

GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN

Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden

Machbarkeitsstudie / Stand Januar 2022



Impressum

Herausgeberin:
Gemeinde Fällanden

Inhalt/Redaktion:
Michael Bosshard, Camenzind Bosshard Architekten AG
Claudia Lopes, Camenzind Bosshard Architekten AG

Bezugsquelle:
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden

Zürich, Januar 2022

INHALT

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 01 ZUSAMMENFASSUNG | 5 |
| Ausgangslage | 5 |
| Auftrag | 5 |
| 02 OBJEKTBECHRIEB | 6 |
| Lage | 6 |
| Perimeter und Objekt | 7 |
| 03 BETRIEB UND NUTZUNG | 8 |
| Raumprogramm, Flächenbedarf | 8 |
| 04 VARIANTEN | 12 |
| Variante 1 - Polizei | 12 |
| Variante 2 - Grossverteiler | 20 |
| Variante 3 - Erweiterung | 29 |
| Variantenvergleich | 39 |
| 05 KONTAKTE | 41 |

01 ZUSAMMENFASSUNG

Ausgangslage

Das im Jahr 1973 von Schindler, Spitznagel und Burkhalter Architekten erstellte Gemeindehaus Fällanden ist in die Jahre gekommen und muss saniert werden. Das Gebäude entspricht nicht mehr den heute gültigen Vorschriften. Eine Machbarkeitsstudie von Flückiger + Bosshard AG aus dem Jahr 2005, weist Instandsetzungskosten für die Aussenhülle in der Höhe von 3.5 Mio. Franken aus.

Die Studie wurde 2017 grundlegend überarbeitet und mit Massnahmen zur Erdbebensicherheit, Brandschutz, Liftsanierung und mit dem vorliegenden Schadstoffgutachten der Ecosens AG ergänzt. Zudem wurden räumliche Optimierungen überprüft. Die Fläche pro Arbeitsplatz ist heute mit 25.2 m² je Büro wesentlich höher als notwendig. Beim Gemeindesaal und der Bibliothek soll Verbesserungspotential u.a. bezüglich Nutzbarkeit und Belichtung aufgezeigt werden. Bei Anlässen in der Bibliothek soll der Saal zuschaltbar sein.

Ob ein Neubau über einen Betrachtungshorizont von 20 bis 30 Jahren nicht wirtschaftlicher wäre, ist in Anbetracht der Grösse des Sanierungsprojekts abzuklären. Ein Neubau oder Teilneubauten würde für die Dorfentwicklung in raumplanerischer Hinsicht neue Möglichkeiten eröffnen.

Unterdessen hat die Gemeinde Fällanden das Soll-Raumprogramm für das Grundstück Kat.-Nr. 4988 definiert. Insbesondere soll Raum für einen neuen Grossverteiler und eine vergrösserte Polizeistation angeboten werden können. Ob das auch im Bestand möglich ist, soll mit dieser Studie geprüft werden.

Auftrag

Zum Soll-Raumprogramm der Gemeinde sind die Möglichkeiten für einen Grossverteiler und den Polizeiposten zu prüfen.

Variante Grossverteiler

Es besteht ein grosses Interesse von diversen Grossverteilern mit ähnlichen Mindestanforderungen: Mindestverkaufsfläche von 600m², Anlieferung/Lager 320m², Zufahrt für LWK und MIV. Eine mittlere Grösse liegt bei rund 1'200m² Verkaufsfläche plus Nebenräume. Diese Grösse hat Migros als Bedingung gestellt, weil sie schon einen zu kleinen Standort in Fällanden hat. Weitere Anforderungen:

- Keine zusätzliche Einfahrt ab Schwerzenbachstrasse (nicht bewilligungsfähig)
- Anlieferung LKW mit 16.5m evtl. 12m mit Rampe für Ablad

Variante Polizeiposten

Auch mit der Kantonspolizei wurde ein Gespräch geführt. Sie benötigen 278m² oder aber 511m², wenn evtl. weitere Posten in Fällanden zusammengelegt werden. Auch hier soll eine Aussage zur Machbarkeit für die grössere Variante gemacht werden.

Abgrenzung

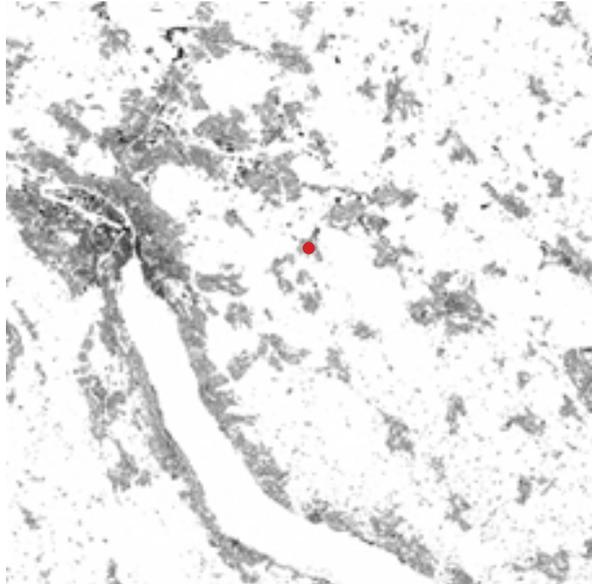
Die Machbarkeit eines Erstzaneubaus wird nicht in dieser Studie geprüft. Die Variante Ersatzneubau wird parallel von Suter von Känel Wild erarbeitet.

02 OBJEKTDESCHEIB

Lage

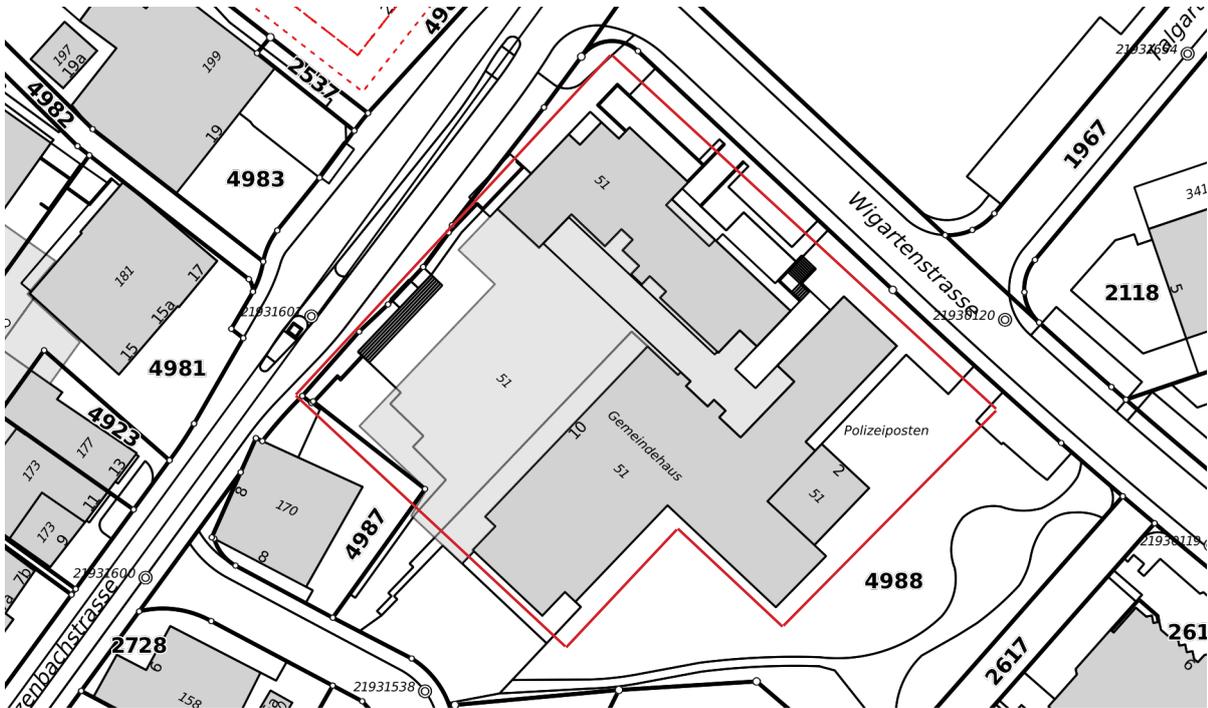
Das Gemeindehaus Fällanden befindet sich im Dorfkern von Fällanden. Angrenzend an die Wigar-
tenstrasse öffnet sich die L-förmige Anlage über den Dorfplatz hin zur Schwerzenbachstrasse.

| | |
|-------------------------------|---|
| Eigentum | Politische Gemeinde Fällanden |
| Objekt | Gemeindehaus Fällanden |
| Adresse | Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden |
| Grundstücksnummer | 4988 |
| Baugrundbelastung | kein Eintrag |
| Zonierung | Zone für öffentliche Bauten |
| Baujahr | 1974 |
| Architekt | Schindler, Spitznagel, Burkhard |
| Denkmalpflege | nicht inventarisiert |
| Gartendenkmalpflege | nicht inventarisiert |
| Geschossfläche SIA 416 | 5'750 m ² |
| Gebäudevolumen SIA 416 | 15'059 m ³ |

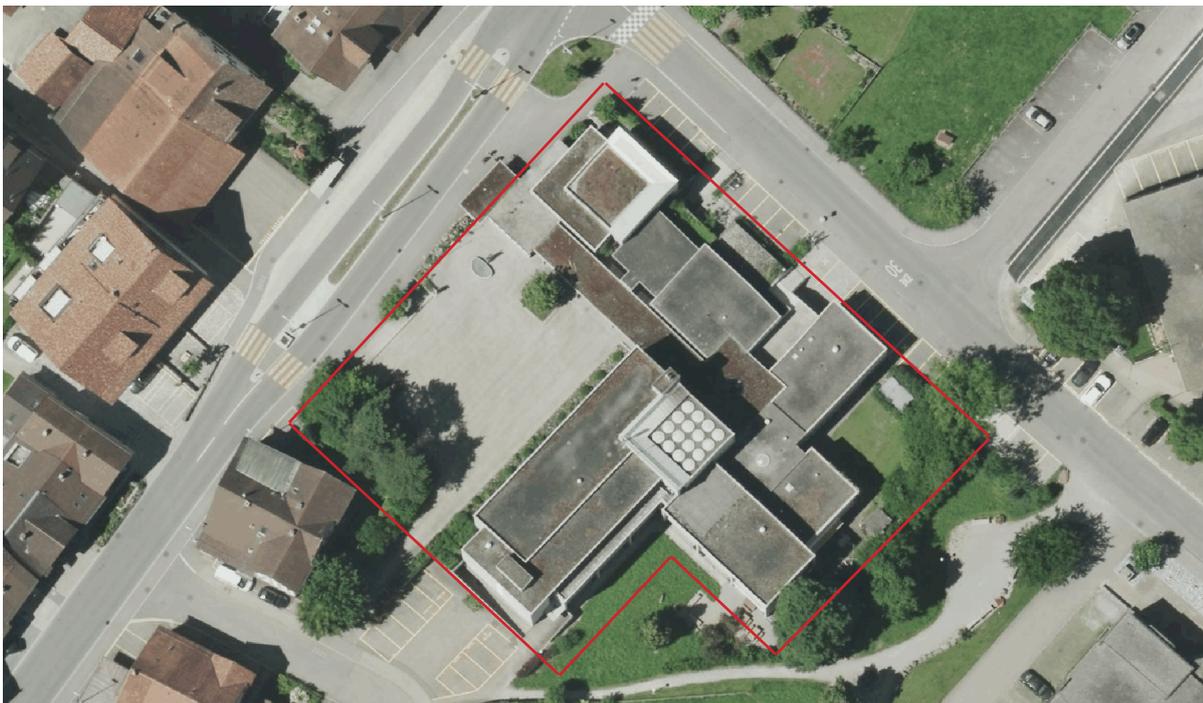


Lageplan Gemeinde Fällanden

Perimeter und Objekt



Situationsplan



Luftbild

03 BETRIEB UND NUTZUNG

Raumprogramm, Flächenbedarf

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Fällanden wurde das Raumprogramm definiert und die räumlichen Anforderungen und Abhängigkeiten geklärt und festgehalten.

Die Hauptnutzungen sind:

- Raumprogramm Gemeinde
- Grossverteiler
- Polizeiposten

Raumprogramm

| Abteilung | %-Anteil Geschoss- fläche | Total Fläche m2 | Fläche oder AZ m2 |
|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|---|
| Gemeindeverwaltung | 30 | 1'302 | Fläche Ka 5'817 |
| Bibliothek | 4 | 174 | |
| Schulverwaltung | 2 | 85 | 5'634 |
| Kirche | 0 | 14 | |
| Friedensrichter | 0 | 14 | 0.97 |
| Öffentliche Nutzung | 6 | 250 | |
| Kantonspolizeiposten | 6 | 278 | Zone |
| Gastro | 4 | 184 | |
| Grossverteiler | 36 | 1'550 |  |
| Öffentliche Tiefgarage | 11 | 481 | |
| Wohnen | 0 | 0 | |
| Total Nutzflächen | 100 | 4'334 | |

Fläche Kat. Nr. 4988

Ausnutzungsziffer gemäss Flächen aus RP

Geschossfläche (NF + 30%)

Ausnutzungsziffer aufgrund vorliegendem Raumprogramm

Zone für öffentliche Bauten / ES III

Grundmasse der angrenzenden Zonen

Kantonrechtliche Bauvorschriften anwenden

| Kategorie | Anzahl | Spezielle Ausrüstung | Ansatz m2 | Total Fläche m2 | Zuteilung |
|---|--------|----------------------|-----------|-----------------|---|
| Präsidiales | | | | | Nähe Abteilung Personal |
| Einzelbüro B | 2 | | 14.4 | 28.8 | |
| Grossraumbüro | 4 | | | 36.0 | |
| Ablage | | | | 6.0 | Vorarchiv (Schubladenschränke mit Hängeregistern) |
| | | | | 70.8 | |
| Personal | | | | | Nähe Abteilung Präsidiales |
| Einzelbüro B | 2 | | 14.4 | 28.8 | (evtl. in Grossraumbüro Präsidiales) |
| Grossraumbüro | 2 | | | 21.6 | |
| | | | | 50.4 | |
| Liegenschaften | | | | | |
| Einzelbüro B | 1 | | | 14.4 | |
| Grossraumbüro | 2 | | | 21.6 | |
| Grossraumbüro | 2 | | | 21.6 | (Hauswart Erdgeschoss) |
| | | | | 57.6 | |
| Betriebs- und Gemeindeammannamt Fällanden Maur | | | | | |
| Einzelbüro B | 2 | | 14.4 | 28.8 | |
| Grossraumbüro | 4 | | | 36 | |
| Diskretschalter | 1 | | | 3 | |
| | | | | 67.8 | |
| Bevölkerung und Sicherheit | | | | | Nähe Abteilung Steuern |
| Einzelbüro B | 1 | | | 14.4 | Bestattungswesen |
| Grossraumbüro | 5 | | | 43.2 | |
| Schalter offen | 2 | | 6 | 12 | |
| Todesfallzimmer | 1 | | | 20 | |
| Ablage | 1 | | | 6 | Lektrivier für Karteikarten |
| | | | | 95.6 | |
| Soziales | | | | | |
| Einzelbüro B | 4 | | 14.4 | 57.6 | für Besprechung mit Klienten |
| Grossraumbüro | 4 | | | 36 | |
| Diskretschalter | 1 | | | 3 | bauseits |
| Wartehalle | 1 | | | | für 3-4 Personen |
| | | | | 96.6 | |
| Hoch- und Tiefbau | | | | | Nähe Abteilung Werke |
| Einzelbüro B | 1 | | | 14.4 | |
| Grossraumbüro | 4 | | | 36 | |
| Schalter offen | 1 | | | 6 | bauseits |
| Ablage | 1 | | | 6 | |
| | | | | 62.4 | |
| Werke | | | | | Nähe Abteilung Hoch- und Tiefbau |
| Einzelbüro B | 1 | | | 14.4 | |
| Grossraumbüro | 2 | | | 21.6 | für Projektleiter |
| Grossraumbüro | 2 | | | 21.6 | für Sachbearbeiter |
| Schalter offen | 1 | | | 6 | bauseits |
| Technikraum | 1 | | | | klimatisiert |
| | | | | 63.6 | |
| Finanzen | | | | | |
| Einzelbüro B | 1 | | | 14.4 | |
| Grossraumbüro | 4 | | | 36 | |
| Schalter offen | 1 | | | 6 | |
| | | | | 56.4 | |
| Steuern | | | | | Nähe Abteilung Bevölkerung und Sicherheit |
| Einzelbüro B | 1 | | | 14.4 | |
| Grossraumbüro | 6 | | | 50.4 | |
| Diskretschalter | 1 | | | 3 | |
| | | | | 67.8 | |

| | | | |
|---------------------------------------|---|--------------|--|
| Bibliothek | | | |
| Bücherregale, Ausstellfläche | 1 | 160 | Bücherregale Ersatz |
| Einzelbüro B | 1 | 14.4 | |
| Spielecke | 1 | | |
| "Buchbinder-Ecke" | 1 | | Tisch zum Einbinden der Bücher (rückwärtig) |
| Erweiterung | 1 | | Erweiterung gegen Gemeindesaal und "Gärtli" prüfen |
| | | 174.4 | |
| Schulverwaltung | | | |
| Einzelbüro B | 3 | 43.2 | |
| Grossraumbüro | 4 | 36 | |
| Schalter offen | 1 | 6 | bauseits |
| | | 85.2 | |
| Kirche | | | |
| Einzelbüro B | 1 | 14.4 | |
| Friedensrichter | | | |
| Einzelbüro B | 1 | 14.4 | |
| Öffentliche Nutzung | | | |
| Freizeitwerkstatt | 1 | 250 | wenn möglich mit Tageslicht, Fläche in 3 grössere Räume, davon ein Raum zu halbieren |
| Nebenräume | | | |
| Druckerräume | 2 | 12 | Grossdrucker |
| Entsorgungsraum intern | 1 | | getrennte Abfallentsorgung |
| Containerlagerplatz | 1 | | 2 x Abfall, 2 x Grüngut, 4 Säcke PET, SBB-Paletten Retouren |
| Putzraum | 2 | | je 1 im GdeHaus und im Gemeindesaal |
| EDV- und Technikraum | 1 | | klimatisiert |
| Lagerraum Reinigungsmaterial | 1 | | |
| Werkstatt | 1 | | |
| Lagerraum Büromöbel | 1 | 25 | |
| | | 37 | |
| Nebenräume Präsidiales | | | |
| Postbüro | 1 | 7 | allenfalls kombinierbar mit Druckerraum |
| Archiv | 1 | 157 | Anforderung Staatsarchiv (Klima, Sicherheit, Brand), Möblierung vorhanden |
| Lagerraum Büromaterial | 1 | 20 | |
| Pausenraum | 1 | 55 | Neue Möblierung |
| | | 239 | |
| Sitzungszimmer | | | |
| 8 Personen | 1 | 18 | |
| 6 Personen | 3 | 16 | in jedem Stockwerk ein Sitzungszimmer |
| Gemeindesaal | 1 | 150 | |
| Mehrwecksaal | 1 | 93 | |
| Gemeinderatszimmer | 1 | 60 | |
| | | 337 | |
| Kantonspolizei | | | |
| Empfang/Schalter/Eingangsbereich | 1 | 37 | Zone 1, Eingangsbereich ca. 20m2, Arbeitsplatz SB PP ca. 17m2 |
| 3er Büros | 2 | 31.5 | 63 Zone 3, zur Zeit 5 Mitarbeiter |
| Einvernahmebüro | 2 | 16 | 32 Zone 2 |
| Aufenthalt | 1 | | 16 Zone 3, für 6 Personen mit Teeküche |
| WC-Anlage Herren | 1 | | 6 Zone 3, behindertengerecht, mind. Abm. 1.80mx2.0m |
| WC-Anlage Damen | 1 | | 5 Zone 3, behindertengerecht, mind. Abm. 1.80mx2.0m |
| Abstandsraum, je 6.0m2 | 2 | 6 | 12 Zone 4 |
| Kopierer / Tages-Archivraum / Datarec | 1 | | 12 Zone 2 oder 3 |
| IT / Technik | 1 | | 6 Zone 4 |
| Putzraum | 1 | | 8 Zone 3, angrenzend an Zone 1 |
| WC Gast / IV | 1 | | 6 Zone 1 oder 2, Eingangsbereich ca. 20m2, Arbeitsplatz SB PP ca. 17m2 |
| Garderobe Herren | 1 | | 18 Zone 3, ohne Tageslicht, evtl. UG |
| Garderobe Damen | 1 | | 8 Zone 3, ohne Tageslicht, evtl. UG |
| WC / Dusche Herren | 1 | | 8 Zone 3, bei Garderoben |
| WC / Dusche Damen | 1 | | 6 Zone 3, bei Garderoben |
| Lager / Archiv / Fahrräder | 1 | | 20 Untergeschoss |
| Platz für Hundezwinger | 1 | | 15 Grösse 5x3m |
| | | 278 | Bemerkung: Polizei-posten mit Volketswil zusammen 511m2/21 PP |

| | | | |
|---|---|------------|------------|
| Gastro | | | |
| kleines Imbiss Restaurant | 1 | 50 | |
| Küchen- und Zubereitungsraum | 1 | 15 | |
| Nebenräume, Lager | 1 | 12 | |
| Zwischentotal (Flächen im Gebäude oberirdisch) | | 77 | |
| Aussensitzplatz | 1 | 30 | mind. 30m2 |
| | | 184 | |

| | | | |
|--------------------------------|---|-------------|--|
| Grossverteiler | | | |
| Verkaufsfläche, exkl. Windfang | 1 | 1200 | mind. Netto-Verkaufsfläche 1'000m2, Bodenbelastung mind. 500kg/m2 |
| Anlieferung und Lager | 1 | 300 | mind. Fläche 200m2 (200-400m2), Anlieferung Europaletten, Verbindung zum Verkaufsraum, Anlieferung LKW mind. 12m, Rückkühler im Aussenbereich, |
| Nebenräume | 1 | 50 | auch auf anderen Stockwerken möglich, Pausenraum mit Tageslicht, |
| | | 1550 | |

Öffentliche Tiefgarage

| | | | |
|---|----|---------------|---|
| Parkplätze Verwaltung Kunden | | | 1 PP/300m2 GNF (BZO) |
| Parkplätze Verwaltung Beschäftigte | | | 1 PP/80m2 GNF, jedoch mind. 0.5 PP/A (BZO) |
| Parkplätze Bibliothek Kunden | | | 1 PP/100m2 GNF (BZO) |
| Parkplätze Bibliothek Beschäftigte | | | 1 PP/80m2 GNF, jedoch mind. 0.5 PP/A (BZO) |
| Parkplätze Schulverwaltung Besucher | | | 1 PP/300m2 GNF (BZO) |
| Parkplätze Schulverwaltung Beschäftigte | | | 1 PP/80m2 GNF, jedoch mind. 0.5 PP/A (BZO) |
| Parkplätze Polizei für Dienstfahrzeuge (Garage) | 2 | 13.75 | 27.5 Einstellplätze, gesichert (5.5x2.5x2.3m, LxBxH) |
| Parkplätze Polizei für Mitarbeiterfahrzeuge | 4 | 12.5 | 50 Einstellhalle oder im Freien (5x2.5m) |
| Parkplatz Polizei für Dienstfahrzeuge vor dem Polizeiposten | 1 | | 13.75 im Freien, Nähe Posteneingang (5.5x2.5m) |
| Behinderten Polizei / IV-PP | 1 | | 15 im Freien, durch Vermieter zur Verfügung zu stellen (5x3m) |
| Parkplatz Gastro für Kunden | 5 | 12.5 | 62.5 1 PP/6 Sitzplätze Kunden (BZO) |
| Parkplatz Gastro für Beschäftigte | 1 | 12.5 | 12.5 1 PP/40 Sitzplätze Beschäftigte (BZO) |
| Parkplätze Grossverteiler Kunden | 14 | 12.5 | 175 2 PP/100m2 GNF (BZO), Wunsch Aldi Suisse AG 50 PP |
| Parkplätze Grossverteiler Personal | 9 | 12.5 | 112.5 1 PP/80m2 GNF, jedoch mind. 0.5 PP/A (BZO) |
| Parkplätze Grossverteiler Lagerräume | 1 | 12.5 | 12.5 1 PP/200m2 GNF (BZO) |
| Parkplätze Anwohner | | | 1 PP/Wohnung, für Whgen > 80m2 = 1 PP/80m2 GNF (BZO) |
| Parkplätze Besucher | | | 1 PP/5 Wohnungen (BZO) |
| | | 481.25 | |

| | | | |
|---------------|---|----------|--|
| Wohnen | | | |
| | 0 | | |
| | 0 | | |
| | 0 | | |
| | 0 | | |
| | | 0 | |

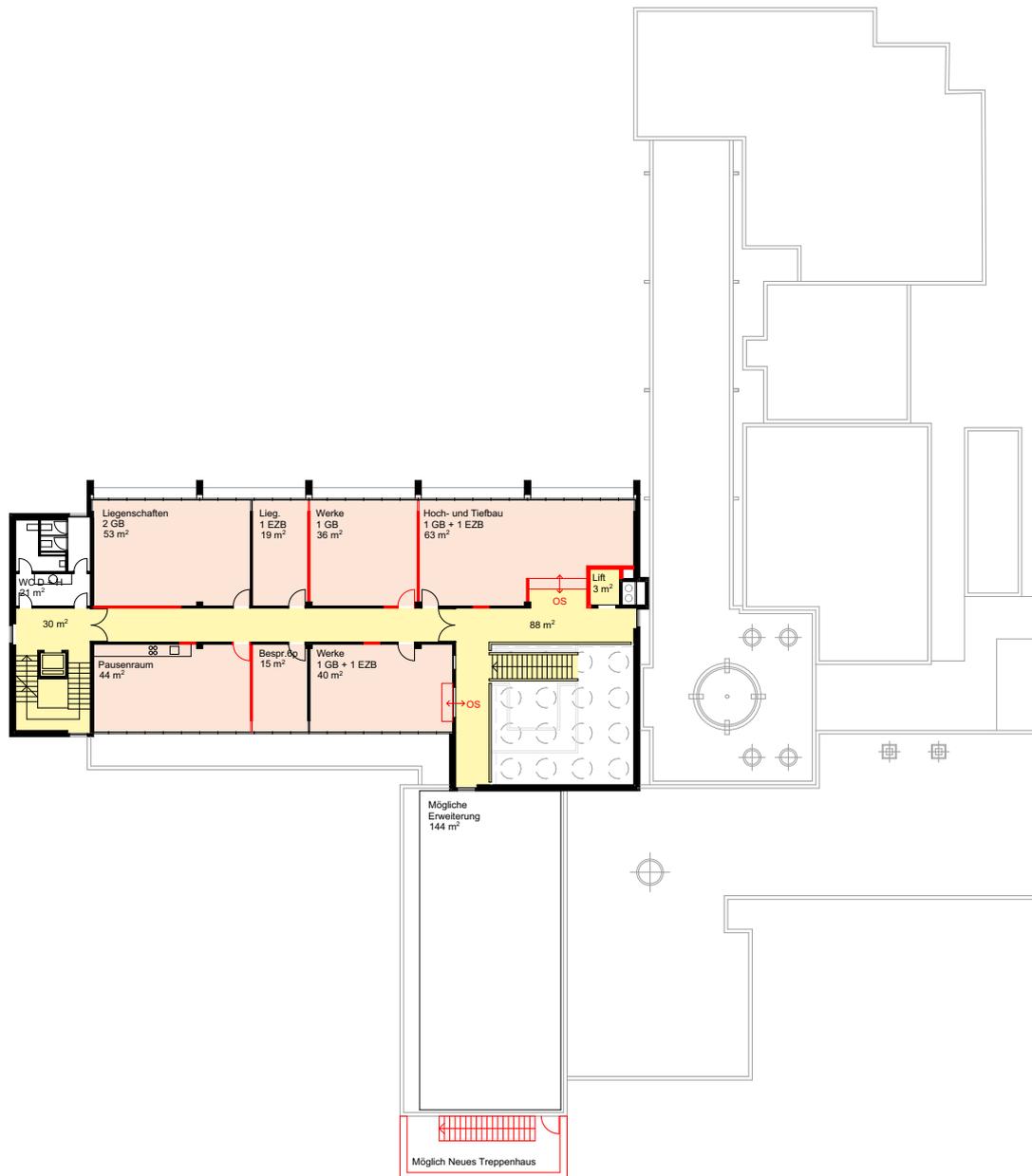
04 Varianten

Instandsetzung + Variante Polizei

Die Variante mit vergrössertem und integriertem Polizeiposten, lässt sich relativ gut im Bestand integrieren. Es entsteht ein komplett eigenständiger Bereich mit ausreichender Belichtung im Untergeschoss gegen Südosten. Im Erdgeschoss orientiert sich der Polizeiposten auf den Platz und schafft eine zusätzliche Adresse, was der Attraktivität des Platzes dienlich ist. In der Tiefgarage stehen der Polizei direkt erschlossene Parkplätze zur Verfügung. Die Gastronomie findet Anschluss an den Grünraum im gut belichteten Untergeschoss mit direktem Ausgang in den Grünraum.

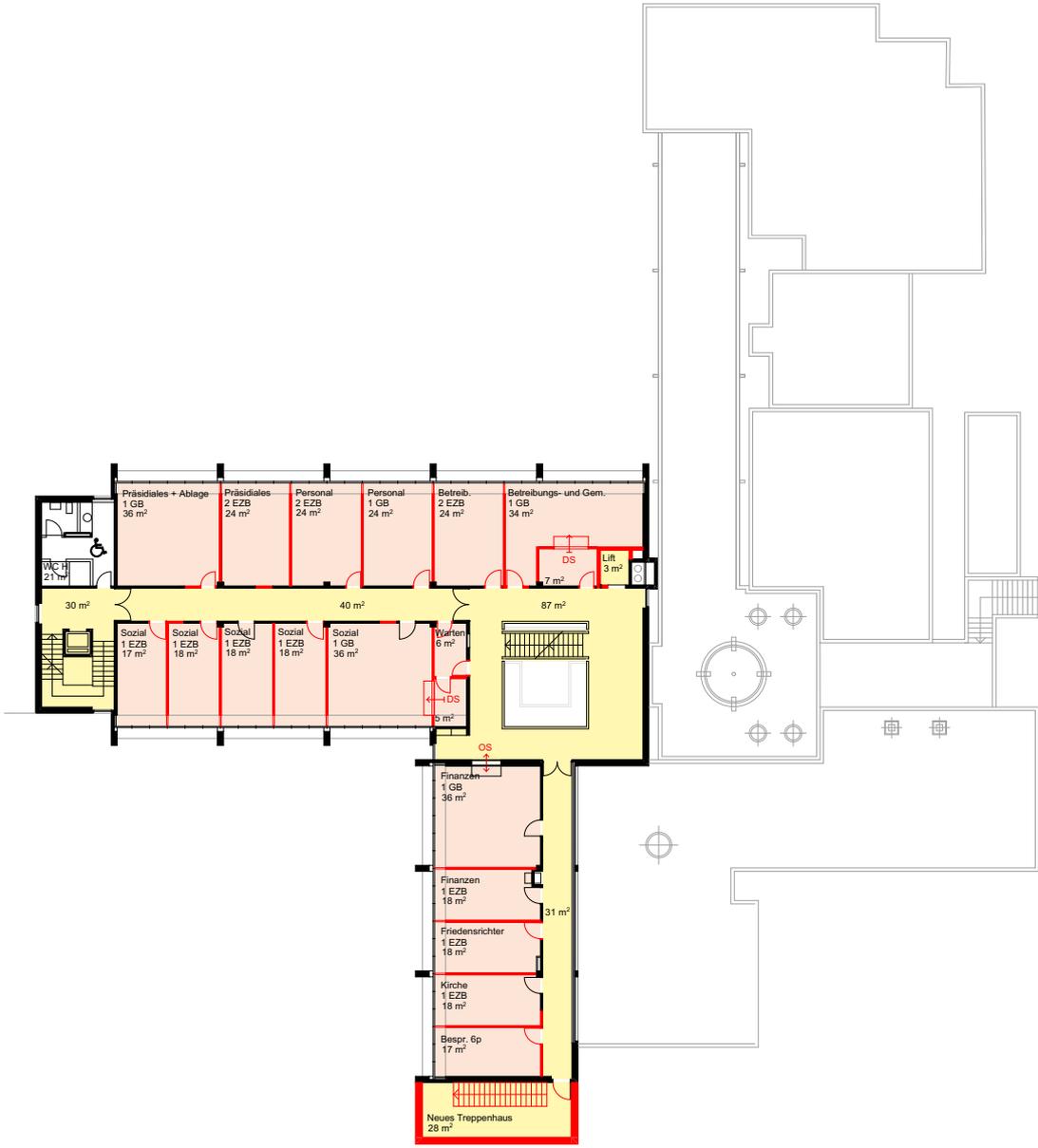
Das Raumprogramm der Gemeinde kann gut untergebracht werden.

Der Grossverteiler hat mit den geforderten Grössen keinen Platz im Gebäude.



2. Obergeschoss

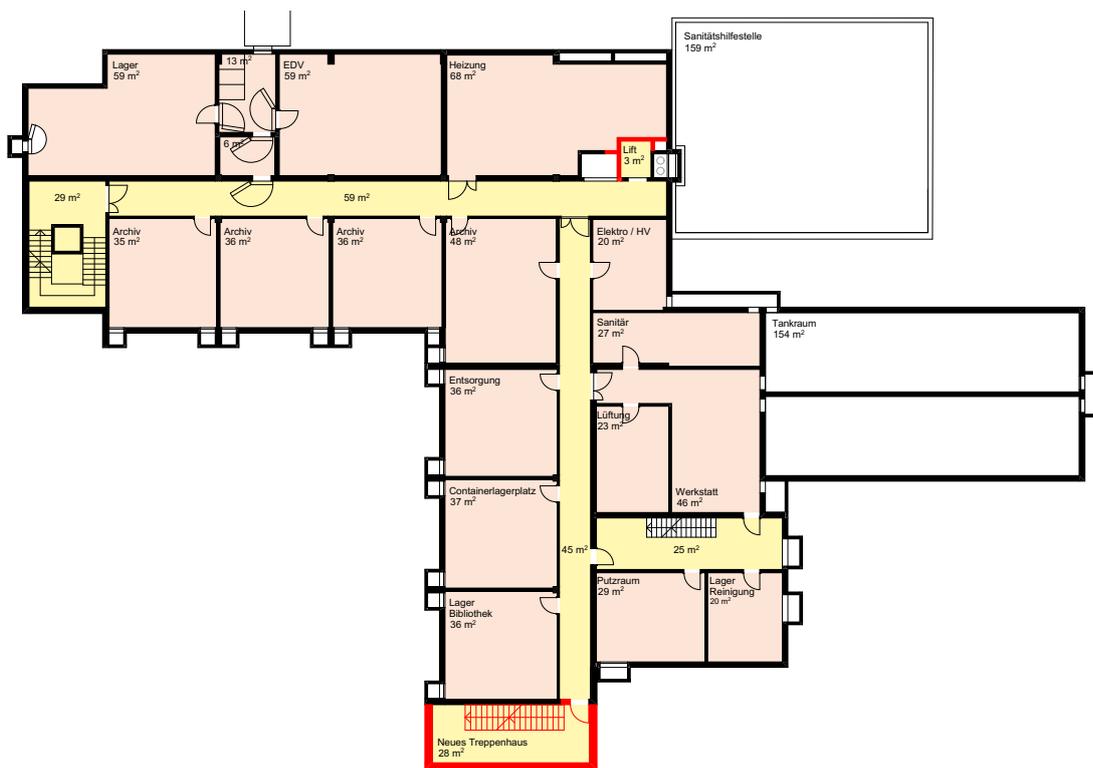




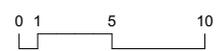
1. Obergeschoss







2. Untergeschoss



Flächen

| Abteilung / Räume | SOLL | IST |
|------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Präsidiales | 70.8m ² | 60m ² |
| Personal | 54.4m ² | 48m ² |
| Liegenschaften | 57.6m ² | 72m ² |
| Betreibungs und G. | 67.8m ² | 65m ² |
| Bevölkerung und S. | 95.6m ² | 94m ² |
| Soziales | 96.6m ² | 118m ² |
| Hoch und Tiefbau | 62.4m ² | 63m ² |
| Werke | 63.6m ² | 76m ² |
| Finanzen | 56.4m ² | 54m ² |
| Steuern | 67.8m ² | 65m ² |
| Bibliothek | 174.4m ² | 181m ² |
| Schulverwaltung | 85.2m ² | 92m ² |
| Kirche | 14.4m ² | 18m ² |
| Friedensrichter | 14.4m ² | 18m ² |
| Öffentliche Nutzung | 250m ² | 187m ² |
| Nebenräume | >37m ² | >37m ² |
| Nebenräume Präsidiales | 239m ² | 189m ² |
| Sitzungszimmer | 369m ² | 376m ² |
| Kantonspolizei | 511m ² | 564m ² |
| Gastro | 107m ² | 175m ² |
| Grossverteiler | 600m ² -1200m ² | 0m ² |

Soll gemäss Raumprogramm

Legende

| | |
|---|------------------------|
|  | Gemeindeverwaltung |
|  | Bibliothek |
|  | Schulverwaltung |
|  | Kirche |
|  | Friedensrichter |
|  | Öffentliche Nutzung |
|  | Kantonspolizeiposten |
|  | Gastro |
|  | Grossverteiler |
|  | Öffentliche Tiefgarage |
|  | GB Grossraumbüro |
|  | EZB Einzelbüro |
|  | AP Arbeitsplatz |
|  | OS Schalter offen |
|  | DS Diskretschalter |
|  | L+P Lager und Putzraum |

Parkplätze Tiefgarage + Aussen

| Zugehörigkeit | IST | SOLL |
|-----------------|-----|------|
| Verwaltung | 20 | 30 |
| Bibliothek | 3 | 5 |
| Schulverwaltung | 2 | 2 |
| Polizei | 8 | 20 |
| Gastro | 6 | 12 |
| Grossverteiler | 24 | 0 |

Anz. 69

Soll gemäss Raumprogramm

Kosten Instandsetzung PLUS mit Variante Polizei

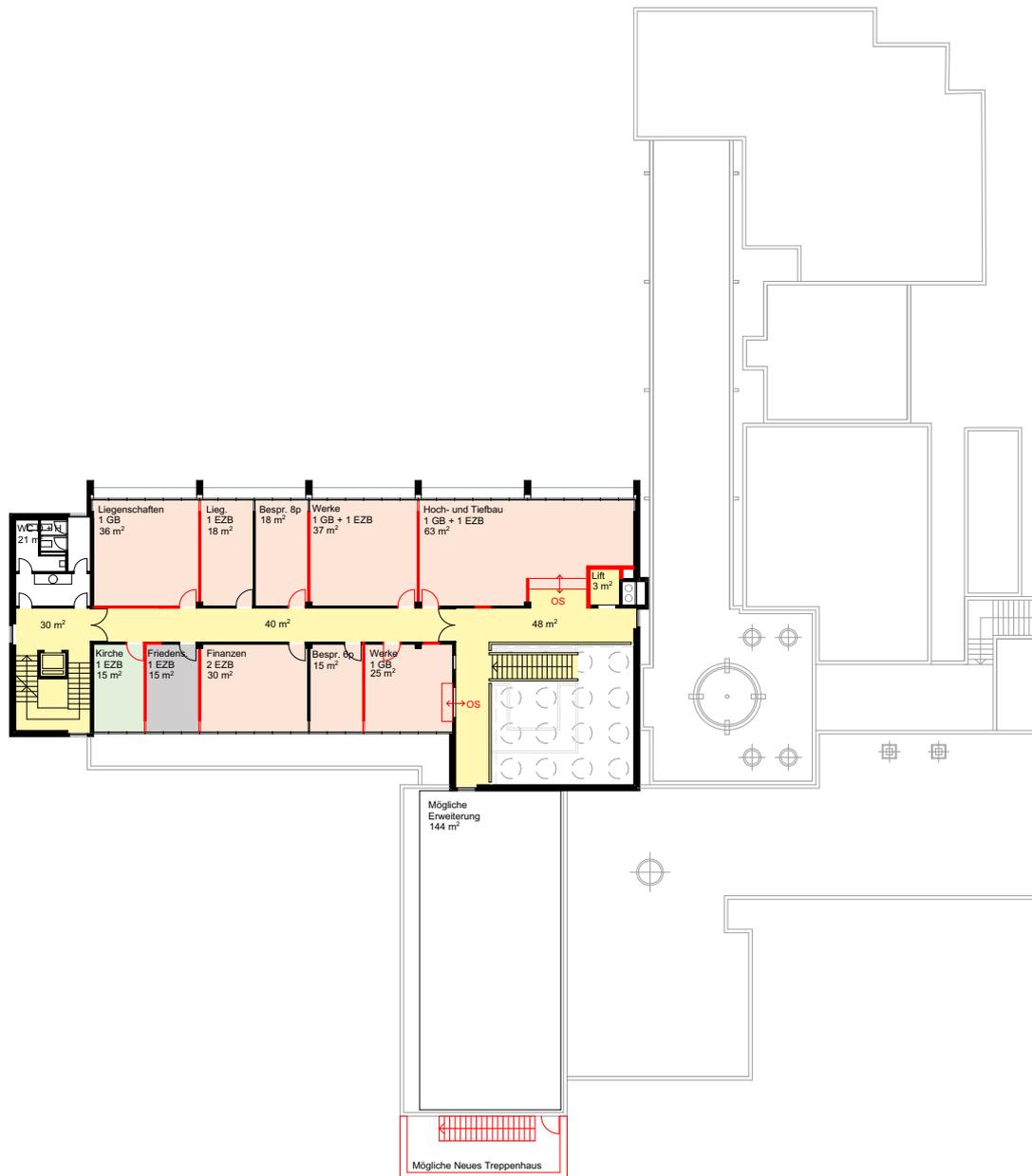
| BKP Bezeichnung | CHF inkl. MWST |
|---|-------------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 980'000 |
| 10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen | 25'000 |
| 11 Abbruch, Schadstoffsanierungen | 830'000 |
| 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung | 95'000 |
| 15 Anpassungen Hausanschluss Elektro | 30'000 |
| 2 Gebäude | 9'780'000 |
| 21 Rohbau 1 | 810'000 |
| 22 Rohbau 2 | 2'410'000 |
| 23 Elektroanlagen | 1'340'000 |
| 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen | 510'000 |
| 25 Sanitäranlagen | 450'000 |
| 26 Transportanlagen | 70'000 |
| 27 Ausbau 1: Instandsetzung PLUS | 1'135'000 |
| Ausbau 1: Variante Polizei | 300'000 |
| 28 Ausbau 2 | 755'000 |
| 29 Honorare | 2'000'000 |
| 4 Umgebung | 60'000 |
| 41 Roh- und Ausbauarbeiten | 10'000 |
| 42 Gartenanlagen | 50'000 |
| 5 Baunebenkosten und Uebergangskonten | 810'000 |
| 50 Wettbewerbskosten | 50'000 |
| 51 Bewilligungen, Gebühren | 25'000 |
| 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation | 65'000 |
| 53 Versicherungen | 25'000 |
| 55 Bauherrenleistungen | 50'000 |
| 56 Uebrige Baunebenkosten | 45'000 |
| 58 Kosten für Bauteuerung (seit 2017, Annahme 5%) | 550'000 |
| 6 Reserve | 1'200'000 |
| 7 Provisorien | 560'000 |
| 9 Ausstattung | 580'000 |
| Grobkostenschätzung Total (+/- 25 %) | 13'970'000 |

Instandsetzung + Variante Grossverteiler

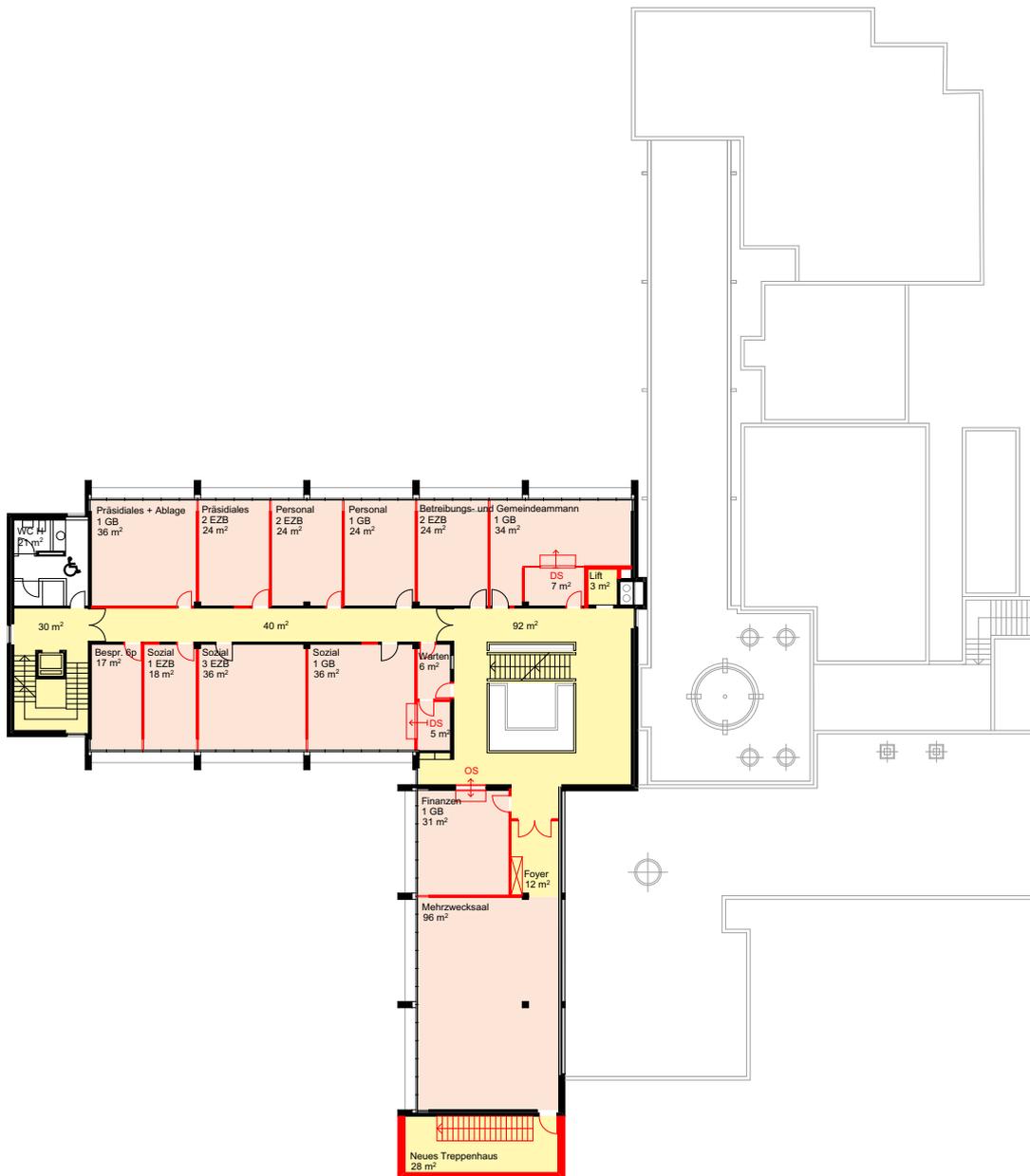
Ebenso die Variante Grossverteiler, lässt sich relativ gut im Bestand integrieren. Im Untergeschoss angeordnet, wird ein Teil in der ehemaligen Zivilschutzanlage und ein Teil im Untergeschoss des Hauptgebäudes plaziert. Ein direkter Zugang wird von der Schwerzenbachstrasse geschaffen. Die Anlieferung erfolgt von Westen über die Kehrstrasse über einen Warenlift. Die Parkierung erfolgt neben der Tiefgarage im Aussenraum entlang der Wigartenstrasse. Einschränkend ist die Raumhöhe von rund 2.60m.

Das Raumprogramm der Gemeinde kann gut integriert werden. Im Erdgeschoss entsteht zudem ein attraktives Gastroangebot zum Platz und belebt diesen zusätzlich.

Der vergrössterte Polizeiposten hat mit den geforderten Grössen keinen Platz im Gebäude.

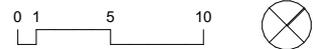
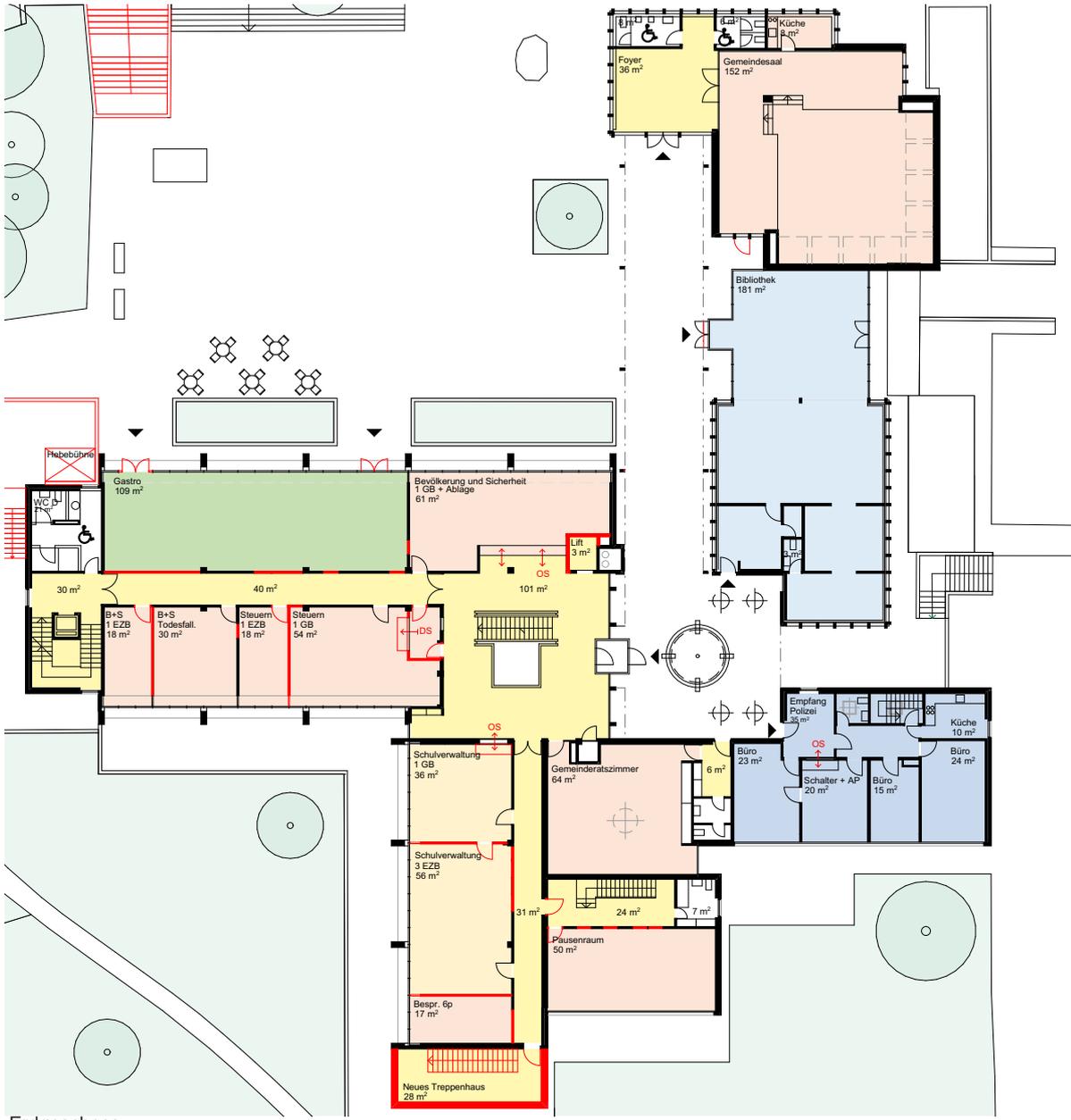


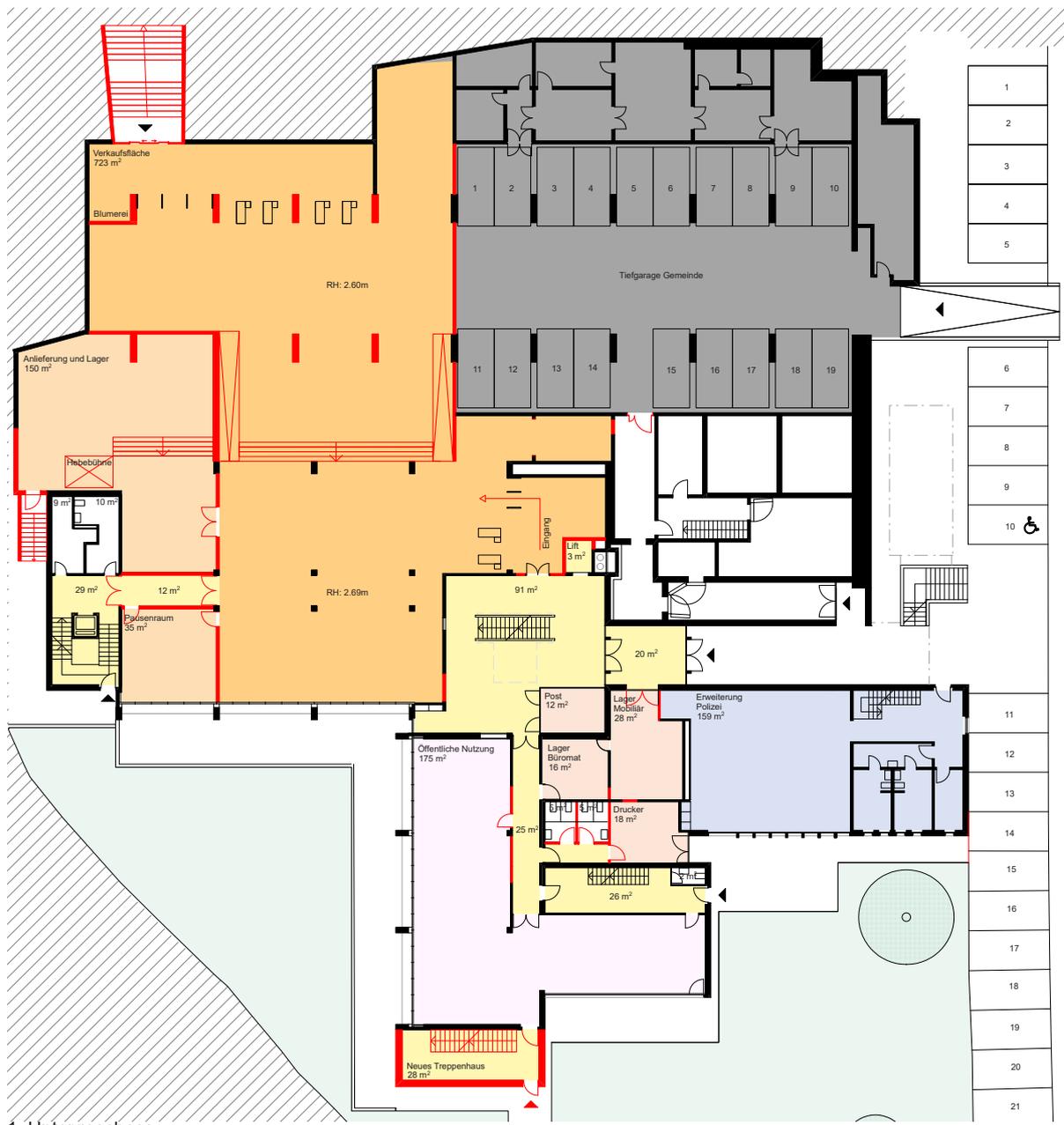
2. Obergeschoss

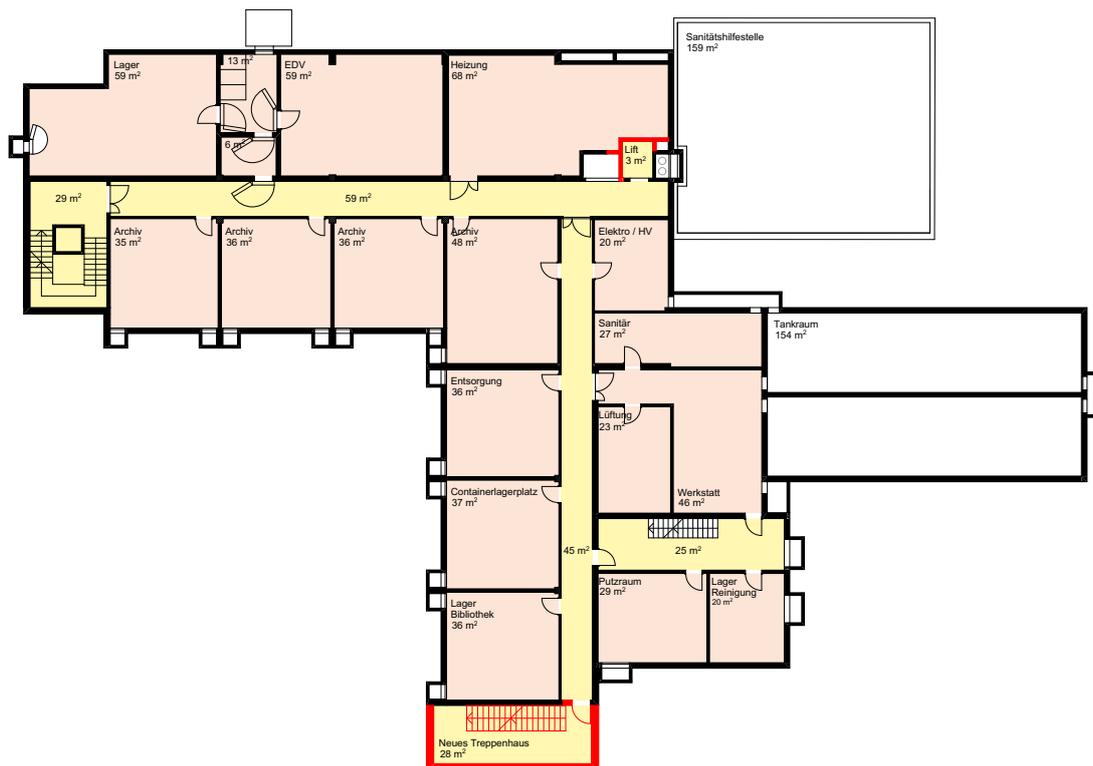


1. Obergeschoss



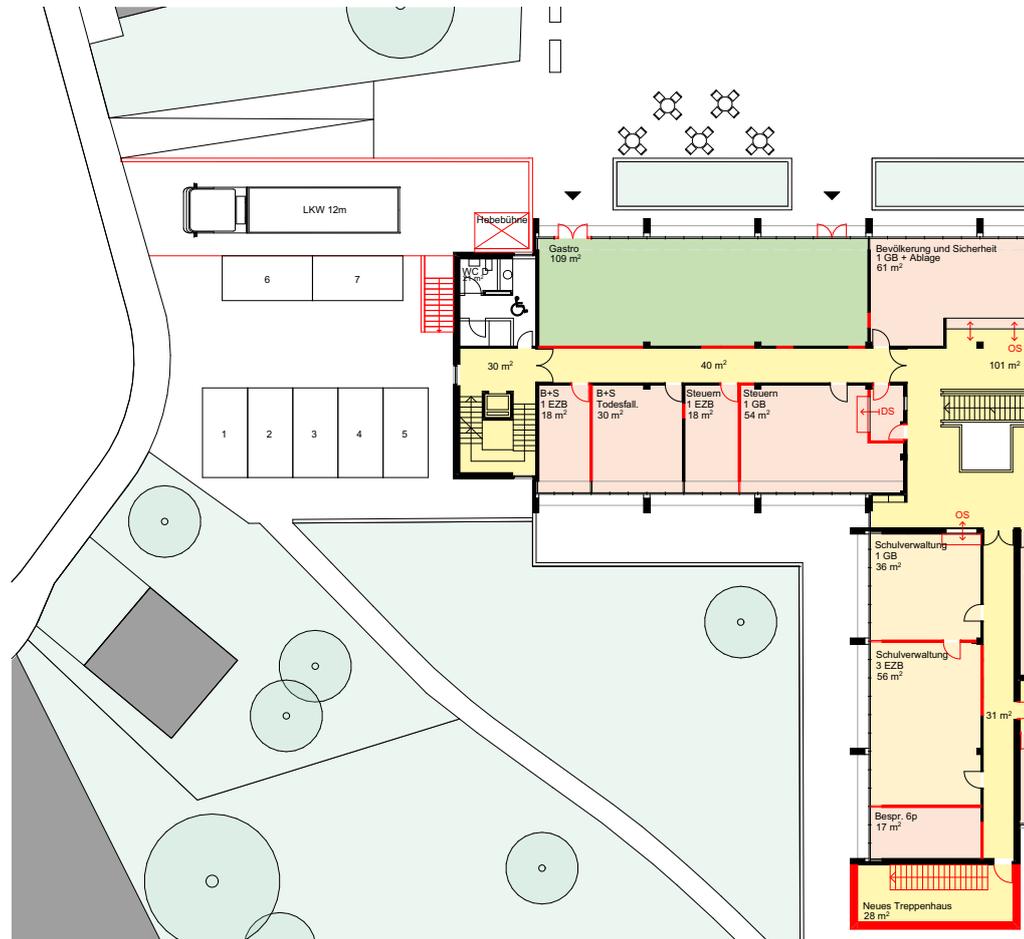






2. Untergeschoss





1. Anlieferung



Flächen

| Abteilung / Räume | SOLL | IST |
|------------------------|---------------------------------------|---|
| Präsidiales | 70.8m ² | 60m ² |
| Personal | 54.4m ² | 48m ² |
| Liegenschaften | 57.6m ² | 54m ² |
| Betreibungs und G. | 67.8m ² | 65m ² |
| Bevölkerung und S. | 95.6m ² | 106m ² |
| Soziales | 96.6m ² | 101m ² |
| Hoch und Tiefbau | 62.4m ² | 63m ² |
| Werke | 63.6m ² | 62m ² |
| Finanzen | 56.4m ² | 61m ² |
| Steuern | 67.8m ² | 72m ² |
| Bibliothek | 174.4m ² | 181m ² |
| Schulverwaltung | 85.2m ² | 92m ² |
| Kirche | 14.4m ² | 15m ² |
| Friedensrichter | 14.4m ² | 15m ² |
| Öffentliche Nutzung | 250m ² | 175m ² |
| Nebenräume | >37m ² | >37m ² |
| Nebenräume Präsidiales | 239m ² | 186m ² |
| Sitzungszimmer | 337m ² | 387m ² |
| Kantonspolizei | 278m ² | 286m ² |
| Gastro | 107m ² | 109m ² |
| Grossverteiler | 600m ² -1200m ² | 908m ² |
| | | +176m ² Nebenräume und Lager |

Soll gemäss Raumprogramm

Legende

| | |
|---|------------------------|
|  | Gemeindeverwaltung |
|  | Bibliothek |
|  | Schulverwaltung |
|  | Kirche |
|  | Friedensrichter |
|  | Öffentliche Nutzung |
|  | Kantonspolizei |
|  | Gastro |
|  | Grossverteiler |
|  | Öffentliche Tiefgarage |
|  | GB Grossraumbüro |
|  | EZB Einzelbüro |
|  | AP Arbeitsplatz |
|  | OS Schalter offen |
|  | DS Diskretschalter |
|  | L+P Lager und Putzraum |

Parkplätze Tiefgarage + Aussen

| Zugehörigkeit | IST | SOLL |
|-----------------|-----|------|
| Verwaltung | 20 | 16 |
| Bibliothek | 3 | 2 |
| Schulverwaltung | 2 | 1 |
| Polizei | 8 | 6 |
| Gastro | 6 | 5 |
| Grossverteiler | 24 | 18 |

Anz. 48

Soll gemäss Raumprogramm

Kosten Instandsetzung PLUS mit Variante Grossverteiler

| BKP | Bezeichnung | CHF inkl. MWST |
|---|--|-------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 980'000 |
| 10 | Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen | 25'000 |
| 11 | Abbruch, Schadstoffsanierungen | 830'000 |
| 13 | Gemeinsame Baustelleneinrichtung | 95'000 |
| 15 | Anpassungen Hausanschluss Elektro | 30'000 |
| 2 | Gebäude | 10'680'000 |
| 21 | Rohbau 1 | 810'000 |
| 22 | Rohbau 2 | 2'410'000 |
| 23 | Elektroanlagen | 1'340'000 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen | 510'000 |
| 25 | Sanitäranlagen | 450'000 |
| 26 | Transportanlagen | 70'000 |
| 27 | Ausbau 1: Instandsetzung PLUS | 1'135'000 |
| | Ausbau 1: Variante Grossverteiler, inkl. Lift | 1'100'000 |
| 28 | Ausbau 2 | 755'000 |
| 29 | Honorare, angepasst | 2'100'000 |
| 4 | Umgebung | 160'000 |
| 41 | Roh- und Ausbuarbeiten | 10'000 |
| 42 | Gartenanlagen, inkl. Anlieferung | 150'000 |
| 5 | Baunebenkosten und Uebergangskonten | 810'000 |
| 50 | Wettbewerbskosten | 50'000 |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren | 25'000 |
| 52 | Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation | 65'000 |
| 53 | Versicherungen | 25'000 |
| 55 | Bauherrenleistungen | 50'000 |
| 56 | Uebrige Baunebenkosten | 45'000 |
| 58 | Kosten für Bauteuerung (seit 2017, Annahme 5%) | 550'000 |
| 6 | Reserve | 1'200'000 |
| 7 | Provisorien | 560'000 |
| 9 | Ausstattung | 580'000 |
| Grobkostenschätzung Total (+/- 25 %) | | 14'970'000 |

Grundlagen:

- Projektdefinition und Grundlagen gemäss Machbarkeitsstudie von CBA, Stand. 11.4.2017
- Kostenangaben von htb Ingenieure und Planer, Machbarkeitsstudie, 26.4.2017
- Kostenangaben von 3-Plan Haustechnik, Zustandsanalyse & Sanierungskonzept, 27.4.2017
- Preisstand 1.4.2021, alle Preise inkl. 7.7 % MWST

Nicht enthalten:

- Subventionen aus Gebäudeprogramm, Minergie und GVZ
- Allfällige Anpassungen an Werkleitungen im öffentlichen Grund
- Bauherrenkosten: Zinsen, Baufinanzierung, Servitute, Grundstückskosten, Unterhalt
- Kosten für Hochwasserschutzmassnahmen
- Bestandesaufnahmen und Rissprotokolle an Nachbargebäude

Instandsetzung + Variante Erweiterung

Damit dem Grossverteiler und dem Polizeiposten ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden können, muss das bestehende Volumen vergrössert werden. Ein neues Volumen wird an der heute unattraktiv gestalteten Seite zur Wigartenstrasse platziert. Dies verbessert die Attraktivität und Öffentlichkeit des Gebäudesockels zur Wigartenstrasse bis in den Freiraum auf der Nordwestseite. Auf Platzebene entsteht mit dem Gastroangebot eine attraktive Nutzung. Die Anlieferung und Zufahrt der Parkplätze des Grossverteilers erfolgt neu über eine Rampe von der Kehrstrasse. Die bestehende Raumhöhe der Tiefgarage ist mit 2.60 m i.L zu gering und wird auf 3.10 m i.L abgesenkt. Aufgrund der Gefällsverhältnisse der Rampe, ist die maximal machbare Raumhöhe eingeschränkt. Die Unterfangung der Garage ist mit hohen Kosten verbunden, welche grob geschätzt in den Kosten enthalten sind und bei einer weiteren Projektierung frühzeitig überprüft werden müssen. Das Raumprogramm der Gemeinde kann gut integriert werden und der neue Gemeindesaal befindet sich in der Aufstockung des Südostflügels.

Insgesamt ist die Variante mit grösseren Eingriffen in die Gebäudestruktur verbunden, was sich auch in den Kosten niederschlägt. Es entsteht jedoch ein gutes Raumangebot für alle Nutzer, mit einigen betrieblichen Einschränkungen bei der Anlieferung und der Parkierung. Der qualitativste Teil des Bestandes kann mit dieser Variante erhalten werden und mit dem Ergänzungsbau zur Wigartenstrasse entsteht neues Potential für die Öffentlichkeit.

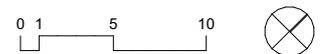


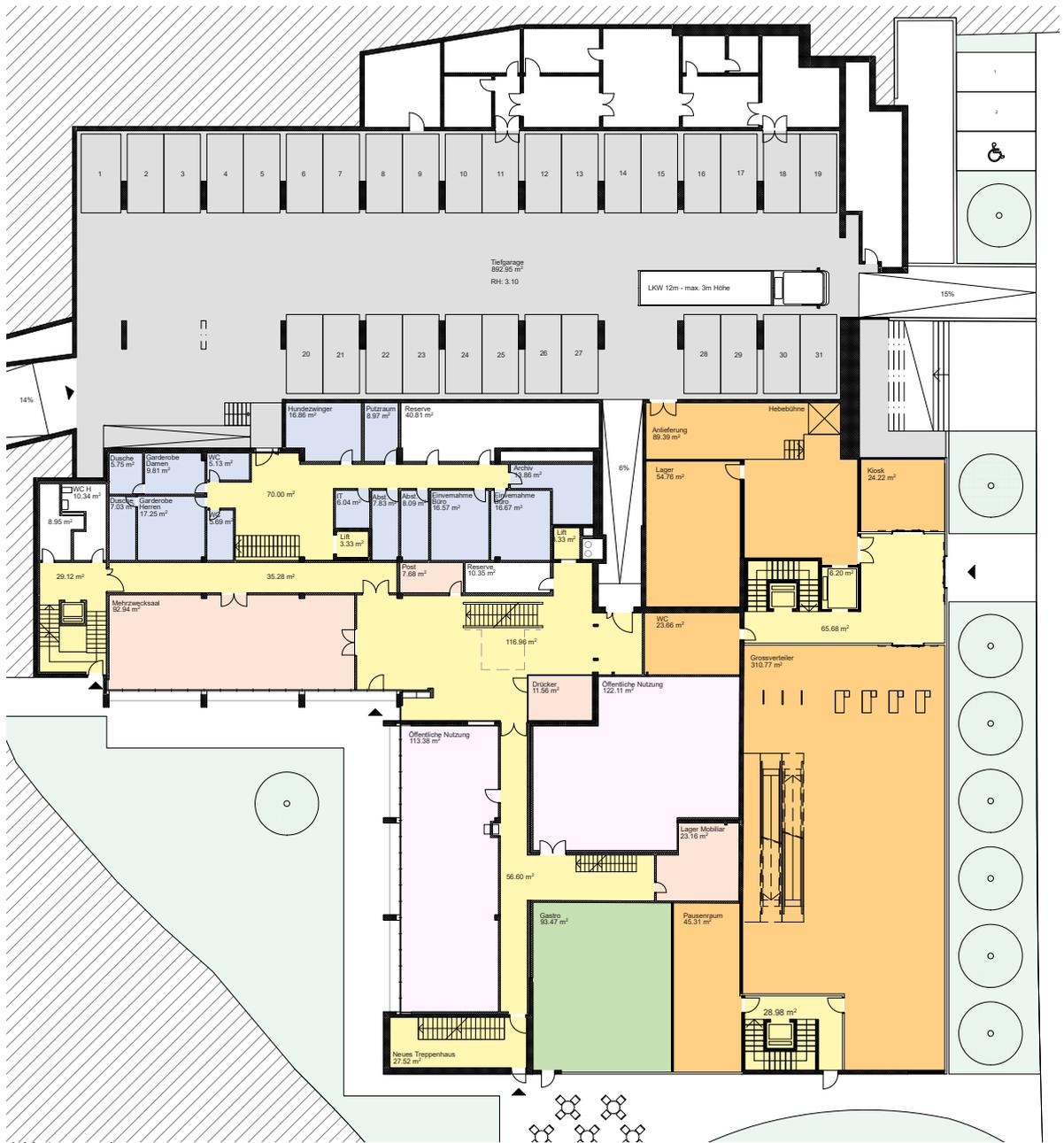
2. Obergeschoss

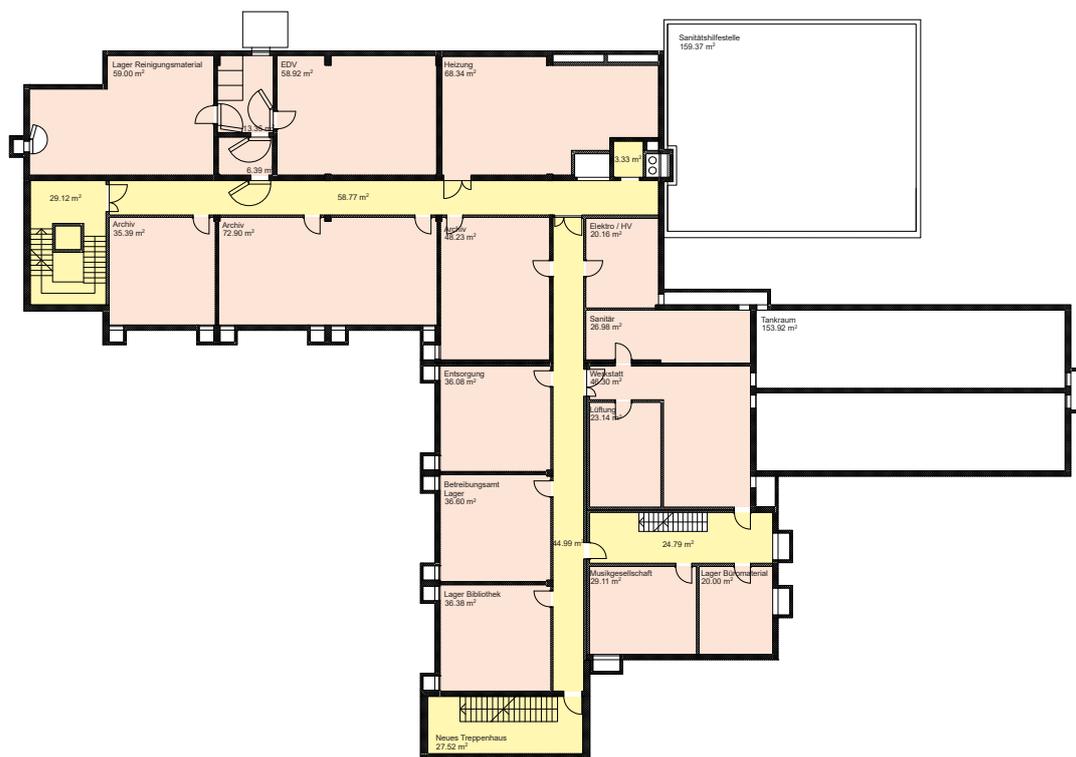




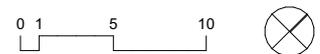
1. Obergeschoss

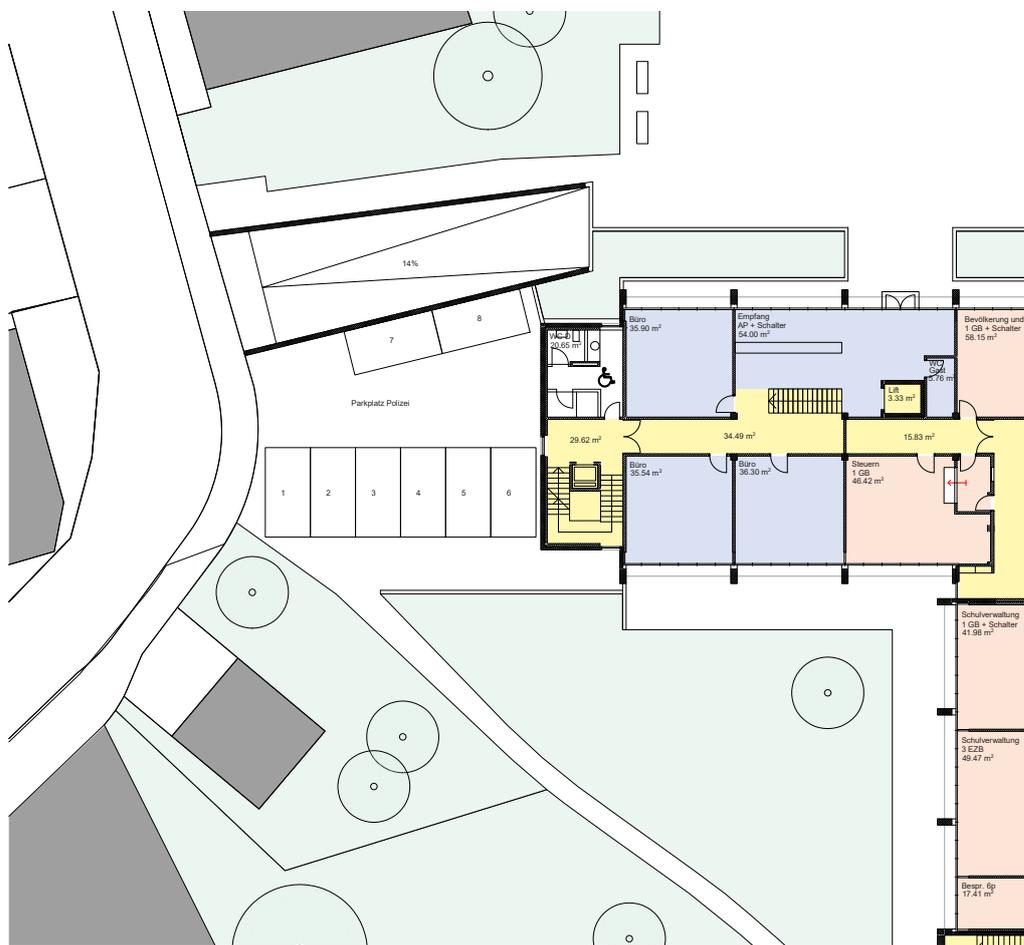






2. Untergeschoss





Parkierung / Rampe



Flächen

| Abteilung / Räume | SOLL | IST |
|------------------------|---------------------------------------|---|
| Präsidiales | 70.8m ² | 60m ² |
| Personal | 54.4m ² | 48m ² |
| Liegenschaften | 57.6m ² | 54m ² |
| Betreibungs und G. | 67.8m ² | 65m ² |
| Bevölkerung und S. | 95.6m ² | 88m ² |
| Soziales | 96.6m ² | 118m ² |
| Hoch und Tiefbau | 62.4m ² | 63m ² |
| Werke | 63.6m ² | 61m ² |
| Finanzen | 56.4m ² | 54m ² |
| Steuern | 67.8m ² | 61m ² |
| Bibliothek | 174.4m ² | 210m ² |
| Schulverwaltung | 85.2m ² | 91m ² |
| Kirche | 14.4m ² | 18m ² |
| Friedensrichter | 14.4m ² | 18m ² |
| Öffentliche Nutzung | 250m ² | 235m ² |
| Nebenräume | >37m ² | >37m ² |
| Nebenräume Präsidiales | 239m ² | 235m ² |
| Sitzungszimmer | 337m ² | 367m ² |
| Kantonspolizei | 511m ² | 465m ² |
| Gastro | 107m ² | 186m ² |
| Grossverteiler | 600m ² -1200m ² | 1042m ² |
| | | +955m ² Nebenräume, Lager, Terrasse |

Soll gemäss Raumprogramm

Parkplätze Tiefgarage + Aussen

| Zugehörigkeit | IST | SOLL |
|-----------------|-----|------|
| Verwaltung | 20 | 9 |
| Bibliothek | 3 | 3 |
| Schulverwaltung | 2 | 2 |
| Polizei | 8 | 8 |
| Gastro | 6 | 6 |
| Grossverteiler | 24 | 12 |

Anz. 41

Soll gemäss Raumprogramm

Legende

| | |
|--|------------------------|
|  | Gemeindeverwaltung |
|  | Bibliothek |
|  | Schulverwaltung |
|  | Kirche |
|  | Friedensrichter |
|  | Öffentliche Nutzung |
|  | Kantonspolizeiposten |
|  | Gastro |
|  | Grossverteiler |
|  | Öffentliche Tiefgarage |
|  | GB Grossraumbüro |
|  | EZB Einzelbüro |
|  | AP Arbeitsplatz |
|  | OS Schalter offen |
|  | DS Diskretschalter |
|  | L+P Lager und Putzraum |

Kosten Instandsetzung PLUS mit Variante Erweiterung

| BKP | Bezeichnung | CHF inkl. MWST |
|---|--|-------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 1'090'000 |
| 10 | Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen | 25'000 |
| 11 | Abbruch, Schadstoffsanierungen | 930'000 |
| 13 | Gemeinsame Baustelleneinrichtung | 95'000 |
| 15 | Anpassungen Hausanschluss Elektro | 40'000 |
| 2 | Gebäude | 17'780'000 |
| 21 | Rohbau 1 | 810'000 |
| 22 | Rohbau 2 | 2'410'000 |
| 23 | Elektroanlagen | 1'340'000 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen | 510'000 |
| 25 | Sanitäranlagen | 450'000 |
| 26 | Transportanlagen | 70'000 |
| 27 | Ausbau 1: Instandsetzung PLUS | 1'135'000 |
| | Variante Erweiterung, Neubau BKP 2 | 5'200'000 |
| | Variante Unterfangung Tiefgarage BKP 2 | 1'600'000 |
| 28 | Ausbau 2 | 755'000 |
| 29 | Honorare, angepasst | 3'500'000 |
| 4 | Umgebung | 160'000 |
| 41 | Roh- und Ausbuarbeiten | 10'000 |
| 42 | Gartenanlagen, inkl. Anlieferung | 150'000 |
| 5 | Baunebenkosten und Uebergangskonten | 880'000 |
| 50 | Wettbewerbskosten | 70'000 |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren | 40'000 |
| 52 | Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation | 90'000 |
| 53 | Versicherungen | 35'000 |
| 55 | Bauherrenleistungen | 50'000 |
| 56 | Uebrige Baunebenkosten | 45'000 |
| 58 | Kosten für Bauteuerung (seit 2017, Annahme 5%) | 550'000 |
| 6 | Reserve | 1'950'000 |
| 7 | Provisorien | 560'000 |
| 9 | Ausstattung | 580'000 |
| Grobkostenschätzung Total (+/- 25 %) | | 23'000'000 |

Grundlagen:

- Projektdefinition und Grundlagen gemäss Machbarkeitsstudie von CBA, Stand, 11.4.2017
- Kostenangaben von htb Ingenieure und Planer, Machbarkeitsstudie, 26.4.2017
- Kostenangaben von 3-Plan Haustechnik, Zustandsanalyse & Sanierungskonzept, 27.4.2017
- Preisstand 1.4.2021, alle Preise inkl. 7.7 % MWST

Nicht enthalten:

- Subventionen aus Gebäudeprogramm, Minergie und GVZ
- Allfällige Anpassungen an Werkleitungen im öffentlichen Grund
- Bauherrenkosten: Zinsen, Baufinanzierung, Servitute, Grundstückskosten, Unterhalt
- Kosten für Hochwasserschutzmassnahmen
- Bestandesaufnahmen und Rissprotokolle an Nachbargebäude



Visualisierung Erweiterung Volumen

Dimensionen Erweiterung:
Länge: 39m
Breite: 13m
Höhe: 12m ab 450.00 m.ü.M

05 Variantenvergleich

Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Fällanden

| | Instandsetzung | Instandsetzung plus |
|--------------------------------------|---|---|
| Gesetzliche Auflagen | o | o |
| Betrieb | - | + |
| Städtebauliche Anordnung | o | o |
| Baukultur, Umgang mit Bestand | + | + |
| Energie | o | o |
| Gebäudetechnik | + | + |
| Mengen | 4'850 m ² GF* 15'059 m ³ GV* | 4'850 m ² GF* 15'059 m ³ GV* |
| Kosten inkl. 10% Reserve | 12.5 Mio. Tiefgarage Bestand, Provisorium exkl. Hochwasserschutz | 13.5 Mio. Tiefgarage Bestand, Provisorium exkl. Hochwasserschutz |
| Tiefgarage | best. 24 PP | 30 PP |
| Kennwerte BKP-1-9 | 574 CHF / m ³ BKP 2 797 CHF / m ³ BKP 1-9 | 630 CHF / m ³ BKP 2 863 CHF / m ³ BKP 1-9 |
| Chancen/Vorteile | - kürzerer Zeitraum bis Bezug - keine baurechtlichen Risiken | - optimiert für Betrieb - 2. OG frei für Mieter - Auflösung Wohnung - verbesserte Schaltersituation - zusätzliche Treppenanlage |
| Risiken/Nachteile | - geringe Wirtschaftlichkeit (Bürorestflächen) | |
| Empfehlung | o | + |

* GF = Geschossfläche

* GV = Gebäudevolumen, exkl. Tiefgarage

Subventionen:

GVZ, Gebäudeprogramm nicht berücksichtigt

Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Fällanden

| | Instandsetzung + V. Polizei | Instandsetzung + V. Grossverteiler | Instandsetzung + V. Erweiterung |
|--------------------------------------|--|---|---|
| Gesetzliche Auflagen | o | o | o |
| Betrieb | o | o | + |
| Städtebauliche Anordnung | o | o | + |
| Baukultur, Umgang mit Bestand | + | + | + |
| Energie | + | + | + |
| Gebäudetechnik | + | + | + |
| Mengen | 4'850 m ² GF* 15'059 m ³ GV* | 4'850 m ² GF* 15'059 m ³ GV* | 6'000 m ² GF* 19'659 m ³ GV* |
| Kosten inkl. 10% Reserve | 14.0 Mio Tiefgarage, Provisorium Ausbau Polizei | 15.0 Mio Tiefgarage, Provisorium Ausbau Grossverteiler | 23.0 Mio. Tiefgarage, Provisorium Erweiterung |
| Tiefgarage | 30 PP | 19 PP | 41 PP |
| Kennwerte BKP-1-9 | 650 CHF / m ³ BKP 2 930 CHF / m ³ BKP 1-9 | 710 CHF / m ³ BKP 2 995 CHF / m ³ BKP 1-9 | 904 CHF / m ³ BKP 2 1170 CHF / m ³ BKP 1-9 |
| Chancen/Vorteile | - Belebung Dorfplatz - städtebauliche Anordnung - Polizei integriert | - Belebung Dorfplatz - städtebauliche Anordnung - Grossverteiler integriert | - Belebung Dorfplatz - städtebauliche Anordnung - Grossverteiler integriert - Polizei integriert |
| Risiken/Nachteile | - Bedürfnis Grossverteiler fehlt | - Bedürfnis Polizei fehlt | |
| Empfehlung | o | o | + |

* GF = Geschossfläche

* GV = Gebäudevolumen, exkl. Tiefgarage

Subventionen:

GVZ, Gebäudeprogramm nicht berücksichtigt

05 KONTAKTE

Eigentümerversretung

- Martin Weber, Ext. Mitarbeiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften
Tel. 043 355 35 81, martin.weber@faellanden.ch

Verwaltung, Gemeinde

Gemeinde Fällanden

- Leta Bezzola Moser, Gemeindeschreiberin
Tel. 043 355 35 96, leta.bezzola@faellanden.ch

Bewilligungsbehörden

Feuerpolizei, Kanalisation, Katasterkopien, Geometer/amtliche Vermessung

- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
Tel. 044 802 77 35, info@gossweiler.com

Hoch- und Tiefbau, Werkleitungen

- Abteilung Hoch- und Tiefbau Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Tel. 043 355 35 15, hochbau-tiefbau@faellanden.ch

Wasserversorgung, Werkleitungen

- Abteilung Werke, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Tel. 043 355 35 65, werke@faellanden.ch

GVZ Gebäudeversicherung

- Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Thurgauerstrasse 56, 8090 Zürich
Tel. 044 308 21 11, info@gvz.ch

Hindernisfreies Bauen

- Behindertenkonferenz Zürich, Kernstrasse 57, 8004 Zürich
Tel. 043 243 40 04, bauberatung@bkz.ch

