Niederhasli
natürlich stadtnah leben

Gemeinderat
Protokollauszug der 16. Sitzung vom 29. September 2026

226/2026 28 Liegenschaften, Grundstücke

Ersatzneubau Gemeindehaus
Freigabe Planungskredit
Antrag und Weisung zuhanden Gemeindeversammlung

Ausgangslage

Das Gemeindehaus von Niederhasli wurde Ende der 1950er-Jahre an der Dorfstrasse errichtet und bestand damals aus einem zweistöckigen Hauptgebäude mit einem Anbau für die Feuerwehr. Als der Raum 1969 knapp wurde, sind die im Gemeindehaus untergebrachten Wohnräume in Büros für die Verwaltung umgenutzt worden. Anfang der 1980er-Jahre folgte die Planung für einen umfassenden Um- und Neubau, welcher im Januar 1985 bezugsbereit war.

Mit dem Vereinigungsprozess zur Einheitsgemeinde und dem damit verbundenen Einzug der Primarschulverwaltung im Jahr 2007 sowie der umfassenden Reorganisation der Gemeindeverwaltung im Jahr 2012 wurden bisherige Mietverhältnisse mit Dritten sukzessive aufgelöst. Gleichzeitig ist die Bevölkerung von Niederhasli stark gewachsen. Im Zuge der genannten Gründe hat die Anzahl der im Gemeindehaus tätigen Mitarbeitenden stetig zugenommen und sich seit dem Jahr 2006 von damals 20 auf heute über 50 Personen mehr als verdoppelt. In den Jahren 2021 und 2024 wurden zwei von drei Sitzungszimmern zu Büroräumen umgenutzt. Der als Doppel-Kindergarten genutzte Pavillon neben dem Gemeindehaus wurde zu einem Aufenthaltsraum und einem Sitzungszimmer umgenutzt. Da mit dieser Massnahme der zusätzliche Raumbedarf übergangsweise gedeckt werden konnte, hat der Gemeinderat im Jahr 2021 einen ersten Investitionsbetrag für ein neues Gemeindehaus wieder aus dem Finanzplan gestrichen. Der 60 Jahre alte Pavillon ist mittlerweise abbruchreif.

Das Gemeindehaus wurde stets gut unterhalten. Dennoch müsste es in den nächsten Jahren umfassend saniert werden. Auch in Bezug auf Funktionalität gibt es diverse Defizite, etwa im Bereich Sicherheit. Die heutige kleinteilige Raumaufteilung erschwert zudem effiziente Abläufe. Das Gemeindehaus stösst in Bezug auf Bau, Funktionalität und Platz an Grenzen. Dies lässt sich nicht mehr länger mit Notreparaturen, Improvisation oder Provisorien lösen. In der Überzeugung, dass eine wachsende Gemeinde wie Niederhasli in Zukunft eine solide, zeitgemässe und funktionale Verwaltung verdient, hat der Gemeinderat im vergangenen Jahr Aufträge zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für den Ausbau bzw. die Erneuerung des Gemeindehauses sowie eines Raumprogramms für die Gemeindeverwaltung vergeben. Im Rahmen seiner Finanzkompetenzen hat der Gemeinderat auf Basis des Budgets bis heute Investitionskredite im Umfang von Fr. 146'000.— freigegeben.

Baulicher Zustand

Seit ihrer Erstellung in den 1950er-Jahren und 1980er-Jahren wurden die Gebäudeteile des Gemeindehauses nur partiell saniert. Heute besteht deshalb ein erheblicher Sanierungsbedarf, unter anderem beim Brandschutz, der Wärmeerzeugung, den Elektro- und Netzwerkinstallationen, den Sanitäranlagen, den Fenstern sowie auch bezüglich Sicherheit und barrierefreiem Zugang. Der vor fünf Jahren umgenutzte Pavillon ist nach einer Bestandeszeit von inzwischen über 60 Jahren mittlerweile abbruchreif. Aufgrund von Wassereintritten musste das Dach im vergangenen Jahr notsaniert werden. Eine Instandsetzung wäre unverhältnismässig.

Um die Frage zu klären, ob eine Sanierung und Erweiterung des Bestands sinnvoll ist, hat der Gemeinderat ergänzend zur Machbarkeitsstudie die professionelle Erfassung des baulichen Zustands in Auftrag gegeben. Der Bericht kommt zum Schluss, dass sich der Bau in einem altersentsprechend guten Zustand befindet, was insbesondere auf einen sehr pflichtbewussten Unterhalt zurückzuführen ist. Dennoch besteht umfangreicher Instandsetzungsbedarf, sowohl kurz-, mittel-, als auch langfristig. Handlungsbedarf besteht inbesondere bei den Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen. Dringender Nachrüstungsbedarf zeigt sich bei der Klimatisierung und Hindernisfreiheit. Die Gebäudehülle entspricht zudem bezüglich Energieeffizenz nicht mehr dem heutigen Standard und müsste zusätzlich gedämmt werden. Im Laufe der Zeit hat das Gebäude ausserdem mehrere Eingriffe in der Statik erfahren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einem Umbau Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung notwendig werden.

Da beim Pavillon mit Schadstoffen zu rechnen ist und beim Rückbau ein sachgemässer Umgang mit Schadstoffen gefordert sein wird, hat der Gemeinderat bei diesem Gebäude bereits in dieser Planungsphase anstelle der Zustandsanalyse eine Schadstoffuntersuchung angeordnet.



Abb. 3 Situierung Gemeindehaus Niederhasli
Quelle: geo.zh.ch

Rot Projektperimeter
1. Gemeindehaus
2. Pavillon Gemeindehaus

Anforderungen Gemeindeverwaltung

Das Gemeindehaus dient seit seiner Erstellung als administratives Zentrum der Behörden und der Verwaltung der politischen Gemeinde Niederhasli. Es beinhaltet heute Büroräume, Sitzungszimmer und Schalteranlagen für die Verwaltungseinheiten Einwohnerdienste und Bestattungsamt, Finanzen und Steuern, Soziales und Zusatzleistungen, Geschäftsleitung und Präsidiales, Gesundheit und Sicherheit, Bau und Umwelt sowie für die Schulverwaltung.

Die Anforderungen an die Behörden- und Verwaltungsorganisation haben sich in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert. Sie sind umfangreicher und komplexer geworden. Gleichzeitig wird heute anders gearbeitet als noch vor 40 Jahren: Es braucht vermehrt Sitzungszimmer, Räume für konzentriertes Arbeiten sowie diskrete Besprechungs- und Beratungsräume. Die heutige kleinteilige Raumaufteilung erschwert effiziente Abläufe. Neue, auch bei der Gemeindeverwaltung praktizierte Arbeitsmodelle wie Homeoffice oder Online-Meetings haben in den vergangenen Jahren den Druck auf den Arbeitsplatzbedarf zwar leicht entschärft. Diverse Dienstleistungen sowie Aufgaben im Behörden- und Verwaltungsalltag bedürfen jedoch nach wie vor der Präsenz im Gemeindehaus, sei dies aus Gründen des Kundenbedarfs, der Vernetzung über die Abteilungsgrenzen hinweg oder der Wahrung der Teamkultur und des persönlichen Austauschs.

Seit 1980 hat sich die Bevölkerung von Niederhasli zudem nahezu verdoppelt. Prognosen gehen davon aus, dass die Bevölkerungszahl bis im Jahr 2030 auf rund 11'800 und bis 2035 gar weiter bis auf 13'500 Einwohnerinnen und Einwohner ansteigen könnte. Die Verwaltung hat mit all diesen Entwicklungen in der Vergangenheit Schritt gehalten und will dies auch künftig tun.

Mit der Machbarkeitsstudie, der Raumanalyse und den Zustandsanalysen wurden in den vergangenen Monaten die Grundlagen erarbeitet, um die weitere Planung in Angriff zu nehmen. Dabei wurde ein klarer Bedarf an optimierten Schaltersituationen zugunsten der Sicherheit der Mitarbeitenden sowie Zugang und Diskretion der Kundinnen und Kunden, einer grösseren Vielfalt an Sitzungszimmern für Behörden und Verwaltung, der Schaffung von Raumreserven sowie erhöhter Flexibilität ausgewiesen.

Prozess

Mit Einbezug aller Mitarbeitenden der Verwaltung wurde mittels Workshops und Umfragen ein Raumprogramm erarbeitet. Grundsatzfragen bezüglich aktueller und künftiger Anforderungen einer modernen Gemeindeverwaltung und dem diesbezüglichen Bedarf an Flächen und Funktionen standen im Fokus dieser Analysearbeiten. Der auf Prinzipien von «New-Work» basierende Prozess wurde durch die days with us AG, Zürich, professionell begleitet.

Die Machbarkeitsstudie hatte zum Ziel, basierend auf dem prognostizierten Raumbedarf der Verwaltung fundierte Lösungsansätze auf den beiden gemeindeeigenen Grundstücken Kat.-Nrn. 480 und 481 aufzuzeigen. Die vom Gemeinderat eingesetzte Projektgruppe hat mit fachlicher Unterstützung durch die Basler & Hofmann AG, Zürich, dabei die beiden Szenarien «Bestand/Anbau» und «Ersatzneubau» untersucht. Für beide Szenarien wurden Nutzungspläne erstellt, Kostengrobschätzungen berechnet und mögliche Terminpläne eruiert. Für beide Szenarien wurden die Anlagekosten unter Berücksichtigung einer Abweichung von +/- 25 % auf rund Fr. 22 Mio. geschätzt.

Bei beiden Szenarien ist der aus baurechtlicher Sicht pflichtige Neubau einer Unterniveaugarage mit vermietbaren Parkplätzen vorgesehen. Zudem ist geplant, die Mediothek der Gemeinde in die erweiterten und neuen Räumlichkeiten des Gemeindehauses zu integrieren. Damit verfolgt der Gemeinderat das Ziel, die gut frequentierte Mediothek mitten ins Dorfzentrum zu holen und entsprechend mit Zugang zum Dorfplatz zu positionieren. Mit dem Umzug in das zukünftige Gemeindehaus im attraktiven und lebhaften Dorfzentrum soll die Mediothek als Kulturplatz und öffentlicher Ort der Begegnung aufgewertet werden. Aktuell ist die Mediothek an einem privaten Standort eingemietet. Mit dem Standortwechsel können des Weiteren die Abhängigkeit von Dritten bezüglich Betriebsstandort vermieden und Mietaufwendungen eingespart werden.

Basierend auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudien sowie der Zustandsanalyse ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, das Szenario «Neubau» weiterzuverfolgen.

Bei einer Sanierung/Erweiterung müsste man, um die gewünschte und den heutigen Bedürfnissen angepasste Funktionalität zu erreichen, das Gebäude aushöhlen und sämtliche technischen sowie sanitären Anlagen ersetzen. Man würde somit nur die sanierungsbedürftige Gebäudehülle stehen lassen können. Wie vorgängig beschrieben, sind beträchtliche Massnahmen nötig, um die gewünschte Funktionalität zu erreichen. Bezüglich Grundrisse der Räumlichkeiten müssten zudem einige Kompromisse eingegangen werden. Die Mediothek etwa, welche beim Dorfplatz positioniert sein soll, müsste man in die Mauern des bestehenden Gemeindehauses einbetten. Dem gegenüber steht die Kostenschätzung, wonach die Kosten für das Szenario «Sanierung/Erweiterung» gleich hoch sind wie für das Szenario «Neubau». Mit dem Abbruch des heutigen Gemeindehauses und des Pavillons mit anschliessendem Neubau gewinnt man grösstmögliche Flexibilität für die nächsten Planungsschritte für ein bedürfnisgerechtes, energieeffizientes und wirtschaftliches Gebäude. Das Ziel, ein zukunftsfähiges, langlebiges Gebäude für die nächsten Generationen zu errichten, kann mit einem Neubau besser erreicht werden.

Um den Betrieb der Gemeindeverwaltung während der Bauphase sicherzustellen und auf separate Provisorien verzichten zu können, ist die Realisierung in zwei Etappen vorgesehen. Konkret würden in einer ersten Etappe am Standort des heutigen Pavillons neue Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung errichtet werden. Nach deren Fertigstellung ist der Umzug der Gemeindeverwaltung sowie der Abbruch des Gemeindehauses vorgesehen. Die zweite Etappe umfasst den Neubau im Bereich des heutigen Gemeindehauses, in welchem vorwiegend die Mediothek untergebracht sowie multifunktionale Räume errichtet werden sollen. Freiräume rund um die Neubauten sollen Reserveflächen für künftige Erweiterungen sichern.

Ablauf der Planung

In einem nächsten Schritt soll ein anonymer, selektiver Projektwettbewerb durchgeführt werden. Solche Wettbewerbe bilden eine bewährte und die generell zweckmässigste Beschaffungsform für Architektur- und Ingenieurleistungen. Bezugnehmend auf die SIA-Ordnung 142 eignen sie sich zur Ausarbeitung von Lösungen für Aufgabenstellungen, deren Rahmenbedingungen im Voraus genügend klar und abschliessend bestimmt werden können. Dieses Verfahren setzt zwingend voraus, dass der Grundsatzentscheid bezüglich Abbruch oder Erhalt vorgängig gefällt wird. Ein Projektpflichtenheft mit konkreten Angaben zur Aufgabenstellung für die Wettbewerbs- und Projektphase soll als Grundlage dienen. Die bereits vorhandenen Erkenntnisse und Rahmenbedingungen

aus der Machbarkeitsstudie, den Bestandesaufnahmen, der Zustandsanalysen, dem Raumprogramm, der Kostenschätzungen usw. werden sinngemäss in das Pflichtenheft miteinbezogen.

Die Verfahrensbegleitung und die Durchführung eines Wettbewerbs erfordert die Freigabe eines Planungskredits durch die Gemeindeversammlung. Aus dem Projektwettbewerb wird ein Siegerprojekt hervorgehen, für welches in der Folge Vorlagen für einen Projektierungskredit und einen Baukredit ausgearbeitet werden. Möglich ist, dass die Stimmberechtigten zuerst über den Projektierungskredit an der Gemeindeversammlung und erst dann an der Urne über den Baukredit abstimmen. Der Gemeinderat behält sich auch vor, den Projektierungs- und Baukredit gleichzeitig einer Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Kosten

Die Machbarkeitsstudie enthält eine erste Abschätzung der zu erwartenden Kosten. Diese Kostengrobschätzung basiert auf den im Richtraumprogramm ermittelten Flächen und Volumen sowie auf Erfahrungen und Benchmarks der Basler & Hofmann AG als Verfasserin der Studie. Die ausgewiesenen Kosten beinhalten einen mittleren Baustandard, die Mehrwertsteuer von 8.1 %, eine Reserve von 10 %, die anfallenden Honorare sowie Budgetpositionen für Schadstoffe und die vorgesehene Etappierung. Bei den ausgewiesenen Gesamtkosten von rund Fr. 22 Mio. wird derzeit von einer Genauigkeit von +/- 25 % ausgegangen.

Die Kosten für das Planungsverfahren, welches im Wesentlichen die Aufwendungen des Projektwettbewerbs und der Bauherrenbegleitung umfasst, werden auf Fr. 460'000.— geschätzt.

Finanzierung

Das Projekt zur Erneuerung bzw. zum Ersatz des Gemeindehauses wurde im Finanz- und Aufgabenplan einer obersten Priorität zugeordnet. Basierend auf einer sorgfältig vorgenommenen Abwägung und Prioritätensetzung anstehender Investitionen sowie auch unter Berücksichtigung der künftig erhöhten Beitragsleistungen an die Sportanlage Erlen geht der Gemeinderat derzeit davon aus, dass in den nächsten Jahren keine Erhöhung des Steuerfusses in Betracht gezogen werden muss.

Die voraussichtlichen Bruttokosten des aktuell beantragten Planungskredits werden der Investitionsrechnung, Konto Nr. 0291.5040.01, belastet. Mit dieser Kreditfreigabe fallen lediglich marginale Kapitalfolgekosen für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel mit einem Zinssatz von 0.9 % des Investitionsvolumens an. Abschreibungen werden erst nach Bauvollendung generiert. Die diesbezüglichen Kapitalfolgekosten werden mit dem Antrag für den Baukredit ausgewiesen. Des Weiteren löst der Planungskredit keine betrieblichen oder personellen Folgekosten aus.

Zeitplan

Bezugnehmend auf den vorgängig dargestellten Ablauf erscheint die etappierte Inbetriebnahme des neuen Gemeindehauses in den Jahren 2031 und 2032 realistisch. Bei erfolgreicher Abwicklung des Projektwettbewerbs sollen den Stimmberechtigten möglicherweise im Frühjahr 2028 konkretere Pläne präsentiert und nächste Kredittranchen beantragt werden.

Der in der Machbarkeitsstudie dargelegte Zeitplan bedingt eine effiziente Koordination aller Beteiligten, die Zustimmung der Stimmberechtigten zu den notwendigen Krediten sowie das Ausbleiben von Beschwerde- und Rekursverfahren.

Schlussbemerkungen

Das in den 1950er-Jahren erstellte und in den 1980er-Jahren erweiterte Gemeindehaus Niederhasli und der ursprünglich als Kindergarten genutzten Pavillon sind sanierungsbedürftig. Es bestehen funktionale Defizite auf verschiedenen Ebenen. Um auch in Zukunft den effizienten Dienstleistungsbetrieb von Behörden- und Verwaltung gewährleisten zu können, bedarf es einem Ausbau bzw. einer Erneuerung des Gemeindehauses. Basierend auf der vorliegenden Machbarkeitsstudie mit Bestandesaufnahme und Zustandsanalyse sowie dem erarbeiteten Raumprogramm der Gemeindeverwaltung soll das Szenario «Ersatzneubau» im Rahmen eines Projektwettbewerbs konkretisiert werden. Des Weiteren umfasst das Projekt den Einbezug der Mediothek am Standort Dorfzentrum sowie den Neubau einer Unterniveaugarage. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den notwendigen Planungskredit für den Ausbau bzw. die Erneuerung des Gemeindehauses Niederhasli zu bewilligen.

Beschluss:

1. Der Planungskredit im Rahmen von Fr. 460'000.— für den Ersatzneubau des Gemeindehauses Niederhasli wird basierend auf der Machbarkeitsstudie und Kostenberechnung der Basler & Hofmann AG vom 1. Juli 2026, genehmigt.

2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, sie wolle gestützt auf diesen Antrag des Gemeinderats und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 4 der Gemeindeordnung beschliessen:

   2.1 Der Planungskredit im Rahmen von Fr. 460'000.— für den Ersatzneubau des Gemeindehauses Niederhasli wird basierend auf der Machbarkeitsstudie und Kostenberechnung der Basler & Hofmann AG vom 1. Juli 2026, genehmigt.

   2.2 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug der Planung beauftragt.

3. Das Geschäft wird für die Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2026 traktandiert. Der Gemeindepräsident wird das Geschäft vertreten und den Stimmberechtigten präsentieren. Er wird dabei punktuell unterstützt und ergänzt durch den Finanz- und Liegenschaftenvorsteher.

4. Am Mittwoch, 11. November 2026, 19.30 Uhr, wird die Bevölkerung zu einer Informationsveranstaltung über die geplante Erneuerung des Gemeindehaues eingeladen. Die politischen Ortsparteien und Anwohnende werden vorgängig an separaten Terminen über das Geschäft orientiert.

Verteiler

- RPK Niederhasli (Extranet)
- Projektgruppe «Ausbau/Erneuerung Gemeindehaus»
- Abteilungsleiter Finanzen

_____

GEMEINDERAT NIEDERHASLI

Gemeindepräsident
Daniel T. Wüest

Qualified Electronic Signature · CH (ZertES)



Daniel Wueest

30.09.2026

deepsign

Gemeindeschreiber
Patric Kubli

Qualified Electronic Signature · CH (ZertES)



Patric Kubli
Geschäftsleiter/Gemeindeschreiber

01.10.2026 · Niederhasli

deepsign

Versand: 1. Oktober 2026