

*Herzlich*  
**WILLKOMMEN**



ZUR INFORMATIONSVORANSTALTUNG VOM 16. JUNI 2022

- Einleitung
- Beurteilung Bausubstanz der 3 Liegenschaften
- Bedürfnisse/Ziele Gemeinde
- Gesamtübersicht gemeindeeigener Grundstücke
- Analyse Schlüsselgrundstücke
- Immobilienstrategie
- Mögliche Terminplanung
- Fragen



Beurteilung Bausubstanz  
**Gemeindehaus**  
**Oberdorfstrasse 2**  
Boppelsen

## Umgebung - Aussenfläche

**Definition:** Beurteilung der Umgebung: Grünflächen, Hartflächen, Umzäunung, Briefkastenanlagen, Beleuchtung, Nebengebäude und sonstige Anbauten.

**Zustand:** Grünflächen und Hartbeläge (Parkplätze Pflastersteine) in Ordnung: Unterhaltsarbeiten wurden regelmässig ausgeführt.

**Massnahmen:** keine kostenwirksamen Massnahmen.

**Priorität:** gering



## Diagnose des Zustandes hinsichtlich Alterung und Abnutzung

|                              | Priorität |                             | Priorität |
|------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| 01 Umgebung – Aussenfläche:  | gering    | 02 Tragkonstruktionen Wand: | gering    |
| 03 Wärmedämmung Gebäudehülle | mittel    | 04 Fassade:                 | gering    |
| 05 Fenster:                  | mittel    | 06 Sonnenschutz:            | gering    |
| 07 Hauseingangstüre:         | gering    | 08 Balkone, Loggien:        | gering    |
| 09 Keller aussen:            | gering    | 10 Tragwerk Dach:           | gering    |
| 11 Dachkonstruktion:         | gering    | 12 Treppenhaus:             | gering    |
| 13 Aufzugsanlagen:           | hoch      | 14 Elektroinstallationen:   | mittel    |
| 15 Wasserversorgung:         | mittel    | 16 Wärmeerzeugung:          | gering    |
| 17 Wärmeabgabe:              | gering    | 18 Lüftung:                 | hoch      |
| 19 Küche:                    | mittel    | 20 WC-Bad:                  | gering    |
| 21 Bodenbeläge:              | gering    | 22 Wandbeläge:              | gering    |
| 23 Deckenbeläge:             | gering    | 24 Innentüren:              | gering    |
| 25 Dachräume:                | gering    | 26 Kellerräume:             | mittel    |



Beurteilung Bausubstanz  
**Wohnhaus**  
**Hinterdorfstrasse 7+9**  
Boppelsen

## Diagnose des Zustandes hinsichtlich Alterung und Abnutzung

|                               | Priorität |                           | Priorität |
|-------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| 01 Umgebung – Aussenfläche:   | gering    | 02 Tragkonstrukt. Wand:   | mittel    |
| 03 Wärmedämmung Gebäudehülle: | mittel    | 04 Fassade:               | mittel    |
| 05 Fenster:                   | hoch      | 06 Sonnenschutz:          | gering    |
| 07 Hauseingangstüre:          | hoch      | 08 Balkone, Loggien:      | mittel    |
| 09 Keller aussen:             | mittel    | 10 Tragwerk Dach:         | gering    |
| 11 Dachkonstruktion:          | hoch      | 12 Treppenhaus:           | mittel    |
| 13 Aufzugsanlagen:            | mittel    | 14 Elektroinstallationen: | mittel    |
| 15 Wasserversorgung:          | mittel    | 16 Wärmeerzeugung:        | gering    |
| 17 Wärmeabgabe:               | gering    | 18 Lüftung:               | mittel    |
| 19 Küche:                     | hoch      | 20 WC-Bad:                | hoch      |
| 21 Bodenbeläge:               | gering    | 22 Wandbeläge:            | mittel    |
| 23 Deckenbeläge:              | gering    | 24 Innentüren:            | mittel    |
| 25 Dachräume:                 | gering    | 26 Kellerräume:           | mittel    |



Beurteilung Bausubstanz  
**Wohnhaus**  
**Regensbergstrasse 4**  
Boppelsen

## Diagnose des Zustandes hinsichtlich Alterung und Abnutzung

|                               | Priorität |                             | Priorität |
|-------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| 01 Umgebung – Aussenfläche:   | gering    | 02 Tragkonstruktionen Wand: | gering    |
| 03 Wärmedämmung Gebäudehülle: | hoch      | 04 Fassade:                 | mittel    |
| 05 Fenster:                   | mittel    | 06 Sonnenschutz:            | sehr hoch |
| 07 Hauseingangstüre:          | hoch      | 08 Balkone, Loggien:        | hoch      |
| 09 Keller aussen:             | hoch      | 10 Tragwerk Dach:           | hoch      |
| 11 Dachkonstruktion:          | sehr hoch | 12 Treppenhaus:             | sehr hoch |
| 13 Aufzugsanlagen:            | mittel    | 14 Elektroinstallationen:   | sehr hoch |
| 15 Wasserversorgung:          | hoch      | 16 Wärmeerzeugung:          | hoch      |
| 17 Wärmeabgabe:               | hoch      | 18 Lüftung:                 | mittel    |
| 19 Küche:                     | hoch      | 20 WC-Bad:                  | hoch      |
| 21 Bodenbeläge:               | gering    | 22 Wandbeläge:              | mittel    |
| 23 Deckenbeläge:              | gering    | 24 Innentüren:              | sehr hoch |
| 25 Dachräume:                 | sehr hoch | 26 Kellerräume:             | hoch      |

**Gemeindecheck Wohnen  
Gemeinde Boppelsen**



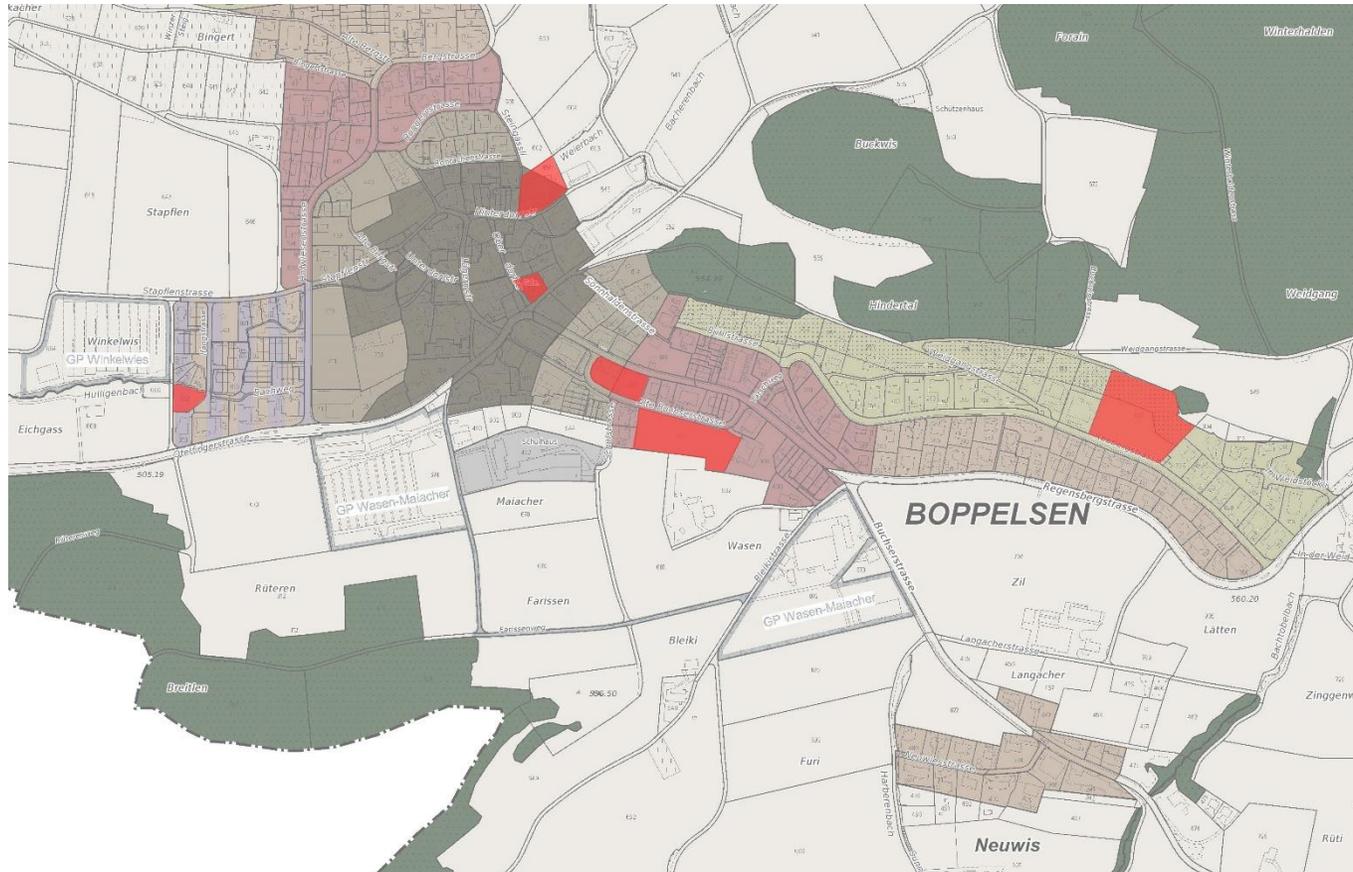
## Themen Makro-Lage

- 1 Bevölkerung
- 2 Nachfrager Segmente
- 3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern
- 4 Lebensphasen
- 5 Wohn- und Lebensqualität
- 6 Umzugsverhalten
- 7 Wohnungsmarkt und Immobilien
- 8 Leerwohnungen
- 9 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus
- 10 Lage (Erreichbarkeit und Pendler)
- 11 Bauzonenreserven, öV-Güteklassen
- 12 Perspektiven 2035 (Szenario «Raumplanung wie bisher»)
- 13 Perspektiven 2035 (Szenario «restriktive Raumplanung»)

## ·Gesamtübersicht gemeindeeigener Grundstücke

| Kat.Nr.      | Adress- Bezeichnung              | Fläche         | davon         |                |                |
|--------------|----------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|              |                                  |                | Bauzone       | Landwirtschaft | Wald           |
| 18           | Bingertstrasse                   | 57             | 57            |                |                |
| 100          | Hinterdorfstrasse                | 20             | 20            |                |                |
| 161          | Lägernstrasse                    | 45             | 45            |                |                |
| <b>187</b>   | <b>Oberdorfstrasse</b>           | <b>736</b>     | <b>736</b>    |                |                |
| <b>303</b>   | <b>Rebbergstrasse</b>            | <b>7 386</b>   | <b>7 386</b>  |                |                |
| 327          | Rebbergstrasse                   | 62             | 62            |                |                |
| <b>352</b>   | <b>Hulligenweg</b>               | <b>869</b>     | <b>869</b>    |                |                |
| 356          | Bachweg                          | 100            | 100           |                |                |
| 363          | Lägernstrasse/ Otelfingerstrasse | 142            | 142           |                |                |
| <b>389</b>   | <b>Regensbergstrasse</b>         | <b>1 908</b>   | <b>1 908</b>  |                |                |
| 448          | Regensbergstrasse                | 135            | 135           |                |                |
| <b>454</b>   | <b>Hinterdorfstrasse</b>         | <b>2 376</b>   | <b>1 436</b>  | <b>940</b>     |                |
| 459          | Langacherstrasse                 | 1 170          |               | 1 170          |                |
| 523          | Bacherestrass                    | 21 838         |               |                | 21 838         |
| 533          | Cholholzstrass                   | 4 391          |               |                | 4 391          |
| 555          | Grimmrütistrasse (Schützenhaus)  | 2 482          |               | 2 393          | 89             |
| 573          | Weidgangstrasse                  | 33 360         |               | 7 177          | 26 183         |
| 576          | Weidgangstrasse                  | 18 698         |               | 16 979         | 1 719          |
| 582          | Winterhaldenstrass               | 161 511        |               |                | 161 511        |
| 589          | Ruggerenweg                      | 3 489          |               | 1 730          | 1 759          |
| 596          | Langwisenbach                    | 1 603          |               | 1 603          |                |
| 607          | Weierstrasse                     | 2 024          |               | 2 024          |                |
| 610          | Bacheren                         | 8 892          |               | 1 440          | 7 452          |
| 633          | Witschgenbühlweg                 | 1 584          |               | 1 584          |                |
| 658          | Witschgenbühlweg                 | 8 438          |               | 8 438          |                |
| 666          | Hulligenweg                      | 498            |               | 498            |                |
| 688          | Farissenweg                      | 8 609          |               | 7 186          | 1 423          |
| 709          | Langacherstrasse                 | 2 667          |               | 2 667          |                |
| 712          | Regensbergstrasse                | 42 533         |               | 41 285         | 1 248          |
| 715          | Regensbergstrasse                | 3 621          |               | 1 702          | 1 919          |
| 740          | Erbistweg                        | 18 868         |               | 144            | 18 724         |
| 743          | Erbistweg                        | 10 303         |               | 26             | 10 277         |
| 747          | Erbist                           | 34 176         |               | 34 176         |                |
| <b>753</b>   | <b>Alte Buchserstrasse</b>       | <b>4 766</b>   | <b>4 766</b>  |                |                |
| 868          | Tätschweg                        | 384            | 384           |                |                |
| 937          | Rigihöger/ Mösli                 | 167 503        |               | 66 920         | 100 583        |
| <b>Total</b> |                                  | <b>577 244</b> | <b>18 046</b> | <b>200 082</b> | <b>359 116</b> |

# Schlüsselgrundstücke in Bauzone



## Bedürfnisse/ Ziele Gemeinde

### Nutzerbedürfnisse:

- Erweiterung Verwaltungsräume
- Begegnungsräume schaffen
- Werkhofnutzung
- Günstiger Wohnraum anbieten
- Unterbringung Asylbewerber

### Ziele:

- Verantwortung für Liegenschaften wahrnehmen
- Gesunde Finanzen
- Langfristige Sicherung vorhandener Immobilienwerte/ Entwicklungsreserven
- Gute Durchmischung Bevölkerungsstruktur
- Optionen von Marktentwicklungen nutzen

# Analyse Schlüsselgrundstücke

## Rebbergstrasse

Parzellenfläche: 7'386 m<sup>2</sup>

Bauzone: W1

Hauptnutzfläche bestehend: 0 m<sup>2</sup>

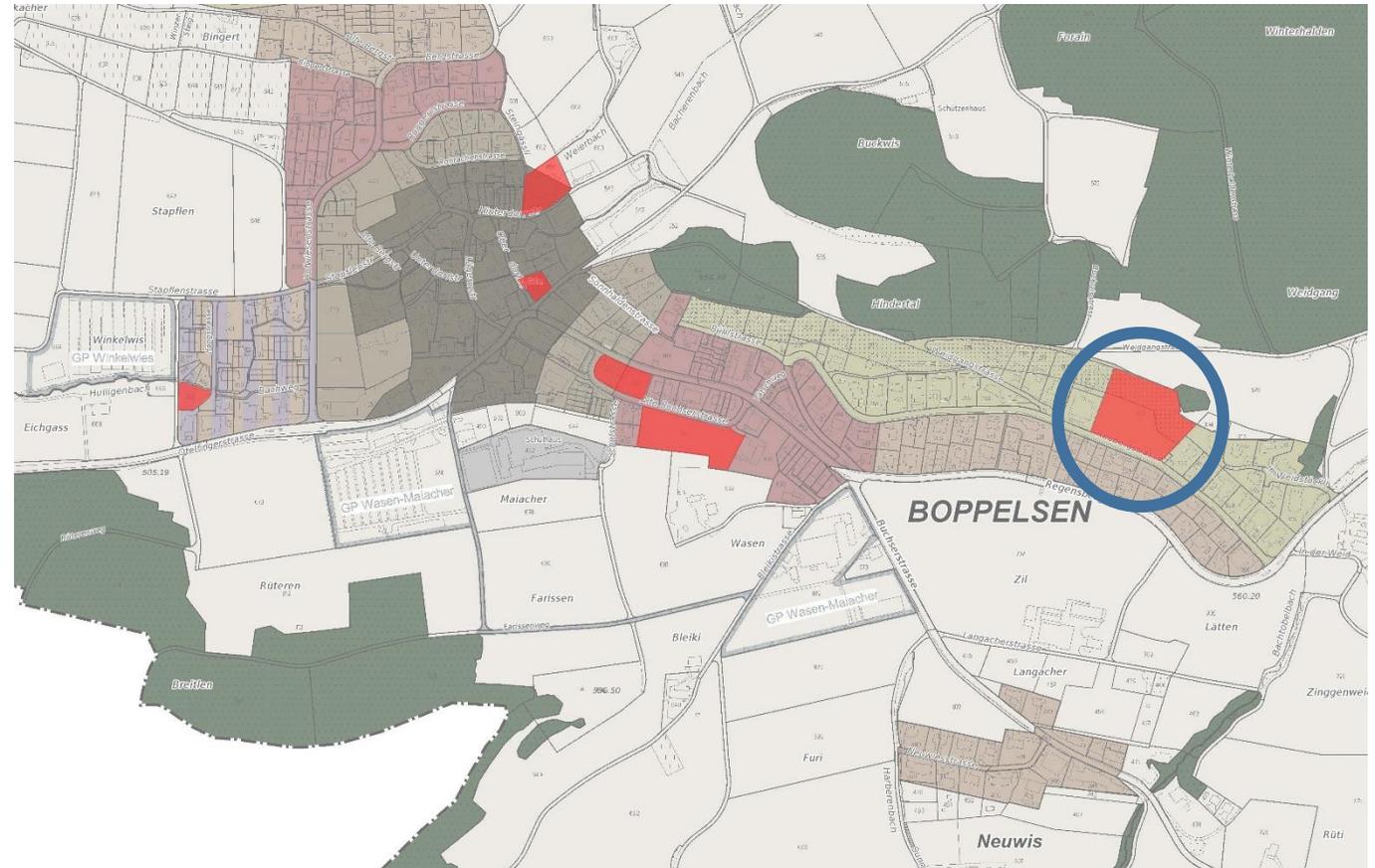
Hauptnutzfläche neu: 2'050 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 12'500'000 CHF

Marktwert: 15'418'000 CHF

Einschränkungen:

- Erschliessung (bei Parzellierung)



## **MIKROLAGENBEURTEILUNG SCHLÜSSELGRUNDSTÜCKE**

### **Rebbergstrasse, Parzelle 303**

Die Parzelle befindet sich an der Rebbergstrasse in der Gemeinde Boppelsen. Insgesamt handelt es sich um eine sehr gute Lage für Wohnnutzungen (4.5 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und unverbaubare, attraktive Fernsicht. Es handelt sich um eine Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 8.0 und 11.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist hervorragend, es handelt sich um eine sehr zentrale Lage innerhalb der Wohnzone. Die unmittelbare Umgebung ist von älteren Bauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in den 1970er-Jahren errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 37% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 31%, Kinder mit 22% und junge Personen mit 10%. Gemäss den Nachfrager Segmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 62% (41% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 37% folgt die Mittelschicht und mit 1% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Detailhändler angesiedelt. Der nächste Detailhändler ist ein Volg und liegt rund 735 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 4.4 Kilometer entfernt. In Gehdistanz befinden sich keine Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. Im Übrigen sind Dienstleister meist nur mit Auto erreichbar.

Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz.

Die Lage bietet schlechte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz.

Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 42 und bei Nacht mit 30 Dezibel zu beziffern. Am Tag liegt zudem eine Fluglärmbelastung von 0 Dezibel, in den Nachtstunden (22:00- 23:00, 23:00-24:00, 05:00-06:00) eine von 46, 0 sowie 0 Dezibel vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

# Analyse Schlüsselgrundstücke

## Hulligenweg

Parzellenfläche: 869 m<sup>2</sup>

Bauzone: WG2

Hauptnutzfläche bestehend: 0 m<sup>2</sup>

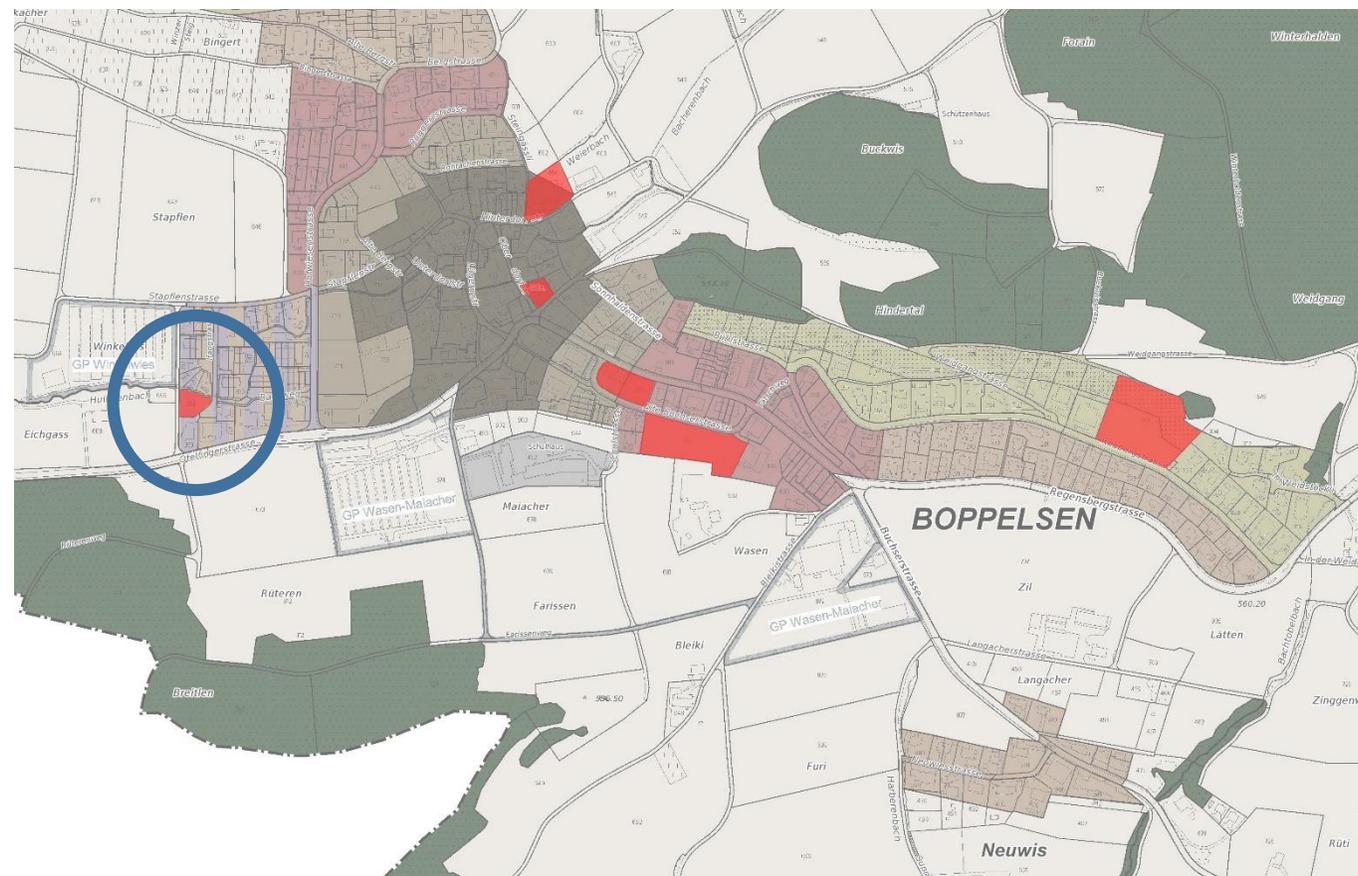
Hauptnutzfläche neu: 460 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 2'500'000 CHF

Marktwert: 1'350'000 CHF

Einschränkungen:

- Baulinien
- Hochwasserschutzbecken





# Analyse Schlüsselgrundstücke

## Hinterdorfstrasse

Parzellenfläche: 2'376 m<sup>2</sup>

Bauzone: K1/ LZ

Hauptnutzfläche bestehend: 350 m<sup>2</sup>

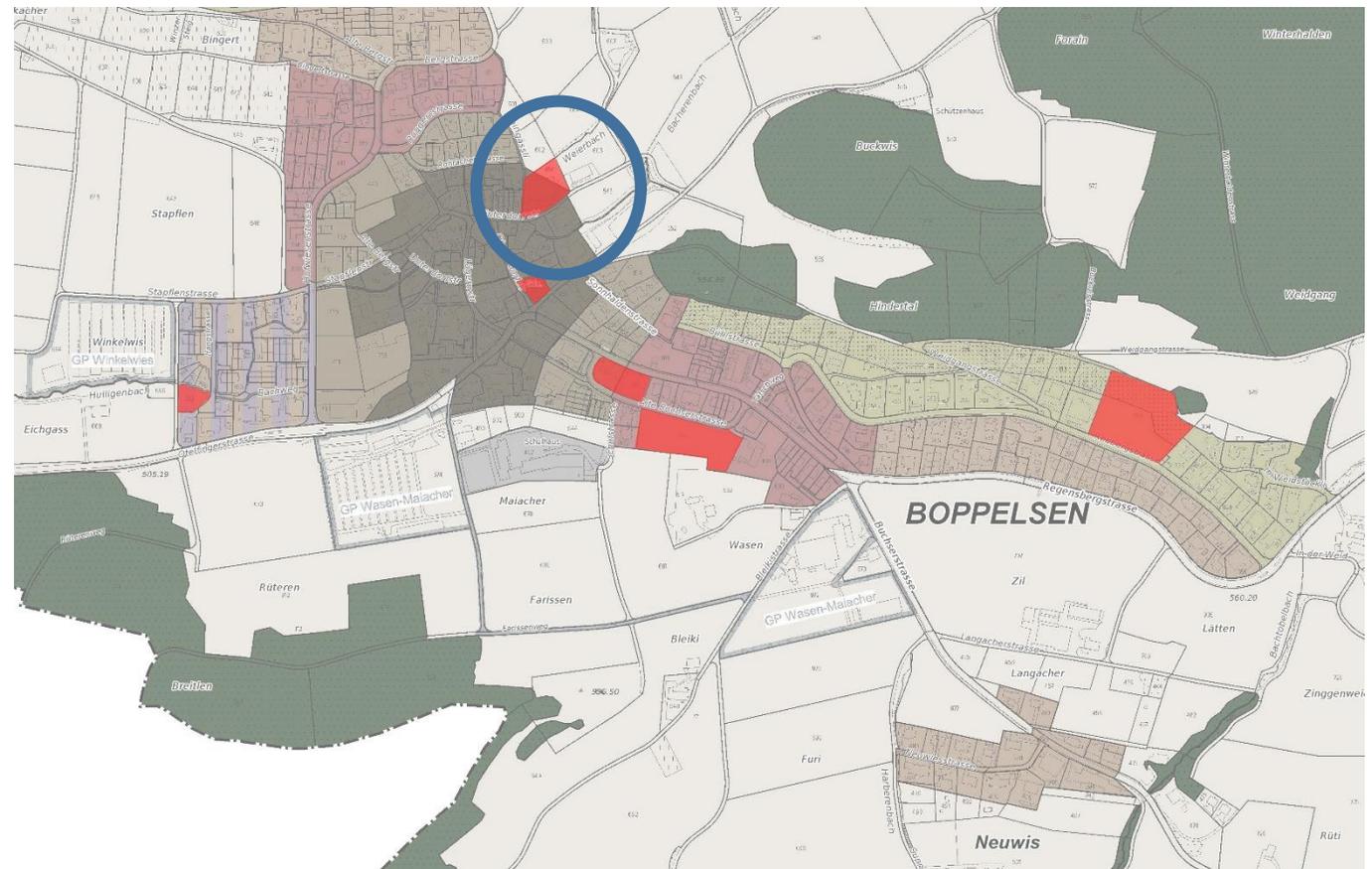
Hauptnutzfläche neu: 280 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 2'800'000 CHF

Marktwert: 3'842'980 CHF

Einschränkungen:

- Sanierungsbedarf Wohnungen
- Platzbedarf Werkhof
- Wohnhaus mit Strukturschutz



# Analyse Schlüsselgrundstücke

## Regensbergstrasse

Parzellenfläche: 1'907 m<sup>2</sup>

Bauzone: K2/ W2 (45%)

Hauptnutzfläche bestehend: 160 m<sup>2</sup>

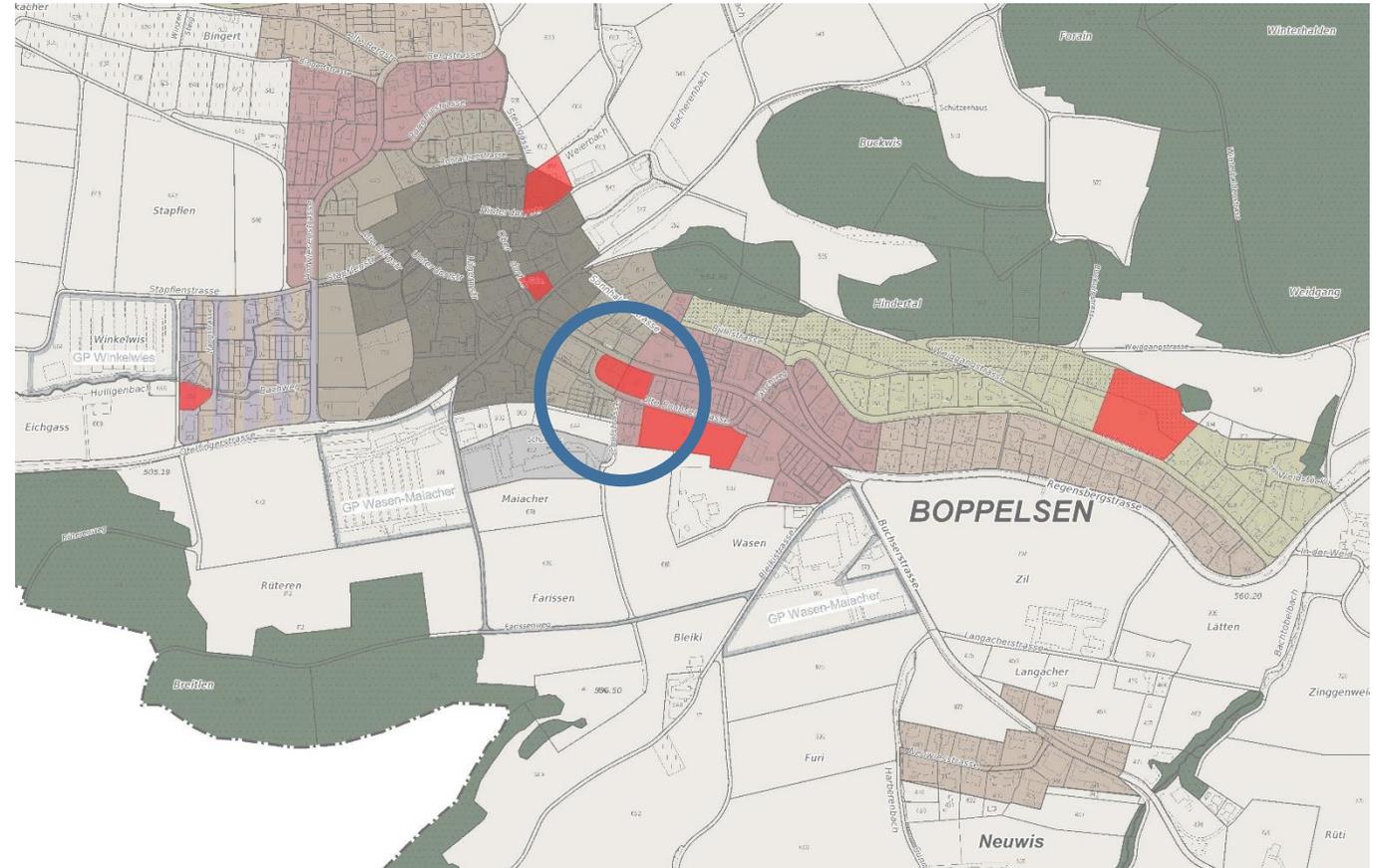
Hauptnutzfläche neu: 830 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 5'800'000 CHF

Marktwert: 4'773'000 CHF

Einschränkungen:

- Sanierungsbedarf Wohnhaus
- Wohnhaus mit Strukturschutz
- bestehende PP und Entsorgungsplatz



# Analyse Schlüsselgrundstücke

## Oberdorfstrasse

Parzellenfläche: 736 m<sup>2</sup>

Bauzone: K1

Hauptnutzfläche bestehend: 210 m<sup>2</sup>

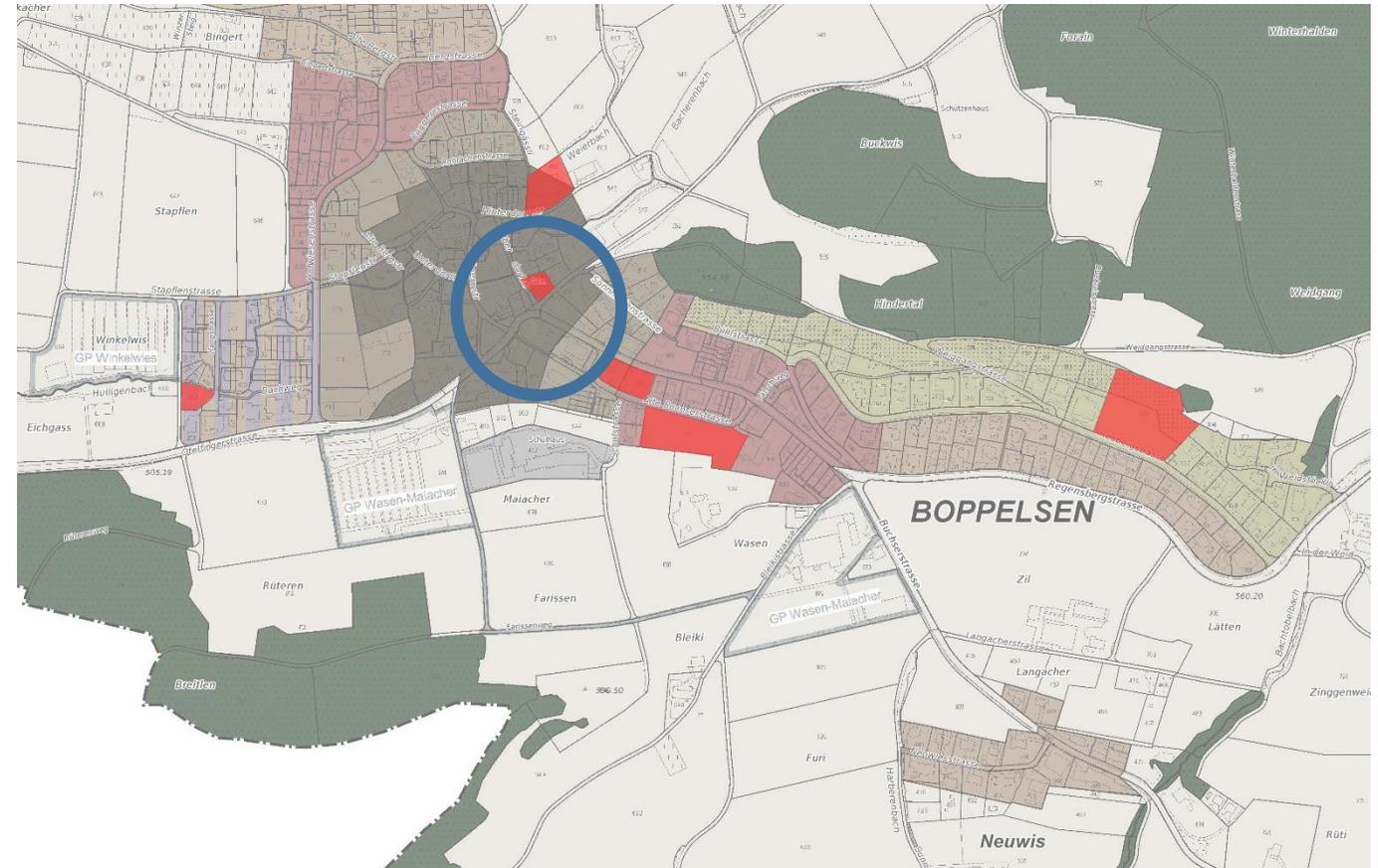
Hauptnutzfläche neu: 150 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 1'200'000 CHF

Marktwert: 2'104'000 CHF

Einschränkungen:

- Denkmalschutz (Substanzschutz)
- bestehende PP
- bestehende Zivilschutzanlage



# Immobilienstrategie

## Rebbergstrasse

Parzellenfläche: 7'386 m<sup>2</sup>

Bauzone: W1

Hauptnutzfläche bestehend: 0 m<sup>2</sup>

Hauptnutzfläche neu: 2'050 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 12'500'000 CHF

Marktwert: 15'418'000 CHF

Einschränkungen:

- Erschliessung (bei Parzellierung)

Sicherung  
Immobilienwerte/  
Entwicklungsreserven

## Entwicklungsziel:

### ➤ Entwicklungsreserve

Begründung: grosses,  
attraktives Grundstück, kein  
Handlungsbedarf

## Zeitliche Priorität:

### ➤ langfristig

# Immobilienstrategie

## Hulligenweg

Parzellenfläche: 869 m<sup>2</sup>

Bauzone: WG2

Hauptnutzfläche bestehend: 0 m<sup>2</sup>

Hauptnutzfläche neu: 460 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 2'500'000 CHF

Marktwert: 1'350'000 CHF

Einschränkungen:

- Baulinien
- Hochwasserschutzbecken

Gesunde Finanzen/  
Verkaufsertrag

## Entwicklungsziel:

### ➤ Verkaufsertrag

Begründung: kleines Grundstück, nach Wegfall Hochwasserschutz geringe Bedeutung für Gemeinde. Finanzierung Bauprojekte.

## Zeitliche Priorität:

### ➤ mittelfristig

# Immobilienstrategie

## Alte Buchserstrasse

Parzellenfläche: 3'066 m<sup>2</sup>

Bauzone: W2 (45%)

Hauptnutzfläche bestehend: 0 m<sup>2</sup>

Hauptnutzfläche neu: 1'590 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 8'700'000 CHF

Marktwert: 7'777'200 CHF

Einschränkungen:

- Baurecht Alterswohnungen

Begegnungsräume  
Gemeinde

Günstiger Wohnraum

Sicherung  
Immobilienwerte/  
Entwicklungsreserven

Gute Durchmischung  
Bevölkerung

## Entwicklungsziel:

### ➤ Entwicklungsreserve

Begründung: bestehende Alterswohnungen. Parzelle geeignet für Ausbau Wohnangebot im Alter oder zentrumsnahe Gemeindenutzung

## Zeitliche Priorität:

### ➤ langfristig

# Immobilienstrategie

## Hinterdorfstrasse

Parzellenfläche: 2'376 m<sup>2</sup>

Bauzone: K1/ LZ

Hauptnutzfläche bestehend: 350 m<sup>2</sup>

Hauptnutzfläche neu: 280 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 2'800'000 CHF

Marktwert: 3'842'980 CHF

Einschränkungen:

- Sanierungsbedarf Wohnungen
- Platzbedarf Werkhof
- Wohnhaus mit Strukturschutz

Verantwortung für  
Liegenschaften  
wahrnehmen

Günstiger Wohnraum

Gute Durchmischung  
Bevölkerung

Unterbringung  
Asylbewerber

## Entwicklungsziel:

### ➤ Ausbau Wohnangebot

Begründung: Aufwertung der Wohnungen durch Sanierung und Auslagerung Werkhof. Schaffung von zusätzlichem günstigem Wohnraum zur Abdeckung eines allfälligen Bedarfs der Gemeinde und Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung.

## Zeitliche Priorität:

### ➤ kurz- bis mittelfristig

# Immobilienstrategie

## Regensbergstrasse

Parzellenfläche: 1'907 m<sup>2</sup>

Bauzone: K2/ W2 (45%)

Hauptnutzfläche bestehend: 160 m<sup>2</sup>

Hauptnutzfläche neu: 830 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 5'800'000 CHF

Marktwert: 4'773'000 CHF

Einschränkungen:

- Sanierungsbedarf Wohnhaus
- Wohnhaus mit Strukturschutz
- bestehende PP und

Entsorgungsplatz

Verantwortung für  
Liegenchaften  
wahrnehmen

Erweiterung Verwaltung

Werkhof

Gesunde Finanzen/  
Verkaufsertrag

## Entwicklungsziel:

### ➤ Gemeindehaus

Begründung: Genügend grosse und zentrumsnahe Parzelle für multifunktionales Gemeindehaus in Kombination mit Zentrumsüberbauung. Wohn-/ Geschäftshaus zur Weitergabe an privaten Investor als Finanzierungsbeitrag.

## Zeitliche Priorität:

### ➤ mittelfristig

# Immobilienstrategie

## Oberdorfstrasse

Parzellenfläche: 736 m<sup>2</sup>

Bauzone: K1

Hauptnutzfläche bestehend: 210 m<sup>2</sup>

Hauptnutzfläche neu: 150 m<sup>2</sup>

Anlagekosten total: 1'200'000 CHF

Marktwert: 2'104'000 CHF

Einschränkungen:

- Denkmalschutz (Substanzschutz)
- bestehende PP
- bestehende Zivilschutzanlage

Verantwortung für  
Liegenschaften  
wahrnehmen

Begegnungsräume  
Gemeinde

## Entwicklungsziel:

### ➤ Begegnungsräume

Begründung: Erweiterung Gemeindeverwaltung auf Grund Parzellengrösse, best. Infrastrukturen und Denkmalschutz eingeschränkt. Veräusserung Gemeindehaus als dorfprägendes Gebäude undenkbar. Umbau in Wohnhaus aufwendig

## Zeitliche Priorität:

- langfristig (evtl. Zwischennutzung mittelfristig)



# Terminplanung

|  | 2022    | 2023    | 2024    | 2025  | 2026                   | 2027 | 2028  | 2029 |
|--|---------|---------|---------|-------|------------------------|------|-------|------|
| Machbarkeitsstudie                         | Planung |         |         |       |                        |      |       |      |
| <b>Hulligenweg</b>                         |         |         |         |       |                        |      |       |      |
| Verkauf                                    |         | Verkauf |         |       |                        |      |       |      |
| <b>Hinterdorfstr.</b>                      |         |         |         |       |                        |      |       |      |
| Sanierung Bestand                          |         | Planung | Bau     | Bezug |                        |      |       |      |
| Erweiterungsbau                            |         | Planung | Bau     | Bezug |                        |      |       |      |
| Einbau Wohnungen in Bereich Werkhof        |         |         |         |       | Planung                | Bau  | Bezug |      |
| <b>Regensbergstr.</b>                      |         |         |         |       |                        |      |       |      |
| Erstellung Gemeindehaus                    |         | Planung | Bau     | Bezug | Verwaltung und Werkhof |      |       |      |
| Projekt-/ Landverkauf Wohn-/ Geschäftshaus |         |         | Verkauf |       |                        |      |       |      |
| <b>Oberdorfstr.</b>                        |         |         |         |       |                        |      |       |      |
| neue Nutzung                               |         |         |         |       | Planung                | Bau  | Bezug |      |
| Verkauf                                    |         |         |         |       |                        |      |       |      |
| Planung                                    |         |         |         |       |                        |      |       |      |
| Bau  |         |         |         |       |                        |      |       |      |
| Bezug                                      |         |         |         |       |                        |      |       |      |

# Fragen?!

# **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Frau Egloff nimmt gerne Ideen und Anregungen aus der Bevölkerung bis Ende August entgegen, wenn möglich bitte in schriftlicher Form per Email an: [michaela.egloff@boppelsen.ch](mailto:michaela.egloff@boppelsen.ch)