

Beleuchtender Bericht (Weisung)



An die Stimmberechtigten der Gemeinde Bonstetten:

Urnenabstimmung

vom Sonntag, 27. September 2026



Gemeinderat Am Rainli 2
8906 Bonstetten

Tel. +41 44 701 95 00
praesidiales@bonstetten.ch

www.bonstetten.ch

Vorlagen / Geschäfte

Der Urnenabstimmung vom 27. September 2026 werden folgende Vorlagen unterbreitet:

1. Genehmigung des Kredits von CHF 12'265'000 plus allfälliger Teuerung (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung für den Ersatzneubau des Gemeindehauses und Foyer mit Neubau eines Säälis und einer Küche
2. Genehmigung zur Vergabe der neuen Parzelle 3132 im Baurecht zu einem reduziertem Baurechtszins (Einnahmeverzicht von CHF 2.55 Mio.) und gemäss den ortsbaulichen und volumetrischen Vorgaben des Projekts Zentrumsplanung, inkl. Übertragung Wohnhaus Dorfstrasse 36 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen
3. Genehmigung des Kredits von CHF 1'900'000 plus allfälliger Teuerung (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung für die Neugestaltung des Dorfzentrums (inkl. Kindergartenspielplatz)

Auf dem Stimmrechtsausweis sind die Urnenöffnungszeiten und alles Wissenswerte über die persönliche Stimmabgabe und Stellvertretung vermerkt.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Abteilung Präsidiales, Tel. 044 701 95 00 oder E-Mail praesidiales@bonstetten.ch.

Bonstetten, 18. Mai 2026

Gemeinderat Bonstetten

Zentrumsplanung - Übersicht der Geschäfte / Einleitung

Bonstetten Dorf war bis vor der Zeit des starken Bevölkerungswachstums, bedingt durch den Autobahnanschluss, ein kleines Haufendorf. Das Dorf war weitgehend geprägt durch die unregelmässige Stellung der bäuerlichen Ensembles, meist bestehend aus einem grossen Stall mit ausladendem Dach und angrenzendem Wohnhaus. Die Dorfmitte bestand aus einem kleinen, lebendigen Zentrum mit Kirche, Schulhaus, Restaurant und Lebensmittelgeschäften. In den letzten 40 Jahren ist Bonstetten stark gewachsen. Rund um den historischen Dorfkern hat sich ein ringförmiger Siedlungsgürtel aus Mehrfamilienhäusern entwickelt. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind aus dem Zentrum abgewandert. Das Zentrum hat dadurch an Attraktivität verloren. Dies soll sich ändern. Künftig soll klar erkennbar sein, wo das Dorfzentrum beginnt und endet: Nämlich von der Engstelle zwischen der neuen „Ladeschür“ und dem Restaurant Löwen bis zur Burgwies. Innerhalb dieses Bereichs soll das Zentrum wieder lebendiger werden, mit publikumsorientierten Nutzungen in den Gebäuden sowie mehreren kleinen, taschenartigen Freiräumen.

2019 fand ein Bevölkerungsworkshop zum Thema „Entwicklungsplanung Bonstetten 2030“ statt. Es wurden diverse Themen durch die Bevölkerung aufgebracht. Die beiden Hauptwünsche waren altersdurchmischte und altersgerechte Wohnformen sowie die bessere Vernetzung unter den Einwohnerinnen und Einwohnern in einem aktiven und attraktiven Dorfzentrum. Ersteres wird mit der Überbauung „am Bodenfeldbach“ (mit altersgerechten Wohnungen und Kleinpflegeheim) bereits umgesetzt. Mit dem hier vorliegenden Projekt soll nun das Thema der besseren Vernetzung angegangen werden. Gemäss dem Entwicklungsplan Bonstetten 2030 „... wird eine Dorfplanung erwartet, welche sich an Bestehendem orientiert. Der Dorfkern soll aktiver und attraktiver werden. Vor Veränderungen muss eine Strategie ersichtlich sein.“ In der Folge wurde, basierend auf Volumen und Machbarkeitsstudien, ein Studienauftrag für die Zentrumsplanung in Auftrag gegeben und im Sommer 2024 abgeschlossen. Die Jury aus Gemeinderatsmitgliedern, Bausachverständigen und Vertretern des Heimatschutzes und der reformierten Kirche erklärte die Studie des Atelier Void GmbH Zürich, Freiraumarchitektur GmbH Luzern und Schneider Verkehrsplanung AG Zürich zum Siegerprojekt.

Im August 2024 wurde dieses Projekt an einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und alle Studienprojekte konnten danach während eines Monats im Gemeindehaus besichtigt werden. Im Anschluss war die Bevölkerung eingeladen, sich anlässlich einer Umfrage zum Siegerprojekt des Studienauftrags zu äussern. Hierfür wurde ein Flyer in alle Haushaltungen verschickt. Die Anregungen aus den Rückmeldungen wurden aufgenommen und wo immer möglich in die weitere Planung mit einbezogen. Die Details dazu werden innerhalb der Vorlagen in diesem vorliegenden Beleuchtenden Bericht genauer erläutert.

Das finalisierte Projekt umfasst drei Teilprojekte, welche nun einzeln zur Abstimmung gelangen. Inhalt der ersten Abstimmungsfrage ist die Genehmigung eines Kredits von CHF 12.265 Mio. zu Lasten der Investitionsrechnung für den Ersatzneubau des Gemeindehauses mit Neubau eines Säälis, eines Foyers und einer Küche. Die bestehende Bausubstanz lässt keine sinnvolle Renovation zu.

Bei der zweiten Abstimmungsfrage geht es um die Genehmigung zur Vergabe der neuen Parzelle 3132 im Baurecht mit der Auflage, auf dieser Parzelle Neubauten („Ladeschür“ und „Gwerbhüsli“) für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erstellen, gemäss den Ortsbaulichen und volumetrischen Vorgaben des Projekts Zentrumsplanung inklusive Übertragung der Liegenschaft Dorfstrasse 36 (Wohnteil) ins Verwaltungsvermögen.

Die beiden aktuell bestehenden Gebäude an dieser Zentrumslage weisen entweder eine sehr schlechte Bausubstanz auf oder können nicht auf einfache Art umgenutzt werden. Die Vergabe im Baurecht mit Vorgaben ermöglicht attraktive Bauten im Zentrum ohne Investitionen der Gemeinde. Und die dritte Abstimmung umfasst die Genehmigung eines Kredits von CHF 1.9 Mio. zu Lasten der Investitionsrechnung für die Neugestaltung des Dorfzentrums (inkl. Kindergartenspielplatz). Dieses Projekt ermöglicht eine Anbindung des „Chileplatzes“ an den Dorfplatz und eine Aufwertung von „Chileplatz“ und Kindergartenspielplatz.

Jede Vorlage ist für sich eigenständig umsetzbar, was bedeutet, dass alle drei einzelne Vorlagen separat abgehandelt werden können. Die drei Vorlagen haben ein gemeinsames Ziel, nämlich dem Wunsch der Bevölkerung aus dem Workshop vollumfänglich nachzukommen. Im Sinne der Transparenz gegenüber der Bevölkerung hat sich der Gemeinderat für drei getrennte Abstimmungsfragen entschieden.

Diese Investitionen sind in der Finanzplanung der Gemeinde bereits berücksichtigt. Die finanzpolitischen Ziele können eingehalten werden und **die Investitionen können mit gleichbleibendem Steuerfuss finanziert werden.**

Der Gemeinderat Bonstetten ist überzeugt, mit dem vorliegenden Gesamtprojekt, bestehend aus den drei separaten Vorlagen, den Wünschen der Bevölkerung zu entsprechen und eine strategische, raumplanerisch wertvolle und nachhaltige Dorfplanung für den Dorfkern zu präsentieren. Mit allen vorgeschlagenen Massnahmen ist eine verträgliche Entwicklung im Dorfzentrum möglich; das Dorfzentrum wird attraktiver für die gesamte Gemeinde. Es werden Begegnungsmöglichkeiten drinnen und draussen, Einkaufsmöglichkeiten und frequenzbringendes Gewerbe geschaffen. In den neuen Gebäuden entsteht Platz für Familien (Mittagstisch, Spielplatz etc.) und nicht zuletzt, Sicherung von günstigem Wohnraum.

Ebenso wird mit der vorliegenden Planung sichergestellt, dass bestehende Anlässe wie die Chilbi und Musig im Dorf weiterhin und wie gewohnt stattfinden können.

1. Genehmigung des Kredits von CHF 12'265'000 plus allfälliger Teuerung (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung für den Ersatzneubau des Gemeindehauses und Foyer mit Neubau eines Säälis und einer Küche

A. Das Wichtigste in Kürze

Anstelle des bisherigen Gemeindehauses und Foyers soll ein gut ins Zentrum eingepasster Neubau entstehen. Dieser beinhaltet ein neues Gemeindehaus sowie ein Sääli und eine neue Gastroküche im Erdgeschoss. Der Ersatzneubau des Gemeindehauses ist barrierefrei und verfügt über genügend sowie zeitgemässe Arbeitsplätze. Der heutige Gemeindesaal bleibt bestehen. Alle diese Bauten werden durch ein neues Foyer verbunden. Diese neuen Bauten umfassen den neuen „Gmeindsplatz“. Durch die Anordnung des Platzes in der Verlängerung der Dorfstrasse erhält der „Gmeindsplatz“ und auch der bereits bestehende Gemeindesaal einen direkten Bezug zum Zentrum. Der bisher eher abseits gelegene Gemeindesaal wird besser an der Dorfplatz eingebunden.

Die Kellerräumlichkeiten unter dem heutigen Gemeindesaal bleiben ebenfalls bestehen. Die bisherigen Räumlichkeiten im UG des Foyers, inkl. Militärküche, werden umgebaut. Insgesamt wird die Lagerfläche für Vereine um rund 100 m2 vergrössert.

Der für dieses Teilprojekt beantragte Kredit beträgt total CHF 12'265'000 (inkl. MWST plus allfälliger Teuerung).

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission beantragen der Urnenabstimmung vom 27. September 2026, den Kredit von CHF 12'265'000 zu genehmigen.

B. Erläuterung der Vorlage

Ausgangslage Gemeindehaus

Das heutige Gemeindehaus ist marode, betrieblich ineffizient und erfüllt weder die aktuellen noch künftigen Platzanforderungen der Gemeinde. Aktuell nutzt das Gebäude die Parzelle nicht effizient aus. Durch seine Stellung wird weder vor dem Gebäude ein sinnvoll nutzbarer Raum geschaffen, noch dahinter. Letzterer kann aktuell nur als Parkplatz genutzt werden. Durch die Neuordnung können die Potenziale der Parzelle ausgeschöpft werden.

Das bestehende Gemeindehaus bietet nicht mehr genügend Platz für die Mitarbeitenden. Es fehlen Sitzungs- und Besprechungsräumlichkeiten, sodass Sitzungen, inkl. Gemeinderats- und Kommissionssitzungen heute nicht im Gemeindehaus selbst, sondern in anderen gemeindeeigenen Liegenschaften stattfinden müssen. Dies führt zu ineffizienten Arbeitsabläufen, langen Wegen und dadurch aufwändiger interner Kommunikation.

Das aktuelle Gemeindehaus verletzt das Behindertengleichstellungsgesetz, da das obere Geschoss sowohl für Bevölkerung sowie für Mitarbeitende nur durch eine Treppe erreichbar ist. Weiter ist die Arbeitsplatzqualität nicht mehr zeitgemäss und die Temperaturregelung suboptimal. Zudem besteht kein Warteraum im Bereich Bevölkerungsdienst, was gleichzeitig die Diskretion am Schalter beeinträchtigt. Anlässlich einer Untersuchung des Gemeindehauses im Jahr 2018 sind Mängel in der Statik bzw. Tragkonstruktion festgestellt worden. Aufgrund der schlechten Bausubstanz des Gebäudes sowie der ineffizienten und fixen Raumaufteilung, macht die Behebung obiger Mängel mittels Totalsanierung und Ausbau des Gemeindehauses wenig Sinn. Zwei der vier eingereichten Projekte des Studienwettbewerbs haben versucht, das bestehende Gebäude mittels Sanierung und Erweiterung zu erhalten. Diese Projekte haben aber deutlich aufgezeigt, dass schlussendlich nur sehr wenig

bestehende Bausubstanz bewahrt werden könnte. Die Nachteile und hinzunehmenden Kompromisse stehen zur Ressourcenschonung in keinem Verhältnis und würden kostenmässig keinerlei Vorteile mit sich bringen.

Das gesamte Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. In diesen Zonen dürfen nur Gebäude erstellt werden, die dem öffentlichen Zweck dienen, um hoheitliche Aufgaben darin zu erfüllen. Die einzigen kommunalen Vorschriften in der Zone für öffentliche Bauten (Dorf) sind eine maximale Gebäudehöhe von 8.5 m, der Grenzabstand von der umliegenden Kernzone Dorf und die Empfindlichkeitsstufe III. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften. Das Richtprojekt hält die kommunalen Vorgaben der Regelbauweise ein. Einzig wird die Gebäudehöhe der Zone für öffentliche Bauten vom Dorfteil Schachen (11.4m) übernommen.

Vorschriften zu Dachneigung, Ausnützung- oder Überbauungsziffern etc. existieren in der Zone für öffentliche Bauten nicht, da die öffentliche Hand keine Rendite erzielen will, sondern lediglich Nutzflächen erstellt, die für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben nötig sind. Eine Eigenbindung durch einschränkende Vorschriften widerspricht damit völlig dem Zweck dieser Zonen. Das Richtprojekt sieht aus Rücksicht auf die umliegende Kernzone Dorf trotzdem kein Flachdach vor. Ebenso hat man mit der Überarbeitung der Studie und Optimierungen in den Räumen auf ein Geschoss verzichten können. Das nun vorliegende Projekt ordnet sich mit der Gebäudehöhenreduktion und einer Dachneigung nun noch besser in die umgebenden Gebäude und deren Dachlandschaft ein. Es wurde absichtlich auf eine steilere Dachneigung verzichtet, da diese zu einer höheren Giebelhöhe und damit höheren Gesamtwirkung führen würde.

Neubau Gemeindehaus

Durch das neue Gemeindehaus sollen zeitgemässe und barrierefreie Arbeitsplätze entstehen. Der Platz im Zentrum ist wertvoll und soll sinnvoll für die Bevölkerung nutz- und erlebbar werden. Aus diesem Grund sieht das Projekt vor, dass das neue Gemeindehaus näher an den Gemeindesaal und an den südöstlichen Rand der Parzelle rückt.

Ausgearbeitet wird das neue Gemeindehaus als zweistöckiger Holzbau, welcher auf einem Sockelgeschoss zu liegen kommt. Über dem öffentlichen Eingangsbereich mit gut auffindbarem Empfang im Erdgeschoss gelangt man zum zentralen Treppenhaus, das mit einem Oblicht im Dach natürlich belichtet ist. Die zuständige Arbeitsgruppe hat verschiedene bereits bestehende Konzepte von anderen Gemeindeverwaltungen besucht und sich für ein offenes und für die Bevölkerung einladendes Gemeindehaus entschieden. Gleichzeitig sollen Räume für Diskretionsgespräche entstehen.

Die flexible Grundrissstruktur erlaubt eine anpassungsfähige Raumaufteilung. Die Geschosse können sowohl in offene Grossraumbüros wie auch in kleinere räumlich abgetrennte Einheiten unterteilt werden. Durch die Raumflexibilität kann zukünftig auf veränderte Bedürfnisse schnell reagiert werden.

In den verschiedenen Stockwerken gelangt man über eine mittlere Eingangszone in die einzelnen Abteilungen. Die Mittelzone erlaubt individuellen Platz für Stauraum, eine Garderobe, einen Druckbereich und eine Wartenische.

Das Gemeindehaus und die Büroräumlichkeiten werden effizient und zweckdienlich gestaltet.

Beim Bau des neuen Gemeindehauses wird auf Nachhaltigkeit gesetzt. Es werden unbedenkliche, langlebige und wertbeständige Materialien verwendet. Es wird mindestens der Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Gold angestrebt.

Kurzzeitparkplätze vor dem Gemeindehaus werden weiterhin zur Verfügung stehen.

Säali

Das neue Säali soll unterschiedlich genutzt werden können. Einerseits soll Platz für den Mittagstisch der Kindergärten im Dorf geschaffen und so ein grosses Anliegen der Primarschule abgedeckt werden. Dazu soll das Säali mit seinen rund 160 m² auch Platz für Vereinsaktivitäten, Apéros oder private Feste bieten. Es könnte bei Bedarf auch als Repaircafé oder Kultur- oder Gemeinschaftszentrum genutzt werden. Das Säali kann bei Veranstaltungen im Gemeindesaal ans Foyer angeschlossen werden. Der Zugang zum Säali und zum Gemeindesaal ist vom „Gmeindsplatz“ aus vorgesehen, was die Lärmbelastung während den Veranstaltungen für die Anwohnenden reduziert.

Küche

Damit sowohl der Gemeindesaal als auch das Säali für den Mittagstisch unabhängig voneinander und zeitgleich miteinander bespielt werden können, ist die Verlegung der altgedienten Militärküche vom Untergeschoss ins Erdgeschoss notwendig. Mit einer neuen, zweckdienlichen und benutzerfreundlichen Gastroküche im Erdgeschoss des neuen Säalis können sowohl der Gemeindesaal als auch das Säali selbst optimal gleichzeitig genutzt und bedient werden. Die Verbindung zwischen Küche und Gemeindesaal wird in der weiterführenden Planung noch überarbeitet. Durch die neue Küche kann die Mittagsverpflegung der Schulkinder in Bonstetten gesichert werden und den Vereinen und anderen Nutzern eine zeitgemässe Kücheninfrastruktur zur Verfügung gestellt werden.

„Gmeindsplatz“

Durch die taschenartige Anordnung des neuen Gemeindehauses und des Säalis neben dem bestehenden Gemeindesaal erhält das Zentrum einen neuen „Gmeindsplatz“, welcher ein wichtiger Bestandteil der Zentrumsplanung ist.

Ein markanter Baum mit runder Sitzbank gibt dem Platz eine natürliche Begrünung und Beschattung. Über ein paar Stufen hebt er sich vom Niveau der Strasse „Am Rainli“ ab. Seitlich ist der Platz über eine Rampe barrierefrei zugänglich. Die Anordnung der verschiedenen Haupteingänge zum Gemeindehaus, Gemeindesaal, und zum Säali beleben den Platz zu unterschiedlichen Zeiten. Synergien aus den verschiedenen Nutzungen und Raumangeboten können dadurch ausgeschöpft werden. Zudem nimmt dies Rücksicht auf die Anwohnenden und konzentriert mögliche Lärmemissionen gegen innen.

Weiteres

Der heutige Gemeindesaal bleibt bestehen, so auch sein Untergeschoss. Die einstige Militärunterkunft und die dazugehörigen Lagerräume werden nicht verändert. Die bisherigen Kellerräume und die bestehenden Archivräume des alten Gemeindehauses werden durch minimale Eingriffe an den Neubau angebunden. Die Lagerräume für Vereine werden um rund 100 m² vergrössert - es entsteht wertvoller Lagerraum an zentraler Lage.

Die abschliessende Fassadengestaltung und Farbgebung wird erst im noch zu erarbeitenden Bauprojekt konkretisiert.

Mit der Neugestaltung von Gemeindehaus, Foyer und Säali werden die heutigen Besucherparkplätze vor dem „Gmeindsplatz“ neu angeordnet. Die Mitarbeiterparkplätze werden aufgehoben und sind neu in der Tiefgarage der Ladenschür (Abstimmungsfrage 2) geplant. Bei einer Annahme der Vorlage 1 und gleichzeitiger Ablehnung der Vorlage 2, werden die Mitarbeitendenparkplätze der Verwaltung zum Beispiel oberirdisch zwischen Aeberlihuus und Rigelhüsli oder auf anderen gemeindeeigenen Liegenschaften angeordnet. Hierzu gehören beispielsweise die Parkplätze beim Kiesplatz an der Isenbachstrasse.

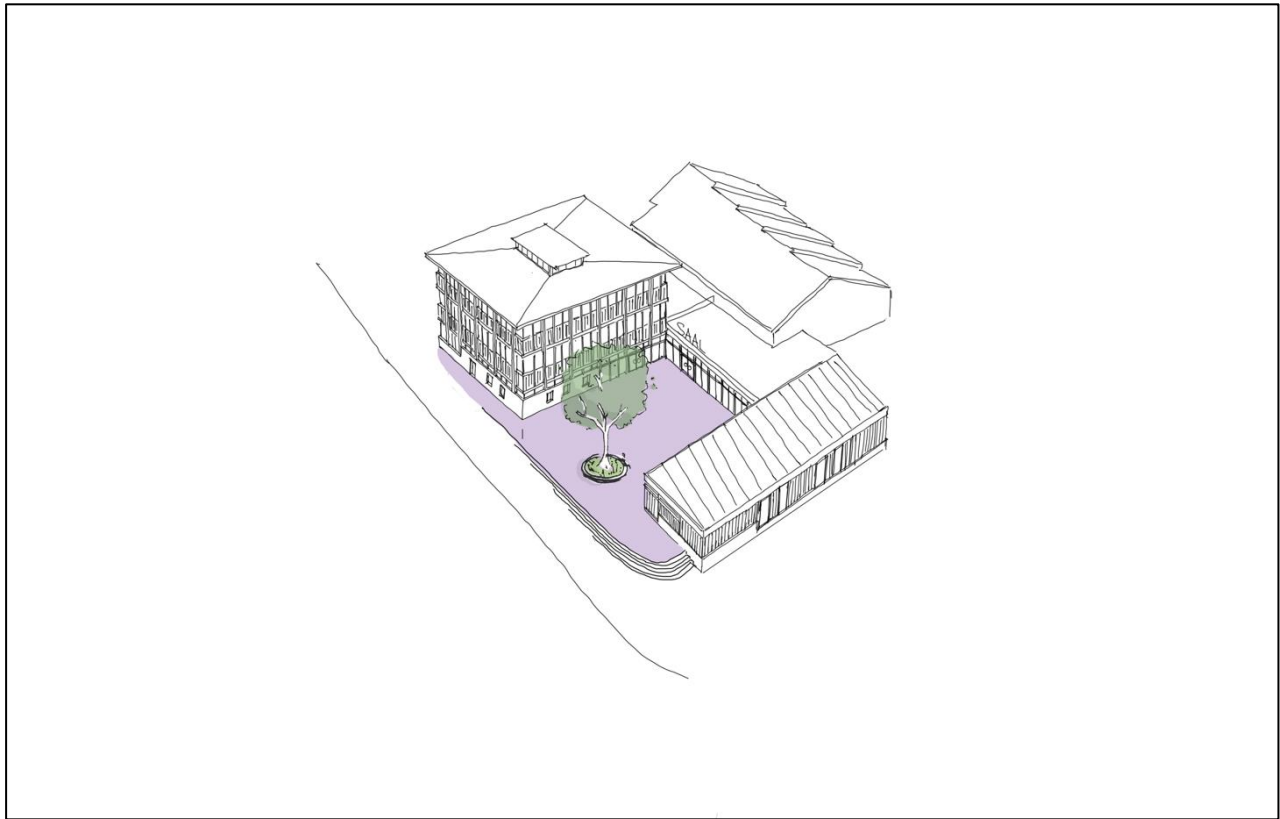
Chilbi, Musig im Dorf und alle anderen bisherigen Veranstaltungen können weiterhin an den gewohnten Orten stattfinden. Während der Bauphase wird es zu Einschränkungen in der Nutzung von Gemeindesaal, Lagerräumen und Umgebung kommen.

C. Wesentliche Unterlagen der Vorlage

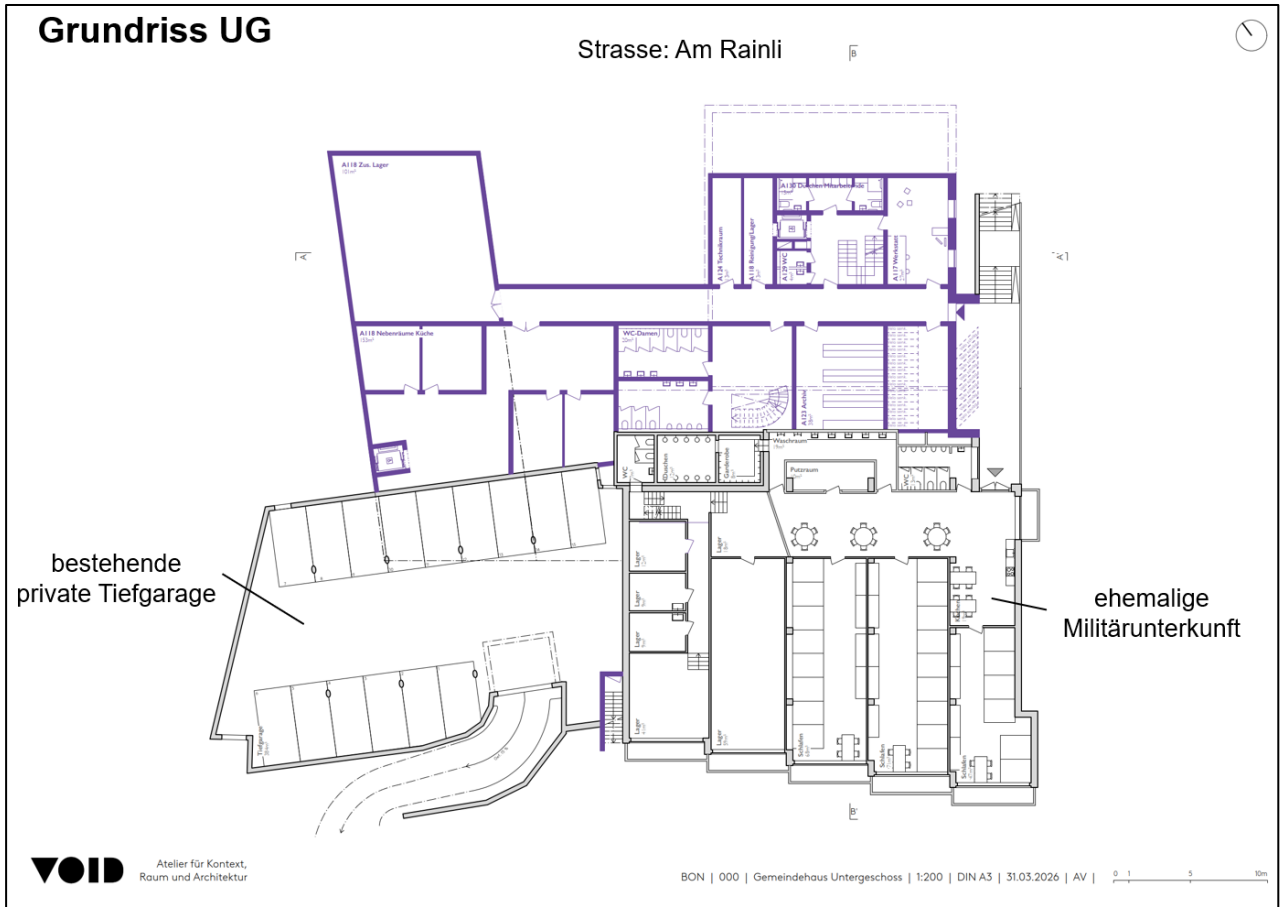


Gesamtkonzept

Vorlage 1 beinhaltet den violett eingefärbten Teilbereich



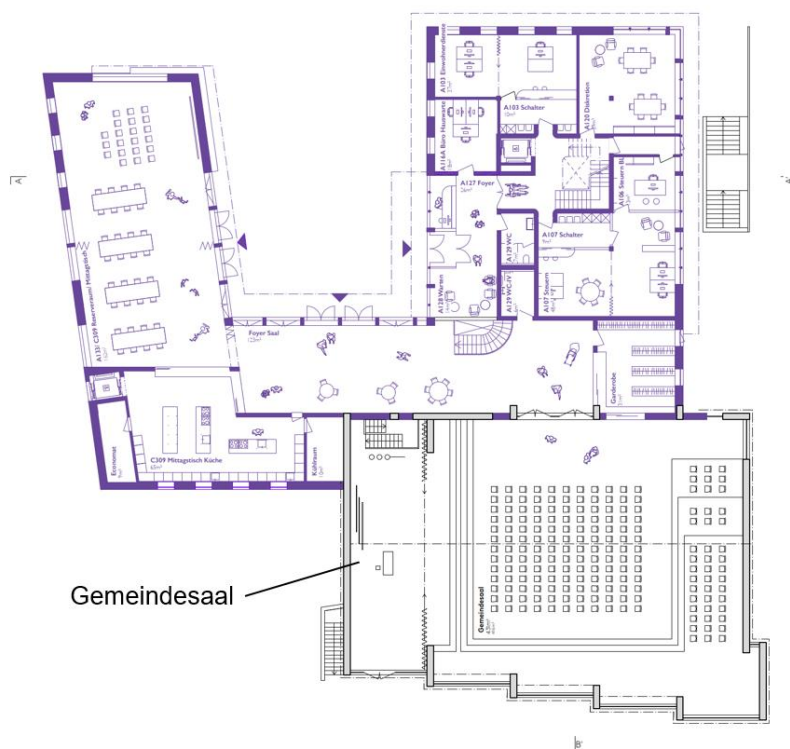
„Gmeindsplatz“



Untergeschoss
Violett = neu; schwarz = bestehend

Grundriss EG

Strasse: Am Rainli



VOID Atelier für Kontext,
Raum und Architektur

BON | 001 | Gemeindehaus Erdgeschoss | 1:200 | DIN A3 | 31.03.2026 | AV |

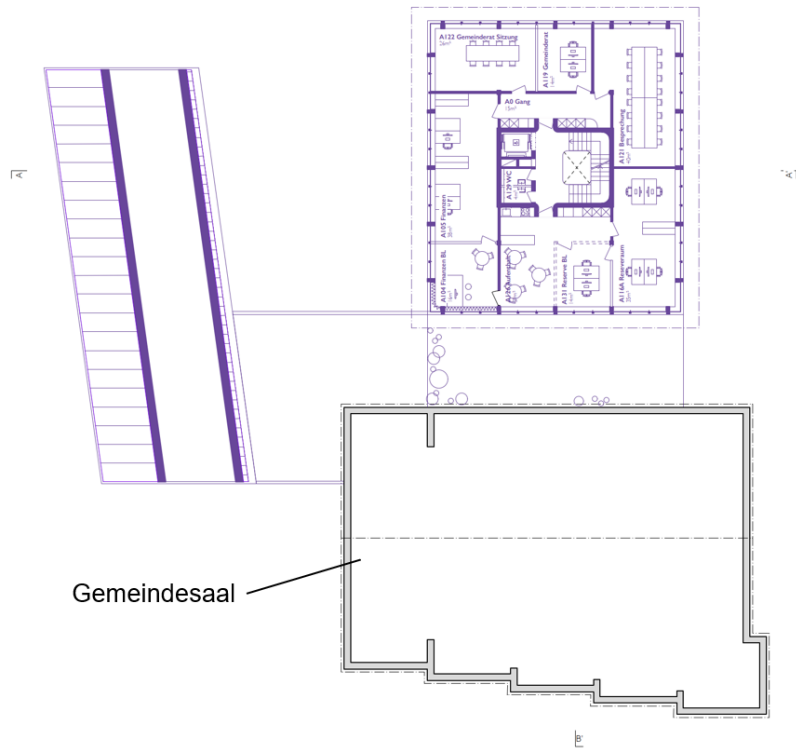
0 1 5 10m

Erdgeschoss

Violett = neu; schwarz = bestehend

Grundriss 1.OG

Strasse: Am Rainli



VOID Atelier für Kontext,
Raum und Architektur

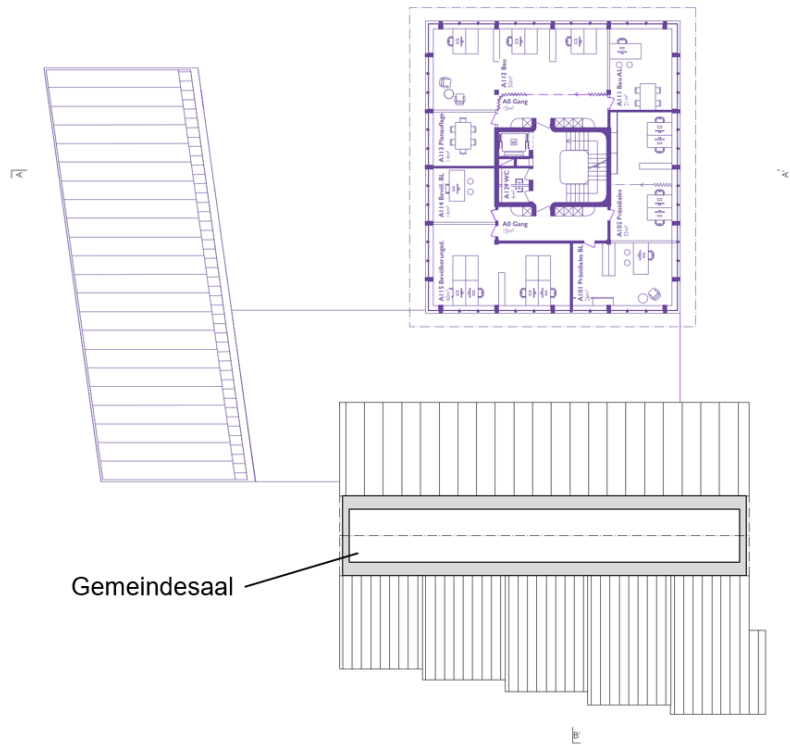
BON | 002 | Gemeindehaus 1. Obergeschoss | 1:200 | DIN A3 | 31.03.2026 | AV | 0 1 5 10m

1. Obergeschoss

Violett = neu; schwarz = bestehend

Grundriss 2.OG

Strasse: Am Rainli



VOID Atelier für Kontext,
Raum und Architektur

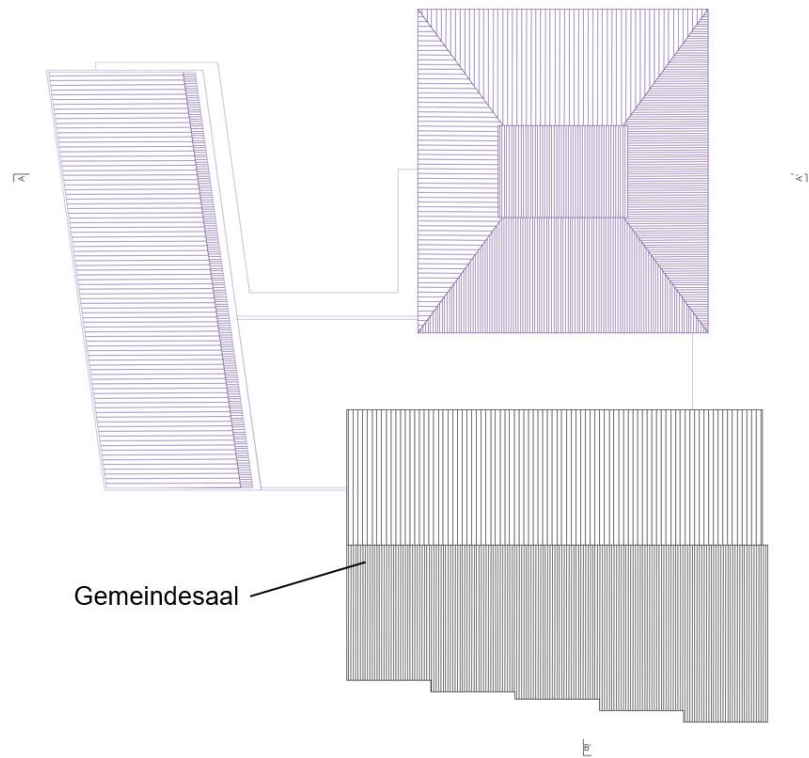
BON | 003 | Gemeindehaus 2. Obergeschoss | 1:200 | DIN A3 | 31.03.2026 | AV | 0 1 5 10m

2. Obergeschoss

Violett = neu; schwarz = bestehend

Dachaufsicht

Strasse: Am Rainli

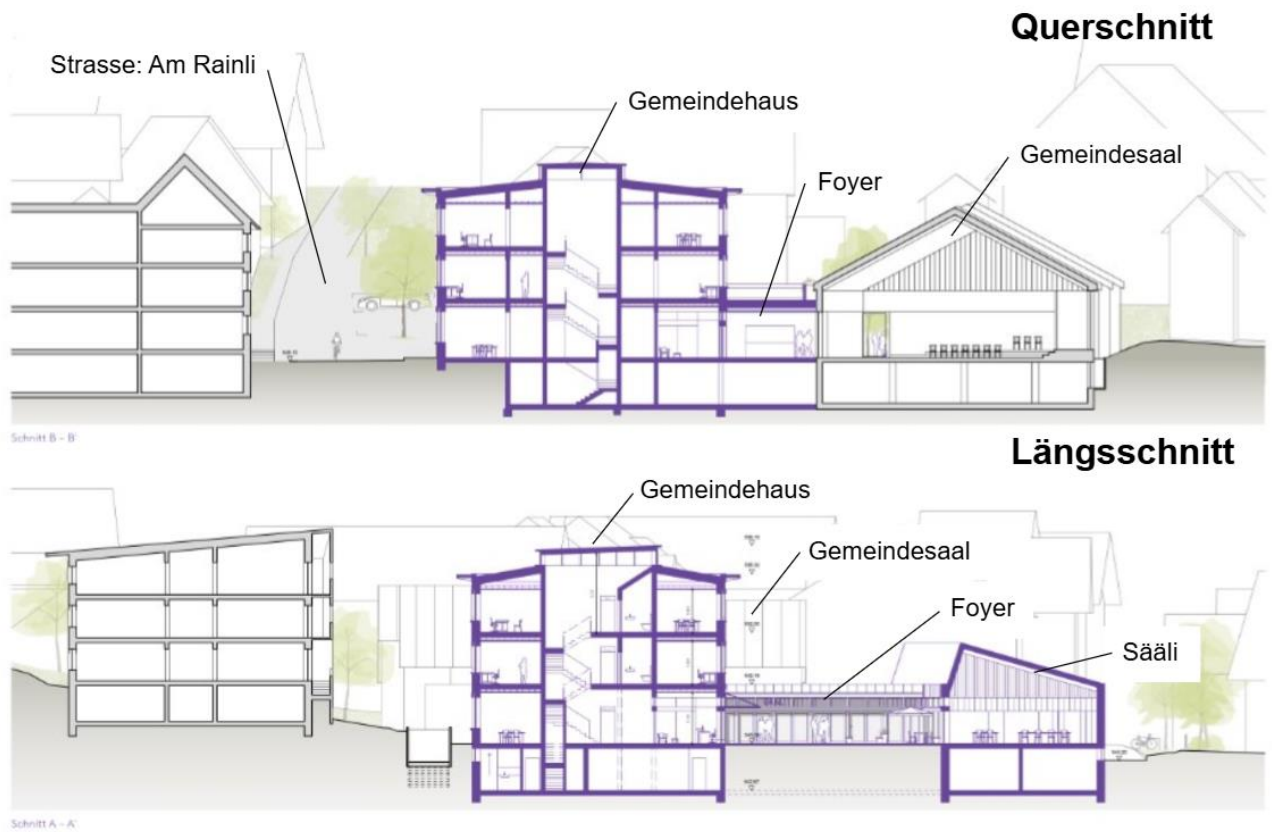


VOID Atelier für Kontext,
Raum und Architektur

BON | 004 | Gemeindehaus Dachaufsicht | 1:200 | DIN A3 | 31.03.2026 | AV | 0 1 5 10m

Dachaufsicht

Violett = neu; schwarz = bestehend



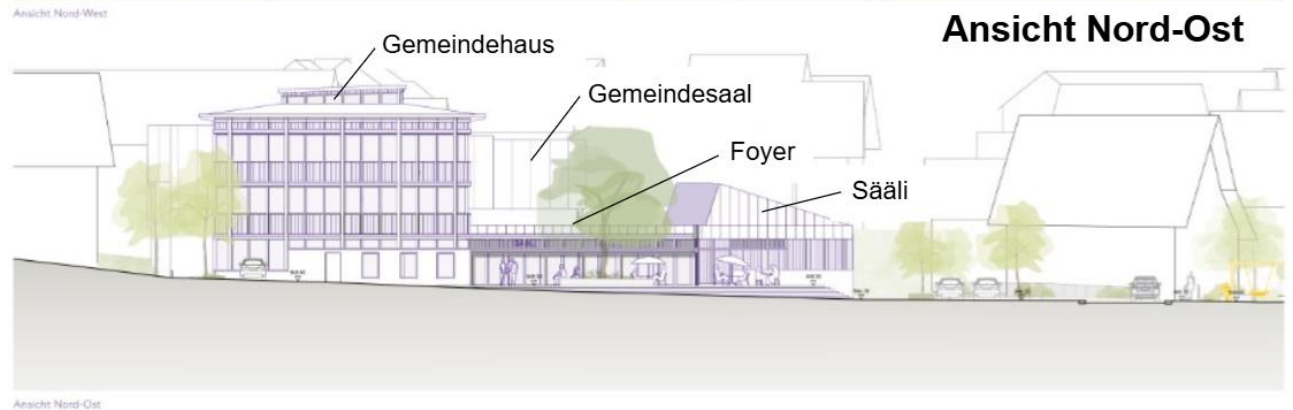
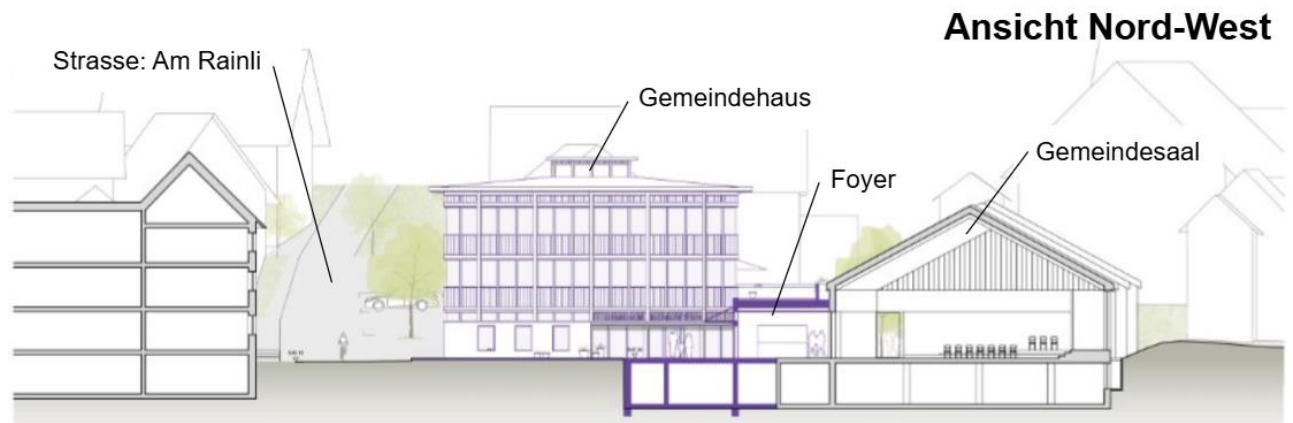
VOID Atelier für Kontext,
Raum und Architektur

BON | 005 | Gemeindehaus Schnitte | 1:200 | DIN A3 | 31.03.2026 | AV | 0 1 2 10m

Querschnitt

Hinweis: Gemeindehaus weniger hoch als Nebengebäude

Violett = neu; schwarz = bestehend



VOID Atelier für Kontext,
Raum und Architektur

BON | 006 | Gemeindeforum Ansichten | 1:200 | DIN A3 | 31.03.2026 | AV | 0 1 2 3m

Ansichten

Hinweis: Gemeindehaus weniger hoch als Nebengebäude

Violett = neu; schwarz = bestehend



Visualisierung Gemeindehaus aussen



Visualisierung Gemeindehaus innen (Büroräumlichkeiten)



Visualisierung Säáli (Nutzungsbeispiel Mittagstisch)



Visualisierung Säali (Nutzungsbeispiel Vereinsversammlung)

D. Kosten und Finanzierung des Teilprojekts

Die Kostengenauigkeit in der vorliegenden Kostenschätzung liegt bei +/- 20%, weshalb ein Gesamtkredit von **CHF 12'265'000** beantragt wird. Diese sind wie folgt und inkl. 8.1% MWST aufgeteilt:

Gemeindehaus	CHF	6'290'000
Ausstattung	CHF	200'000
Säali & Foyer	CHF	2'150'000
Gastroküche	CHF	1'580'000
Total inkl. MWST	CHF	10'220'000
+ Projektunschärfe	CHF	2'045'000
Total	CHF	12'265'000

Die Kosten von CHF 12'265'000 sind im Finanzplan enthalten. Die Gemeinde kann mit dieser Investition die finanzpolitischen Ziele einhalten und die Investition kann mit gleichbleibendem Steuerfuss finanziert werden.

Finanzierung

Geplant ist, die Finanzierung mehrheitlich aus der bestehenden Liquidität der Gemeinde Bonstetten sicherzustellen.

Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten und -erträge zu nennen.

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1.5 % gerechnet.

Ausweis Kapitalfolgekosten

Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Verwaltungsliegenschaften	33 Jahre	12'065'000	365'600
Ausstattung	8 Jahre	200'000	25'000
Für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme			
Zinsaufwand		2'000'000	30'000
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			420'600

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einer Zunahme der Unterhalts- und Reinigungskosten infolge des grösseren Volumens gerechnet. Pauschal kann dafür mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (CHF 245'000) abzüglich der bisherigen Kosten (CHF 170'000) gerechnet werden. Die personellen Folgekosten ergeben sich aufgrund der erwarteten Zunahme des Reinigungsaufwandes.

Ausweis betriebliche und personelle Folgekosten

Sachaufwand Mehrkosten	75'000
Personalaufwand	20'000
Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)	95'000

Teuerungsanpassung Aufgrund der Wirtschaftslage kann eine Bauteuerung nicht ausgeschlossen werden. Der Kredit erhöht sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (Stand August 2025) und der Bauausführung.

Ausserordentliche Abschreibungen

Das Gemeindehaus, das Foyer, die Wohnungen, die Parkplätze und Teile im Untergeschoss haben aufgrund vergangener Sanierungen und Renovationen noch einen Buchwert von CHF 220'000 der ausserordentlich abgeschrieben werden muss.

Einnahmewegfall Wohnungen

Über dem Foyer des Gemeindesaals werden aktuell zwei Wohnungen vermietet. Diese Mieteinnahmen von CHF 46'000 jährlich werden mit dem Neubau des Gemeindesaals, Foyers, Küche und Säälis wegfallen.

Umzugs- und Provisoriumskosten Gemeindeverwaltung

Für den Umzug (Weg- und Wiedereinzug) der Gemeindeverwaltung werden Kosten von ca. CHF 30'000 gerechnet. Die Gemeindeverwaltung kann während der Bauphase in eigenen Räumlichkeiten wie zum Beispiel im Dorfschulhaus, ehemaligem Feuerwehrgebäude (Spitex Knonauer-

amt zieht aus) und Mehrzweckgebäude untergebracht werden. Für die Räumlichkeiten müssen daher keine Kosten eingerechnet werden. Hingegen müssen für die Betriebsgewährleistung die Installation von provisorischen IT-Infrastrukturen eingerechnet werden. Diese werden mit rund CHF 50'000 beziffert.

E. Fazit

Die Gemeinde plant ein zeitgemässes und ausreichend dimensioniertes Verwaltungsgebäude, das effiziente Verwaltungsarbeit ermöglicht und auch zukünftige Anforderungen erfüllen kann. Im Mittelpunkt steht eine barrierefreie Gemeindeverwaltung, die sowohl für Mitarbeitende als auch für die Bevölkerung gut zugänglich ist. Zusätzlich sollen eine deutlich verbesserte Küche für den Mittagstisch und die lokalen Vereine sowie erweiterte Lagerflächen entstehen. Das Projekt schafft mehr Raum für Kultur, Soziales, Vereinsaktivitäten, Kinderbetreuung und die Mittagsverpflegung. Der begrenzte vorhandene Raum zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben wird effizient genutzt und die neuen Gebäude passen sich in die bestehende Umgebung ein und werten den Dorfkern auf.

Ein neuer „Gmeindsplatz“ soll als zentraler Begegnungsort dienen und sich gestalterisch am bestehenden Dorfcharakter orientieren. Da die Bausubstanz des heutigen Gemeindehauses in schlechtem Zustand ist, wären Renovation oder Ausbau weder sinnvoll noch wirtschaftlich. Der Neubau hingegen stellt eine zukunftsfähige und finanziell tragbare Lösung dar, die ohne Steuererhöhung realisiert werden kann.

Aus Sicht des Gemeinderats ist das Ensemble aus Gemeindehaus, Foyer, Säali und „Gmeindsplatz“ viel mehr als ein Ersatzneubau des Gemeindehauses. Es ist eine Wertsteigerung für die ganze Gemeinde und leistet einen elementaren Beitrag für einen neuen, attraktiven und lebendigen Dorfkern, der Begegnung fördert.

F. Fahrplan (prov.)

Vorhaben

Urnenabstimmung
Einsprachefrist
Baueingabe
Baubewilligung
Bauarbeiten
Bezug

Termin

27. September 2026
27. Oktober 2026
30. April 2027
31. August 2027
4. Quartal 2027 (frühestens)
1. Quartal 2029

G. Antrag des Gemeinderates

Das Teilprojekt Ersatzneubau des Gemeindehauses und des Foyers, eines Säälis und einer Küche ermöglicht es, eine Vielzahl von Bedürfnissen abzudecken. Es bietet Mehrwert für die Gemeindeverwaltung, die Schule, die Bevölkerung und die Vereine. Es wird auf eine effiziente und kostenoptimierte Weise umgesetzt. Die Realisierung dieses Projekts ist in der Finanzplanung berücksichtigt und kann mit dem geltenden Steuerfuss umgesetzt werden.

Die Kreditsumme erhöht sich um die teuerungsbedingten ausgewiesenen Mehrkosten gemäss Schweizerischem Baupreisindex in der Zeit zwischen Kostenschätzung (Indexstand 1.4.2025, Basis Oktober 2020 = 100) und der Bauausführung.

Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung vom 27. September 2026, den Kredit von CHF 12'265'000 zu genehmigen.

H. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die der Urnenabstimmung vom 27. September 2026 unterbreitete Vorlage 1 betreffend Genehmigung des Kredits von CHF 12'265'000 plus allfälliger Teuerung (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung für den Ersatzneubau des Gemeindehauses und Foyer mit Neubau eines Sälis und einer Küche unter den Gesichtspunkten der Einhaltung finanz- und kreditrechtlicher Vorschriften, der rechnerischen Richtigkeit und der finanzpolitischen Angemessenheit auf der Grundlage des beleuchtenden Berichts (Weisung) vom 18. Mai 2026 und weiterer Unterlagen und Auskünfte geprüft.

Aufgrund der Prüfung der vorgelegten und einverlangten Unterlagen sowie der erteilten Antworten auf die Fragen ist die RPK zur Beurteilung gelangt, dass die Vorlage finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanzpolitisch angemessen ist.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten die Vorlage anzunehmen.

Bonstetten, 17. Juni 2026

Rechnungsprüfungskommission Bonstetten

Präsident
sig. Thomas Fischer

Aktuar
sig. Isidor Hug

I. Abstimmungsfrage

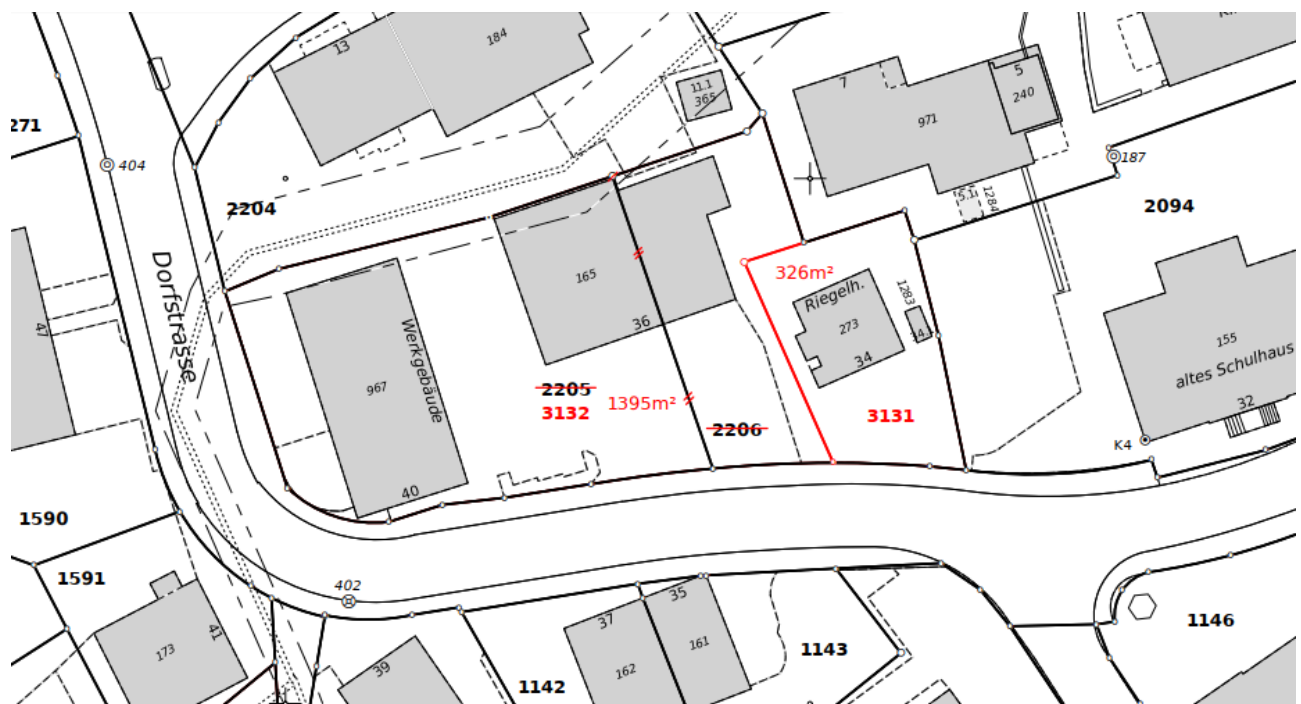
Stimmen Sie dem Kredit für den Ersatzneubau des Gemeindehauses und des Foyers mit Neubau eines Säälis und einer Küche als Teil des Projekts Zentrumsplanung in der Höhe von CHF 12'265'000 plus allfälliger Teuerung (inkl. MWST) zu?

2. Genehmigung zur Vergabe der neuen Parzelle 3132 im Baurecht zu einem reduzierten Baurechtszins (Einnahmeverzicht von CHF 2.55 Mio.) und gemäss den ortsbaulichen und volumetrischen Vorgaben des Projekts Zentrumsplanung, inkl. Übertragung Wohnhaus Dorfstrasse 36 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen

A. Das Wichtigste in Kürze

Auf den heutigen Grundstücken Kat.-Nrn. 2205 und 2206 befinden sich die Liegenschaften Dorfstrasse 36 (Wohnhaus mit Scheune) und Dorfstrasse 40 (Aeberlihuus / altes Werkgebäude), welche sich allesamt im Eigentum der Politischen Gemeinde befinden. Im Rahmen einer Parzellierung (rote Linie ersichtlich im Plan) soll das Rigelhüsli abparzelliert werden und eine eigenständige, neue Katasternummer 3131 erhalten. Das neue Grundstück erhält die Kat.-Nr. 3132 und soll zur Realisierung des Teilprojekts „Ladeschür“ und „Gwerbhüsli“ im Rahmen eines Baurechts an eine Drittpartei vergeben werden.

Das Siegerprojekt des Studienauftrags von Atelier Void GmbH, Freiraumarchitektur GmbH und Schneiter Verkehrsplanung sieht auf dem neuen Grundstück eine Ladenscheune („Ladeschür“) mit einem Detailhändler und ca. sieben Wohnungen, eine Tiefgarage und ein „Gwerbhüsli“, mit einem Gewerberaum im EG und einer Wohnung, sowie den „Lädeliplatz“ vor.



Ausschnitt aus Mutationsvorschlag

Über die Vergabe eines zweckgebundenen Baurechts und Übertragung der Liegenschaft Dorfstrasse 36 (Wohnteil) ins Verwaltungsvermögen haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Bonstetten an der Urne zu entscheiden.

Der Zürcher Heimatschutzverein (ZVH) steht diesem Projekt sehr positiv gegenüber.

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragen der Urnenabstimmung vom 27. September 2026 die Vergabe der neuen Parzelle 3132 im Baurecht mit Auflagen gemäss den Vorgaben des Projekts Zentrumsplanung, inkl. Übertragung Wohnhaus Dorfstrasse 36 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, zu genehmigen.

B. Erläuterung der Vorlage

An zentralster Lage im Dorf befinden sich die Liegenschaften Dorfstrasse 36 (Wohnhaus mit Scheune) und Dorfstrasse 40 (Aeberlihuus / altes Werkgebäude).

Das alte Wohnhaus an der Dorfstrasse 36 ist in einem sehr schlechten, baufälligen Zustand und kaum mehr bewohnbar. Im Aeberlihuus / altes Werkgebäude, Dorfstrasse 40, welches im Jahr 1992 als Kopie des alten Gebäudes wiederaufgebaut wurde, befinden sich zwei Wohnungen im Obergeschoss, im Erdgeschoss Besprechungsräume und im Untergeschoss eine Spielgruppe. Die grosse Scheune Dorfstrasse 36 und der hintere Bereich des Aeberlihuuses stehen leer bzw. können teilweise als Abstellraum genutzt werden und dies an attraktivster Lage. Das Potential des Grundstücks wird somit bei weitem nicht ausgeschöpft und es besteht eine Unternutzung an zentralster Lage.



Dorfstrasse 36



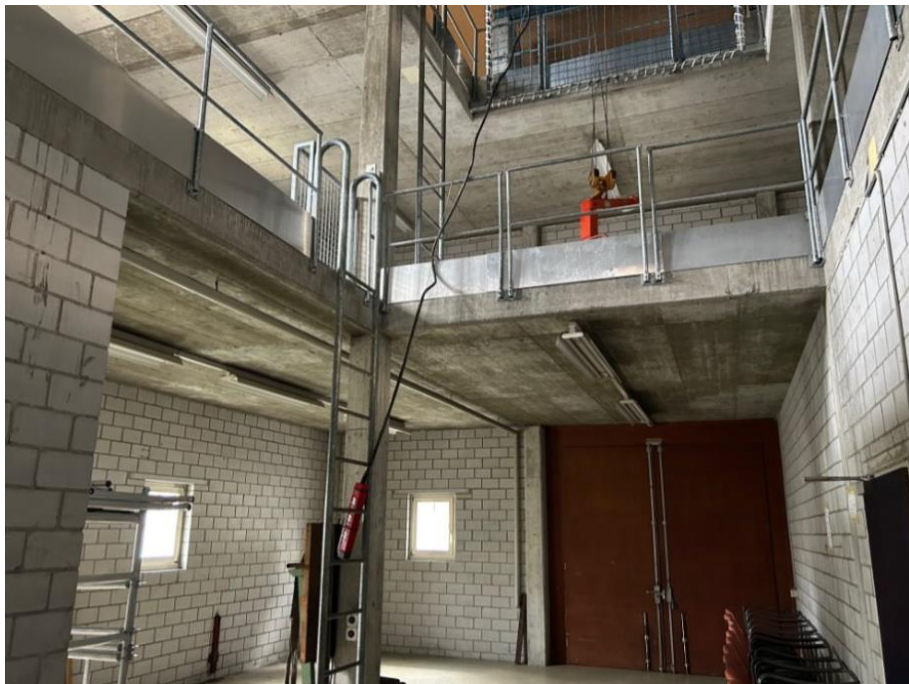
Dorfstrasse 36 Scheune innen



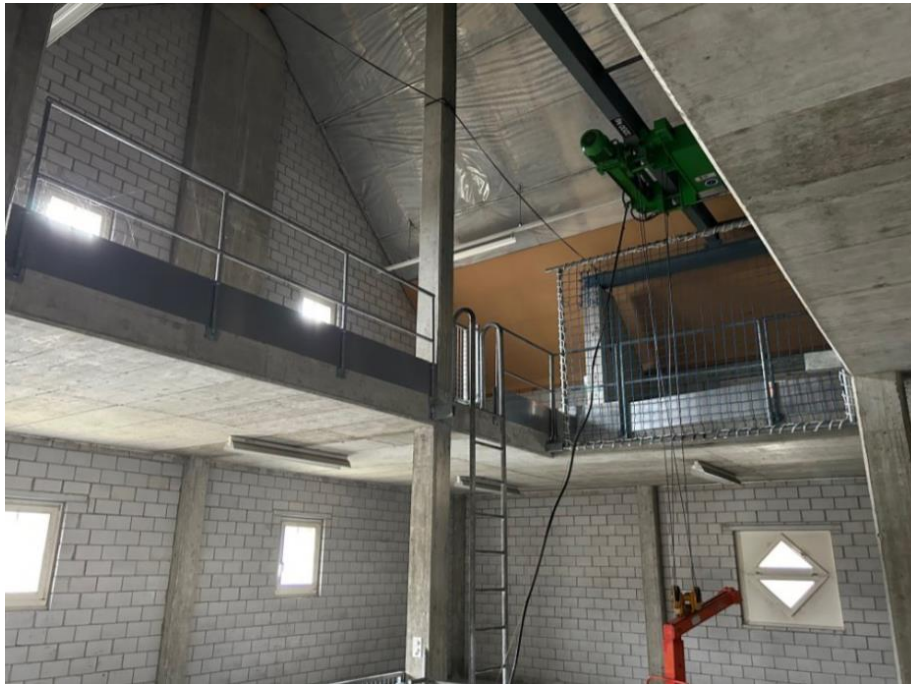
Dorfstrasse 36 Scheune innen



Dorfstrasse 40 (Aeberlihuus)



Dorfstrasse 40 (Aeberlihuus) / Scheune



Dorfstrasse 40 (Aeberlihuus) / Scheune

Das Aeberlihuus ist im Inventar der möglichen schützenswerten Objekte der Gemeinde Bonstetten aufgeführt. Eine Schutzanordnung wurde nicht getroffen. Der Zürcher Heimatschutzverein (ZVH) wurde daher mit einem Vertreter ohne Stimmrecht in die Jury des Studienwettbewerbs eingeladen. Der Heimatschutzverein steht dem Siegerprojekt positiv gegenüber, weshalb mit dem Abbruch vom Aeberlihuus geplant werden kann. Die formelle Inventarentlassung wird bei einem positiven Abstimmungsergebnis und bei Vorliegen des konkreten Bauprojekts in die Wege geleitet.

Aktuell befindet sich das Aeberlihuus mit Werkschür und die Dorfschür (Dorfstrasse 36) im Verwaltungsvermögen, Das Rigelhüsli und das Wohnhaus (Dorfstrasse 36) befinden sich im Finanzvermögen. Die Abgabe im Baurecht erfolgt mit eng gefassten baulichen Auflagen und dient einem öffentlichen Zweck. Zudem wird auf einen marktüblichen Baurechtszins verzichtet. All die vorgenannten Gründe führen dazu, dass der Wohnteil der Liegenschaft Dorfstrasse 36 (die neue Parzelle 3132) dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden muss. Konkret bedeutet dies eine Übertragung des Buchwertes von aktuell CHF 464'160 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen.

Die im Baurecht zu vergebende Fläche (in der obigen Skizze Kat.-Nr. 3132) wurde mit einem Landwert von CHF 2.1 Mio. geschätzt (Eckert Immobilien AG).

Baurecht

Das neue Grundstück Kat.-Nr. 3121 soll im Baurecht vergeben werden. Die Baurechtsvergabe ist mit Bedingungen verbunden. Einerseits sind die ortsbaulichen, volumetrischen Vorgaben aus der Zentrumsplanung zwingender Bestandteil bei der Ausarbeitung eines Bauprojekts und zum anderen wird verlangt, dass preisgünstiger Wohnraum nach dem Zürcher Kosten-Mietmodell erstellt wird. Bei den gestalterischen Vorgaben müssen die Setzung der Gebäude im Baurechtsareal, die Volumen, die Gestaltung der Gebäudehüllen im Sinne des Dorfbilds, die Bushaltestelle, das Parking im Untergeschoss umgesetzt werden. Ebenso ist die Richtbauweise gemäss Kernzone Dorf (KD) einzuhalten.

Primär ist ein Detailhändler im Erdgeschoss der „Ladeschür“ anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind sekundär auch andere frequenzgenerierende Nutzungen denkbar. Damit ein Baurechtsnehmer alle diese Anforderungen umsetzen kann, soll ein reduzierter Baurechtszins verlangt werden bzw. auf die Einnahmen eines marktüblichen Baurechtszinses verzichtet werden. Die Details zum Einnahmeverzicht sind unter dem Kapitel «Kosten und Finanzierung des Teilprojekts» aufgeführt.



Visualisierung

Im Rahmen der Rückmeldungen der Bevölkerungsumfrage zum Siegerprojekt hat sich ein Grossteil der Befragten für mehr Wohnraum ausgesprochen. Basierend auf diesen Rückmeldungen hat der Gemeinderat entschieden, dass in den Obergeschossen der beiden Gebäude ausschliesslich Wohnraum entstehen soll. Zur Belebung des Zentrums und der Erreichung des Ziels, Begegnung im Zentrum aktiv und attraktiv zu fördern, wird im Erdgeschoss Gewerbenutzung beibehalten. In der „Ladeschür“ soll ein Detailhändler einziehen. Der Gemeinderat ist bereits mit Detailhändlern diesbezüglich in Kontakt. Im „Gwerbhüsli“ wären beispielsweise Spielgruppe, Velomechaniker oder ähnliches denkbar.

Bezüglich des Grundstückes (ohne Rigelhüsli) hat der Gemeinderat am 4. November 2024 beschlossen, dass dieses, zur Realisierung des Siegerprojekts, im Baurecht (für max. 99 Jahre) an einen Baurechtsnehmer vergeben werden soll. Das Erwerben des Baurechts soll - mit klaren Zusatzbedingungen - öffentlich ausgeschrieben werden. Diese Zusatzbedingungen beinhalten:

- Baurechtsnehmer kann nur ein nicht gewinnorientiertes Unternehmen sein, z.B. eine Wohnbaugenossenschaft.
- Die Erstellung der Gebäude muss gemäss Projektbeschreibung des Ateliers Void erfolgen.
- Im Grundsatz soll das Erdgeschoss für Gewerbe (Detailhändler in der „Ladeschür“) und die darüberliegenden Flächen für Wohnungen genutzt werden.
- Vermietung der Räumlichkeiten nach Zürcher Kostenmietmodell.

Das Zürcher Kostenmietmodell sorgt dafür, dass die Mieten von Wohnungen so bemessen sind, dass sie genau die tatsächlichen Aufwendungen für Bau, Unterhalt, Verwaltung und Finanzierung decken – nicht mehr und nicht weniger. Vermieter wie Genossenschaften oder öffentliche Körperschaften dürfen keinen Gewinn erzielen, sondern legen offen dar, welche Kosten anfallen und wie sich die Mieten daraus ergeben. Sinken die Kosten, etwa weil ein Kredit zurückbezahlt wurde, können die Mieten langfristig reduziert werden; steigen sie, erhöhen sich die Mieten nur im unbedingt notwendigen Rahmen. Auf diese Weise schützt das Modell vor überhöhten Preisen, schafft Transparenz und ermöglicht dauerhaft faire und stabile Mietverhältnisse.

Das von Atelier Void und Freiraumgestaltung ausgeschriebene Projekt sieht zudem vor:

Parkgarage auch für Gemeindehaus

Es ist eine Tiefgarage vorgesehen, welche für das Gewerbe, die Kunden des Detailhändlers sowie den Bewohnenden genutzt werden kann. Zusätzlich soll diese aber auch von der Verwaltung genutzt werden können, da die heutigen Parkplätze hinter dem jetzigen Gemeindehaus wegfallen. Im Falle einer Ablehnung dieser Vorlage und Annahme von Vorlage 1 können die Parkplätze für die Verwaltung, wie bereits erwähnt, beispielsweise auf dem gemeindeeigenen Kiesparkplatz an der Isenbachstrasse angesiedelt werden, weshalb die beiden Teilprojekte unabhängig voneinander umsetzbar sind.

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Dorfstrasse ausserhalb des Zentrums, welche während Veranstaltungen aber erreichbar sein wird.

Bushaltestelle

Die Bushaltestelle wird an der Längsseite der „Ladeschür“ barrierefrei errichtet. Das vorspringende Dach der „Ladeschür“ dient dabei als Wetterschutz. Bezüglich der Bushaltestelle sind weitere Vorschläge aus der Umfrage eingegangen, welche anschliessend im Rahmen des Projektes geprüft wurden. Der gewählte Ort hat sich jedoch aufgrund verkehrs- und sicherheitstechnischer Überlegungen, der durch das Gebäude gegebenen Überdachung und der Nähe zum Verkaufsgeschäft als am geeignetsten herausgestellt. Aufgrund der aktuellen Gesetzeslage muss die Bushaltestelle zeitnah hindernisfrei umgebaut werden. Diese Kosten fallen für die Gemeinde unabhängig vom vorliegenden Projekt an. Sollte dieses abgelehnt werden, wird die Bushaltestelle vor dem Dorfschulhaus zeitnah behindertengerecht ausgebaut.

Inhalt der Abstimmung

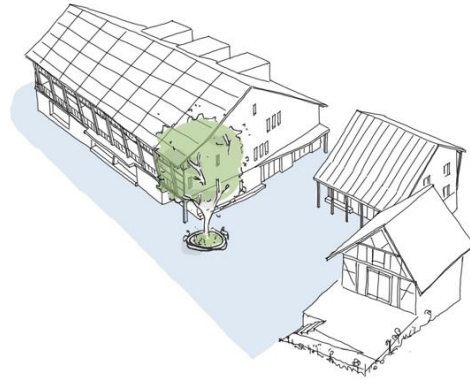
- Das Grundstück Kat.-Nr. 3132 soll – im Rahmen des Siegerprojekts- im Baurecht (max. 99 Jahre) an einen Baurechtsnehmer vergeben werden.
- Die Vergabe des Baurechts erfolgt mit den Bedingungen zu Kostenmiete für Gewerberaum und Wohnungen und der baulichen Umsetzung gemäss den ortsbaulichen und volumetrischen Vorgaben der Zentrumsplanung.
- Das finale Bauprojekt des Baurechtsnehmers muss basierend auf den Grundsätzen der Zentrumsplanung und mit Einbezug einer Fachjury bestehend aus Gemeinderatsmitgliedern, Atelier Void und eventuell weiteren Experten, welche im Verlauf der ganzen Projektierung miteinzubeziehen sind («Ausschreibung Baurecht mit Werkstattverfahren») umgesetzt werden.
- Die Vergabe des Baurechts soll öffentlich ausgeschrieben werden.

C. Wesentliche Unterlagen der Vorlage



Gesamtkonzept

Vorlage 2 beinhaltet den blau eingefärbten Teilbereich



Lädeliplatz

D. Kosten und Finanzierung des Teilprojekts

Der Landwert wurde am 7. März 2025 auf total CHF 2.1 Mio. geschätzt. (Eckert Immobilien AG Luzern).

Es ist vorgesehen, das Grundstück im Baurecht abzugeben. Bei der Vergabe an einen Baurechtsnehmer sind die gestalterischen und qualitätsichernden Rahmenbedingungen aus der Studie Bestandteil des Baurechtsvertrages. Ausserdem wird die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum nach Kostenmiet-Modell verlangt.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden nicht renditeorientierte Unternehmen wie beispielsweise Genossenschaften ins Auge gefasst. Um möglichst tiefe Mietkosten für unsere Bevölkerung zu erhalten, ist eine Baurechtsabgabedauer von 99 Jahren und ein möglichst tiefer Baurechtszins oder lediglich ein symbolischer Zins geplant. Der Gemeinde fallen keine Kosten an und das Eigentum am Grundstück verbleibt bei der Gemeinde.

Die Kosten für eine hindernisfreie Bushaltestelle fallen für die Gemeinde unabhängig von diesem Projekt an. Sollte dieses Projekt abgelehnt werden, muss die Bushaltestelle vor dem Dorfschulhaus zeitnah hindernisfrei ausgebaut werden. Deshalb entstehen durch dieses Projekt hierzu keine Mehrkosten.

Übertragung ins Verwaltungsvermögen

Gemäss kantonalen Richtlinien muss das neue Grundstück Kat.-Nr. 3132 ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Dies aus dem Grund, weil die Gemeinde das Baurecht an Bedingungen und öffentliche Auflagen knüpft, wie die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, und weil die Gemeinde einen vergünstigten Baurechtszins verlangen möchte, um im Sinne des Kosten-Mietmodells günstigen Wohnraum für die Gemeinde zu schaffen. Die vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu übertragende Liegenschaft Dorfstrasse 36 (Grundstück) hat einen Buchwert von aktuell CHF 464'160. Eine Neubewertung des neuen Grundstücks ist nicht erforderlich.

Einnahmeverzicht

Um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, wird mit der Baurechtsvergabe das Zürcher Kosten-Mietmodell verlangt. Wie bereits beschrieben, werden bei diesem Modell die Investitionskosten auf die Mietzinse überwält. Möchte die Gemeinde Wohnungen in der Gemeinde erstellen lassen, die möglichst einen tiefen Mietzins aufweisen, kann sie mit einem tiefen Baurechtszins den Mietzins beeinflussen. Gemäss vorliegender Landpreisbewertung von Eckert Immobilien AG, dat. 02.05.2025, wird der Quadratmeter des neuen Grundstücks Kat.-Nr. 3132 mit CHF 1'472/m² bewertet. Die Grundstückgrösse beträgt ca. 1'400 m².

Der marktübliche Baurechtszins für dieses Grundstück beträgt CHF 25'760 pro Jahr (Landwert x m² = CHF 1'472 x 1'400 = CHF 2'060'800).

(Grundstückswert x Referenzzinssatz = CHF 2'060'800 x 1.25 % = CHF 25'760/Jahr).

Wird auf diesen Betrag verzichtet und eine Baurechtsdauer von 99 Jahren festgelegt, dann ergibt das einen Einnahmeverzicht von Total CHF 2'550'000.

Wegfall Mieteinnahmen

An der Dorfstrasse 36 und Dorfstrasse 40 sind aktuell insgesamt vier Wohnungen (an den Sozialdienst des Bezirk Affoltern, Bereich Asyl) und zwei Räume vermietet. Die Mieteinnahmen für die Wohnungen und die anderen beiden Räumlichkeiten von insgesamt CHF 89'000 jährlich werden wegfallen. Hinsichtlich Ersatzunterkünfte ist mit einem Rückgang der Quote für die Aufnahme von Asylsuchenden zu rechnen. Bisher konnten erforderliche Unterkünfte jeweils beschafft werden. Sollte es weltweit wieder zu einer Krise kommen, wird zu gegebenem Zeitpunkt nach neuen Unterkünften gesucht. Asyl- und Sozialunterkünfte an diesem Standort auf Vorrat zu erstellen, macht wenig Sinn.

Ausserordentliche Abschreibung

Das Gebäude Dorfstrasse 40 (Aeberlihuus) hat aktuell noch einen Buchwert von CHF 25'000 aufgrund einer vergangenen Vergrösserung eines Aufenthaltsraums. Dieser Betrag muss ausserordentlich abgeschrieben werden.

E. Fazit

Leerstehende, baufällige und nur schwer nutzbare Gebäude können ohne Belastung der Gemeindefinanzen durch attraktive Neubauten ersetzt werden. Die geplanten Gebäude tragen wesentlich zu einem aktiven und lebendigen Dorfzentrum bei und es entsteht mitten im Zentrum preisgünstiger Wohnraum. Da die Realisierung durch eine Drittpartei erfolgt, entstehen der Gemeinde keine Kosten. Gleichzeitig bleibt die Gemeinde Eigentümerin der betreffenden Bauparzellen und behält damit die langfristige Kontrolle über deren Nutzung.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen und der Vergabe eines zweckgebundenen Baurechts ist eine Urnenabstimmung zwingend erforderlich.

F. Fahrplan (prov.)

Vorhaben

Urnenabstimmung

Einsprachefrist

Öffentliche Ausschreibung Baurechtsangebot

Baubewilligung und Bauarbeiten

Termin

27. September 2026

27. Oktober 2026

1. Quartal 2027

Zuständigkeit bei Baurechtsnehmer

G. Antrag des Gemeinderates

Der Wohnteil der Dorfstrasse 36 soll vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Die neue Parzelle Kat.-Nr. 3132 soll anschliessend im Baurecht mit Auflagen vergeben werden. Auf die Gemeinde kommen keine realen Kosten zu.

Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung vom 27. September 2026, die Vergabe der neuen Parzelle 3132 im Baurecht zu einem reduzierten Baurechtszins (Einnahmeverzicht von CHF 2.55 Mio.) und gemäss den ortsbaulichen und volumetrischen Vorgaben des Projekts Zentrumsplanung, inkl. Übertragung Wohnhaus Dorfstrasse 36 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu genehmigen.

H. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die der Urnenabstimmung vom 27. September 2026 unterbreitete Vorlage 2 betreffend Genehmigung zur Vergabe der neuen Parzelle 3132 im Baurecht zu einem reduzierten Baurechtszins (Einnahmeverzicht von CHF 2.55 Mio.) und gemäss den ortsbaulichen und volumetrischen Vorgaben des Projekts Zentrumsplanung, inkl. Übertragung Wohnhaus Dorfstrasse 36 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen unter den Gesichtspunkten der Einhaltung finanz- und kreditrechtlicher Vorschriften, der rechnerischen Richtigkeit und der finanzpolitischen Angemessenheit auf der Grundlage des beleuchtenden Berichts (Weisung) vom 18. Mai 2026 und weiterer Unterlagen und Auskünfte geprüft.

Aufgrund der Prüfung der vorgelegten und einverlangten Unterlagen sowie der erteilten Antworten auf die Fragen ist die RPK zur Beurteilung gelangt, dass die Vorlage finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanzpolitisch angemessen ist.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten die Vorlage anzunehmen.

Bonstetten, 17. Juni 2026

Rechnungsprüfungskommission Bonstetten

Präsident
sig. Thomas Fischer

Aktuar
sig. Isidor Hug

I. Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Vergabe der neuen Parzelle 3132 im Baurecht zu einem reduzierten Baurechtszins (Einnahmeverzicht von CHF 2.55 Mio.) und gemäss den ortsbaulichen und volumetrischen Vorgaben des Projekts Zentrumsplanung, inkl. Übertragung Wohnhaus Dorfstrasse 36 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu?

3. Genehmigung des Kredits von CHF 1'900'000 plus allfälliger Teuerung (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung für die Neugestaltung des Dorfzentrums (inkl. Kindergartenspielplatz)

A. Das Wichtigste in Kürze

Das Zentrum von Bonstetten bietet aktuell wenig qualitativ wertvollen Aufenthaltsraum und ist mehr dem Durchgangsverkehr gewidmet. Der Dorfkern ist zwar somit in den Grundzügen erkennbar, aber nicht belebt bzw. attraktiv. Im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen am Gemeindehaus und der „Ladeschür“ bzw. des Gwerbhüslis“ soll dies verbessert werden. Dies jedoch nicht mit grossflächigen baulichen Veränderungen am Dorfplatz selbst, sondern mit der Stärkung und Nutzung von kleinen, taschenartigen Freiräumen vor den neu geschaffenen Gebäuden.

Dies hat mehrere Vorteile und war ein integraler Bestandteil des Studienauftrags. Ein vordergründiger Vorteil dieses Vorgehens ist, dass diese kleineren Räume eine Grösse haben, welche im normalen Alltag belebt und bespielt werden können. Ebenso wird mit dem Verzicht auf grosse bauliche Massnahmen beim Dorfplatz sichergestellt, dass bekannte Veranstaltungen, wie Musig im Dorf und die Chilbi, wie gewohnt stattfinden können. Als dritter Vorteil kommt zum Tragen, dass weitreichende Veränderungen des gewohnten Verkehrsregimes vermieden werden können.

Massgebend entstehen mit der Annahme dieser Vorlage ein neuer Strassenraum und ein neu gestalteter Freiraum zwischen Rigelhüsli und Kirche, indem der in Nebenzeiten für die Öffentlichkeit zugängliche Kindergartenspielplatz besser an den Platz angebunden wird. Weiter wird der dahinterliegende „Chileplatz“ umgestaltet und an das Zentrum angeschlossen sowie der Dorfplatz, worauf der bestehende Dorfbrunnen steht, optimiert. Der Kindergartenspielplatz wird entsprechend eingezäunt, um die Sicherheit (Verkehr) für die Kinder zu gewährleisten.

Der bestehende Spielplatz im Norden an der Chilestrasse ist nicht Teil dieses Projektes und bleibt unverändert bestehen.

Der Gemeinderat und beantragt der Urnenabstimmung vom 27. September 2026, den Kredit von CHF 1'900'000 (inkl. MWST) plus allfälliger Teuerung zu genehmigen. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten die Vorlage abzulehnen.

B. Erläuterung der Vorlage

Das Zentrum von Bonstetten ist der zentrale Begegnungsbereich der Ortschaft. Die Nutzungen entlang des Abschnitts vom Restaurant Löwen bis zur Burgwies generieren Längs- und Querbewegungen. In diesem zentralen Bereich besteht eine Durchmischung des Fuss- und Veloverkehrs, des öffentlichen Verkehrs und des motorisierten Individualverkehrs.

Mit dieser Vorlage sollen attraktive Räume gestaltet werden, welche diesem Mix gerecht werden und gleichzeitig den Dorfkern attraktiver und erlebbarer ausgestalten. Hierzu werden bestehende Plätze miteinbezogen und mit neu geschaffenen Kleinplätzen eine Belebung im Alltag angestrebt und eine maximale Belebung während der bekannten Veranstaltungen ermöglicht.

„Chileplatz“

Der „Chileplatz“ wird durch den Kindergarten, die Kirche und das Kirchgemeindehaus gefasst. Er ist ein ruhiger Ort - ein Sonntagsplatz. Der heute vollversiegelte Platz erhält durch eine Pflasterung und den darin eingelegten Kiesplatz eine bessere Aufenthaltsqualität, der für verschiedene Freizeitaktivitäten (wie zB. Boule-/Pétanque-Spiel) genutzt werden kann. Durch die zusätzlichen Baumpflanzungen entsteht ein schattiger Verweilort. Der „Chileplatz“ ist mehrheitlich im Besitz der Gemeinde. Die Kirchgemeinde ist zum Teil Miteigentümerin. Sie war daher in der Jury zum Studienwettbewerb Zentrumsplanung vertreten und hat sich positiv gegenüber der Planung geäußert.

Rigelhüsli, Strassenraum und Spielplatz

Viele, für die Dorfstruktur typische, Vorgärten sind im Verlauf der letzten Jahre zugunsten von Parkplätzen aufgehoben worden. Das Rigelhüsli erhält wieder einen klassischen Vorgarten, der neu auf Strassenniveau, öffentlich zugänglich und einsehbar ist. Der gesamte Strassenraum zwischen Restaurant Löwen bis zur Burgwies wird aufgewertet.

Das Gelände zwischen Rigelhüsli, Chilehus und altem Dorfschulhaus wird so angehoben, dass sich der Kindertenspielfeldplatz auf derselben Ebene wie die Strasse und dem gesamten Dorfplatz befindet. Der Spielfeldplatz des Kindertens, welcher für die Öffentlichkeit zugänglich wird, soll damit direkt an die Dorfstrasse angebunden werden und trägt so zu einem abwechslungsreichen Strassenbild bei. Die Qualität des Spielfeldes des Kindertens wird deutlich verbessert. Ein Aussenraum für die Pfarrwohnung bleibt erhalten.

Durch den Abbau der heute blickdichten Hecken und der Korrektur des Höhenverlaufs wird die Kirche besser an die Dorfstrasse angebunden. So wird sie wieder als Teil des Zentrums wahrgenommen.

„Dorfplatz“ (mit bestehendem Dorfbrunnen)

Auch die Gestaltung der kleinen Platzsituation um den bestehenden Dorfbrunnen wird gestalterisch eingebunden, indem auf mobiles Mobiliar gesetzt wird. Der Dorfplatz ist mit einem langfristigen Mietvertrag gesichert. Die Grundeigentümerin (Sennhütte AG) ist dem Projekt positiv gestimmt.

Bei allen gestalterischen Massnahmen wird darauf geachtet, dass Anlässe wie Chilbi und Musig im Dorf weiterhin in gleicher Form möglich sind. Im Weiteren wird generell darauf geachtet, dass die Zugänglichkeit und Oberflächenbeschaffung der Plätze für Menschen mit Beeinträchtigungen gewährleistet ist.

C. Wesentliche Unterlagen der Vorlage

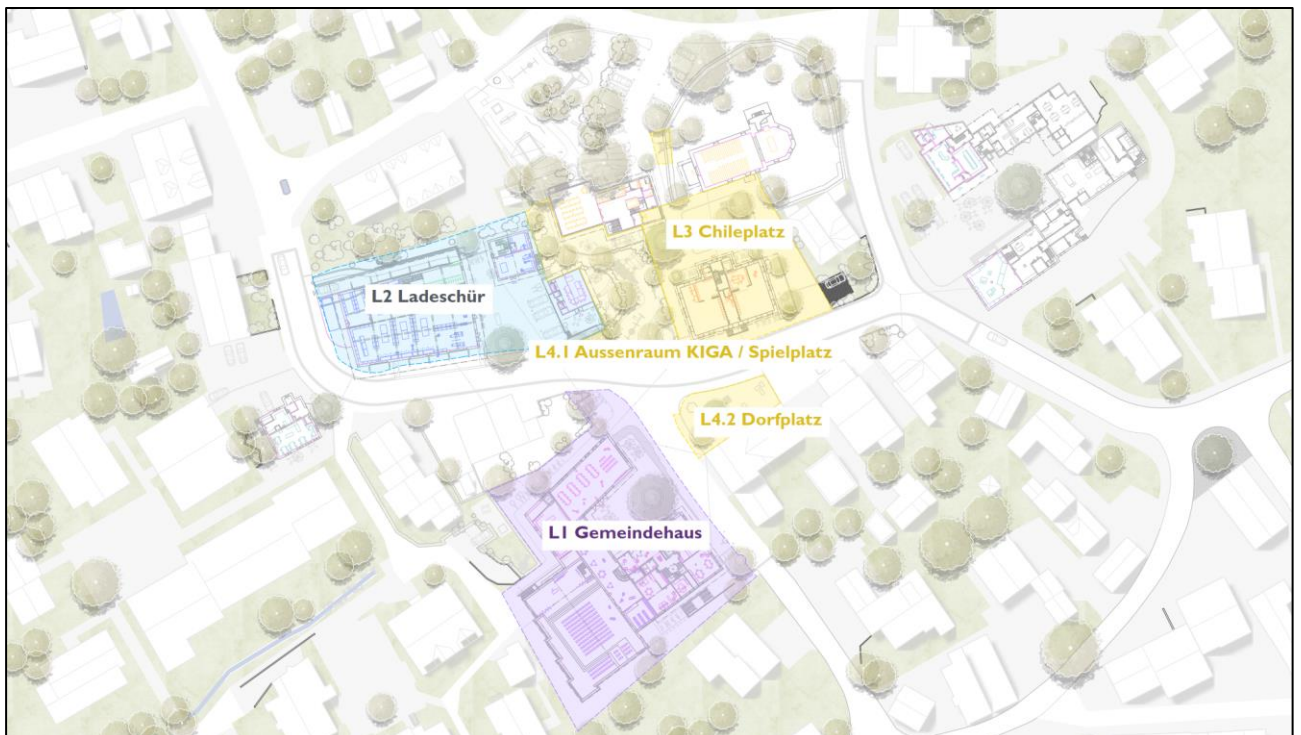


Gesamtkonzept

Vorlage 3 beinhaltet den gelb eingefärbten Teilbereich



„Chileplatz“



Übersichtsplan

Abstimmungsfrage 3 beinhaltet den gelb eingefärbten Teilbereich



Visualisierung Kindertartenspielplatz (ausserhalb Kindergartenbetrieb öffentlich zugänglich)



Visualisierung Dorfplatz (im Hintergrund „Gmeindsplatz“)

D. Kosten und Finanzierung des Teilprojekts

Die Kostengenauigkeit in der vorliegenden Kostenschätzung liegt bei +/- 20%, weshalb ein Gesamtkredit von **CHF 1'900'000** beantragt wird. Diese sind wie folgt und inkl. 8.1 % MWST aufgeteilt:

„Chileplatz“	CHF	746'000
Aussenraum KIGA/Spielplatz	CHF	735'000
Dorfplatz	CHF	103'000
Total inkl. MWST	CHF	1'584'000
+ Projektunschärfe	CHF	316'000
Total	CHF	1'900'000

Die Kosten von CHF 1'900'000 sind im Finanzplan enthalten. Die Gemeinde kann mit dieser Investition die finanzpolitischen Ziele einhalten und die Investition kann mit gleichbleibendem Steuerfuss finanziert werden.

Die Kosten für die Neugestaltung mit Terrainanpassungen des Kindergartenspielplatzes, des Dorfplatzes, des „Chileplatzes“ und diversen Strassenraumanpassungen und -aufwertungen belaufen sich auf eine Gesamtsumme von rund CHF 1'900'000.- (inkl. MWST und 20% Projektschärfe.)

Kosten für Belagssanierungen und diverse Leitungsanpassungen werden durch den Bereich Tiefbau budgetiert und müssen nicht in dieses Projekt eingerechnet werden.

Finanzierung

Geplant ist, die Finanzierung mehrheitlich aus der bestehenden Liquidität der Gemeinde Bonstetten sicherzustellen.

Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten und -erträge zu nennen.

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1.5 % gerechnet.

Ausweis Kapitalfolgekosten

Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Umgebung	30 Jahre	1'900'000	63'300
Für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdkapitalaufnahme			
Zinsaufwand		300'000	4'500
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			67'800

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einer Zunahme der Unterhalts- und Reinigungskosten gerechnet. Pauschal kann dafür mit einem Richtwert von 1 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (CHF 19'000) abzüglich der bisheriger Kosten (CHF 9'000) gerechnet werden. Bei den personellen Folgekosten wird keine Veränderung erwartet.

Ausweis betriebliche und personelle Folgekosten

Sachaufwand Mehraufwand	10'000
Personalaufwand	keine
Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)	10'000

Teuerungsanpassung Aufgrund der Wirtschaftslage kann eine Bauteuerung nicht ausgeschlossen werden. Der Kredit erhöht sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (Stand April 2025) und der Bauausführung.

E. Fazit

Das Vorhaben schafft neue Treffpunkte und erhöht die Sicherheit, insbesondere durch einen grösseren und besser gestalteten Spielplatz für Kinder. Die verschiedenen Bereiche können über den ganzen Tag hinweg genutzt werden und fördern die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Insgesamt steigt der Erlebniswert im Dorfzentrum deutlich, sowohl im Alltag als auch parallel zu Veranstaltungen. Dadurch wird eine spürbare und sichtbare Belebung des Dorflebens erreicht.

Aus Sicht des Gemeinderats kann durch diese gestalterischen Anpassungen das Erscheinungsbild des Dorfzentrums aufgewertet werden. Es ist eine Wertsteigerung für die ganze Gemeinde und leistet ebenfalls einen elementaren Beitrag für einen neuen, attraktiven und belebten Dorfkern.

F. Fahrplan (prov.)

Vorhaben

Urnenabstimmung
Einsprachefrist
Baueingabe
Baubewilligung
Bauarbeiten

Termin

27. September 2026
27. Oktober 2026
30. April 2027
31. August 2027
In Koordination mit anderen Teilprojekten

G. Antrag des Gemeinderates

Das Teilprojekt Neugestaltung des Dorfzentrums steht für Massnahmen zur Aufwertung des Ausenraums des Zentrums. Die Realisierung dieses Projekts ist in der Finanzplanung berücksichtigt und kann mit dem geltenden Steuerfuss umgesetzt werden.

Die Kreditsumme erhöht sich um die teuerungsbedingten ausgewiesenen Mehrkosten gemäss Schweizerischem Baupreisindex in der Zeit zwischen Kostenschätzung (Indexstand 1.4.2025, Basis Oktober 2020 = 100) und der Bauausführung.

Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung vom 27. September 2026, den Kredit von CHF 1'900'000 zu genehmigen.

H. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die der Urnenabstimmung vom 27. September 2026 unterbreitete Vorlage 3 betreffend Genehmigung des Kredits von CHF 1'900'000 plus allfälliger Teuerung (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung für die Neugestaltung des Dorfzentrums (inkl. Kindergartenspielplatz) unter den Gesichtspunkten der Einhaltung finanz- und kreditrechtlicher Vorschriften, der rechnerischen Richtigkeit und der finanzpolitischen Angemessenheit auf der Grundlage des beleuchtenden Berichts (Weisung) vom 18. Mai 2026 und weiterer Unterlagen und Auskünfte geprüft.

Aufgrund der Prüfung der vorgelegten und einverlangten Unterlagen sowie der erteilten Antworten auf die Fragen ist die RPK zur Beurteilung gelangt, dass die Vorlage finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und mit folgenden Einschränkungen finanzpolitisch angemessen ist.

Die Notwendigkeit der zum Entscheid vorgelegten Investition ist fraglich und den hohen Investitionsausgaben steht ein kaum zu beziffernder qualitativer Nutzen gegenüber. Deshalb bestehen finanzpolitische Vorbehalte hinsichtlich des ungünstigen Kosten-/Nutzenverhältnisses. Auch wenn sich die Gemeinde das Vorhaben leisten könnte, betreffen die Bedenken den haushälterischen Umgang mit den finanziellen Mitteln des Gemeindehaushalts.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten die Vorlage abzulehnen.

Bonstetten, 17. Juni 2026

Rechnungsprüfungskommission Bonstetten

Präsident
sig. Thomas Fischer

Aktuar
sig. Isidor Hug

I. Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Kredit für die Neugestaltung des Dorfzentrums (inkl. Kindertagesplatz) als Teil des Projekts Zentrumsplanung in der Höhe von CHF 1'900'000 plus allfälliger Teuerung (inkl. MWST) zu?