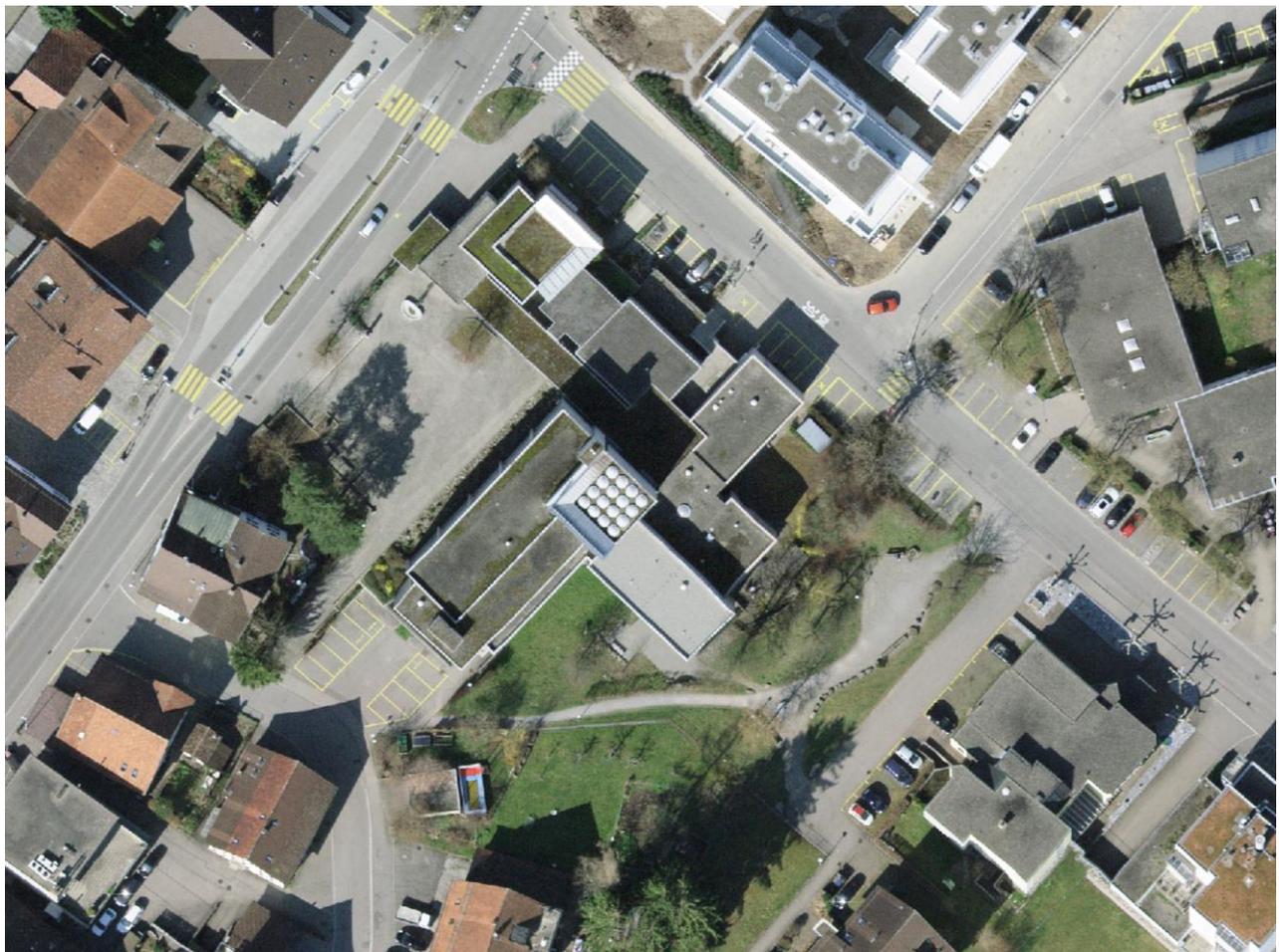




Neubau oder Sanierung Gemeindezentrum

# PLANUNGSPROZESS UND PROJEKTDEFINITION



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG  
Zina Lindemann, Antonio Quesada

**Titelbild**

Orthophoto GIS ZH

Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>5</b>
1.1	Herausforderungen	5
1.2	Gebäudeschutz versus Neubau	6
<b>2</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>9</b>
3.1	Zonenplan	9
3.2	Zone für öffentliche Bauten	9
3.3	Teilrevision Nutzungsplanung	11
3.4	Lärmemissionen Schwerzenbachstrasse	13
<b>4</b>	<b>NUTZUNGSANTEILE</b>	<b>15</b>
4.1	Städtebauliches Potenzial	15
4.2	Flächenlayout Nutzungen	17
<b>5</b>	<b>KONZEPTE</b>	<b>18</b>
5.1	Städtebauliche Einordnung	18
5.2	Freiraum	19
5.3	Nutzungsverteilung pro Konzept	21
5.4	Nutzungsverteilung im Überblick	25
<b>6</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>26</b>
6.1	Erschliessung Schwerverkehr	26
6.2	Stellungnahme Tiefbauamt	27
6.3	Ausbaugrad Kehrstrasse	27
<b>7</b>	<b>PARKPLATZBERECHNUNG</b>	<b>30</b>
7.1	Ausmass Tiefgarage Gemeindezentrum	30
7.2	Parkplatzberechnung	32
7.3	Parkplatzberechnung nach BZO und ÖV-Güteklasse	33
<b>8</b>	<b>NEUBAU-KONZEPTE</b>	<b>37</b>
8.1	Konzeptvarianten 1–4	37
8.2	Fazit städtebaulicher Kontext	45
8.3	Fazit Freiraumqualität	45
<b>9</b>	<b>SANIERUNGSKONZEPTE</b>	<b>47</b>
9.1	Zusammenfassung Sanierungsvarianten Gemeindehaus	47
<b>10</b>	<b>SANIERUNG IM VERGLEICH ZUM NEUBAU</b>	<b>51</b>
<b>11</b>	<b>AUSWERTUNG NACHHALTIGKEIT</b>	<b>55</b>
11.1	SNBS Bewertungssystem	55
11.2	Zertifizierungsregeln Neubau	56
11.3	Zertifizierungsregeln Sanierungen	56
11.4	Annahmen für Berechnung	56
11.5	Auswertung/Ergebnisse SNBS-Vergleich	57
<b>12</b>	<b>GROBKOSTENSCHÄTZUNG +/- 30 %</b>	<b>60</b>
<b>13</b>	<b>KOSTENSCHÄTZUNG NACH DCF-METHODE</b>	<b>64</b>
13.1	Vorgaben für die DCF-Berechnung	64
13.2	Annahmen für die Variantenberechnungen	65
13.3	Bewertungsergebnisse	67
13.4	Finanzierungs- und Eigentumsmodelle	68

13.5	Zeitplan Neubau und Instandsetzung Plus	68
13.6	Vorteile Neubau versus Sanierung	69
<b>14</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>71</b>
14.1	Raumprogramm Neubau	71
	<b>BEILAGEN</b>	<b>73</b>

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 Herausforderungen

### **Umfangreiche Anpassungen der Gebäudesubstanz**

Die Zukunft des heutigen Gemeindehauses an der Kreuzung der Schwerzenbachstrasse/Wigartenstrasse steht schon seit längerem zur Diskussion.

Aktuell zeigt sich, dass der rund 50 Jahre alte Gebäudekomplex auf dem Grundstück Kat. Nr. 4988 dringend saniert werden muss, um grössere Folgeschäden zu vermeiden. In diesem Zusammenhang besteht ein breites Spektrum von weiteren Problemen, die neben den alters- und witterungsbedingten Schäden anzugehen sind. Dies betrifft energetische und feuerpolizeiliche Vorschriften, die Erdbebensicherheit, den Brandschutz und mögliche Altlasten.

### **Überproportionales Raumangebot**

Abgesehen von den Problemen bezüglich Gebäudesubstanz stellt sich auch die Frage, wie das bestehende Raumangebot auf die aktuellen Bedürfnisse abzustimmen ist. Das Gebäude wurde in der Aufbruchstimmung der späten 60er-Jahre entwickelt, die Bauvollendung war 1974. Die Babyboom-Jahre waren schon seit über 10 Jahren vorbei und die damalige Annahme eines doppelt so starken Bevölkerungswachstums traf nicht ein. Das bedeutet, dass das Raumangebot für die Bedürfnisse viel zu gross bemessen wurde.

### **Anpassung der Strassenräume an neue Ausrichtung**

Betrachtet man neben dem eigentlichen Gebäude auch dessen unmittelbares Umfeld, ist festzustellen, dass die Mängel einer guten Aussenraumqualität an allen Ecken spürbar sind. So leidet die Schwerzenbachstrasse seit Jahren an der grossen Verkehrslast, während die Wigartenstrasse zusehends eine Zentrumsfunktion übernimmt. Eine Anpassung der Strassenräume an ihre neuen Ausrichtungen erfolgte bis anhin nicht. Auch die heutige Parkanlage im Südosten des Grundstücks könnte durch eine Neukonzeption viel besser in die Situation integriert werden und für die Bevölkerung einen Grünraum mit hoher Aufenthaltsqualität bilden.

### **Veränderte Nutzungsausrichtungen im Umfeld**

Mit der Verlagerung der Zentrumsentwicklung in Richtung Wigartenstrasse und den verschiedenen publikumsorientierten Einrichtungen wie Post, Coop oder dem Gemeinschaftszentrum, das sich im ehemaligen Kindergarten Wigarten hinter der Post befindet, gibt es nun Gewerbenutzungen entlang der Schwerzenbachstrasse, die kaum überleben können, da ihnen eine Anbindung fehlt. Vorstellbar ist, dass ein Grossverteiler (Migros, Volg, Denner etc.) auf dem heutigen Gemeindehaus-Grundstück eine Scharnierfunktion übernehmen könnte, indem mit einer publikumsorientierten Nutzung beide Strassenabschnitte funktional verbunden werden.

## 1.2 Gebäudeschutz versus Neubau

### Schutzabklärung

Von DENKMALaktiv, Winterthur

Im Vorfeld wurde bereits eine Schutzabklärung über den heutigen Gebäudekomplex (erbaut von Schindler, Spitznagel und Burkhard Architekten) veranlasst. Dabei wurde eine bauanalytische Untersuchung des Gebäudekomplexes vorgenommen. Aus dieser Analyse resultierte ein beleuchtender Bericht zur Schutzwürdigkeit gemäss den Schutzfaktoren § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Auszug § 203 Abs. 1 lit. c PBG

*Schutzobjekte sind: Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.*

### Beleuchtender Bericht

mit Einbezug der Machbarkeitsstudie  
«Sanierung» vom April 2020

Im beleuchtenden Bericht wurden gleichzeitig die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie der Architekten Camenzind und Bosshard einbezogen, die Vorschläge für Sanierungsmassnahmen erarbeiteten. Grundsätzlich wird der Gemeindehauskomplex nach den Schutzkriterien als wichtiger Zeitzeuge dem sogenannten «Brutalismus» der Bauboomjahre der späten Nachkriegsmoderne zugewiesen.

### Pro Qualität Gebäudekomplex kontra städtebauliche Einpassung

Im Bericht wird kritisch festgehalten, dass die städtebaulichen Qualitäten des Gemeindehauskomplexes in Bezug auf dessen Umgebung eher negativ zu bewerten sind. Andererseits wird der sensible Umgang mit der Volumetrie hervorgehoben. In der Erhaltungsempfehlung wird festgehalten, dass der Gebäudekomplex aufgrund seines hohen Eigenwerts in seiner wichtigen Stellung im Ortsbild integral unter Schutz zu stellen ist.

### Machbarkeitsstudie für Neubauten

Anlässlich zweier Workshops mit der Bevölkerung im Sommer 2020 und Herbst 2021 wurde aber vermehrt die schlechte Nutzbarkeit des Gebäudes hervorgehoben. Hinzu kommen die veränderten Umstände im Aussenraum, die ebenfalls dafür sprechen, dass das Gebäude nicht nur solitär betrachtet werden kann, sondern der städtebauliche Kontext gleich zu gewichten ist. Deshalb wurde eine zweite Machbarkeitsstudie gewünscht, die die städtebaulichen Qualitäten und das Nutzungspotenzial gesamthaft beleuchten soll. Das Ergebnis liegt in diesem Bericht vor.

### Umfassende Beurteilungsgrundlage

Mit der Machbarkeitsstudie für ein neues Gemeindezentrum mit Drittnutzungen soll eine zusätzliche Beurteilungsgrundlage geschaffen werden, damit die kardinalen Fragen Erhalt und Sanierung oder Abbruch und Neubau Gemeindezentrum mit Drittnutzungen fundiert beantwortet werden können.

## 2 AUFGABENSTELLUNG

### Klärung und Optimierung des Entwicklungspotenzials

An das Neubauprojekt wird ein grosses Bündel an komplexen städtebaulichen und nutzungsspezifischen Herausforderungen, ergänzt mit vielen Wünschen und Anforderungen aus der Bevölkerung, gestellt.

Die Setzung eines Neubaus oder der Neubauten soll im Dialog mit den neuen Strassenraumansprüchen stehen. Gleichzeitig soll eine attraktive Adressierung für ein neues Gemeindezentrum entstehen. Denkbar ist, dass neben diesen öffentlichen Nutzungen auch ein attraktives Wohnungsangebot an zentralster Lage generiert werden kann. Ein hochwertiger Aussenraum soll für die Einwohnerinnen und Einwohner, Besucher, Kunden und Passanten eine Möglichkeit des Verschlaufens im Grünen gewährleisten.

Nebst den städtebaulichen, freiraum- und nutzungsspezifischen Prämissen musste geprüft werden, ob die heutige Erschliessung für den MIV, den Langsamverkehr und den Warenumsatz im Hinblick auf die sich verlagernde Bedeutung der angrenzenden Strassen immer noch richtig ist.

### Zu klärende Fragestellungen

Als Entscheidungsgrundlagen für die Festlegung der künftigen Entwicklung des Areals waren im Rahmen von Konzeptstudien folgende Aspekte zu beleuchten:

Bebauung

Welches ist eine städtebaulich gut integrierte Volumenkonfiguration des neuen Gemeindezentrums im örtlichen Kontext? Wie kann die neue Gebäudedisposition die Zentrumsfunktion am besten unterstützen? Wie kann der neue Nutzungsmix am besten mit der Umgebung korrespondieren? Welche Erschliessungsszenarien erfordern welche baulichen Massnahmen? Wie und wo ist die Adressierung vorzusehen und welche gestalterischen Massnahmen sind dafür erforderlich?

Nutzung

Welcher Nutzungsmix ist unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben wie Gemeindehaus und Polizeiposten zweckmässig?

Verkehr

Wie ist der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die interne Erschliessung am besten zu organisieren? Welche Auswirkungen hat ein erweitertes Nutzungsspektrum und ein anderes Erschliessungskonzept auf das übergeordnete, angrenzende bzw. arealinterne Verkehrsnetz? Wie und in welchem Umfang kann ein neues Parkierungskonzept am besten integriert werden, ohne zu viel Boden ober- oder unterirdisch zu versiegeln?

Freiräume

Welche Freiräume und Aussenraumqualitäten (Platz, Park etc.) müssen gesichert werden? Ist der Freiraum zur Wigartenstrasse hin zu öffnen oder ist er verkehrsabgewandt arealintern zu lösen? Wer soll den Freiraum nutzen? Wird der Freiraum für die Öffentlichkeit und die Anwohner unterschiedlich gestaltet?

## Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter erstreckt sich über die Parzelle Kat. Nr. 4988. Der Einbezug weiterer angrenzender Grundstücke ist nicht gewünscht. Jedoch ist das Zusammenwirken der öffentlichen angrenzenden Strassenräume zu beachten.

Amtliche Vermessung, GIS Kanton Zürich



Gemeindehaus bestehend  
Sicht von der Wigartenstrasse



Gemeindehaus bestehend  
Eingang zur Wigartenstrasse



## 3 BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1 Zonenplan

#### Zonenzuteilung

Die Parzelle Kat. Nr. 4988 liegt vollumfänglich in der Zone für öffentliche Bauten. Angrenzend sind die Kernzonen A und B und die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3D.

ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zürich



### 3.2 Zone für öffentliche Bauten

#### Nutzungseinschränkungen in der Zone für öffentliche Bauten

Gemäss § 60 PBG sind in der Zone für öffentliche Bauten nur öffentliche Bauaufgaben zu erfüllen. Als öffentliche Aufgaben gilt auch der Bau von Alterswohnungen. Ein Gemeindezentrum mit weiteren Mantelnutzungen, ausgenommen Alterswohnungen, kann in der heutigen Zonierung nicht realisiert werden. Somit bedingt die Nutzung durch einen Grossverteiler eine Umzonung.

Art. 20 BZO

Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.

§ 60 PBG

<sup>1</sup> Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

<sup>2</sup> Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

<sup>3</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann im Rahmen dieses Gesetzes Bauvorschriften aufstellen.

Grundabstände in angrenzenden Zonen

Gegenüber der Zone WG3D sind die Grundabstände von 5.0 m bzw. 10.0 m einzuhalten. Gegenüber der Kernzone A (KA) gelten die Grundabstände von 4.0 m bzw. 6.0 m, in der Kernzone B (KB) sind die Grundabstände von 5.0 m bzw. 7.0 m einzuhalten. Dieser Fall tritt aber nicht ein, weil die Strassenbaulinie den Grundabstand zur KB übersteuert. Auf einer Gebäudeseite ist gemäss Art. 25 BZO der grosse Grundabstand vorzusehen. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

### Kernzonenplan

Der Kernzonenplan zeigt für die Gebäude im südlichen Bereich des Gemeindehauses einen Baubereich I vor. Dies bedeutet nach Art. 8 BZO, dass dort Gebäude mit 3 Vollgeschossen und 2 anrechenbaren Dachgeschossen zulässig sind. Ebenfalls ist gemäss Art. 30 BZO auch ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.5 m.

Kernzonenplan vom 30. Nov. 1994

-  Grenze Kernzone A
-  Rot bezeichnete Gebäude
-  Baubereich I und rot punktierte Gebäude
-  Baubereich II
-  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung



### 3.3 Teilrevision Nutzungsplanung

#### Einzonung in eine Zentrumszone

Für vorgesehene künftige Nutzungen mit einem Grossverteiler und Wohnnutzungen ist eine Änderung der Zonierung erforderlich. Die neue Zone würde einer Zentrumszone entsprechen. Der Vorschlag für die neue Zonendefinition sieht wie folgt aus:

**Festlegungen**

<b>KA</b>	Kernzone KA	III
<b>KB</b>	Kernzone KB	III
<b>W1</b>	Wohnzone	II
<b>W2L</b>	Wohnzone zweigeschossig locker	II
<b>W3D</b>	Wohnzone dreigeschossig dicht	II
<b>WG3D</b>	Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil, dicht	III
<b>Z4</b>	Zentrumszone 4 geschossig	III
<b>OeB</b>	Zone für öffentliche Bauten	*
<b>R</b>	Reservezone	keine
	Höheneinstufung wegen Lärmvorbelastung	III
	Gestaltungsplanpflicht	

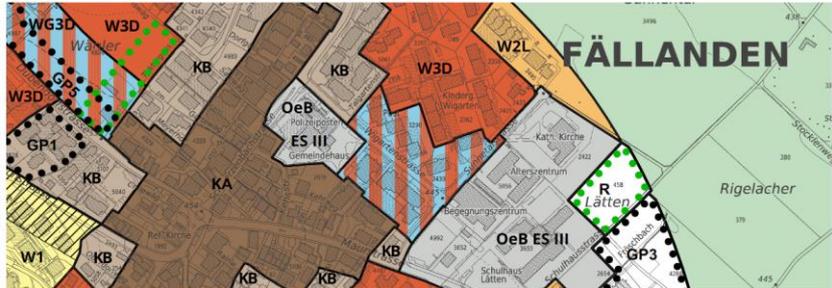
\* Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

**Empfindlichkeitsstufe (ES)**

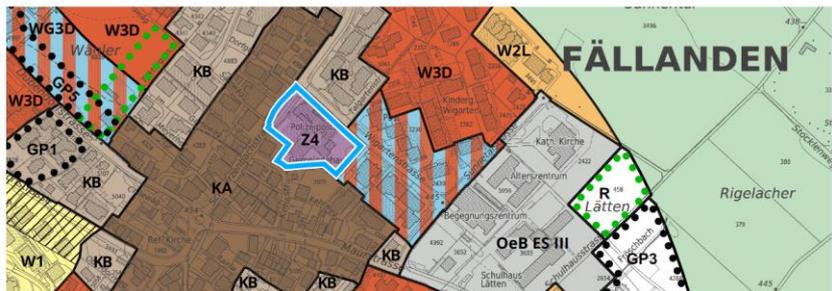
**Informationsinhalte**

	Gestaltungspläne bestehend
	Baumschutz
	beantragte Festlegungen
	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer

Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan Teilrevisionsvorlage



Vorschlag für die Änderung in eine Zentrumszone

#### IV. Zentrumszonen

	<b>Art. 15b</b>	
Grundmasse		Z4
	Baumassenziffer	4.0
	Vollgeschosszahl	4
	Anrechenbare Dachgeschosse	1
	Anrechenbare Untergeschosse	2
	Gesamtgebäuelänge max.	40 m
	Gebäudehöhe	14.7 m
	Firsthöhe	7.0 m
	Gr. Grundabstand min.	5 m
	Kl. Grundabstand min.	5 m
	<b>Art. 16b</b>	
Nutzweise	In der Zentrumszone sind folgende Nutzungen gestattet:	
	- Verwaltung und öffentliche Nutzungen	
	- mässig störende Gewerbe	
	- Grossverteiler	
	- Wohnnutzungen	
	<b>Art. 17b</b>	
Nutzungsanteile	<sup>1</sup> Der Anteil der Wohnnutzungen darf maximal 23% der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen.	
	<sup>2</sup> Mindestens 47% der Gesamtnutzfläche ist für Verwaltung und öffentliche Nutzungen vorzusehen.	

### Klärung der kantonalen Mehrwertabgabe

Eine Zonenänderung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrumszone entspricht bezüglich Mehrwertabgabe einer Ein- und nicht einer Umzonung. Beim Kanton wurde eine Anfrage zur Erstellung der kantonalen Mehrwertprognose gestellt.

Das Amt für Raumentwicklung Zürich verzichtet auf die Erstellung einer Mehrwertprognose aufgrund des dazu erforderlichen Aufwands. Das ARE schreibt dazu Folgendes: «In der Prognosephase darf durch die zuständige Verfahrensstelle auf die Anwendung der Landpreismodelle verzichtet werden, wenn damit kein sachdienliches Resultat ermittelt werden kann. Erst in der Phase «Ermittlung des Mehrwerts», also nach der Festsetzung der Einzonung, wird der Kanton ein Schätzungsgutachten bei einem Bewertungsunternehmen beauftragen. Somit kann im RPV 47 Bericht erwähnt werden, dass eine Gesamtprognose nicht ausgewiesen werden kann.

Nach Bekanntgabe des Datums der öffentlichen Auflage (Mitwirkung) wird der Kanton die Gemeinde zur Stellungnahme nach § 11 Abs. 4 und 5 MAV einladen, auch wenn keine eigentliche Prognose vorliegt.»

### Schätzung durch Wüest & Partner AG

Vor diesem Hintergrund sah sich die Gemeinde gezwungen, vor der Festsetzung der Planungsmassnahme eine individuelle Schätzung für die Urnenabstimmung zu beauftragen. Der Rahmenvertragspartner des ARE, Wüest & Partner AG, wurde beauftragt, eine solche Schätzung durchzuführen. Durch die Auftragserteilung an den Rahmenvertragspartner wird die Schätzung in der Folge durch das ARE als offizielle Schätzung akzeptiert.

### Marktwert per Periodenbeginn

Marktwertberechnung Wüst & Partner,  
vom 23.2.2023

Werte ME	CHF	CHF/m <sup>2</sup> VMF
<b>Marktwert</b>	<b>3'970'000</b>	<b>1'386</b>
GVA-Wert	17'330'000	6'045
Instandsetzung Jahre 1 bis 10	10'760'000	3'753
Teuerung		1.00%
Diskontierungssatz real/nominal	3.30%	4.33%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		3.30%
Netto-/Bruttorendite Annuität	3.21%	15.80%
Bruttorendite (Soll/Ist)	15.80%	15.80%
MIRR 5/MIRR 10	2.80%	3.05%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	13.49%	13.49%
Annuität Nettoendite (P1-10) vor/nach CapEx	12.52%	-18.49%

### Residualwert / Landwert mit Planungsmassnahme

Marktwertberechnung Wüst & Partner,  
vom 23.2.2023

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	38'240'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
<b>Total Anlagewert per Fertigstellung</b>	<b>38'240'000</b>	<b>100.00%</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		
<b>Investitionskosten</b>	<b>-27'030'000</b>	<b>-70.69%</b>
<b>Residualwert vor Wertkorrekturen</b>	<b>11'210'000</b>	<b>29.31%</b>
<b>Risiko/Gewinn</b>	<b>-2'100'000</b>	<b>-5.49%</b>
<b>Wertkorrekturen</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>Residualwert / Landwert</b>	<b>9'110'000</b>	<b>23.82%</b>
<b>pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>		
<b>pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>	<b>1'566</b>	
	<b>Brutto</b>	<b>Netto</b>
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.07%	3.00%

### Mehrwert durch die Umzonung

Marktwert nach Umzonung minus Marktwert per Periodenbeginn

Die Schätzung von Wüst & Partner AG ergab folgenden Mehrwert:

Gemäss den Berechnungen resultiert für das Grundstück Kat.-Nr. 4988 in Fällanden per fiktivem Bewertungsstichtag 1.10.2022 durch die Planungsmassnahme (Umzonung in Zentrumszone) ein Mehrwert von rund CHF 5.14 Mio. (= CHF 9.1 Mio. – CHF 3.97 Mio.).

Die kantonale Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts. Damit wird für die Zuweisung des Gebiets zur Zentrumszone eine Mehrwertabgabe an den Kanton Zürich von CHF 1'028'000.- fällig.

Eine kommunale Mehrwertabgabe fällt vorliegend nicht an.

## 3.4 Lärmemissionen Schwerzenbachstrasse

### Empfindlichkeitsstufen III bzw. II

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kennt keine Empfindlichkeitsstufe. Diese beruht auf den jeweiligen Nutzungen. Für Wohn- und Gewerbezone wird eine Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet, was mässig störenden Betrieben entspricht.

Die Konzepte sehen alle vor, dass die Wohnnutzungen mit ES II möglichst weg von der Schwerzenbachstrasse liegen. Im Bereich des heutigen Parks gilt eine ES II, was für Wohnnutzungen vorausgesetzt wird. Entlang der Schwerzenbachstrasse gilt für die Tiefe des Gemeindezentrums der Planungswert ES III.

### Nachweis Einhaltung der Planungswerte erforderlich

Bei lärmbelasteten Standorten ist nach eidgenössischer Lärmschutzverordnung und nach Bauverfahrensverordnung (§ 7, Anhang, Ziffern 3.2 und 3.3) ein Lärmgutachten einzureichen, bei dem die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegenüber bestehenden Anlagen (Art. 31 LSV) und die Einhaltung der Planungswerte gegenüber neuen Anlagen (Praxis Kanton Zürich) nachzuweisen ist.

In der Lärmübersichtskarte für Raumplanungsverfahren zeigt sich, dass für die Fassaden bzw. Gebäuderiegel entlang der Schwerzenbachstrasse (grüne Bereiche) Lärmabklärungen notwendig sind für den Nachweis, dass die Planungswerte ES III und ES II eingehalten werden können.

Für den gelben Bereich ist der Aussenlärm für den notwendigen Schallschutz zu berechnen.

Lärmübersicht für Raumplanung  
(Quelle: gjs.zh.ch)

**Bereich bestehender Anlagen**

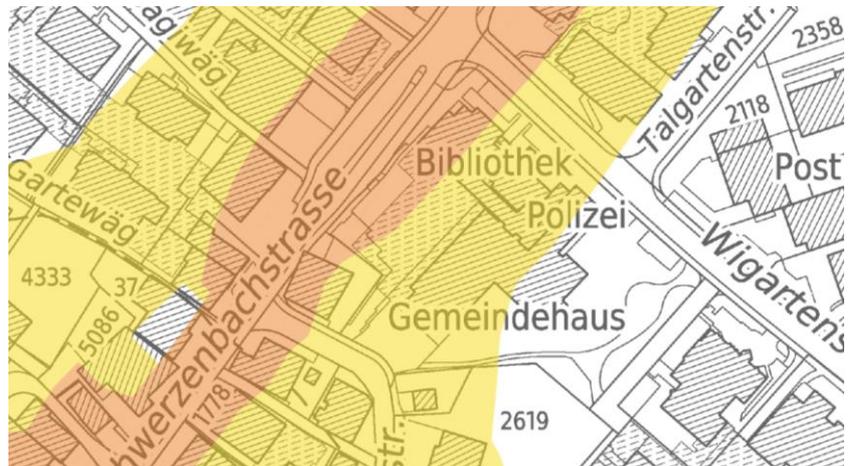
- Planungswert ES III
- Planungswert ES II
- Lärmübersicht nicht verfügbar



Lärmübersicht für Bauvorhaben  
(Quelle: gjs.zh.ch)

**Bereich bestehender Anlagen**

- Lärmabklärungen notwendig
- Aussenlärm für Schallschutz berechnen
- Lärmübersicht nicht verfügbar



## 4 NUTZUNGSANTEILE

### 4.1 Städtebauliches Potenzial

#### Nutzungs- und Freiraumpotenzial

Mit vier unterschiedlichen Konzeptionen von Neubauten konnte schon zu Beginn der Bearbeitung ein grosses Potenzial aufgezeigt werden. Es zeigte sich früh, dass auch noch zusätzliche Nutzungen auf dem Areal integriert werden können. Der Flächenbedarf der Verwaltung wurde auf den Bestand, die aktuellen Bedürfnisse und Raumdefizite abgeglichen. Für den Polizeiposten der Kantonspolizei wurden zwei unterschiedliche Flächenansätze geprüft: Eine Variante mit einem Polizeiposten in ähnlicher Grösse wie heute und eine zweite Variante mit einem doppelt so grossen Polizeiposten für die Gemeinden Fällanden und Volketswil zusammen. Das in den Konzepten aufgezeigte Nutzungspotenzial konnte mit zusätzlichen Nutzungen wie der Bibliothek, einem Gastronomiebetrieb, einer Freizeitwerkstatt, einem Grossverteiler und Wohnungen ergänzt werden.

Nebst dem städtebaulich verträglichen Potenzial der Nutzflächen wurde auch eine differenzierte Freiraumgestaltung von Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen geprüft und in Abstimmung mit der Neuausrichtung der Wigartenstrasse gebracht. In vier unterschiedlichen Freiraumkonzepten konnte das grosse Potenzial aufgezeigt werden. Die zentralen Fragen waren, was der Park und der öffentliche Platz leisten müssen, welche Aufenthaltsqualität angeboten werden soll, ob der Park und der Gemeindezentrumsplatz gleichwertig gewichtet werden müssen und welcher Flächenumfang für Park und Platz als adäquat für den Ort betrachtet werden.

#### Nutzungsverteilung

Der Umfang der Verwaltungs- und weiteren öffentlichen Nutzungen wie Bibliothek, Friedensrichter, Jugendarbeit etc. konnte aufgrund der Analyse der Ist-Situation, der Raumdefizite und der zukünftigen räumlichen Bedürfnisse klar definiert werden. Der Flächenanspruch beträgt insgesamt rund 2'300 m<sup>2</sup> Nettanutzfläche, was mit Erschliessungs- und Konstruktionsflächen einer Geschossfläche von rund 3'000 m<sup>2</sup> entspricht.

Der Nutzungsbedarf für Grossverteiler beziffert sich unabhängig von den jeweiligen Interessenten bei einem Flächenminimum von rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 350 m<sup>2</sup> Nebenflächen. Die empfohlene Verkaufsflächengrösse inklusive der Nebennutzflächen liegt gemäss den Interessenten bei einer Grösse von 1'200 bis 1'500 m<sup>2</sup>.

Die Studien sollen aufzeigen, ob die Verträglichkeit eines Neubauvolumens im städtebaulichen Kontext gegeben ist und in welchem Umfang zusätzliche Nutzungen eingebunden werden können.

In der Bearbeitung der Studien zeigte sich, dass ein Umfang von rund 1'000 bis 1'500 m<sup>2</sup> zusätzlichen Geschossflächen, die aufgrund der zentralen Lage als Alterswohnungen genutzt werden können, städtebaulich gut vertretbar ist.

Folgender Überblick der Nutzungsanteile in den Konzeptstudien zeigt die jeweiligen Flächenanteile und ihre prozentualen Anteile.

Insgesamt wird ein Geschossflächenumfang von 5'500 bis 6'600 m<sup>2</sup> aufgrund der städtebaulichen Verträglichkeit empfohlen. Dabei nimmt die Verwaltung inklusive weiterer öffentlicher Nutzungen knapp die Hälfte der Geschossflächen ein. Der Grossverteiler und die Wohnungen teilen sich den Flächenbedarf im Verhältnis 30 % für den Grossverteiler und 20 % für die Wohnungen.

Geschossflächenumfang  
der Hauptnutzer

	Konzept 1	Konzept 2	Konzept 3	Konzept 4
	GF (m <sup>2</sup> )			
Verwaltung öffentliche Nutzungen	3'095	3'060	2'940	3'135
Grossverteiler	2'000	2'140	1'350	1'350
Wohnungen	1'500	1'300	1'920	1'030
<b>Total Geschossfläche (GF)</b>	<b>6'595</b>	<b>6'500</b>	<b>6'210</b>	<b>5'515</b>

%-Anteil des Geschossflächenbedarfs  
der Hauptnutzer

	Konzept 1	Konzept 2	Konzept 3	Konzept 4
	(%)	(%)	(%)	(%)
Verwaltung öffentliche Nutzungen	47	47	47	57
Grossverteiler	30	33	22	24
Wohnungen	23	20	31	19
<b>Total Geschossfläche (GF)</b>	<b>6'595</b>	<b>6'500</b>	<b>6'210</b>	<b>5'515</b>

## 4.2 Flächenlayout Nutzungen

### Farbcodierung Nutzungen

Gemeindeverwaltung
Bibliothek
Schulverwaltung
Kirche
Friedensrichter
Jugendarbeit/Freizeitwerkstatt
Kantonspolizeiposten
Gastro
Grossverteiler
Öffentliche Tiefgarage
Wohnen
Total Nutzflächen

Das detaillierte Raumprogramm wurde für eine schnelle visuelle Übersicht in einem grafischen Flächenlayout umgesetzt. Die Grössenverhältnisse einzelner Flächenanteile sind dadurch schnell erkennbar. Die verwendete Farbcodierung der Nutzungen zeigt sich in der nebenstehenden Legende.



## 5 KONZEPTE

### Volumenmodelle im Massstab 1:200

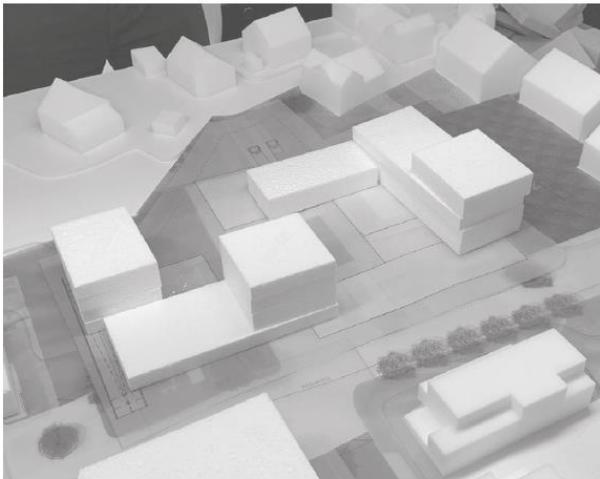
Die städtebaulichen Volumenstudien wurden mit einem Modell im Massstab 1:200 erarbeitet.

### Volumenstudien am Arbeitsmodell

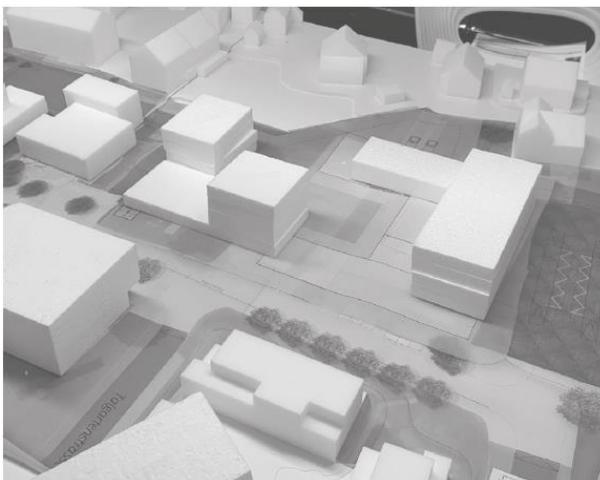
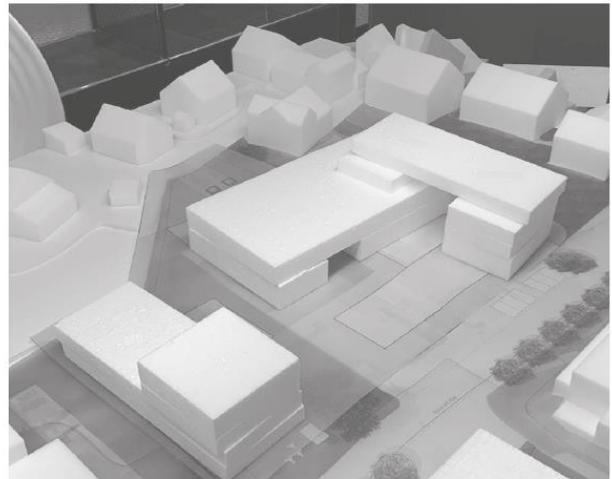
### 5.1 Städtebauliche Einordnung

Der städtebauliche Kontext wurde losgelöst vom Raumprogramm und der Nutzungsverteilung nur anhand von Volumen geprüft. Dieses Vorgehen ermöglicht, dass der städtebauliche Fokus sich spezifisch auf eine optimale Anordnung der Gebäudevolumen ausrichtet, woraus die verträgliche städtebauliche Dichte bzw. Ausnützung abgeleitet werden kann. Besonnung, Ausrichtung und Wohnhygiene sind nebst der Betrachtung des Freiraums wichtige Kriterien. Aus etlichen Studien wurden vier städtebauliche Grundkonzepte priorisiert, die für die Weiterbearbeitung die volumetrische Basis bildeten.

#### KONZEPT 1

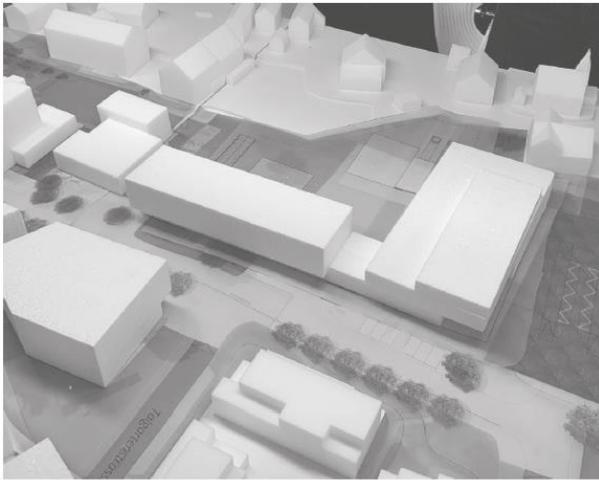


#### KONZEPT 2

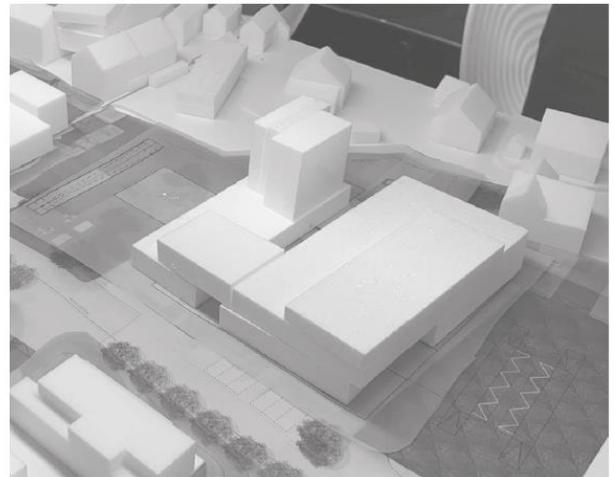
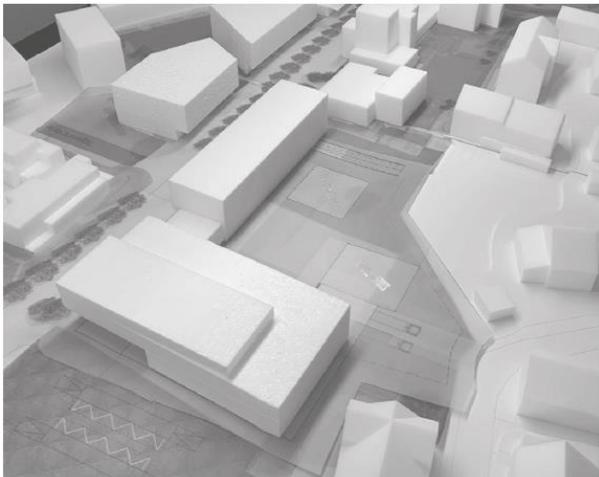
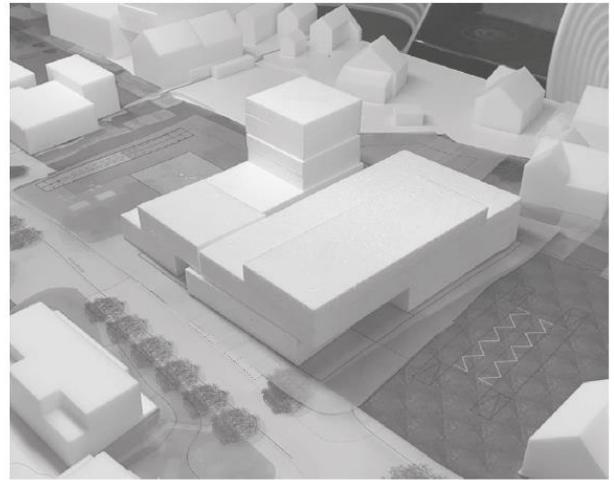


Die ausgewählten volumetrischen Konzepte 1 und 2, im Modell 1:200

### KONZEPT 3



### KONZEPT 4



Die ausgewählten volumetrischen Konzepte 3 und 4, im Modell 1:200

## 5.2 Freiraum

### Freiraumabgleich mit volumetrischen Konzepten

Der Gemeindezentrumsplatz und der Gemeindezentrumsark sollen auch zukünftig wesentliche Bestandteile der Freiraumgestaltung sein. Deren Lage, Grösse und Ausrichtung wurden in einem weiteren Schritt an den vier ausgewählten volumetrischen Konzepten geprüft und auf die Gebäudevolumen abgestimmt.

Der Gemeindezentrumsplatz kann zentral im Gebäudeensemble platziert werden oder in Kombination mit dem Park konzipiert sein. Bei einer Studie ging man so weit, dass er komplett aufgehoben wurde zugunsten eines kompakten Gebäudes und eines grossen Parks. Der Park kann in seiner extremsten Form nur noch als Platzfragment umgesetzt werden für eine verbesserte Aufenthaltsqualität auf der Hartfläche, kann er aber auch als ausgedehnte Grünfläche direkt oder rückwärtig an der Wigartenstrasse liegen.



Erste Freiraumüberlegungen für das Gemeindezentrum, Konzepte 1 und 2



Erste Freiraumüberlegungen für das Gemeindezentrum, Konzepte 3 und 4

## 5.3 Nutzungsverteilung pro Konzept

### Farbcodiertes Nutzungssystem

In einer weiteren Vertiefung wurden die Konzepte mit den Freiraumbereichen auf die Nutzungsverteilung abgestimmt. Die Farbcodierung der einzelnen Nutzungseinheiten wurde bei allen Konzepten gleich angewandt. Dadurch wird die Vergleichbarkeit der einzelnen Konzepte gut lesbar.

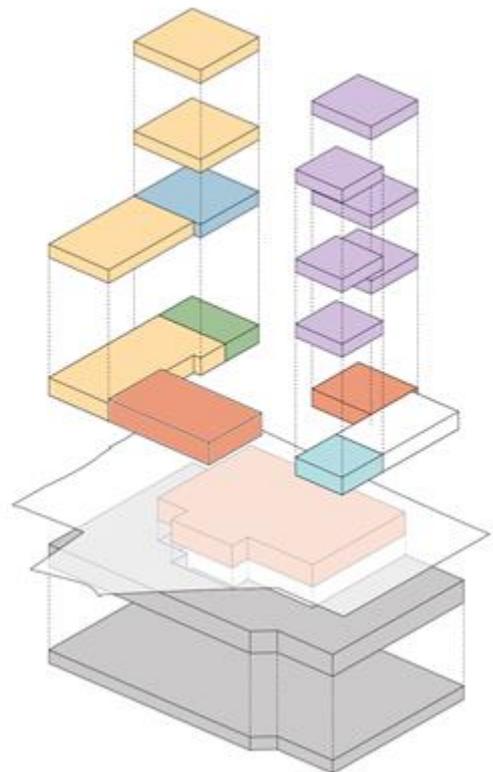
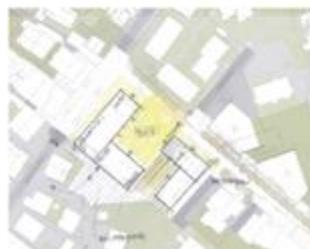
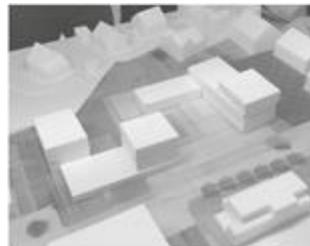
### Konzept 1

Beim Konzept 1 liegt die Verkaufsfläche des Grossverteilers (rot) vollständig im ersten Untergeschoss. Die Anlieferung mit den Nebenflächen liegt im Erdgeschoss wie auch der Hauptzugang, der direkt über die Wigartenstrasse oder/und den zentralen Platz erfolgt. Die Nutzungen der Verwaltung (gelb) und der Polizei (blau) liegen entlang der Schwerzenbachstrasse. An der Strassenkreuzung der Schwerzenbach-/Wigartenstrasse ist an zentraler Stelle die Gastronomie (grün) eingebunden mit einem auf den zentralen Platz gerichteten Aussensitzplatz. Vom Verkehr abgewandt sind die Wohnungen (violett) in drei Obergeschossen verteilt untergebracht. Die Bibliothek (türkis) ist ebenfalls im ruhigen Bereich an dem kleinen Pocketpark innerhalb des grossen Gemeindezentrumsplatzes positioniert. Die Parkierung ist auf zwei Tiefgaragenebenen verteilt, wobei im ersten Untergeschoss, wegen der Verkaufsfläche im Untergeschoss, nur wenige Parkplätze eingebunden werden können.

links:  
Volumenmodell, Schwarzplan, Freiraumstudien

rechts:  
Farbcodierung pro Nutzungseinheit

	Verwaltung	2'000 m <sup>2</sup>
	Grossverteiler	2'000 m <sup>2</sup>
	Polizei	400 m <sup>2</sup>
	Freizeitwerkstatt	265 m <sup>2</sup>
	Bibliothek	200 m <sup>2</sup>
	Gastronomie	230 m <sup>2</sup>
	Wohnen	1'500 m <sup>2</sup>
	Tiefgarage	



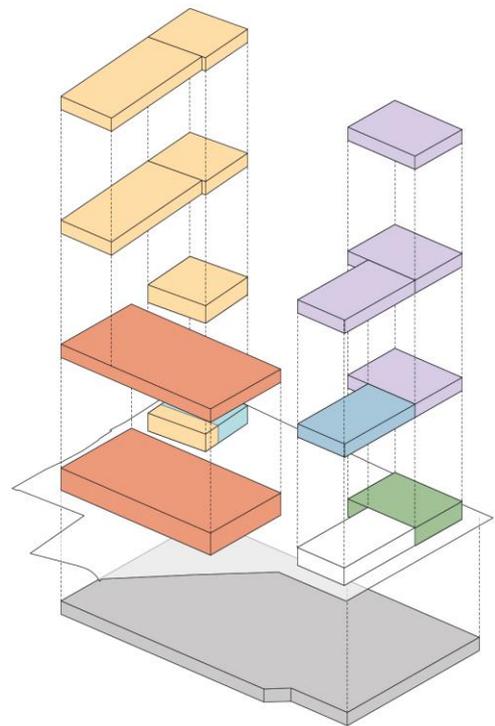
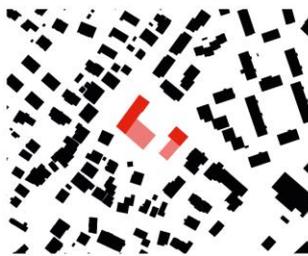
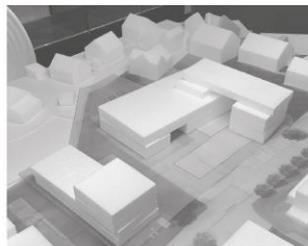
## Konzept 2

Der Grossverteiler (rot) ist von der Wigartenstrasse abgedreht positioniert. Der Haupteingang erfolgt ab der Wigartenstrasse über den Gemeindezentrumsplatz, wo auf zwei oberirdischen Geschossebenen Verkaufs- sowie Neben- und Anlieferungsflächen liegen. Die Verwaltung (gelb) ist entlang der Schwerzenbachstrasse in drei Geschossen verteilt ausgewiesen, im Erdgeschoss nahe der Bushaltestelle ist der Eingangsbereich. Über der Gastronomie (grün) liegen an der Wigartenstrasse die Wohnungen (violett) in drei Obergeschossen. Die Freizeitwerkstatt (weiss) und die Bibliothek (blau) sind zum zentralen Gemeindezentrumsplatz hin orientiert. Die Tiefgarage (grau) liegt in einer Untergeschossebene.

links:  
Volumenmodell, Schwarzplan, Freiraumstudien

rechts:  
Farbcodierung pro Nutzungseinheit

	Verwaltung	1'800 m <sup>2</sup>
	Grossverteiler	2'140 m <sup>2</sup>
	Polizei	340 m <sup>2</sup>
	Freizeitwerkstatt	340 m <sup>2</sup>
	Bibliothek	260 m <sup>2</sup>
	Gastronomie	320 m <sup>2</sup>
	Wohnen	1'300 m <sup>2</sup>
	Tiefgarage	



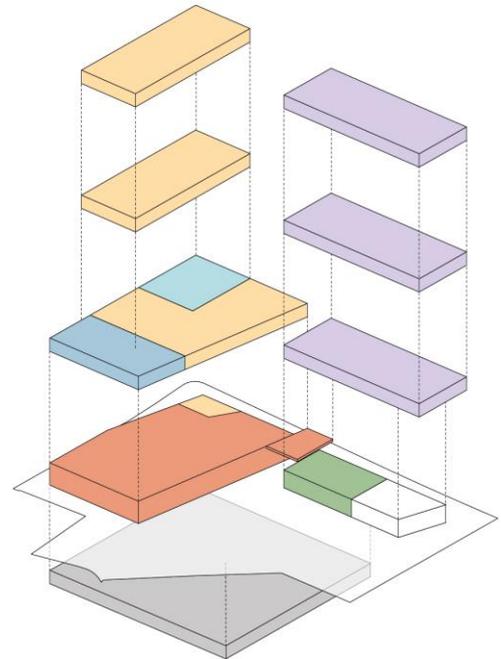
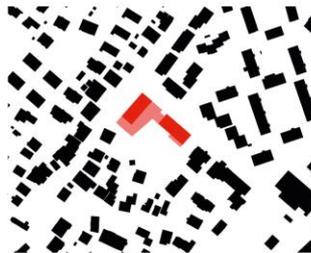
### Konzept 3

Das Konzept 3 sieht vor, dass der Grossverteiler (rot) in seinem gesamten Umfang im Erdgeschoss platziert ist. Dadurch entfällt der Gemeindezentrumsplatz. Die Verwaltung (gelb) liegt wiederum entlang der Schwerzenbachstrasse auf drei Obergeschossen verteilt, wie auch die zur Wigartenstrasse hingewandten Wohnungen (violett). Die Freizeitwerkstatt (weiss) und die Gastronomie (grün) sind ebenfalls an der Wigartenstrasse im Erdgeschoss untergebracht und werden direkt über die Wigartenstrasse erschlossen. Die Bibliothek (türkis) hat keinen direkten Aussenraumstoss und liegt im 1. Obergeschoss an der Schwerzenbachstrasse, wie auch die Polizei (blau).

links:  
Volumenmodell, Schwarzplan, Freiraumstudien

rechts:  
Farbcodierung pro Nutzungseinheit

	Verwaltung	1'700 m <sup>2</sup>
	Grossverteiler	1'350 m <sup>2</sup>
	Polizei	340 m <sup>2</sup>
	Freizeitwerkstatt	320 m <sup>2</sup>
	Bibliothek	260 m <sup>2</sup>
	Gastronomie	320 m <sup>2</sup>
	Wohnen	1'920 m <sup>2</sup>
	Tiefgarage	



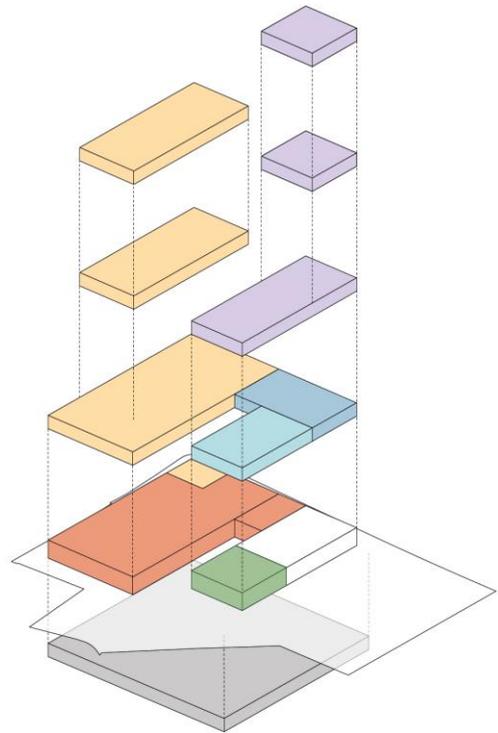
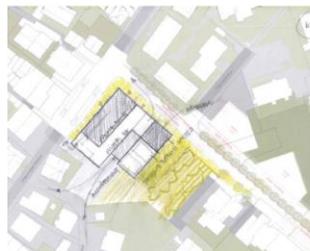
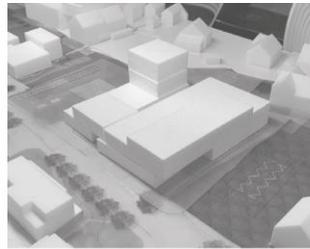
### Konzept 4

Ähnlich wie im Konzept 3 liegt auch im Konzept 4 der Grossverteiler (rot) vollumfänglich im Erdgeschoss an der Kreuzung der Schwerzenbach-/Wigartenstrasse. Durch die ausgedehnte Fläche entfällt der Gemeindezentrumsplatz auch hier. Dafür kann ein grosszügiger Park mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten angeboten werden. Die Gastronomie (grün) liegt zusammen mit der Freizeitwerkstatt (weiss) abgewandt von den Strassen angrenzend am Park. Dem kompakten Gebäudevolumen geschuldet, nehmen hier die Wohnungen (violett) nur einen geringen Geschossflächenanteil ein. Sie liegen auf drei Obergeschossen verteilt zum Park gewandt. Die Bibliothek (türkis) ist zusammen mit der Polizei (blau) im 1. Obergeschoss untergebracht, mit einer Erschliessung von der Wigartenstrasse her. Die Tiefgarage (grau) ist auf einem ersten Untergeschoss untergebracht.

links:  
Volumenmodell, Schwarzplan, Freiraumstudien

rechts:  
Farbcodierung pro Nutzungseinheit

	Verwaltung	1'850 m <sup>2</sup>
	Grossverteiler	1'350 m <sup>2</sup>
	Polizei	355 m <sup>2</sup>
	Freizeitwerkstatt	355 m <sup>2</sup>
	Bibliothek	350 m <sup>2</sup>
	Gastronomie	225 m <sup>2</sup>
	Wohnen	1'030 m <sup>2</sup>
	Tiefgarage	

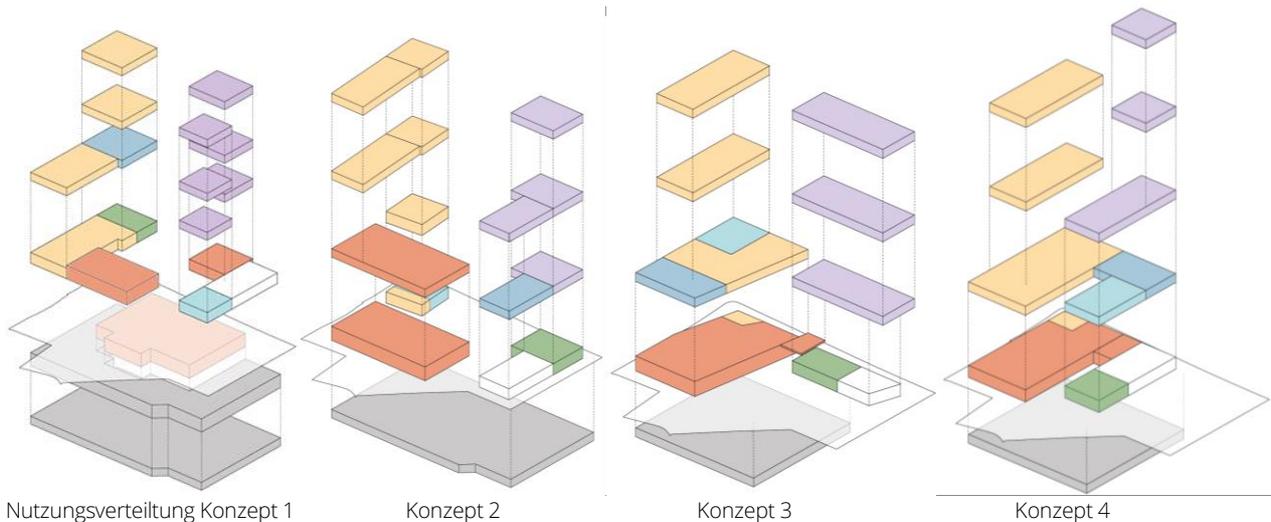


## 5.4 Nutzungsverteilung im Überblick

### Stossrichtungen Nutzungs- verteilung

Position Grossverteiler

Im Überblick der Nutzungsverteilungen ist gut ersichtlich, dass vor allem die Einbindung des Grossverteilers viele Möglichkeiten offenlässt. Ob der Grossverteiler über oder unter Terrain platziert wird, ist gemäss den Betreibern nicht relevant. Vielmehr ist ein einfacher, unkomplizierter Warenumschlag wichtig. Die Nutzungsverteilung des Grossverteilers in den Konzepten 1 und 2 ermöglicht einen grossen Gemeindezentrumsplatz, was in den Konzepten 3 und 4 aufgrund der grossen Verkaufsfläche im Erdgeschoss nicht der Fall ist.



Position Verwaltung

Es zeichnet sich ab, dass die Verwaltung entlang der Schwerzenbachstrasse optimal platziert ist. Der Haupteingang sollte sowohl von der Bushaltestelle wie auch über den Gemeindezentrumsplatz erfolgen.

Position Wohnungen

Der Geschossflächenumfang der Wohnungen ist auf eine gute Volumenverteilung des Neubaus resp. der Neubauten abzustimmen. Die bevorzugte Positionierung ist abgewandt von der Hauptlärmquelle der Schwerzenbachstrasse.

Position Gastronomie, Freizeitwerkstatt,  
Bibliothek

Die Positionierungen der Gastronomie, der Freizeitwerkstatt und der Bibliothek lassen am meisten gestalterische Freiheiten zu und sind entsprechend dem jeweiligen Konzept einzuordnen.

Position Polizei

Die Polizei kann ebenfalls verschieden positioniert werden, wichtig sind der direkte Zugang und die Lage der oberirdischen Parkplätze nahe beim Zugang.

Umfang, Abwicklung Tiefgarage

Der Umfang und die Abwicklung der Tiefgarage in ein oder zwei Tiefgaragenebenen mit unterschiedlicher Ausdehnung wird im Kapitel 7.1 weiter beleuchtet.

## 6 ERSCHLIESSUNG

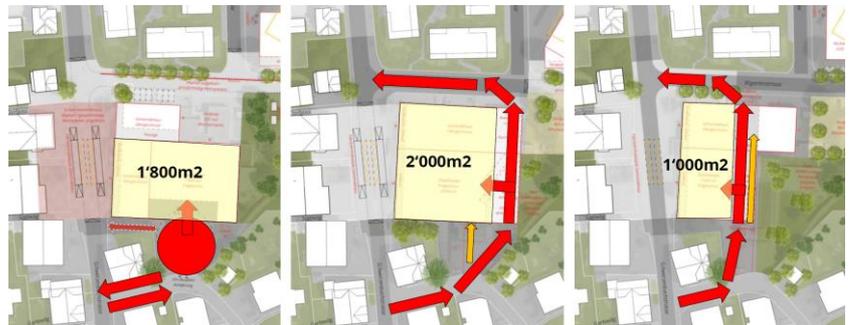
### 6.1 Erschliessung Schwerverkehr

#### Erschliessung für Warenumsschlag des neuen Gemeindezentrums

In der Bearbeitung hat sich früh gezeigt, dass der Warenumsschlag mit den LKWs des Grossverteilers entwurfsrelevant sein kann. Sämtliche Erschliessungsstudien sehen eine Erschliessung ab der Schwerzenbachstrasse über die Kehrstrasse vor. Eine Erschliessung über die Wigartenstrasse steht der Absicht einer Zentrumsfunktion grundsätzlich entgegen. Die ersten Studien zeigen, dass es drei grundsätzliche Ansätze gibt für den Warenumsschlag mit LKWs. Auch zeigen die Studien, dass je tiefer der Schwerverkehr in die Wigartenstrasse hineingeführt wird, der Zentrumscharakter der Wigartenstrasse umso mehr geschwächt wird.

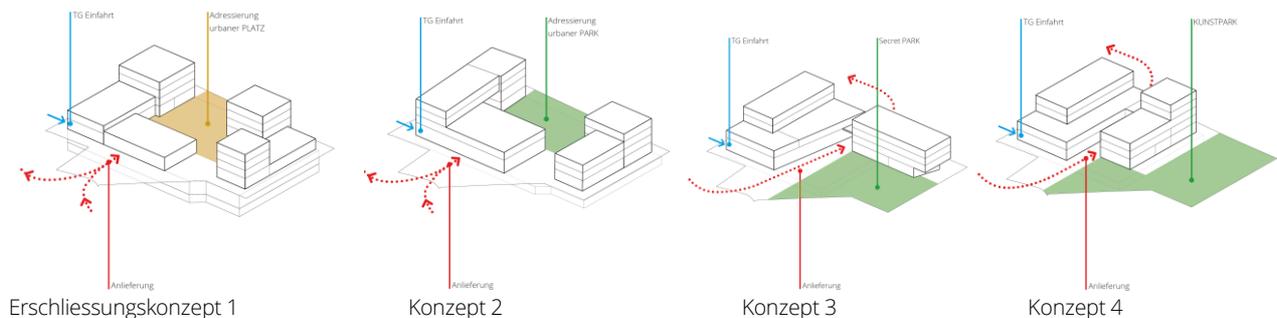
Erschliessungsstudien LKW  
von links nach rechts betrachtet

- Ein- und Ausfahrt über Kehrstrasse mit Wendehammer
- Einfahrt über Kehrstrasse auf Wigartenstrasse mit Verkaufsfläche des Grossverteilers im Erdgeschoss – grosse Verkehrsbelastung der Wigartenstrasse
- Einfahrt über Kehrstrasse auf Wigartenstrasse mit kleiner oder gar keiner Verkaufsfläche im Erdgeschoss – mittlere Verkehrsbelastung der Wigartenstrasse



#### Erschliessungssysteme Schwerverkehr

Die Erschliessungssysteme zeigen auf, dass bei einem Einbahnsystem bzw. einer Durchfahrt auf die Wigartenstrasse die Flächen des Gemeindezentrumsplatzes und/oder des Parks empfindlich gestört werden. Es empfiehlt sich ein Warenumsschlag mit Zu- und Wegfahrt über die Kehrstrasse wie in den Konzepten 1 und 2.



### Kantonale Abklärungen Erschliessung LKW und MIV

## 6.2 Stellungnahme Tiefbauamt

Grundsätzlich gilt gemäss § 240 Abs. 1 PBG, dass der Verkehr weder behindert noch gefährdet werden darf. Der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers dürfen nicht beeinträchtigt werden. Gemäss § 240 Abs. 3 PBG gilt: Verkehrserschliessungen sollen wenn möglich rückwärtig oder durch die Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten erfolgen. Für die Planung der Ein- und Ausfahrten ist die Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) vom 17. April 2019 zu berücksichtigen. Diese Möglichkeit ist für das Grundstück Kat. Nr. 4988 vorhanden.

### Direkte oder rückwärtige Erschliessung ab der Schwerzen- bachstrasse

Die rückwärtige Anlieferung über die Kehrstrasse und TG-Erschliessung ist grundsätzlich möglich, wobei eine rückwärtige Anlieferung über die Wigartenstrasse aus Sicht des kantonalen Tiefbauamts zu bevorzugen ist. Es ist genauer zu prüfen, ob die Zu- und Wegfahrt von der Kehrstrasse in die Schwerzenbachstrasse für grössere LKWs genügend ausgebaut ist.

### Geschätzte Erschliessungseinheiten und Ausbaugrad

## 6.3 Ausbaugrad Kehrstrasse

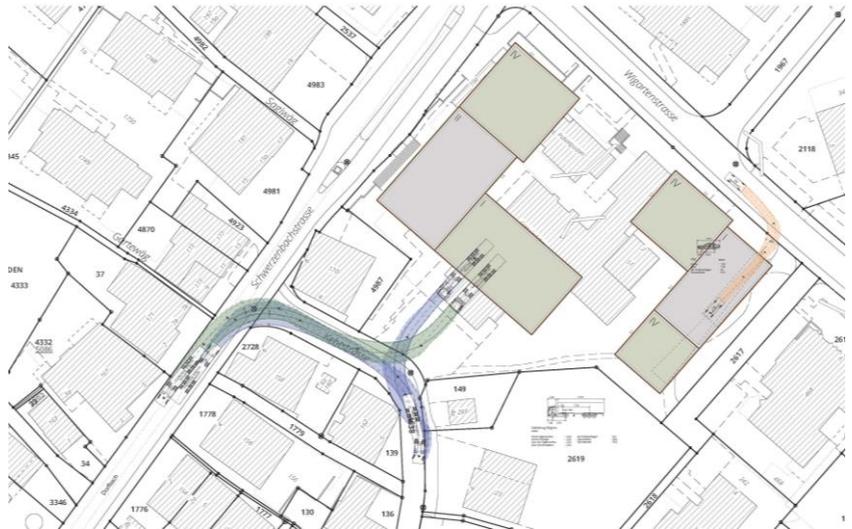
Die Beurteilung des Ausbaugrads erfolgt gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung.

Da in der Kernzone (KA) sowie in der Zone für öffentliche Bauten (OeB) kein Nutzungsmass festgelegt ist, kann keine eindeutige Anzahl an Wohneinheiten eruiert werden. Bei einer über die Kehrstrasse erschlossenen Fläche von 9'573 m<sup>2</sup> können schätzungsweise maximal rund 90 bis 120 (theoretische) Wohneinheiten äquivalent darüber erschlossen werden. Es sind somit die Anforderungen an die Zufahrtsstrasse 1 massgebend, wonach eine Fahrbahnbreite von 4.00 m bis 5.70 m gefordert ist.

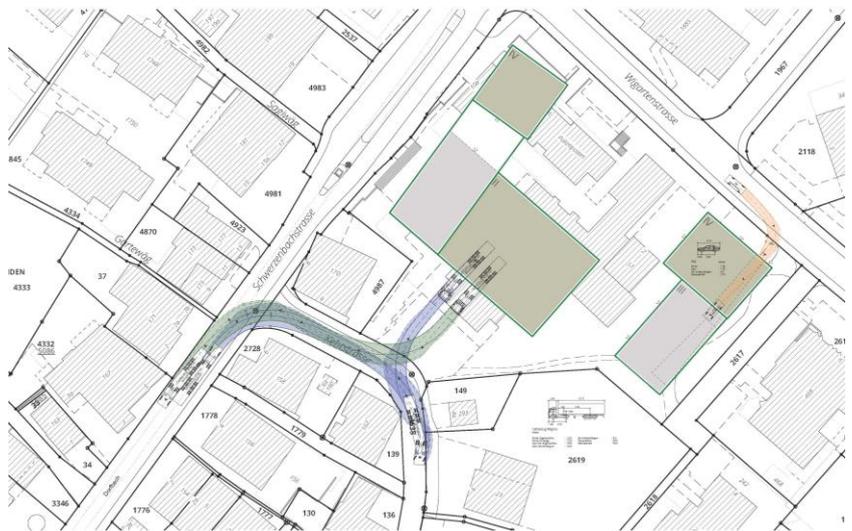
Im Bereich, wo zukünftig die Erschliessung mittels Sattelschlepper erfolgen würde, weist die Kehrstrasse eine Breite von 6.00 m auf. Zudem besteht in diesem Bereich ein Fussgängerschutz in Form eines 2.00 m breiten Trottoirs. Die Anforderungen gemäss VErV sind demnach erfüllt.

In den nachfolgenden Grafiken sind die Flächenanforderungen mittels Schleppkurven für LKW und MIV aufgezeigt. Das Konzept 2 entspricht für die Schleppkurvenanordnung weitgehend dem Konzept 1.

Konzept 1  
Schleppkurven für LKW (Sattelschlepper)  
und MIV



Konzept 3  
Schleppkurven für LKW (Sattelschlepper)  
und MIV



Konzept 4  
Schleppkurven für LKW (Sattelschlepper)  
und MIV





## 7 PARKPLATZBERECHNUNG

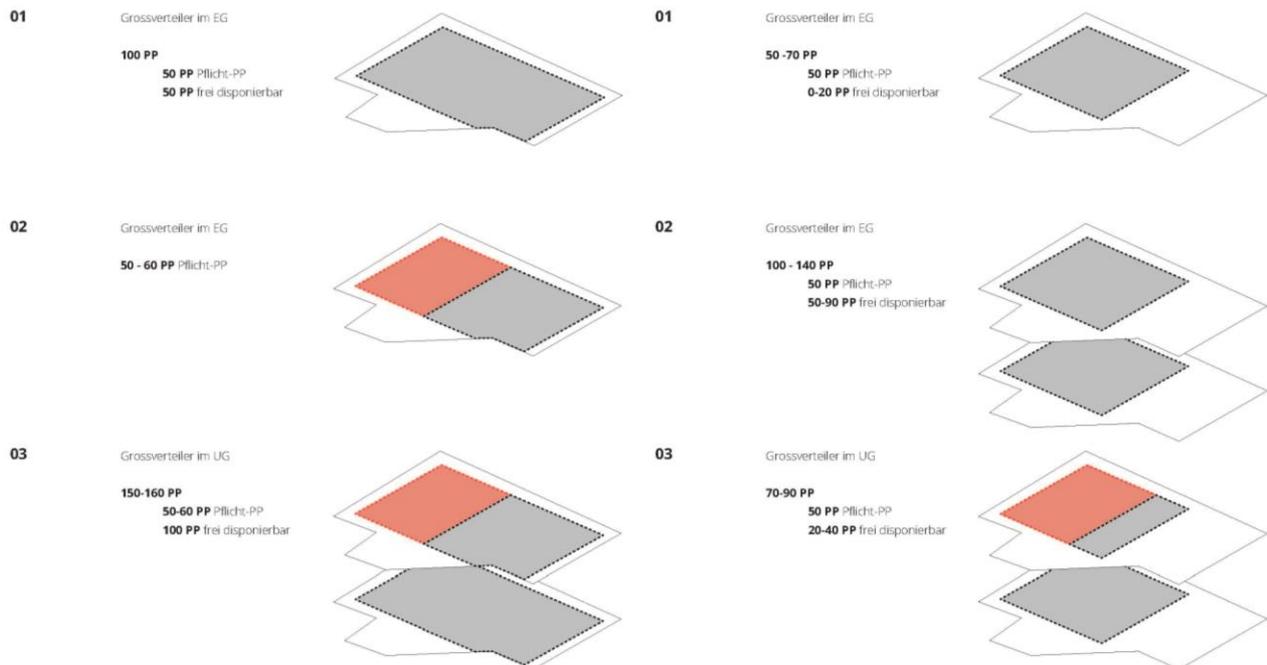
### 7.1 Ausmass Tiefgarage Gemeindezentrum

#### Tiefgaragenausdehnung

Das Ausmass der Tiefgarage ist frühzeitig zu klären. Sollte ein Park mit einem grossen Baumbestand und tiefgründigen Wurzelbereichen auch zukünftig auf diesem Areal Platz finden, muss darauf geachtet werden, dass unter dem Park keine unterbauten Flächen liegen. Die Konzepte 1 und 2 weisen Tiefgaragen auf der gesamten Parzellenfläche auf. Die Konzepte 3 und 4 beschränken sich auf eine Teilfläche des Areals. Die Parkfläche wird bei diesen beiden Konzepten nicht unterirdisch versiegelt.

#### Anzahl Parkplätze pro kleiner oder grosser Tiefgaragenebene

Was das quantitativ heisst, zeigt die folgende Grafik. Auf einer Tiefgaragenebene, die die Parzelle vollständig abdeckt, können rund 100 Parkplätze integriert werden. Wird eine Parkfläche vorgesehen, die unterirdisch einen nicht versiegelten Bereich ausspart, können lediglich rund 50–70 Parkplätze auf einer Tiefgaragenebene umgesetzt werden. Einen grossen Einfluss auf die Gestaltung der Tiefgarage hat die Positionierung der Verkaufsfläche des Grossverteilers (rote Fläche). Die Grafik zeigt die einzelnen Abhängigkeiten. Als «50 Pflichtparkplätze» sind in der Grafik die Parkplätze bezeichnet, die als Minimumvorgabe der Grossverteiler vorgesehen wurden. Die «frei disponibaren Parkplätze» sind für die Verwaltung, Wohnungen und die übrigen Nutzungen neben dem Grossverteiler vorgesehen.



Tiefgaragenkonzepte in Abhängigkeit der Flächenausdehnung auf der Parzelle (rot = Fläche Grossverteiler)

### Tiefgarage Konzept 1

Das Konzept 1 sieht zwei Tiefgaragenebenen vor. Das erste Untergeschoss beinhaltet auch noch eine Verkaufsfläche des Grossverteilers von rund 1'500 m<sup>2</sup>. Nebst den vertikalen Erschliessungen wie Waren- und Personellifte und der Rampe können auf dieser Ebene rund 60 Parkplätze umgesetzt werden. Im zweiten Untergeschoss sind nebst einem Bereich für Haustechnik und Kelleranteile der Wohnungen rund 106 Parkplätze realisierbar. Total sind dementsprechend rund 166 Parkplätze auf zwei Ebenen inklusive der Verkaufsfläche realisierbar.

### Tiefgarage Konzept 4

Das Konzept 4 zeigt ein minimales Tiefgaragenkonzept mit rund 74 Parkplätzen nebst vertikalen Erschliessungen für Personellifte und einer Rampenanlage.



Tiefgarage 1. Untergeschoss Konzept 1

2. Untergeschoss Konzept 1

1. Untergeschoss Konzept 4

## 7.2 Parkplatzberechnung

In Art. 34 a) der Bauordnung werden die Fahrzeugabstellplätze wie folgt berechnet:

Bauordnung Fällanden, Berechnung Fahrzeugabstellplätze

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
1. Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)	1 PP/Wohnung; Für Wohnungen > 80 m <sup>2</sup> 1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/5Wohnungen
2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Säli Hotel	1 PP/40Sitzplätze  1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätz 1 PP/2 Zimmer
3. Dienstleistungen und Gewerbe:  publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelladen), öffentliche Verwaltung, Post, Bank	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	2PP/100 m <sup>2</sup> GNF
publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied)	1PP/80 m <sup>2</sup> GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF
nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.	1PP/80 m <sup>2</sup> GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	1PP/300 m <sup>2</sup> GNF
4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:	1PP/150 m <sup>2</sup> GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	0,33 PP/100 m <sup>2</sup> GNF
5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m <sup>2</sup> GNF:	1PP/200 m <sup>2</sup> GNF	--

Parkplatzreduktion

Gemäss Art. 34 b) kann eine Reduktion der berechneten Fahrzeugabstellplätze gewährt werden, wenn eine gute Erschliessung vorliegt. Vorbehalten bleibt eine Nachrüstungspflicht im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG der Pflichtparkplätze.

Abhängig von der ermittelten Haltestellenkategorie und dem Abstand zur Haltestelle werden die ÖV-Güteklassen A bis F gebildet. Die Haltestellenkategorie basiert auf dem ÖV-Verkehrsmittel und dem Kursintervall an einer Haltestelle. Die Güteklasse A bedeutet eine sehr gute Erschliessung eines Standorts, Güteklasse F heisst eine marginale Erschliessung. Die ÖV-Güteklasse B kann somit als gut erschlossener Standort gewertet werden. In der Wegleitung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen ist Fällanden als Gemeinde dem Typ 1 zugewiesen. Das heisst, dass es sich um kein ausgeprägtes Zielgebiet des Verkehrs handelt. Die Reduktion des Pflichtbedarfs erfolgt auf der ÖV-Erschliessungsgüte. In der nachfolgenden Tabelle wird der massgebliche Bedarf in % des Grenzbedarfs festgehalten:

Parkplatzreduktionsfaktoren  
Gemeinden Typ 1

Benutzer- Kategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner	Beschäftigte	Besucher Kunden
	min. %	min. %	min. %
Klasse A	40	20	30
Klasse B	55	30	40
Klasse C	70	45	50
Klasse D	85	60	70
keine Güteklasse	100	90	90

### 7.3 Parkplatzberechnung nach BZO und ÖV-Güteklasse

Anzahl Pflichtparkplätze  
der Konzepte 1 und 4 gemäss BZO  
und ÖV-Güteklasse

Die Berechnung der Pflichtparkplätze gemäss BZO und ÖV-Güteklasse ergibt einen Bedarfsnachweis nach Bau- und Zonenordnung für das Konzept 1 von total 112 Parkplätzen und für das Konzept 4 von total 90 Parkplätzen. Werden die Reduktionsfaktoren gemäss ÖV-Güteklasse B-Typ 1 berücksichtigt, ergibt sich ein minimaler Bedarf von 45 Parkplätzen bei Konzept 1 und 35 Parkplätzen bei Konzept 4. Der unterschiedliche Bedarf ist abhängig vom jeweiligen Entwurf. Der grösste Unterschied zwischen dem Konzept 1 und 4 sind die Verkaufsfläche des Grossverteilers und der Anteil der Wohnungen.

Die Berechnung der Fahrzeugabstellplätze berechnet sich in der BZO nach der vorhandenen Gesamtnutzfläche (GNF). Dies ist die Fläche ohne Aussenwand- und Brandmauerquerschnitten, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen Aufenthalt dienen (die GNF wurde wie folgt berechnet:  $GNF = BGF \times 0.9$ ).

Die GNF des Grossverteilers wurde vorliegend auf der Basis der Verkaufsfläche berechnet.

PP-Berechnung gemäss BZO							
Nutzung	GNF m2	Bewohner PP / m2 GNF	Beschäftigte PP / m2 GNF	Besucher / Kunden PP / m2 GNF	PP Angebot		PP Total
					Beschäftigte Bewohner	Kunden Besucher	
Gemeindeverwaltung	1464.3		1 PP / 80 m2 GNF	1 PP / 300 m2 GNF	18	5	23
Bibliothek	180		1 PP / 80 m2 GNF	1 PP / 100 m2 GNF	2	2	4
Schulverwaltung	95.4		1 PP / 80 m2 GNF	1 PP / 300 m2 GNF	1	1	2
Kirche	16.2				1		1
Freidensrichter	16.2				1		1
Freizeitwerkstatt	238.5				1		1
Kantonpolizei-posten	360				7		7
Gastronomie	207		1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze	1	5	6
Grossverteiler	1350		1 PP / 80 m2 GNF	2 PP / 100 m2 GNF	17	27	44
Grossverteiler Anlieferung und Nebenräume	450						
Wohnen	1500	1 PP / 80 m2 GNF		1 PP / 5 Wohnungen	19	4	23
<b>PP Total</b>							<b>112</b>
		Bewohner und Besucher		Beschäftigte	Besucher/Kunden		
		55%		30%	40%		
PP Total - ÖV-Güteklasse B - Typ 1		12		15	17		<b>45</b>

Parkplatz Berechnung nach BZO, Konzept 1



PP-Berechnung gemäss VSS

Nutzung	BGF m2 13365	Bewohner PP / m2 BGF	Beschäftigte PP / m2 BGF	Besucher / Kunden PP / m2 BGF	PP Angebot		PP Total
					Beschäftigte Bewohner	Kunden Besucher	
Gemeindeverwaltung	1627		2 PP / 100 m2 BGF	1 PP / 100 m2 BGF	33	16	49
Bibliothek	350		2 PP / 100 m2 BGF	1 PP / 100 m2 BGF	7	4	11
Schulverwaltung	106		2 PP / 100 m2 BGF	1 PP / 100 m2 BGF	2	1	3
Kirche	18				1		1
Freidensrichter	18				1		1
Freizeitwerkstatt	355				1		1
Kantonpolizei-posten	355				7		7
gemäss BZO Gastronomie	225		1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze	1	5	6
gemäss BZO Grossverteiler VF	1050		1 PP / 80 m2 GNF	2 PP / 100 m2 GNF	13	21	34
Grossverteiler Anlieferung und Nebenräume	300						
gemäss BZO Wohnen	1030	1 PP / 80 m2 BGF		1 PP / 5 Wohnungen	13	3	15
<b>PP Total</b>							<b>128</b>
		Bewohner und Besucher		Beschäftigte	Besucher/Kunden		
PP Total - ÖV-Gütekategorie B - Typ 1		55%		30%	40%		
		8		20	20		<b>48</b>

Parkplatz Berechnung gemäss VSS, Konzept 4

**Berücksichtigung Mindestparkplatzzahl Grossverteiler**

Der Anteil der Pflichtparkplätze für den Grossverteiler ergaben aus der Berechnung der BZO für die Konzepte 1 und 4 rund 31 bis 44 Parkplätze. Unter Berücksichtigung der Gütekategorie wurden diese über mehr als die Hälfte reduziert. Die von den interessierten Grossverteilern geforderte Mindestparkplatzzahl von 50 Parkplätzen ist vorliegend somit nicht berücksichtigt worden.

**Berücksichtigung Mindestparkplatzzahl Polizei**

Der örtliche Polizeiposten möchte sich zukünftig mit Volketswil zusammenschließen. Dies ergibt einen Raumbedarf von rund 600 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Gefordert werden insgesamt 21 Parkplätze, davon sind 4 bis 6 im Freien anzuordnen. In der Tiefgarage sind 15 bis 17 zu berücksichtigen. Sollte sich zeigen, dass die Zusammenschließung nicht erfolgt, wird eine Mindestparkplatzzahl von 9 Parkplätzen gefordert, davon sind 3 bis 4 Parkplätze im Freien anzuordnen. In der Tiefgarage sind in diesem Fall noch 5 bis 6 Plätze vorzusehen. Die GNF-Berechnung gemäss BZO hat bei der Polizei noch den Flächenbedarf des heutigen, leicht optimierten Bedarfs beigezogen (ohne den Zusammenschluss mit Volketswil) und unter Anwendung der BZO insgesamt 7 Pflichtparkplätze ausgewiesen.

Platz f. Dienstfahrzeuge (Garage)	2		Einstellplätze, gesichert (5.5x2.5x2.3m, LxBxH)
Platz f. Mitarbeiterfahrzeuge	4		<b>*Einstellhalle oder im Freien</b>
Platz f. Dienstfahrzeuge vor dem PP	1		In der Nähe des Eingang Polizeiposten
Platz f. Besucherfahrzeuge	2		im Freien, Nähe Posteneingang
Behinderten/IV PP	1		im Freien, durch Vermieter zur Verfügung zu stellen
<b>Total</b>	<b>9</b>		

Parkplatzbedarf Polizei nur für Fällanden

Platz f. Dienstfahrzeuge (Garage)	6		Einstellplätze, gesichert (5.5x2.5x2.3m, LxBxH)
Platz f. Mitarbeiterfahrzeuge	10		<b>*Einstellhalle oder im Freien</b>
Platz f. Dienstfahrzeuge vor dem PP	2		In der Nähe des Eingang Polizeiposten
Platz f. Besucherfahrzeuge	3		im Freien, Nähe Posteneingang
Behinderten/IV PP	1		im Freien, durch Vermieter zur Verfügung zu stellen
<b>Total</b>	<b>21</b>		

Parkplatzbedarf Polizei mit Volketswil zusammen



## 8 NEUBAU-KONZEPTE

### 8.1 Konzeptvarianten 1-4

#### Situationspläne Konzepte 1-4

Nach der Prüfung der städtebaulichen Einordnung, der Nutzungsverteilung und der Erschliessung konnten die ersten Situationspläne umgesetzt werden.

#### Konzept 1

Die volumetrische Setzung der zwei winkelförmig angeordneten Gebäude spannt eine grosszügige Freiraumfläche im Innern der Parzelle auf, die sich zur Wigartenstrasse hin öffnet. Vereinzelt volumetrische Hochpunkte an der Kreuzung und entlang der Wigartenstrasse und ein rückwärtiges, den Strassenräumen abgewandtes, kleineres Volumen wechseln sich mit grossflächigen, niedrigen, verbindenden ein- bis zweigeschossigen Volumen ab. Dadurch entsteht ein spannungsvoll akzentuiertes Ensemble, das sich an den örtlichen Volumendispositionen orientiert, wie zum Beispiel an die Gebäudekomposition beim Coop an der Wigartenstrasse, wo sich die volumetrischen Hochpunkte über 6 Vollgeschosse mit Attika ausdehnen. Das massvoll eingesetzte Bauvolumen gliedert sich an die eher feinkörnigen Bauten in der unmittelbaren Umgebung ein und zeigt zudem mit den gewählten Gebäudehöhen und dem grosszügig gestalteten Aussenraum den Charakter einer öffentlichen Zentrumsanlage. Im Sinne einer Verdichtung sind auch punktuelle Hochpunkte über sechs Vollgeschosse denkbar.



Situationsplan Konzept 1

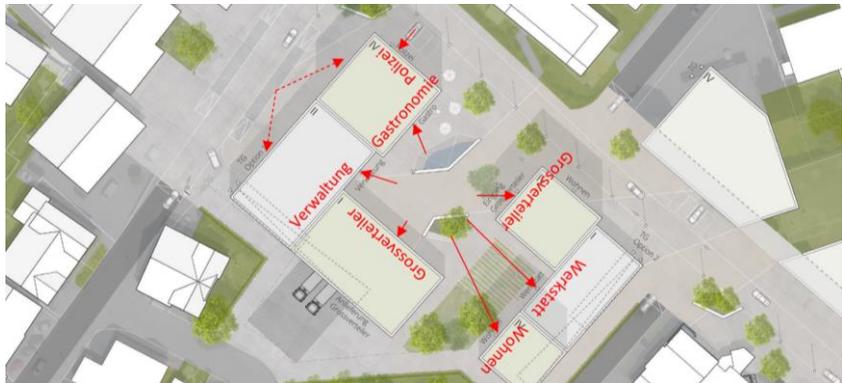
Volumetrische Gebäudeanordnung  
Konzept 1



**Zentrale Fussgänger-Erschliessung**  
Konzept 1

Das Konzept 1 baut auf einem zentralen Erschliessungssystem für Fussgänger auf. Alle Gebäudeteile werden radial über den Gemeindezentrumsplatz direkt erschlossen. Der Park im Sinne einer grossen, zusammenhängenden Fläche wird in diesem Konzept aufgelöst in mehrere kleinere Grüninseln, die verstreut in die Platzfläche integriert sind. Die meisten Grüninseln sind leicht erhöht umgesetzt. Dies ermöglicht auf den gestuften Seiten eine Sitzmöglichkeit und auf den auslaufenden Seiten einen sanften Übergang zum Platz. Diese Massnahme stellt gleichzeitig eine grössere Humusüberdeckung bei unterirdisch versiegelten Bodenflächen sicher.

Erschliessungssystem Fussgänger  
Konzept 1



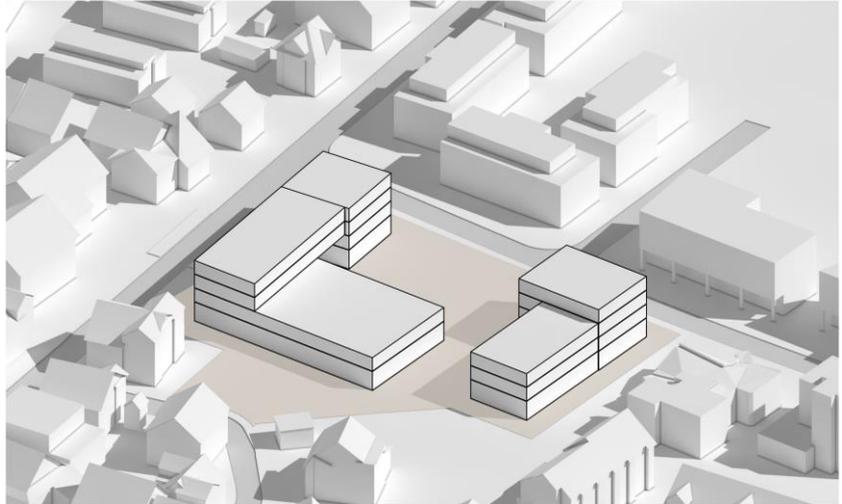
## Konzept 2

Ähnlich dem Konzept 1 spannt auch das Konzept 2 ein grosse Freiraumfläche zwischen zwei gewinkelten Baukörpern auf. Der Zugang zur Platzfläche erfolgt durch die Einengung auf einen rund 7 m hohen und ähnlich breiten Durchgang durch das Gebäude entlang der Schwerzenbachstrasse oder über den weit geöffneten Zugang von der Wigartenstrasse. Verschränkt angeordnete Lammellenwände beim Gebäudedurchgang verhindern einen direkten optischen Einblick auf den Platz und wirken als Lärmfilter zwischen Platz und Schwerzenbachstrasse. Der Platz ist in einer gestreiften Gestaltung vorgesehen, mit alternierend offenen, wasserdurchlässigen Grün- und versiegelten Steinbändern. Um die Behindertengerechtigkeit zu gewährleisten, werden die wichtigsten Wegverbindungen ohne Pflanzenintarsien vorgesehen. Punktuelle Aussparungen in der Tiefgarage ermöglichen, dass über die Platzfläche verstreut grosskronige Einzelbäume als Schattenspenden für eine gute Aufenthaltsqualität sorgen. Das Platzkonzept verschmilzt den Park mit der Platzfläche. Dadurch werden örtliche Überhitzungen gemildert. Es wird eine Umgebung einer kontrollierten Ruderalvegetation geschaffen und vermittelt. Durch das Vermeiden von grossen, leblosen, überhitzten Platzflächen soll die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Der Gemeindezentrumsplatz ist frei von Verkehr. Parallel zur Schwerzenbachstrasse bildet ein viergeschossiger Baukörper einen prägnanten Abschluss zum verkehrsbelasteten Strassenraum der Schwerzenbachstrasse. An der Wigartenstrasse positioniert sich ein ebenfalls viergeschossiger Punktbau, der mit seiner Gebäudehöhe und Ausrichtung die Zugehörigkeit zum Gemeindezentrum ausweist und den Platz baulich fasst. Entsprechend dem Konzept 1 ist eine punktuell grössere Gebäudehöhe bis 6 Geschosse denkbar.



Situationsplan Konzept 2

Volumetrische Gebäudeanordnung  
Konzept 2



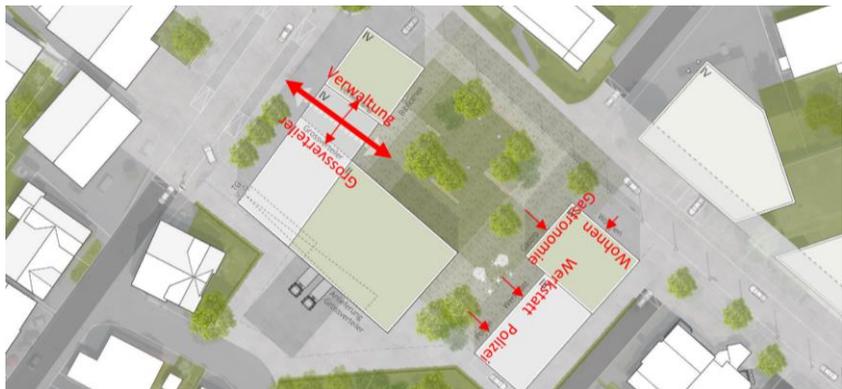
### Punktuelle Fussgänger-Erschliessung

Konzept 2

Eine direkte Fussgänger-Erschliessung durch das Gebäude entlang der Schwerzenbachstrasse hindurch ermöglicht die effizienteste Wegverbindung zum Gemeindezentrum. Beide Hauptzugänge von Verwaltung und Grossverteiler sind an diesem Durchgangsbereich angeordnet. Die weiteren öffentlichen Nutzungen wie auch die Wohnungen sind über die grosse, durchgrünte Freifläche im Zentrum der Neubauanlage erschlossen.

Der Schwerverkehr bzw. der Warenumschlag für den Grossverteiler erfolgt wie im Kapitel 6.1 beschrieben über die Kehrstrasse. Der MIV für den Grossverteiler und die Verwaltung fährt von der Schwerzenbachstrasse direkt in das Gebäude, der MIV für die Wohnungen über die Wigartenstrasse direkt in das Wohngebäude. Diese Aufteilung der Zugänge reduziert das Verkehrsaufkommen in der Wigartenstrasse in hohem Mass.

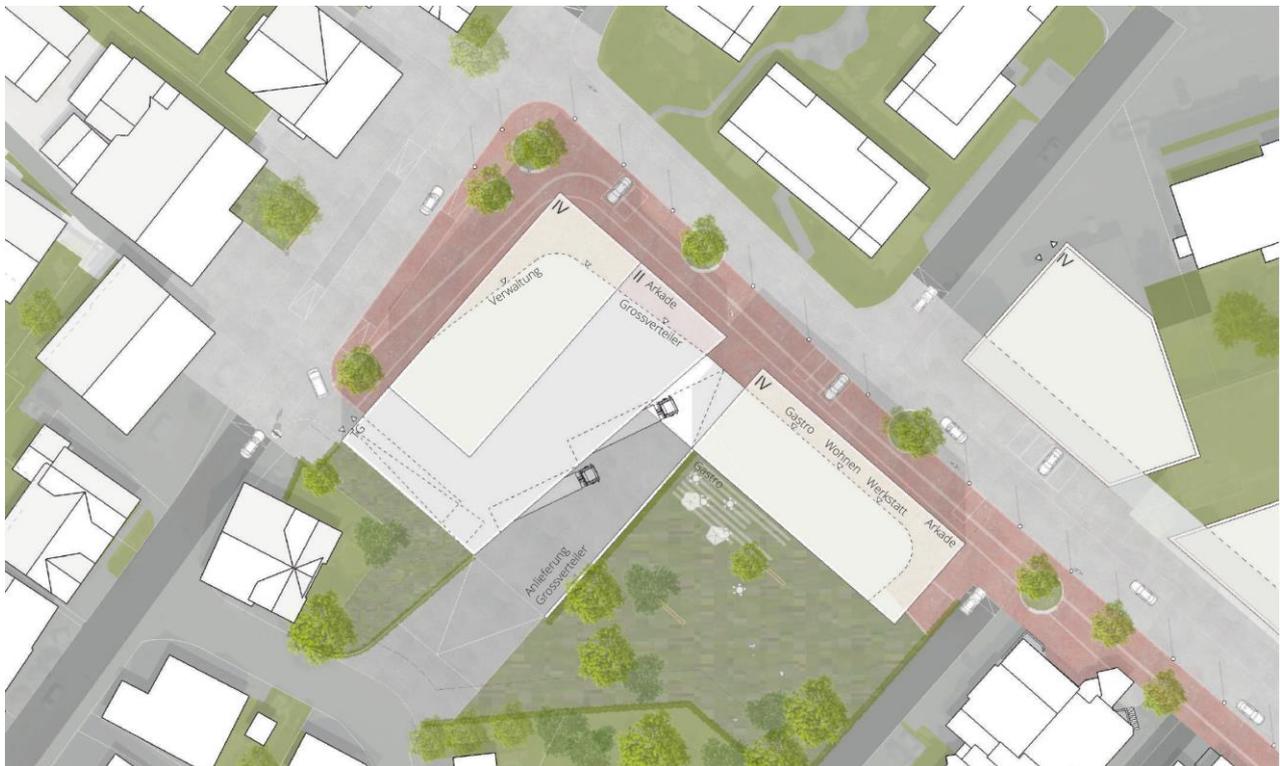
Erschliessungssystem Fussgänger  
Konzept 2



### Konzept 3

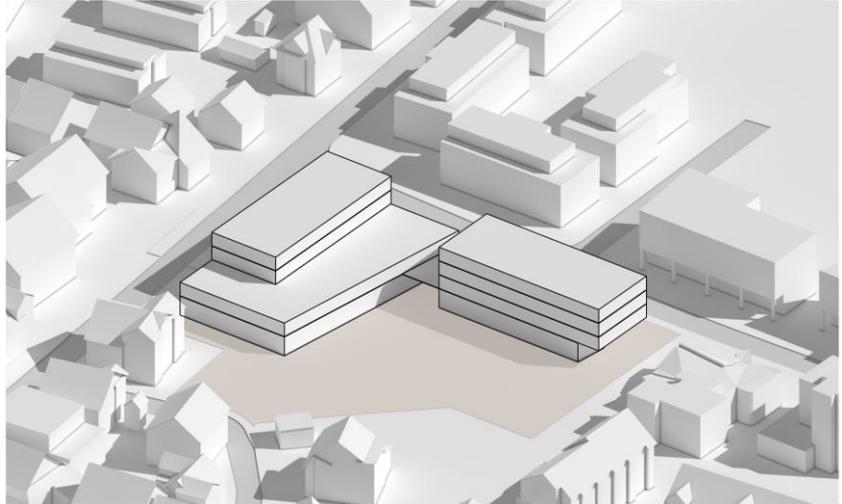
Offensichtlich im Konzept 3 ist, dass durch die Anordnung von Gebäude und Grünfläche keine Platzfläche vorgesehen ist. In der Annahme, dass der nahegelegene Zwickyplatz den Bedarf an öffentlichen Platzflächen genügend abdeckt, wird hier konsequent darauf verzichtet. Der zusammenhängende Gebäudekomplex, der die Kreuzung Schwerzenbach–Wigartenstrasse akzentuiert, verweist den Park auf die strassenabgewandte Gebäudeseite. Dadurch geniesst der Park die Ruhe und Zurückgezogenheit eines naturnah gestalteten Raums mitten im urbanen Raum. Der Park dient nach wie vor der Öffentlichkeit und den Nutzungen im Gebäude an der Wigartenstrasse. Der kleinmassstäbliche Zugang zum Park von der Wigartenstrasse her soll wie ein Tor zu einer naturnah gestalteten, romantisch verwachsenen Oase bilden. Ein Aussencafé und aussen konzipierte Arbeitsplätze der Werkstätte beleben den Raum im Sommerhalbjahr.

Die Schnittstelle zwischen Strassenräumen und Gemeindezentrum bildet eine farblich akzentuierte Fläche. Dieses optische Wegleitsystem von der Schwerzenbachstrasse in die Wigartenstrasse unterstreicht, dass auch die Gewerbeliegenschaften an der Schwerzenbachstrasse Teil des Wigartenzentrums sind. Durch die gefärbten Flächen wird signalisiert, dass man sich in einem besonderen Raum befindet, der an der Schwerzenbachstrasse beginnt und sich im Zwicky-Areal durch eine Aufweitung abschliesst. Der tiefe Gebäudekörper in der Strassenkreuzung richtet sich weitgehend auf die Nutzung des Grossverteilers aus. Die Verwaltung ist in den Obergeschossen entlang der Schwerzenbachstrasse vorgesehen. Weitere öffentliche Nutzungen sind im Erdgeschoss zur Wigartenstrasse ausgerichtet.



Situationsplan Konzept 3

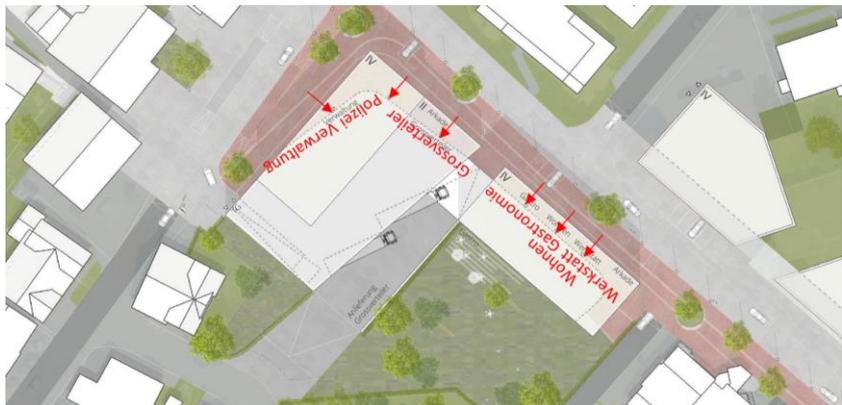
Volumetrische Gebäudeanordnung  
Konzept 3



**Strassenseitige Fussgänger-  
Erschliessung**  
Konzept 3

Die Erschliessung für die Fussgängerinnen und Fussgänger im Konzept 3 erfolgt strassenseitig vorwiegend über die Wigartenstrasse und punktuell auch über die Schwerzenbachstrasse. Entlang einer «weichen», abgerundeten Fassadenabwicklung werden die Fussgänger von der Schwerzenbachstrasse in die Wigartenstrasse gelenkt. Der Warenumschlag für den Grossverteiler erfolgt im Einbahnsystem mit einer Einfahrt ab der Schwerzenbachstrasse und einer Ausfahrt über die Wigartenstrasse. Die Erschliessung für den MIV erfolgt mit Ein- und Ausfahrt über die Schwerzenbachstrasse. Somit wird die Wigartenstrasse im Zusammenhang mit dem Gemeindezentrum nur durch ausfahrende LKWs belastet. Der Warenumschlag für den Grossverteiler wird über ein Rampensystem ebenerdig zum Erdgeschoss gewährleistet. Mit dem positiven Nebeneffekt, dass die Sicht auf den Güterumschlag vom Park mit einer Hecke vollständig abgedeckt werden kann. Das Konzept 3 würde auch einen Güterumschlag mit Ein- und Ausfahrt über die Schwerzenbachstrasse zulassen, ohne dass das Konzept wesentlich verändert werden müsste.

Erschliessungssystem Fussgänger  
Konzept 3



#### Konzept 4

Die kompakteste Gebäudeanordnung wird im Konzept 4 präsentiert. Der Gebäudekomplex ist auf Zweckmässigkeit und Wirtschaftlichkeit ausgerichtet. Zwar ist der haushälterische Umgang positiv zu bewerten, doch die Symbiose zwischen Freiraum und Gebäudenutzung fehlt gänzlich. Der mit kleineren Platzflächen durchwobene Parkraum öffnet sich zur Wigartenstrasse, um sich der Öffentlichkeit zur Nutzung anzubieten, hat aber kaum einen Austausch mit den Nutzungen des Gemeindezentrums. Während beim Konzept 3 das Gebäude an der Wigartenstrasse eine Interaktion der Erdgeschossnutzungen zwischen Strassenraum und Park aufzeigt, ist hier die additive Platzierung einzelner Funktionen ohne jegliche Nutzungssynergien Programm. Die Parkfläche spannt sich zwischen dem Nachbargebäude und dem Neubau des Gemeindezentrums als solitäre Grünfläche auf. Der fehlende Platz ist nicht wie beim Konzept 3 einem intimen, naturnahen, grosszügigen Park untergeordnet, sondern versucht sich mit kleinen Platzflächen mit dem Park zu vereinen, leider aber abgewandt von den Kernfunktionen des Gemeindezentrums und somit am falschen Ort.

Dieses Konzept wurde aufgrund seiner vielen Schwächen nicht mehr weiterverfolgt.



Situationsplan Konzept 4

Volumetrische Gebäudeanordnung  
Konzept 4



### Randseitige Fussgänger-Erschliessung

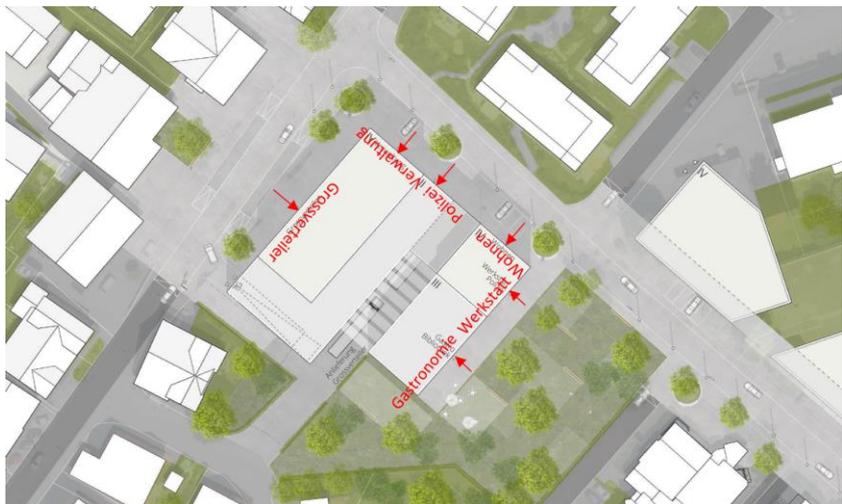
Konzept 4

Das Konzept 4 sieht ein Erschliessungssystem über das Erdgeschoss auf drei Fassadenseiten vor. Die Erschliessungen über die beiden Strassenseiten sind gleichwertig gestaltet, wie auch die Erschliessungen über die senkrecht zur Wigartenstrasse orientierte Fassadenseite mit der verbreiterten Hartfläche. Dadurch werden komplett unterschiedliche Zugangssituationen gleichwertig behandelt. Das Gebäude markiert nicht mehr die Strassenkreuzung, sondern positioniert sich als Inselgebäude.

Die Verwebung, sprich Interaktion des Gemeindezentrums mit dem Freiraum findet nicht statt.

Der Warenumschlag des Grossverteilers zerschneidet das Gebäude in zwei Teile. Die auf den Warenumschlag ausgerichteten Fassadenöffnungen beim Wohngebäude sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss durch den Warenumschlag massiv tangiert. Das Erschliessungssystem für den Schwerverkehr lässt sich nicht verändern, ohne das Konzept komplett neu zu setzen.

Erschliessungssystem Fussgänger  
Konzept 4



## Volumetrische Anordnung Konzepte 1-4

### 8.2 Fazit städtebaulicher Kontext

Die Vielfalt der volumetrischen Anordnung der vier Konzepte zeigt, dass sich keine einheitliche Ausrichtung der Gebäudevolumen und deren Komposition in Ausdehnung und Höhenabwicklung aufdrängt. Ob einzelne auf dem Areal verteilte Gebäude als Hochpunkte umgesetzt werden, wie sie auch im näheren Umfeld anzutreffen sind, oder eine schlichte kompakte Aussenform angestrebt wird, ist vorliegend nicht zu bewerten. Vielmehr wird der Neubau oder das Neubauten-Ensemble durch die Anordnung der Freiräume (Gemeindezentrumsplatz und Park) und durch die Erschliessung der Fussgänger geprägt. Demgemäss zeigt sich, dass bei einer Ausschreibung eines Konkurrenzverfahrens die Vorgaben zur Freiraumgestaltung, insbesondere bezüglich Grösse und Nutzungsansprüche von Platz und Park, entwurfsrelevant sein werden. Die Konzepte zeigen auf, wie wichtig die Synergien bzw. die Verwebung des Freiraums mit dem Gemeindezentrum ist, so dass sich dadurch höhere Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten für das Gebäude wie auch für den Freiraum erzeugen lassen. Von einer additiven Anordnung der einzelnen Elemente wird abgeraten.

## Ausrichtung Freiräume auf die Schwerzenbachstrasse

### 8.3 Fazit Freiraumqualität

Alle vier Konzepte zeigen, dass die Anordnung des Freiraums eine massgebende räumliche und nutzungsspezifische Wirkung auf die Schwerzenbach- und Wigartenstrasse hat. Grundsätzlich gehen sämtliche Studien davon aus, dass sich der Gemeindezentrumsplatz wie auch der Park nicht zur Schwerzenbachstrasse hin öffnen sollten, also eine Abkehr vom heutigen Prinzip des Gemeindezentrumsplatzes zur Schwerzenbachstrasse empfohlen wird. Die hohen Lärmimmissionen tangieren die Aufenthaltsqualität des Gemeindezentrumsplatzes erheblich. Sollten Büronutzungen entlang der Schwerzenbachstrasse konzipiert werden, ist auf die Einhaltung der Lärmgrenzwerte durch spezielle bauliche Vorkehrungen zu achten.

## Ausrichtung Freiräume auf die Wigartenstrasse

Die jeweilige Ausdehnung und Anordnung des Parks und des Gemeindezentrumsplatzes können keiner abschliessenden Beurteilung unterzogen werden und sind projektrelevant einzuordnen. Grundsätzlich sollten aber beide Freiraumflächen nicht nur als Fragmente ihrer selbst wiedergegeben werden. Der Gemeindezentrumsplatz hat als repräsentativer Platz für das Gemeindezentrum zu stehen und ist in seiner Lage, Proportion und Abmessung adäquat umzusetzen. Der Ansatz vom Konzept 3, gänzlich auf den Platz zu verzichten, soll nicht weiterverfolgt werden. Der Park muss zudem eine genügend grosse Fläche ausweisen, um die Aufenthaltsqualität mit der einhergehenden Erholung eines längeren Aufenthalts gewährleisten zu können. Ausserdem soll er abgewandt von der Schwerzenbachstrasse positioniert werden.

Über die Ausdehnung des Parks zur Wigartenstrasse hin kann die Machbarkeitsstudie keine abschliessende Aussage geben. Punktuelle sowie weitgeöffnete Zugänge sind projektrelevant und weisen beide Vor- und Nachteile auf.

Das Ausmass, wie stark der Park frequentiert werden soll, durch ein kleineres oder grösseres Wegnetz für Fussgänger oder durch Randnutzungen wie den Aussensitzplatz eines Restaurants, durch Werkplätze der Freizeitwerkstatt oder/und durch Sitz- und Liegeintarsien für Leserinnen und Leser der Bibliothek, kann nicht beurteilt werden. Grundsätzlich zeigen die Konzepte aber, dass eine Nutzungsverwebung mit grosser Diversität positive Synergien hat. Der Grad der Öffentlichkeit des Parks sind in den Vorgaben für ein Konkurrenzverfahren nochmals vertieft zu diskutieren. Ob ein Bereich auch für die private Nutzung für die Alterswohnungen zur Verfügung stehen soll oder ob die Aussenräume der Alterswohnungen aufgrund des erhöhten Sicherheitsbedürfnisses vieler älterer Personen sowieso nur in Obergeschossen vorgesehen werden sollen, ist ebenfalls noch zu klären.

## 9 SANIERUNGSKONZEPTE

### 9.1 Zusammenfassung Sanierungsvarianten Gemeindehaus

#### Schlussdokumentation Sanierung Gemeindehaus

von Camenzind Bosshard Architekten AG

Das Kapitel 9 dieses Berichts versucht, die wesentlichen Erkenntnisse der Schlussdokumentation «Sanierung Gemeindehaus Fällanden» von Camenzind Bosshard Architekten AG vom Januar 2022 auf die wichtigsten Aussagen zusammenzufassen. Damit können die Erkenntnisse für die Sanierung mit den Erkenntnissen für einen Neubau einander gegenübergestellt werden.

#### Auftrag Sanierung

Das Soll-Raumprogramm für die Sanierung des Gemeindehauses hat die Integration für einen Grossverteiler und die Umsetzung eines vergrösserten Polizeipostens zu prüfen.

#### Integration vergrösserter Polizeiposten

Detaillierte Umsetzung des Polizeipostens  
in den Grundrissen  
(Instandsetzung + Variante Polizei)

Geprüft werden folgende Flächen:

- 278 m<sup>2</sup> Mindestfläche (ähnlich der heutigen Situation)
- 511 m<sup>2</sup> aufgrund einer Postenzusammenlegung mit Volketswil

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. (Die detaillierten Pläne und Raumrochaden sind in der Schlussdokumentation von Camenzind Bosshard Architekten einsehbar).

Das räumliche Bedarf der Gemeinde kann immer noch untergebracht werden, jedoch sind die betrieblichen Abläufe erschwert.

Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung +/- 25 % für die Instandsetzung des Gebäudes mit einer vergrösserten Polizei und angepassten Nutzungen «Variante Instandsetzung Plus + Variante Polizei» belaufen sich auf rund CHF 14 Mio.

#### Fazit

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

#### Integration Grossverteiler

Ausgangslage war, die flächenmässigen Mindestanforderungen des Grossverteilers umsetzen zu können.

- 600 m<sup>2</sup> Mindestverkaufsfläche (ideal wäre eine Verkaufsflächen-grösse von 1'200 m<sup>2</sup> plus Nebenräume)
- 320 m<sup>2</sup> Anlieferung/Lager

Detaillierte Umsetzung bzw. Integration  
des Grossverteilers in den Grundrissen  
(Instandsetzung + Variante Grossverteiler)

- bewilligbare Zufahrt für LWK und MIV (ohne zusätzliche Einfahrt ab Schwerzenbachstrasse)
- Anlieferung LKW mit 16.5 m evtl. 12 m mit Rampe für Warenumschlag

Die Variante Grossverteiler lässt sich ebenfalls im Bestand integrieren. Im Untergeschoss angeordnet, wird ein Teil in der ehemaligen Zivilschutzanlage und ein Teil im Untergeschoss des Hauptgebäudes platziert. 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 und nicht heilend ist die Raumhöhe von rund 2.60 m in der Verkaufsfläche.

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

(Die detaillierten Pläne und Raumrochaden sind in der Schlussdokumentation von Camenzind Bosshard Architekten einsehbar).

Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung +/- 25 % für die Instandsetzung des Gebäudes mit der Integration eines Grossverteilers und angepassten Nutzungen «Variante Instandsetzung Plus + Grossverteiler» belaufen sich auf rund CHF 15 Mio.

#### Fazit

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

#### Integration Polizeiposten und Grossverteiler

(Instandsetzung + Variante Erweiterung)

Um dem Grossverteiler und dem Polizeiposten ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen, muss das bestehende Gebäudevolumen vergrössert werden. Ein neues Volumen wird an der 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 mit der Ausfahrt über die Wigartenstrasse. Die bestehende Raumhöhe der Tiefgarage ist mit 2.60 m im Licht zu gering und muss auf 3.10 m im Licht abgesenkt werden, was mit hohen Kosten verbunden ist. Alternativ würde nur eine Anlieferung über die Wigartenstrasse möglich sein.

Das Raumprogramm der Gemeinde kann umgesetzt werden. 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.

Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung +/- 25 % für die Instandsetzung des Gebäudes mit einer Erweiterung «Instandsetzung Plus + Variante Erweiterung» belaufen sich auf rund CHF 14 Mio.

**Fazit**

Die hohen Kosten von rund CHF 23 Mio. und eine allfällige Belastung der Wigartenstrasse mit dem Warenumschlag des Schwerverkehrs und des MIV geben dieser Variante wenig Umsetzungspotenzial.

Visualisierung Variante Integration von  
Grossverteiler und Polizeiposten  
(Instandsetzung + Variante Erweiterung)



**Bewertungsmatrix**

In der Bewertungsmatrix wurden die drei geprüften Varianten wie folgt bewertet:

	Instandsetzung + V. Polizei	Instandsetzung + V. Grossverteiler	Instandsetzung + V. Erweiterung
<b>Gesetzliche Auflagen</b>	o	o	o
<b>Betrieb</b>	o	o	+
<b>Städtebauliche Anordnung</b>	o	0	+
<b>Baukultur, Umgang mit Bestand</b>	+	+	+
<b>Energie</b>	+	+	+
<b>Gebäudetechnik</b>	+	+	+
<b>Mengen</b>	4'850 m <sup>2</sup> GF* 15'059 m <sup>3</sup> GV*	4'850 m <sup>2</sup> GF* 15'059 m <sup>3</sup> GV*	6'000 m <sup>2</sup> GF* 19'659 m <sup>3</sup> GV*
<b>Kosten</b> <small>inkl. 10% Reserve</small>	<b>14.0 Mio</b> Tiefgarage, Provisorium Ausbau Polizei	<b>15.0 Mio</b> Tiefgarage, Provisorium Ausbau Grossverteiler	<b>23.0 Mio.</b> Tiefgarage, Provisorium Erweiterung
<b>Tiefgarage</b>	30 PP	19 PP	41 PP
<b>Kennwerte BKP-1-9</b>	650 CHF / m <sup>3</sup> BKP 2 930 CHF / m <sup>3</sup> BKP 1-9	710 CHF / m <sup>3</sup> BKP 2 995 CHF / m <sup>3</sup> BKP 1-9	904 CHF / m <sup>3</sup> BKP 2 1170 CHF / m <sup>3</sup> BKP 1-9
<b>Chancen/Vorteile</b>	- Belebung Dorfplatz - städtebauliche Anordnung - Polizei integriert	- Belebung Dorfplatz - städtebauliche Anordnung - Grossverteiler integriert	- Belebung Dorfplatz - städtebauliche Anordnung - Grossverteiler integriert - Polizei integriert
<b>Risiken/Nachteile</b>	- Bedürfnis Grossverteiler fehlt	- Bedürfnis Polizei fehlt	

### **Empfehlung**

Die Empfehlung aus der Studie spricht sich für die Variante mit Integration Polizeiposten und Grossverteiler (Instandsetzung + Variante Erweiterung) aus. Die hohen Kosten und die Qualität bzw. Verkehrssituation zur Wigartenstrasse wie auch die unveränderte Position des Gemeindehausplatzes sprechen eher für eine Variante «Instandsetzung plus mit vergrössertem Polizeiposten» aus. Diese Variante wurde in der Ergebniskonferenz und Informationsveranstaltung auch vorgestellt und wird vom Gemeinderat gestützt.

## 10 SANIERUNG IM VERGLEICH ZUM NEUBAU

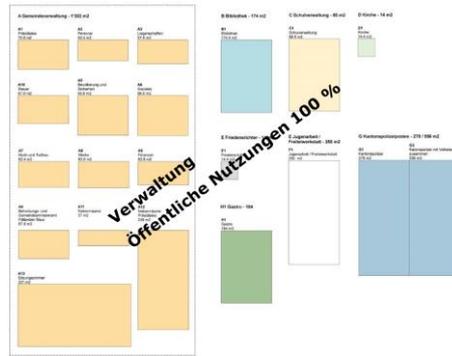
### Sanierung versus Neubau 3. Ergebniskonferenz und Informationsveranstaltung

An der Ergebniskonferenz und Informationsveranstaltung vom 2. Juli 2022 wurden die beiden Konzepte «Sanierung und Neubau» einander gegenübergestellt. Das Architekturbüro Camenzind Bosshard Architekten hatte den Auftrag, Sanierungs- und Umnutzungsszenarien aufzuzeigen, mit einer optimierten Verwaltung, mit den Nutzungsergänzungen eines grösseren Polizeipostens und einem Grossverteiler. Ferner soll die Kapazität eines verbesserten Parkplatzangebots aufgezeigt werden. Zudem war eine Aufwertung des Freiraums mit dem Angebot einer Gastronutzung gewünscht.

Folgend ein kurzer Überblick über die Bestvariante «Instandsetzung Plus», die eine Sanierung des bestehenden Gemeindehauses mit betrieblichen Optimierungen beinhaltet. Die Sanierung weist in dieser Variante einen öffentlichen Nutzungsanteil von 100 % aus.

#### Raumprogramm Sanierung

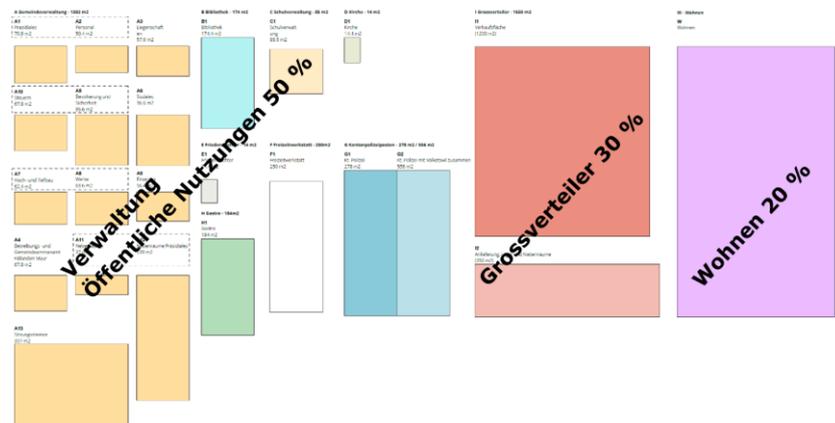
	Verwaltung	3'400 m <sup>2</sup>
	Polizei	620 m <sup>2</sup>
	Freizeitwerkstatt	190 m <sup>2</sup>
	Bibliothek	180 m <sup>2</sup>
	Gastronomie	180 m <sup>2</sup>
	Tiefgarage	
	<b>Total m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>4'570 m<sup>2</sup></b>



#### Vergleich zu Neubau

Im Vergleich weist der Neubau einen Anteil von öffentlichen Nutzungen von 50 % aus, einen Anteil des Grossverteilers von 30 % und einen Wohnanteil über 20 %. Im Neubau werden rund ein Drittel mehr Bruttogeschossflächen angeboten.

	Verwaltung	1'800 m <sup>2</sup>
	Grossverteiler	2'140 m <sup>2</sup>
	Polizei	340 m <sup>2</sup>
	Freizeitwerkstatt	340 m <sup>2</sup>
	Bibliothek	260 m <sup>2</sup>
	Gastronomie	320 m <sup>2</sup>
	Wohnen	1'300 m <sup>2</sup>
	Tiefgarage	
	<b>* m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>6'500 BGF</b>



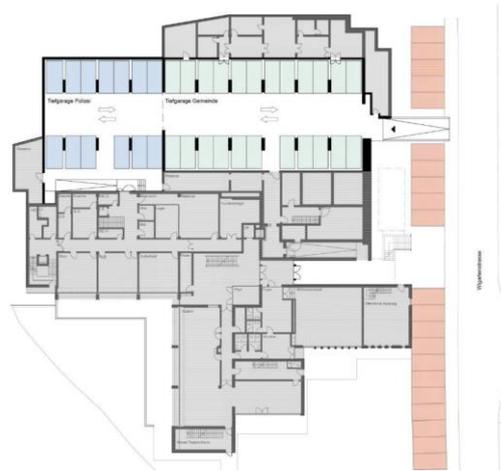
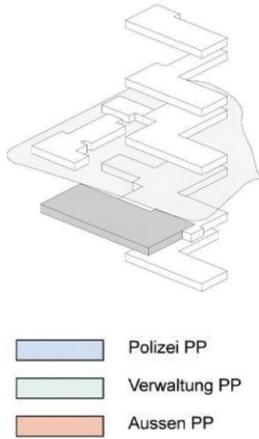


### Fazit Erschliessung

Die vorhandene Erschliessung muss bei der Sanierung beibehalten werden. Es zeigt sich, dass die Anlieferung über die Wigartenstrasse nicht geheilt werden kann.

### Parkplatzangebot Sanierung

- 23 PP Verwaltung, im 1. UG
- 13 PP Kantonspolizei, im 1. UG
- 21 PP Aussenparkplätze entlang der Wigartenstrasse
- 57 Parkplätze total, ober- und unterirdisch



### Parkplatzangebot Neubau

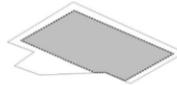
Der Neubau kann das Parkplatzangebot je nach Bedarf steuern. Eine sinnvolle Grösse liegt bei rund bei 70 bis 140 Parkplätzen in Abhängigkeit von der Lage des Grossverteilers (rote Fläche) über oder unter Terrain. Zu berücksichtigen ist, dass ein Bereich für die Parkfläche ausgespart bleibt, um die Bodenversiegelung zu minimieren.

Mögliche Parkplatzanordnung in Neubau

#### Vollflächige Parkierung

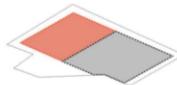
##### Grossverteiler EG

**Tot 100 PP**  
50 Pflichtparkplätze  
50 PP frei disponierbar



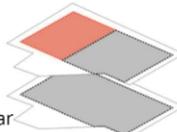
##### Grossverteiler UG

**Tot 50-60 PP**  
50 Pflichtparkplätze



##### Grossverteiler UG

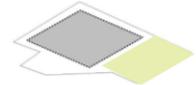
**Tot 150-160 PP**  
50 Pflichtparkplätze  
100 PP frei disponierbar



#### Parkierung zugunsten Park

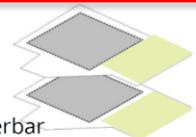
##### Grossverteiler EG

**Tot 50-70 PP**  
50 Pflichtparkplätze  
0-20 PP frei disponierbar



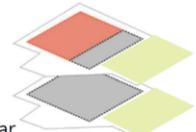
##### Grossverteiler EG

**Tot 100-140 PP**  
50 Pflichtparkplätze  
50-90 PP frei disponierbar



##### Grossverteiler UG

**Tot 70-90 PP**  
50 Pflichtparkplätze  
20-40 PP frei disponierbar



### Fazit Parkplatzangebot

Die unterirdische Parkierung beinhaltet rund 23 Parkplätze für die Verwaltung und 13 Parkplätze für die Kantonspolizei in den Räumlichkeiten der Zivilschutzanlage. Entlang der Wigartenstrasse können oberirdisch rund 21 weitere Parkplätze angeboten werden. Dadurch wird keine verkehrliche Entlastung der Wigartenstrasse generiert. Das Parkplatzangebot bietet insgesamt lediglich 57 Parkplätze an.

### Defizite des Gebäudezustands

Das Gebäude entspricht nicht mehr den aktuellen feuerpolizeilichen Vorschriften. Eine Machbarkeitsstudie der Flückiger + Bosshard AG aus dem Jahr 2005 weist Instandsetzungskosten für die Aussenhülle in der Höhe von 3.5 Mio. Franken aus. Zudem sind Massnahmen zur Erdbbensicherheit, zum Brandschutz, zur Hindernisfreiheit und zur Liftsanierung vorzunehmen. Im Weiteren liegt auch noch ein Schadstoffgutachten vor.

### Defizite in der Nutzung

Beim Gemeindesaal und der Bibliothek ist dringend eine bessere Belichtung zu schaffen. Für Anlässe sollen Räume zusammenschaltet werden können.

### Denkmalpflege Gemeindehaus

Das 1973 von Schindler, Spitznagel und Burkhard Architekten erbaute Gemeindehaus Fällanden ist ein Bau im Geiste seiner Zeit. Das Gebäude ist aber nicht inventarisiert, worauf Herr Bosshard in seiner Präsentation hinwies.

Links: Treppenanlage des viergeschossigen Atriums  
Rechts: Gemeinderatszimmer  
Handgeblasene Leuchten und Wandrelief von Viktor Fueg



### Sanierung Eckdaten und Grobkosten (+/- 25 %)

- CHF 14 Mio. inkl. MWST. (inkl. 10 % Reserve, inkl. Provisorium)
- 4'850 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen
- 15'059 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen
- 36 Parkplätze in Tiefgarage

In der Grobkostenschätzung sind auch die nicht bereits erfolgten Sanierungsmassnahmen für Asbest und PCB-haltige Fugendichtungen enthalten.

### Neubau Eckdaten und Grobkosten (+/- 30 %)

- CHF 33.5 Mio. inkl. MWST. (inkl. 10 % Reserve, inkl. Provisorium)  
(Grobkostenschätzungen Konzepte 1–4 zwischen CHF 29–38 Mio.)
- 6'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen
- 22'600 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen
- 100 Parkplätze in Tiefgarage

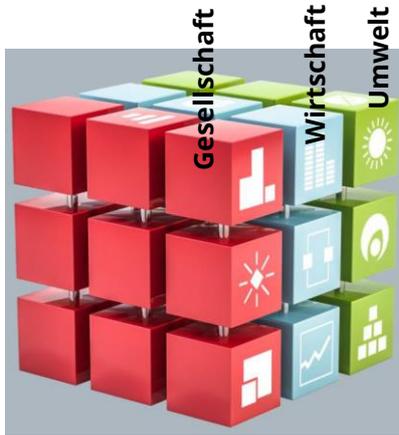
### Fazit Grobkostenschätzungen

Die Grobkostenschätzung +/- 25 % geht bei Bruttogeschossflächen von rund 4'850 m<sup>2</sup> und einem Gebäudevolumen von 15'060 m<sup>3</sup> mit 36 Parkplätzen in der Tiefgarage von Kosten von rund CHF 14 Mio. aus inklusive 10 % Reserve und MWST. Im Vergleich dazu kostet der Neubau bei rund 6'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen und einem Gebäudevolumen von 22'600 m<sup>3</sup> mit 100 Parkplätzen in der Tiefgarage rund CHF 33.5 Mio. in Bezug auf das Konzept 2. Die Kostenschwankungen liegen zwischen vier berechneten Konzepten zwischen CHF 29–38 Mio.

# 11 AUSWERTUNG NACHHALTIGKEIT

## 11.1 SNBS Bewertungssystem

Nachhaltigkeitsprüfung durch die SNBS-Methode



Um die Meinungsbildung zu schärfen, wurden die zwei Varianten Neubau und Sanierung einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierfür wurde die SNBS-Methode (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) beigezogen. Diese Methode wurde 2013 auf Initiative der Wirtschaft und der öffentlichen Hand als NNBS (Netzwerk nachhaltiges Bauen Schweiz) gegründet. Der Standard SNBS umfasst drei Dimensionen aus Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Im Augenblick stehen die Nutzungsarten Büro/Verwaltung, Wohnen, Bildungsbauten und Erdgeschossnutzungen (< 20 %) für Neubau und Bestandgebäude zur Verfügung.

Im Sommer 2016 wurde die Zertifizierung lanciert. Die Benotung 1–6 erfolgt als Auszeichnung über eine Gesamtnote Silber, Gold oder Platin.

Betrachtungsvorlage Neubau

Folgende Varianten lagen der Betrachtung zugrunde:

- Einfache Volumenstudie Konzepte 1 und 2, ein Raumprogramm, eine volumetrische Grobkostenschätzung von CHF 33.5 Mio. +/- 30 %.
- Gezeichnete Grundrisse mit den Sanierungsmassnahmen, ein Raumprogramm, eine Grobkostenschätzung von CHF 13.5 Mio. +/- 25 %, Bestvariante «Instandsetzung Plus» ohne Polizei-Erweiterung und ohne Grossverteiler

Betrachtungsvorlage Sanierung

### Zusammenfassung Auswertung

Die Auswertung in einer groben Übersicht hat ergeben, dass der Nutzungsunterschied bzw. Flächenunterschied dem Faktor 2.4 entspricht.

<u>Neubau</u> Gemeindehaus Nutzungen:			<u>Sanierung</u> Gemeindehaus Nutzungen:		
	m2	%		m2	%
A Gemeindeverwaltung	1627.5	23.5	A Gemeindeverwaltung	1302	46.8
B Bibliothek	218	3.2	B Bibliothek	174	6.3
C Schulverwaltung	106.5	1.5	C Schulverwaltung	85	3.1
D Kirche	18	0.3	D Kirche	14	0.5
E Friedensrichter	18	0.3	E Friedensrichter	14	0.5
F Freizeitwerkstatt 3	312.5	4.5	F Freizeitwerkstatt 3	250	9.0
G Kantonspolizeiposten	347.5	5.0	G Kantonspolizeiposten	278	10.0
H Gastro	230	3.3	H Gastro	184	6.6
I Grossverteiler	1937.5	28.0	I Grossverteiler	0	0.0
Öffentliche Tiefgarage	601.5	8.7	Öffentliche Tiefgarage	481	17.3
W Wohnen	1500	21.7	W Wohnen	0	0.0
<b>Total GF</b>	<b>6917</b>	<b>100.0</b>	<b>Total Nutzflächen</b>	<b>2782</b>	<b>100.0</b>

Übersicht Flächenumfang beider Varianten

## 11.2 Zertifizierungsregeln Neubau

### Indikatoren mit ungenügender Bewertung unzulässig

Für die Zertifizierung von Neubauten dürfen maximal 3 Indikatoren – je einer pro Bereich – eine ungenügende Note haben (< 4.0). Die Indikatoren 101.1 «Ziele und Pflichtenhefte» und 102.1 «Städtebau und Architektur» sind von dieser Regelung ausgenommen und müssen zwingend genügend sein ( $\geq 4.0$ ). Damit können folgende Zertifikatslevel erreicht werden:

- Silber: Gesamtnote  $\geq 4.0$  (maximal 3 ungenügende Noten)
- Gold: Gesamtnote  $\geq 5.0$  (maximal 2 ungenügende Noten)
- Platin: Kann mit ungenügenden Noten nicht erreicht werden

## 11.3 Zertifizierungsregeln Sanierungen

### Indikatoren mit ungenügender Bewertung zulässig

Grundsätzlich werden Erneuerungen analog zu den Neubauten bewertet. Zusätzlich ist jedoch bei folgenden Indikatoren aufgrund von strukturellen und/oder konstruktiven Gegebenheiten eine ungenügende Bewertung zulässig:

- Hindernisfreies Bauen
- Nutzungsflexibilität und -variabilität
- Gebrauchsqualität privater Innen- und Aussenräume
- Tageslicht
- Schallschutz
- Sommerlicher Wärmeschutz
- Winterlicher Wärmeschutz

## 11.4 Annahmen für Berechnung

### Annahmen generell

Folgende Annahmen wurden für die Berechnung angenommen:

- Erstellung von Leitfäden, Zielen und Pflichtenheften
- Einsatz von erneuerbaren Energien
- Zusätzliche Medien, z. B. Trinkwasserquellen, Solarenergie, Erdsonden, Grundwassernutzung
- Anspruch an Materialien, Ressourcenschonung und Baustelle
- Messung von Raumluftqualität (Formaldehyd, TVOC) und Radon

### Annahmen für Neubau

- Energiestandard Minergie-P-eco
- Mehr Flächen und Nutzungen gegenüber Sanierung
- Alterswohnungen (kleine Wohnungen)
- Neugestaltung Aussenraum

### Annahmen (Eingriffstiefe) für Erneuerung/Sanierung

- neue Fassade (mind. kantonale Vorschriften)
- neue Einteilung der Büros
- teilweise neue Nasszellen
- neue Energieerzeugung
- neue Infrastruktur
- Aussenraum noch nicht definiert
- Nutzung vorwiegend Verwaltung

## 11.5 Auswertung/Ergebnisse SNBS-Vergleich

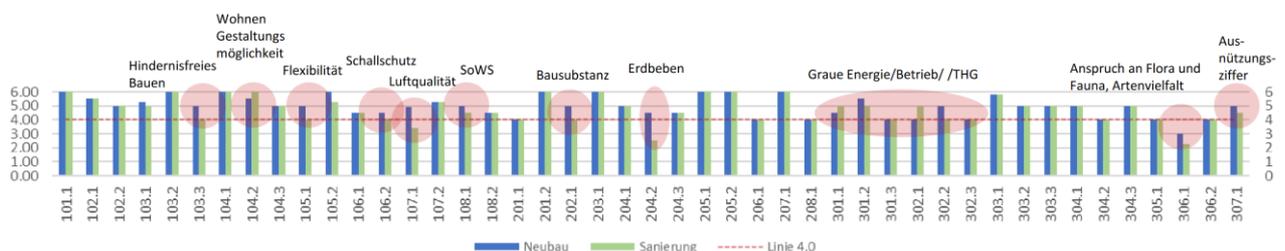
### Vorteile Neubau

Die Auswertung hat folgende Vorteile für den Neubau aufgezeigt:

- Bedürfnisse grundsätzlich besser umsetzbar, hohe Flexibilität
- hohes Potenzial für Umsetzung der erhöhten Anforderungen an den Schallschutz
- Einhaltung der Erdbebensicherheit (Neubaustandard)
- höhere Ausnutzungsziffer
- hoher Freiheitsgrad bei der Aussenraumgestaltung

### Vorteile Sanierung/Erneuerung

- geringere Graue Energie
- Ressourcenschonender Bau (vorhandenes Tragwerk wird weiter genutzt)
- nur Verwaltungsnutzung – leichter Vorteil bezüglich Zertifizierung
- kürzere Bauzeit



### Fazit



Gemäss aktuellem Stand der Volumenstudie kann für beide Projektansätze der SNBS-Standard angewandt und mit Rücksprache der Zertifizierungsstelle zertifiziert werden. Ein Neubau kann grundsätzlich aufgrund eines höheren Freiheitsgrads das Nachhaltigkeitspotenzial besser ausschöpfen. In der Punktebewertung erhält der Neubau eine Gesamtnote 5.0, was dem Gold-Label entspricht, die Variante Instandsetzung Plus erreicht die Gesamtnote 4.7, was der Einhaltung des Silber-Labels entspricht.

Unabhängig von der Wahl der Projektvariante ist ein frühzeitiges Einbinden der Nachhaltigkeitsanforderungen eine Bedingung für ein nachhaltiges Objekt.

Die detaillierte Auswertung in der Übersicht:

## SNBS Auswertung Neubau

			Gesamtbeurteilung	Note	
			GESAMTNOTE	5.0	
			Bereich	Note	
			Gesellschaft	5.2	
			Wirtschaft	5.1	
			Umwelt	4.5	
Thema	Nr. Kriterium	Nr. Indikator	Note		
Kontext und Architektur	101 Leitfragen	101.1 Ziele und Pflichtenhefte	6.0		
Planung und Zielgruppe	102 Planungsverfahren	102.1 Städtebau und Architektur	5.5		
		102.2 Partizipation	5.0		
	103 Diversität	103.1 Nutzungsdichte	5.3		
Nutzung und Raumgestaltung	104 Halböffentliche Räume	103.2 Nutzungsangebot im Quartierumfeld	6.0		
		103.3 Hindernisfreies Bauen	5.0		
		104.1 Angebot halböffentlicher Innenräume	6.0		
	105 Private Räume	104.2 Angebot halböffentlicher Aussenräume	5.5		
		104.3 Subjektive Sicherheit	5.0		
		105.1 Nutzungsflexibilität und -variabilität	5.0		
Wohlbefinden und Gesundheit	106 Visueller und akustischer Komfort	105.2 Gebrauchsqualität privater Innen- und Aussenräume	6.0		
		106.1 Tageslicht	4.5		
	107 Gesundheit	106.2 Schallschutz	4.5		
		107.1 Raumluftqualität	4.9		
	108 Thermischer Komfort	107.2 Ionisierende und nicht ionisierende Strahlungen	5.3		
		108.1 Sommerlicher Wärmeschutz	5.0		
Kosten	201 Lebenszyklusbetrachtung	108.2 Winterlicher Wärmeschutz	4.5		
		201.1 Lebenszykluskosten	4.0		
Handelbarkeit	202 Bausubstanz	201.2 Betriebskonzept	6.0		
		202.1 Bauweise, Bauteile und Bausubstanz	5.0		
Ertragspotenzial	203 Eigentumsverhältnisse	203.1 Entscheidungsfindung	6.0		
		204.1 Geologische Randbedingungen und Altlasten	5.0		
		204.2 Naturgefahren und Erdbebensicherheit	4.5		
		204.3 Grundversorgung	4.5		
Regionalökonomie	204 Nutzbarkeit des Grundstücks	205.1 Erreichbarkeit	6.0		
		205.2 Zugang und verkehrstechnische Erschliessung	6.0		
Energie	206 Marktpreise	206.1 Miet-/Verkaufspreise	4.0		
		207 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot	6.0	
Klima	208 Regionalökonomisches Potenzial	208.1 Regionale Wertschöpfung	4.0		
		301 Energiebedarf	301.1 Energiebedarf Erstellung	4.5	
			301.2 Energiebedarf Betrieb	5.5	
Ressourcen- und Umweltschonung	302 Treibhausgasemissionen		301.3 Energiebedarf Mobilität	4.0	
		302.1 Treibhausgasemissionen Erstellung	4.0		
		302.2 Treibhausgasemissionen Betrieb	5.0		
	303 Umweltschonende Erstellung	302.3 Treibhausgasemissionen Mobilität	4.0		
		303.1 Baustelle	5.8		
		303.2 Ressourcenschonung und Verfügbarkeit	5.0		
Natur und Landschaft	304 Umweltschonender Betrieb	303.3 Umwelt-, entsorgungs- und gesundheitsrelevante Bestandteile	5.0		
		304.1 Systematische Inbetriebnahme	5.0		
		304.2 Energiemonitoring	4.0		
Natur und Landschaft	305 Umweltschonende Mobilität	304.3 Abfallentsorgung und Anlieferungsbedingungen	5.0		
		305.1 Mobilitätskonzept	4.0		
	306 Umgebung	306.1 Flora und Fauna	3.0		
		306.2 Versickerung und Retention	4.0		
	307 Siedlungsentwicklung	307.1 Bauliche Verdichtung	5.0		

## SNBS Auswertung Sanierung

			Gesamtbeurteilung	Note
			<b>GESAMTNOTE</b>	<b>4.7</b>
			<b>Bereich</b>	<b>Note</b>
			<b>Gesellschaft</b>	<b>4.9</b>
			<b>Wirtschaft</b>	<b>4.8</b>
			<b>Umwelt</b>	<b>4.5</b>
Thema	Nr.	Kriterium	Nr. Indikator	Note
<b>Kontext und Architektur</b>	101	Leitfragen	101.1 Ziele und Pflichtenhefte	6.0
<b>Planung und Zielgruppe</b>	102	Planungsverfahren	102.1 Städtebau und Architektur	5.5
			102.2 Partizipation	5.0
	103	Diversität	103.1 Nutzungsdichte	5.0
			103.2 Nutzungsangebot im Quartierumfeld	6.0
			103.3 Hindernisfreies Bauen	4.0
<b>Nutzung und Raumgestaltung</b>	104	Halböffentliche Räume	104.1 Angebot halböffentlicher Innenräume	6.0
			104.2 Angebot halböffentlicher Aussenräume	6.0
			104.3 Subjektive Sicherheit	5.0
	105	Private Räume	105.1 Nutzungsflexibilität und -variabilität	4.0
			105.2 Gebrauchsqualität privater Innen- und Aussenräume	5.3
<b>Wohlbefinden und Gesundheit</b>	106	Visueller und akustischer Komfort	106.1 Tageslicht	4.5
			106.2 Schallschutz	4.0
	107	Gesundheit	107.1 Raumluftqualität	3.4
			107.2 Ionisierende und nicht ionisierende Strahlungen	5.3
	108	Thermischer Komfort	108.1 Sommerlicher Wärmeschutz	4.5
			108.2 Winterlicher Wärmeschutz	4.5
<b>Kosten</b>	201	Lebenszyklusbetrachtung	201.1 Lebenszykluskosten	4.0
			201.2 Betriebskonzept	6.0
	202	Bausubstanz	202.1 Bauweise, Bauteile und Bausubstanz	4.0
<b>Handelbarkeit</b>	203	Eigentumsverhältnisse	203.1 Entscheidungsfindung	6.0
	204	Nutzbarkeit des Grundstücks	204.1 Geologische Randbedingungen und Altlasten	5.0
			204.2 Naturgefahren und Erdbebensicherheit	2.5
			204.3 Grundversorgung	4.5
<b>Ertragspotenzial</b>	205	Erreichbarkeit	205.1 Erreichbarkeit	6.0
			205.2 Zugang und verkehrstechnische Erschliessung	6.0
	206	Marktpreise	206.1 Miet-/Verkaufspreise	4.0
<b>Regionalökonomie</b>	207	Bevölkerung und Arbeitsmarkt	207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot	6.0
	208	Regionalökonomisches Potenzial	208.1 Regionale Wertschöpfung	4.0
<b>Energie</b>	301	Energiebedarf	301.1 Energiebedarf Erstellung	5.0
			301.2 Energiebedarf Betrieb	5.0
			301.3 Energiebedarf Mobilität	4.0
<b>Klima</b>	302	Treibhausgasemissionen	302.1 Treibhausgasemissionen Erstellung	5.0
			302.2 Treibhausgasemissionen Betrieb	4.0
			302.3 Treibhausgasemissionen Mobilität	4.0
<b>Ressourcen- und Umweltschonung</b>	303	Umweltschonende Erstellung	303.1 Baustelle	5.8
			303.2 Ressourcenschonung und Verfügbarkeit	5.0
			303.3 Umwelt-, entsorgungs- und gesundheitsrelevante Bestandteile	5.0
	304	Umweltschonender Betrieb	304.1 Systematische Inbetriebnahme	5.0
			304.2 Energiemonitoring	4.0
			304.3 Abfallentsorgung und Anlieferungsbedingungen	5.0
	305	Umweltschonende Mobilität	305.1 Mobilitätskonzept	4.0
<b>Natur und Landschaft</b>	306	Umgebung	306.1 Flora und Fauna	2.3
			306.2 Versickerung und Retention	4.0
	307	Siedlungsentwicklung	307.1 Bauliche Verdichtung	4.5

## 12 GROBKOSTENSCHÄTZUNG +/- 30 %

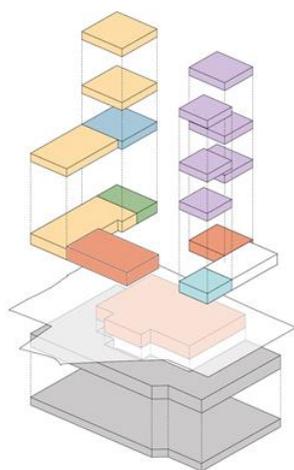
### 12.1 Neubaukosten

#### Erstellungskosten

Die Grobkostenschätzung +/- 30 % über den Kubikmeter umbauten Raum der Konzepte 1 bis 4 weisen Erstellungskosten von CHF 29.0 bis 38.3 Mio. (inkl. MWST., inkl. Reserve von 10 % und CHF 560'000 für das notwendige Provisorium).

#### Erstellungskosten Konzept 1

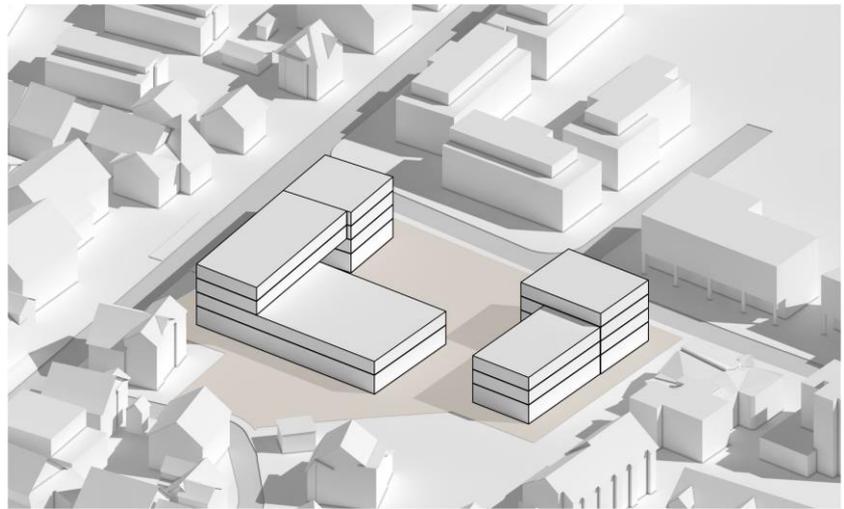
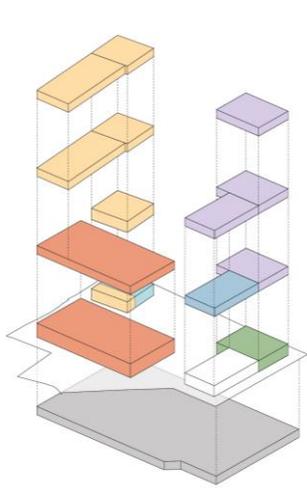
Die Erstellungskosten +/- 30 % belaufen sich beim Konzept 1 auf rund CHF 38.2 Mio.



BKP 0	Grundstück	5818 m <sup>2</sup>	-	-	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten				1'921'000 CHF
	Allgemein 1% der Gebäudekosten				294'630 CHF
	Abbruch UG	3800 m <sup>2</sup>	13300 m <sup>3</sup>	75 CHF	997'500 CHF
	Abbruch OG	3090 m <sup>2</sup>	12580 m <sup>3</sup>	50 CHF	629'000 CHF
BKP 2	Gebäudekosten inkl. Honorare	12160 m <sup>2</sup>	42730 m <sup>3</sup>		29'463'000 CHF
	Verwaltung	2000 m <sup>2</sup>	8550 m <sup>3</sup>	1000 CHF/m <sup>3</sup>	8'550'000 CHF
	Grossverteiler	2000 m <sup>2</sup>	6700 m <sup>3</sup>	750 CHF/m <sup>3</sup>	5'025'000 CHF
	Polizei	400 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>3</sup>	1500 CHF/m <sup>3</sup>	1'800'000 CHF
	Freizeitwerkstatt	265 m <sup>2</sup>	1060 m <sup>3</sup>	900 CHF/m <sup>3</sup>	954'000 CHF
	Bibliothek	200 m <sup>2</sup>	800 m <sup>3</sup>	1100 CHF/m <sup>3</sup>	880'000 CHF
	Gastronomie	230 m <sup>2</sup>	920 m <sup>3</sup>	1200 CHF/m <sup>3</sup>	1'104'000 CHF
	Wohnen	1500 m <sup>2</sup>	4500 m <sup>3</sup>	1000 CHF/m <sup>3</sup>	4'500'000 CHF
	Tiefgarage - ca. 160 PP	5565 m <sup>2</sup>	19000 m <sup>3</sup>	350 CHF/m <sup>3</sup>	6'650'000 CHF
	davon 50 PP - Grossverteiler				2'078'125
	davon 10 PP - Wohnen				415'625
	davon 100 PP - Gemeinde				4'156'250
	davon Honorarkosten (Annahme)		22 %		6'481'860
BKP 4	Umgebung	3500 m <sup>2</sup>		300 CHF/m <sup>2</sup>	1'050'000 CHF
BKP 5	Baunebenkosten		6 %		1'830'780 CHF
BKP 9	Reserven		10 %		3'426'478 CHF
	Provisorium Gemeindehaus				560'000 CHF
	Erstellungskosten inkl. MwSt. (± 30%) gerundet				38'251'000 CHF

**Erstellungskosten Konzept 2**

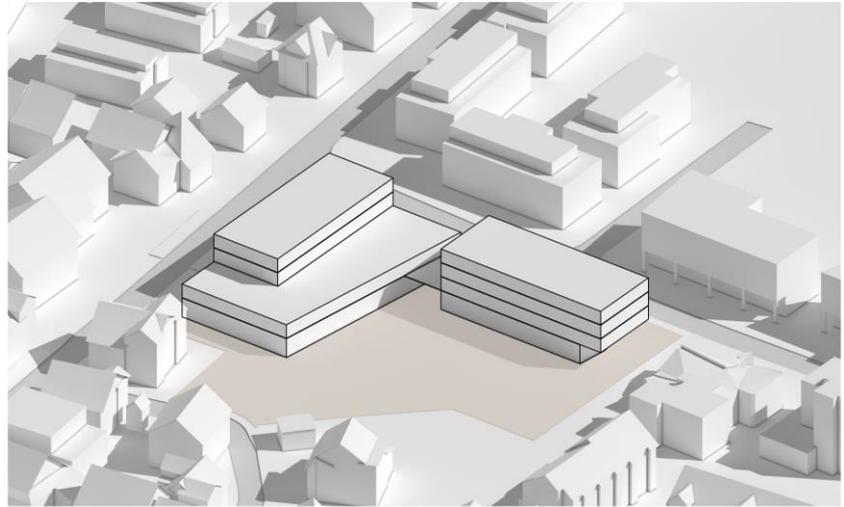
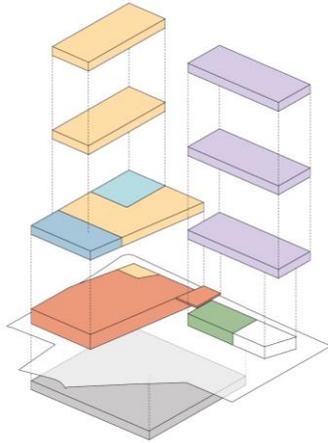
Die Erstellungskosten +/- 30 % belaufen sich beim Konzept 2 auf rund CHF 33.5 Mio.



BKP 0	Grundstück	5818 m <sup>2</sup>	-	-	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten				1'880'000 CHF
	Allgemein 1% der Gebäudekosten				253'560 CHF
	Abbruch UG	3800 m <sup>2</sup>	13300 m <sup>3</sup>	75 CHF	997'500 CHF
	Abbruch OG	3090 m <sup>2</sup>	12580 m <sup>3</sup>	50 CHF	629'000 CHF
BKP 2	Gebäudekosten inkl. Honorare	10340 m <sup>2</sup>	34445 m <sup>3</sup>		25'356'000 CHF
	Verwaltung	1800 m <sup>2</sup>	5765 m <sup>3</sup>	1000 CHF/m <sup>3</sup>	5'765'000 CHF
	Grossverteiler	2140 m <sup>2</sup>	8560 m <sup>3</sup>	750 CHF/m <sup>3</sup>	6'420'000 CHF
	Polizei	340 m <sup>2</sup>	1020 m <sup>3</sup>	1500 CHF/m <sup>3</sup>	1'530'000 CHF
	Freizeitwerkstatt	340 m <sup>2</sup>	1360 m <sup>3</sup>	900 CHF/m <sup>3</sup>	1'224'000 CHF
	Bibliothek	260 m <sup>2</sup>	1040 m <sup>3</sup>	1100 CHF/m <sup>3</sup>	1'144'000 CHF
	Gastronomie	320 m <sup>2</sup>	1280 m <sup>3</sup>	1200 CHF/m <sup>3</sup>	1'536'000 CHF
	Wohnen	1200 m <sup>2</sup>	3600 m <sup>3</sup>	1000 CHF/m <sup>3</sup>	3'600'000 CHF
	Tiefgarage - ca. 100 PP	3940 m <sup>2</sup>	11820 m <sup>3</sup>	350 CHF/m <sup>3</sup>	4'137'000 CHF
	davon 50 PP - Grossverteiler				2'068'500
	davon 8 PP - Wohnen				330'960
	davon 42 PP - Gemeinde				1'737'540
	davon Honorarkosten (Annahme)		22 %		5'578'320
BKP 4	Umgebung		3800 m <sup>2</sup>	300 CHF/m <sup>2</sup>	1'140'000 CHF
BKP 5	Baunebenkosten		6 %		1'589'760 CHF
BKP 9	Reserven		10 %		2'996'576 CHF
	Provisorium Gemeindehaus				560'000 CHF
	Erstellungskosten inkl. MwSt. (± 30%) gerundet				33'522'000 CHF

### Erstellungskosten Konzept 3

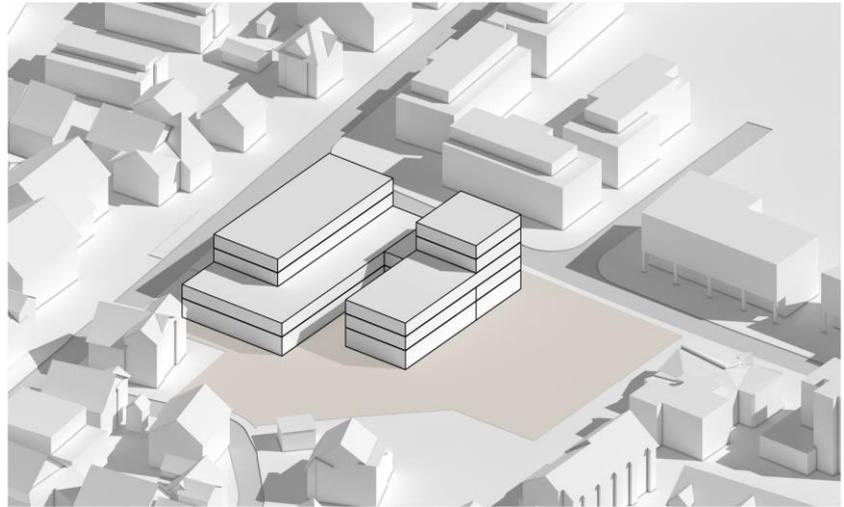
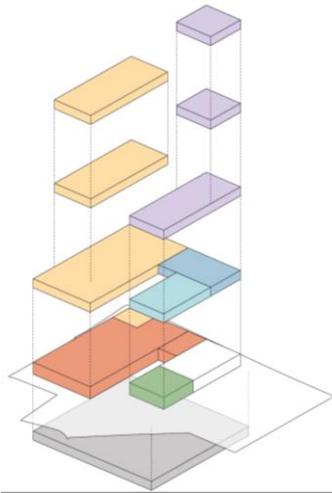
Die Erstellungskosten +/- 30 % belaufen sich beim Konzept 3 auf rund CHF 31.4 Mio.



BKP 0	Grundstück	5818 m2	-	-	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten				1'862'000 CHF
	Allgemein 1% der Gebäudekosten				235'530 CHF
	Abbruch UG	3800 m2	13300 m3	75 CHF	997'500 CHF
	Abbruch OG	3090 m2	12580 m3	50 CHF	629'000 CHF
BKP 2	Gebäudekosten inkl. Honorare	8750 m2	29440 m3		23'553'000 CHF
	Verwaltung	1700 m2	5100 m3	1000 CHF/m3	5'100'000 CHF
	Grossverteiler	1350 m2	6600 m3	750 CHF/m3	4'950'000 CHF
	Polizei	340 m2	1020 m3	1500 CHF/m3	1'530'000 CHF
	Freizeitwerkstatt	320 m2	1280 m3	900 CHF/m3	1'152'000 CHF
	Bibliothek	260 m2	780 m3	1100 CHF/m3	858'000 CHF
	Gastronomie	320 m2	1280 m3	1200 CHF/m3	1'536'000 CHF
	Wohnen	1920 m2	5760 m3	1000 CHF/m3	5'760'000 CHF
	Tiefgarage - ca. 70 PP	2540 m2	7620 m3	350 CHF/m3	2'667'000 CHF
	davon 50 PP - Grossverteiler				1'905'000
	davon 12 PP - Wohnen				457'200
	davon 8 PP - Gemeinde				3'810'000
	davon Honorarkosten (Annahme)		22 %		5'181'660
BKP 4	Umgebung	3900 m2		300 CHF/m2	1'170'000 CHF
BKP 5	Baunebenkosten		6 %		1'483'380 CHF
BKP 9	Reserven		10 %		2'806'838 CHF
	Provisorium Gemeindehaus				560'000 CHF
	Erstellungskosten inkl. MwSt. (± 30%) gerundet				31'435'000 CHF

### Erstellungskosten Konzept 4

Die Erstellungskosten +/- 30 % belaufen sich beim Konzept 4 auf rund CHF 29.0 Mio.



BKP 0	Grundstück	5818 m2	-	-	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten				1'841'000 CHF
	Allgemein 1% der Gebäudekosten				214'800 CHF
	Abbruch UG	3800 m2	13300 m3	75 CHF	997'500 CHF
	Abbruch OG	3090 m2	12580 m3	50 CHF	629'000 CHF
BKP 2	Gebäudekosten inkl. Honorare	8055 m2	27445 m3		21'480'000 CHF
	Verwaltung	1850 m2	5550 m3	1000 CHF/m3	5'550'000 CHF
	Grossverteller	1350 m2	6750 m3	750 CHF/m3	5'062'500 CHF
	Polizei	355 m2	1065 m3	1500 CHF/m3	1'597'500 CHF
	Freizeitwerkstatt	355 m2	1420 m3	900 CHF/m3	1'278'000 CHF
	Bibliothek	350 m2	1050 m3	1100 CHF/m3	1'155'000 CHF
	Gastronomie	225 m2	900 m3	1200 CHF/m3	1'080'000 CHF
	Wohnen	1030 m2	3090 m3	1000 CHF/m3	3'090'000 CHF
	Tiefgarage - ca. 70 PP	2540 m2	7620 m3	350 CHF/m3	2'667'000 CHF
	davon 50 PP - Grossverteller				1'905'000
	davon 7 PP - Wohnen				266'700
	davon 13 PP - Gemeinde				495'300
	davon Honorarkosten (Annahme)		22 %		4'725'600
BKP 4	Umgebung	3900 m2		300 CHF/m2	1'170'000 CHF
BKP 5	Baunebenkosten		6 %		1'359'000 CHF
BKP 9	Reserven		10 %		2'585'000 CHF
	Provisorium Gemeindehaus				560'000 CHF
	Erstellungskosten inkl. MwSt. (± 30%) gerundet				28'995'000 CHF

## 13 KOSTENSCHÄTZUNG NACH DCF-METHODE

### 13.1 Vorgaben für die DCF-Berechnung

#### Verkehrswertermittlung durch die DCF-Methode

Discounted Cash Flow (DCF) oder abgezinster Zahlungsstrom beschreibt ein investitionstheoretisches Verfahren zur Wertermittlung insbesondere im Rahmen von Investitionsprojekten, der Unternehmensbewertung und der Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien.

Für die Diskussionen und Verhandlungen mit eventuellen Partnern und gleichzeitig für eine Entscheidungsfindung für oder gegen einen Neubau des Gemeindezentrums wurde die DCF-Methode eingesetzt. Es wird dabei weniger der tatsächliche, gegenwärtige Wert der Immobilie betrachtet als vielmehr ihr Wachstum und Wert im Heute durch die Abzinsung zukünftiger Einnahmen.

#### Unterlagen für die Berechnung von der Gemeinde

Für die Berechnung der DCF-Methode mussten konkrete Vorgaben gemacht werden.

Das Kontoblatt mit den Nebenkosten, Mietzinseinnahmen sowie den internen Verrechnungen der Mieten für das Gemeindehaus 2021 bot dafür die Grundlage. Auf dem Kontoblatt ersichtlich sind auch die Mieten der Reformierten Kirche, des Kantons Zürich für den Polizeiposten sowie weitere Mietzinserträge von Externen, die ebenfalls Räume mieten von der Gemeinde. Die Mietzinsverrechnungen für die gebührenfinanzierten Bereiche der Abteilung Tiefbau und der Werke sowie des Betriebsamts erfolgen über die internen Verrechnungen. Diese werden einmal jährlich umgebucht. Grundsätzlich werden jeweils die Bruttomieten verbucht und Ende Jahr werden die Akonto-Nebenkosten umgebucht. Ein Gesamtmietzins wurde bis anhin nie berechnet.

#### Parameter für DCF-Berechnung

Damit für die Berechnung nicht zu viele Varianten berechnet werden mussten, wird jeweils die kleinste Komposition des Grossverteilers, der Wohnungen und der Parkplätze und die grösste Komposition berechnet. Die anderen Konzeptvarianten liegen zwischen diesen beiden Berechnungsansätzen.

Variante klein

- Verkaufsfläche 1'000 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 1'000 m<sup>2</sup>
- Parkplätze 60 PP

Variante gross

- Verkaufsfläche 1'500 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 1'900 m<sup>2</sup>
- Parkplätze 120 PP

Weitere Parameter

Weitere Parameter für die Berechnung sind:

- Gemeindeverwaltung fix vorgegeben, keine Variablen
- Bibliothek fix vorgegeben, keine Variablen
- Schulverwaltung fix vorgegeben, keine Variablen
- Kirche fix vorgegeben, keine Variablen
- Jugendarbeit/  
Freizeitwerkstatt fix vorgegeben, keine Variablen
- Kantonspolizei Annahme inkl. Volketswil = 511m<sup>2</sup>/  
21 PP, in Rohbaumiete
- Gastro fix vorgegeben, keine Variablen,  
in Rohbaumiete und Aussensitzplatz  
von 30 m<sup>2</sup>
- Grossverteiler Verkaufsfläche 1 x 1'000 m<sup>2</sup> und  
1 x 1'500 m<sup>2</sup>, plus je 350 m<sup>2</sup> Neben-  
räume/Anlieferung, 50 PP, in Rohbau-  
miete (1 Variante Verkaufsfläche/Neben-  
räume/Anlieferung im OG, 1 Variante  
Verkaufsfläche im UG)
- Wohnungen Alterswohnungen, gemäss Marktmiete  
(nicht preisgünstig) (Varianten  
1'900 m<sup>2</sup> GF, 1'500 m<sup>2</sup> GF, 1'000 m<sup>2</sup> GF)
- Parking 120 PP inkl. Grossverteiler und Polizei  
80 PP inkl. Grossverteiler und Polizei  
60 PP inkl. Grossverteiler und Polizei

### 13.2 Annahmen für die Variantenberechnungen

Drei berechnete Varianten

In der Bewertung wurde auch die Variante «Instandsetzung Plus» des Sanierungsvorschlags des bestehenden Gemeindehauses berücksichtigt. Der Umrechnungsfaktor GF auf vermietbare Flächen (Nettogeschossflächen) beträgt 85 %.

Nachfolgend die Berechnungsvarianten in der Übersicht:

Nutzer	Variante		
	Variante 1, klein	Variante 2, gross	Instandsetzung Plus
	Geschossfläche	Geschossfläche	Geschossfläche
Gemeindeverwaltung	1'826.00	1'826.00	1'883.00
Kantonspolizei	605.00	605.00	511.00
Gastro	184.00	184.00	186.00
Grossverteiler	1'000.00	1'500.00	1'042.00
Wohnen	1'000.00	1'900.00	kein Wohnen
Parkplätze	Stk. 60.00	120.00	59.00
Aussenparkplätze	Stk. 4.00	4.00	4.00
Anlagekosten	28'500'000.00	33'000'000.00	23'000'000.00

Klassischer Ertragswert

Der klassische Ertragswert zeigt den Wert einer ewigen Rente. Es wird davon ausgegangen, dass der Mietzins für immer, d. h. unendlich lange fliesst. Je weiter in der Zukunft ein Erlös liegt, umso weniger hat er heute Wert. Die Berechnung über einen Zeitraum von 30 Jahren wird im separaten DCF abgebildet.

DCF-Methode  
Variante klein

Nutzer	HNF	CHF /m2	Netto / Jahr
Gemeindeverwaltung	1552.10	400.00	620'840.00
Kantonspolizei	514.25	240.00	123'420.00
Gastro	156.40	240.00	37'536.00
Grossverteiler	850.00	250.00	212'500.00
Wohnen	850.00	260.00	221'000.00
Parkplätze	60.00	130.00	93'600.00
Aussenparkplätze	4.00	50.00	2'400.00
<b>Total Nettomietzinneinnahmen pro Jahr</b>			<b>1'311'296.00</b>

	Netto/MZE	Brutto-Kap. Satz	Ertragswert
Gemeindeverwaltung	620'840.00	3.45%	17'995'362.32
Kantonspolizei	123'420.00	3.45%	3'577'391.30
Gastro	37'536.00	3.70%	1'014'486.49
Grossverteiler	212'500.00	3.90%	5'448'717.95
Wohnen	221'000.00	3.20%	6'906'250.00
Parkplätze	96'000.00	3.20%	3'000'000.00
<b>Total, gerundet</b>	<b>1'311'000.00</b>	<b>3.46%</b>	<b>37'940'000.00</b>

Mietzinneinnahmen Projekt		1'311'296.00 ab 2029
Mietzinneinnahmen aktuell		118'729.00 2022 bis 2028
Differenz		1'192'567.00
Jahre (2022-2028)	6	5.50 Barwertfaktor
temporärer Minderertrag		6'557'838.31 2022 bis 2028
Baukosten heute		28'500'000.00
Baukosten abgezinst		-23'899'399.56 Baukosten Jahr 2026-2028, auf heute abgezinst
temporäre Minderkosten		4'600'600.44
Ertragswert		37'940'000.00 per Stichtag heute
/ Minderertrag Mietzinneinnahmen		-6'557'838.31 2022 bis 2028
/ Baukosten abgezinst		-23'899'399.56 Baukosten im Jahr 2028, auf heute abgezinst
<b>Landwert</b>		<b>7'482'762.13</b>

Grundstücksfläche	m2	5'817.00	<b>CHF/m2</b>	<b>1'286.00</b>
-------------------	----	----------	---------------	-----------------

DCF-Methode  
Variante gross

Nutzer	HNF	CHF/m2	Netto / Jahr
Gemeindeverwaltung	1552.10	400.00	620'840.00
Kantonspolizei	514.25	240.00	123'420.00
Gastro	156.40	240.00	37'536.00
Grossverteiler	1275.00	250.00	318'750.00
Wohnen	1615.00	260.00	419'900.00
Parkplätze	120.00	130.00	187'200.00
Aussenparkplätze	4.00	50.00	2'400.00
<b>Total Nettomietzinneinnahmen pro Jahr</b>			<b>1'710'046.00</b>

	Netto/MZE	Brutto-Kap. Satz	Ertragswert
Gemeindeverwaltung	620'840.00	3.45%	17'995'362.32
Kantonspolizei	123'420.00	3.45%	3'577'391.30
Gastro	37'536.00	3.70%	1'014'486.49
Grossverteiler	318'750.00	3.90%	8'173'076.92
Wohnen	419'900.00	3.20%	13'121'875.00
Parkplätze	189'600.00	3.20%	5'925'000.00
<b>Total, gerundet</b>	<b>1'710'000.00</b>	<b>3.43%</b>	<b>49'810'000.00</b>

Mietzinneinnahmen Projekt		1'710'046.00 ab 2029
Mietzinneinnahmen aktuell		118'729.00 2022 bis 2028
Differenz		1'591'317.00
Jahre (2022-2028)	6	5.50 Barwertfaktor
temporärer Minderertrag		8'750'535.26 2022 bis 2028
Baukosten heute		33'000'000.00
Baukosten abgezinst		-27'672'988.96 Baukosten Jahr 2026-2028, auf heute abgezinst
temporäre Minderkosten		5'327'011.04
Ertragswert		49'810'000.00 per Stichtag heute
/ Minderertrag Mietzinneinnahmen		-8'750'535.26 2022 bis 2028
/ Baukosten abgezinst		-27'672'988.96 Baukosten im Jahr 2028, auf heute abgezinst
<b>Landwert</b>		<b>13'386'475.77</b>

Grundstücksfläche	m2	5'817.00	<b>CHF/m2</b>	<b>2'301.00</b>
-------------------	----	----------	---------------	-----------------

DCF-Methode  
Variante Instandsetzung Plus

	Nutzer	HNF	CHF /m2	Netto / Jahr
Gemeindeverwaltung		1600.55	400.00	640'220.00
Kantonspolizei		434.35	240.00	104'244.00
Gastro		158.10	240.00	37'944.00
Grossverteiler		885.70	250.00	221'425.00
Wohnen		0.00	260.00	0.00
Parkplätze		59.00	130.00	92'040.00
Aussenparkplätze		4.00	50.00	2'400.00
<b>Total Nettomietzinseinnahmen pro Jahr</b>				<b>1'098'273.00</b>

	Netto/MZE	Brutto-Kap. Satz	Ertragswert
Gemeindeverwaltung	640'220.00	3.45%	18'557'101.45
Kantonspolizei	104'244.00	3.45%	3'021'565.22
Gastro	37'944.00	3.70%	1'025'513.51
Grossverteiler	221'425.00	3.90%	5'677'564.10
Wohnen	0.00	3.20%	0.00
Parkplätze	94'440.00	3.20%	2'951'250.00
<b>Total, gerundet</b>	<b>1'098'273.00</b>	<b>3.52%</b>	<b>31'230'000.00</b>

Mietzinseinnahmen Projekt	1'098'273.00	ab 2029
Mietzinseinnahmen aktuell	118'729.00	2022 bis 2028
Differenz	979'544.00	
Jahre (2022-2028)	6	5.50 Barwertfaktor
temporärer Minderertrag	5'386'440.49	2022 bis 2028
Sanierungskosten heute	23'000'000.00	
Baukosten abgezinst	-19'287'234.73	Baukosten Jahr 2026-2028, auf heute abgezinst
temporäre Minderkosten	3'712'765.27	
Ertragswert	31'160'000.00	per Stichtag heute
./. Minderertrag Mietzinseinnahmen	-5'386'440.49	2022 bis 2028
./. Baukosten abgezinst	-19'287'234.73	Baukosten im Jahr 2028, auf heute abgezinst
<b>Landwert</b>	<b>6'486'324.78</b>	

Grundstücksfläche	m2	5'817.00	CHF/m2	<b>1'115.00</b>
-------------------	----	----------	--------	-----------------

### 13.3 Bewertungsergebnisse

Wirtschaftlichkeitsrechnung,  
Marktwert

Die Übersicht über die Bewertungsergebnisse zeigt deutlich, dass die Wirtschaftlichkeit stark von der Variantengrösse abhängt. Die Wirtschaftlichkeit bei der Sanierung fällt besser aus als bei der kleinen Variante Neubau. Demzufolge gibt dies ein Indiz, wie hoch der Flächenanteil der Wohnungen und des Grossverteilers mindestens sein sollte, um gegenüber der Sanierungsvariante besser auszufallen.

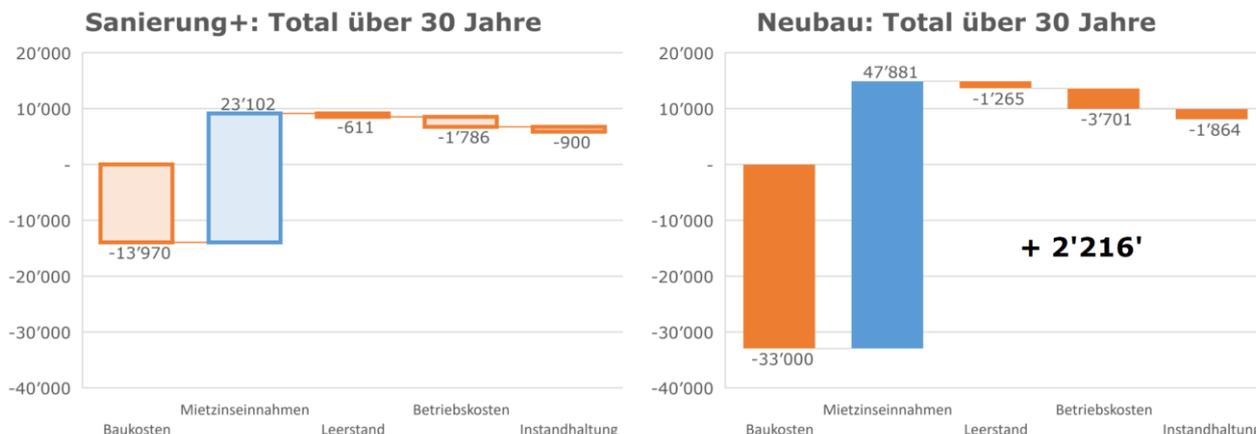
Übersicht DCF-Methode der drei Varianten

	Sanierung plus	Ersatzneubau klein / gross
Investition CHF/t.	13'970	28'500 - 33'000
Mietzine CHF/t p.a.	825	1'311 - 1'710
Ertragswert CHF/t	24'010	37'940 - 49'810
Landwert CHF/t	8'410	7'482 - 13'386
DCF-Wert CHF/t	8279	7'569 - 13'973
Differenz zu Variante Sanierung plus		-710 - 5'694

Investition ab einer bestimmten Grösse positiv

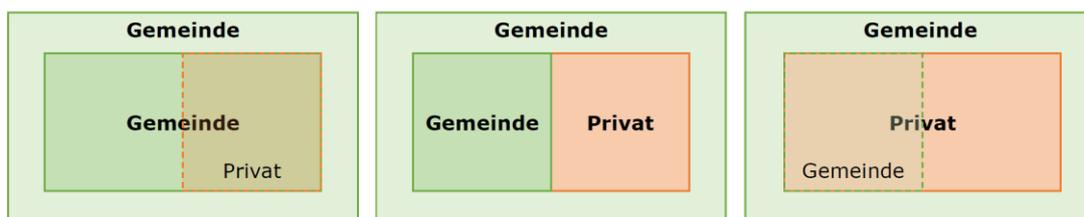
Die Investitionsrechnung zeigt deutlich, dass über einen Zeithorizont von 30 Jahren die höheren Investitionskosten beim Neubau aufgrund

der höheren Mietzinseinnahmen positiv ausfallen. Der Vorteil zeigt sich mit plus CHF 2.2 Mio. gegenüber der Sanierung.



### 13.4 Finanzierungs- und Eigentumsmodelle

Das Finanzierungs- bzw. das Eigentumsmodell ist in einem nächsten Schritt zu prüfen. Ob die Gemeinde den gesamten Neubau finanziert oder zusammen mit einem Investor den Neubau realisiert oder ob der Neubau vollständig im Eigentum eines Investors ist und die Gemeinde sich einmietet, ist noch zu klären. Baut die Gemeinde selber, müsste berücksichtigt werden, dass sie eine jährliche Abschreibung einberechnen müsste. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Grundstück bei jeder Variante im Eigentum der Gemeinde bleibt und höchstens im Baurecht abgegeben werden soll.



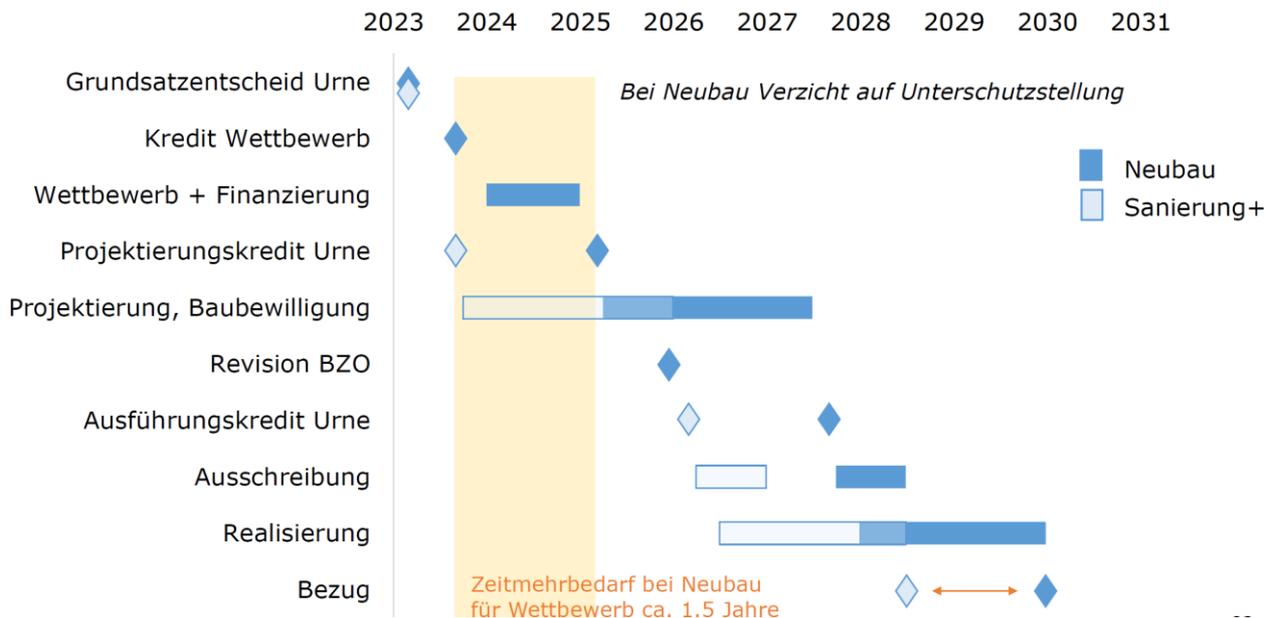
	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<b>Grundstück</b>	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde
<b>Gebäude und Investition</b>	Gemeinde	Gemeinde und Investor (Baurecht)	Investor (Baurecht), Gemeinde mietet sich ein

### 13.5 Zeitplan Neubau und Instandsetzung Plus

Realisierung eines Neubaus benötigt mindestens 1.5 Jahre mehr Zeit

Der Zeitbedarf für die Umsetzung des Neubaus im Vergleich mit der Instandsetzung Plus ist natürlich um einiges länger. Für den Neubau braucht es ein Konkurrenzverfahren aufgrund der Schwellenwerte des öffentlichen Submissionsverfahrens. Dieses Verfahren benötigt rund 1 bis 1.5 Jahre mehr Zeit. Wird noch eine Einzonung vorgesehen, ist der Zeitbedarf für den Neubau nochmals länger, oder aber

die Einzonung kann zusammen mit dem Konkurrenzverfahren abgewickelt werden. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass bei beiden Varianten Neubau oder Sanierung ein Provisorium notwendig ist. Zum Beispiel mit einer Zwischennutzung in einem Bestandsbau in Fällanden.



### 13.6 Vorteile Neubau versus Sanierung

**Fazit**  
**Vorteil Neubau zusammengefasst**

- Ein entlang der Schwerzenbachstrasse platzierter Gebäuderiegel schirmt die neu entstehende Freifläche Richtung Wigartenstrasse vom Verkehrslärm ab.
- Bei einem Neubau können im Gegensatz zur Sanierungsvariante zusätzlich ein Grossverteiler und (Alters-)Wohnungen realisiert werden, wodurch die Neubauvariante über die Nutzungsdauer betrachtet wirtschaftlich attraktiver als die Sanierungsvariante ist.
- Ein Neubau kann gezielt auf den Zentrumsnutzen ausgerichtet werden (Grossverteiler, Gastro, Aussen- und Grünflächen / Park, Verkehrswege und Verbindung zum historischen Zentrum).
- Ein Neubau kann uneingeschränkt auf zeitgemässe Abläufe und flexible Nutzungen in der Verwaltung ausgerichtet werden.
- Mit dem Bau einer Tiefgarage können die oberirdischen Parkplätze entlang der Wigartenstrasse reduziert werden.
- Mit Fusswegverbindungen durch das Areal in Verbindung mit der Bushaltestelle können die Detaillisten der Schwerzenbachstrasse gut angebunden werden.
- Durch eine ökologisch nachhaltige Bauweise (wenig graue Energie, Wärmedämmung und Energiegewinnung) können über die ganze Lebensdauer hinweg Flächen angeboten werden, welche im Betrieb wenig Energie benötigen. Dadurch ist ein Neubau mindestens so ökologisch wie der Erhalt des Bestandesbaus, welcher auch mit sorgfältiger Sanierung nicht die gleich guten

Werte erreichen kann. Auch ein Plus-Energie-Gebäude ist denkbar.

- Weil Zusatzflächen realisiert und vermietet oder im Baurecht abgegeben werden können (Kantonspolizeiposten, Grossverteiler, Gastro, altersgerechte Wohnungen) ist ein Neubau trotz Investitionskosten von rund CHF 33.5 Mio. in der Lebensdauerbetrachtung die wirtschaftlich interessantere Variante.

**Fazit**  
**Vorteil Sanierung zusammengefasst**

- Das bestehende Gemeindehaus als Zeuge des «Brutalismus der Bauboomjahre» weist - obwohl nicht inventarisiert - in Teilbereichen (Atrium, Gemeinderats- und Parlamentssaal) eine gewisse Schutzwürdigkeit auf. Bei einer Sanierung kann dieser Bestand erhalten werden.
- Der sanierte Altbau ist aufgrund des wegfallenden Wettbewerbs ein bis zwei Jahre früher bezugsbereit als ein Neubau.
- Die Investition ist erheblich tiefer als bei der Neubauvariante.

**Empfehlung Gemeinderat**

Für den Gemeinderat überwiegen die Vorteile eines Neubaus diejenigen einer Sanierung klar und er empfiehlt sowohl aus gesellschaftlicher, ökologischer als auch wirtschaftlicher Sicht ein JA für den Neubau eines Gemeindezentrums mit Zusatznutzungen.

## 14 GRUNDLAGEN

### 14.1 Raumprogramm Neubau

Abteilung	%-Anteil Geschoss- fläche	Total Fläche m <sup>2</sup>	Fläche oder AZ m <sup>2</sup>
Gemeindeverwaltung	20	1'302	5'817
Bibliothek	3	174	
Schulverwaltung	1	85	8'494
Kirche	0	14	1,46
Friedensrichter	0	14	
Jugendarbeit/Freizeitwerkstatt	4	250	
Kantonspolizei-posten	4	278	
Gastro	3	184	
Grossverteiler	28	1'850	
Öffentliche Tiefgarage	7	481	
Wohnen	29	1'900	
<b>Total Nutzflächen</b>	<b>100</b>	<b>6'534</b>	

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	An- zahl	Spezielle Ausrüstung	Ansatz m <sup>2</sup>	Total Fläche m <sup>2</sup>	Zuteilung	HNF	NNF
<b>Präsidiales</b>					Nähe Abteilung Personal		
Einzelbüro B	2		14.4	28.8			
Grossraumbüro	4			36.0			
Ablage				6.0	Vorarchiv (Schubladenschränke mit Hängeregistern)		
				<b>70.8</b>			
<b>Personal</b>					Nähe Abteilung Präsidiales		
Einzelbüro B	2		14.4	28.8	(evtl. in Grossraumbüro Präsidiales)		
Grossraumbüro	2			21.6			
				<b>50.4</b>			
<b>Liegenschaften</b>							
Einzelbüro B	1			14.4			
Grossraumbüro	2			21.6			
Grossraumbüro	2			21.6	(Hauswart Erdgeschoss)		
				<b>57.6</b>			
<b>Betreibungs- und Gemeindeammannamt Fällanden Maur</b>							
Einzelbüro B	2		14.4	28.8			
Grossraumbüro	4			36			
Diskretschalter	1			3			
				<b>67.8</b>			
<b>Bevölkerung und Sicherheit</b>					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		
				<b>95.6</b>			
<b>Soziales</b>							
Einzelbüro B	4		14.4	57.6	für Besprechung mit Klienten		
Grossraumbüro	4			36			
Diskretschalter	1			3	bauseits		
Wartehalle	1				für 3-4 Personen		
				<b>96.6</b>			
<b>Hoch- und Tiefbau</b>					Nähe Abteilung Werke		
Einzelbüro B	1			14.4			
Grossraumbüro	4			36			
Schalter offen	1			6	bauseits		
Ablage	1			6			
				<b>62.4</b>			
<b>Werke</b>					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		
				<b>63.6</b>			
<b>Finanzen</b>							
Einzelbüro B	1			14.4			
Grossraumbüro	4			36			
Schalter offen	1			6			
				<b>56.4</b>			
<b>Steuern</b>					Nähe Abteilung Bevölkerung und Sicherheit		
Einzelbüro B	1			14.4			
Grossraumbüro	6			50.4			
Diskretschalter	1			3			
				<b>67.8</b>			

Neubau oder Sanierung Gemeindezentrum, Fällanden  
Planungsprozess und Projektdefinition

<b>Bibliothek</b>			
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
		<b>174.4</b>	
<b>Schulverwaltung</b>			
Einzelbüro B	3	43.2	
Grossraumbüro	4	36	
Schalter offen	1	6	bauseits
		<b>85.2</b>	
<b>Kirche</b>			
Einzelbüro B	1	14.4	
<b>Friedensrichter</b>			
Einzelbüro B	1	14.4	
<b>Jugendarbeit/Freizeitwerkstatt</b>			
Freizeitwerkstatt	1	250	wenn möglich mit Tageslicht, Fläche in 3 grössere Räume, davon ein Raum zu halbieren
<b>Nebenräume</b>			
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	
		<b>37</b>	
<b>Nebenräume Präsidiales</b>			
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
		<b>239</b>	
<b>Sitzungszimmer</b>			
8 Personen	1	18	
6 Personen	3	16	in jedem Stockwerk ein Sitzungszimmer
Gemeindesaal	1	150	
Mehrwecksaal	1	93	
Gemeinderatszimmer	1	60	
		<b>337</b>	
<b>Kantonspolizei</b>			
Empfang/Schalter/Eingangsbereich	1	37	Zone 1, Eingangsbereich ca. 20m2, Arbeitsplatz SB PP ca. 17m2
3er Büros	2	31.5	Zone 3, zur Zeit 5 Mitarbeiter
Einvernahmebüro	2	16	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	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
		<b>278</b>	Bemerkung: Polizeiposten mit Volketswil zusammen 511m2/21 PP
<b>Gastro</b>			
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
		<b>184</b>	
<b>Grossverteiler</b>			
Verkaufsfläche, exkl. Windfang	1	1500	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,
		<b>1850</b>	

Neubau oder Sanierung Gemeindezentrum, Fällanden  
Planungsprozess und Projektdefinition

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				
				1900	

## BEILAGEN

Plandossier Gemeindezentrum