

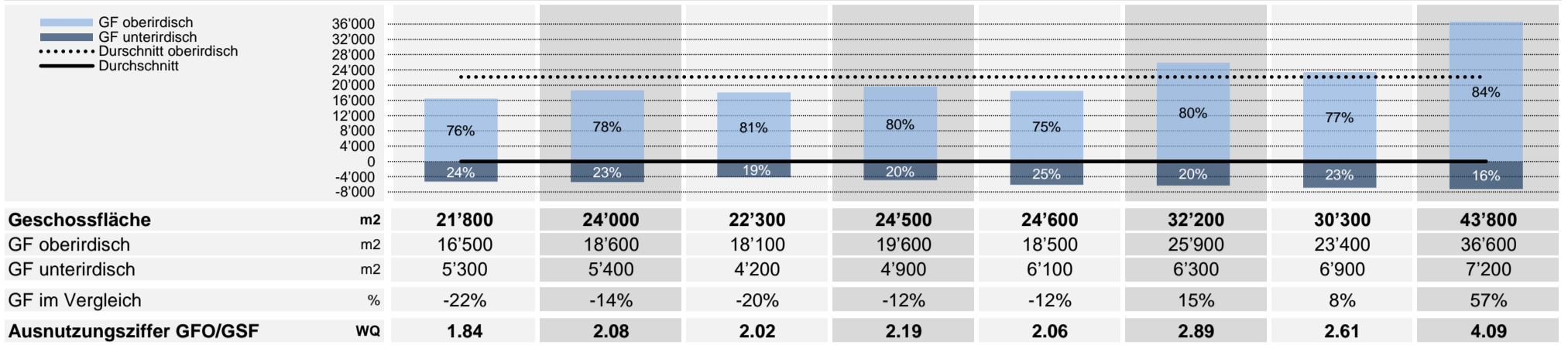
Variantevergleich ±35%

24138 Gebietsentwicklung Kleinmatt- und Bireggstrasse / 15. Mai 2025 / Abgabe Workshop II

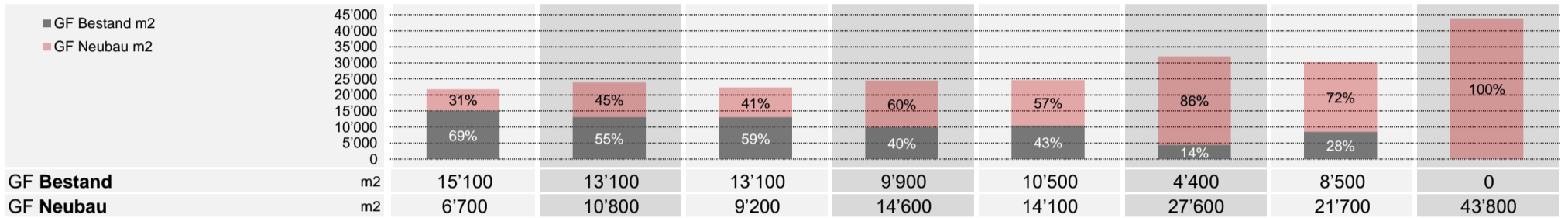
Vergleich alle Varianten
MIT Nachbarsparzellen

Variante 1	Variante 1	Variante 2	Variante 2	Variante 3	Variante 3	Variante 4	Variante 4
2035	2050	2035	2050	2035	2050	2035	2050
Max. Erhalt Insitu	Max. Erhalt Insitu	Bestand + Neu Insitu	Bestand + Neu Insitu	Metamorphose Tobler+Gmür	Metamorphose Tobler+Gmür	Tabula Rasa Tobler+Gmür	Tabula Rasa Tobler+Gmür

Geschossflächenverteilung



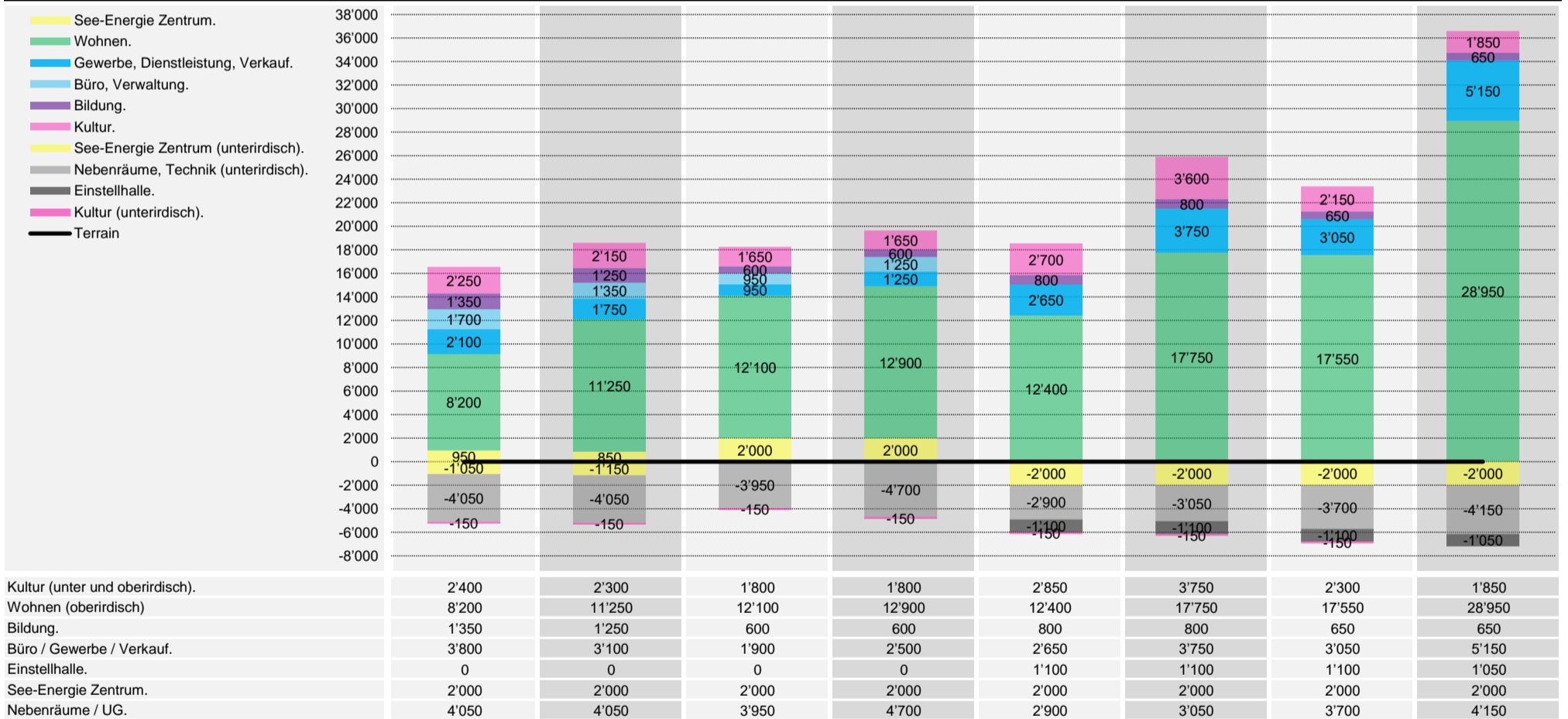
Geschossfläche Bestehend und Neu



Wohnungen und Parkierung

Total Wohnungen	Whg	77	106	113	121	135	184	171	276
Parkplätze unterirdisch	PP	70	70	70	70	31	28	31	42
Parkplätze oberirdisch	PP	6	6	6	6	8	2	8	3
Anzahl unterirdische PP/Whg	PP/Whg	0.91	0.66	0.62	0.58	0.23	0.15	0.18	0.15

Geschossfläche nach Nutzung



Szenario

Szenario	Variant 1	Variant 1	Variant 2	Variant 2	Variant 3	Variant 3	Variant 4	Variant 4
Neubad								
Etappe 1	Energetische Sanierung + Anpassen Nutzung EG und OG.	Energetische Sanierung + Anpassen Nutzung EG und OG.	Energetische Sanierung + Anpassen Nutzung EG und OG.	Energetische Sanierung + Anpassen Nutzung EG und OG.	Energetische Sanierung + Anpassung Nutzung EG	Energetische Sanierung + Anpassung Nutzung EG	Energetische Sanierung + Anpassung Nutzung EG	Energetische Sanierung + Anpassung Nutzung EG
Etappe 2	-	-	-	-	-	Teilrückbau + Anbau	-	Komplettückbau + Ersatzneubau
Feuerwehr								
Etappe 1	Teilweise Rückbau + Sanieren Wohnhaus + Umnutzung + Aufstockung + Energiezentrale mit Wohnungen	Teilweise Rückbau + Sanieren Wohnhaus + Umnutzung + Aufstockung + Energiezentrale mit Wohnungen	Rückbau bis auf Riegel + Umnutzung Riegel und Aufstockung + Neubau Energiezentrale mit Wohnungen	Rückbau bis auf Riegel + Umnutzung Riegel und Aufstockung + Neubau Energiezentrale mit Wohnungen	Energiezentrale + Umnutzung Halle + Ersatzneubau Riegel + Energetische Ertüchtigung Wohngebäude	Energiezentrale + Umnutzung Halle + Ersatzneubau Riegel + Energetische Ertüchtigung Wohngebäude	Komplettückbau + Blockrandbebau-ung + Energiezentrale	Komplettückbau + Blockrandbebau-ung + Energiezentrale
Etappe 2	-	Ersatzneubau Wohnhaus	-	-	-	Ersatzneubau Wohnhaus	-	-
Nachbarsparzellen								
Etappe 1	-	-	-	-	-	-	-	-
Etappe 2	-	-	-	Ersatzneubau	-	Ersatzneubau	-	Ersatzneubau

Vergleich alle Varianten
OHNE Nachbarsparzellen

	Variante 1	Variante 1	Variante 2	Variante 2	Variante 3	Variante 3	Variante 4	Variante 4
	2035	2050	2035	2050	2035	2050	2035	2050
	Max. Erhalt Insitu	Max. Erhalt Insitu	Bestand + Neu Insitu	Bestand + Neu Insitu	Metamorphose Tobler+Gmür	Metamorphose Tobler+Gmür	Tabula Rasa Tobler+Gmür	Tabula Rasa Tobler+Gmür

Abhängigkeit Menge und Kosten

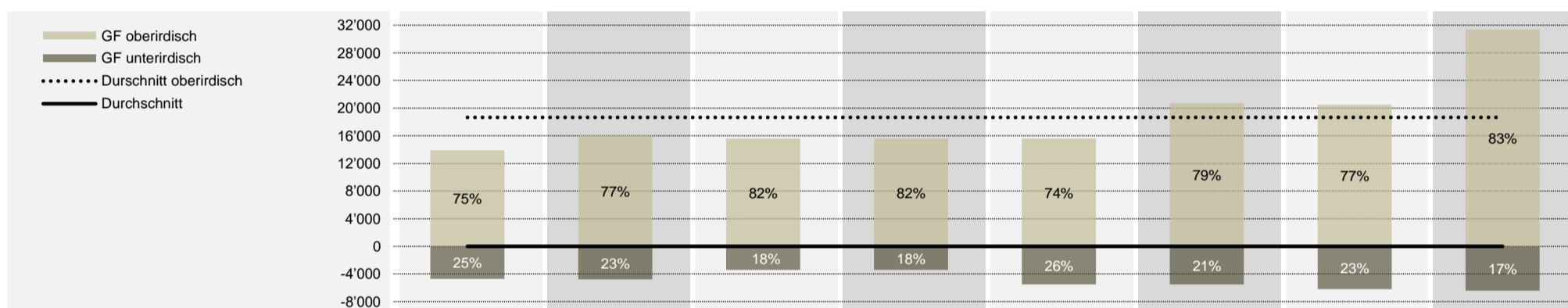


Erstellungskosten in Mio.	CHF	51.5	66.0	58.0	58.0	63.0	92.0	84.5	134.0
Abweichung zu Durchschnitt	%	-32%	-13%	-24%	-24%	-17%	21%	11%	77%
Geschossfläche Total	m2	18'600	20'800	19'000	19'000	21'100	26'200	26'700	37'800
Abweichung zu Durchschnitt	%	-21%	-12%	-20%	-20%	-11%	11%	13%	60%
Verhältnis Ertrag / Investition im Vergleich (exkl. SEZ)	%	3%	-6%	4%	4%	6%	-6%	-1%	-4%
Ausnutzungsziffer GFO/GSF	wq	1.73	1.99	1.94	1.94	1.94	2.57	2.55	3.90

Kosten exkl. Seeenergiezentrum (SEZ)

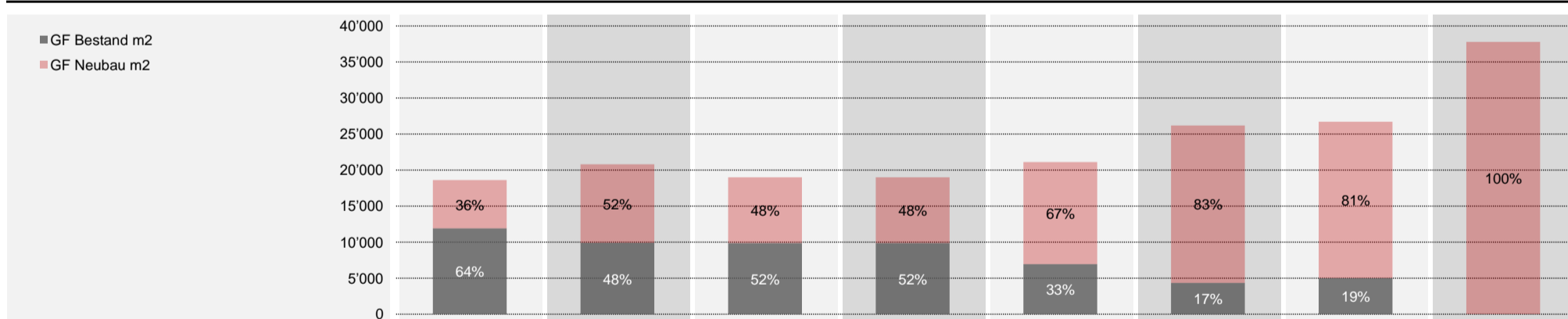
Ungefährer Kostenanteil in Mio.	CHF	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
GF See-Energiezentrum	m2	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000
Approx. Preis pro m2 GF	CHF/m2	3'500	3'500	3'500	3'500	3'500	3'500	3'500	3'500
Total exkl. Seeenergiezentrum in Mio.	CHF	44.5	59.0	51.0	51.0	56.0	85.0	77.5	127.0
Abweichung zu Durchschnitt	%	-35%	-14%	-26%	-26%	-19%	23%	13%	84%

Geschossflächenverteilung



Geschossfläche	m2	18'600	20'800	19'000	19'000	21'100	26'200	26'700	37'800
GF oberirdisch	m2	13'900	16'000	15'600	15'600	15'600	20'700	20'500	31'400
GF unterirdisch	m2	4'700	4'800	3'400	3'400	5'500	5'500	6'200	6'400
GF im Vergleich	%	-21%	-12%	-20%	-20%	-11%	11%	13%	60%

Geschossfläche Bestehend und Neu



GF Bestand	m2	11'900	9'900	9'850	9'850	6'950	4'350	5'000	0
GF Neubau	m2	6'700	10'900	9'150	9'150	14'150	21'850	21'700	37'800

Wohnungen und Parkierung

Total Wohnungen	Whg	53	82	89	89	101	146	137	238
Parkplätze unterirdisch	PP	70	70	70	70	31	28	31	42
Parkplätze oberirdisch	PP	6	6	6	6	8	2	8	3
Anzahl unterirdische PP/Whg	PP/Whg	1.32	0.85	0.79	0.79	0.31	0.19	0.23	0.18

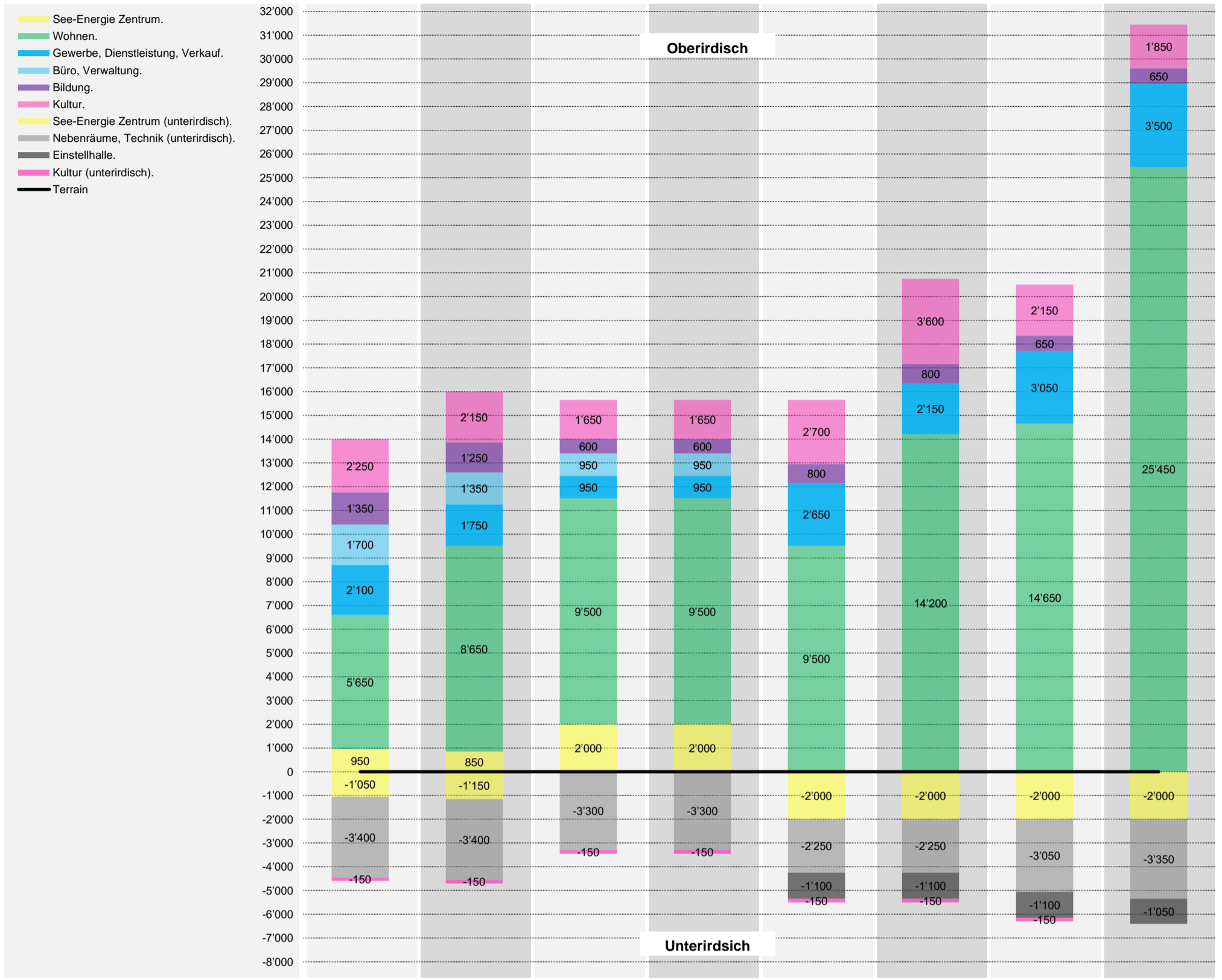
Ertragsverhältnisse exkl. See-Energie Zentrum

Faktor HNF / GfO (Ausnutzung)	wq	0.75	0.75	0.75	0.75	0.80	0.80	0.75	0.75
Vermietbare Fläche Kultur	m2	1'800	1'725	1'350	1'350	2'280	3'000	1'725	1'388
Fläche Wohnen	m2	4'238	6'488	7'125	7'125	7'600	11'360	10'988	19'088
Fläche Bildung, Gewerbe udgl.	m2	3'863	3'263	1'875	1'875	2'760	2'360	2'775	3'113
Ertrag pro Jahr ohne SEZ	CHF/a	2'400'000	2'930'000	2'790'000	2'790'000	3'110'000	4'200'000	4'030'000	6'440'000
Eingesetzte Mietkosten		Kultur: 120 CHF/m2/a. Wohnen 290 CHF/m2/a. Gewerbe, Büro, Dienst. Bildung 200 CHF/m2/a. Parkierung 220 CHF/PP/MT.							
Verhältnis Ertrag / Investition a	CHF	5.4%	5.0%	5.5%	5.5%	5.6%	4.9%	5.2%	5.1%
Abweichung zu Durchschnitt	%	3%	-6%	4%	4%	6%	-6%	-1%	-4%

Vergleich alle Varianten
OHNE Nachbarsparzellen

Variante 1	Variante 1	Variante 2	Variante 2	Variante 3	Variante 3	Variante 4	Variante 4
2035	2050	2035	2050	2035	2050	2035	2050
Max. Erhalt Insitu	Max. Erhalt Insitu	Bestand + Neu Insitu	Bestand + Neu Insitu	Metamorphose Tobler+Gmür	Metamorphose Tobler+Gmür	Tabula Rasa Tobler+Gmür	Tabula Rasa Tobler+Gmür

Geschossfläche nach Nutzung



Kultur.	2'400	2'300	1'800	1'800	2'850	3'750	2'300	1'850
Wohnen (oberirdisch)	5'650	8'650	9'500	9'500	9'500	14'200	14'650	25'450
Bildung.	1'350	1'250	600	600	800	800	650	650
Büro / Gewerbe / Verkauf.	3'800	3'100	1'900	1'900	2'650	2'150	3'050	3'500
Einstellhalle.	0	0	0	0	1'100	1'100	1'100	1'050
See-Energie Zentrum.	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000
Nebenräume / UG.	3'400	3'400	3'300	3'300	2'250	2'250	3'050	3'350

Szenario

Neubad								
Etappe 1	Energetische Sanierung + Anpassen Nutzung EG und OG.	Energetische Sanierung + Anpassen Nutzung EG und OG.	Energetische Sanierung + Anpassen Nutzung EG und OG.	Energetische Sanierung + Anpassen Nutzung EG und OG.	Energetische Sanierung + Anpassung Nutzung EG	Energetische Sanierung + Anpassung Nutzung EG	Energetische Sanierung + Anpassung Nutzung EG	Energetische Sanierung + Anpassung Nutzung EG
Etappe 2	-	-	-	-	-	Teiltrückbau + Anbau	-	Kompletrückbau + Ersatzneubau
Feuerwehr								
Etappe 1	Teilweise Rückbau + Sanieren Wohnhaus + Umnutzung + Aufstockung + Energiezentrale mit Wohnungen	Teilweise Rückbau + Sanieren Wohnhaus + Umnutzung + Aufstockung + Energiezentrale mit Wohnungen	Rückbau bis auf Riegel + Umnutzung Riegel und Aufstockung + Neubau Energiezentrale mit Wohnungen	Rückbau bis auf Riegel + Umnutzung Riegel und Aufstockung + Neubau Energiezentrale mit Wohnungen	Energiezentrale teilw. unter Bestand + Umnutzung Halle + Aufstockung + Sanierung Wohnhaus	Energiezentrale teilw. unter Bestand + Umnutzung Halle + Aufstockung + Sanierung Wohnhaus	Kompletrückbau + Blockrandbebau-ung + Energiezentrale	Kompletrückbau + Blockrandbebau-ung + Energiezentrale
Etappe 2	-	Ersatzneubau Wohnhaus	-	-	-	Ersatzneubau Wohnhaus	-	-
Fazit	Tiefe Erstellungskosten durch geringen Eingriff Neubad und Wohnhaus Feuerwehr; dadurch gutes Ertrags-Investitionsverhältnis.	Leichte Verschlechterung des Ertrags-Investitionsverhältnis da zuerst energetische Sanierung best. Wohnhaus mit späterem Rückbau und Ersatzneubau (2 x Ausgaben).	Im Verhältnis zu Variante 1 2035 höhere Kosten durch zusätzliche Neubaufäche und Rückbau best. Wohngebäude und höherer Wohnungsanzahl.	Im Verhältnis zu Variante 1 2035 höhere Kosten durch zusätzliche Neubaufäche und Rückbau best. Wohngebäude und höherer Wohnungsanzahl.	Tend. kleinerer Eingriff im Bestand und hohe Anzahl Wohnungen, dadurch gutes Verhältnis Ertrag / Investition.	Verschlechterung des Ertrags-Investitionsverhältnis da zuerst energetische Sanierung best. Wohnhaus mit späterem Rückbau und Ersatzneubau (2 x Ausgaben) + Anbau Neubad.	Überdurchschnittliche Kosten und Anzahl Wohnungen bei durchschnittlichem Verhältnis Ertrag - Investition.	Höchste Kosten durch grösste Fläche und höchste Anz. Wohnungen. Durchschnittliches Ertrags-Investitionsverhältnis auf Grund doppelter Ausgaben Neubadperimeter.