Vorträgen, Platzkonzerten und mehr an. Ein gut besuchter Ort ist auch das «Villakafi», das an jedem Donnerstag-nachmittag offen ist. Einmal monatlich gastiert hier zudem der Spieltreff Züri Oberland. Darüber hinaus kann die Villa Spörri für Geburtstagsfeste, Klausuren, Vereinsabende usw. gebucht werden.
- **Riegelhaus:** Das Riegelhaus wird hauptsächlich von Asylbewerberinnen und Asylbewerbern bewohnt. Aufgrund der Flüchtlingsströme aus aller Welt musste auch die Gemeinde Hittnau auf eigene Liegenschaften zurückgreifen.
- **Kosthaus:** Im Kosthaus befinden sich vier vermietete Kleinwohnungen.

VORPROJEKT UND NUTZUNGSKONZEPT

Am 22. September 2025 haben die Stimmberechtigten für die Sanierung, Renovation und Umnutzung der gemeindeeigenen und inventarisierten Liegenschaften Kosthaus, Riegelhaus und Villa Spörri einen Projektierungskredit von CHF 350'000.00 bewilligt.

Im Vorfeld fanden am 5. Juli sowie am 1. September 2025 öffentliche Dialogveranstaltungen mit der interessierten Bevölkerung statt. Die Erkenntnisse daraus – insbesondere über die künftigen Nutzungen der Liegenschaften – sind in das Vorprojekt vom Dezember 2025 eingeflossen, das von der Baumberger Stegmeier AG, Zürich, erarbeitet wurde. Das Projekt ist eng mit den Drittprojekten (Neubau Genossenschaft Alterswohnen Luppmpark; Revitalisierung Luppmpen; Landschafts- und Freiraumprojekt) abgestimmt. Das künftige Nutzungskonzept für die drei Gebäude sieht wie folgt aus:



- **Villa Spörri:** Das ehemalige Fabrikantenwohnhaus bleibt als repräsentativer, schutzwürdiger Hauptbau mit Bezug zum Park und dem bereits sanierten Pavillon erhalten. Im Erdgeschoss entsteht ein Gemeinschaftszentrum mit Räumen, die für kleinere öffentliche und/oder private Veranstaltungen gemietet werden können. Weiter soll ein Bistro mit Aussenbereich als öffentlicher Treffpunkt entstehen. Dafür sind eine Küche mit einem Reduit und eine behindertengerechte Toilette geplant, die über einen separaten Zugang zugänglich ist. Mit einem Hublift über ein halbes Stockwerk wird die Barrierefreiheit für die öffentlich nutzbaren Räume gewährleistet. Ein detailliertes Nutzungskonzept ist noch in Erarbeitung.

In den Obergeschossen sind eine 2.5-Zimmer- und eine 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit je einer eigenen Terrasse vorgesehen.

- **Riegelhaus:** Das ehemalige Ökonomiegebäude wird mit drei attraktiven Wohnungen ausgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich eine 2.5-Zimmer-Wohnung, Veloabstellplätze für die Gesamtüberbauung und zwei Autoeinstellplätze. In den zwei Obergeschossen sind zwei gespiegelt gleiche 3.5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen vorgesehen. Für jede Wohnung sind eigene kleine Sitzplätze mit Pflanzenbeeten vorgesehen.
- **Kosthaus:** Das älteste Gebäude des Areals soll zu einer Wohngemeinschaft umfunktionierte werden. Dies ermöglicht es, die originale Raumstruktur zu erhalten und gleichzeitig spezielle Wohnbedürfnisse von Personen verschiedener Altersklassen abzudecken. Im Erdgeschoss sind eine Gemeinschaftsküche, eine Toilette sowie ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum geplant. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen ein kleiner Gartenbereich sowie Pflanzbeete zu.

Auf die drei Geschosse sind fünf Wohngemeinschaftseinheiten verteilt, die jeweils über eine eigene Nasszelle und eine kleine Kochnische verfügen. Bei drei dieser Einheiten sind zwei zusammenhängende Zimmer vorhanden; die Nasszellen von zwei Einzimmer-Einheiten befinden sich jeweils vis-à-vis über den Flur.

Diese Wohnform wurde an einer Dialogveranstaltung aus der Bevölkerung vorgeschlagen und aufgenommen. Würden hier herkömmliche Etagenwohnungen erstellt, müssten umfangreiche und äusserst kostspielige bauliche und feuerpolizeiliche Massnahmen umgesetzt werden.

- **Parkplätze und Veloabstellplätze:** Die Abstellplatzsituation stützt sich auf den privaten Gestaltungsplan und umfasst das Gesamtareal. Für die drei gemeindeeigenen Liegenschaften sind acht Pflichtparkplätze zu erstellen. Zwei befinden sich im Riegelhaus. Gestützt auf den Baurechtsvertrag kann die Gemeinde die fehlenden sechs Parkplätze in der Unterniveaugarage der Überbauung für die Alterswohnungen in Anspruch nehmen. Die Besucherparkplätze für das Gesamtareal sind in der Nähe der Villa angeordnet. Die Veloabstellplätze sind auf die einzelnen Liegenschaften verteilt.

Die Pläne finden Sie im Anhang.



SCHUTZWÜRDIGKEIT UND SELBSTBINDUNG

Die Villa Spörri, der sanierte Teepavillon sowie die Parkanlage sind im überkommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen enthalten. Das Kosthaus und das Riegelhaus sind im kommunalen Inventar verzeichnet. Alle Bauten und Anlagen gehören der Gemeinde und sind somit im Sinne von § 204 Planungs- und Baugesetz (PBG) aufgrund der Selbstbindung zwingend zu erhalten.

Damit ist die Gemeinde verpflichtet, die schützenswerten Gebäude zu erhalten. Die sogenannte Selbstbindung bedeutet, dass der Denkmalschutz bei eigenen Liegenschaften vorbildlich zu beachten ist, insbesondere bei Änderungen und beim Unterhalt. Im Unterschied zu privaten Eigentumsverhältnissen erfolgt bei der Selbstbindung keine Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen, sondern zwischen verschiedenen öffentlichen Interessen, zum Beispiel zwischen dem Schutzanliegen und anderen Aufgaben wie Infrastruktur oder Kostenaspekten.

Das vorliegende Projekt wurde mit der Kantonalen Denkmalpflege Zürich sowie dem Zürcher Heimatschutz vorbesprochen und ist auf Kurs.



Luftaufnahme Luppenareal von 2022

ASYLUNTERKUNFT

Mit der Sanierung und Renovation der Liegenschaften ist verbunden, dass die dort untergebrachten Asylbewerbenden umplatziert werden müssen. Aufgrund der geopolitischen Situation ist schwer abschätzbar, wie sich die Flüchtlingssituation und -ströme entwickeln. Wenn sich keine anderweitigen öffentlichen oder privaten Wohnräume finden lassen, die gemeindeeigene Liegenschaft an der Jakob Stutz-Strasse 54 «Alte Seki» dafür ausgebaut werden. Abklärungen haben ergeben, dass dies mit geringen Eingriffen möglich ist. Die Kosten werden im Baukredit sicherheitshalber aufgerechnet.



DER KOSTENVORANSCHLAG

Mit dem baulichen Vorprojekt wurde auch ein Kostenvoranschlag (KV) erarbeitet (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$), der teilweise auf Offerten von Fachplanern und Unternehmern beruht.

Villa	Kosthaus	Riegelhaus	Total
CHF 3'070'595.00	CHF 2'120'516.00	CHF 2'866'743.00	CHF 8'057'852.00
38.10 %	26.13 %	35.57 %	100 %

Aufgrund der aktuellen Projektphase ist somit mit Baukosten in einer Bandbreite zwischen CHF 6'849'000.00 und CHF 9'266'000.00 zu rechnen. Der Betrag gemäss Kostenvoranschlag von CHF 8'057'000.00 gilt als Basis und Grundlage für die Folgekostenberechnungen. Der Kostenvoranschlag ist indexiert (Stand April 2025) und gilt als massgebliche Grundlage für die Folgekosten- und Renditeberechnungen.

Der Terminplan sieht vor, dass die Bauarbeiten mit jenen der Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark und den Drittprojekten (Freiraum-/Landschafts-/Parkprojekt sowie dem Gewässerprojekt) koordiniert und abgestimmt werden. Somit lassen sich rund CHF 800'000 einsparen (im Kostenvoranschlag bereits berücksichtigt).

Für die energetische Sanierung der Liegenschaften ist mit Fördergeldern von etwa CHF 13'000 zu rechnen. Ob weitere Subventionen und Beiträge an die Aufwendungen für die überkommunal geschützte Villa erhältlich sind, ist noch Gegenstand von Abklärungen und Verhandlungen.

KEINE SINNVOLLEN ALTERNATIVEN

Im Rahmen der Vorabklärungen wurden Alternativen geprüft. Ein Verkauf der Liegenschaften, insbesondere von Kosthaus und Riegelhaus, ist im Sinne des Erhalts des Gesamtensembles aktuell nicht angebracht. Zudem ist die Nachfrage nach baufälligen, kleinen, stark sanierungsbedürftigen und schutzwürdigen Gebäuden gering; somit wäre ein Verkauf auch für die Gemeinde unattraktiv.

Ausser Frage steht der Verkauf der Villa. Sie steht in einem engen Bezugs zum Park mit dem revitalisierten Gewässer und dem Teepavillon. Hierzu kommt, dass die Bevölkerung ein Gemeinschaftszentrum und die Schaffung eines Treffpunkts ausdrücklich wünscht. Ein Verkauf der Villa dürfte deshalb wohl keine Mehrheit finden.

Eine sanfte Renovation («Pinselformen») der Gebäude wurde ebenfalls verworfen. Bausubstanz und -struktur sowie Haustechnik sind in einem Masse veraltet und baufällig, dass sich Investitionen ebenfalls in Millionenhöhe ergeben, aber keinen langfristigen Mehrwert schaffen.



FINANZEN

VERWALTUNGS- ODER FINANZVERMÖGEN

Im Verwaltungsvermögen (Anlagevermögen) werden Vermögenswerte abgebildet, die unmittelbar dazu dienen, die öffentlichen Aufgaben zu erfüllen, und einen mehrjährigen Nutzen haben. Hingegen umfasst das Finanzvermögen (Umlaufvermögen) jene Werte, die jederzeit veräussert werden können, ohne die öffentliche Aufgabenerfüllung zu beeinträchtigen. Es handelt sich um Vermögensanlagen, die den Finanzhaushalt grundsätzlich nicht belasten, sondern einen Ertrag abwerfen.

Die drei Gebäude und das gesamte Land befinden sich aktuell im Verwaltungsvermögen. Dies ist auf den seinerzeitigen Stiftungszweck der Emil-Spörri-Stiftung zurückzuführen. Der Auftrag aus diesem Legat ist mit dem Ausgliederungserlass und dem Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) erfüllt und umgesetzt. Die Liegenschaften sind praktisch vollständig abgeschrieben und der Emil-Spörri-Fonds ist aufgelöst.

Das Kosthaus (Landanteil 255 m²) sowie das Riegelhaus (Landanteil 280 m²) werden bei einer Annahme des Kredits an der Urne vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt (sogenannte Entwidmung). Sie werden nicht mehr für öffentliche Aufgaben genutzt. **Nach Bauabschluss ergeben sich wegen der Neubewertung voraussichtlich ein Mehrwert von CHF 53'000.00 beim Kosthaus. Beim Riegelhaus erfolgt eine einmalige Wertberichtigung von CHF 453'000.00.** Nach der Fertigstellung und Wertberichtigung fallen keine Abschreibungskosten mehr an.

Die Villa bleibt hingegen im Verwaltungsvermögen, weshalb die Investitionen abgeschrieben werden müssen. Mit dem Gemeinschaftszentrum, dem engen Bezug zur Parkanlage und dem Zusammenspiel mit dem sanierten Teepavillon ist weiterhin eine öffentliche Aufgabe festzustellen.

VERPFLICHTUNGSKREDIT

Für den Verpflichtungskredit sind nebst den Baukosten gemäss Kostenvoranschlag auch alle weiteren Aufwendungen aufzurechnen, die anfallen könnten.

Aufgrund des umfangreichen, kostenintensiven Bauprojektes soll eine Bauherrenberatung beigezogen werden. Für die Beratungs- und Kontrolldienstleistungen sind CHF 50'000 eingestellt.

Für die Umplatzierung der Asylsuchenden vom Kosthaus und Riegelhaus in die gemeindeeigene Liegenschaft an der Jakob Stutz-Strasse 48 «Alte Seki» ist mit Kosten von etwa CHF 180'000.00 zu rechnen. Diese fallen aber nur an, wenn sich keine anderen Wohnräume finden lassen.



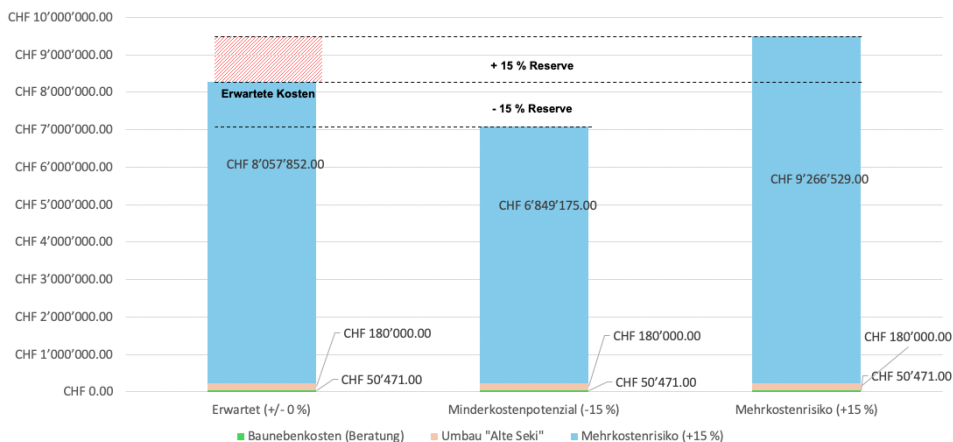
Zusammenfassend setzt sich der Verpflichtungskredit wie folgt zusammen:

Verpflichtungskredit

Baukosten gemäss Kostenvoranschlag	CHF	8'057'852.00
Kostengenaugkeit gemäss Vorprojekt + 15%	CHF	1'208'677.00
Kosten für Umbau Jakob Stutz-Strasse «Alte Seki»	CHF	180'000.00
Baunebenkosten/Bauherrenberatung	CHF	50'000.00
Rundung	CHF	471.00
Total inkl. MWST	CHF	9'497'000.00

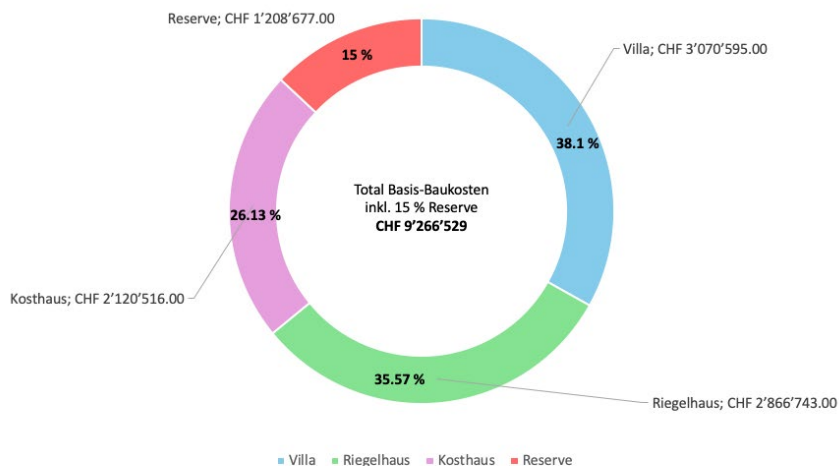
Ziel ist, die kreditrechtliche Kostenengenaugkeit von 15% bzw. CHF 1'200'000.00 nicht in Anspruch nehmen zu müssen. Im Hinblick auf die Sanierung von schutzwürdigen und vor allem alten, auffälligen Gebäuden muss aber mit Unvorhergesehenem und Überraschungen gerechnet werden. Die Verantwortlichen werden alles daran setzen, die Baukosten gemäss Kostenvoranschlag einzuhalten oder zu unterschreiten.

SZENARIEN DER BAUKOSTENENTWICKLUNG





AUFTEILUNG BASIS-BAUKOSTEN NACH GEBÄUDE



FOLGEKOSTEN UND -ERTRÄGE MIT BRUTTORENDITE

Folgekosten

Investitionen bewirken Folgekosten. Sie gelten in Zukunft als gebundene Ausgaben und sind deshalb zusammen mit dem Kreditantrag auszuweisen. Die Kapitalfolgekosten stützen sich auf die Anlagekategorie gemäss den gesetzlichen Vorgaben. Die Zins- und Sachaufwände sind nach bestem Wissen und Gewissen (Momentaufnahme) ermittelt und können sich kurz- oder langfristig verändern. Die folgende Kostentabelle zeigt die jährlichen Folgekosten:

	Villa	Kosthaus	Riegelhaus	Total
Investitionen gemäss KV	3'070'595.00	2'120'516.00	2'866'743.00	8'057'852.00
Zinsaufwand (Verzinsung) 1.2% pro Jahr auf 10 Jahre	36'847.00	25'446.00	34'400.00	96'693.00
Sachaufwand 1.5% als Erfahrungswert	46'059.00	31'808.00	43'001.00	120'868.00
Liquiditätswirksame Folgekosten	82'906.00	57'254.00	77'401.00	217'561.00
Kapitalkosten (Abschreibung) auf 33 Jahre Nutzungsdauer	93'048.00	Finanzvermögen	Finanzvermögen	93'048.00
Total	175'954.00	57'254.00	77'401.00	310'609.00

Alle Beträge in CHF



Folgeberträge

Den Folgekosten stehen Erträge gegenüber. In allen drei Gebäuden werden ausschliesslich Räumlichkeiten geschaffen, die vermietet werden können. Einzig für das Gemeinschaftszentrum in der Villa kann und soll kein marktüblicher Ertrag erzielt werden. Vielmehr wird angestrebt, die erhaltenswürdigen Räumlichkeiten – zusammen mit der Parkanlage und dem Teepavillon – der Bevölkerung und einem breiten Publikum zugänglich zu machen und einen kulturellen sowie sozialen Begegnungsort zu schaffen. Die Ertragssituation sieht wie folgt aus:

	Villa	Kosthaus	Riegelhaus	Total
Wohnen	62'561.00	74'586.00	82'113.00	219'260.00
Gemeinschaftszentrum*	12'492.00	–	–	12'492.00
Garage	–	–	3'240.00	3'240.00
Total	75'053.00	74'586.00	85'353.00	234'992.00
Bruttorendite	2.44%	3.52%	2.98%	2.92%

Alle Beträge in CHF

* Der Ertrag für das Gemeinschaftszentrum wurde mit einem reduzierten Quadratmeterpreis ermittelt.

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. die Berechnung der Mietzinse wurden die Wohnungsflächen mit einem durchschnittlichen, marktüblichen Quadratmeterpreis multipliziert. Im Anschluss wurden die so ermittelten Mieten vergleichbaren Objekten gegenübergestellt.

Wohnungsgrösse	Fläche	Mietzins pro Monat (exkl. Nebenkosten)
1-Zimmer-Wohnung	45 m ²	CHF 1'200.00
2-Zimmer-Wohnung	43–57 m ²	CHF 1'250.00–1'500.00
2.5-Zimmer-Wohnung	56–65 m ²	CHF 1'900.00–2'000.00
3.5-Zimmer-Wohnung	84–90 m ²	CHF 2'350.00–2'600.00
5.5-Zimmer-Wohnung	138 m ²	CHF 3'250.00

Alle Beträge in CHF



FOLGEN EINER ABLEHNUNG

Eine Ablehnung des Bauprojekts hätte inhaltlich und finanziell weitreichende Folgen für die Gemeinde – kurz-, mittel- und langfristig.

Zunächst würde das gesamte Vorhaben zur Sanierung, Renovation und Umnutzung der drei historischen Liegenschaften gestoppt. Die zahlreichen Planungen und die Bemühungen für eine langfristige, tragfähige und nachhaltige Entwicklung des einmaligen Luppmanareals als Ensemble wären vergebens gewesen. Es würde eine Chance vertan, die erfolgreichen Planungen (Gestaltungsplan, Wettbewerb, Ausgliederungserlass, Machbarkeitsstudien, Vorprojekt usw.) abzuschliessen und umzusetzen. Die getätigten Investitionen könnten nicht oder nur teilweise gewinnbringend genutzt werden.

Weiter blieben Synergieeffekte ungenutzt. Wenn alle baulichen Massnahmen gleichzeitig geplant und koordiniert umgesetzt werden, lassen sich erhebliche Kosten sparen – geschätzt bis zu CHF 800'000.00. Bei einer Ablehnung gingen diese Einsparungen mehrheitlich verloren.

Auch aus rechtlicher Sicht ist die Gemeinde nicht frei in ihrem Handeln: Die Liegenschaften sind denkmalpflegerisch inventarisiert. Gemäss § 204 PBG ist die Gemeinde verpflichtet, sie zu erhalten und zu pflegen. Ein bewusster Planungsverzicht wäre somit nicht vereinbar mit den gesetzlichen Verpflichtungen.

Das Erbe von Emil Spörri würde an Strahlkraft verlieren und zu einem unbefriedigenden Endergebnis führen. Zudem würde der Neubau der Alterswohnungen der GAL an Wohnattraktivität verlieren, wenn die Altbauten im heutigen Zustand blieben.

Der gesamte Gebäudeunterhalt an den Liegenschaften wurde in den letzten Jahrzehnten massiv vernachlässigt. Bausubstanz, Baustruktur und die veraltete Hausinstallation (Sanitär, Elektro, Heizung) sind in einem desolaten Zustand. Diese Mängel müssten kurz- bis mittelfristig behoben werden, um die Bewohnbar- und Nutzbarkeit zu erhalten. Nur so lassen sich weitere Folgeschäden vermeiden, etwa durch aufsteigende Feuchtigkeit, marode Dachstühle oder undichte Fenster. Strukturelle Optimierungen würden so aber verhindert und trotzdem wären Ausgaben in Millionenhöhe zu erwarten. Ein langfristiger, nachhaltiger Mehrwert entstünde nicht.

DER TERMINPLAN

14. Juni 2026	Urnenabstimmung mit Genehmigung Projekt und Kredit
August 2026	Baubewilligungsverfahren
September 2027	Baubeginn
Februar 2029	Fertigstellung und Bezug



GESAMTWÜRDIGUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 5 vom 11. Februar 2026 das Projekt für die Sanierung, Renovation und Umnutzung der gemeindeeigenen und inventarisierten Liegenschaften Kosthaus (Oberdorfstrasse 95), Riegelhaus (Dürstelenstrasse 73) und Villa (Oberdorfstrasse 91) mit Gesamtkosten von CHF 9'497'000.00 verabschiedet und ist davon überzeugt.

Das Projekt schafft zusätzlichen Wohnraum an einer einmaligen, exklusiven Lage. Das Gemeinschaftszentrum in der Villa schafft einen Ort für kulturelle Angebote und soziale Begegnungen. Die öffentliche Zugänglichkeit und Aufwertung der historischen Parkanlage steigert die Naherholungsqualität im Dorf und führt mit den Alterswohnungen, dem revitalisierten Gewässer und der Parkanlage mit Teepavillon zu einem einmaligen Gesamtensemble. Die Sanierung der Gebäude wertet das Ortsbild von Hittnau massgeblich auf und sichert ein wichtiges kulturelles Erbe für künftige Generationen. Ferner wird der Selbstbindungspflicht für den Erhalt von Schutzobjekten und dem Stiftungsgedanken aus der Emil Spörri-Stiftung Rechnung und Sorge getragen.

Monetär betrachtet liegt ein Projekt vor, womit die finanzielle und bauliche Substanz der baufälligen Liegenschaften massiv erhöht bzw. langfristig und nachhaltig erhalten werden kann. In finanzieller Hinsicht resultiert – eine schwarze Null, wenn die kassenunwirksamen Abschreibungen auf der Villa ausser Acht gelassen werden. Der Finanzhaushalt wird gesamthaft in einem Masse belastet, der vertretbar ist und mit dem Vermögen nachhaltig umgeht.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen.



ABNAHME DURCH RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Platzhalter Et maionseid evero dio. Nullaut exerepe rnatem re dic to vent molorrovit, site venis magnist, que cusam repudan iatiame ndendantis dolum que nonse erovid et omnie-nim ium eum conectia dolum repero cum quuntem faccull aborum eaquia dictore ptatur, omnis doluptur? Qui dolorum laboruptas asped molorep udaest es voluptatur rent essim-po repelle ctoribustet re sit ut veria velitae sita dolores mossini magnistrum net adiore odisSolupta dollenient, quia quaeri venisqui doluptat. Unt fugiasimpos eos seque aut qu-untis simporryum que siti re aboresto to et vendige nimint ma volupienda quam quosti be-ratem remolore con pellenem imagnim inveri aut ex enihilit eum aut aspisit emquae volum ut et volore ipictur, ni cum faces ellibero omnitem. Hillabor ectatur itatatur maximpo re-hendit, coribus provitiist, que nem que nis rae. Itaturepe commolu ptiumque eatem. Ed ut omnia cori qui ipsume as etur aut plitium voluptiamus, nullorem re optiore pellatia solup-tatquam fuga. Et libus imporia qui conest hitae laborrunt doloressi doluptur? Ignatibus sam rehendon evero omnimolum fugiam, quodita spitiiscias rem ea et, quia volut remped eri quaerorum volendi iur alit, ea dolores temoditis ipsa quaeper uptinve litia.

ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Dolendi aut volent, quae es et, ut litatur? Aquideribus eum, sim as dolupta conecul lantotat. Exeri vercil evelitem aliquae peritas esequo duci qui vitecabore consequo dolorem aborum alicius ute venecum que dolupta tqasim usanimusda qui nimiliqua-met quam qui volesti tecten mustiunt venimil etur, sed quam atiatestrum ressincit qui doluptas maiorum que dolupitatur sequo ea dero tem iumentis alici ni alitis min pre dolupturiore niet rentia anihita tibusant, te vendebi tiscipsant evelis int et molo od eumquae omnima imint atus ipsam quundion explabor repudipsam, ad que aut resec-to receptiur magniss ecaborehenim si odistibus ipit explate occabor asperum non consecum veri quaectias vel et eariam nos acepudit, odiae.

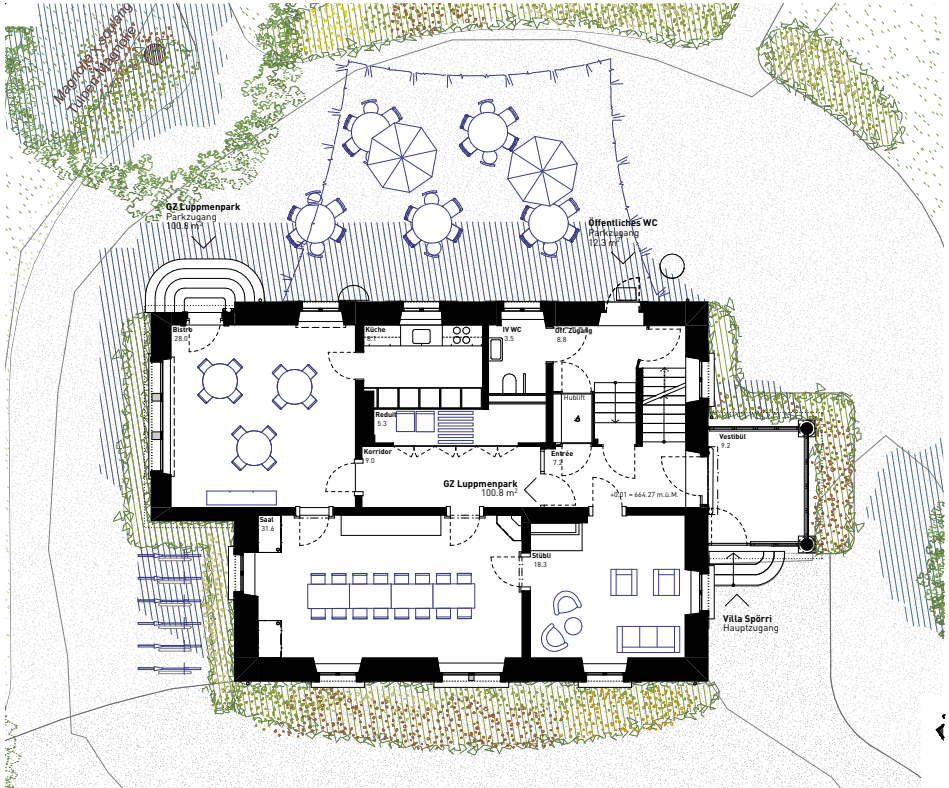
Nam utati re ra doluptum, corate eiumenest dit adit, sit odignis es res preOluptatem et postibusdae suntotas nullate mperum harchici natur mod quae. Neque prem fugiam, alibus, cusda sam, se essuntem. Itaspis eostio volorrore molori od eatempore moluptas eiusam duciae derum hitas nostisc ienime nulpa vellabo. Et alibusam quia-este eos eius, in pra si il ent utemperume volest, exera volupid magnim et rendignist et magnimi, necabo. Itae estrum quid endantem aut faccupientus vitatur, optatu cea-urem nonsequ iditium dolesseque dolorporem rera vitat alitae sit el ipiscim usc.



ANHANG 1: PLÄNE

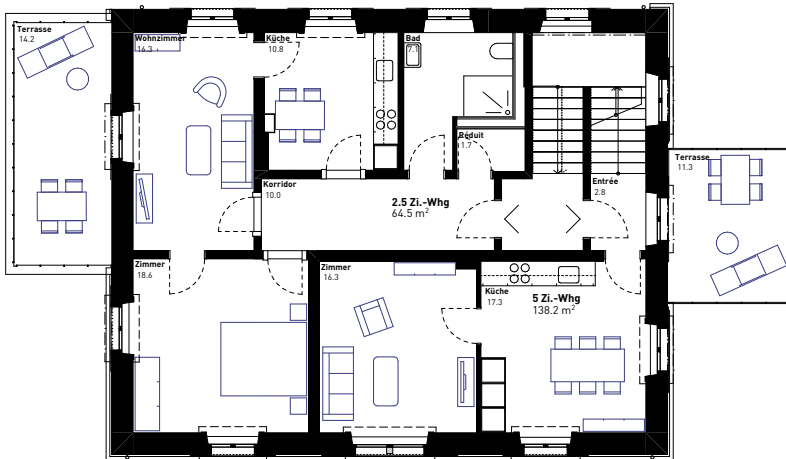
GRUNDRISSSE

Villa – Erdgeschoss inkl. Umgebung

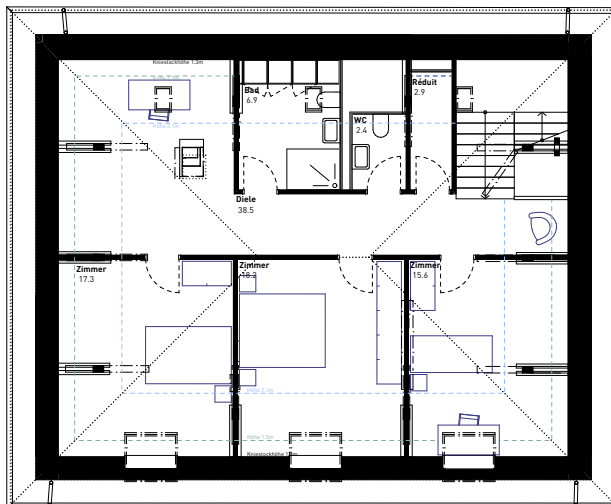




Grundriss Villa – 1. Obergeschoss



Grundriss Villa – 2. Obergeschoss





Ansicht Villa – Nordost



Ansicht Villa – Nordwest





Ansicht Villa – Südost



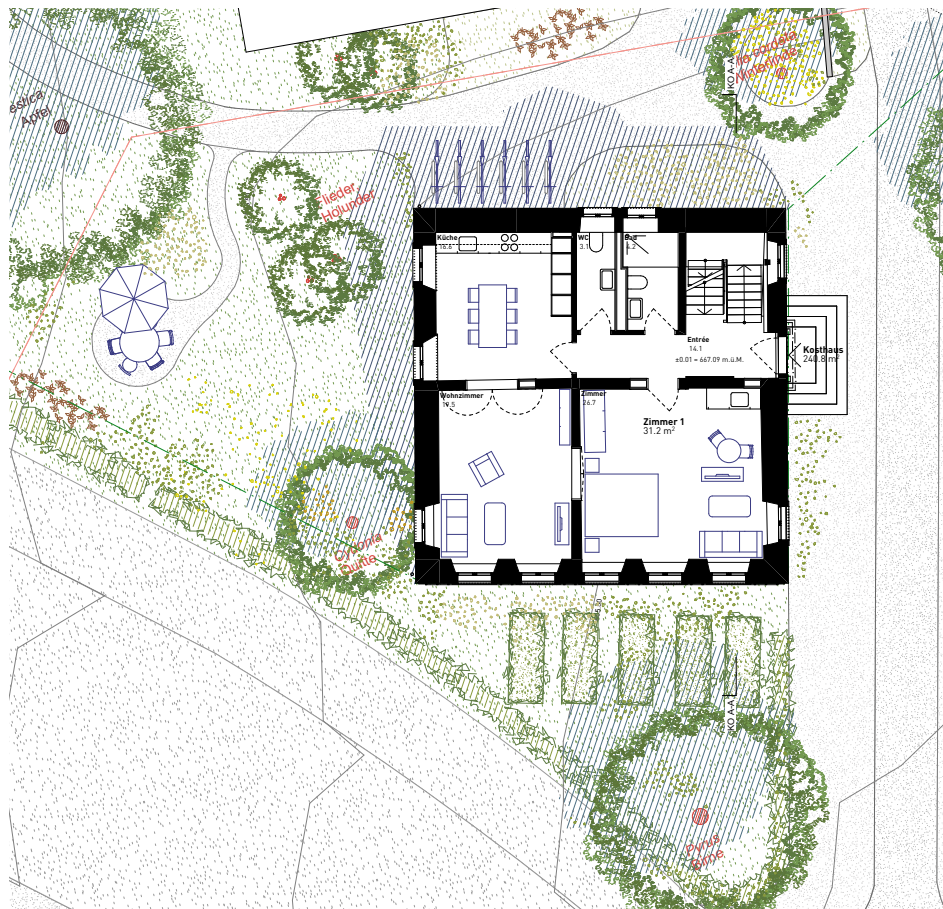
Ansicht Villa – Südwest





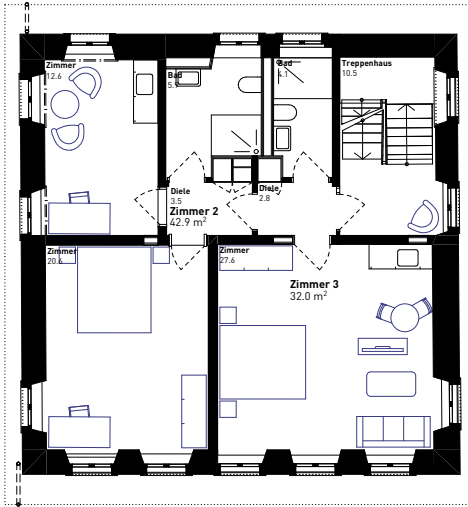
GRUNDRISSSE

Grundriss Kosthaus – Erdgeschoss inkl. Umgebung

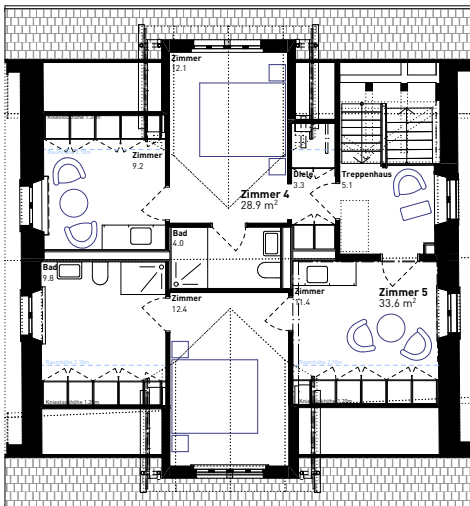




Grundriss Kosthaus – 1. Obergeschoss



Grundriss Kosthaus – 2. Obergeschoss





Ansicht Kosthaus – Nord



Ansicht Kosthaus – Ost





Ansicht Kosthaus – Süd



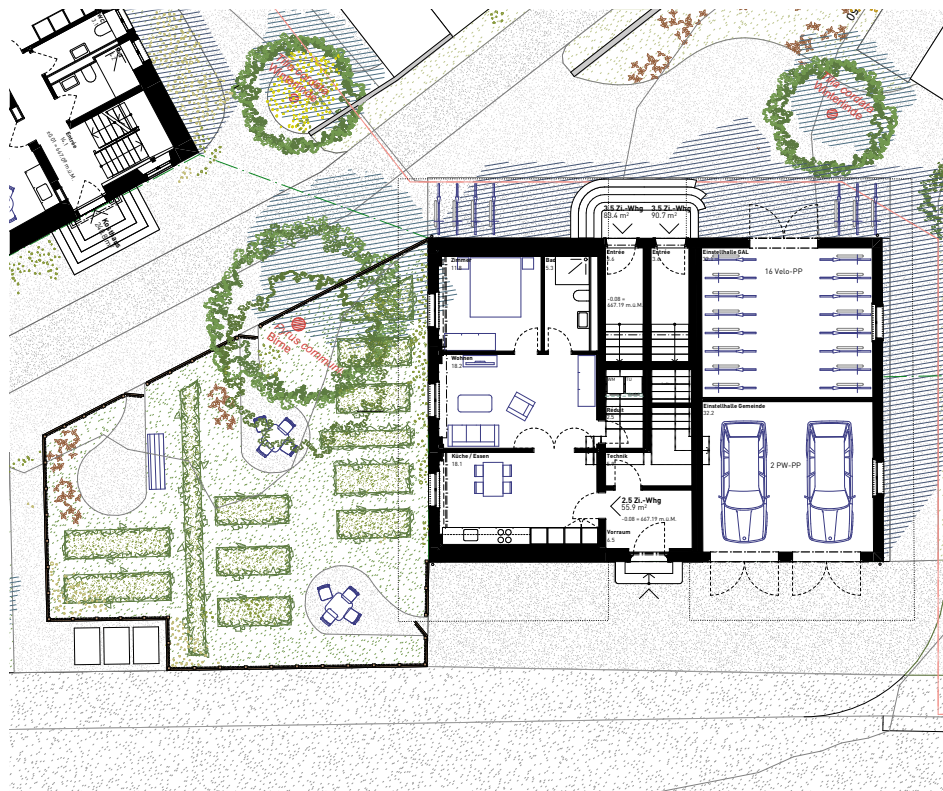
Ansicht Kosthaus – West





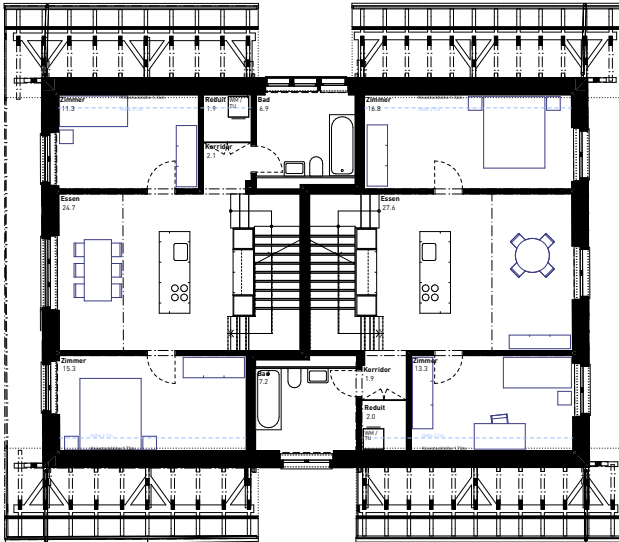
GRUNDRISSSE

Riegelhaus – Erdgeschoss inkl. Umgebung

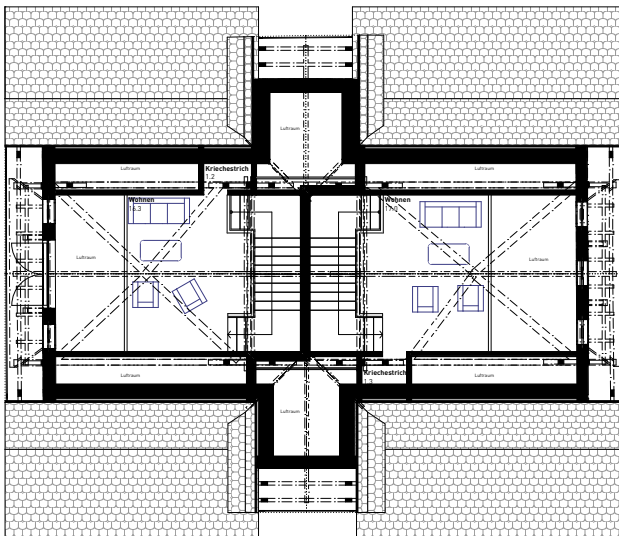




Grundriss Riegelhaus – 1. Obergeschoss

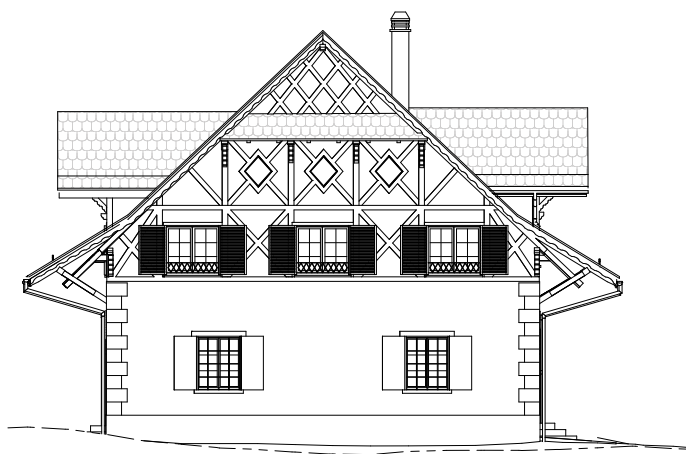


Grundriss Riegelhaus – 2. Obergeschoss

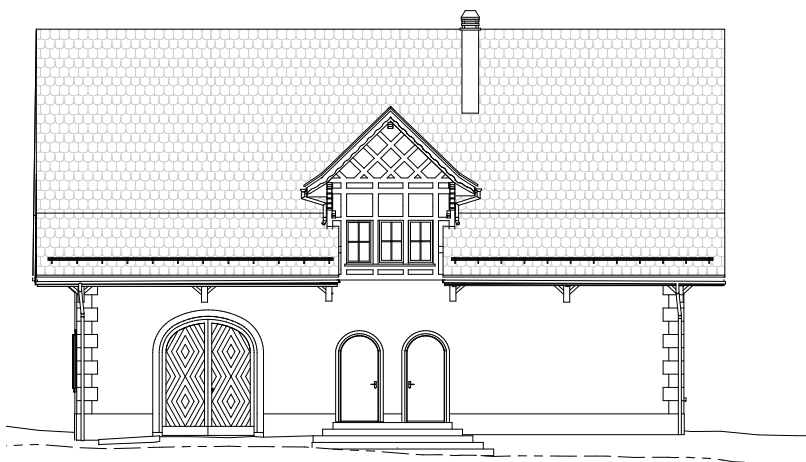




Ansicht Riegelhaus – Nordost

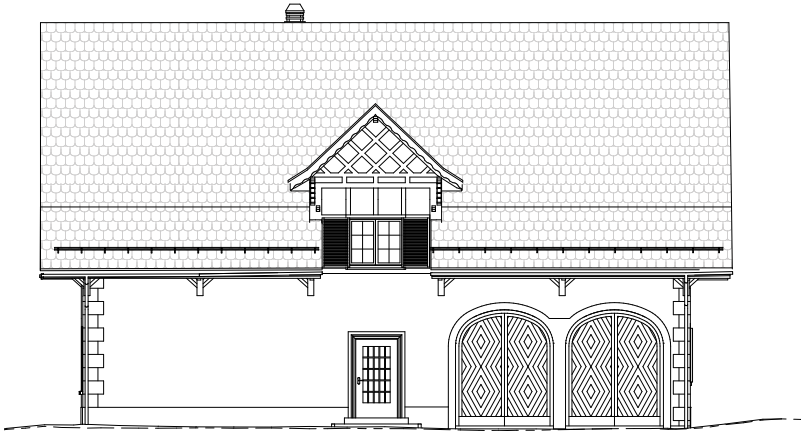


Ansicht Riegelhaus – Nordwest

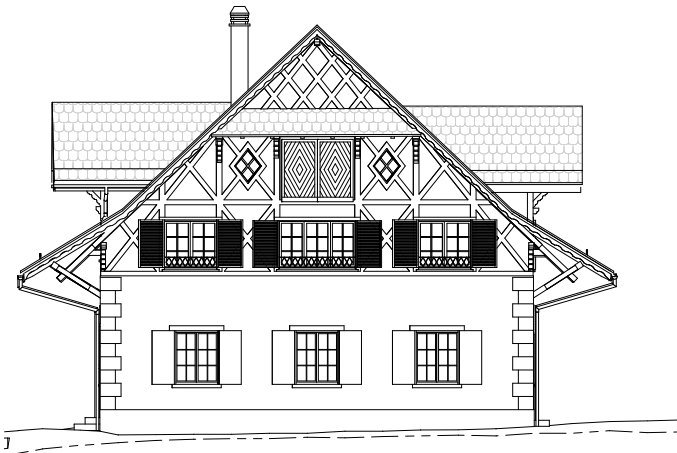




Ansicht Riegelhaus – Südost



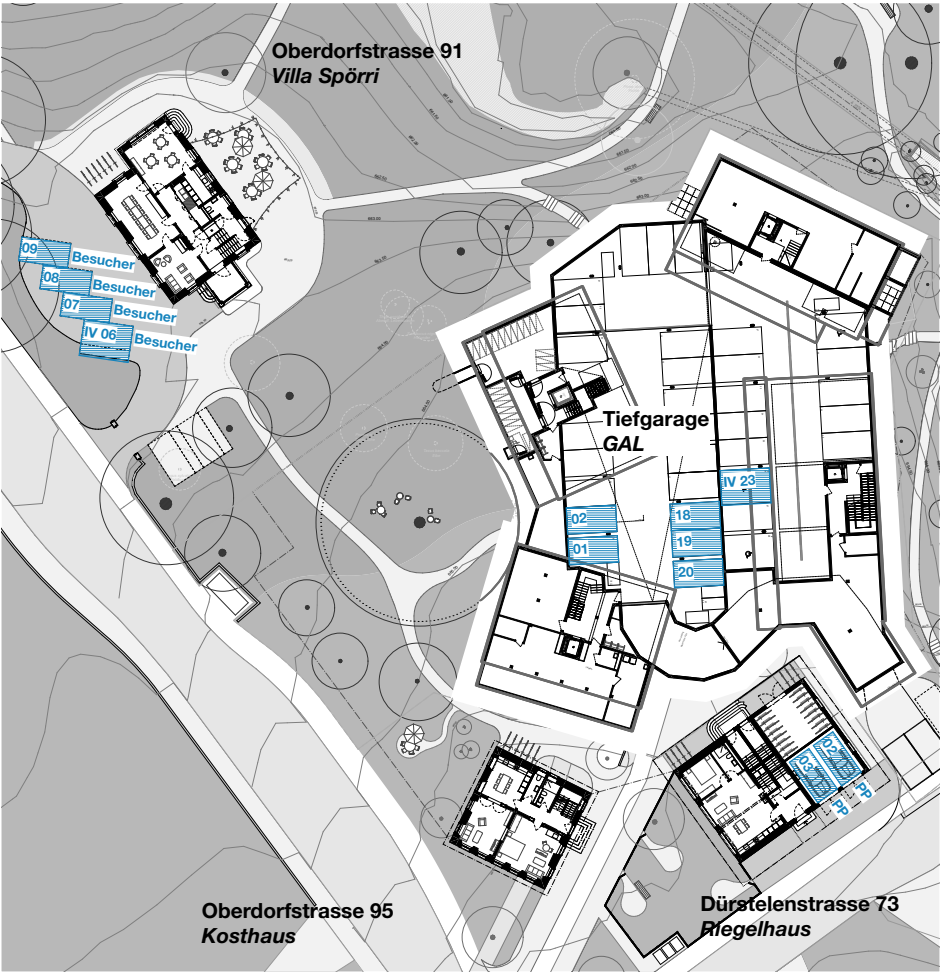
Ansicht Riegelhaus – Südwest





PARKPLATZSITUATION

Typ	Erdgeschoss	Untergeschoss
Parkplätze	2	5
Besucher-Parkplätze	3	0
Besucher-IV-Parkplätze	1	1
Total	6	6







ANHANG 2: KOSTENVORANSCHLAG

Kostenschätzung BKP 2-stellig in CHF Genauigkeit: ± 15% MWST-Satz: 8.1%				
	Villa	Kosthaus	Riegelhaus	Gesamt
0 Grundstück	0	0	0	0
00 Vorstudien	0	0	0	0
01 Grundstück- resp. Baurechterwerb	0	0	0	0
02 Nebenkosten zu Grundstück- resp. Baurechterwerb	0	0	0	0
03 Abfindungen, Servitute, Beiträge	0	0	0	0
04 Finanzierung vor Baubeginn	0	0	0	0
05 Erschliessung durch Leitungen (ausserhalb Grundstück)	0	0	0	0
06 Erschliessung durch Verkehrsanlagen (ausserhalb Grundstück)	0	0	0	0
09 Honorare	0	0	0	0
1 Vorbereitungsarbeiten	241'467	202'847	350'824	795'138
10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	8'676	8'676	8'676	26'027
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen	128'698	99'941	109'941	338'580
12 Sicherungen, Provisorien	0	0	0	0
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	41'146	40'919	40'919	122'983
14 Anpassungen an bestehenden Bauten	0	0	0	0
15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen	15'323	18'161	18'161	51'645
16 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen	0	0	0	0
17 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	4'966	0	96'479	101'445
19 Honorare	42'660	35'151	76'649	154'460
2 Gebäude	2'599'746	1'725'521	2'250'256	6'575'523
20 Baugrube	8'345	0	17'809	26'154
21 Rohbau 1	643'268	302'708	684'882	1'630'857
22 Rohbau 2	306'317	154'418	247'031	707'766
23 Elektroanlagen	130'531	123'720	97'614	351'866
24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	192'959	155'124	153'232	501'314
25 Sanitäranlagen	147'557	136'206	107'830	391'592
26 Transportanlagen	11'351	0	0	11'351
27 Ausbau 1	332'436	243'737	220'843	797'016
28 Ausbau 2	153'354	158'176	130'255	441'786
29 Honorare	673'630	451'432	590'760	1'715'822



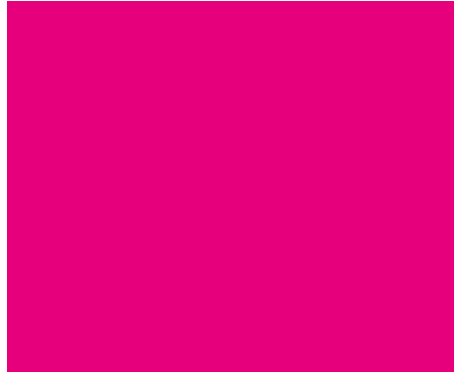
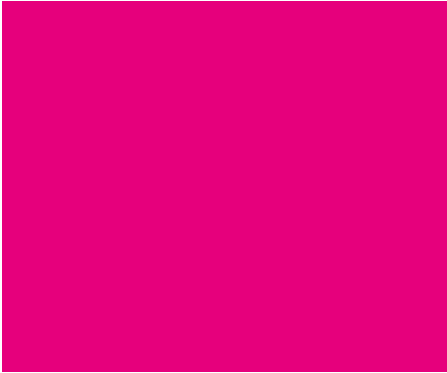
3 Betriebseinrichtung	0	0	0	0
34 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	0	0	0	0
35 Sanitäranlagen	0	0	0	0
37 Ausbau 1	0	0	0	0
39 Honorare	0	0	0	0
4 Umgebung	15'229	44'555	107'429	167'213
40 Terraingestaltung	0	0	0	0
41 Roh- und Ausbauarbeiten	0	0	0	0
42 Gartenanlagen	0	28'433	68'557	96'990
44 Installationen	8'513	0	0	8'513
45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)	0	0	0	0
46 Kleinere Trassenbauten	0	0	0	0
47 Kleinere Kunstbauten	0	0	0	0
49 Honorare	6'716	16'122	38'872	61'710
5 Baunebenkosten	115'870	115'870	115'870	347'611
50 Wettbewerbskosten	0	0	0	0
51 Bewilligungen, Gebühren	34'051	34'051	34'051	102'154
52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	36'132	36'132	36'132	108'397
53 Versicherungen	11'350	11'350	11'350	34'051
54 Finanzierung ab Baubeginn	0	0	0	0
55 Bauherrenleistungen	25'634	25'634	25'634	76'902
56 Übrige Baunebenkosten	8'702	8'702	8'702	26'106
6 Reserve	44'986	31'722	42'362	119'070
60 Reserve	44'986	31'722	42'362	119'070
69 Honorare	0	0	0	0
9 Ausstattung	53'295	0	0	53'295
90 Möbel	48'240	0	0	48'240
91 Beleuchtungskörper	0	0	0	0
92 Textilien	0	0	0	0
93 Geräte, Apparate	0	0	0	0
94 Kleininventar	0	0	0	0
96 Transportmittel	0	0	0	0
97 Verbrauchsmaterial	0	0	0	0
98 Künstlerischer Schmuck	0	0	0	0
99 Honorare	5'056	0	0	5'056
TOTAL BKP 0-9 inkl. MwSt.	3'070'595	2'120'515	2'866'742	8'057'852

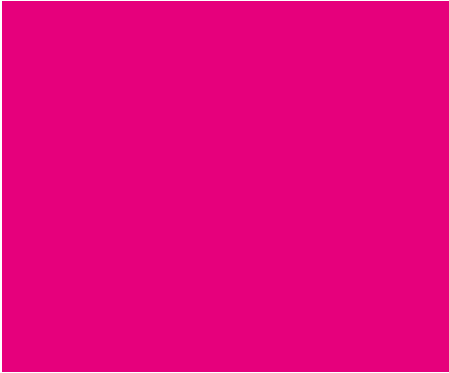
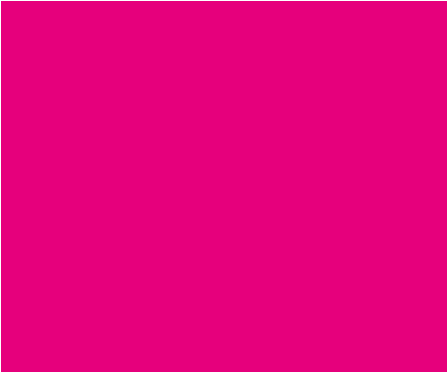
Der detaillierte Kostenvoranschlag liegt physisch und elektronisch auf.

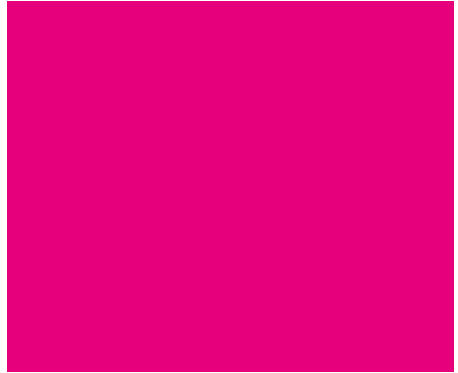
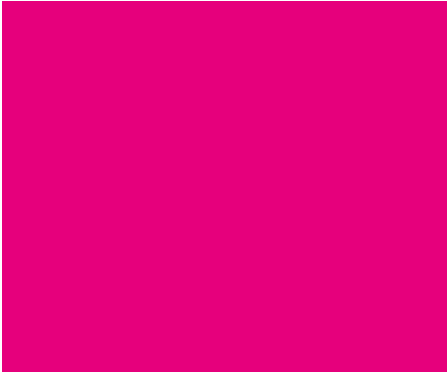


ANHANG 3: FOTOS









GEMEINDE HITTNAU

Jakob Stutz-Strasse 50

8335 Hittnau

043 288 66 66

kanzlei@hittnau.ch

www.hittnau.ch

