

# Entwicklung Dorfkern Fisibach

Bericht Masterplan

Gemeinde Fisibach

20.02.2020



**m**etron



## **Bearbeitung**

Nathalie Bohez  
MSc ISCAF Architektur  
Kati Grzybowski  
Dipl.-Ing. Architektin SIA  
Dario Zallot  
BSc FHO in Raumplanung/FSU  
Annkatrin Kümmerli  
Zeichnerin FR Raumplanung EFZ  
Daniel Gerber  
dipl. Bauführer SBA / Bauökonom

### Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg  
T 056 460 91 11  
info@metron.ch  
www.metron.ch

## **Begleitung**

Roger Berglas  
Gemeindeamman Fisibach  
Tamara Volkart  
Gemeindeschreiberin Fisibach  
Angela Ringger  
Gemeinderätin Fisibach  
Felix Vögele  
Präsident katholische Kirchgemeinde  
Joseph Meier  
Beratung Immobilienentwicklung und Wohnen im Alter

Titelbild: Luftbild Dorfzentrum Fisibach (Quelle: Gemeinde Fisibach, Drohnenaufnahme)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>7</b>
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Perimeter	7
1.3	Vorgehen	8
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1	Einordnung im Ort	9
2.2	Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplan Gemeinde Fisibach	10
2.3	Richtplan / kantonale Vorgaben	11
2.4	Bestandsbebauung	11
2.5	Landschaft und Freiraum	12
2.6	Verkehr und Erschliessung	13
2.7	Lärm	14
2.8	Nutzungen / Wohnungsbestand	15
2.9	Ergebnisse des öffentlichen Workshops mit der Bevölkerung	15
<b>3</b>	<b>Ziele der Entwicklung</b>	<b>16</b>
3.1	Wohnen im Alter	16
<b>4</b>	<b>Machbarkeitsstudien</b>	<b>17</b>
4.1	Umnutzung Gemeindeverwaltung Dorfstrasse 165 zu Mietwohnungen	17
4.2	Umnutzung Schulhaus Belchen zur Gemeindeverwaltung	21
<b>5</b>	<b>Entwicklungsstrategie Gesamtkonzept</b>	<b>28</b>
5.1	Entwicklungsstrategie "Dorfplatz"	28
5.2	Entwicklungsstrategie "Zentrumsband"	29
5.3	erste Bebauungsvarianten	30
5.4	Zwischenbewertung Entwicklungsstrategien	31
5.5	Synthesestrategie "Zentrumsband mit Dorfplatz"	32
5.6	vertiefte Bebauungsvarianten	33
5.7	Kostengrobschätzung	35
<b>6</b>	<b>Masterplan Dorfkern</b>	<b>38</b>
6.1	Verbindlichkeit	38
6.2	Grundkonzept	38
6.3	Festlegungen Baufelder	39
6.4	Festlegungen Bebauung	39
6.5	Festlegungen Etappierung	39
6.6	Festlegungen Nutzungen	40
6.7	Festlegungen Erschliessung	40
6.8	Festlegungen Freiraum	40
6.9	Referenzbilder	41
<b>7</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>42</b>
7.1	Abschluss Masterplan	42
7.2	Weitere Planungsschritte ab 2020	42

<b>Anhang 1</b>	<b>43</b>
Masterplan (A3)	43
<b>Anhang 2</b>	<b>44</b>
Etappierung	44
<b>Anhang 3</b>	<b>45</b>
Erschliessungsskizze unterirdische Parkierung (A3)	45
<b>Anhang 4</b>	<b>46</b>
Flächenkennwerte	46
<b>Anhang 5</b>	<b>47</b>
Fotoprotokoll öffentlicher Workshop 22.06.2019	47

# 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

## 1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Fisibach ist Eigentümerin der Parzellen 59, 60 und 62 im Dorfzentrum, an der Ecke Belchenstrasse – Schulhausstrasse. Die beiden Parzellen 60 und 62 liegen in der Dorfzone, die Parzelle 59 liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit der Teilzonenänderung Bauzonenplan "Alter Spielplatz" wurden ca. 1'030 m<sup>2</sup> von der Parzelle 59 zur Dorfzone umgezont. Eine Bereinigung der Parzellengrenzen dahingehend ist noch nicht erfolgt. Für die Entwicklung des Dorfkernes nehmen die drei Parzellen einen zentralen Stellenwert ein. Sie werden im Rahmen einer Gesamtentwicklungsstrategie integral untersucht.

Erste Nutzungsideen sind u.a. Wohnen im Alter, die Aufwertung und Umnutzung des leerstehenden Belchenschulhauses auf der Parzelle 59, attraktive und altersgerechte Langsamverkehrsverbindungen zum neuen Spielplatz und ein attraktiver Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum.

## 1.2 Perimeter

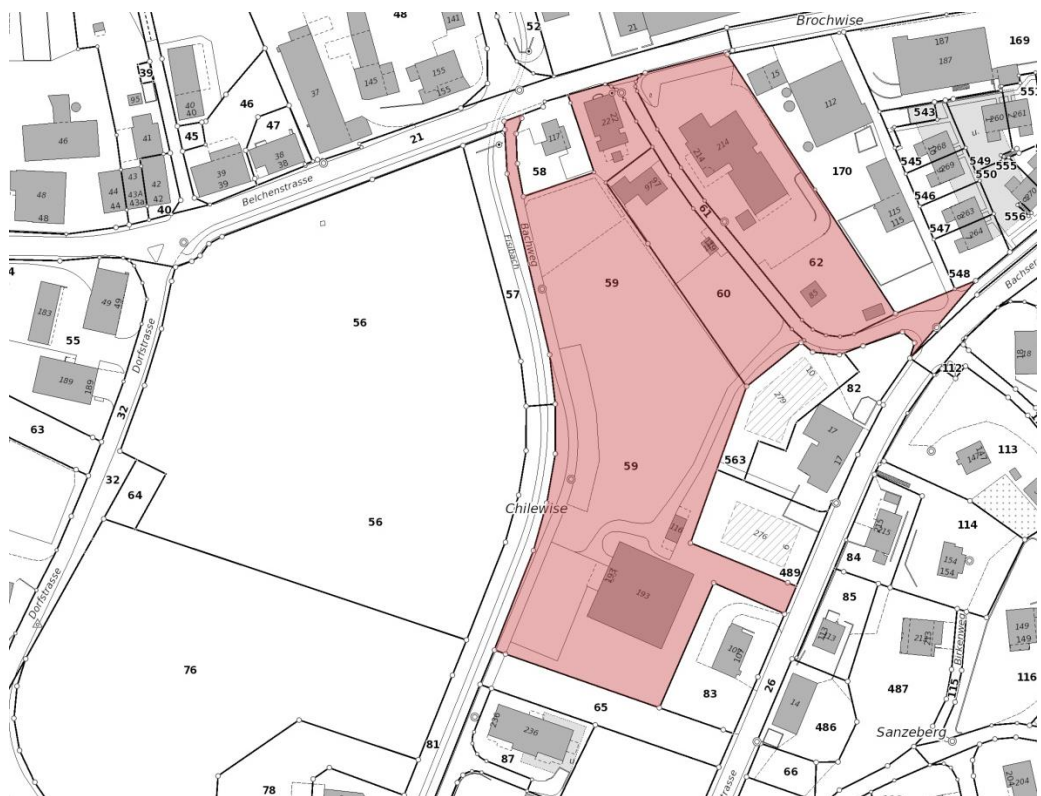


Abbildung 1: Ausschnitt Übersichtsplan mit Bearbeitungsperimeter (Quelle: agis)

### Parzellenübersicht

Parzelle 59	7'692 m <sup>2</sup>
Parzelle 60	3'115 m <sup>2</sup>
Parzelle 61 (Strasse)	898 m <sup>2</sup>
Parzelle 62	3'059 m <sup>2</sup>

### 1.3 Vorgehen

In der ersten Phase erfolgten die Grundlagenerhebung sowie eine Klärung der gewünschten Entwicklung in einem öffentlichen Workshop am 22.06.2019.

Im Rahmen der zweiten Phase wurden räumliche Varianten zu Bebauung, Erschliessung und Freiraum untersucht und bewertet. Die Umnutzung des Schulhauses Belchen zur Verwaltung und der Gemeindeverwaltung zu Wohnungen wurden ebenfalls in dieser Phase untersucht.

Aufgrund einer qualitativen Bewertung von Stärken und Schwächen und ersten Kostengrobschätzungen wurde die Bestvariante als Masterplan weiter ausgearbeitet.

Die Umsetzung des Masterplans (nicht Bestandteil des vorliegenden Berichts) erfolgt in Phase 3.

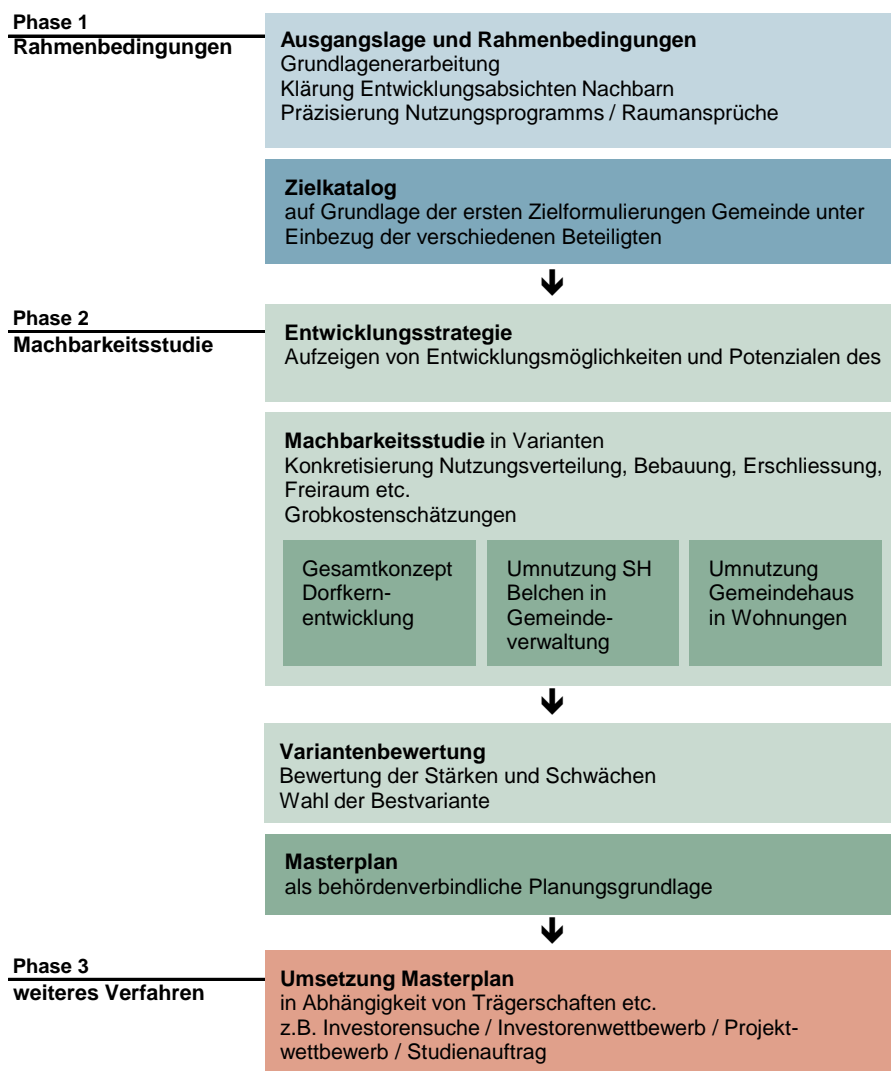


Abbildung 2: Vorgehensplan



## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Einordnung im Ort

Das Entwicklungsgebiet liegt im Zentrum der Gemeinde zwischen der Belchenstrasse, der Schulhausstrasse und dem entlang des Fisibachs verlaufenden Bachweg.

Angrenzend ist im Norden das Areal der Ziegelei Fisibach zu finden, welches aufgrund einer Störfallquelle die mögliche Bebauung im Entwicklungsgebiet beeinflusst (siehe Kap. 2.3). Im Süden liegen das Mehrzweckgebäude Chilewis und der neue Spielplatz, im Westen die gemeindeeigene Überbauung Hüttenächer mit Wohnungen, (leerstehendem) Ladenlokal, Feuerwehr und Zivilschutzanlage. Östlich des Areal sind der Fisibach und eine Ackerfläche (die Chilewis) in der Landwirtschaftszone zu finden.

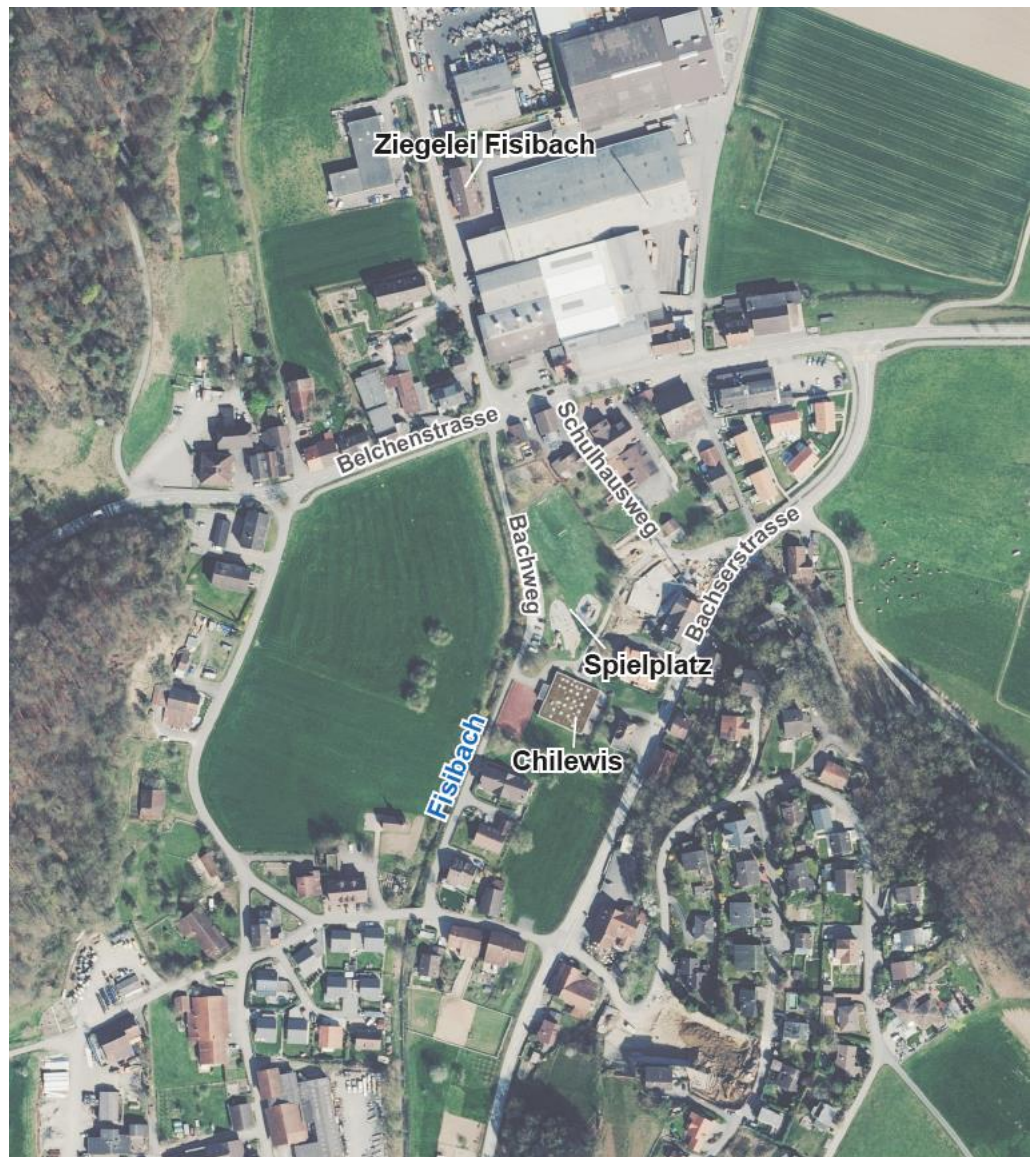


Abbildung 3: Luftbild Fisibach  
(Quelle: agis)

## 2.2 Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplan Gemeinde Fisibach

Das Entwicklungsgebiet liegt teilweise in der Dorfzone (D). Ein Teil der Parzelle 59 mit der Spielwiese, dem neuen Spielplatz und dem Mehrzweckgebäude Chilewis liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA).

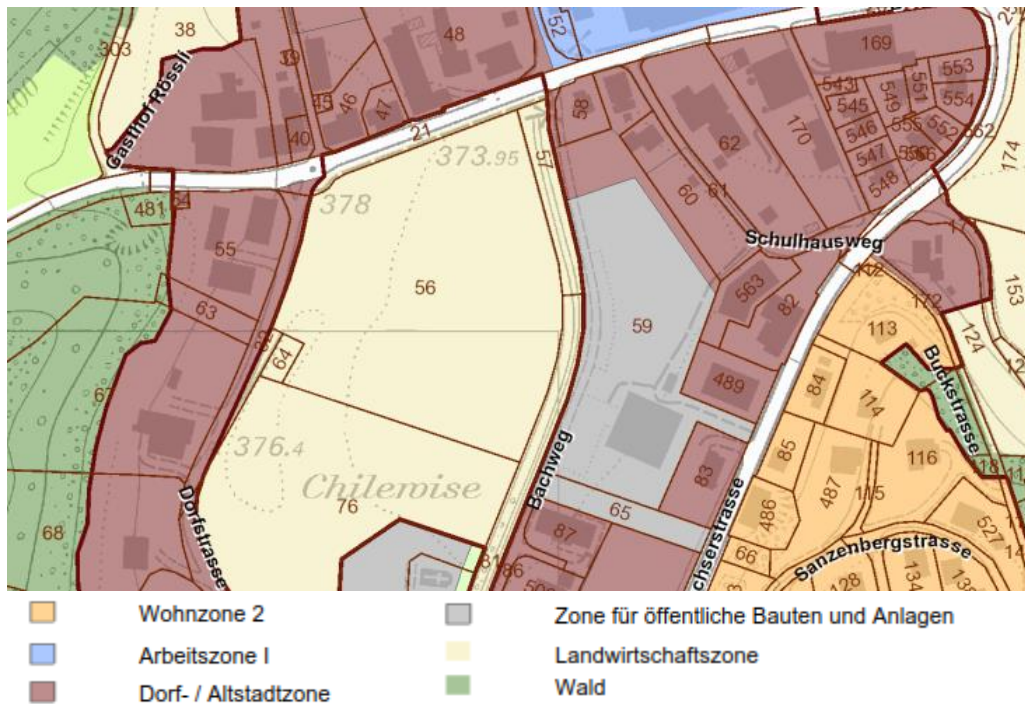


Abbildung 4: gültiger Zonenplan  
(Quelle: agis)

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fisibach (Stand: 1. Juli 2004) hält im §8 bezüglich der Dorfzone fest:

*Die Dorfzone umfasst den schützenswerten alten Dorfteil, in dem die Erhaltung der bestehenden Misch-Nutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie die bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.*

Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Restaurants, Gasthöfe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

Renovationen, Um- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung, sowie unter Berücksichtigung der herkömmlichen Bauweise, sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen. Hauptbauten müssen 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. Möglich ist die offene oder die geschlossene Bauweise in Anlehnung an die bestehende Bebauung. In Abweichung von § 30 ABauV bedürfen sämtliche Bauten und Anlagen in der Dorfzone einer Baubewilligung.

Weiterhin sind in §5 BNO die folgenden Masswerte für Bebauungen in der Dorfzone festgelegt:

Bauzonen	Vollgeschosse	Grünflächenziffer (GZ)	Max. Gebäudelänge	Max. Gebäudehöhen	Max. Firsthöhen	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab	Empfindlichkeitsstufe
						klein	gross		
Dorfzone D braun	2	-	-	-	-	4 m	4 m	-	III

### 2.3 Richtplan / kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan gibt einen Dichte-Zielwert von 60 E/ha für unbebaute Gebiete und 40 E/ha für überbaute Gebiete vor. Im Sinne der nachhaltigen Nutzung des Bodens ist eine wirtschaftliche,utzungsdurchmischte Verdichtung im Zentrum bzw. eine qualitätsvolle Überbauung mit Mehrfamilienhäusern erwünscht. Mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern oder acht Wohnungen kann dieser Zielwert bereits erreicht werden.

#### Störfallvorsorge

Aufgrund des Gastanks bei der Ziegelei Fisibach muss bei einem Bauprojekt mindestens ein Mehrfamilienhaus zwischen dem neuen Spielplatz und dem Gastank liegen. Diese Auflage ist beim Baubewilligungsverfahren zu kontrollieren. Aufgrund der vorliegenden Risikobeurteilung (Basler&Hofmann, Juni 2017) wurde der Teiländerung des Bauzonenplans "Alter Spielplatz" ohne weitere zusätzliche Auflagen zugestimmt.

### 2.4 Bestandsbebauung

Der Perimeter ist heute relativ heterogen bebaut. Unterschiedliche Gebäudetypologien prägen das Bild (historisches Schulhaus Belchen, leerstehendes Hablützelhaus, Überbauung Hüttenächer mit Wohnungen, leerstehendes Ladenlokal, Feuerwehr und Zivilschutzanlage, Mehrzweckgebäude Chilewis).

#### Schulhaus Belchen

Das Gebäude auf Parzelle 59 steht unter Substanzschutz. Seit dem Umzug der Primarschule steht das Gebäude leer. Es ist trotz Leerstand in einem guten baulichen Zustand. Bemühungen bezüglich eines Verkaufs bzw. einer Vermietung des Gebäudes sind mehrfach gescheitert. Ein wichtiges Ziel der Dorfkernentwicklung ist, das Schulhaus einer neuen Nutzung zuzuführen.



Abbildung 5: Schulhaus Belchen  
(Fotos: Metron)



### Hablützelhaus

Das ehemalige Lehrerhaus auf der Parzelle 60 steht seit mehreren Jahren leer. Der Sanierungsbedarf ist sehr hoch. Die Wiese unterhalb des Hauses ist ungenutzt. Aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes wird im Rahmen der Dorfkernentwicklung empfohlen, das Gebäude abzubauen und somit Platz für einen Neubau zu schaffen. An der Gemeindeversammlung vom 29.11.2019 hat die Bevölkerung dem Kredit für den Abbruch des Hablützelhauses zugestimmt. Der Gemeinderat plant die Durchführung der Abbrucharbeiten im Jahr 2020.

### Überbauung Hüttenächer

Die Überbauung Hüttenächer östlich der Schulhausstrasse beherbergt heute fünf gemeindeeigene Wohnungen, (ein derzeit leerstehendes) Ladenlokal sowie das Feuerwehrlokal. Unter der Liegenschaft ist eine Zivilschutzanlage zu finden.



Abbildung 6: Hüttenächer und Hablützelhaus  
(Fotos: Metron)

## 2.5 Landschaft und Freiraum

### Fisibach

Die Fisibach verläuft parallel zum Bachweg. Er wurde kanalisiert und tiefer gelegt. Ursprünglich lag er in der Landwirtschaftszone, westlich des heutigen Verlaufs. Der Bach hat ein langfristiges Aufwertungs- und Renaturierungspotential. Neue Aufenthaltsqualitäten können am Bachrand geschaffen werden und den Dorfkern in seiner Attraktivität weiter stärken.

### Alter Spielplatz

Seit dem Bau des neuen Spielplatzes liegt der alte Spielplatz brach. Die Teilumzonung in die Dorfzone ermöglicht nun auf der Parzelle 60 eine Bautiefe von 15 bis 19 m und dadurch eine qualitätsvolle Verdichtung.



Abbildung 7: Fisibach und alter Spielplatz  
(Fotos: Metron)

### Gewässerschutzbereich Au

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au, welches zu den besonders gefährdeten Bereichen gehört. Für eine Überbauung mit unterirdischen Anlagen unter dem mittleren Grundwasserspiegel (z.B. Einstellhalle) ist eine kantonale Bewilligung nach GSchG Art.19 Abs.2 erforderlich. Ein hydraulisches Gutachten ist im weiteren Planungsprozess empfehlenswert.



Abbildung 8: Gewässerschutzbereich Au im Dorfkern Fisibach (Quelle: agis)

## 2.6 Verkehr und Erschliessung

Das Entwicklungsgebiet wird durch die kantonale Belchenstrasse erschlossen. Die Feinerschliessung erfolgt über die Schulhausstrasse. Der Fuss- und Radverkehr läuft primär über den Bachweg entlang des Fisibachs.

Die Buslinie 354 Baden-Kaiserstuhl erschliesst das Gebiet über die Bushaltestelle "Fisibach Schulhaus". Hinsichtlich Gewährleistung von Barrierefreiheit ist gemäss Entscheidung des Kantons eine Sanierung bis 31.12.2023 vorzunehmen. Eine allfällige Verlegung der Bushaltestelle in Zusammenhang mit der Entwicklungsstrategie wird geprüft.



Abbildung 9: Bachweg und Schulhausstrasse (Fotos: Metron)

## 2.7 Lärm

### Verkehr

Gemäss Zonenplan liegt der für die Überbauung vorgesehene Teil des Entwicklungsgebietes in der Dorfzone mit Empfindlichkeitsstufe III. Aus lärmrechtlicher Sicht sind bei einem Neubau die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Art. 31 LSV (Tabelle 1) einzuhalten. Für Betriebsräume bei Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen gelten um 5 dB(A) höhere (d.h. weniger strenge) Belastungsgrenzwerte (Art. 42 Abs. 1 LSV).

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswert (PW) Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) Lr in dB(A)		Alarmwert (AW) Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Tabelle 1: Belastungsgrenzwerte gemäss LSV; massgebende Werte grau hinterlegt

Die massgebliche Lärmquelle bildet die kantonale Belchenstrasse entlang des nördlichen Rands des Areal. Im kantonalen Strassenlärm-Grobkataster sind die kritischen Bereiche für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an Kantonsstrassen abgebildet. Die strassenzugewandte Fassade des Schulhauses ist von Grenzwertüberschreitungen (ES II) betroffen (gelbe Signatur in Abbildung 10).

Die Realisierung von Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen (ES III) ist aufgrund der weniger strengen Grenzwerte (gelbe Signatur in Abbildung 10) ohne Massnahmen möglich.



Abbildung 10: Auszug aus dem kantonalen Strassenlärm-Grobkataster (Quelle: agis)

### Fluglärm

Die Belastungsgrenzwerte für den Lärm durch Flugverkehr des Landesflughafens Zürich werden eingehalten.

## 2.8 Nutzungen / Wohnungsbestand

Die Gemeinde besitzt derzeit zwei Liegenschaften mit insgesamt 9 Mietwohnungen (Dorfstrasse 165 und Schulhausstrasse 214):

- 1 x 1 ½-Zimmer-Wohnung
- 4 x 3 ½-Zimmer-Wohnung
- 3 x 4 ½-Zimmer-Wohnung
- 1 x 5 ½-Zimmer-Wohnung

## 2.9 Ergebnisse des öffentlichen Workshops mit der Bevölkerung

Am öffentlichen Workshop vom 22.06.2019 wurde diskutiert, welche Stärken und Schwächen der heutige Dorfkern aufweist und wie er in Zukunft aussehen könnte. Die Diskussion wurde anhand der Themen Nutzung, Freiraum, Wohnen im Alter und Verkehr vertieft (s. Anhang 4 Fotoprotokoll). Folgende grundlegende Erkenntnisse sind in den Zielkatalog und in der Bearbeitung des Masterplans eingeflossen:

- Die Aufwertung des Baches bzw. die Renaturierung als grosszügige Wasserlandschaft trägt zur Stärkung des Dorfkerns bei und verbessert die Aufenthalts- und Wohnqualität ("Wohnen am Bach").
- Ein "Kafitreff" auf dem Dorfplatz mit Sichtbeziehung zum Spielplatz ist ein wichtiger Begegnungsort für alle Generationen.
- Separate Wohnformen für Jung und Alt sind zu bevorzugen, um Lärmkonflikten vorzubeugen.

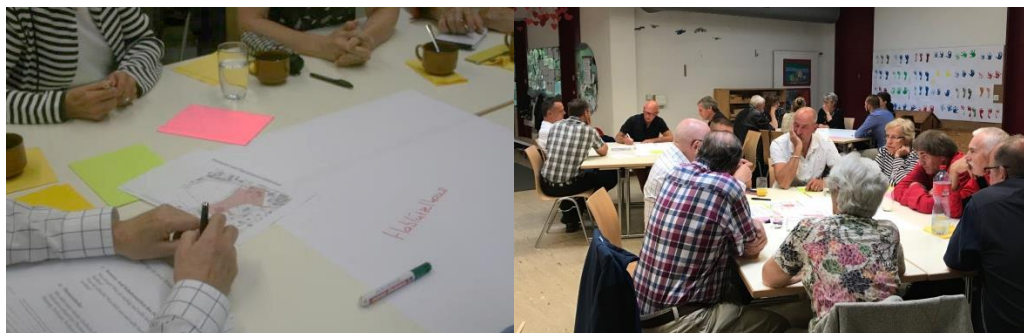


Abbildung 11: Stimmungsbilder Workshop, Metron



## 3 Ziele der Entwicklung

Die Entwicklungsstrategie hat zum Ziel, das Dorfzentrum von Fisibach räumlich und nutzungsmässig aufzuwerten. Folgende Teilziele werden dabei verfolgt:

Zentrumsbildung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stärkung des Dorfzentrums</li> <li>– Förderung "Wohnen im Alter" in Fisibach</li> <li>– Förderung öffentliche Nutzungen</li> <li>– Förderung Nutzungsdurchmischung im Zentrum</li> </ul>
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen im Zentrum</li> <li>– vollumfängliches Wohnangebot in der Gemeinde anbieten</li> <li>– Manko an altersgerechten Wohnungen beheben</li> <li>– separate Wohnformen für Jung und Alt</li> <li>– Nutzung für leerstehendes Belchenschulhaus finden</li> <li>– Unterbringung Gemeindeverwaltung</li> </ul>
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>– integrale Verkehrslösung für den Perimeter</li> <li>– Erhalt der bisherigen Anzahl oberirdischer Parkplätze</li> <li>– weitere Parkplätze unterirdisch anbieten</li> <li>– Erschliessung über Schulhausstrasse</li> <li>– gute Busführung und Platzierung Bushaltestelle</li> <li>– attraktive, altersgerechte Langsamverkehrsverbindung</li> </ul>
Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufwertung des Bachs als Begegnungsort</li> <li>– Stärkung der Aufenthaltsfunktion</li> <li>– Berücksichtigung der Sichtbezüge zu Freiraum und Landschaft (Fisibach, St. Agatha-Kapelle, Spielplatz)</li> <li>– private Freiraumangebote für zukünftige Bewohner</li> </ul>
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichtung im Zentrum</li> <li>– Schulhausweg als "bauliche Achse" komplementär zum Bachweg als "Freiraumachse"</li> <li>– angemessenes Ortsbild (Körnung der Bauten, Geschosigkeiten, Dachaufbau, Volumen)</li> <li>– Fassung des Strassenraums durch Bebauung</li> </ul>
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundvoraussetzung für Entwicklung: finanziell tragbare Gesamtkosten</li> <li>– bezahlbarer Wohnraum im Zentrum</li> <li>– Etappierungsmöglichkeit / Flexibilität vorsehen</li> <li>– laufende Abstimmung mit Nachfrage an Wohnungen</li> </ul>

### 3.1 Wohnen im Alter

Der zentrale Standort im Dorfzentrum eignet sich gut für Wohnen im Alter. Insbesondere für diese Zielgruppe liegt der Mehrwert darin Dienstleistungen bzw. unterschiedliche Stufen von Betreuung zu ermöglichen. Infrastrukturen für den täglichen Bedarf (z.B. Mittagstisch, Einkauf, Kaffitreff, Gemeinschaftsraum) sind von Anfang mit zu planen, da sie das selbständige Wohnen bis ins hohe Alter wesentlich unterstützen.



## 4 Machbarkeitsstudien

Ziel der Machbarkeitsstudien war die Prüfung der Umnutzung des bestehenden Schulhauses Belchen zur öffentlichen Verwaltung sowie der Umnutzung der heutigen Gemeindeverwaltung zu Mietwohnungen. Für die Umnutzungsvarianten wurden Kosten-grobschätzungen (+/- 25%) erstellt.

### 4.1 Umnutzung Gemeindeverwaltung Dorfstrasse 165 zu Mietwohnungen

Zwei Varianten wurden räumlich untersucht:

- Umnutzung in **eine Wohnung**: 5.5 Zimmer mit 2 Nasszellen
- Umnutzung in **zwei Wohnungen**: 2.5 Zimmer und 3.5 Zimmer

Eine dritte Variante mit der Umnutzung in drei Wohnungen wurde kurz geprüft, aber aufgrund des geringen Potenzials verworfen.

Für die Umnutzung der Gemeindeverwaltung sollte eine möglichst kostengünstige Lösung unter weitgehender Berücksichtigung des Bestandes aufgezeigt werden.

### Bestandsplan Gemeindeverwaltung

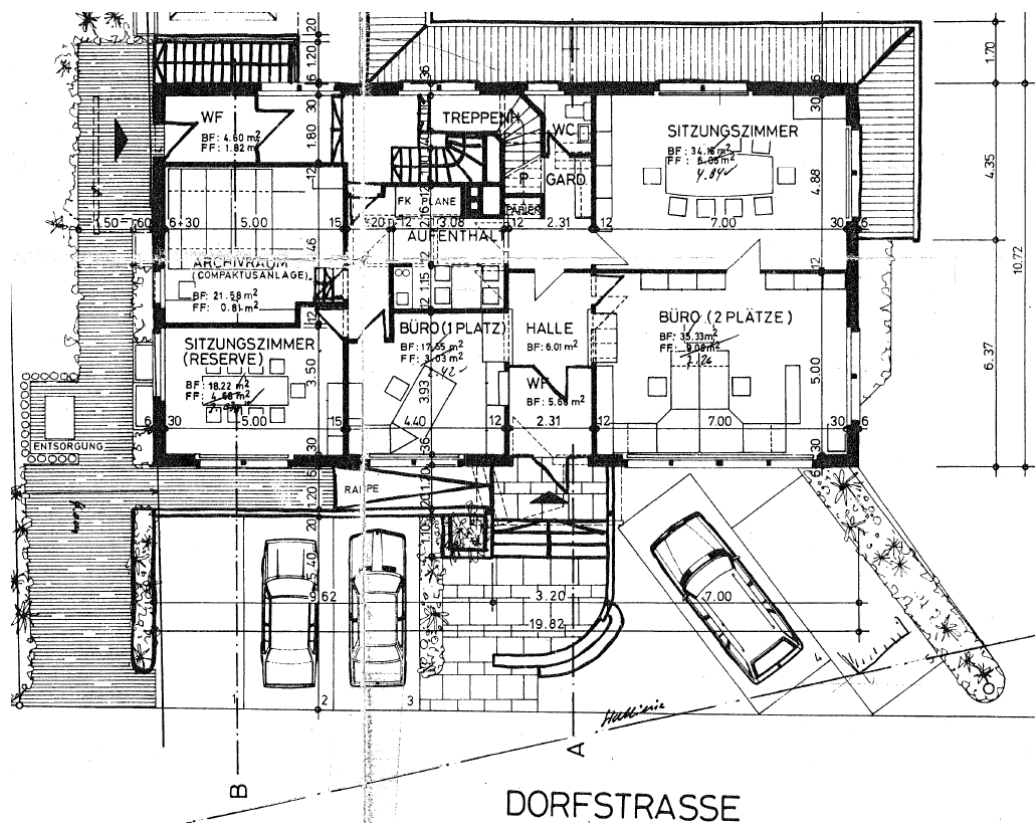


Abbildung 12: Bestandesplan Erdgeschoss, Massstab 1:200

4.1.1 Skizzen zur Umnutzung

Variante eine Wohnung (5.5 Zi.-Wohnung)

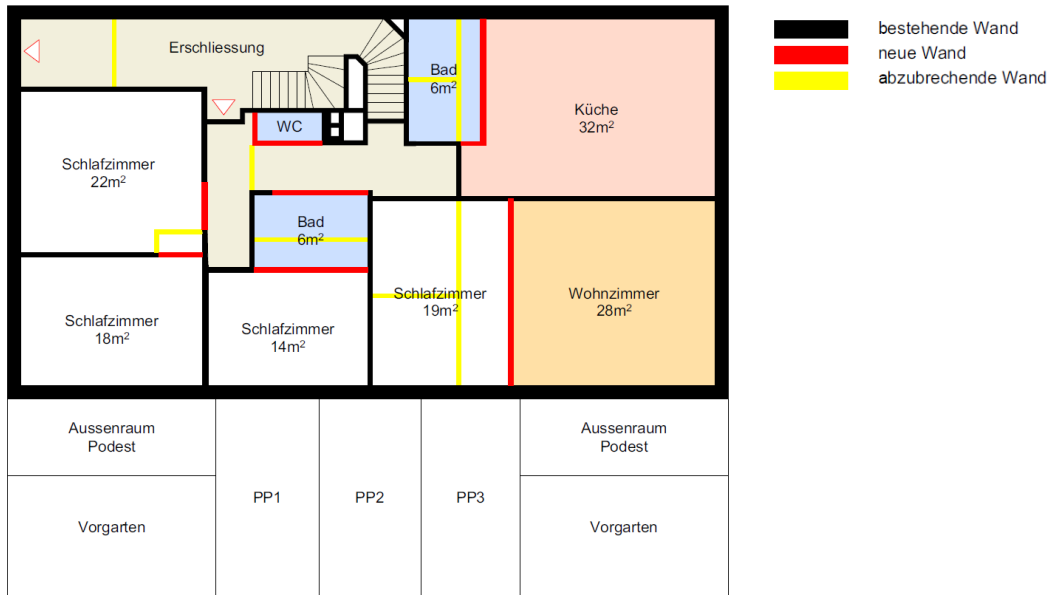


Abbildung 13: Skizze 5.5 Zi.-Wohnung, Massstab 1:200

Variante zwei Wohnungen (2.5 und 3.5 Zi.-Wohnung)

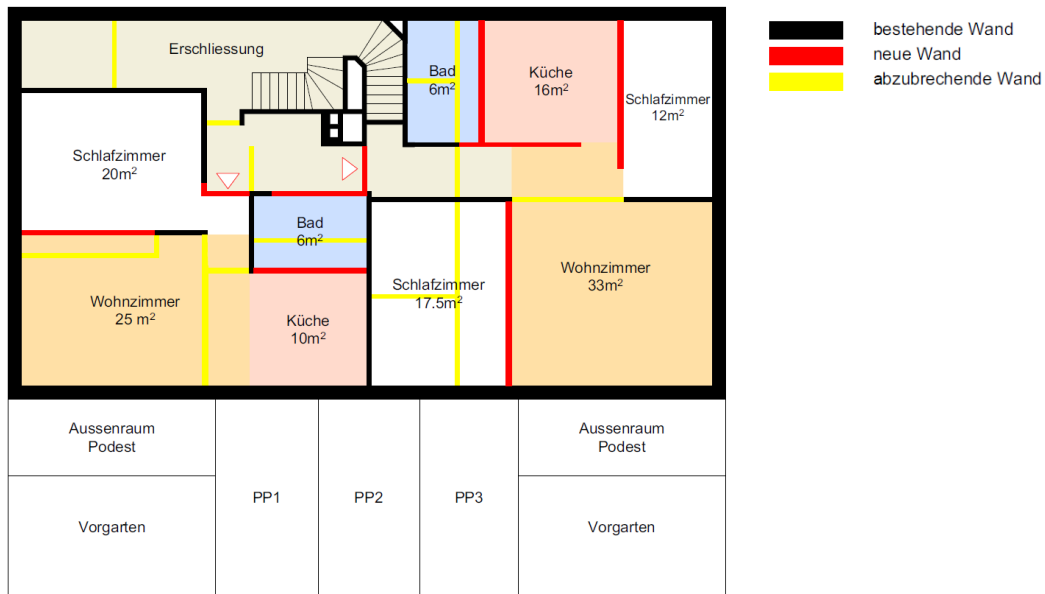


Abbildung 14: Skizze 2.5 und 3.5 Zi.-Wohnung, Massstab 1:200

Der heutige, strassenseitige Erschliessungsbereich wird zurückgebaut. Die Erschliessung wird, wie für die anderen Wohnungen im Haus, über den Seiteneingang und das rückwärtige Treppenhaus gewährleistet. Eine barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnungen ist aufgrund der vorhandenen Stufen im Erschliessungsbereich mit der skizzierten Umnutzung jedoch nicht möglich.

Im Aussenraum verfügen die Wohnungen über jeweils eine Terrasse an der Strassenseite. Des Weiteren sind hier drei Abstellplätze angeordnet.

Die skizzierten Wohnungen zeigen angemessene Zimmergrössen und -proportionen sowie die Möglichkeit offener Küchen-/Wohnbereiche. Diese Umnutzung der heutigen Gemeindeverwaltung in Wohnungen bedingt jedoch eine Anpassung der räumlichen Strukturen mit einer Verschiebung von Wänden, um sinnvolle Grundrisse generieren zu können. Statisch wurden diese Eingriffe noch nicht durch einen Fachplaner überprüft; sie könnten u.U. grössere Kosten zur Folge haben.

Innerhalb der Wohnungen sind Reduits nur schwierig anzubieten. Abstellräume könnten jedoch im Keller untergebracht werden. Dies bedingt teilweise die Auslagerung von anderen Nutzungen bzw. die Kündigung von Drittmietern.

#### 4.1.2 Kostengrobschätzung Variante mit zwei Wohnungen (2.5 / 3.5 Zi.-Wohnung)

Seitens Gemeinderat wird aufgrund der Marktsituation in Fisibach die Vermietbarkeit von kleinen bis mittelgrossen Wohnungen deutlich höher eingeschätzt als von einer 5.5-Zimmer-Wohnung an dieser Lage und mit dem angestrebten Ausbaustandard. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Kostengrobschätzung lediglich die Variante mit zwei Wohnungen weiterverfolgt.

##### Kostengrobschätzung +/-25%

BKP	Leistung	Bezugsmenge	Kennwert	Total inkl. MwSt.
1	Vorbereitung	215 m <sup>2</sup> GF	173.- / m <sup>2</sup>	37'200.-
2	Gebäude	215 m <sup>2</sup> GF	1'344.- / m <sup>2</sup>	288'900.-
	Rohbau 1			18'600.-
	Rohbau 2			97'500.-
	Ausbau 1			39'400.-
	Ausbau 2			53'000.-
	Honorare			80'400.-
4	Umgebung	175 m <sup>2</sup> BUF	614.- / m <sup>2</sup>	107'500.-
5	Nebenkosten	BKP 2	2.8%	8'000.-
6	Reserve	BKP 1, 2, 4	10.0%	43'400.-
1-6	Erstellungskosten	215 m <sup>2</sup> GF	2'256.- / m <sup>2</sup>	485'000.-

Es wurde mit folgenden Annahmen gerechnet:

- durchschnittlicher Mietwohnungsstandard, 1 Nasszelle pro Wohnung
- neuer Aussenbereich mit 15 m<sup>2</sup> Terrasse pro Wohnung
- Fensterersatz im gesamten Erdgeschoss
- neuer Aussenbereich bei Wohnungen (Terrassen) mit entsprechenden Anpassungen an Umgebung

Folgende Kosten wurden gemäss dem Baukostenplan (BKP) nicht eingerechnet:

- BKP 0 Grundstück- und Erschliessungskosten, Verfahrenskosten
- BKP 1 Altlastensanierungen, Provisorien
- BKP 2 Erdbeben- und Brandschutzertüchtigung
- BKP 2 Statische Ersatzmassnahmen grösser als 5'000.-
- BKP 3 Betriebseinrichtungen, Nutzerausbauten
- BKP 4 Umgebungsarbeiten ausserhalb Vorfahrtsbereich
- BKP 5 Umzugskosten, Mietzinsausfälle, Bauherrenleistungen
- BKP 6 Bauherrenreserven > 10%
- BKP 9 Einrichtung, Ausstattung und Möblierung
- generell Massnahmen im UG, 1.OG und DG
- generell Fassaden- und Dachsanierung

### **Fazit**

Die Umnutzung der Gemeindeverwaltung in zeitgemässe Wohnungen ist möglich, erfordert aber grössere Eingriffe in die Gebäudestruktur mit entsprechenden Kostenfolgen. Dem gegenüber sind jedoch die Kosten zu stellen, die aufgrund der notwendigen Sanierung – unabhängig von einer Nutzungsänderung – in nächster Zeit sowieso anfallen (Fensteranierung etc.).

Es ist in einem nächsten Schritt seitens Gemeinde zu prüfen, ob die notwendigen Investitionen über die Mieterträge finanziert werden können.

Statt einer Umnutzung in Wohnungen könnte geprüft werden, ob Interessenten für eine Belegung der Verwaltungsräumlichkeiten mit Gewerbe- bzw. Büronutzungen gefunden werden können. Die Wahrscheinlichkeit dafür wird seitens Gemeinderat jedoch als eher gering eingestuft.

---

## 4.2 Umnutzung Schulhaus Belchen zur Gemeindeverwaltung

### Bestandsplan Schulhaus Belchen

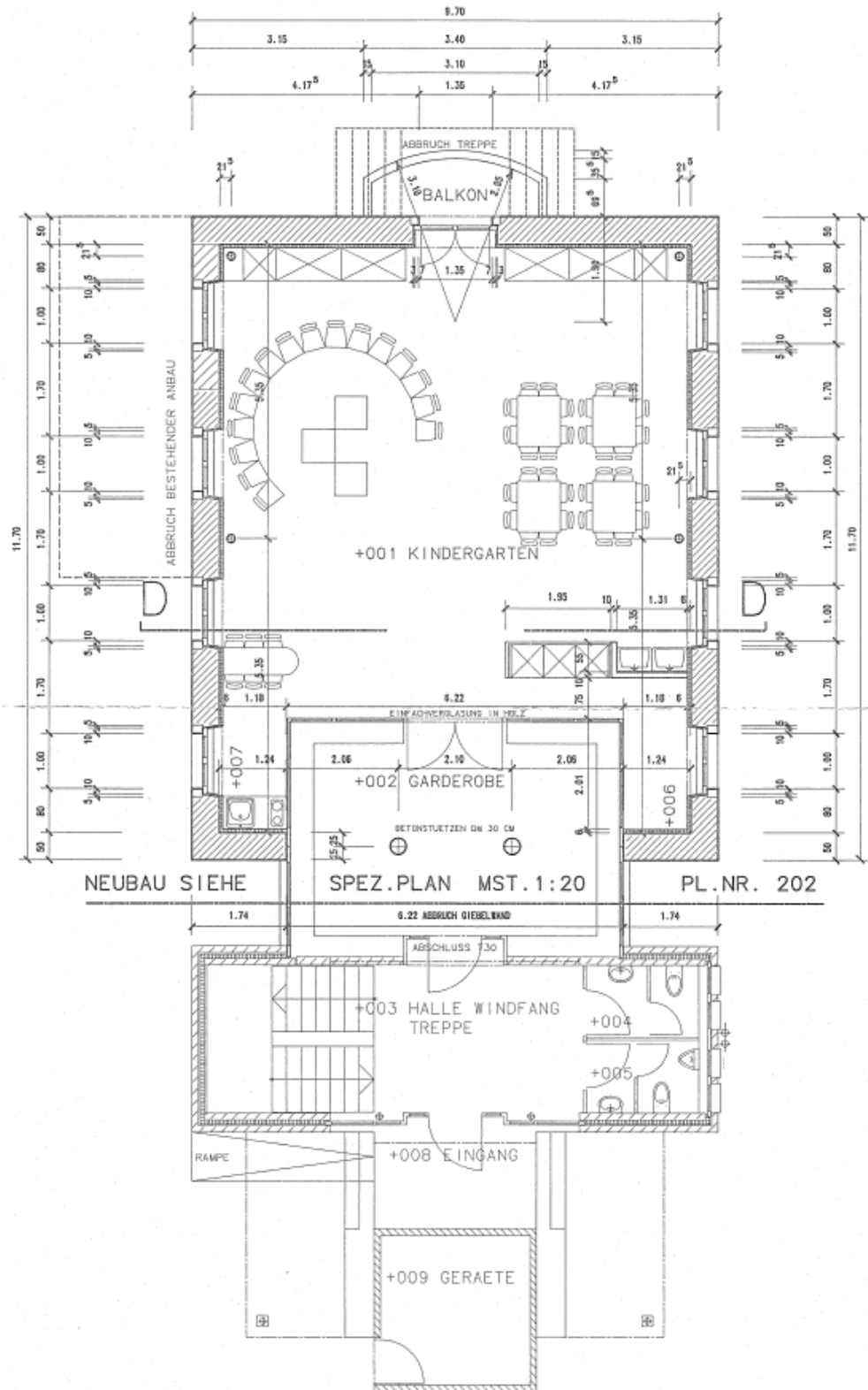


Abbildung 15: Bestandesplan Erdgeschoss  
 Masstab 1:100

## Raumprogramm Gemeindeverwaltung

Für die benötigten Verwaltungsflächen wurde das folgende Raumprogramm zusammengestellt:

Bereich	Raumbezeichnung	m <sup>2</sup> pro Raum heute	m <sup>2</sup> pro Raum gewünscht
<b>Gemeindeverwaltung / Einwohnerkontrolle</b>		<b>130</b>	<b>195</b>
<b>Gemeindekanzlei</b>		<b>60</b>	<b>75</b>
	Büro Gemeindeschreiberin	12	18
	Büro Gemeindekanzlei/Einwohnerkontrolle mit Schalter	36	45
	Empfang	12	12
	Garderobe	-	-
<b>Steueramt</b>		<b>0</b>	<b>14</b>
	Büro Leiterin Steuern	-	14
<b>Allgemeine Räume / Nebenräume</b>		<b>70</b>	<b>106</b>
	Gemeinderatszimmer	34	40
	Sitzungszimmer	-	-
	Küche / Aufenthalt	10	20
	Archiv	21	25
	Kopierraum	-	-
	WC	5	15
	Putzraum	-	6
	Raum für Putzmaschine / Reinigungslager	-	-
	Werkstatt	-	-
	Lager	-	-
	Technik	-	-
	EDV-Raum	-	-
	3 Fahnenmasten	-	-
<b>Stellplätze</b>			
	Stellplätze Auto		7-10
	Stellplätze Fahrrad		3

Die benötigte Gesamtfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> kann flächentechnisch im Schulhaus Belchen untergebracht werden, in welchem ca. 190 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche zur Verfügung stehen.

Aufgrund des vorliegenden Raumprogramms wurden zwei Varianten für die Unterbringung der Gemeindeverwaltung im Schulhaus Belchen untersucht:

- Variante "Ausbau minimal"
- Variante "Ausbau mit innerem Erschliessungskern"

#### 4.2.1 Variante 1 "Ausbau minimal"

##### Skizzen zur Umnutzung

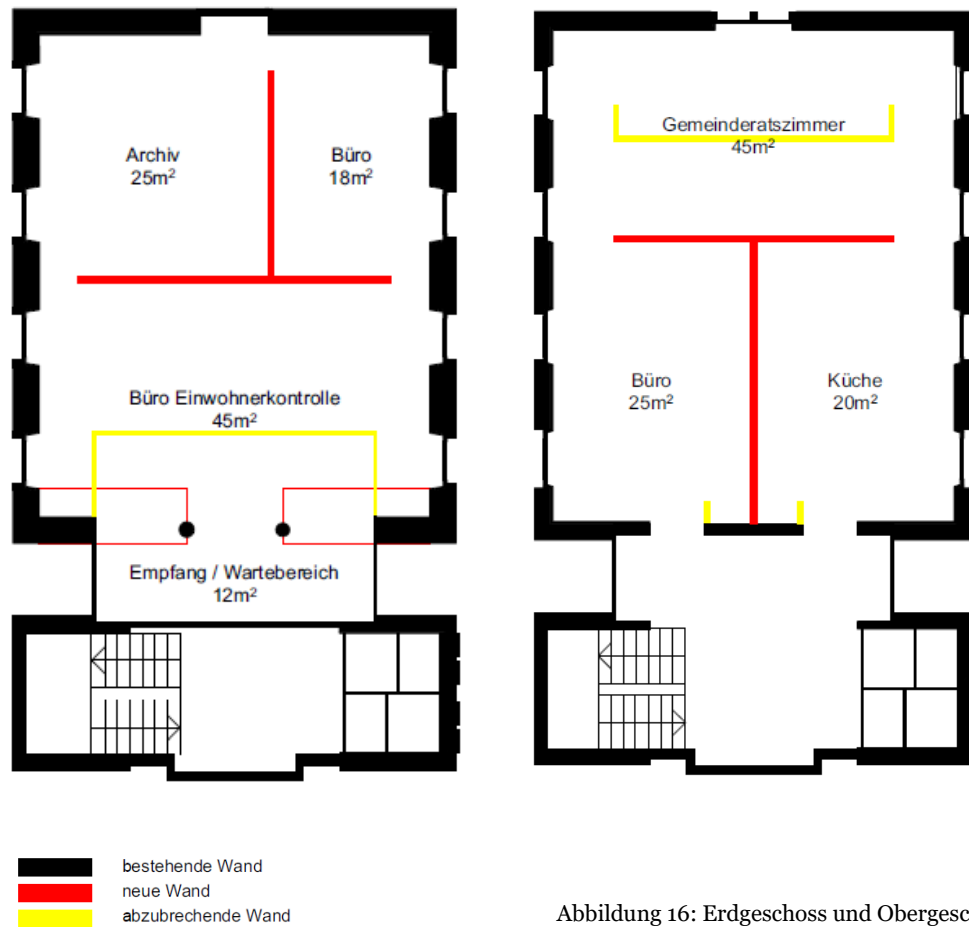


Abbildung 16: Erdgeschoss und Obergeschoss  
 Masstab 1:200

Die Variante "Minimal Ausbau " hat zum Ziel, mit möglichst geringem Aufwand das Raumprogramm der Verwaltung im Schulhaus anzuordnen.

Die Minimalvariante sieht folgende Anordnung im Erdgeschoss vor:

- Warte- und Schalterbereich
- Büro Einwohnerkontrolle mit drei Arbeitsplätzen
- Einzelbüro, erreichbar über das Einwohnerkontrolle Büro
- ein weiterer Raum für Archiv oder Büro, erreichbar über das Büro Einwohnerkontrolle
- das Archiv sollte wenn möglich an einem anderen Ort angeordnet werden (z.B. im UG des Neubaus mit Alterswohnungen gegenüber)
- der Fluchtweg führt direkt ins Freie zum Ausgang, eine offene Gestaltung des Schalters ist dabei zwingend zu beachten

Im Obergeschoss können folgende Flächen angeordnet werden:

- zweites Einzelbüro
- Küche und Aufenthaltsbereich
- das Gemeinderatszimmer, welches über die Küche zugänglich ist

- Der Fluchtweg über die Küche ist bezüglich Führung ins Freie mit der Brand-schutzbehörde weiter zu klären.
- Die Fluchtwege sind alle kürzer als 35 m und halten grundsätzlich die Längen-vorschriften ein.

Im Treppenhaus können die bestehenden WCs weiterhin genutzt werden. Für die barrierefreie Zugänglichkeit ist der Anbau eines Lifts bzw. die Nachrüstung mit einem Treppenlift möglich.

Die Anordnung der Büroflächen in dieser Variante bedingt eine Zugänglichkeit über das Büro der Einwohnerkontrolle im EG und des Küchenraums im OG. Dies ist für die Vermietung an Dritte, z.B. Vereine, ausserhalb der Betriebszeiten und sicherheitstechnisch zu berücksichtigen.

### Kostengrobschätzung +/-25% Variante 1

BKP	Leistung	Bezugsmenge	Kennwert	Total inkl. MwSt.
1	Vorbereitung	315 m <sup>2</sup> GF	99.- / m <sup>2</sup>	31'200.-
2	Gebäude	315 m <sup>2</sup> GF	941.- / m <sup>2</sup>	296'300.-
	Rohbau 1			2'200.-
	Rohbau 2			68'300.-
	Ausbau 1			87'100.-
	Ausbau 2			67'000.-
	Honorare			71'700.-
4	Umgebung	70 m <sup>2</sup> BUF	609.- / m <sup>2</sup>	42'600.-
5	Nebenkosten	BKP 2	2.7%	7'900.-
6	Reserve	BKP 1, 2, 4	10.0%	37'000.-
1-6	Erstellungskosten	315 m <sup>2</sup> GF	1'317.- / m <sup>2</sup>	415'000.-

Es wurde mit folgenden Annahmen gerechnet:

- durchschnittlicher Bürostandard
- Abbruch Geräteraum, Anpassung Vordach und Vorplatzbereich

Folgende Kosten wurden gemäss Baukostenplan (BKP) nicht berücksichtigt:

- BKP 0 Grundstück- und Erschliessungskosten, Verfahrenskosten
- BKP 1 Altlastensanierungen, Provisorien
- BKP 2 Erdbeben- und Brandschutzertüchtigung
- BKP 2 Massnahmen an der Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach)
- BKP 2 Statische Ersatzmassnahmen grösser als 5'000.-
- BKP 2 Nachrüstung Behindertentauglichkeit (Treppenlift ca. +30'000.- oder Aussenlift ca. +180'000.-)
- BKP 3 Betriebseinrichtungen, Nutzerausbauten
- BKP 4 Umgebungsarbeiten ausserhalb Vorfahrtsbereich
- BKP 5 Umzugskosten, Mietzinsausfälle, Bauherrenleistungen
- BKP 6 Bauherrenreserven > 10%



- BKP 9 Einrichtung, Ausstattung und Möblierung
- generell Massnahmen im UG
- generell Fassaden- und Dachsanierung

#### 4.2.2 Variante 2 "Ausbau mit innerem Erschliessungskern"

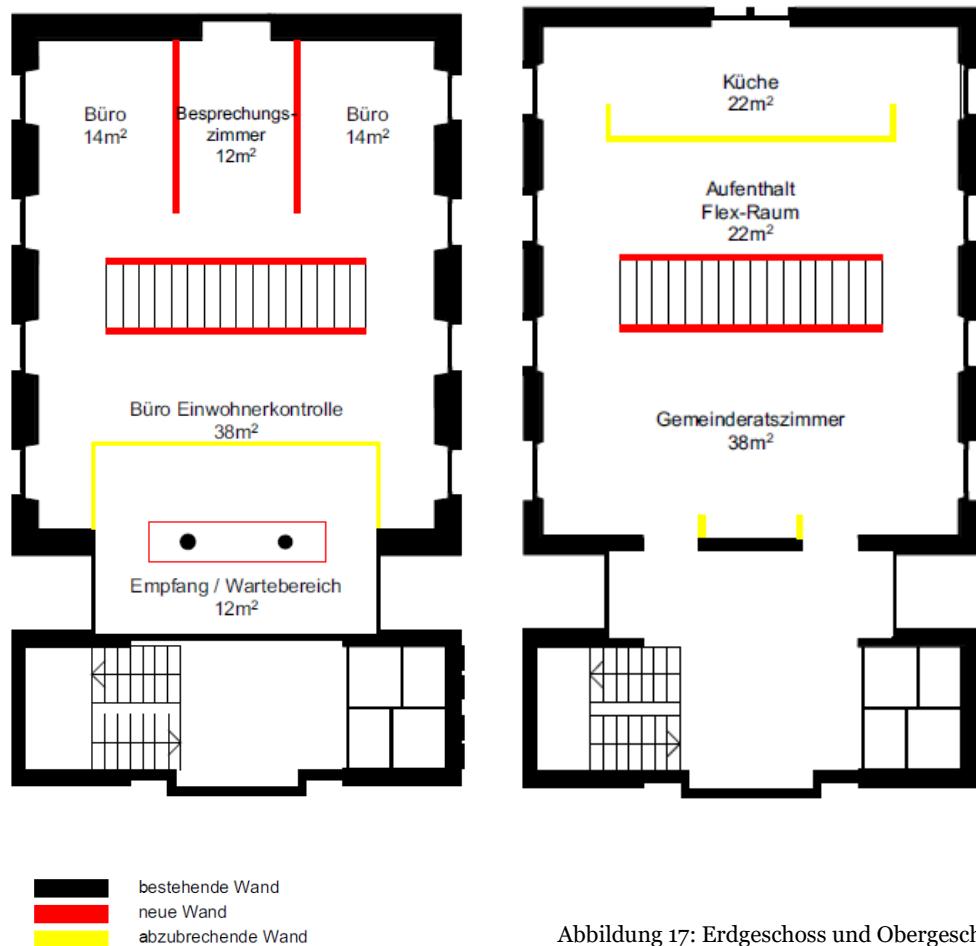


Abbildung 17: Erdgeschoss und Obergeschoss  
Massstab 1:200

Die Variante "Ausbau mit innerem Erschliessungskern" hat zum Ziel, im Obergeschoss eine unabhängige Nutzung von Gemeinderatszimmer und Aufenthalts-/Küchenbereich zu ermöglichen.

Die Variante Ausbau sieht folgende Anordnung im Erdgeschoss vor:

- Wart- und Schalterbereich
- Büro Einwohnerkontrolle mit drei Arbeitsplätzen
- inneren Erschliessungskern in der Mitte des Raums, Treppenbreite 1m20
- zwei Einzelbüros, mit einem geteilten Besprechungsraum in der Mitte
- die Einzelbüros sind erreichbar über das Büro der Einwohnerkontrolle
- das Archiv ist in dieser Variante an einen anderen Ort ausgelagert (z.B. im UG des Neubaus mit Alterswohnungen)
- der Fluchtweg führt direkt ins Freie zum Ausgang, eine offene Gestaltung des Schalters ist dabei zwingend zu beachten

Im Obergeschoss können folgende Flächen angeordnet werden:

- das Gemeinderatszimmer, welches sowohl von der innenliegenden Treppe als auch direkt vom Treppenhaus her zugänglich ist
- grosszügiger Küchen- und Aufenthaltsbereich, welcher durch die innenliegende Treppe für die Verwaltungsmitarbeitenden direkt aus dem Erdgeschoss erreichbar ist
- die Fluchtwege im Obergeschoss führen direkt ins Freie und sind kürzer als der Grenzwert von 35 m

Im Treppenhaus können die bestehenden WCs weiterhin genutzt werden. Für die barrierefreie Zugänglichkeit ist der Anbau eines Lifts bzw. die Nachrüstung mit einem Treppenlift möglich.

Die Anordnung der Büroflächen in dieser Variante erlaubt eine flexiblere und sichere Nutzung ausserhalb der Betriebszeiten sowie eine repräsentative Zugänglichkeit des Gemeinderatszimmers.

### Behindertentauglichkeit

Am 31.10.2019 hat eine Sitzung mit procap zur Besprechung der Umnutzungsvarianten stattgefunden. Ein Treppenlift ist grundsätzlich möglich, dabei ist jedoch zu beachten, dass dieser nur von geschultem Personal bedient werden darf und regelmässig zu warten ist. Procap empfiehlt, die Variante eines Liftes im Aussenbereich mit einer Totmanneinrichtung zu prüfen. Die Toilette im Erdgeschoss soll behindertengerecht eingerichtet werden.

### Kostengrobschätzung +/-25% Variante 2

BKP	Leistung	Bezugsmenge	Kennwert	Total inkl. MwSt.
1	Vorbereitung	315 m <sup>2</sup> GF	163.- / m <sup>2</sup>	51'200.-
2	Gebäude	315 m <sup>2</sup> GF	1'036.- / m <sup>2</sup>	326'200.-
	Rohbau 1			10'100.-
	Rohbau 2			68'300.-
	Ausbau 1			98'300.-
	Ausbau 2			69'500.-
	Honorare			80'000.-
4	Umgebung	70 m <sup>2</sup> BUF	609.- / m <sup>2</sup>	42'600.-
5	Nebenkosten	BKP 2	2.5%	8'000.-
6	Reserve	BKP 1, 2, 4	10.0%	42'000.-
1-6	Erstellungskosten	315 m <sup>2</sup> GF	1'492.- / m <sup>2</sup>	470'000.-

Es wurde mit folgenden Annahmen gerechnet:

- durchschnittlicher Bürostandard
- Abbruch Geräteraum, Anpassung Vordach und Vorplatzbereich

Folgende Kosten wurden gemäss Baukostenplan (BKP) nicht berücksichtigt:

- BKP 0 Grundstück- und Erschliessungskosten, Verfahrenskosten
  - BKP 1 Altlastensanierungen, Provisorien
  - BKP 2 Erdbeben- und Brandschutzertüchtigung
  - BKP 2 Massnahmen an der Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach)
  - BKP 2 Statische Ersatzmassnahmen grösser als 5'000.-
  - BKP 2 Nachrüstung Behindertentauglichkeit (Treppenlift ca. +30'000.- oder Aussenlift ca. +180'000.-)
  - BKP 3 Betriebseinrichtungen, Nutzerausbauten
  - BKP 4 Umgebungsarbeiten ausserhalb Vorfahrtsbereich
  - BKP 5 Umzugskosten, Mietzinsausfälle, Bauherrenleistungen
  - BKP 6 Bauherrenreserven > 10%
  - BKP 9 Einrichtung, Ausstattung und Möblierung
  - generell Massnahmen im UG
- Für die Variante 2 sind die statischen Ersatzmassnahmen des inneren Erschliessungskerns (Treppe, Dachausschnitt) in einer nächsten Phase detailliert zu untersuchen

#### 4.2.3 Fazit

Die Umnutzung des Belchen-Schulhauses für die Unterbringung der Gemeindeverwaltung ist gut möglich. Die erforderlichen Flächen können untergebracht werden, es bestehen je nach konkreter Ausgestaltung kleinere Flächenreserven (z.B. zusätzliches Büro).

Insgesamt könnte mit der Unterbringung der Gemeindeverwaltung eine adäquate Nutzung für das Belchen-Schulhaus gefunden werden. Eine Beendigung des Leerstandes dient zudem der Erhaltung der Gebäudesubstanz.

# 5 Entwicklungsstrategie Gesamtkonzept

Die ersten Ideen konzentrierten sich auf zwei grundlegenden Prinzipien: den "Dorfplatz" sowie das "Zentrumsband". Der *Dorfplatz* hat zur Idee, das Schulhaus über den Platz zur Spielwiese zu verbinden. Somit soll ein neuer, attraktiver Platz mit öffentlichen Nutzungen (Verwaltung, "Kafitreff" usw.) geschaffen werden.

Das *Zentrumsband* bezieht sich auf den Schulhausweg als breites Band des öffentlichen Raumes. Die strassenbegleitende Bebauung fasst den Strassenraum und stärkt das Ortsbild von Fisibach.

## 5.1 Entwicklungsstrategie "Dorfplatz"

wesentliche Merkmale:

- neuer öffentlicher Platz
- Aufwertung Schulhaus mit Verwaltungsnutzung
- Konzentration öffentliche Nutzungen und "Kafitreff"
- Verschiebung Bushaltestelle zum Platz
- Sichtbeziehung zum Spielplatz
- Punktbauten, Wohnen im Grün

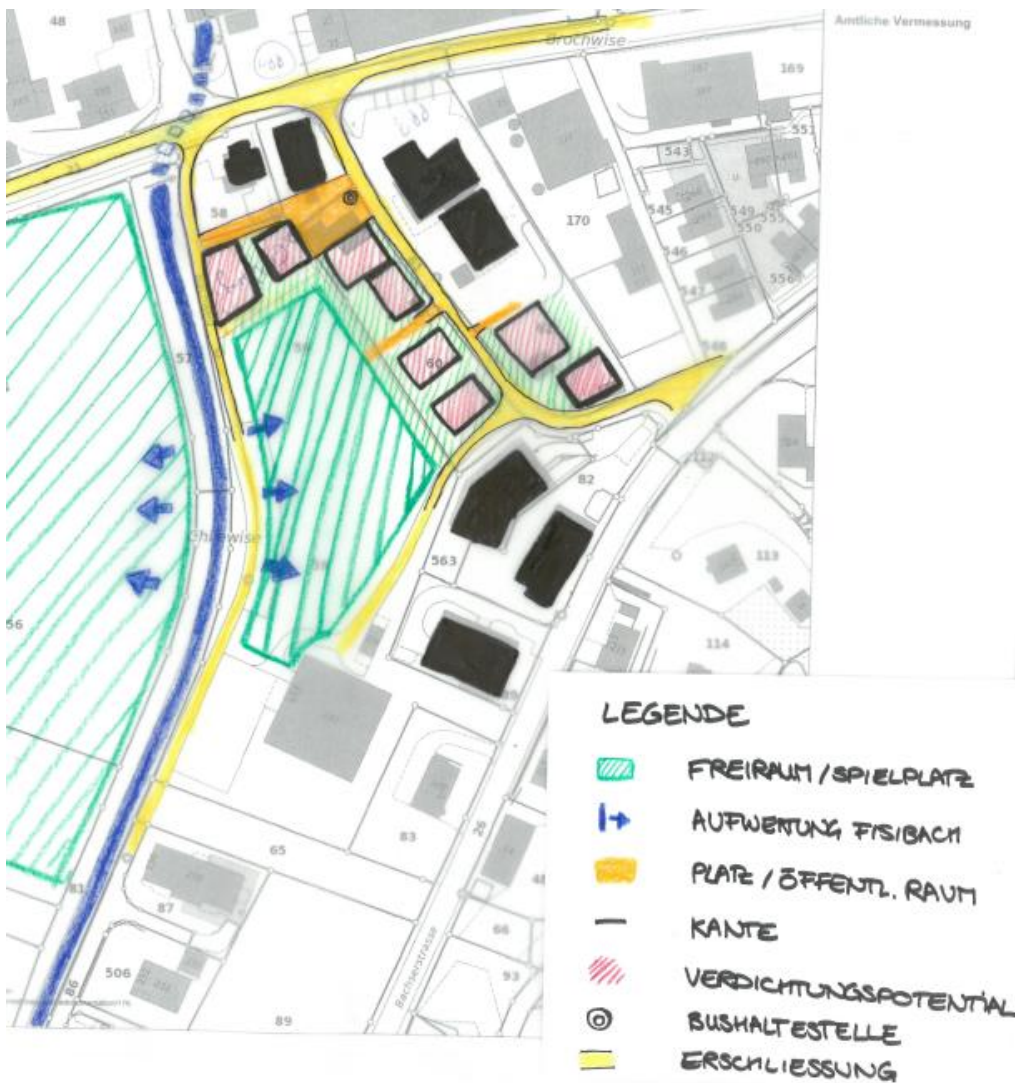


Abbildung 18: Strategiskizze "Dorfplatz"

## 5.2 Entwicklungsstrategie "Zentrumsband"

wesentliche Merkmale:

- Aufwertung des öffentlichen Raums entlang des Schulhausweges
- Bushaltestelle bleibt am gleichen Ort, Aufwertung durch kleinen Vorplatz
- Sichtbeziehung zum Spielplatz
- strassenbegleitende Verdichtung mit Zeilen

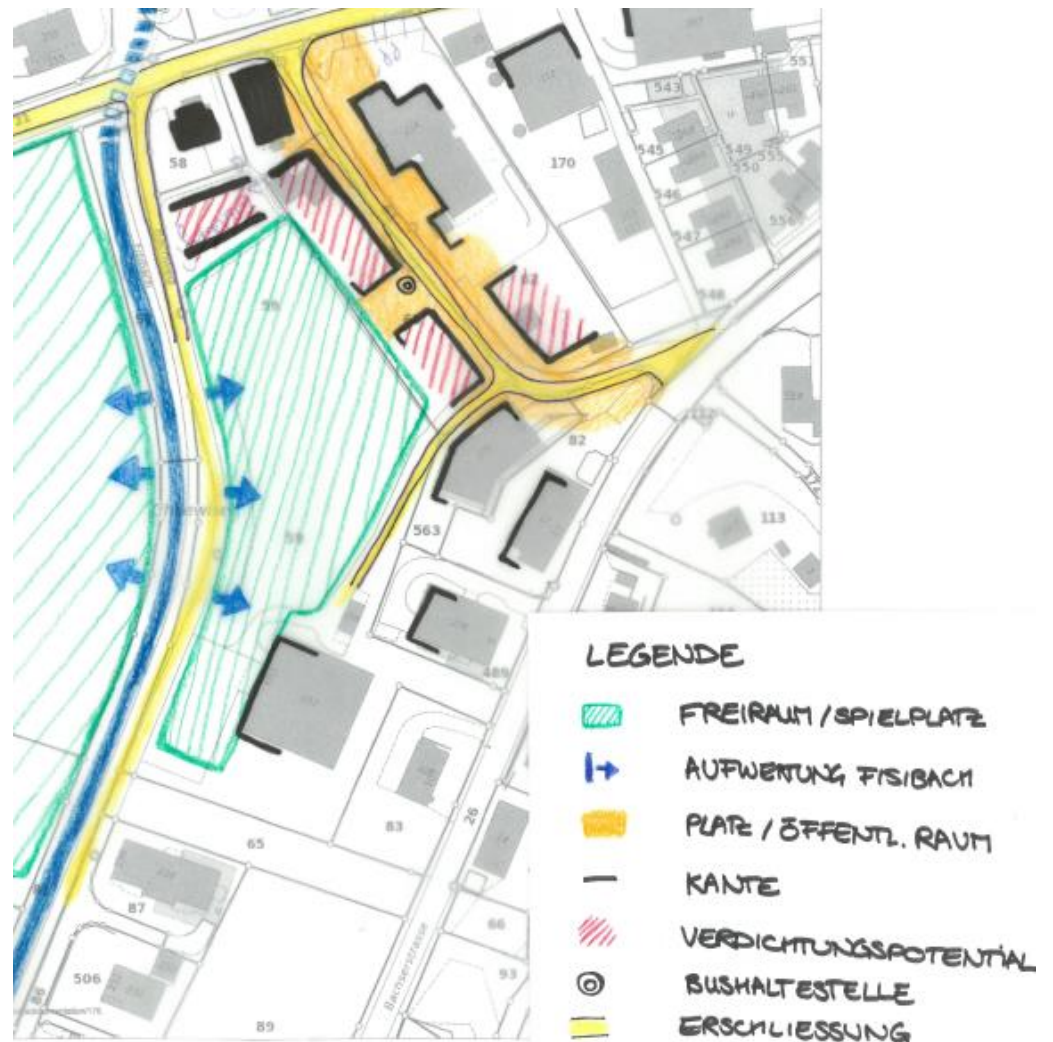


Abbildung 19: Strategieskizze "Zentrumsband"

### 5.3 erste Bebauungsvarianten

#### Volumenstudie 1 "Zentrumsband"



- zwei- und dreigeschossige  
Bebauung
- ca. 3'200 bis 4'500 BGF



- drei- und viergeschossige  
Bebauung
- ca. 4'500 BGF bis 5'6000 BGF

#### Volumenstudie 2 "Dorfplatz mit Punktbauten"



- zweigeschossige Punktbauten
- ca. 2'000 bis 2'600 BGF



- zwei- und dreigeschossige Punktbauten
  - ca. 3'000 bis 3'400 BGF
-



## 5.4 Zwischenbewertung Entwicklungsstrategien

### Zentrumsband



### Stärken

- klare Fassung des Strassenraums
- einfache Etappierbarkeit
- Zeilengebäude sind wirtschaftlich und gut nutzbar für "Wohnen im Alter"
- höhere Verdichtung und Ausnutzung im Zentrum

### Schwächen

- bestehende Bushaltestelle trägt wenig zur Belebung bei
- fehlender Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität

### Dorfplatz



### Stärken

- starke Aufenthaltsqualität im Zentrum
- Aufwertung des Schulhauses Belchen durch neuen Vorplatz
- Förderung öffentliche Nutzung
- Sichtbeziehung zum neuen Spielplatz
- Verschiebung der Bushaltestelle trägt zu Belebung bei

### Schwächen

- sehr kleinteilige Bebauung ist bezüglich der gewünschten Nutzung eher hinderlich
- Wirtschaftlichkeit ist hierdurch fraglich (Fassaden, Grundrissgestaltung, Erschliessungskerne)
- geringere Bruttogeschossflächen (BGF)

### 5.5 Synthesestrategie "Zentrumsband mit Dorfplatz"

Auf Basis der Zwischenerkenntnisse wurde die Synthese "Zentrumsband mit Dorfplatz" mit folgenden Merkmalen, als Grundlage für den Masterplan, weiter verfolgt:

- neuer öffentlicher Platz
- Aufwertung Schulhaus mit Verwaltungsnutzung
- Konzentration öffentliche Nutzungen und "Kafitreff" auf dem Dorfplatz
- Verschiebung Bushaltestelle zum Platz
- Sichtbeziehung zum Spielplatz und zur Spielwiese
- strassenbegleitende effiziente Verdichtung mit Zeilenbauten
- vollumfängliches Wohnangebot für unterschiedliche Alterskategorien

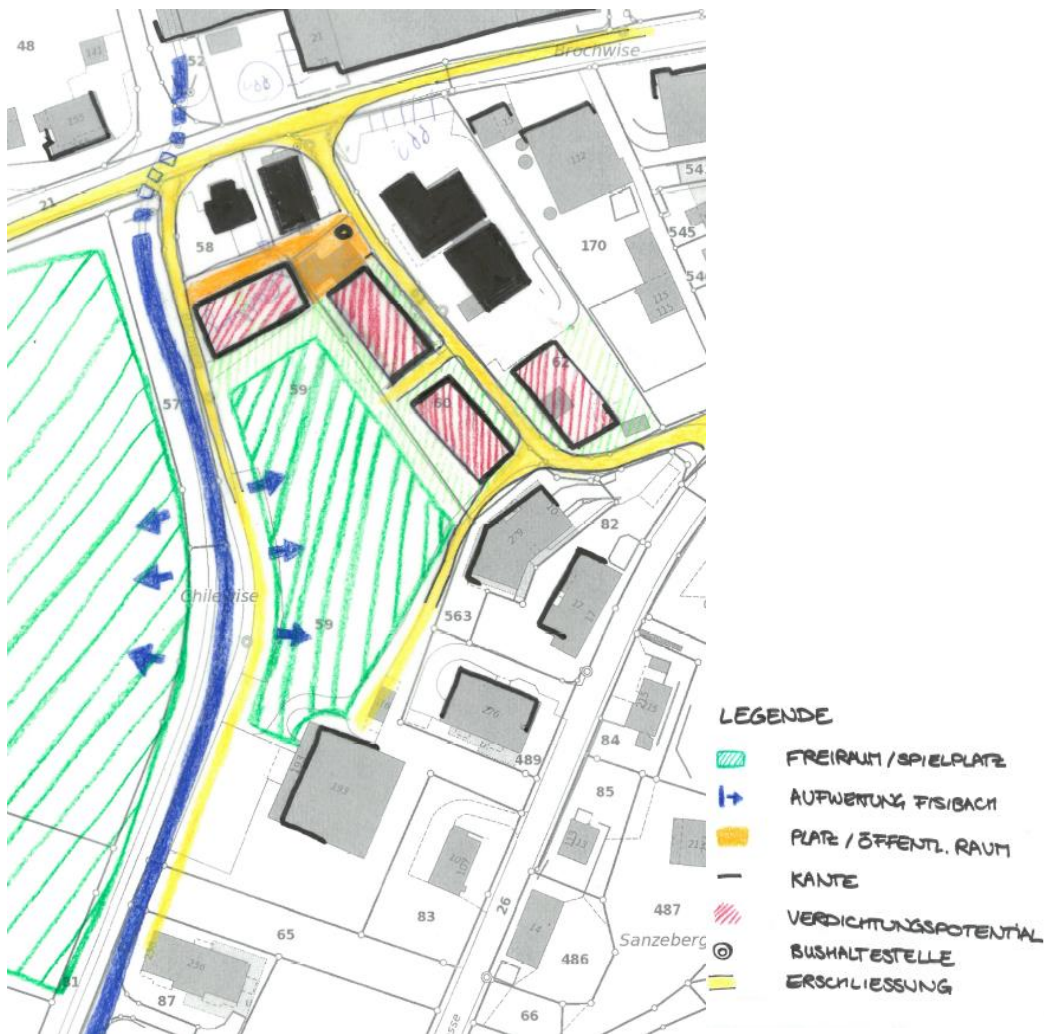


Abbildung 20: Syntheseskizze "Zentrumsband mit Dorfplatz"

Für diese Stossrichtung wurden zwei- und dreigeschossige Bebauungsvarianten weiter untersucht.



## 5.6 vertiefte Bebauungsvarianten

### Volumenstudie 1: zweigeschossige Bebauung + Dachgeschoss



- ca. 3'200 m<sup>2</sup> GF / 2050 m<sup>2</sup> HNF (gerechnet über Faktor 1.55)
- ca. 23 Wohnungen (Annahme: ca. 90 m<sup>2</sup>/Wohnung)
- konform mit Vorgaben aus der Dorfzone (2 Geschosse)

### Volumenstudie 2: zwei- und dreigeschossige Bebauung



- ca. 3'750 BGF m<sup>2</sup> GF / 2'410 m<sup>2</sup> HNF
- ca. 27 Wohnungen (Annahme: ca. 90 m<sup>2</sup>/Wohnung)
- bedingt Sondernutzungsplanung (SNP)

### Volumenstudie 3: dreigeschossige Bebauung + Dachgeschoss



- ca. 4'270 m<sup>2</sup> GF / 2750 m<sup>2</sup> HNF
- ca. 31 Wohnungen (Annahme: ca. 90 m<sup>2</sup>/Wohnung)
- bedingt Sondernutzungsplanung (SNP)

### Volumenstudie 4: zwei- und dreigeschossiger Riegel + Dachgeschoss



- ca. 4'270 m<sup>2</sup> GF / 2'750 m<sup>2</sup> HNF
- ca. 31 Wohnungen (Annahme: ca. 90 m<sup>2</sup>/Wohnung)
- bedingt Sondernutzungsplanung (SNP)

### Zwischenbewertung der Bebauungsvarianten

Alle Varianten lassen sich gut ins Umfeld einpassen. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Fisibach lässt jedoch keine dreistöckigen Gebäude zu – diese sind nur realisierbar mit einer Sondernutzungsplanung bzw. einer entsprechenden Änderung der BNO. Die Arbeitsgruppe empfiehlt, im Masterplan folgende beiden Varianten zu ermöglichen:

- **Variante 1:** zweigeschossige Bebauung (Volumenstudie 1)
- **Variante 2:** zweigeschossige Bebauung zum Dorfplatz und dreigeschossige Bebauung Richtung Bachserstrasse (Volumenstudie 2)

## 5.7 Kostengrobschätzung

### Nutzungsmix Wohnungen

Für die nachfolgende Kostengrobschätzung (+/- 25%) wurde mit folgendem Nutzungsmix gerechnet:

- **ein Drittel 3.5 Zi.-Wohnungen à 75 m<sup>2</sup>** (inkl. Abstellraumfläche in der Wohnung)
- **zwei Drittel 2.5 Zi.-Wohnungen à 65 m<sup>2</sup>** (inkl. Abstellraumfläche in der Wohnung)

### Tiefgarage

Die Tiefgarage wurde als separate Fläche mit 46 Parkplätzen gerechnet. Kellerabteile, Technikräume, Gemeindearchiv, Waschen / Trocken usw. sind anteilmässig bei den Gebäuden eingerechnet.

(siehe Erschliessungsskizze Anhang 3)

### Schutzräume

Der Bedarf an öffentlichen Schutzräumen ist noch nicht definitiv abgeklärt. Dies muss in einem nächsten Planungsschritt erfolgen (siehe Kap. 7.2). Es sind keine Kosten für allfällig zu erstellende zusätzliche Schutzräume eingerechnet.

### Gesamtkosten

Es wurde mit folgenden Annahmen gerechnet:

- 4 Mehrfamilienhäuser 3 - 4 geschossig mit 2.5 und 3.5 Zi.-Wohnungen
- UG Kellerabteil, Abstellraum, Technik, Waschen/Trocknen
- Tiefgarage mit 46 PP und Kellerräumen
- EG Wohnen, publikumsorientierte Nutzung (Grundausbau)
- OG Wohnungen mit einfachem, aber werthaltigem Miet- bzw. Eigentumsstandard
- Energiestandard Gebäude nach Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE)
- Da die Gemeinde Fisibach Eigentümerin der Parzellen ist, sind in den Kostengrobschätzungen keine Landkosten eingerechnet. Die Mietzinsberechnungen beinhalten einen anteilmässigen Baurechtszins (Annahme: Landwert 400.-/m<sup>2</sup> und 1.5% Baurechtszins p.a., Heimfall und Restwerte sind nicht berücksichtigt).

## Flächen- und Kostenübersicht Variante 1 und 2

Kostengenauigkeit +/-25%

Mehrwertsteuer 7.7% eingerechnet

Indexstand Oktober 2019

Variante	Gebäude	Wohnungen Total	2.5 Zi- Whg	3.5 Zi- Whg	m <sup>2</sup> GF	Erstellungskosten BKP 1 - 5
<b>Variante 1</b>						
zweigeschossige Gebäude	A1	9	6	3	966	2'720'000
	A2	9	6	3	966	2'720'000
	B	10	7	3	1'104	3'100'000
	C	9	6	3	960	2'700'000
<b>Total Variante 1</b>		<b>37</b>	<b>25</b>	<b>12</b>	<b>3'996</b>	<b>11'240'000</b>
<b>Variante 2</b>						
zwei- und drei- geschossige Gebäude	A1	9	6	3	966	2'740'000
	A2	12	8	4	1'242	3'500'000
	B	13	9	4	1'380	3'900'000
	C	9	6	3	960	2'700'000
<b>Total Variante 2</b>		<b>43</b>	<b>29</b>	<b>14</b>	<b>4'548</b>	<b>12'840'000</b>
<b>Tiefgarage</b>		<b>46 PP</b>			<b>1'340</b>	<b>1'250'000</b>

Die Kostengrobschätzung (exkl. Tiefgarage) ergibt folgende durchschnittliche Kostenkennwerte:

Gebäudekosten (BKP 2) pro m <sup>3</sup> Gebäudevolumen:	855 CHF / m <sup>3</sup>
Erstellungskosten (BKP 1-5) pro m <sup>2</sup> Geschossfläche:	2'820 CHF / m <sup>2</sup>
Erstellungskosten (BKP 1-5) pro m <sup>2</sup> Mietfläche:	4'410 CHF / m <sup>2</sup>

Folgende Kosten sind nicht eingerechnet:

- BKP 0 Grundstücks- und Erschliessungskosten
- BKP 1 Altlastensanierungen, Provisorien, Abbrucharbeiten
- BKP 2 höherer Gebäudestandard als MuKE, Etappierungskosten
- BKP 3 Betriebseinrichtungen, Nutzerausbauten
- BKP 4 Umgebungsarbeiten ausserhalb der bearbeiteten Perimeterfläche (eingerechnet sind ca. 3'100 m<sup>2</sup> Umgebungsfläche), Hochwasserschutz
- BKP 5 Umzugskosten, Mietzinsausfälle, Bauherrenleistungen, Verfahrenskosten
- BKP 6 Bauherrenreserven
- BKP 9 Einrichtung, Ausstattung und Möblierung
- Allg. Mieterausbau der publikumsorientierten Nutzflächen
- allfällige Erstellung / Abgeltung von Schutzräumen

**Wirtschaftlichkeit, Ertrag**

	Mietfläche	Erstellungskosten pro Einheit	approx. Nettomiete pro Monat	approx. Bruttomiete (inkl. NK)
<b>Variante 1</b>				
2.5 Zi.-Whg	65 m <sup>2</sup>	290'000	1'200	1'390
3.5 Zi.-Whg	75 m <sup>2</sup>	335'000	1'390	1'600
<b>Variante 2</b>				
2.5 Zi.-Whg	65 m <sup>2</sup>	285'000	1'190	1'370
3.5 Zi.-Whg	75 m <sup>2</sup>	330'000	1'370	1'580
<b>Tiefgarage</b>	Parkplatz	27'000	115	120

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Kostengrobschätzung +/-25%, Variante 1 und Variante 2
- Kapitalisierungssatz für Ertragsrechnung 5.0%
- Nebenkosten Wohnen ca. 15%, Parkplatz ca. 5% von Nettomiete
- In den Erstellungskosten sind keine Landkosten eingerechnet.
- Investorensseitige Baurechtszinse sind in den Mietzinsberechnungen enthalten (Annahme: Landwert 400.-/m<sup>2</sup> und 1.5% Baurechtszins p.a.).

**Fazit**

Die Studie zeigt, dass sowohl mit zweigeschossigen wie auch mit dreigeschossigen Bauten eine marktkonforme Bebauung der Bauparzellen als Ganzes oder in Etappen möglich ist. Die mit 5% Bruttorendite berechneten Nettomieten von 1'200 bis 1'370 CHF / Monat sollten aus unserer Sicht an diesem Standort realisierbar sein.

Da die Gemeinde Eigentümerin des Grundstückes ist, bietet sich ihr unter anderem die Möglichkeit, das Land im Baurecht an einen oder mehrere Investoren (z.B. Baugenossenschaft, Stiftung etc.) abzugeben. Dieses Modell hat den Vorteil, dass das Land im Eigentum der Gemeinde bleibt und einen jährlichen Baurechtszins (z.B. 1% - 2% des Landwertes) abwirft, das Risiko der Investition und des kostendeckenden Betriebs jedoch beim Investor (Baurechtsnehmer) liegt.

# 6 Masterplan Dorfkern

## 6.1 Verbindlichkeit

Der Masterplan (Plan und Textteile) wird mit Beschluss des Gemeinderats ein behördenanweisendes Instrument für die weitere Entwicklung des Dorfkerns.

## 6.2 Grundkonzept

Der Masterplan basiert auf der Stossrichtung Zentrumsband mit Dorfplatz. Er ist die abstrahierte Darstellung mit Ausweisung von Baubereichen, Angaben zur Etappierung, Geschossigkeiten, Erschliessung und Freiraumelementen.



<b>Bebauung</b>		<b>Freiraum</b>	
	Betrachtungserimeter		Spielplatz / Spielwiese
	Arealperimeter		Renaturierung Fisibach
	Baufelder mit Schwerpunkt Wohnen		Dorfplatz neu / bestehend
	Baulinien		Baum neu / bestehend / zu entfernen
	mögliche Bebauung (orientierender Inhalt)		Brunnen
	Geschossigkeit		erwünschte Durchlässigkeit
	Etappierung		Höhenlinien
	Eingänge	<b>Erschliessung</b>	
	öffentliche publikumsorientierte Nutzung		Fussweg /Erschliessung bestehend
			Fussweg neu
			Verlegung Bushaltestelle
			Zufahrt Tiefgarage

Abbildung 21: Masterplan, Legende



### 6.3 Festlegungen Baufelder

Baufeld mit Schwerpunkt Wohnen: Baufelder mit überwiegender Wohnnutzung

### 6.4 Festlegungen Bebauung

#### **Bebauung**

Gebäudestellung strassenbegleitend zur Schulhausstrasse (Baufelder A und B) bzw. den Dorfplatz begrenzend (Baufeld C)

#### **Baulinie**

Begrenzung des Baufeldes zur Sicherung des öffentlichen Raums bzw. des Dorfplatzes. Die Baulinien erlauben eine präzise Einfassung des Dorfplatzes und sind eine wichtige Vorgabe für die Gebäudestellungen.

#### **Dichte**

Einhaltung der Minstdichte gemäss kantonalem Richtplan für unbebaute Gebiete von 60 EW/ha. Dies entspricht für den gesamten Arealperimeter einer Einwohnerzahl von mindestens 37 Bewohnenden.

#### **Geschossigkeit**

Die Gebäude angrenzend zum Dorfplatz in den Baufelder A1 und C weisen zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Die Gebäude zur Belchenstrasse in den Baufelder A2 und B haben mindestens zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, maximal drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

#### **Orientierung**

Die Eingänge der Bauten mit öffentlicher Nutzung orientieren sich zum Dorfplatz. Die Eingänge der Wohnbauten orientieren sich zum Dorfplatz und/oder zum Schulhausweg.

#### **Durchlässigkeit**

Berücksichtigung von Durchlässen (Durchgänge, Sichtbarkeit zum neuen Spielplatz) in der Überbauung entlang der Schulhausstrasse. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Bauprojekt. Die Baulinien am Dorfplatz stellen die gewünschte Durchlässigkeit vom Platz zur Spielwiese sicher.

### 6.5 Festlegungen Etappierung

#### **Baufelder A1, A2**

In einer ersten Phase sollen die strassenbegleitende Bebauung westlich der Schulhausstrasse und der Dorfplatz realisiert werden. Das Baufeld kann in zwei Etappen (A1 und A2) realisiert werden.

#### **Baufeld B**

In einer zweiten Phase soll das Baufeld östlich der Schulhausstrasse realisiert werden.

#### **Baufeld C**

In einer dritten Phase soll das Baufeld südlich des Milchhüsli realisiert werden. Allfällige Überbauungssynergien können sich mit dem Milchhüsli bzw. Parzelle 58 zu einem späteren Zeitpunkt ergeben.

## 6.6 Festlegungen Nutzungen

<b>Wohnen</b>	ca. 90%
<b>Gastro/"Kafitreff"</b>	Nutzung mit Zugang und Aussenbereich auf dem Platz
<b>öffentliche Nutzung</b>	Nutzung mit Zugang zum Platz

Weitere publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind mit ihren Zugängen zum Platz anzuordnen.

## 6.7 Festlegungen Erschliessung

### Zufahrt Tiefgarage

ab Schulhausstrasse, Knotenabstand zur Belchenstrasse ca. 170 m

### Parkplätze

Kunden- und Bewohnerparkplätze in Tiefgarage;  
öffentliche Besucherparkplätze für die Gemeindeverwaltung auf dem Dorfplatz als Option

### Bushaltestelle

Verschiebung der bestehenden Bushaltestelle um ca. 30 m Richtung Dorfplatz, Knotenabstand zur Belchenstrasse ca. 70 m; behindertengerechter Ausbau einhalten (min. Breite 1.90 m und min. Rampenlänge 3 m, min. Gesamtlänge Bushaltestelle inkl. Rampen 26 m)

### Fusswege

Die neuen Fusswegverbindungen zum Bachweg bzw. zur Spielwiese sind mit den Bauelementen zu gestalten.

## 6.8 Festlegungen Freiraum

<b>Fläche des Platzes</b>	ca. 200 m <sup>2</sup> bis 300 m <sup>2</sup>
<b>Baumpflanzung</b>	Der Platz soll mit einem neuen Baum begrünt werden.
<b>Wasserelement</b>	Es ist zu prüfen, ob der Brunnen verlegt werden kann.
<b>öffentlicher Raum</b>	Die Strassenraumgestaltung ist mit dem Dorfplatz abzustimmen.

Die genaue Freiraumgestaltung ergibt sich aus dem Bauprojekt.



## 6.9 Referenzbilder

### Freiraum, Bachrenaturierung



Abbildung 22: Stadtpark Uster

### Wohnüberbauung, sensible Verdichtung



Abbildung 23: Überbauung Mühle, Sempach,  
Quelle: [www.denkmalpflege-schweiz.ch](http://www.denkmalpflege-schweiz.ch)

# 7 Weiteres Vorgehen

## 7.1 Abschluss Masterplan

- Beschluss des Masterplans durch Gemeinderat
- Grundsatzentscheid über Umnutzungen Gemeindeverwaltung und Schulhaus Belchen
- Information der Öffentlichkeit

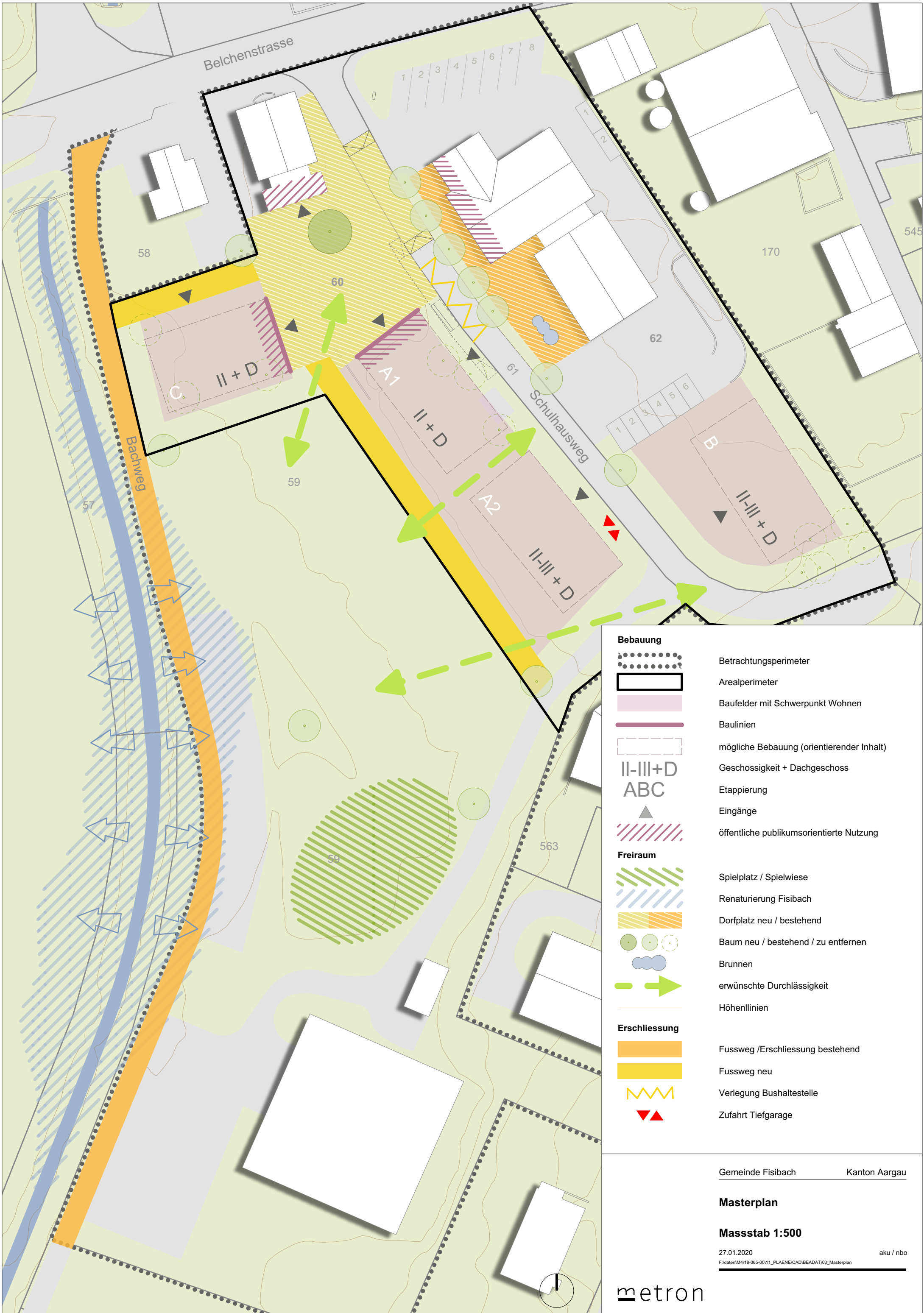
## 7.2 Weitere Planungsschritte ab 2020

- Zielgruppendefinition und Markstrategie (Definition Service-Leistungen / Mehrwert für die Bewohnenden) zur Verifizierung und Präzisierung der Nutzungsfestlegungen und der Zielgruppe Wohnen
  - Definition Nutzungsprogramm Gemeinde (weitere Nutzungen, Infrastrukturen, z.B. "Kafitreff")
  - Überprüfung Erschliessung und Klärung Grundwasserthematik bezüglich der Tiefgarage
  - Überprüfung Bedarf an öffentlichen Schutzräumen
  - Definition Finanzierungs- und Betreibermodell Wohnen im Alter (Baugenossenschaft / Vergabe in Baurecht / Investorensuche etc.)
  - Bereinigung der Parzellengrenzen (amtliche Vermessung), evtl. im Zusammenhang mit Veräusserung
  - Prüfung / Abstimmung Verlegung und Sanierung Haltestelle mit PostAuto AG
  - Prüfung statische Massnahmen bei Umnutzung von Gemeindeverwaltung und Schulhaus Belchen
  - Abstimmung mit Kanton bezüglich Gewässerrenaturierung Fisibach; Aufgleisen des Renaturierungsprojektes
  - Aufstellen eines Zeit- und Investitionsplans
-

# Anhang 1

## Masterplan (A3)





Bebauung	
	Betrachtungsperimeter
	Arealperimeter
	Baufelder mit Schwerpunkt Wohnen
	Baulinien
	mögliche Bebauung (orientierender Inhalt)
	Geschossigkeit + Dachgeschoss
	Ettapierung
	Eingänge
	öffentliche publikumsorientierte Nutzung
Freiraum	
	Spielplatz / Spielwiese
	Renaturierung Fisibach
	Dorfplatz neu / bestehend
	Baum neu / bestehend / zu entfernen
	Brunnen
	erwünschte Durchlässigkeit
	Höhenlinien
Erschliessung	
	Fussweg /Erschliessung bestehend
	Fussweg neu
	Verlegung Bushaltestelle
	Zufahrt Tiefgarage

Gemeinde Fisibach      Kanton Aargau

**Masterplan**

**Masstab 1:500**

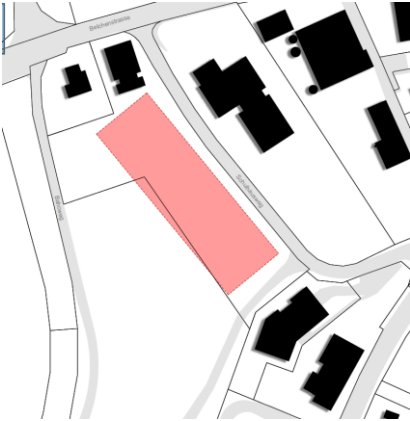
27.01.2020      aku / nbo  
 F:\daten\M4118-065-00111\_PLAENE\CAD\BEADAT\03\_Masterplan



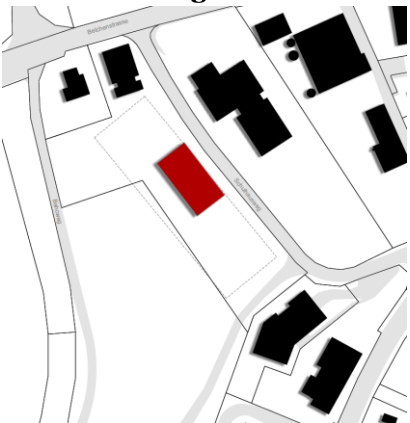
# Anhang 2

## Etappierung

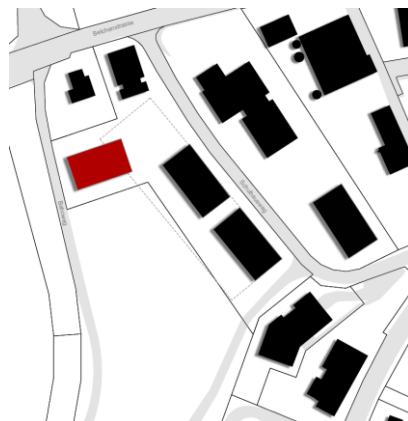
### 1. Ausbau Tiefgarage



### 2. Entwicklung Baufelder A1 und A2

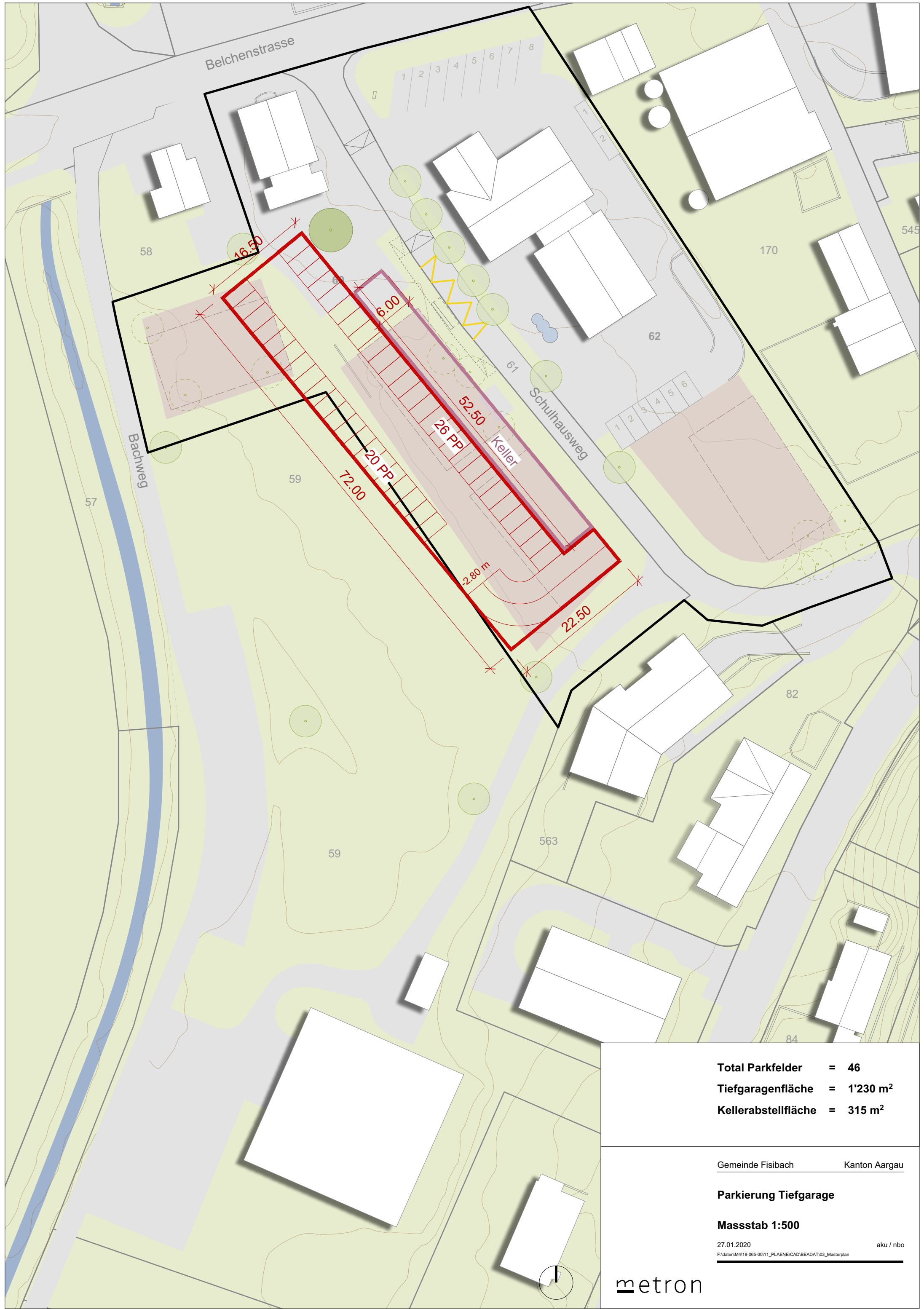


### 3. Entwicklung Baufelder B und C



# Anhang 3

**Erschliessungsskizze unterirdische Parkierung (A3)**



**Total Parkfelder = 46**  
**Tiefgaragenfläche = 1'230 m<sup>2</sup>**  
**Kellerabstellfläche = 315 m<sup>2</sup>**

Gemeinde Fisibach      Kanton Aargau

**Parkierung Tiefgarage**

**Masstab 1:500**

27.01.2020      aku / nbo  
F:\daten\M4118-065-0011\_PLAENE\CAD\BEADAT\03\_Masterplan

# Anhang 4

## Flächenkennwerte

Baufeld	Anzahl Vollgeschosse	DG	UG	Breite	Länge	GF Total		Volumen		HNF Faktor 1.55	2.5 Zi-Wng. 65 m <sup>2</sup>	3.5 Zi-Wng. 75 m <sup>2</sup>	Total Wohnungen
						inkl. UG	Total	inkl. UG	Total				
<b>Variante 1</b>													
A1	2	1	1	12	23	3996	13'056	2'578	25	12	37		
A2	2	1	1	12	23	966	3174	623	6	3	9		
B	2	1	1	12	23	966	3174	623	6	3	9		
C	2	1	1	12	23	1104	3588	712	7	3	10		
				12	20	960	3120	619	6	3	9		
<b>Variante 2</b>													
A1	2	1	1	12	23	4548	14'712	2'934	29	14	43		
A2	3	1	1	12	23	966	3174	623	6	3	9		
B	3	1	1	12	23	1242	4002	801	8	4	12		
C	2	1	1	12	20	1380	4416	890	9	4	13		
				12	20	960	3120	619	6	3	9		
<b>Tiefgarage A1 / A2</b>													
				22.5	72								
						1550		4650	37	43	6		

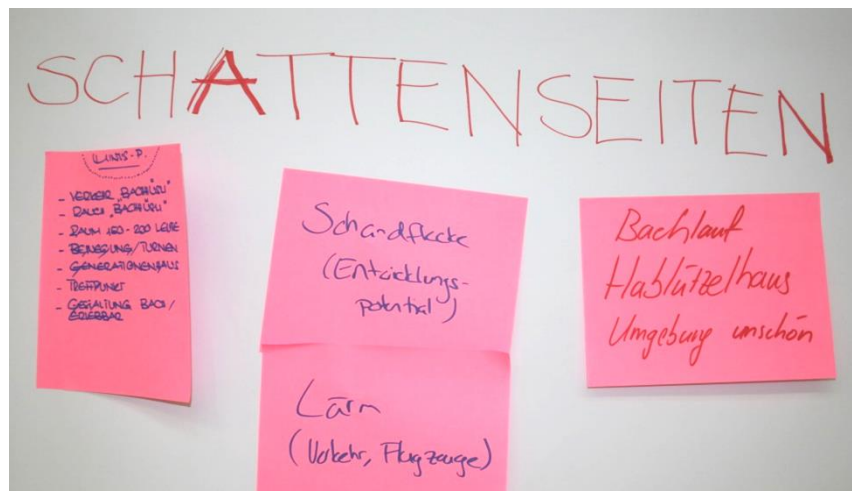
\* für A1 und A2 jeweils ein halbes Untergeschoss eingerechnet in GF und GV



# Anhang 5

Fotoprotokoll öffentlicher Workshop 22.06.2019

## Stärken und Schwächen des Planungsgebietes



**Thematische**

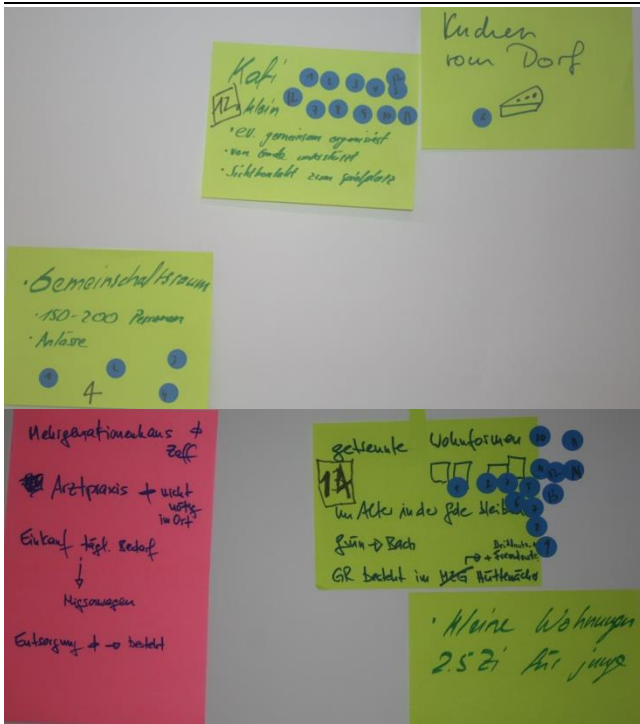


**Themenbereich Freiraum**  
(Bewertung: 16 Punkte)

Wasserlandschaft  
Aufwertung Bach  
Begegnungsort

**Themenbereich Verkehr**  
(Bewertung: 4 Punkte)

integrale Verkehrslösung für  
MIV / PP / LV



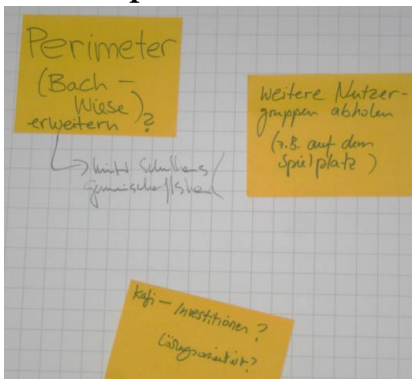
**Themenbereich Nutzungen**  
(Bewertung: 12 Punkte)

"Kafitreff"  
gemeinsame Organisation  
Sichtbarkeit zum Spielplatz

**Themenbereich Wohnen im Alter**  
(Bewertung: 14 Punkte)

getrennte Wohnformen  
Mehrwert Wohnen am Bach  
altern in der Gemeinde

**Themenspeicher**



- Perimeter erweitern zum Bach und zur Wiese
- weitere Nutzergruppen abholen
- wirtschaftliche Lösung "Kafitreff"



**metron**

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11  
F +41 56 460 91 00**