



GEMEINDE HITTNAU



Das künftige
Luppmenareal

Dialogveranstaltung
Samstag, 5. Juli 2025
9 - 12 Uhr

Fotoprotokoll – Notizen

9.7.2025 | CP

➔ Kurzes Fazit auf den Slides 52-53



GEMEINDE HITTNAU

Begrüßung / Einleitung

Carlo Hächler, Gemeindepräsident

Agenda heute

9.00	Begrüssung Ziele heute, Kurzvorstellung der heutigen Akteure	Carlo Hächler
10'	Ausgangslage Raumbedarf Gemeinde u.a. / Projekte Luppenpark – Gewässerprojekt Luppen	Carlo Hächler
10'	Marktumfeld Wohnen und weitere Nutzungen	Thomas Stocker
20'	Umgang mit den Bestandesliegenschaften Instandsetzungsbedarf, Nutzungskonzept, Instandsetzungskosten bestehende Gebäude Zeitplan - Projektabstimmung	Peter Baumberger
10'	Finanzierung	Reto Huber
10.00	Infostände zu den einzelnen Vorhaben (je 20' inkl. Regie)	
	1 Riegelhaus – Kosthaus	Peter Baumberger Mattia Furler
	2 Luppenpark – Gewässersanierung Luppen	Carlo Hächler Philipp Hecht
	3 Villa Spörri – Gemeinschaftszentrum und/oder Wohnen	Olivier Scurio Reto Huber Thomas Stocker
11.00	Fazit aus den Standgesprächen Zusammentragen im Plenum (Standmoderatoren)	Christian Portmann
11.45	Ausblick kommende Meilensteine und Schluss	Carlo Hächler
anschl	Apéro	

Vorstellung

Immoclass AG

- Thomas Stocker

Baumberger und Stegmeier Architektur

- Peter Baumberger
- Mattia Furler
- Raphael Hecht

Gemeinderat

- Claudia Schnyder, Sicherheit + Gesellschaft
- Olivier Scurio, Ressortvorsteher Planung + Hochbau
- Reto Huber, Ressortvorsteher Finanzen + Soziales

Gemeindeschreiber

- Beat Meier

CONPORT AG

- Christian Portmann



Ziele heute

Sie, als Hittnauerinnen und Hittnauer

- sind informiert über den Planungstand
- konnten uns Ihre Gedanken mitteilen
- wissen wie es weiter geht im Hinblick auf den Projektierungskredit – Antrag an die Gemeindeversammlung vom 22. September 2025

Wir, als Gemeinderat

- können wertvolle Hinweise entgegennehmen für die Weiterbearbeitung



GEMEINDE HITTNAU

Ausgangslage

Carlo Hächler, Gemeindepräsident



Raumbedarf Gemeinde und Vereine...

Situation Luppenareal weitgehend bekannt

- Geschenk von Emil Spörri für die älteren HittnauerInnen, 1968 (Altersheim)
- Seit Jahrzehnten fehlt ein konsolidiertes Gesamtkonzept
- Gebäudeunterhalt massiv vernachlässigt
- Alterswohnen wird durch GAL realisiert

KITA und alte Seki

- Neue KITA auf Kurs
- Alte Seki: Kein dringender Sanierungsbedarf, Raumreserve und aktuell genutzt für Wohnen, Brass Band

Unterbringung von Asylbewerber/innen

- Asylunterkunft Unterhittnau, Riegelhaus, alte Seki, altes Gemeindehaus und Miet-Wohnungen
- Aktueller Trend: Abnehmende Anzahl Asylbewerbende
- → Riegelhaus für andere Nutzungen verfügbar

Instandsetzung Luppenpark

Sanierungsnachholbedarf hat sich seit Jahren angestaut, im Park und auch anderswo...



Instandsetzung Luppmenpark



Ziele

- Fachgerechte Instandsetzung
- Wiederbelebung als Begegnungsort

Massnahmen

- Instandsetzung Wege
- Pflanzung Parkgehölze
- Pflanzung Staudenbeete
- Reparatur Einfriedung
- Möblierung & Beleuchtung
- Gewässer aufwerten & Uferbepflanzung

Kosten

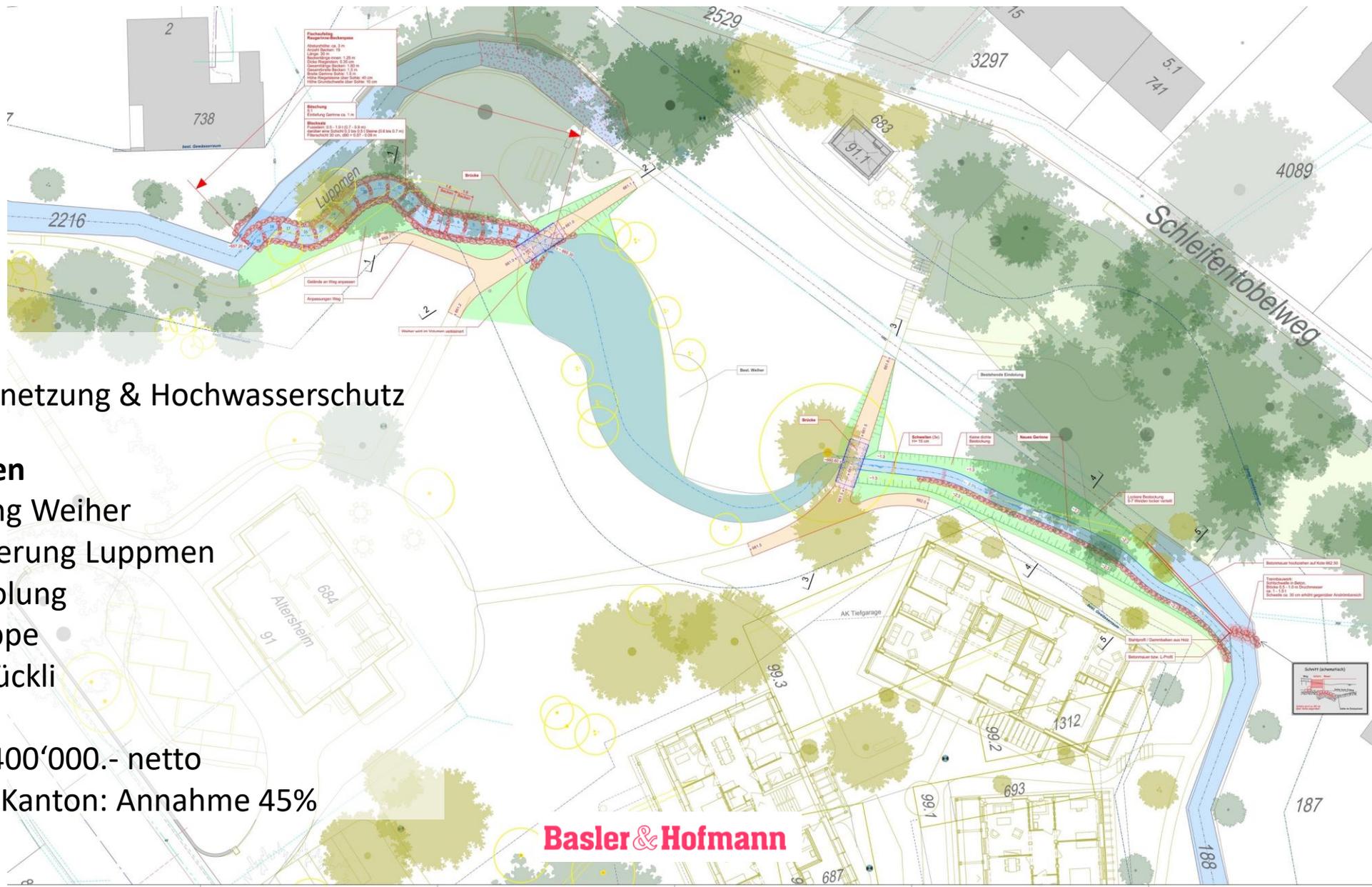
- ca. CHF 720'000.- netto
- Beiträge Kanton: Annahme 30%

Villa Spörri

Neubauten GAL

Kosthaus

Riegelhaus



Ziele

- Längsvernetzung & Hochwasserschutz

Massnahmen

- Freilegung Weiher
- Renaturierung Luppmen
- Teilausdolung
- Fischtreppe
- 2 Parkbrückli

Kosten

- ca. CHF 400'000.- netto
- Beiträge Kanton: Annahme 45%



GEMEINDE HITTNAU

Marktumfeld Wohnen und andere Nutzungen

Thomas Stocker, immoclass ag

Nutzungsideen Villa



Marktabklärungen / Ergebnis



Mietzins erwartetung / Rating

Wohnen

Rating

- durchschnittlich (3/5)

Nettomietzins pro m² / Jahr

- 70% Quantil: CHF 285
- 90% Quantil: CHF 316
(100 m² = CHF 2'633 / M)



Mietzinservartung / Rating

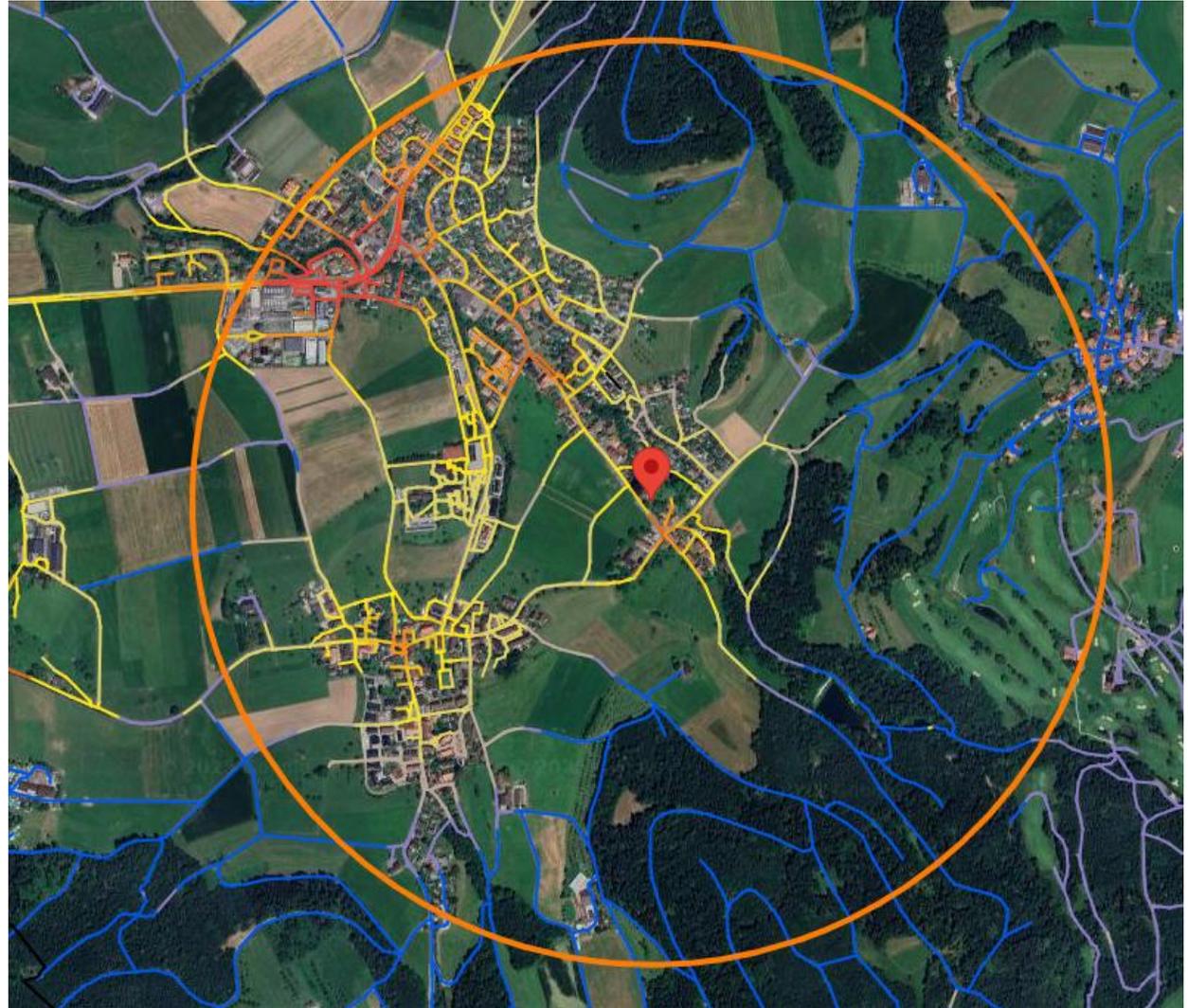


Rating

- sehr gut (4.5/5)

Nettomietzins pro m² / Jahr

- 70% Quantil: CHF 189
- 90% Quantil: CHF 239
(100 m² = CHF 1'991 / M)



Mietzins erwartetung / Rating



Rating

- durchschnittlich (3/5)

Nettomietzins pro m² / Jahr

- 70% Quantil: CHF 181
- 90% Quantil: CHF 257
(100 m² = CHF 2'142 / M)



Fazit

Wohnen

- höchste Mietzinerwartung pro m² Mietfläche (CHF 316 / m²)
- Nachfrage vorhanden
- Mischnutzungen denkbar

Büro

- Mietzinerwartung pro m² Mietfläche (CHF 239 – CHF 257 / m²)
- Nachfrage vorhanden
- Mischnutzungen denkbar, auch zur Belebung des Quartiers, verbunden mit einer öffentlichen Nutzung des Erdgeschosses und direktem Anschluss an den Park

Gewerbe



GEMEINDE HITTNAU

Umgang mit den Bestandesliegenschaften

Peter Baumberger, Baumberger Stegmeier Architektur

Überblick



Villa Spörri

- . Erstellung 1876
- . 1. Umbau 1920
- . Altersheim 1977/84
- . Kant. Inventar 2022



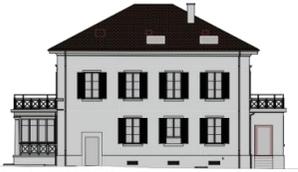
Riegelhaus

- . Erstellung 1918
- . 1. Umbau 1955
- . Asylunterkunft ab 2015
- . Komm. Inventar



Kosthaus

- . Erstellung 1829
- . Umbau 1977
- . Komm. Inventar



Villa Spörri



Nutzung heute

Erdgeschoss halböffentliches Café
Praxisräumlichkeiten

1.OG 4 Zi.-Wohnung
Atelier

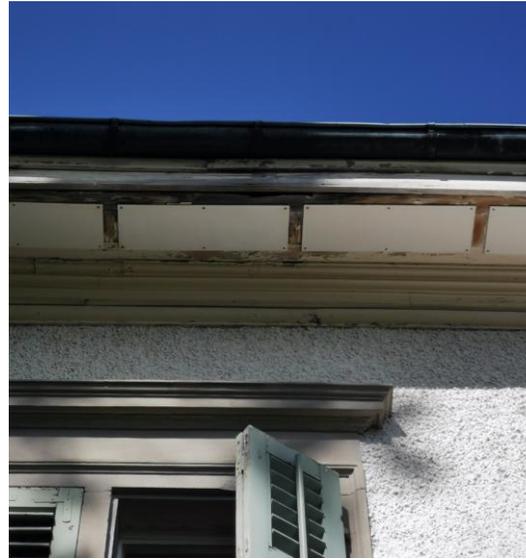
2.OG 3 Gästezimmer



Villa Spörri



Gebäudehülle Zustand heute





Villa Spörri

Keller Zustand heute





Villa Spörri Projekt



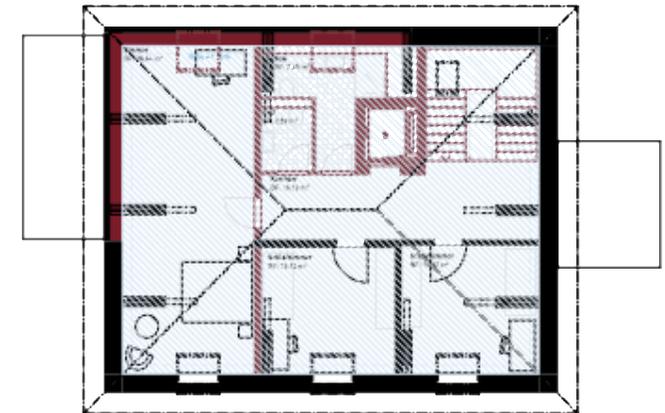
Variante 1: Gemeinschaftszentrum + Wohnen



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Schnitt

	4.5 Zi.-Whg.	145m²
	2.5 Zi.-Whg.	57m²
	Gemeinschaftszentrum	96m²



Villa Spörri Projekt



Variante 1: Gemeinschaftszentrum + Wohnen

Kosten

- Approximative Anlagekosten BKP 1-6 ($\pm 30\%$) **CHF 3'699'200**

Einnahmen

- Mietpreise netto
 - GZ-Räumlichkeiten (95m²) **~ 790 CHF/M**
 - 2-5 Zi.-Whg. (57m²) **1'750 – 1'950 CHF/M***
 - 4.5 Zi.-Whg. (145m²) **3'350 – 3'800 CHF/M***



Villa Spörri Projekt



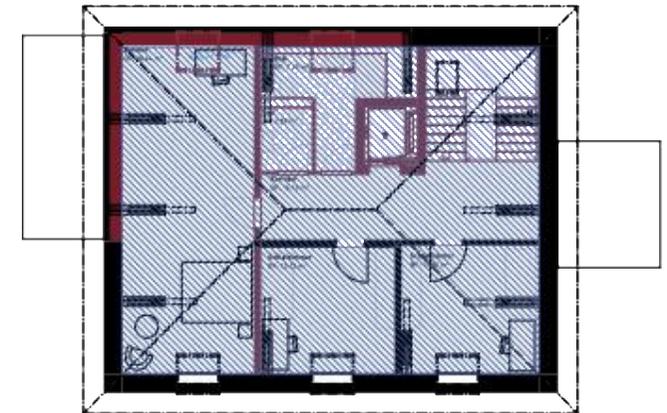
Variante 2: Gross-WG



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Schnitt

■ Wohngemeinschaft 10.5 Zi.-Whg. 350m²



Villa Spörri Projekt



Variante 2: Gross-WG

Kosten

- Approximative Anlagekosten BKP 1-6 ($\pm 30\%$) **CHF 3'233'200**

Einnahmen

- Mietpreise netto
 - 10.5 Zi.-Whg. (350m²) **5'746 CHF/M**
 - Pro Zimmer (7 Schlafzimmer) **~ 821 CHF/M**



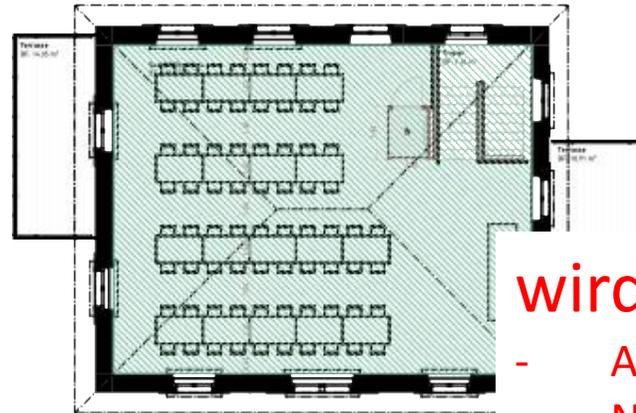
Villa Spörri Projekt



Variante 3: Eventlocation



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

wird nicht weiter verfolgt...

- Auflagen Denkmalschutz
- Nachfrage / Markttauglichkeit
- Nutzbarkeit



Schnitt

 Villa als Eventlocation

Catering-Küche EG 16.5m²

Kleine Säle EG 75m²

Festsaal OG 96m²



Kosthaus



Nutzung heute

Erdgeschoss

- 1.5 Zi.-Wohnung
- Studio

1.Obergeschoss

- 2.5 Zi.-Wohnung
- Studio

2.Obergeschoss

- 3.5 Zi.-Wohnung



Kosthaus



Gebäudehülle Zustand heute





Kosthaus



Innenräume Zustand heute





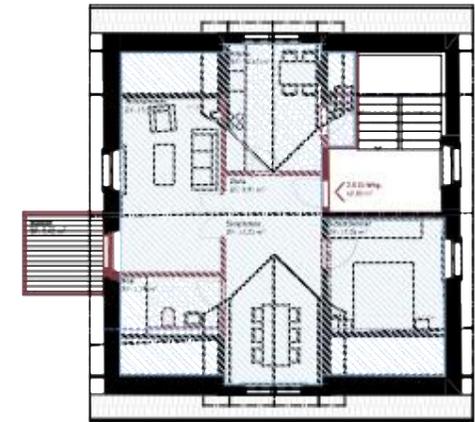
Kosthaus Projekt



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Schnitt

	2.5 Zi.-Whg. 2.OG	61m²
	3 Zi.-Whg. 2.OG	76m²
	3 Zi.-Whg. EG	73m²



Kosthaus Projekt



Kosten

- Approximative Anlagekosten BKP 1-6 ($\pm 30\%$) **CHF 2'380'200**

Einnahmen

- Mietpreise netto
 - 3 Zi.-Whg. EG (73m²) **1'850 – 2'050 CHF/M***
 - 3 Zi.-Whg. 1.OG (76m²) **1'900 – 2'150 CHF/M***
 - 2.5 Zi.-Whg. 2. OG (61m²) **1'700 – 2'150 CHF/M***



Riegelhaus



Nutzung heute

Erdgeschoss

2.5 Zi.-Whg (Asyl)
Garage

1.Obergeschoss

Asylunterkunft mit
6 Zimmern



Riegelhaus



Gebäudehülle Zustand heute





Riegelhaus

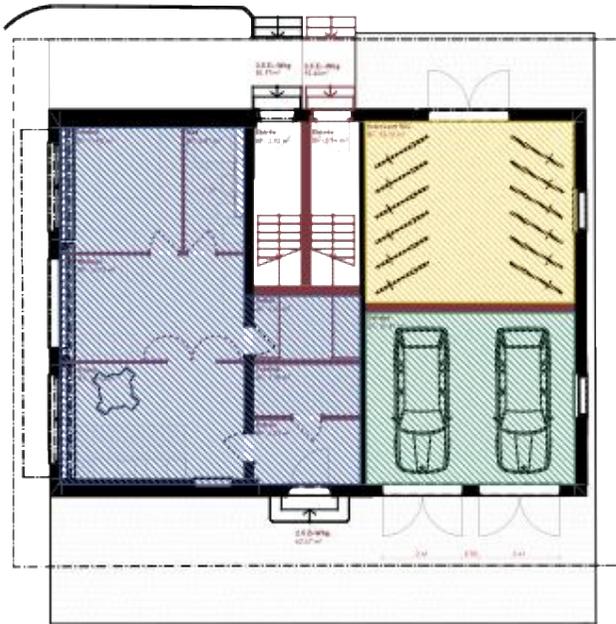


Dachstock Zustand heute

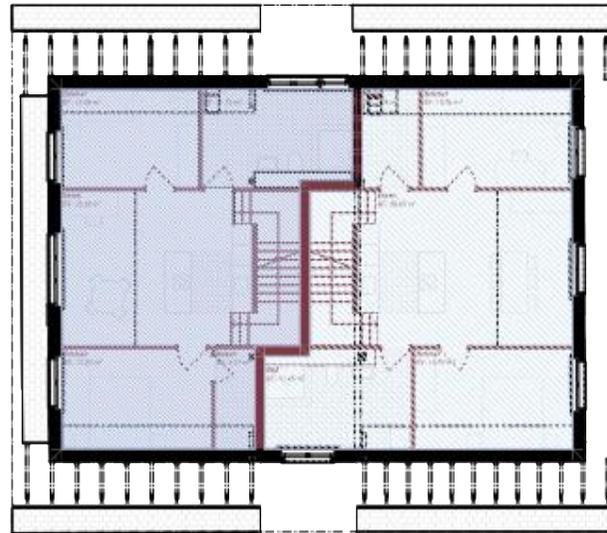




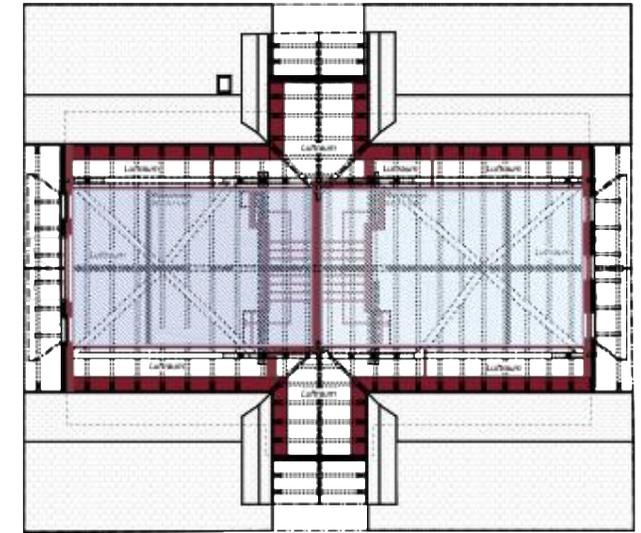
Riegelhaus Projekt



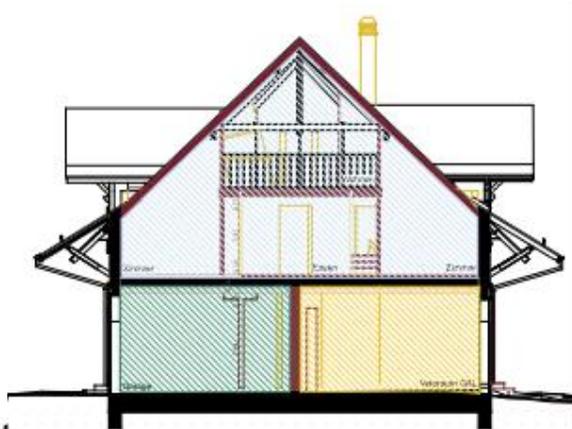
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Schnitt

	3.5 Zi-Whg 1.OG	85m²
	3.5 Zi-Whg 1.OG	93m²
	2.5 Zi-Whg EG	62.5m²
	Einstellhalle für 2 PW	
	Veloraum GAL	33m²



Riegelhaus Projekt



Kosten

- Approximative Anlagekosten BKP 1-6 ($\pm 30\%$)

CHF 2'622'000

Einnahmen

- Mietpreise netto

- 2.5 Zi.-Whg. EG (62.5m²)

1'950 – 2'250 CHF/M*

- 3.5 Zi.-Whg. OG (85m²)

2'150 – 2'400 CHF/M*

- 3.5 Zi.-Whg. OG (94m²)

2'400 – 2'650 CHF/M*



Zusammenfassung



Villa Variante 1 (mit öffentlicher Nutzung)

- Kosten \pm 30% 3'699'300 CHF
- Einnahmen 76'000 CHF/a
- Rendite 2.07 %

Villa Variante 2 (100% Wohnen)

- Kosten \pm 30% 3'233'200 CHF
- Einnahmen 69'000 CHF/a
- Rendite 2.13 %



Kosthaus

- Kosten \pm 30% 2'380'200 CHF
- Einnahmen 75'200 CHF/a
- Rendite 3.16 %

Instandsetzungen sind
dringend **notwendig** –
aber es lohnt sich!



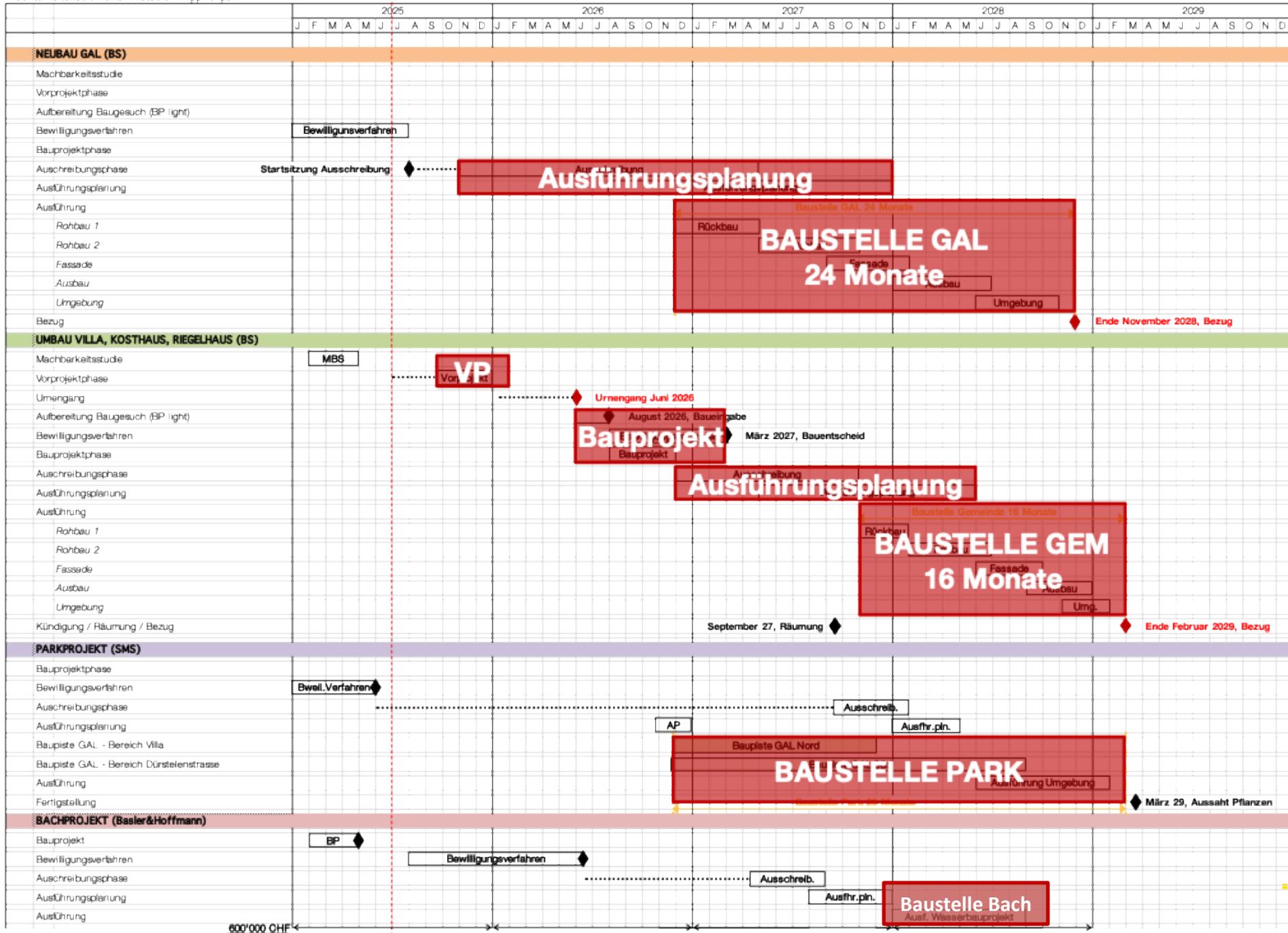
Riegelhaus

- Kosten \pm 30% 2'622'000 CHF
- Einnahmen 87'500 CHF/a
- Rendite 3.34%

UND SO PRÄSENTIERT SICH DAS KÜNFTIGE BILD...









GEMEINDE HITTNAU

Finanzierung

Reto Huber, Gemeinderat / Vorsteher Finanzen und Soziales

Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen

Die Liegenschaften werden ins Finanzvermögen überführt
 Der Verkehrswert nach Fertigstellung berechnet sich aus dem Realwert und dem Mietertrag. Dies kann eine Wertberichtigung nach sich ziehen

je in CHF 1'000

Bezeichnung	Villa	Kosthaus	Riegelhaus	Total Gebäude
Sanierungskosten	3'700	2'380	2'620	8'700
Verkehrswert	2'630	2'150	2'590	7'370
Wertberichtigung	-1'070	-230	-30	-1'330
Mietertrag / Jahr	76	69	88	233

Sanierungskosten werden in der Höhe des zu erwartenden Verkehrswertes fremdfinanziert (= Bilanzneutral). Die Zinsen liegen bei gut 80'000.- / Jahr.

Die Wertberichtigung wird in der Erfolgsrechnung verbucht. Werden die Sanierungskosten teurer, wird die Wertberichtigung entsprechend höher.

Es wird ein Subventionsbeitrag in der Höhe von CHF 600'000.- erwartet



GEMEINDE HITTNAU

Infostände zu den einzelnen Vorhaben

Alle...

Infostände zu den einzelnen Vorhaben

1	Riegelhaus – Kosthaus	Peter Baumberger Raphael Hecht Beat Meier
2	Luppenpark – Gewässerprojekt Luppen	Carlo Hächler Mattia Furler
3	Villa Spörri – Gemeinschaftszentrum oder Gross-WG?	Olivier Scurio Reto Huber Thomas Stocker

- Auskunftspersonen an den einzelnen Stationen
- Fragen stellen – Anmerkungen anbringen
- Nach jeweils 20' an den nächsten Posten wechseln
- Zusammenfassung folgt am Schluss im Plenum



GEMEINDE HITTNAU

Fazit aus den Infostandgesprächen

Alle...



① Riegelhaus - Kosthaus

- Parkplätze?
- Denkmalschutz? HEIMATSCHUTZ
- FREIZEITWERKSTÄTTE / JUGENDTREFF
- WOHNNUTZUNG GUT
- LUPPMENWART
 - UNTERHALT
 - AUFSICHT
 - WOHNRaum / WERKSTATT
- MÖBILIERUNG IM PARK
- RENDITE?
- NUTZUNGSFLEXIBILITÄT?
- LAGE DER AUSSENHÄNDE / WASSERBEZUG
- KEINE AUTOGARAGE → TIEFGARAGE
- HEIZZENTRALE
- KELLER / STAU RAUM?

2

Luppenpark Gewässersanierung Luppen

- x genügend Sitzflächen
- x Erschliessung Park / Sitzplatz im Schatten
- x WC Teehüsi / Park → in Villa?
- x Besucher Parkplätze GAL x Brunnen
- x Durchwegung rollstuhlgängig
- x Tisch und Grillplatz
- x „nicht zu viel“
- x Badeteich? (ETH) Kinder
- x Luppenwart
- x Bodenbeläge und Abgrenzungen
 - ↳ Verhindern von Verschleppen Schmutz
 - ↳ kein Asphalt
- x Re-Use Aushubmaterial Teich
- x Bodenbeläge heller Asphalt / Beton
- x Begegnungsort für Familien / Kinder
- x kein spezifischer Spielplatz
- x Spielmöglichkeiten
 - Boulebahn
 - Schach
 - mit Wasser
- x Brunnen / Trinkwasser



③ Villa Spörri

- Verwaltungsaufwand Var 2!
- Personen finden
- Oh Licht (Fenster)
- Bedarfsfrage öff EH?
 - ↳ WC's für Teehüshi
 - ↳ Vorteil für Bürger
 - ↳ Umfrage Bedarf
- Lift notwendig? (Treppenlift)
- frasse Treppenhaus
- Wie wird geheizt? GAL Erdsonde

Öffnung EH (Schiebetüre)?
↳ Stauraum Mobiliar?

Konfliktpotential Var 1

Warum nicht auch EH Why?
↳ Hauswartung für alle 3 Häuser + Park

Rückkommensantrag Event-location
(Miete/Rendite) / Parkplätze

- Var 2: Nutzung durch Soz. Einricht.?
Wohngruppe / Flexibilität versch. Nutzer
- hübsches Angebot (Var 2) für Junge Wohnraum
- Var 1 → Nutzung Park / Villa (+)

• Ausblick: "Soz. Why-Bau"
nicht ausses Acht lassen

- Villa: Exkl. Wohnen 1 Why
Kleiner Aufwand Gde
- Ausstattung (Var 1) für Seminare (Info) + Catering
- Veräusserung der Gebäude?
(Kost + Riegelhaus)
- Koordination mit GAL (Bau) (+)
- Langfristige Liegensch.-Aufwand / Ertrag
↳ Strategie für mögl. Veräusserung (Nutzung) Dienstbarkeiten



- Dimensionierung Wärmesonden!
- WG → statt Villa → Kesthaus?
zu prüfen
- Oeffentliche Nutzung EG Villa Spörn
+ kleiner WG

WELCHE VARIANTE BEVORZUGEN SIE?



Villa Spörri

● ???

WELCHE VARIANTE BEVORZUGEN SIE?



Variante 1



■ 4.5 Zi-Whg 145m²

■ 2.5 Zi-Whg 57m²

■ Gemeinschaftszentrum 96m²

Variante 2



■ Wohngemeinschaft 10.5 Zi-Whg 350m²

Ich bevorzuge diese Idee

29:2

Ich bevorzuge diese Idee

Gemeinderäte und Experten haben bewusst keinen Punkt geklebt

Zusammenfassung / Fazit (1)

Das geplante Wohnungsangebot der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) und der Gemeinde

- umfasst um die 45 Wohnungen unterschiedlicher Grösse
- bietet Wohnraum für schätzungsweise 60-70 Personen
- wird sich aufgrund des breiten Angebotsspektrums auch langfristig problemlos vermieten lassen
- soll der Gemeinde einen gewissen Entwicklungsspielraum offen lassen, um auf gesellschaftliche Veränderungen/Bedarflagen reagieren zu können

Ein Verkauf von Liegenschaften kommt für den Gemeinderat nicht in Frage.

Die Villa Spörri

- als Treffpunkt für die Hittnauer Bevölkerung (und die vor Ort Wohnenden) wird klar favorisiert
- ist untrennbar mit der Parkanlage verbunden
- beinhaltet wenn möglich auch eine Wohnnutzung in der Form einer Gross-WG

Zusammenfassung / Fazit (2)

Der Luppenpark mit Weiher und der Luppen sollen

- in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben
- eine ausgewogene Vielfalt in den Nutzungen aufweisen
- als öffentlicher Erholungsraum belebt, aber nicht zu einem überbordenden Aktionsraum mutieren
- definierte Bereiche für Aufenthalts- oder Aktivitäten für unterschiedliche Anspruchsgruppen, Infrastrukturen wie Sitzgelegenheiten, WC-Anlage, ein Trinkwasserbrunnen, hinreichend Abstell- und Parkierungsmöglichkeiten umfassen
- barrierefreie Zugänge und Zirkulationsmöglichkeiten umfassen

Betrieb und Unterhalt des Parks und der weiteren Umgebungsflächen

- bedürfen Ansprechpersonen vor Ort
- erfordern eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, GAL, Verein Villa Spörri u.a.



GEMEINDE HITTNAU

Ausblick

Carlo Hächler, Gemeindepräsident

1. September 2025	Infoveranstaltung zu den einzelnen Projekten...
Montag, 22. September 2025	Gemeindeversammlung Planungskredit
...	Projektentwicklung
14. Juni 2026	Urnenabstimmung Objektkredit
ab August 2026 Herbst 2027	Baueingaben – Bewilligungsverfahren – Bewilligungen Baubeginn
Anfang 2029	Fertigstellung / Bezug



GEMEINDE HITTNAU

Schluss & Dank

Carlo Hächler, Gemeindepräsident



GEMEINDE HITTNAU



Apéro