Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

CBAA



Gemeindehaus Fällanden

Sanierung Gemeindehaus Fällanden
Gemeinde Fällanden

15/07/2026 rev. 9/10/2026
Projektdokumentation Vorprojekt

Impressum

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich

T +41 44 450 44 77
cba@cbaa.ch

Verteiler

Gemeinde Fällanden, vertreten durch:	Markus Dreyer Christian Kruse
Architekten und Generalplaner: CBA Architekten AG	Michael Bosshard Giordano Frison Marvin Altmeyer
Baumanagement und Generalplaner: Planungs- und Baumanagement AG	Clemens Stauffer

Inhalt

1 Zusammenfassung 4
1.1 Das Wichtigste in Kürze 4
1.2 Ziele 6

2 Projektbeschrieb 7
2.1 Ausgangslage 7
2.2 Architektur 11
2.3 Denkmalpflege 14
2.4 Landschaft 16

3 Kosten 19
3.1 Zusammenstellung Erstellungskosten 19
3.2 Mengen 20

4 Termine 21
4.1 Grobterminplan 21
4.2 Provisorium 21

5 Anhang 22
5.1 Rahmenbedingungen 22
5.2 Tragwerk, Statik, Erdbebensicherheit 25
5.3 Gebäudetechnik 27
5.4 Elektro 28
5.5 Bauphysik 30
5.6 Hindernisfreies Bauen 31
5.7 Brandschutz 31
5.8 Schadstoffe in Gebäuden 32
5.9 Fördergelder 32
5.10 Grundlagen 33
5.11 Planstand Vorprojekt 35

6 Kontakte 37

1 Zusammenfassung

1.1 Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage und Aufgabe

Das im Jahr 1973 von Schindler, Spitznagel und Burkhalter Architekten erstellte Gemeindehaus Fällanden ist in die Jahre gekommen und muss saniert werden. Das Gebäude entspricht nicht mehr den heute gültigen Vorschriften.

Die erforderlichen Massnahmen umfassen unter anderem die Erdbebensicherheit, den Brandschutz sowie die hindernisfreie Erschliessung alles unter Berücksichtigung des vorliegenden Schadstoffgutachtens.

Die bestehende Bürozellenstruktur entspricht nicht mehr den Anforderungen moderner Arbeitswelten. Daher wird die Umsetzung eines Open-Space-Bürokonzepts angestrebt. In diesem Zusammenhang wurden auch räumliche Optimierungsmöglichkeiten sowie die Aktivierung ehemaliger Lagerräume zu Büro- oder anderen Hauptnutzflächen geprüft.

Für den Gemeindesaal und die Bibliothek soll zudem das Potenzial zur Verbesserung der Nutzbarkeit aufgezeigt werden. Insbesondere bei Veranstaltungen in der Bibliothek wäre es wünschenswert, den Gemeindesaal flexibel mitnutzen zu können. Ziel ist es, die funktionalen Beziehungen zwischen den beiden Nutzungen zu stärken und die Mehrfachnutzung der Räumlichkeiten zu fördern.

Inzwischen hat die Gemeinde Fällanden das Bürokonzept und Raumprogramm 2040+ erarbeitet. Die bestehenden Raumstrukturen sind deshalb hinsichtlich ihrer funktionalen Zusammenhänge neu zu organisieren und im Gebäude anzuordnen. Ziel ist es, die Anforderungen des Raumprogramms umzusetzen und durch eine zweckmässige Platzierung der verschiedenen Fachbereiche die Arbeitsabläufe sowie den bereichsübergreifenden Workflow nachhaltig zu unterstützen.

Das Gemeindehaus Fällanden wird umfassend saniert und in seiner inneren Struktur so weiterentwickelt, dass es den heutigen Anforderungen an Arbeitswelten, Dienstleistungen und Besucherfreundlichkeit in vollem Umfang gerecht wird. Ziel ist es, die Adressbildung des Gebäudes zu stärken, sodass eine einfachere Orientierung ermöglicht wird und das Gemeindehaus als offener, einladender Treffpunkt für Austausch, Begegnung und Verweilen wahrgenommen wird. Die bestehenden konstruktiven und räumlichen Qualitäten des Gebäudes werden bewusst bewahrt. Durch gezielte, präzise Eingriffe werden sie dort ergänzt und gestärkt, wo dies zur funktionalen oder gestalterischen Verbesserung beiträgt. Die wesentlichen Merkmale und der charakteristische Ausdruck des Bestands bleiben erhalten und prägen auch in Zukunft das Erscheinungsbild und die Identität des Gemeindehauses.



Perspektive Zugang Schwerzenbachstrasse

Lage

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

Eigentum	Gemeinde Fällanden
Objektname	Sanierung Gemeindehaus Fällanden
Adresse	Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Katasternummer	4988
Geschossfläche	6’295 m²
Gebäudevolumen	19’909 m²
Grundstücksfläche	5’817 m²

Erstellungskosten

Gesamtkosten (inkl. Reserve)	29.18 Mio.

Kostenschätzung +/- 15%, Kostenangaben in Franken, BKP 1-9, inklusive MWST 8.1%, Preisstand April 2026, BFS Baupreisindex Zürich; Planstand April 2026

Voraussichtliche Termine

Februar 2026	Projektierungsbeginn
Oktober 2026	Genehmigung BP
Februar 2027	Urnenabstimmung
März 2027	Baueingabe
September 2027	Baubeginn
Juli 2029	Bezug

1.2 Ziele

Mit der Sanierung des Gemeindehauses werden folgende Ziele verfolgt:

Haushälterischer Umgang mit den Finanzen - Die Erstellungskosten stehen in einem guten Kosten/Nutzen-Verhältnis, der Kostenrahmen wird eingehalten und die künftigen Unterhaltskosten sind tief.

Effizienter Betrieb - Die Optimierung der Bürostruktur optimiert den internen Betriebsablauf und stellt wo möglich Synergien her.

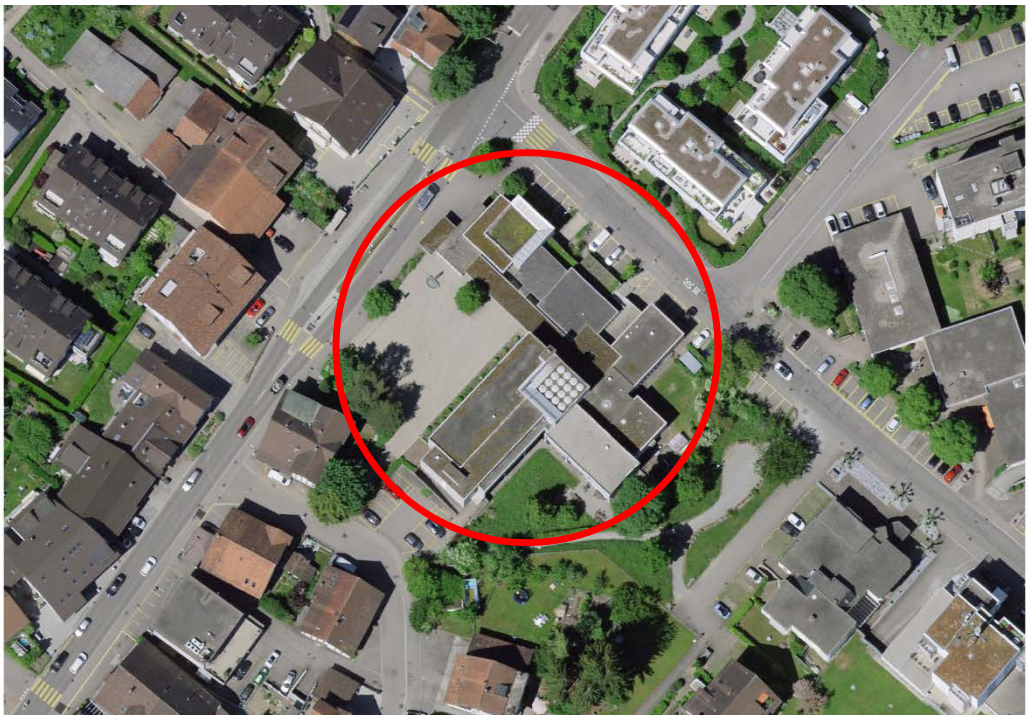
Bewilligungsfähiges Projekt - Die bau- und planungsrechtlichen Vorgaben werden vollumfänglich eingehalten.

Energetische Optimierung und Nachhaltigkeit - Die Sanierung reduziert den Energieverbrauch der Gebäude und erneuerbare Energieträger werden eingesetzt. Dazu ist die Sanierung deutlich nachhaltiger als ein totaler Ersatzneubau.

Nebennutzflächen nutzbar machen - Die aktuell nicht nutzbaren Nebenflächen sollen durch möglichst minimale Eingriffe aktiviert werden um mehr Arbeitsfläche zu. Die aktivierten Flächen sollen vielfältig zugänglich, transparent und flexibel nutzbar sein.

2 Projektbeschrieb

2.1 Ausgangslage



Das Gemeindehaus von 1973 sowie die dazugehörenden Aussenflächen, Wege und Parplätze sollen umfassend saniert und modernisiert werden, damit sie den heutigen und zukünftigen Anforderungen entsprechen. Ziel ist ein sicherer, wirtschaftlicher und langfristig tragfähiger Betrieb Über einen Betrachtungshorizont von 50 Jahren.
Das Gemeindehaus verfügt heute über einen hohen Sanierungsbedarf

Planungsgeschichte

Eine Machbarkeitsstudie der Flückiger + Bosshard AG aus dem Jahr 2005 wies bereits damals Instandsetzungsbedarf für die Aussenhülle aus.

Die Studie wurde 2017 durch Camenzind & Bosshard Architekten grundlegend überarbeitet und mit Massnahmen zur Erdbebensicherheit, zum Brandschutz, zur Liftsanierung sowie mit den Erkenntnissen aus dem vorliegenden Schadstoffgutachten der Ecosens ergänzt.

Im Jahr 2021 wurde eine weitere Studie in Auftrag gegeben. Darin sollte geprüft werden, ob eine Variante mit einem Grossverteiler und/oder einem grösseren Polizeiposten ein höheres Potenzial bietet als eine einfache Sanierung des bestehenden Gebäudes.

Daraufhin wurde im Oktober 2023 in einer Urnenabstimmung mit einem Stimmenanteil von über 60 % die Sanierung und Nutzungserweiterung des bestehenden Gemeindehauses beschlossen. Im Juni 2024 wurde der Projektierungskredit erteilt. Anschliessend wurde im November 2024 ein Planerwahlverfahren durchgeführt.

Projektabgrenzung

Folgende Elemente und Aufgaben gehören nicht zum Projektperimeter:

- Zentrumsentwicklung Wigartenstrasse

Gemeindehaus

Das Gemeindehaus Fällanden beherbergt mehrere Fachbereiche, die im Gebäude untergebracht sind. Die Beziehungen zwischen den einzelnen Fachbereichen sowie deren Flächenbedarf sind dem Raumprogramm 2040+ zu entnehmen.

Im Zuge der Neustrukturierung kann auf die bestehende Hauswartwohnung verzichtet werden. Die freiwerdenden Flächen sollen stattdessen in zusätzliche Büroflächen umgewandelt werden.

Neben den Fachbereichen befinden sich im Gebäude die Gemeindebibliothek, der Gemeindesaal sowie eine an die Polizei vermietete Fläche. Die Polizei hat einen erhöhten Flächenbedarf angemeldet, der im Rahmen der Planung berücksichtigt werden soll.

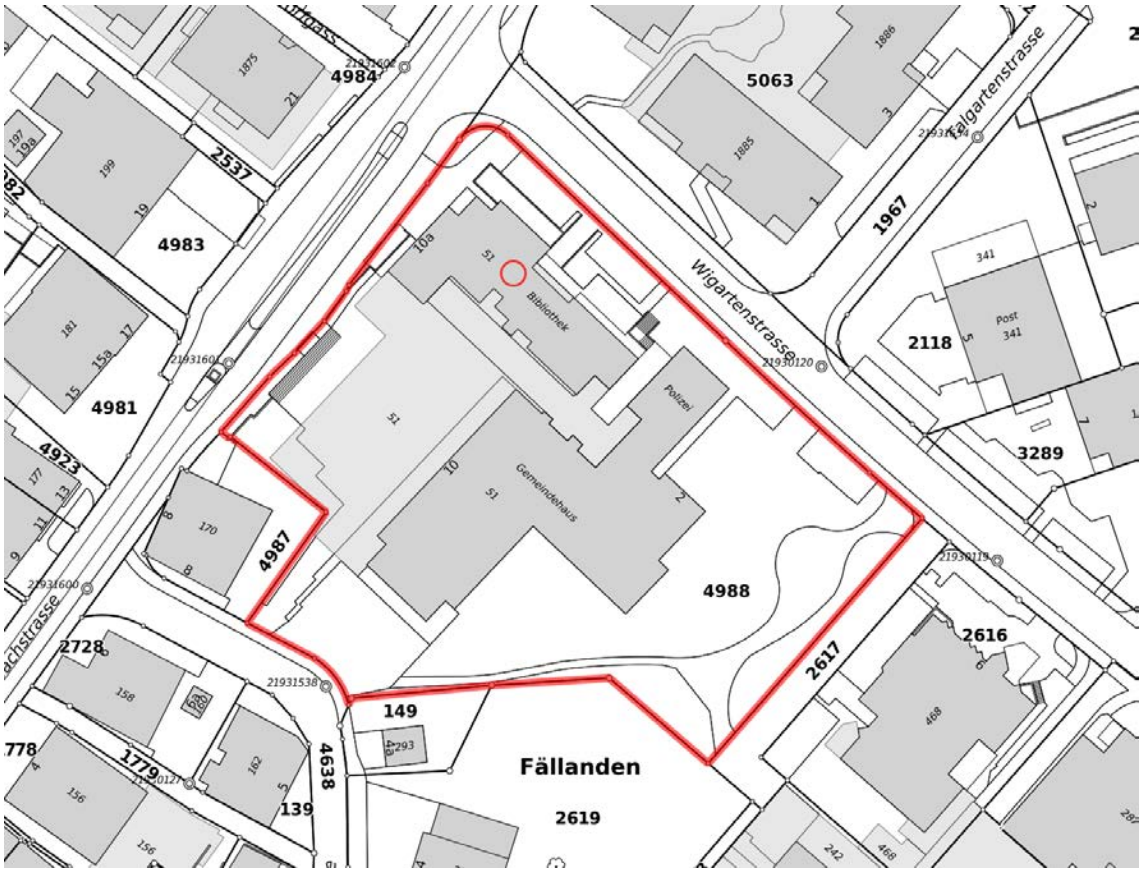
Ein zentrales Ziel des Projekts ist es, möglichst viele Nebenflächen mit geringen Eingriffen in Hauptnutzflächen in nutzbare Büro- oder Verwaltungsflächen umzuwandeln. Dadurch soll die vorhandene Gebäudestruktur möglichst effizient genutzt werden.

Das Gebäude soll nach Möglichkeit ohne Anbauten oder Erweiterungen umstrukturiert werden, sodass das bestehende Bauvolumen erhalten bleibt.

Im Bereich des Brandschutzes sind bauliche Massnahmen erforderlich, um die geltenden Brandschutzvorschriften einzuhalten.

Der bestehende Schutzraum wird grösstenteils nicht mehr benötigt. Auf die ehemaligen Lagerflächen des Schutzraums kann künftig verzichtet werden. Gleichzeitig entspricht die Anzahl der bestehenden Tiefgaragenparkplätze nicht mehr dem heutigen Bedarf und soll daher erhöht werden.

Das Gemeindehaus gliedert sich in zwei Gebäudeteile. Im Hauptgebäude sind die verschiedenen Fachbereiche der Gemeindeverwaltung untergebracht. Das Nebengebäude beherbergt die Gemeindebibliothek sowie den Gemeindesaal.
Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage, der Schutzraum sowie verschiedene Lager- und Technikräume, welche beide Gebäudeteile erschliessen und versorgen.



Amtliche Kataster Grundstück 4988. genordet, freier Massstab





Fotos Bestand

2.2 Architektur

Das gesamte Gebäude wird umfassend saniert und den heutigen betrieblichen, technischen und gesetzlichen Anforderungen angepasst. Insbesondere die Gebäudehülle weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und wird vollständig erneuert. Im Rahmen der Sanierung sind Betoninstandsetzungsmassnahmen erforderlich. Wo konstruktiv möglich, werden zusätzlich Innendämmungen angebracht. Sämtliche Fenster, Sonnenschutzanlagen und Aussentüren werden durch zeitgemässe Bauteile ersetzt, welche die aktuellen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz erfüllen. Die Dächer werden neu gedämmt und abgedichtet. Gleichzeitig werden die Dachentwässerung instandgesetzt sowie die notwendigen Sicherheitseinrichtungen für den Gebäudeunterhalt ergänzt. An wenigen Stellen werden zusätzliche Fenster eingebaut, um die Belichtung der Innenräume zu verbessern. Die Erdgeschossfassade des Haupttrakts wird mit bodentiefen Fenstern geöffnet. Dadurch entsteht ein stärkerer Bezug zwischen den Büroräumen und dem Platz.

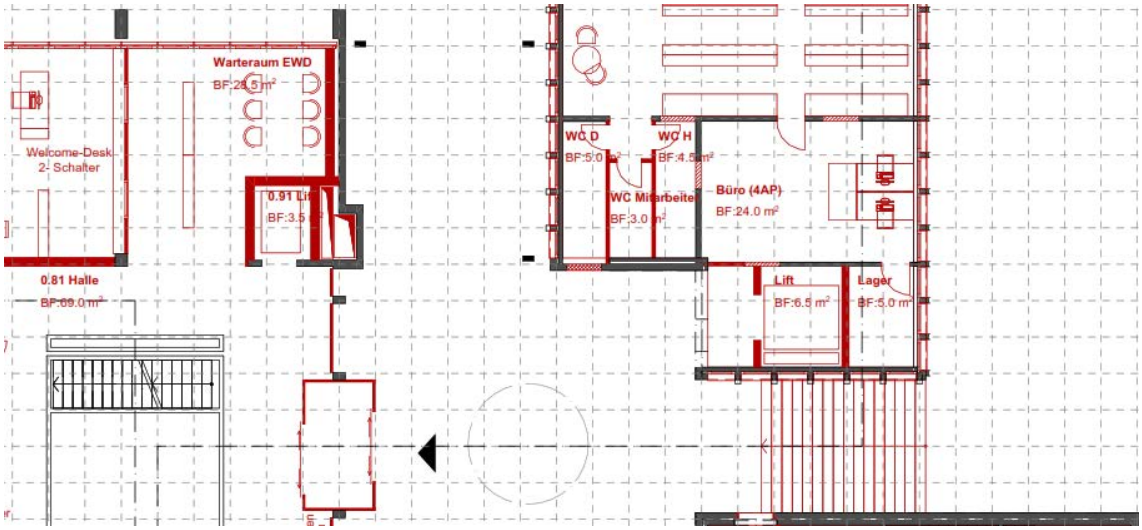
Bei allen Eingriffen wird darauf geachtet, den architektonischen Charakter des Gebäudes zu erhalten. Das Erscheinungsbild soll auch nach der Sanierung dem Bestand entsprechen und seine Identität bewahren. In allen Gebäudeteilen sind ausserdem Verstärkungsmassnahmen am Tragwerk erforderlich, um die Erdbebensicherheit gemäss den geltenden Normen sicherzustellen.

Im Inneren wird das Gebäude umfassend neu organisiert, um zeitgemässe Bürostrukturen und moderne Arbeitsformen zu ermöglichen. Die Erschliessungszonen werden zusammen mit den erforderlichen Brandschutzmassnahmen klar gegliedert. Sämtliche Verwaltungsbereiche verfügen künftig über getrennte Front-of-House- und Back-of-House-Bereiche. Dadurch können sich Mitarbeitende intern bewegen, ohne die öffentlich zugänglichen Kundenbereiche passieren zu müssen.

Der Eingangsbereich wird neugestaltet und erhält einen klar strukturierten Schalterbereich mit einer angemessenen Wartezone. Der bestehende Lift wird vergrössert, sodass die Hindernisfreiheit innerhalb des Gebäudes gewährleistet ist. Zusätzlich wird ein neuer Lift erstellt, der den hindernisfreien Zugang von der Wigartenstrasse ermöglicht.



Perspektive Zugang Wigartenstrasse



Planausschnitt Warteraum und Zugang Wigartenstrasse

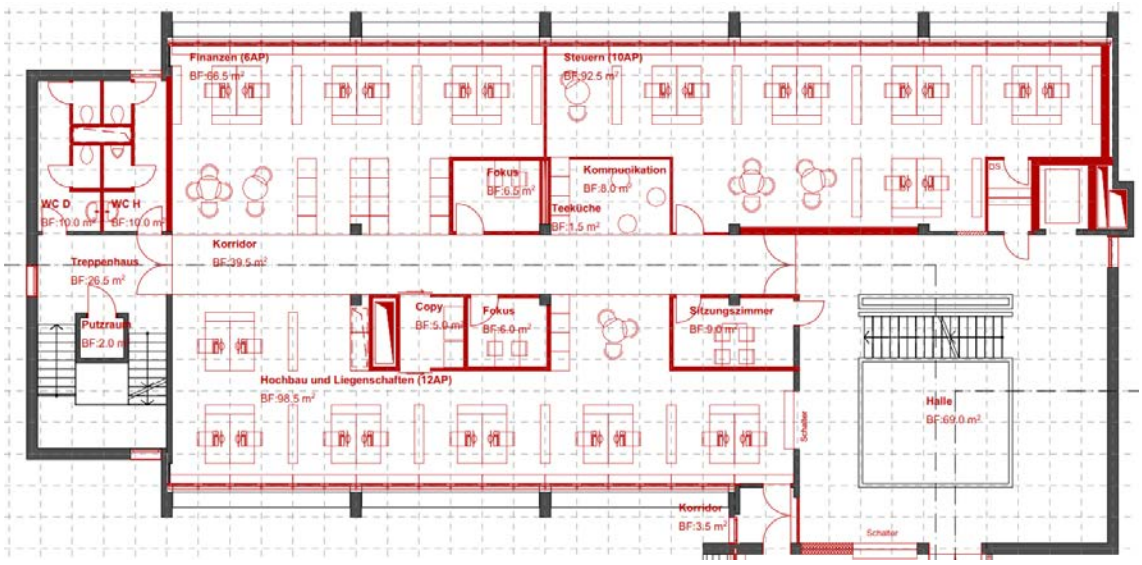
Die gesamte Gebäude- und Elektrotechnik hat das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und wird vollständig ersetzt. Sämtliche Räume werden künftig mechanisch belüftet und entsprechen den heutigen Anforderungen an Komfort und Betrieb.

Alle Boden-, Wand- und Deckenoberflächen werden erneuert. Sämtliche WC-Anlagen, Duschen und Garderoben werden vollständig ersetzt oder neu erstellt. Da die Anzahl

der bestehenden WC-Anlagen den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht, wird sie entsprechend erhöht.

Die Büroflächen werden von einer klassischen Zellenstruktur in flexible Open-Space-Bereiche umgestaltet. Ergänzend entstehen Fokusräume für konzentriertes Arbeiten sowie zusätzliche Sitzungszimmer, um den gestiegenen Bedarf abzudecken. Die neue Anordnung der Fachbereiche stärkt die Zusammenarbeit zwischen organisatorisch eng verbundenen Abteilungen und verbessert die internen Abläufe.

Die Bürobereiche werden mit Einbauschränken, flexibel nutzbarem Mobiliar sowie den erforderlichen Elektro- und IT-Installationen ausgestattet. Alle Arbeitsplätze verfügen über eine zeitgemässe Infrastruktur und eine mechanische Lüftung. In den Untergeschossen befinden sich das Archiv, Technik- und Lagerräume sowie der Zugang zur Tiefgarage. Zusätzlich werden auf jedem Geschoss neue Reinigungsräume vorgesehen.



Planausschnitt Obergeschoss Bürostruktur

Bibliothek und Gemeindesaal

Im Nebenflügel befinden sich die Gemeindebibliothek und der Gemeindesaal. Durch gezielte bauliche Eingriffe werden beide Bereiche funktional miteinander verbunden, sodass sie flexibler für Veranstaltungen und öffentliche Anlässe genutzt werden können. Der Haupteingang wird neu positioniert und schafft eine klarere Adressierung sowie eine bessere Orientierung für Besucherinnen und Besucher. Im ehemaligen Gemeindesaal

wird zusätzlich ein neues Fenster eingebaut, wodurch die natürliche Belichtung verbessert wird.

Polizei

Die Polizei ist Mieterin eines Gebäudeteils und benötigt zusätzliche Flächen. Die bestehende Mietfläche wird deshalb erweitert und erhält eine klarere Adressierung. Die ehemalige Hauswartwohnung wird mit möglichst geringen Eingriffen in die bestehende Tragstruktur in zusätzliche Büroflächen für die Polizei umgebaut.

Tiefgarage

Die bestehende Anzahl der Tiefgaragenparkplätze genügt den heutigen Anforderungen nicht. Die ehemaligen Lagerräume des nicht mehr benötigten Schutzraumbereichs werden deshalb zurückgebaut und in zusätzliche Parkplätze umgewandelt.

Cafeteria

Die Cafeteria wird vergrössert und funktional aufgewertet. Gleichzeitig wird der angrenzende Aussenbereich neu gestaltet und in die Nutzung integriert.

Aussenraum Platz

Der Vorplatz wird vollständig erneuert. Die Oberflächen werden neu abgedichtet und mit einem hochwertigen Belag versehen. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung wird der Platz landschaftsarchitektonisch neu konzipiert. Die bestehende Kunst am Bau bleibt erhalten und wird in das neue Gestaltungskonzept integriert.

2.3 Denkmalpflege

Das Gebäude gilt nicht als denkmalgeschützt oder inventarisiert dennoch besitzt es aufgrund seiner architektonischen, ortsbaulichen und sozialgeschichtlichen Bedeutung einen hohen baukulturellen Wert. Ein bauhistorisches Gutachten beurteilt den Gebäudekomplex als schutzwürdigen Zeitzeugen der Schweizer Nachkriegsmoderne und als qualitätsvollen Vertreter der öffentlichen Architektur der 1970er-Jahre. Entworfen vom Architekturbüro Schindler, Spitznagel und Burkhard vereint das Gebäude die architektonischen Einflüsse des Brutalismus mit einer hochwertigen Innenraumgestaltung nordischer Prägung. Die sorgfältige Einbettung in den Ortskern sowie die differenzierte Komposition der Baukörper verleihen dem Gemeindehaus bis heute eine identitätsstiftende Bedeutung für die Gemeinde Fällanden.

Während die Bürobereiche an zukünftige Arbeitsformen angepasst werden können, sind insbesondere die Schalterhalle im Atrium, das Gemeinderatszimmer sowie der

Gemeindesaal als identitätsstiftende Räume von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine hochwertige Materialisierung, eine sorgfältig komponierte Lichtführung sowie eine aussergewöhnliche räumliche Qualität aus und sollen in ihrer Gesamtwirkung erhalten bleiben. Hierzu zählen insbesondere die Atriumhalle mit den runden Oberlichtern, den schräg geführten Lichtbändern, der repräsentativen Treppenanlage, den mundgeblasenen Leuchten von Viktor Fueg sowie den originalen Materialoberflächen. Ebenfalls schützenswert sind das Wandrelief und die Einbauten im Gemeinderatszimmer sowie die charakteristische Raum- und Lichtgestaltung des Gemeindesaals.
Zum schützenswerten Gesamtkonzept gehören neben den Gebäuden auch die Freiräume. Der Gemeindehausplatz mit seiner räumlichen Fassung, die südliche Grünanlage, die überdachten Zugänge sowie die bestehenden Wegführungen bilden zusammen mit den Kunstwerken einen wesentlichen Bestandteil des Ensembles. Die Skulpturen «Ross und Knabe» sowie «Mère et enfant» sind Bestandteil des ursprünglichen Gestaltungskonzepts und sollen dauerhaft erhalten bleiben. Gleichzeitig besitzt der Platz aufgrund des seit der Eröffnung stattfindenden Fällander Marktes eine hohe orts- und sozialgeschichtliche Bedeutung als öffentlicher Begegnungsort.
Das Vorprojekt orientiert sich konsequent an den Erhaltungsempfehlungen des bauhistorischen Gutachtens. Die städtebauliche Setzung, die Kubatur sowie die charakteristische Dachlandschaft bleiben unverändert erhalten. Die Sichtbetonfassaden werden instandgesetzt und in ihrer Materialität bewahrt. Erforderliche Ersatzmassnahmen an Fenstern, Türen und Sonnenschutz erfolgen unter Berücksichtigung der ursprünglichen Proportionen. Energetische Verbesserungen werden möglichst ohne Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes umgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Innendämmungen sowie die Dämmung der Flachdächer. Die notwendigen Massnahmen zur Verbesserung der Erdbebensicherheit, des Brandschutzes, der Haustechnik sowie der Hindernisfreiheit werden so umgesetzt, dass sie den historischen Bestand möglichst wenig beeinträchtigen. Auch die Erneuerung der technischen Infrastruktur, der Liftanlagen sowie die Anpassung der sanitären Anlagen entsprechen den Empfehlungen des Gutachtens und sichern die langfristige Nutzung des Gebäudes.

Insgesamt verfolgt das Vorprojekt das Ziel, die hohe baukulturelle Qualität des Gemeindehauses zu bewahren und gleichzeitig die Voraussetzungen für einen zeitgemässen Verwaltungsbetrieb zu schaffen. Sämtliche Eingriffe orientieren sich am ursprünglichen architektonischen Konzept und erfolgen mit grösstmöglicher Rücksicht auf die denkmalpflegerisch wertvollen Bau- und Gestaltungselemente. Dadurch bleibt der Charakter des Gebäudeensembles langfristig erhalten, während die funktionalen, energetischen und betrieblichen Anforderungen eines modernen Gemeindehauses erfüllt werden.

Schutzwürdigkeit Erhaltungsempfehlung gemäss dem Bericht «2020 04 03 Fä GH BE Bauhist_Guta_2-2_Schutzempfehlungen»

2.4 Landschaft

Die Umgebung des Gemeindehauses dient sowohl den Mitarbeitenden als auch den Besucherinnen und Besuchern als Aufenthalts-, Begegnungs- und Erholungsraum. Gleichzeitig übernimmt der Aussenraum eine wichtige Funktion als öffentlicher Dorfplatz und Veranstaltungsort. Neben dem täglichen Aufenthalt finden hier regelmässig der Dorf- und Weihnachtsmarkt sowie weitere öffentliche Anlässe statt.

Die heutige Gestaltung wird den funktionalen und räumlichen Anforderungen nur teilweise gerecht. Insbesondere die Erschliessung ist unübersichtlich, die Aufenthaltsqualität gering und die Organisation des Marktbetriebs mit langen Transportwegen aus der Tiefgarage umständlich. Gleichzeitig besteht Potenzial, den Freiraum ökologisch aufzuwerten und besser mit dem Gebäude zu verknüpfen.

Die Neugestaltung der Umgebung verfolgt folgende Ziele:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch attraktive Begegnungs- und Sitzbereiche.
- Schaffung eines hindernisfreien Zugangs zu allen Eingängen.
- Stärkung der Adressbildung und Orientierung des Gemeindehauses.
- Optimierung der Infrastruktur für Dorfmarkt und Veranstaltungen.
- Ökologische Aufwertung durch Entsiegelung und zusätzliche Begrünung.
- Erhalt der bestehenden Kunstwerke und des Brunnens.

Umgebungskonzept

Die städtebauliche Setzung des Gemeindehauses mit den kreuzförmig angeordneten Baukörpern bildet die räumliche Grundlage des Projekts. Diese Qualitäten werden heute durch spätere Anbauten und eine unklare Erschliessung teilweise verdeckt. Ziel ist es, die ursprüngliche Gebäudestruktur wieder erlebbar zu machen und den Aussenraum als integralen Bestandteil des Gemeindezentrums zu stärken.

Gemeindehausplatz

Der Gemeindehausplatz wird als zentraler öffentlicher Freiraum neu gestaltet und klar zoniert. Die Erschliessung erfolgt grosszügig und intuitiv. Sowohl der Haupteingang des Gemeindehauses als auch der Eingang zur Mediathek werden direkt über den bestehenden gedeckten Eingangsbereich erschlossen, wodurch die Adressbildung des Gebäudes gestärkt wird.

Eine neue Treppen- und Rampenanlage gewährleistet einen attraktiven und hindernisfreien Zugang. Der Platz wird in unterschiedliche Aufenthalts- und Veranstaltungsbereiche gegliedert. Eine befestigte Fläche mit grossformatigen Kunststeinplatten dient dem

Markt- und Veranstaltungsbetrieb, während entsiegelte Bereiche mit Grünfugen die Versickerung von Regenwasser ermöglichen und das Mikroklima verbessern.

Neue Baumpflanzungen schaffen schattige Aufenthaltsbereiche. Ergänzend entstehen Sitzgelegenheiten sowie neue Grünflächen entlang der Platzränder, welche den Freiraum räumlich fassen und dessen Aufenthaltsqualität erhöhen.

Die Nutzung für den Dorf- und Weihnachtsmarkt ist weiterhin möglich. Ihre Infrastruktur wird verbessert, indem Lagerflächen auf Erdgeschossebene vorgesehen und die Anschlüsse für Strom und Wasser optimiert werden. Dadurch können Auf- und Abbau wesentlich effizienter erfolgen. Der bestehende Brunnen sowie die Kunst am Bau bleiben erhalten und werden sorgfältig in die neue Gestaltung integriert.

Wigartenstrasse

Mit der Entwicklung der Wigartenstrasse zur zukünftigen Zentrumsachse erhält diese Gebäudeseite eine deutlich höhere Bedeutung.

Eine neue grosszügige Treppenanlage sowie ein zusätzlicher Lift schaffen einen hindernisfreien Zugang direkt von der Strasse zum gedeckten Eingangsbereich. Dadurch werden beide Erschliessungsseiten des Gemeindehauses gleichwertig ausgebildet.

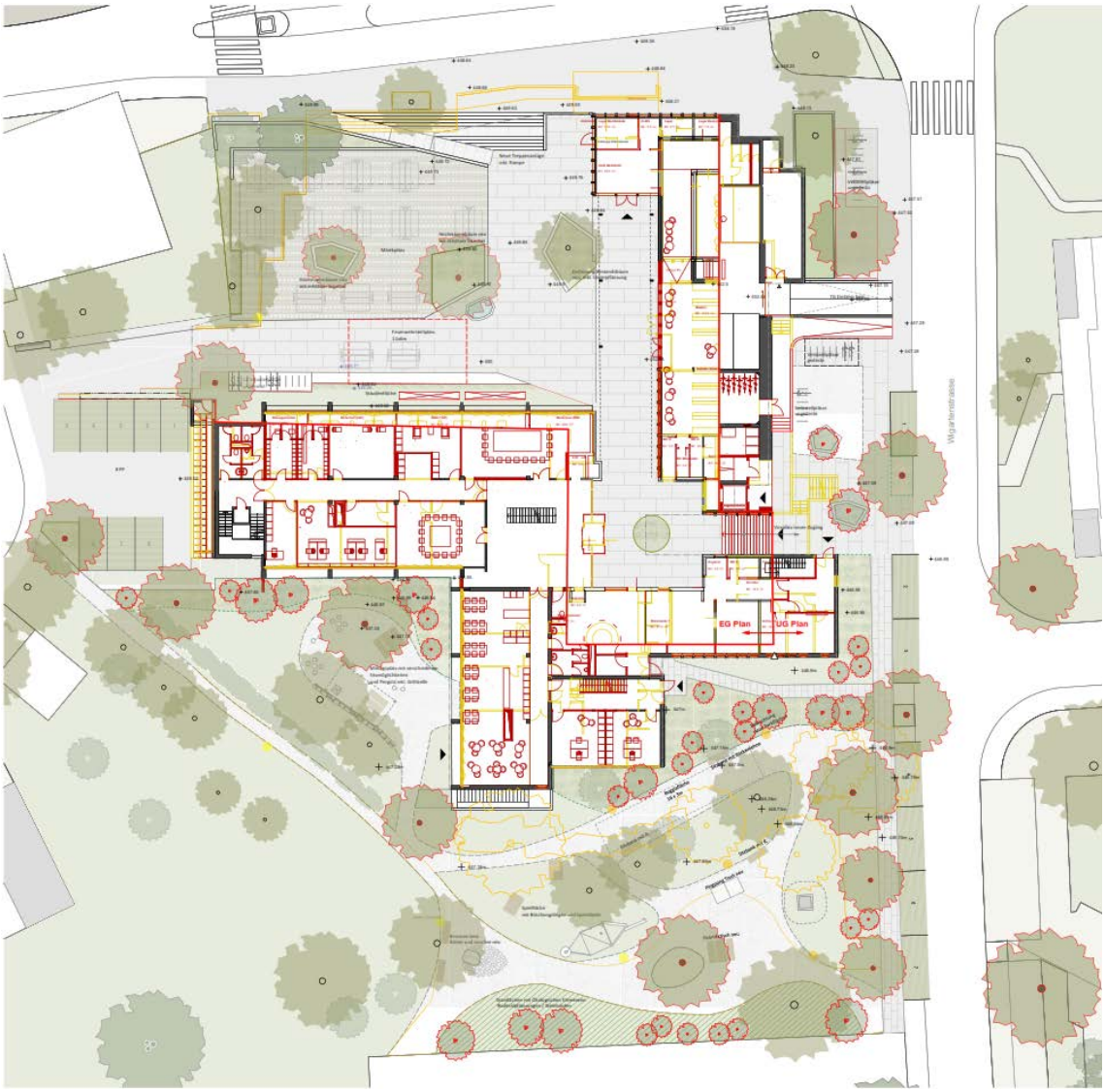
Die bisherige rückseitige öffentliche Eingangstüre entfällt zugunsten einer klaren Adressierung des Haupteingangs. Gleichzeitig verbessert der neue Lift die betriebliche Erschliessung. Anlieferungen sowie der Transport zwischen Lager und Platzebene können künftig effizient und hindernisfrei erfolgen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage bleibt bestehen. Zusätzlich wird eine direkte interne Verbindung zwischen Tiefgarage und Gebäude geschaffen.

Garten

Der südlich gelegene Grünraum wird als öffentliche Parkanlage mit hoher Aufenthaltsqualität aufgewertet. Neue Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche schaffen attraktive Rückzugsorte sowohl für Mitarbeitende als auch für die Bevölkerung.

Der bestehende Mitarbeitersitzplatz unter dem Baumbestand bleibt erhalten und wird gestalterisch aufgewertet. Gleichzeitig entstehen zusätzliche Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsbereiche. Durch die Ergänzung neuer Bepflanzungen und die ökologische Aufwertung der Grünflächen wird der Park zu einem vielfältig nutzbaren Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.



Situationsplan Landschaftsarchitektur

3 Kosten

3.1 Zusammenstellung Erstellungskosten

BKP		CHF	
1	Vorbereitungsarbeiten	1’846’000	6%
2	Gebäude	22’383’000	77%
4	Umgebung	1’370’000	5%
5	Baunebenkosten	566’000	2%
5	Bauherrenleistungen	213’000	1%
5	Reserve	1’413’000	5%
8	Provisorium	650’000	2%
9	Ausstattung	739’000	3%
Erstellungskosten BKP 1-9, inkl. 8.1% MWST, +/-15%		**29’180’000**	**100%**

Anmerkungen
– Angaben in CHF
– Preisstand April 2026, BFS Baupreisindex Zürich
– Inklusive: Mehrwertsteuer 8.1%, Abbruch, Entsorgung Schadstoffe in Bauten
– Exklusive: Landkosten, Fördergelder, Umzüge, nicht ausdrücklich erwähnte Provisorien
– Genauigkeit Kostenschätzung ± 15 %
– Detaillierte Kosten siehe Dokument, Kostenschätzung von PBM Stand 9.10.2026

3.2 Mengen

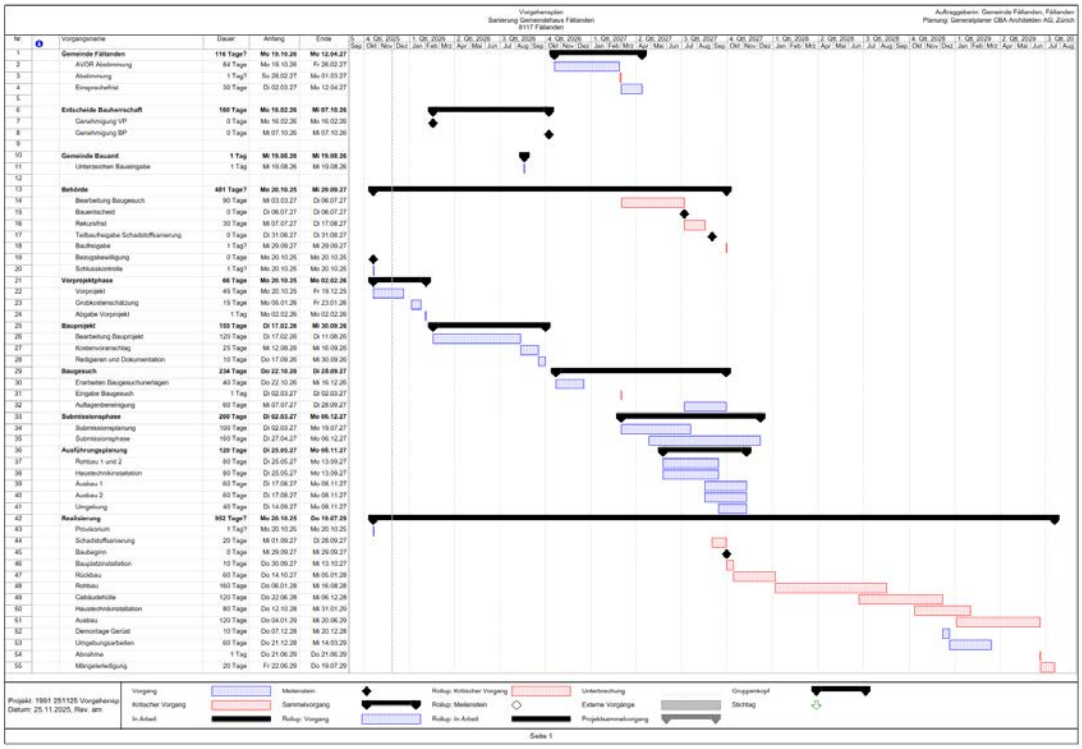
3.2.1 Flächen SIA 416

Geschossfläche des Projekts	GF	6’294.5	m^2
Nettogeschossfläche des Projekts	NGF	5'257.9	m^2
Gebäudevolumen	GV	19'909.4	m^3
Grundstücksfläche	GSF	5’817	m^2

Berechnungsgrundlagen siehe Dokumente «31.7.11.1 Geschossfläche GF SIA 416 / 31.7.11.2 Nettogeschossfläche NGF SIA 416 / 31.7.11.3 Gebäudevolumen GV SIA 416»

4 Termine

4.1 Grobterminplan



Terminplan siehe Dokument «1991 251126 Vorgehensplan»

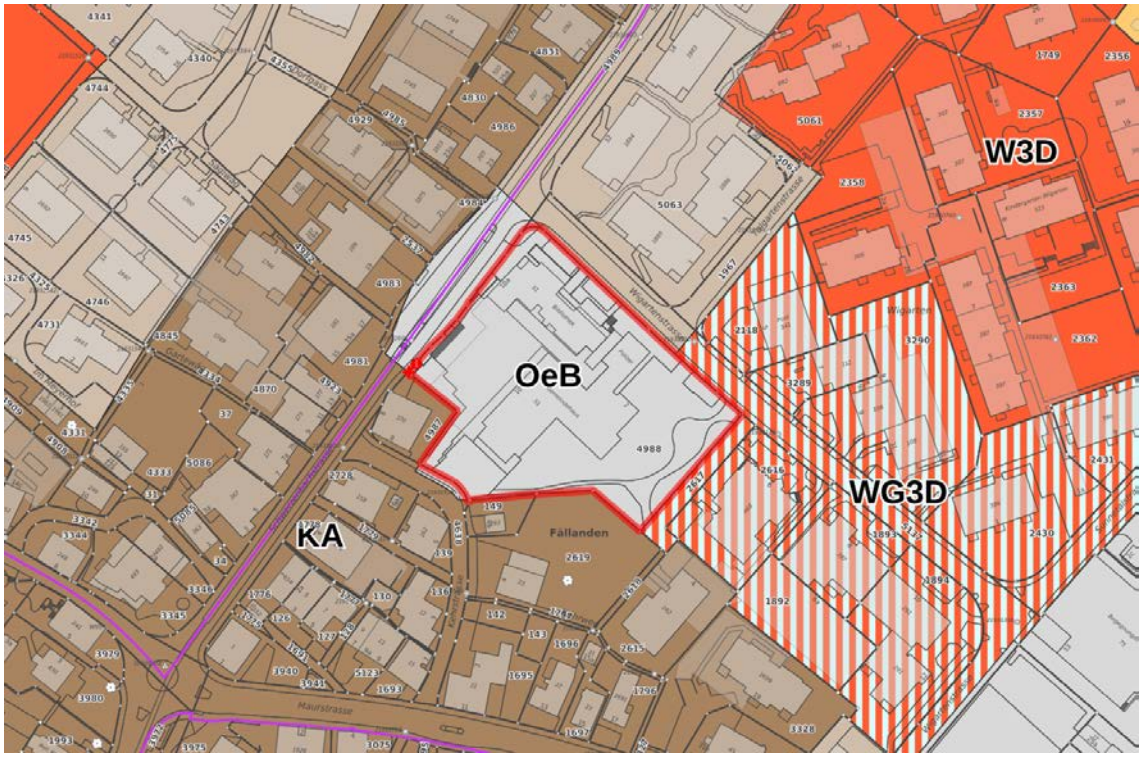
4.2 Provisorium

Für die Bauphase ist ein Provisorium und/oder die Auslagerung von Gemeindeverwaltungsnutzungen in andere Liegenschaften vorgesehen. Der genaue Standort sowie die konkrete Ausgestaltung der Provisorien sind derzeit noch offen und werden im weiteren Verlauf der Projektierung festgelegt.

5 Anhang

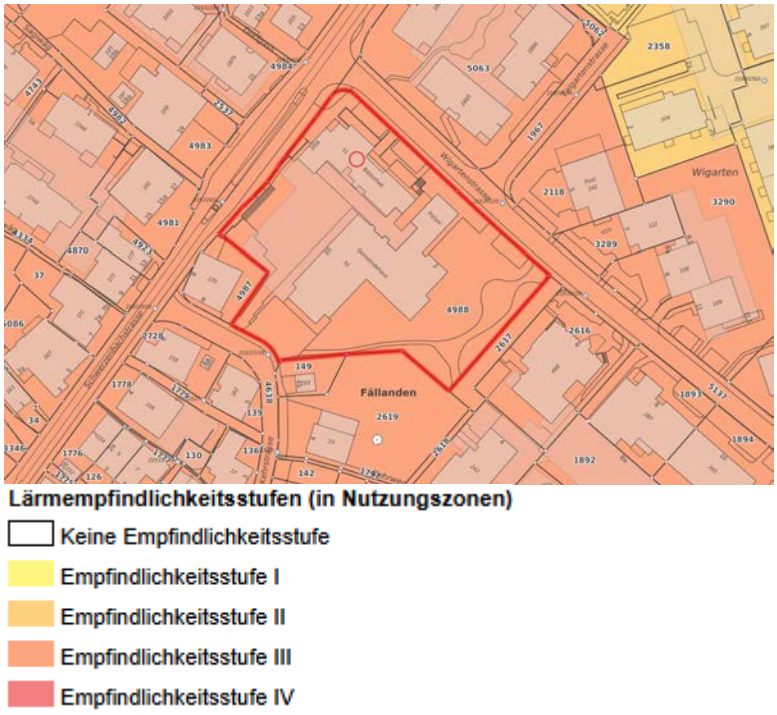
5.1 Rahmenbedingungen

Raumplanerische Bestimmungen
Die Parzelle Nr. 4988 liegen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten. Für Bauvorhaben sind die entsprechenden Bestimmungen der BZO und des PBG zu beachten.



Ausschnitt Zonenplan Fällanden mit Projektperimeter, genordet, freier Massstab

Lärmempfindlichkeitsstufe
Der Perimeterteil in der Zone für öffentliche Bauten ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III.



Ausschnitt Lärmübersicht gemäss ÖREB-Kataster, genordet, freier Massstab

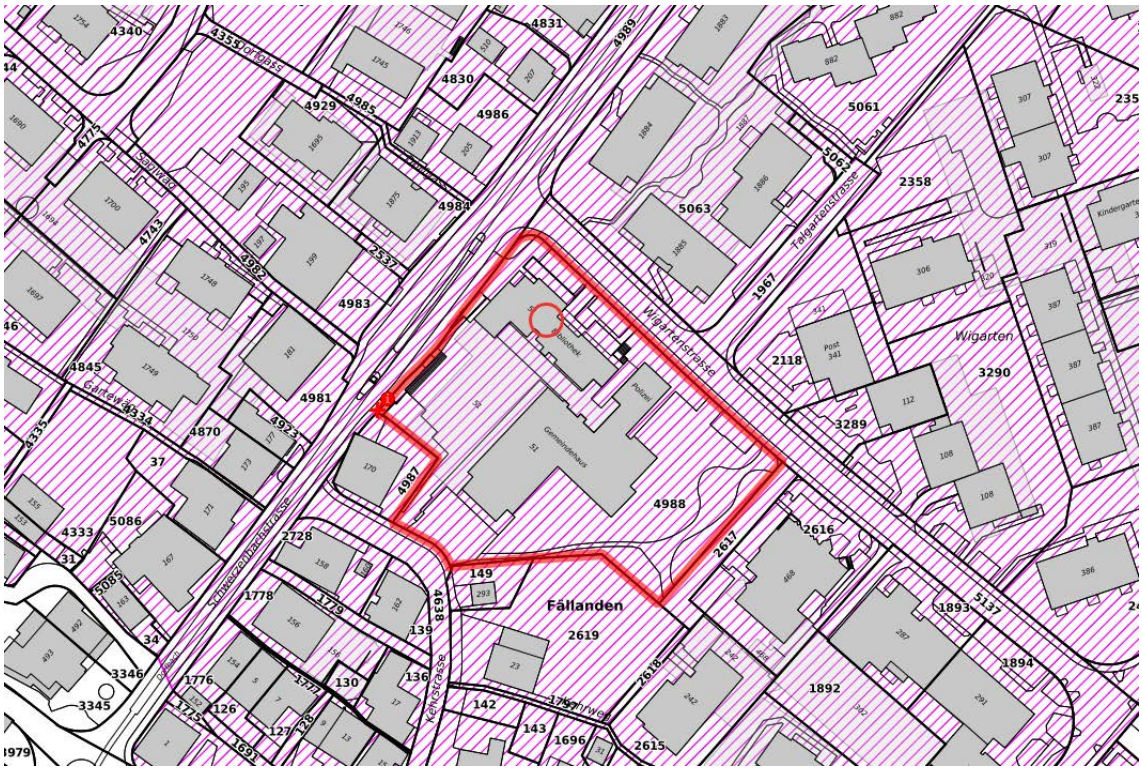
Belastete Standorte
Gemäss GIS-Browser ZH befindet sich kein Eintrag von belasteten Standorten innerhalb des Planungsperimeters.

Energie

Für Gebäude im Besitz der Gemeinde gilt langfristig eine Pflicht zur Verwendung von erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung. Grundsätzlich steht die Nutzung von Fernwärme im Vordergrund.
Der Energiebedarf der Gebäude ist durch Massnahmen an der Gebäudehülle und der Haustechnik zu reduzieren. Im neuen Energiekonzept ist die Wärmeversorgung des gesamten Gebäudes ganzheitlich zu betrachten.

Inventare, Schutzgebiete
Im Projektperimeter befinden sich keine Einträge im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten.

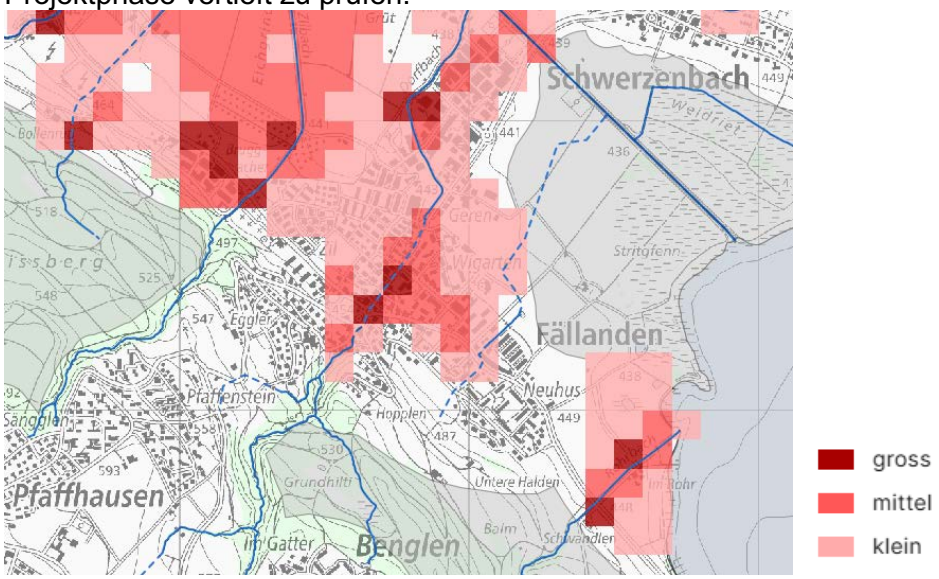
Archäologie
Das Gemeindehaus liegt in einer archäologischen Zone.
Da es sich um eine Sanierung ohne Volumenerweiterung handelt werden keine weiteren Abklärungen benötigt.



Denkmalschutzobjekte und Archäologische Zonen, genordet, freier Massstab

Hochwasser

Es besteht eine hohe Gefährdung durch Hochwasser. Die Auswirkungen der Hochwassergefährdung sowie die sich daraus ergebenden Anforderungen sind in der nächsten Projektphase vertieft zu prüfen.



Naturgefahren Risikokarte, genordet, freier Massstab

5.2 Tragwerk, Statik, Erdbebensicherheit

Die bestehende Tragstruktur des Gemeindehauses Fällanden bildet die Grundlage für die Gesamtsanierung und wird weitgehend erhalten. Das Gebäude wurde als Stahlbetonskelettbau mit Flachdecken sowie tragenden Stahlbeton- und Mauerwerkswänden erstellt. Die Tragstruktur weist insgesamt einen guten konstruktiven Aufbau auf und eignet sich für die vorgesehene Weiternutzung. Sämtliche Eingriffe werden so konzipiert, dass das bestehende Tragwerk möglichst erhalten bleibt und die ursprüngliche Lastabtragung sowie die charakteristische Gebäudestruktur nur geringfügig verändert werden.

Im Rahmen der Projektierung wurden die bestehenden Tragwerke hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit, Dauerhaftigkeit und Erdbebensicherheit überprüft. Die Untersuchungen zeigen, dass das Gebäude grundsätzlich weitergenutzt werden kann, jedoch gezielte Verstärkungsmassnahmen erforderlich sind, um die heutigen Anforderungen gemäss den geltenden SIA-Normen zu erfüllen. Hierzu werden bestehende Stahlbetonscheiben ergänzt, einzelne Mauerwerkswände verstärkt und neue aussteifende Elemente erstellt. Die einzelnen Gebäudeteile bleiben weiterhin über ihre bestehenden Dilatationsfugen voneinander getrennt und werden unabhängig voneinander ausgesteift. Dadurch kann die Erdbebensicherheit des gesamten Gebäudeensembles langfristig gewährleistet werden.

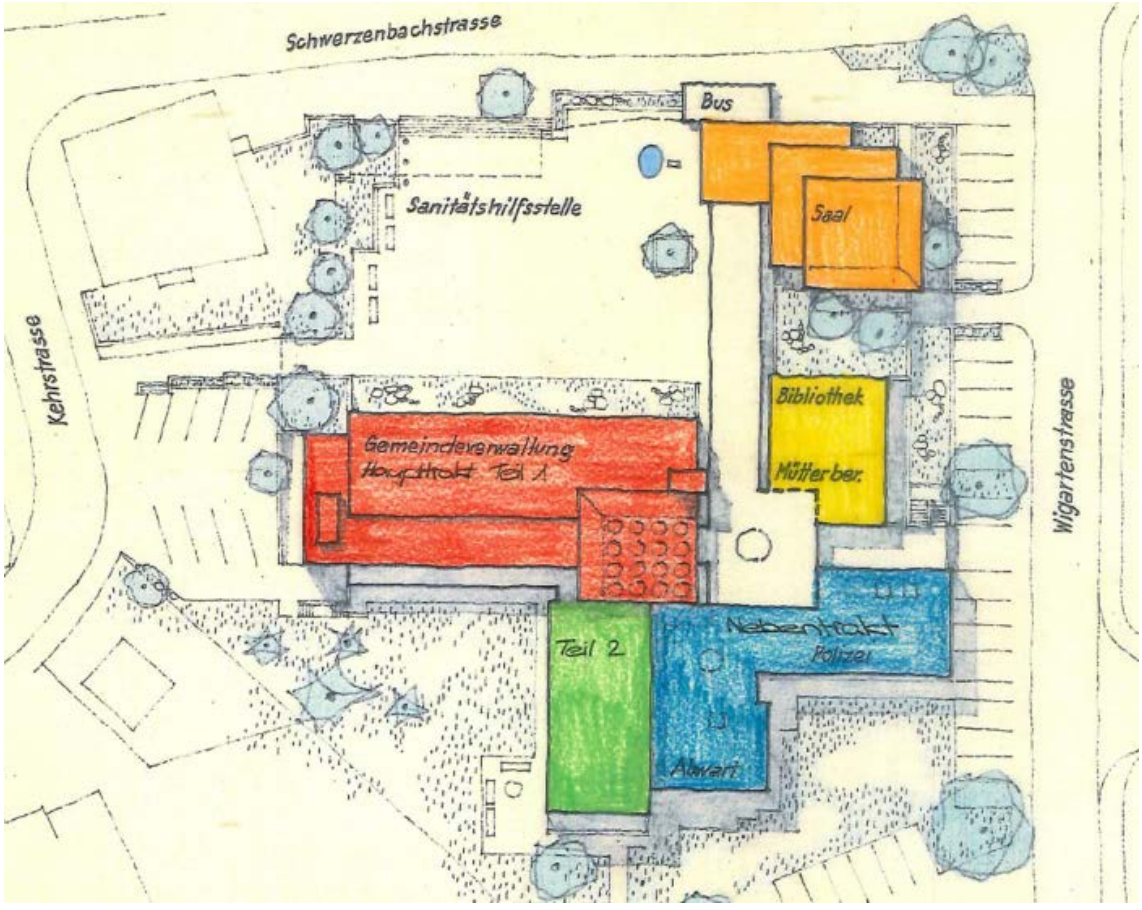
Die baulichen Anpassungen infolge der neuen Raumorganisation beschränken sich auf punktuelle Eingriffe in die bestehende Tragstruktur. Dazu gehören insbesondere neue Öffnungen für die Gebäudetechnik, lokale Verstärkungen, der Einbau zusätzlicher Liftanlagen sowie der Umbau der ehemaligen Sanitätshilfestelle zur Erweiterung der Tiefgarage. Neue tragende Bauteile werden so angeordnet, dass die bestehenden Tragachsen erhalten bleiben und die Lastabtragung möglichst wenig verändert wird. Dadurch kann die Flexibilität der neuen Grundrisse mit einem schonenden Umgang mit der bestehenden Bausubstanz kombiniert werden.

Ein wesentlicher Bestandteil der Tragwerksplanung bildet die Instandsetzung der bestehenden Stahlbetonkonstruktionen. Die materialtechnologischen Untersuchungen zeigen, dass insbesondere die Sichtbetonfassaden nach rund fünfzig Jahren Alterungserscheinungen infolge Karbonatisierung sowie Feuchtigkeits- und Witterungseinwirkungen aufweisen. Im Rahmen der Sanierung werden geschädigte Betonbereiche fachgerecht instandgesetzt, freigelegte Bewehrungen geschützt und die Fassaden mit einem dauerhaften Oberflächenschutzsystem versehen. Dadurch wird die Dauerhaftigkeit der Sichtbetonkonstruktionen wesentlich erhöht und gleichzeitig das charakteristische Erscheinungsbild des Gebäudes erhalten.

Auch in der Tiefgarage sind Instandsetzungsmassnahmen erforderlich. Untersuchungen weisen erhöhte Chloridbelastungen im Bereich der Stützenfüsse sowie Abnutzungserscheinungen an den Betonoberflächen nach. Im Zuge der Gesamtsanierung

werden die betroffenen Bauteile instandgesetzt und der Hallenboden entsprechend dem zukünftigen Nutzungskonzept erneuert. Gleichzeitig werden die notwendigen konstruktiven Anpassungen für die Erweiterung der Parkierungsanlage umgesetzt.

Die Tragwerksplanung verfolgt das Ziel, die bestehende Bausubstanz möglichst umfassend zu erhalten und lediglich dort zu ergänzen, wo dies aufgrund der neuen Nutzung oder der geltenden Normen erforderlich ist. Durch die Kombination aus Betoninstandsetzung, Erdbebenertüchtigung und gezielten konstruktiven Anpassungen kann die bestehende Tragstruktur langfristig gesichert und für eine weitere Nutzungsdauer von mehreren Jahrzehnten ertüchtigt werden. Die Massnahmen bilden damit eine wesentliche Grundlage für die nachhaltige Erneuerung des Gemeindehauses und gewährleisten einen sicheren und wirtschaftlichen Betrieb über den gesamten zukünftigen Lebenszyklus des Gebäudes.



Schema Erdbebensicherheit Gebäudeteile, freier Massstab

.

5.3 Gebäudetechnik

Mit der geplanten Sanierung wird die gesamte Haustechnik (HLKS) ersetzt bzw. neu erstellt und auf die neuen Anforderungen angepasst.

Heizung

Gemäss den Anforderungen der Nachhaltigkeit soll die Gasheizung durch eine fossilfreie Wärmeerzeugung ersetzt werden. Die neue Energieerzeugung erfolgt über ein Wasser/Wasser Wärmepumpen/ Kältemaschinen, welche im 2. Untergeschoss angeordnet ist. Als Wärmequelle dient ein Fernwärmeanschluss der Gemeinde Fällanden. Die Energie der «kalten Fernwärme» wird aus der ARA Bachwis - Fällanden gewonnen. Die Energielieferung sollte ca. ab dem Jahr 2032 möglich sein. Bis dahin stellt die Fernwärme Fällanden ein Provisorium für die Wärmeenergie zur Verfügung.

Die Wärme- und Kälteverteilung erfolgt im Niedertemperatursystem über ein neues Leitungsnetz mittels Heiz-/Kühldeckensegel in den Bürobereichen sowie Heizkörper (nur Wärme) in Nebenräumen. Die Wärmeabgabe ist in der Regel über einen Raumtemperaturfühler (Bürobereiche) geregelt. Ansonsten über Thermostatventile.

Lüftung

Alle Nutzungsbereiche wie Büro, Mediathek, Kantonspolizei, Nebenräume und Garage werden über mechanische, bedarfsabhängig regulierte Lüftungsanlagen versorgt. Diese sind im Technikbereich des Untergeschosses oder den Dachflächen angeordnet.

Sanitär

Im Rahmen der Erneuerung des Sanitärbereichs im Gemeindehaus wird die Zuleitung ab dem bestehenden oder neuen Hausanschluss im 2. Untergeschoss bis zur Verteilerbatterie geführt. Sämtliche Apparate vom 2. Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss werden neu erschlossen. Die bestehenden Leitungen werden ersetzt und an die neue Verteilung angebunden. Dabei erfolgt eine zeitgemässe Anpassung der Installationen an die aktuellen technischen Anforderungen. Mit Warmwasser werden ausschliesslich die Duschen im 1.UG sowie die Putzräume versorgt. Alle übrigen Sanitäranlagen werden mit Kaltwasser betrieben. Durch diese Massnahmen wird eine funktionale, wirtschaftliche und nachhaltige Erneuerung des Sanitärbereichs sichergestellt.

Gebäudeautomation

Alle Anlagen werden bedarfsabhängig gesteuert und reguliert. Über das übergeordnete GA- System werden Bedarfsanforderungen, Betriebs- und Störmeldungen erfasst und ausgetauscht. Der Zugriff auf die eingebundenen Anlagen / Aggregate erfolgt mittels Touchpanel direkt am Anlagen-Schaltschrank oder über eine lokale Busverbindung per Fernzugriff über das Internet. Die Alarmübermittlung erfolgt per E-Mail oder SMS.

Werk- und Grundleitungen

Die Bachofer Kanalreinigungen AG erstellte 2017 einen Zustandsbericht über die Grundleitungen. Das Sanierungskonzept wird im weiteren Projektverlauf im Rahmen des Bauprojekts erarbeitet. Die Kosten für die erforderlichen Sanierungsmassnahmen wurden in der Kostenberechnung anhand von Erfahrungswerten berücksichtigt.

5.4 Elektro

Im Rahmen der Totalsanierung des Gemeindehauses Fällanden wird die gesamte Elektro- und Kommunikationsinfrastruktur vollständig erneuert und den heutigen technischen sowie betrieblichen Anforderungen angepasst. Ziel der Massnahmen ist eine moderne, energieeffiziente und zukunftsfähige Infrastruktur für die unterschiedlichen Nutzungen im Gebäude.

Energieversorgung und Hauptverteilung
Die elektrische Erschliessung des Gebäudes erfolgt über eine neue zentrale Hauptverteilung im Untergeschoss. Von dieser aus werden sämtliche Geschosse sowie die unterschiedlichen Nutzungseinheiten versorgt.
Für jedes Geschoss sowie für die jeweiligen Nutzungsbereiche werden separate Elektro- und IT-Verteilungen vorgesehen. Diese Struktur ermöglicht eine klare Trennung der Installationen, eine einfache Erweiterbarkeit sowie eine übersichtliche Betriebsführung.
Zusätzlich werden im Gebäude neue Technikräume für Starkstrom- und Schwachstrominstallationen erstellt.

Das Gebäude wird künftig durch mehrere Nutzungen belegt:
- Gemeindeverwaltung
- Mediathek
- Kantonspolizei (KaPo)

Die Elektro- und Kommunikationsinstallationen werden entsprechend den spezifischen Anforderungen dieser Nutzungen geplant und umgesetzt.
- Starkstrominstallationen

Die Starkstrominstallationen umfassen sämtliche Installationen für:
- Beleuchtungsanlagen
- Kraftinstallationen
- allgemeine Steckdoseninstallationen
- Versorgung der technischen Anlagen

Die Beleuchtungsanlagen werden mit energieeffizienten LED-Leuchten ausgeführt. Die Steuerung der Beleuchtung erfolgt über ein KNX-Bus-System, welches eine flexible Steuerung, Szenenbildung sowie eine energieoptimierte Nutzung ermöglicht.

Die Beschattungsanlagen werden elektrisch betrieben und in das KNX-Gebäudeautomationssystem integriert.
Zur automatischen Steuerung wird eine Wetterstation installiert, welche Funktionen wie Wind-, Sonnen- und Regenüberwachung ermöglicht.

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage installiert. Diese dient der Eigenstromproduktion und unterstützt die nachhaltige Energieversorgung des Gebäudes. Die Einbindung erfolgt in die Gebäudehauptverteilung.

Im Parkingbereich wird die Infrastruktur für Elektromobilität (E-Mobility) erstellt. Dazu gehören Ladepunkte für Elektrofahrzeuge sowie die entsprechende Energieversorgung und Lastmanagementlösung.

Für die verschiedenen Nutzungseinheiten wird eine umfassende IT- und Kommunikationsinfrastruktur erstellt. Diese umfasst insbesondere:

- strukturierte Gebäudeverkabelung
- Arbeitsplatzanschlüsse für Daten und Kommunikation
- Server- und Netzwerkinfrastruktur
- flächendeckende WLAN-Versorgung

Die IT-Installationen werden über separate IT-Verteilungen pro Geschoss bzw. Nutzung organisiert.

Zur Sicherstellung der Personen- und Betriebssicherheit wird eine Notlichtanlage installiert.
Diese umfasst:

- eine zentrale Notlichtversorgung
- Sicherheitsbeleuchtung in Flucht- und Rettungswegen
- Einzelnotleuchten in relevanten Bereichen

Die zentrale Steuerung ausgewählter Gebäudefunktionen erfolgt über ein KNX-Bus-System. Darüber werden insbesondere gesteuert:

- Beleuchtung
- Beschattung / Storen
- Szenensteuerungen
- zentrale Bedien- und Überwachungsfunktionen

Die Gebäudeautomation ermöglicht eine energieeffiziente Betriebsweise sowie eine flexible Anpassung an zukünftige Anforderungen.

Das Gebäude wird mit PV-Modulen auf den Dächern für die Erzeugung der Elektrizität ausgestattet.

5.5 Bauphysik

Im Rahmen der Gesamtsanierung wird das Gemeindehaus Fällanden bauphysikalisch und bauakustisch umfassend an die heutigen gesetzlichen Anforderungen sowie an die zukünftigen Nutzungsbedürfnisse angepasst. Ziel ist es, den bestehenden Baukörper langfristig zu erhalten, den Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und den Komfort für Nutzerinnen und Nutzer nachhaltig zu verbessern. Dabei bleibt der architektonische Charakter des Gebäudes mit seiner Sichtbetonfassade erhalten.

Die Gebäudehülle wird umfassend ertüchtigt. Da eine Aussendämmung aus gestalterischen Gründen nicht vorgesehen ist, erfolgt die energetische Verbesserung über gezielte Innendämmungen sowie den Ersatz sämtlicher Fenster und Aussentüren durch hochwärmegedämmte Bauteile. Gleichzeitig werden Wärmebrücken minimiert und die Luftdichtheit der Gebäudehülle verbessert, um Wärmeverluste zu reduzieren und Feuchteschäden langfristig zu vermeiden. Die Dachflächen werden energetisch saniert und für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet.

Das Gebäude wird konsequent auf den Einsatz erneuerbarer Energien ausgerichtet. Die Haustechnik wird vollständig erneuert und umfasst eine kontrollierte mechanische Lüftung mit bedarfsgerechter Luftversorgung aller Aufenthaltsräume. Dadurch werden sowohl die Raumluftqualität als auch der sommerliche und winterliche Komfort verbessert. Ergänzend werden Massnahmen zur Nachtauskühlung und zum sommerlichen Wärmeschutz umgesetzt.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Verbesserung der Bau- und Raumakustik. Durch schalltechnisch optimierte Bauteile, entkoppelte Installationen sowie akustisch wirksame Decken- und Wandflächen werden die Anforderungen an den Schallschutz zwischen den Nutzungsbereichen sowie gegenüber dem Aussenlärm erfüllt. Insbesondere in den Bürobereichen, Sitzungszimmern, der Bibliothek und den Polizeiräumen wird eine hohe akustische Qualität angestrebt, welche konzentriertes Arbeiten und angenehme Aufenthaltsbedingungen ermöglicht.

Das Konzept orientiert sich an den aktuellen SIA-Normen sowie an den Grundsätzen des Minergie-P-ECO-Standards. Obwohl eine Zertifizierung aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur nicht vorgesehen ist, werden die Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz, Materialwahl, Raumkomfort und Nachhaltigkeit soweit möglich umgesetzt. Damit entsteht ein zukunftsfähiges Verwaltungsgebäude mit hoher bauphysikalischer Qualität, verbessertem Nutzerkomfort und einer langfristig wirtschaftlichen Betriebsweise.

5.6 Hindernisfreies Bauen

Öffentliche Gebäude haben die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz zu erfüllen. Zu diesem Zweck wurde ein Konzept für die gesamte Anlage entwickelt. Im Gebäude wurde mindestens ein hindernisfreies WC eingeplant. Die Geschosse sind stufenlos. Wo nötig, werden spezielle Lösungen wie z.B. eine Hebebühne oder Rampe angebracht.

5.7 Brandschutz

Im Rahmen der Gesamtsanierung wird das Gemeindehaus brandschutztechnisch an die geltenden Vorschriften der VKF angepasst. Das Gebäude wird als Gebäude mittlerer Höhe mit Büro- und Gewerbenutzung betrachtet und aufgrund des Atriums der Qualitätssicherungsstufe QSS 3 zugeordnet. Das Brandschutzkonzept verfolgt das Ziel, die bestehenden Qualitäten des Gebäudes weitgehend zu erhalten und gleichzeitig die Anforderungen an Personen- und Sachschutz sowie an den sicheren Gebäudebetrieb zu erfüllen.

Die bestehende Erschliessungsstruktur bleibt grundsätzlich erhalten und wird gezielt ergänzt. Die Flucht- und Rettungswege werden überprüft und an die neue Raumorganisation angepasst. Sämtliche Nutzungseinheiten verfügen über normgerechte Fluchtmöglichkeiten, welche über die bestehenden Treppenhäuser oder direkt ins Freie führen. Wo erforderlich, werden Brandschutztüren und brandabschnittsbildende Bauteile ergänzt, sodass die notwendigen Brandabschnitte klar ausgebildet werden. Für das Tragwerk sowie die Geschossdecken werden die erforderlichen Feuerwiderstände sichergestellt.

Das zentrale Atrium bleibt als wesentliches architektonisches Element erhalten und wird in das Brandschutzkonzept integriert. Für diesen Bereich sind Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie brandschutztechnische Abschlüsse vorgesehen. Die definitive Ausgestaltung des Atriums (Galerie und Schalterräume) soll im weiteren Planungsverlauf mit der Brandschutzbehörde abgestimmt werden.

Die bestehende Brandmeldeanlage wird erhalten und entsprechend der neuen Raumaufteilung erweitert. Zusätzlich werden Sicherheitsbeleuchtung und Rettungswegkennzeichnung den aktuellen Anforderungen angepasst. Eine Sprinkleranlage ist nicht erforderlich. Das vorhandene Blitzschutzsystem bleibt bestehen und wird im Rahmen der Sanierung ergänzt.

Im weiteren Projektverlauf werden die brandschutzrelevanten Details gemeinsam mit der Brandschutzbehörde bereinigt und in der Baubewilligungsphase abschliessend nachgewiesen. Dabei stehen insbesondere die Ausbildung des Atriums, die Situation des überdachten Eingangsbereichs sowie einzelne Fluchtwegsituationen im Fokus der weiteren Bearbeitung.

5.8 Schadstoffe in Gebäuden

Für das Gemeindehaus Fällanden liegen ein erweitertes Gebäudescreening aus dem Jahr 2016 sowie eine ergänzende Detailabklärung aus dem Jahr 2024 vor. Die Untersuchungen zeigen, dass aufgrund des Baujahrs des Gebäudes verschiedene schadstoffhaltige Baustoffe vorhanden sind, welche bei den vorgesehenen Umbau- und Sanierungsarbeiten berücksichtigt werden müssen. Neben zahlreichen Asbestvorkommen wurden vereinzelt PCB-haltige Fugendichtungen sowie weitere schadstoffbelastete Materialien nachgewiesen.

Die Schadstoffe befinden sich hauptsächlich in Fassadenbauteilen, Fensteranschlüssen, Boden- und Wandbelägen, Brandschutzkonstruktionen, Elektroinstallationen sowie in verschiedenen technischen Anlagen der Untergeschosse. Die Detailuntersuchung aus dem Jahr 2024 präzisiert die Lage und den Umfang der relevanten Vorkommen und bestätigt insbesondere zusätzliche Asbestbefunde in der Tiefgarage, den Schutzräumen sowie in den Technikbereichen. Dazu gehören unter anderem Floor-Flex-Bodenbeläge, Brandschutzplatten, bituminöse Fugen, Flanschdichtungen, Mauerdurchführungen und einzelne Installationsbauteile.
Im heutigen Nutzungszustand stellen die meisten festgebundenen Schadstoffe keine unmittelbare Gefährdung dar. Vor sämtlichen Rückbau-, Umbau- oder Installationsarbeiten sind die betroffenen Materialien jedoch gemäss den geltenden Vorschriften fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Einzelne schwachgebundene Asbestvorkommen weisen eine erhöhte Sanierungsdringlichkeit auf und sind vor Beginn der Bauarbeiten durch spezialisierte und SUVA-anerkannte Sanierungsunternehmen zu entfernen.
Die Schadstoffsanierung bildet einen integralen Bestandteil des Sanierungskonzepts und wird der Bauausführung zeitlich vorangestellt. Sämtliche Rückbauarbeiten erfolgen unter Einhaltung der geltenden Vorschriften der EKAS, der SUVA sowie der Vorgaben zur Entsorgung gemäss VVEA und VeVA. Die erforderlichen Schutzmassnahmen dienen sowohl dem Gesundheitsschutz der ausführenden Unternehmen als auch dem Schutz der Gebäudenutzenden und der Umwelt. Umfang und Ablauf der Sanierungsarbeiten werden in der nächsten Projektphase detailliert geplant und mit dem Rückbaukonzept koordiniert.

5.9 Fördergelder

Die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördergeldern müssen in der nächsten Projektphase vertieft geprüft werden. Dabei werden insbesondere Beiträge für energetische Sanierungsmassnahmen, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie weitere förderfähige Massnahmen auf kantonaler, kommunaler und nationaler Ebene abgeklärt. Die entsprechenden Fördergesuche sind vor Baubeginn einzureichen und werden in die weitere Projektplanung sowie die Kostenberechnung integriert.

5.10 Grundlagen (nicht im Anhang)

Zentrumsplanung Fällanden

- Gemeinde Fällanden, 16.03.2023, Zentrumsentwicklung Fällanden: Von der ersten Idee bis zum Masterplan Wigarten

Denkmalpflege

- Denkmalaktiv Winterthur, 30.03.2020, Bauhistorisches Gutachten. Bestehend aus:
- Teil 1) 76 Seiten: Bauanalyse und Bezeichnung von schutzwürdigen Elementen
- Teil 2) 28 Seiten: Erhaltungsempfehlungen

Energetik

- Flückiger + Bosshard AG, Zürich, 12.04.2005, Energetische Berechnung SIA 380, Gemeindehaus Gebäudehülle, Bericht-Nr. 0450.3.2

Geologie

- Dr. Heinrich Jäckli Geologie, Zürich, 18.07.1966 und 28.01.1972, Geologische Baugrunduntersuchungen für das projektierte Gemeindehaus Fällanden.

Instandsetzungskonzepte

- Flückiger + Bosshard AG Dipl. Ing., Zürich, 02.06.2005, Zustandsuntersuchung und Instandsetzungskonzept inkl. Kostenschätzung

Zustandsanalyse und Sanierungskonzept für Gebäudehülle und Haustechnik

- 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur, 27.04.2017, Zustandsanalyse Gebäudehülle und Haustechnikanlagen

Machbarkeitsstudien

- Camenzind Bossard Architekten, Zürich, Machbarkeitstudie I Gemeindehaus Fällanden, 07/2017 (enthält Zustandsanalyse, gesetzliche Auflagen und Vorschriften, betriebliche Optimierungen, Varianten und Optionen mit den entsprechenden Kosten).
- Camenzind Bossard Architekten, Zürich, Machbarkeitstudie II Gemeindehaus Fällanden, 01/2022 (Erweiterung der Machbarkeitsstudie I von 01/2017, prüft die Möglichkeiten für einen Grossverteiler und den Polizeiposten).

Schadstoffe

- Ecosens AG Wallisellen, 07.12.2016. Schadstoffgutachten (erweitertes Gebäudescreening): Untersuchung auf Schadstoffvorkommen in der Gebäudesubstanz (Asbest, PCB, PAK).
- 123 Ecosens AG Wallisellen, 29.04.2024, Bericht Detailabklärung Gebäudeuntersuchung vor Rückbau und unter laufender Nutzung und Entsorgungskonzept gemäss VVEA Art. 16: enthält detaillierte Analyse des Bestands sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen, Kostenprognose, Entnahmestrategie, Laborprotokolle.

Statik
- Tecnotest AG, Rüschlikon, 21.03.2017, Betondeckungsmessungen der Bewehrungen
- Tecnotest AG, Rüschlikon, 12.07.2024, Bericht materialtechnologische Untersuchungen vom 17. Bis 18.06.2024
- HTB Ingenieure & Planer AG, Pfäffikon SZ, 26.04.2017, Bericht Erdbebensicherheit, Brandwiderstände, Instandsetzung Fassade, Umbau Sanitätshilfsstelle

Kanalisation
- Bachofner Kanalreinigungen, Fehraltorf, 16.03.2017, Bericht Kanal TV Grundleitungen.

Raumprogramm
- 2026 02 17 Fä GH Raumprogramm

ÖREB-Kataster
- Lärmübersicht gemäss ÖREB-Kataster
- Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte
- Naturgefahren Risikokarte

weitere Grundlagen
- Diverse Plangrundlagenpläne aus dem Archiv der Gemeinde
- Leitungskataster 2026
- Punktwolke 2026

5.11 Planstand Vorprojekt (Anhang)

01 Architektur

- 211 260306 GH Fällanden Baubeschrieb nach BKP
- Grundrisse Bestand-Abbruch / Bestand-Abbruch-Neubau / Bestand-Neubau / Bestand-Neubau mit Nutzungen
- Schnitte Bestand-Abbruch / Bestand-Abbruch-Neubau / Bestand-Neubau
- Ansichten Bestand / Bestand-Neubau
- 31.7.11.1 Geschossfläche GF SIA 416
- 31.7.11.2 Nettogeschossfläche NGF SIA 416
- 31.7.11.3 Gebäudevolumen GV SIA 416
- Kostenschätzung PBM, Stand 9.10.2026
- Terminplan - 1991 251126 Vorgehensplan

02 Bauingenieur

- Fällanden_01_Baubeschrieb_Doku_VP_260123
- Fällanden_02_NV_Tragwerk_Vorprojekt_260619
- Fällanden_03_Konzept_Umbau_Erdbeben_VP_260123
- Fällanden_04_AN_Inspektion_Fassade_ESH_VP_260326
- Fällanden_05_KS Tragkonstruktion_260123
- Fällanden_06_KS_Betoninstandsetzung_260123

03 HLKS

- 11.0_Gemeindehaus Fällanden_Nutzungsvereinbarung HLKS_20260313
- 11.1_Prinzipschema_Heizung_Kälte_20260313
- 11.2_Zonenpläne_Heizung_Kälte_20260313
- 11.3_Vorprojektpläne_Heizung_Kälte_20260313
- 11.4_Prinzipschema_Lüftung_20260313
- 11.5_Zonenpläne_Lüftung_20260313
- 11.6_Strangschema_Sanitär_20260313
- 11.7_Vorprojektpläne_Sanitär_20260313
- 11.8_Übersichtsplan_Dachentwässerung_Sanitär_20260313
- HLKS Kostenschätzung - 2516-A Gemeindehaus Fällanden_Kostenschätzung_HLKS_Vorprojekt_260313g / 2516-A Gemeindehaus Fällanden_Kostenschätzung_HLKS_Vorprojekt_OHNE_KÄLTE_260313g

04 Elektroplanung

- 25026_GH_Faellanden_Kurzbeschrieb_Elektro
- Elektro Kostenschätzung - 25026_GH_Faellanden_KS_E_260311
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_2.OG_260316
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_1.OG_260316
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_EG_260316
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_1.UG_260316
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_2.UG_V1_260316
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_2.UG_V2_260316

05 Bauphysik

- 2026.01.22 Gemeindehaus Fällanden Bauphysikalisches-Bauakustisches Konzept komplett

06 Landschaftsarchitektur

- 25-96 Fällanden_Kurzbeschrieb_Bfrp_260612
- 25-96 Fällanden_VP EG 260324
- 25-96 Fällanden_VP UG 260324
- 25-96 Fällanden_VP Umgebung 260324
- Umgebung Kostenschätzung - 25-96_25-96_GKS_Gemeindehaus_Fällanden_rev260609

07 Brandschutz

- Gemeindehaus Fällanden BS-Skizzen Vorprojekt 20260313

6 Kontakte

Bauherrschaft
Gemeindeverwaltung Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
- Markus Dreyer
- Christian Kruse

Architekturbüro / Generalplaner
CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich
- Michael Bosshard
- Giordano Frison
- Marvin Altmeyer

Baumanagement
PBM - Planungs- und Baumanagement AG
Glatttalstrasse 106, 8052 Zürich
- Clemens Stauffer

Landschaftsarchitekt
BLUM FreiRaumPlanung GmbH
Mühlenstrasse 26, 8200 Schaffhausen
- Catherine Blum

Bauingenieur
Basler & Hofmann AG
Nidfeldstrasse 5, 6010 Kriens
- Lukas Abächerli

Elektro
Mettler + Partner AG
Am Wasser 55, 8049 Zürich
- Rasim Abgadic
- Adna Alihodžić

HLKS
Beag-Engineering AG
Eichgutstrasse 2, 8400 Winterthur
- Alex Gehrig

Brandschutz
proteQ GmbH
Ebnatstrasse 129, 8200 Schaffhausen
- Elian Oberdörfer
- Patrick Maurer

Bauphysik
Brauneroth AG
Morgental 31, 8126 Zumikon
- Beat Heinzer



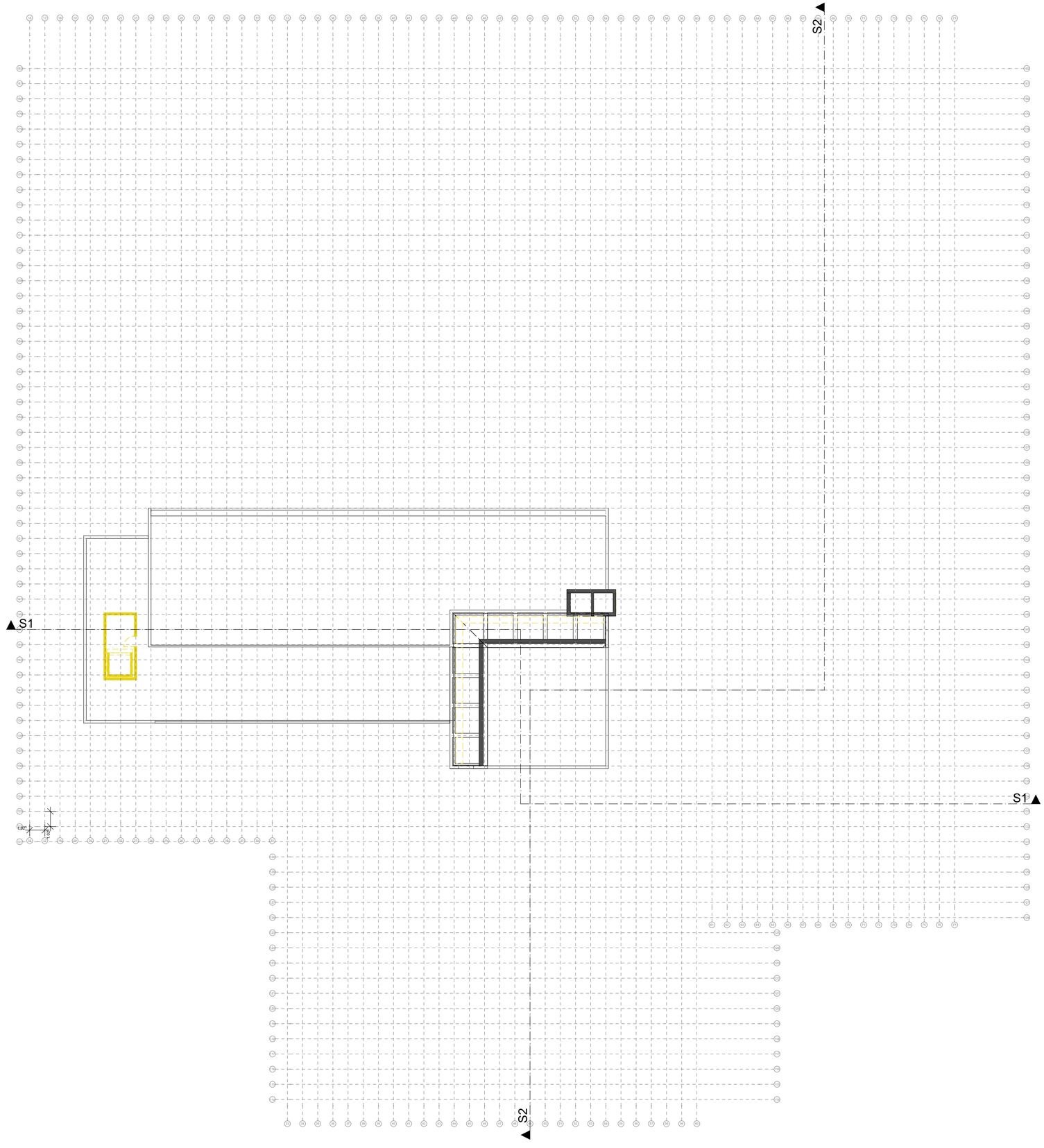
CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich

Tel +41 44 450 44 77
cba@cbaa.ch

Anhang

01 Architektur

- Grundrisse Bestand-Abbruch / Bestand-Abbruch-Neubau / Bestand-Neubau / Bestand-Neubau mit Nutzungen
- Schnitte Bestand-Abbruch / Bestand-Abbruch-Neubau / Bestand-Neubau
- Ansichten Bestand / Bestand-Neubau
- 31.7.11.1 Geschossfläche GF SIA 416
- 31.7.11.2 Nettogeschossfläche NGF SIA 416
- 31.7.11.3 Gebäudevolumen GV SIA 416
- Kostenschätzung – PBM 1991 260507 rev. 9.10.2026
- Terminplan - 1991 251126 Vorgehensplan



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

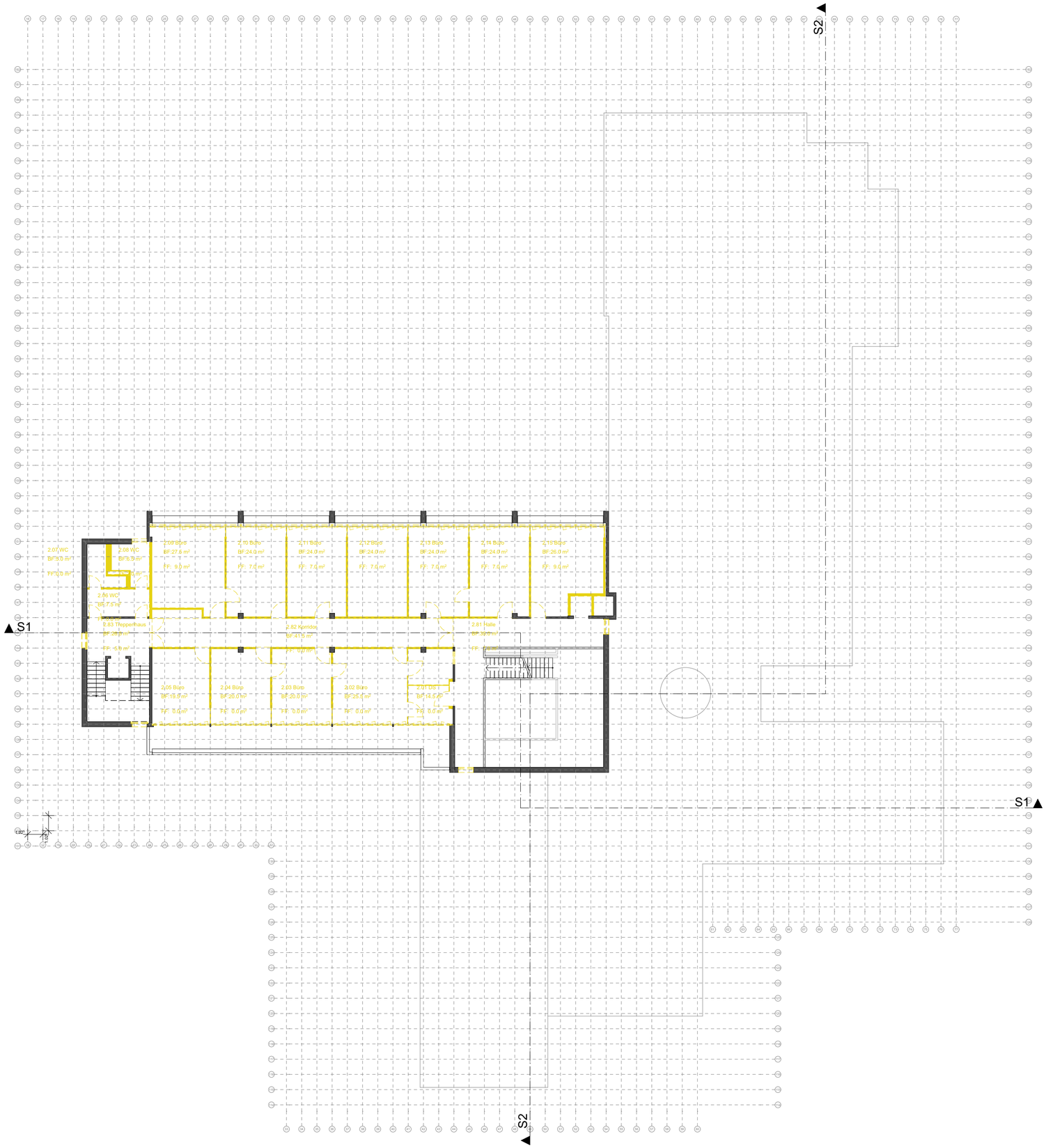
Vorprojekt

Dachaufsicht Bestand-Abbruch

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.1.1**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

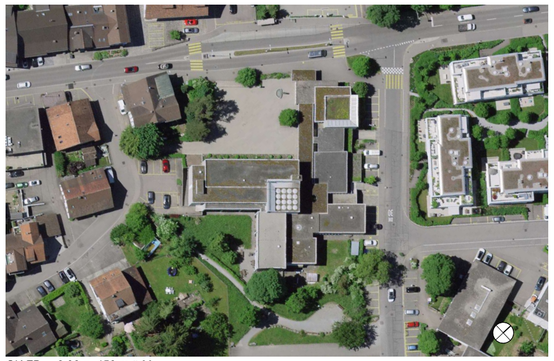
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

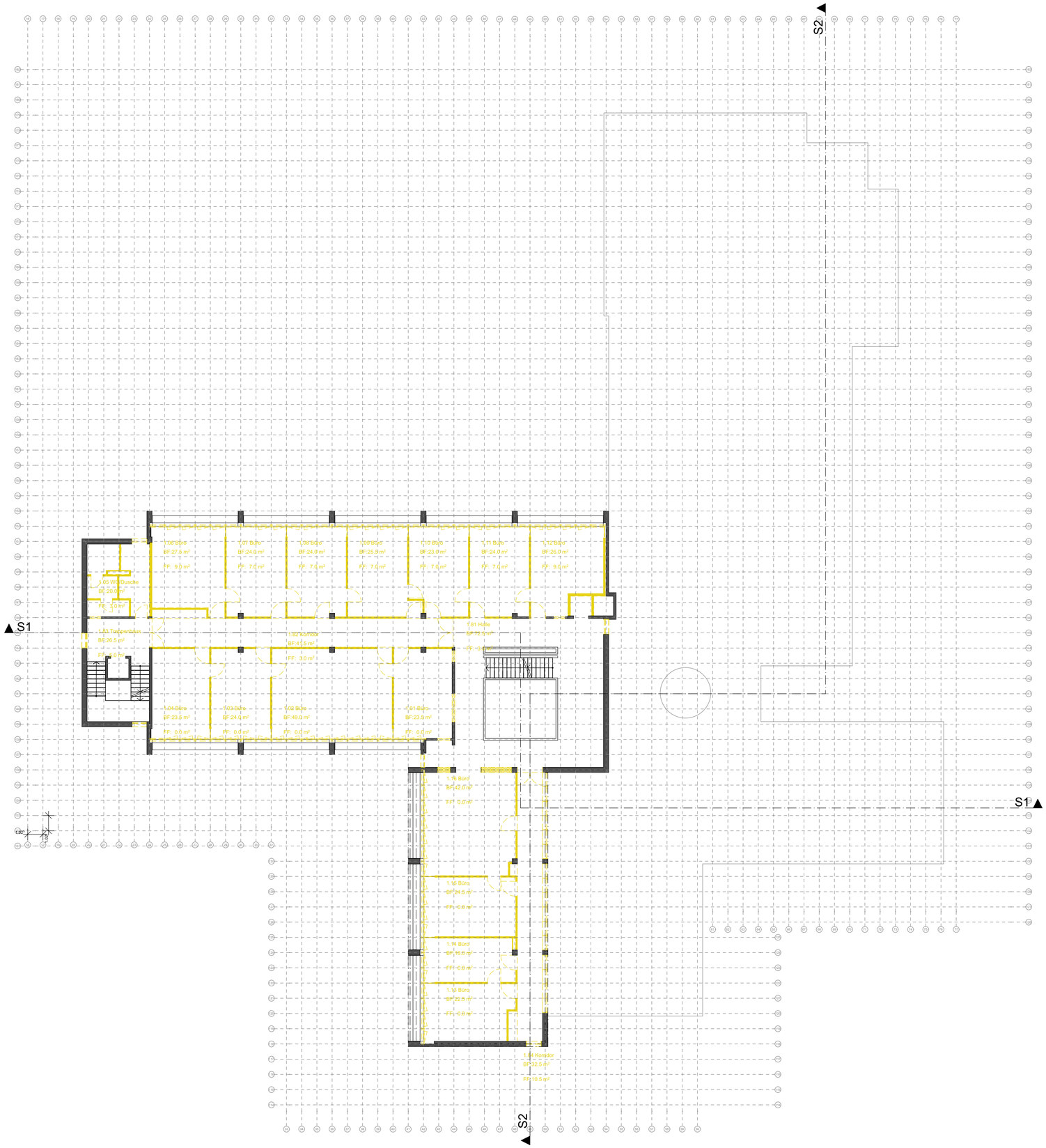
Vorprojekt

Grundriss 2.OG Bestand-Abbruch

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.1.2**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

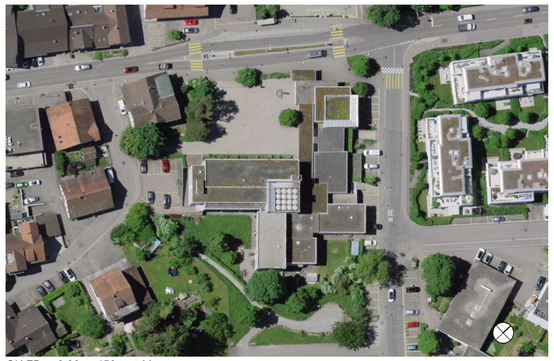
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

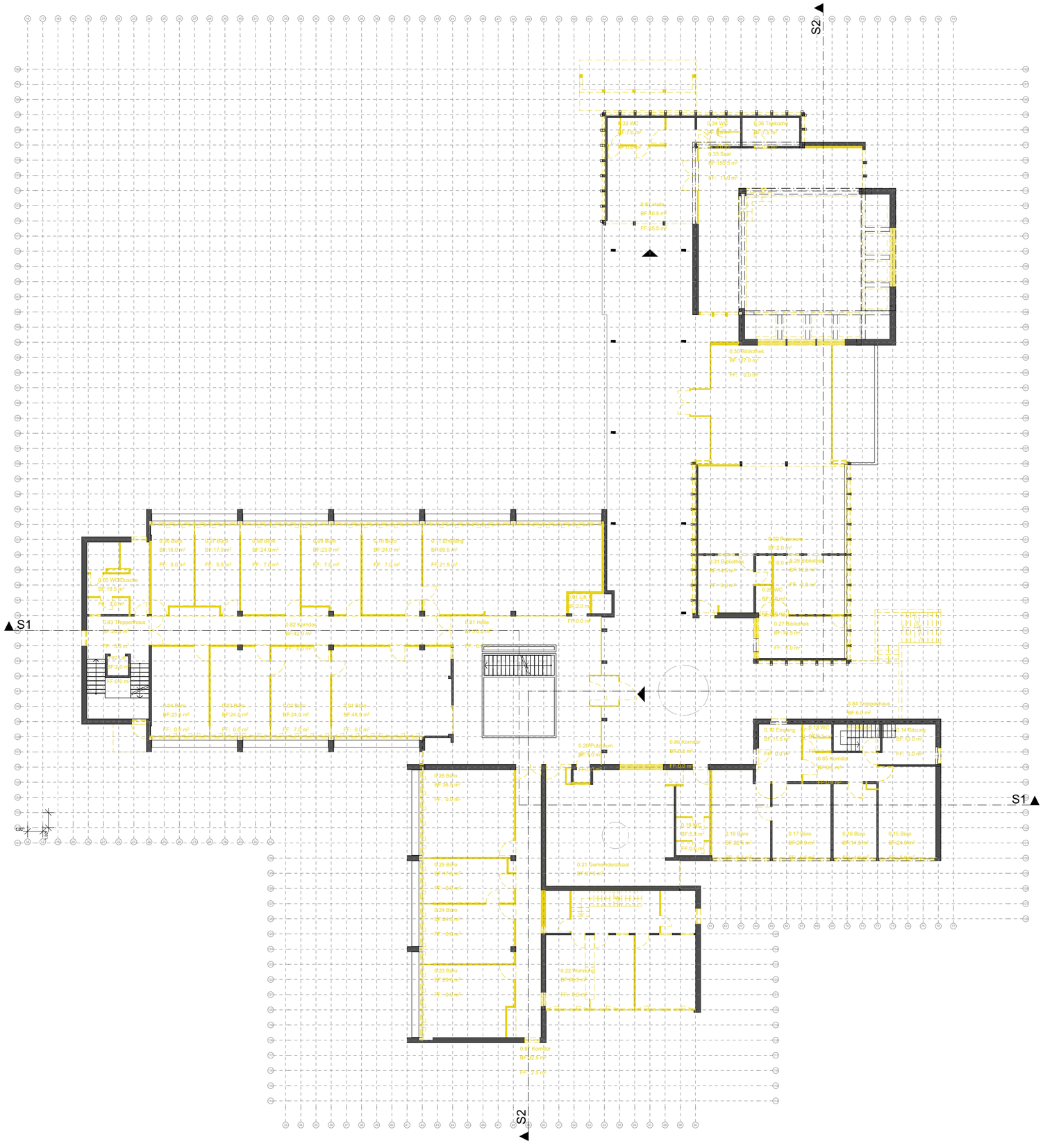
Vorprojekt

Grundriss 1.OG Bestand-Abbruch

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.1.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

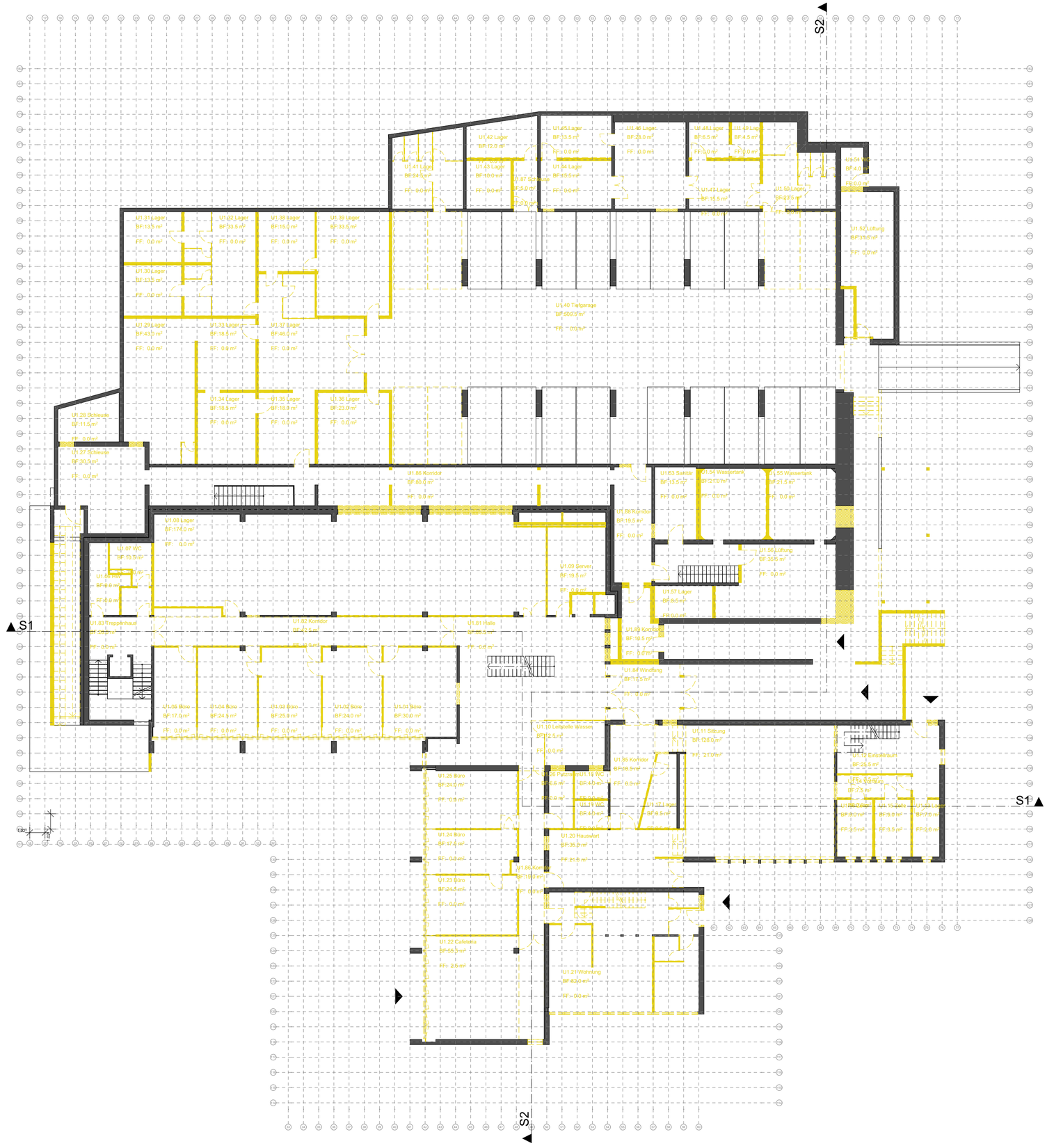
Vorprojekt

Grundriss EG Bestand-Abbruch

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.1.4**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

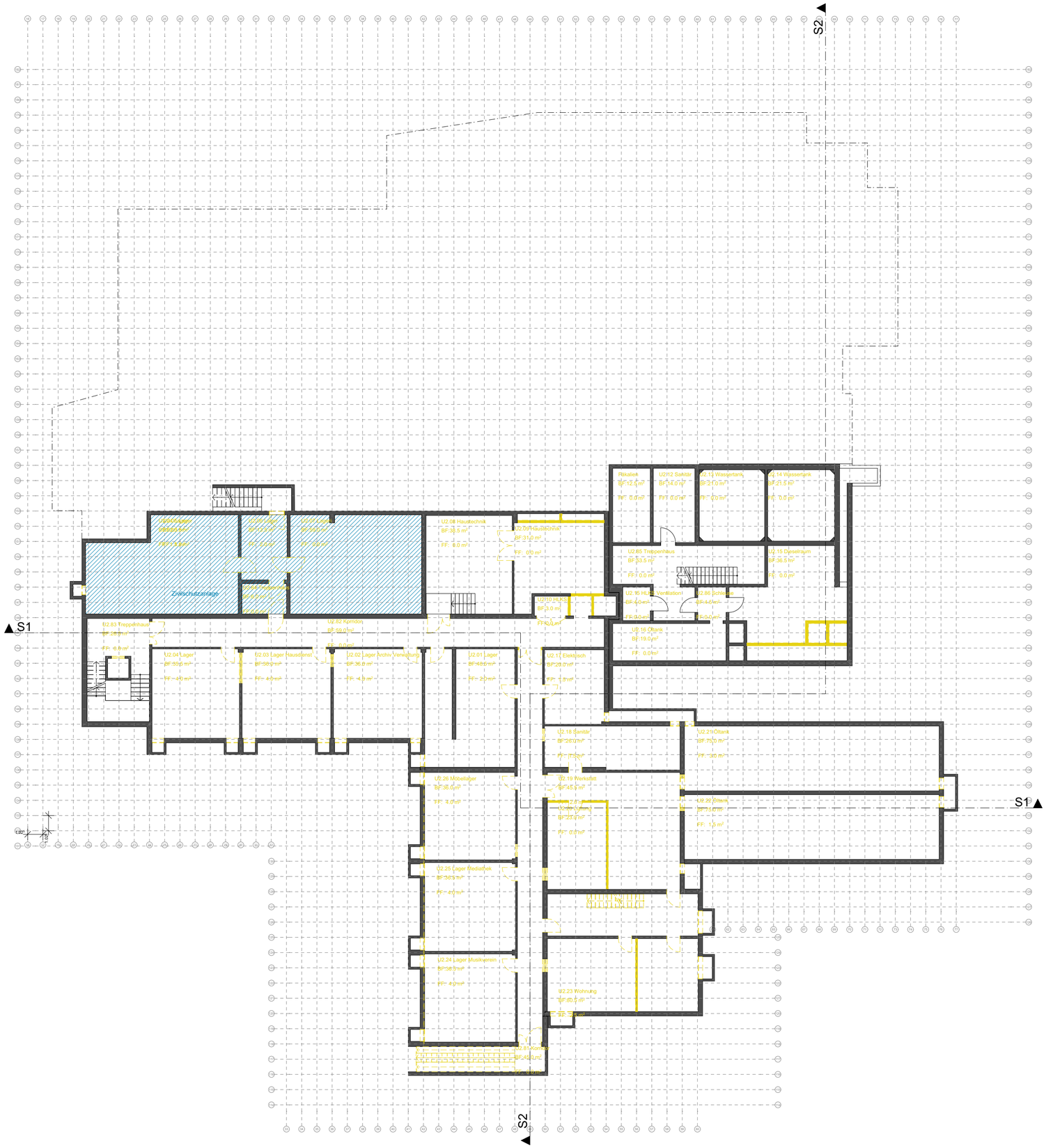
Vorprojekt

Grundriss -1.UG Bestand-Abbruch

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.1.5**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

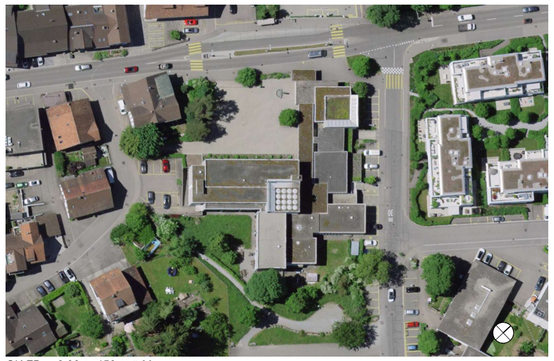
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

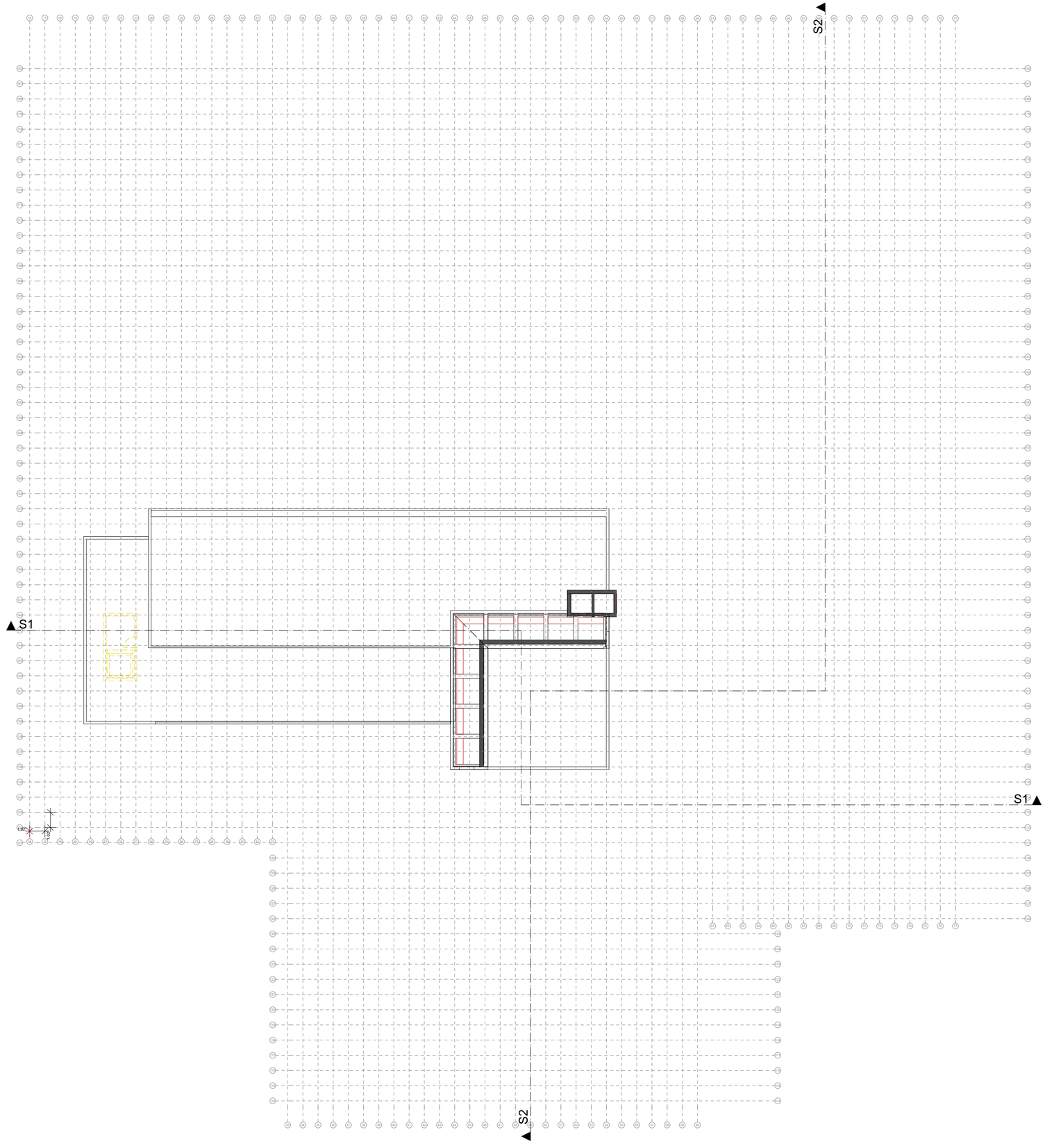
Vorprojekt

Grundriss -2.UG Bestand-Abbruch

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.1.6**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

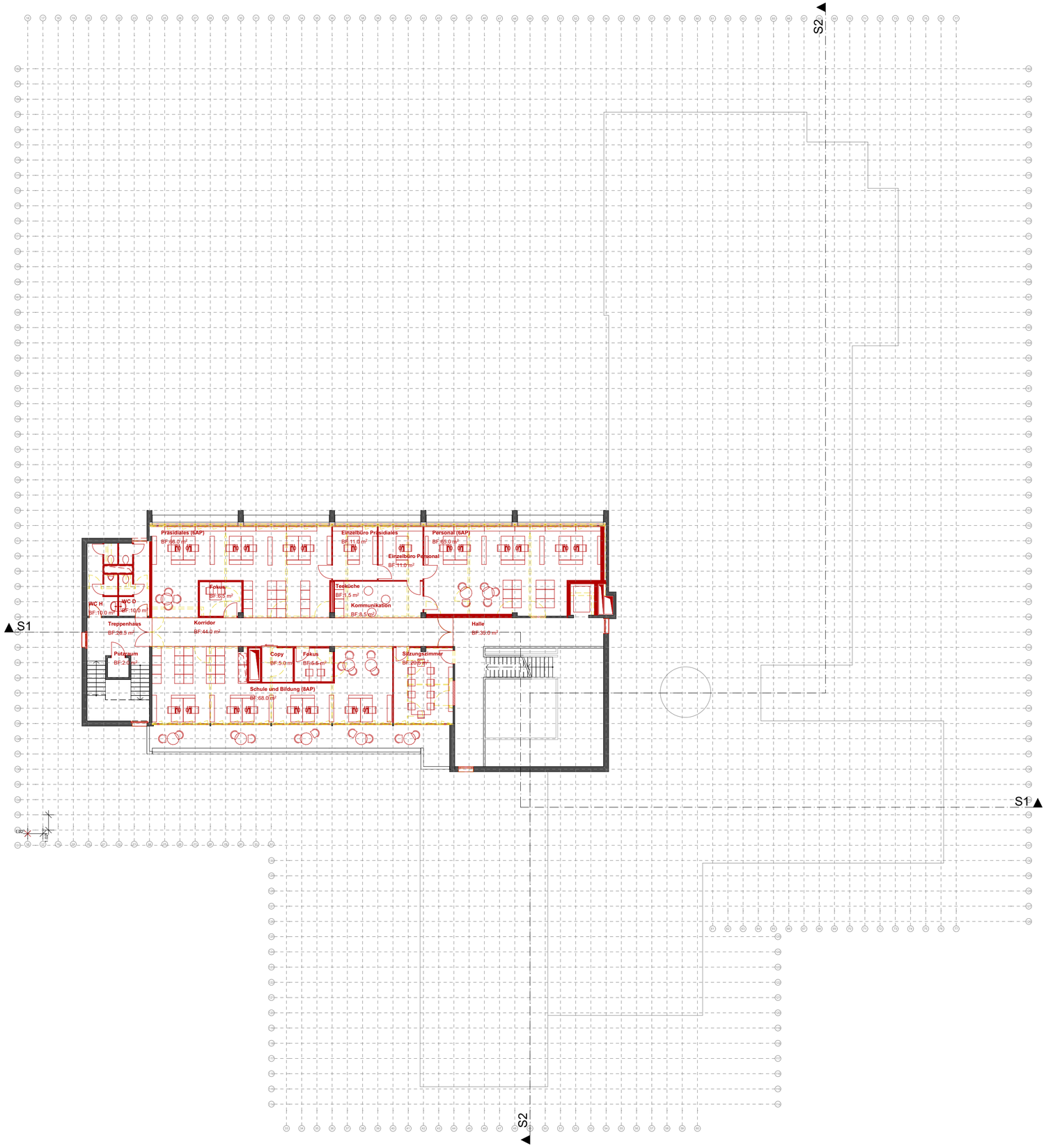
Vorprojekt

Dachaufsicht Bestand-Abbruch-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.1**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

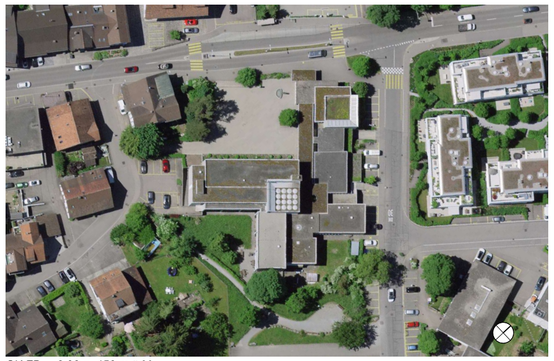
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

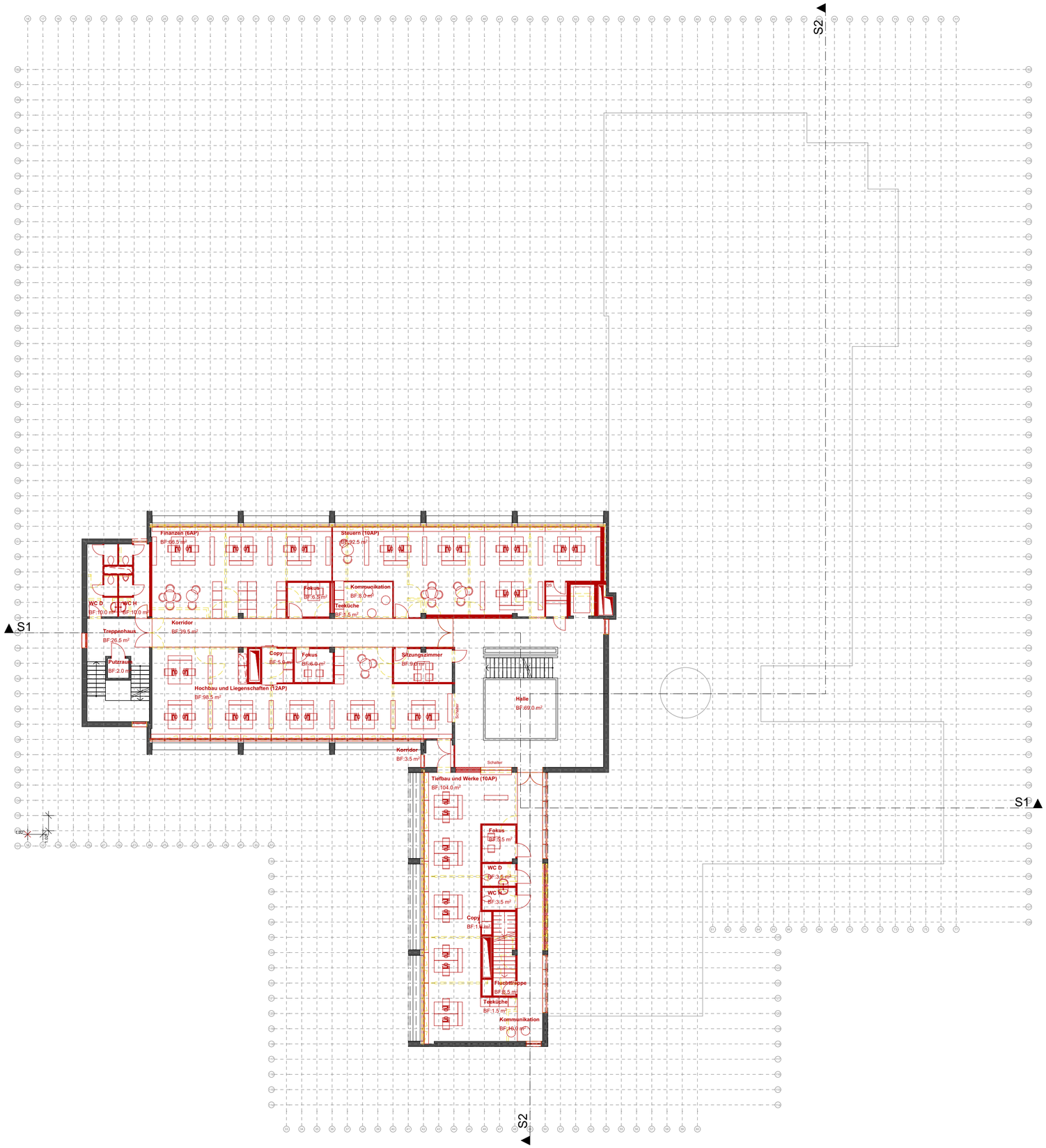
Vorprojekt

Grundriss 2.OG Bestand-Abbruch-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.2**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

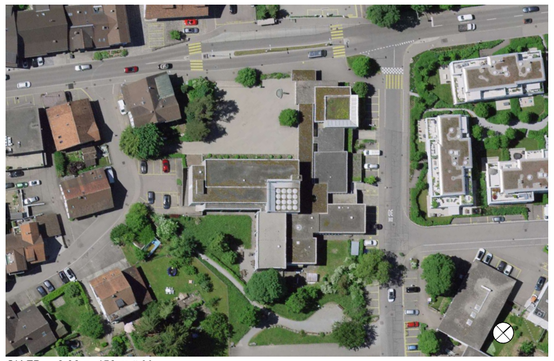
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

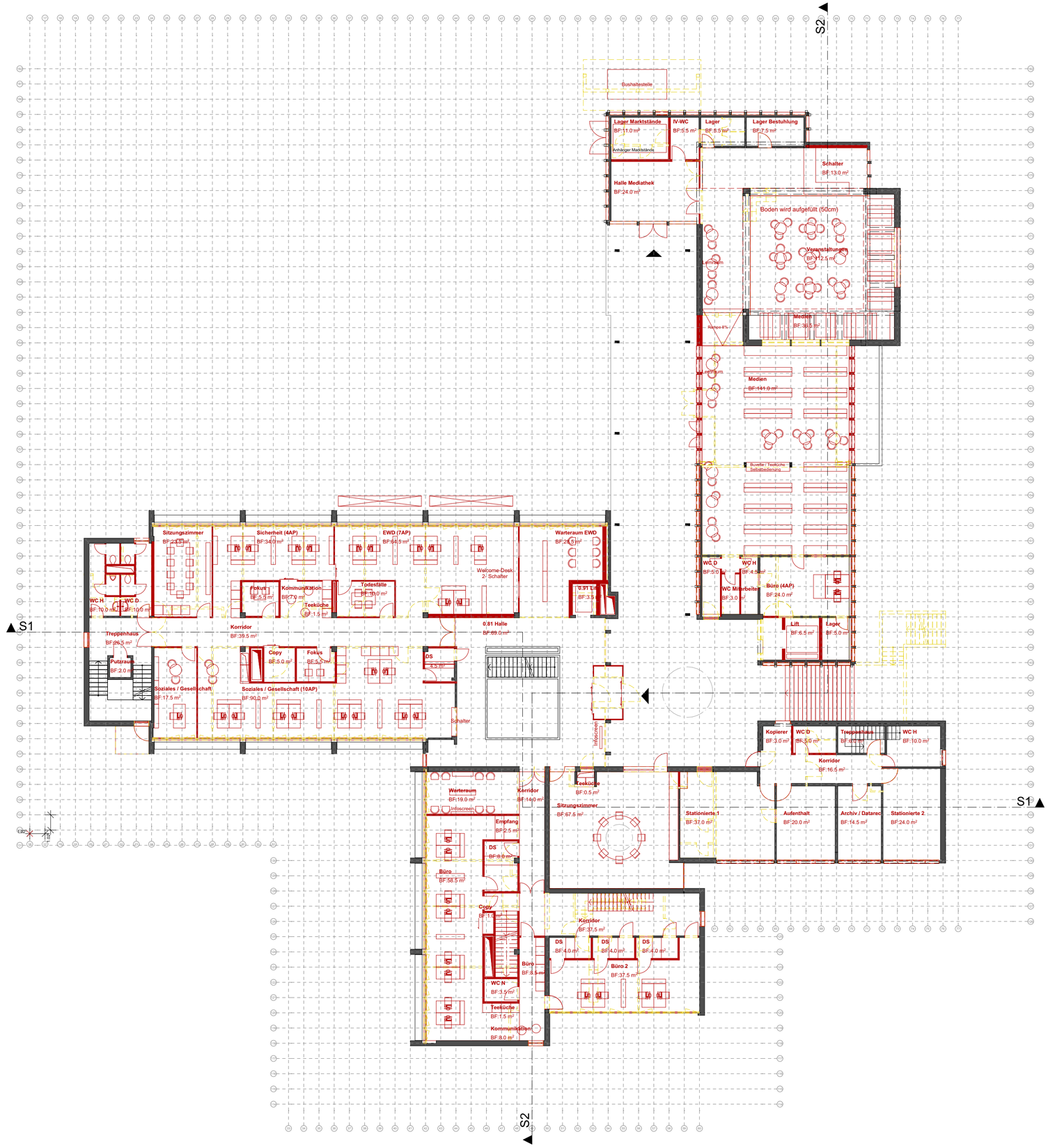
Vorprojekt

Grundriss 1.OG Bestand-Abbruch-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

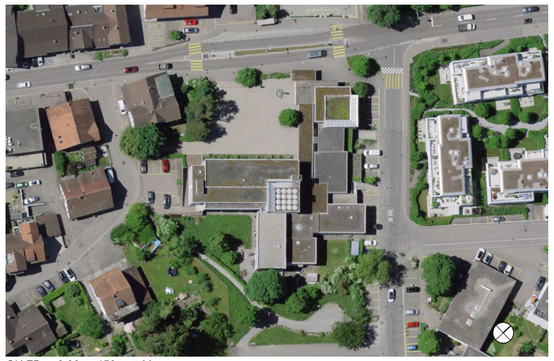
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt

Grundriss EG Bestand-Abbruch-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.4**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt

Grundriss -1.UG Bestand-Abbruch-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.5**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

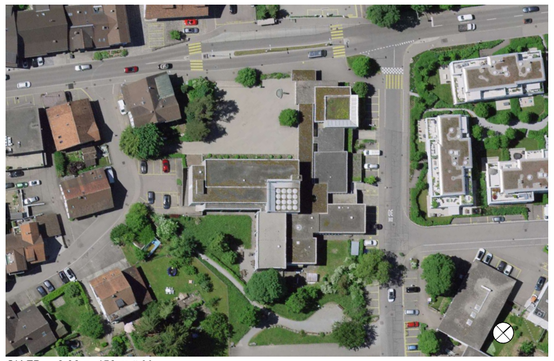
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

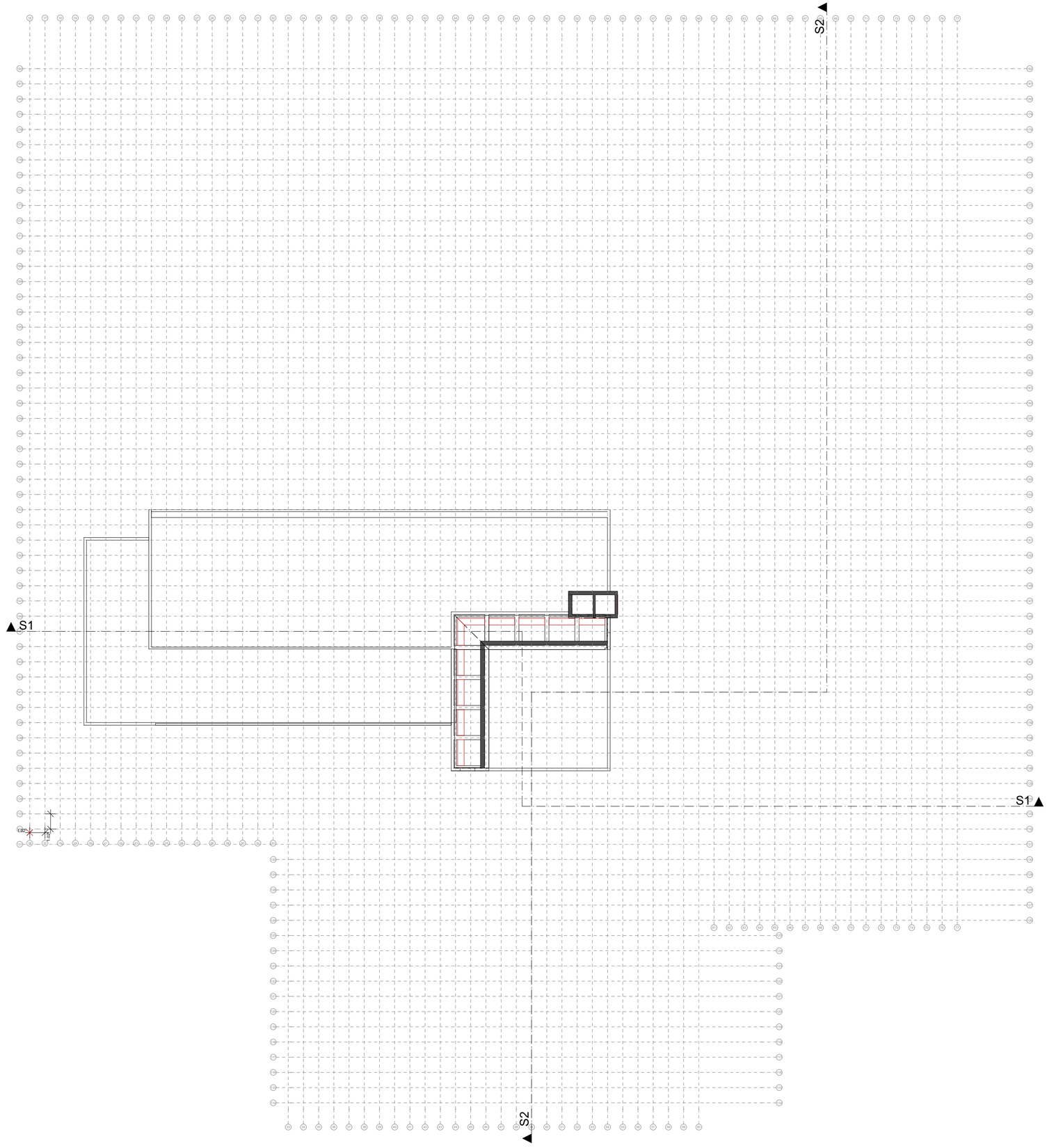
Vorprojekt

Grundriss -2.UG Bestand-Abbruch-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.6**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

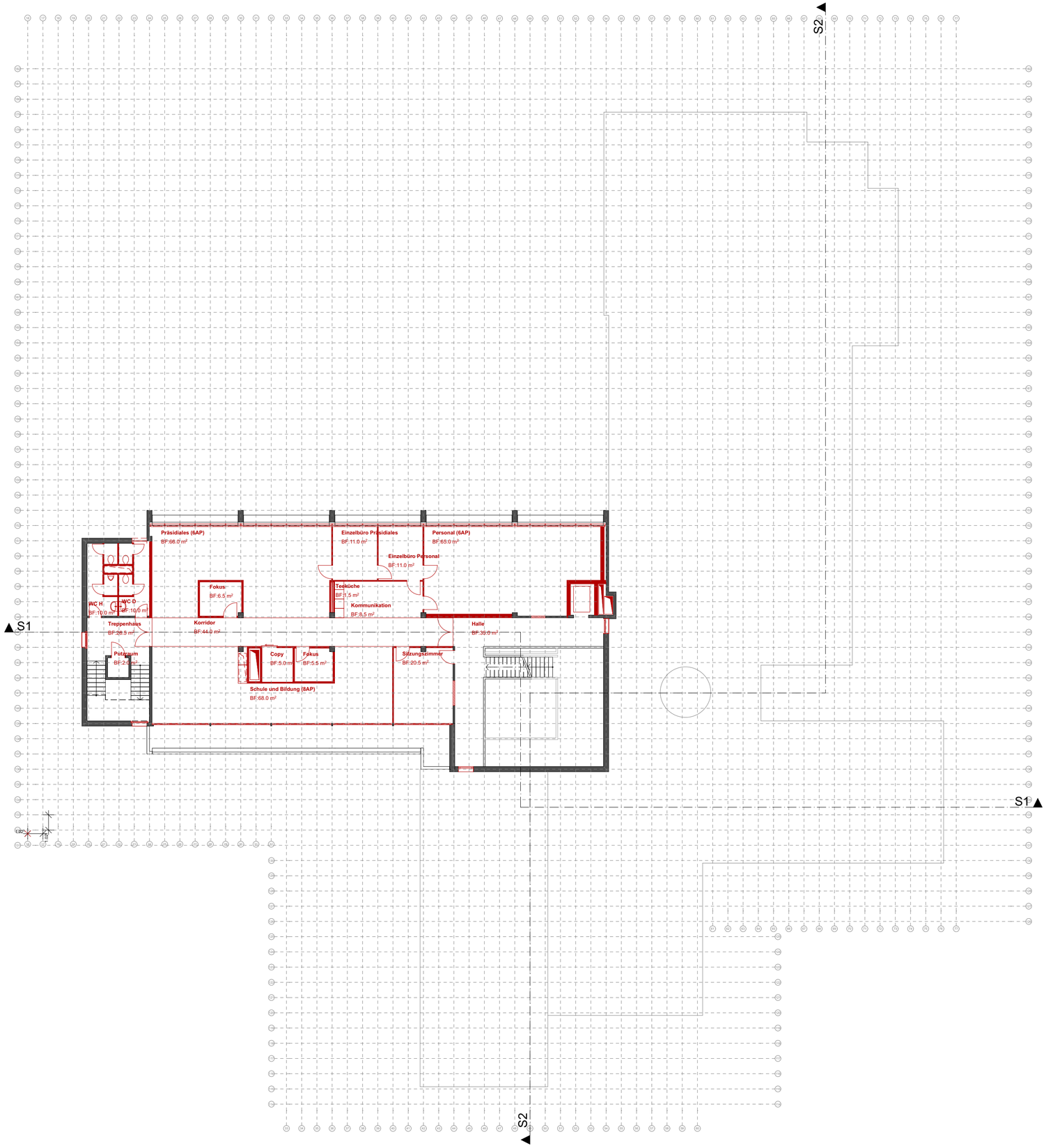
Vorprojekt

Dachaufsicht Bestand-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.2.1**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

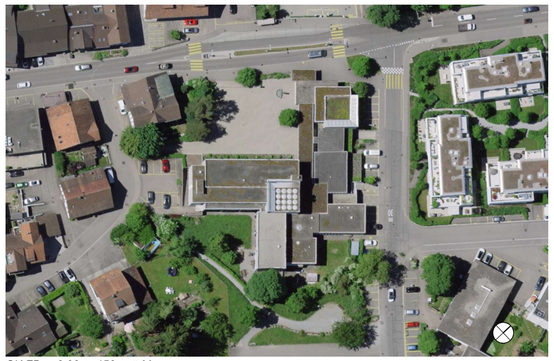
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

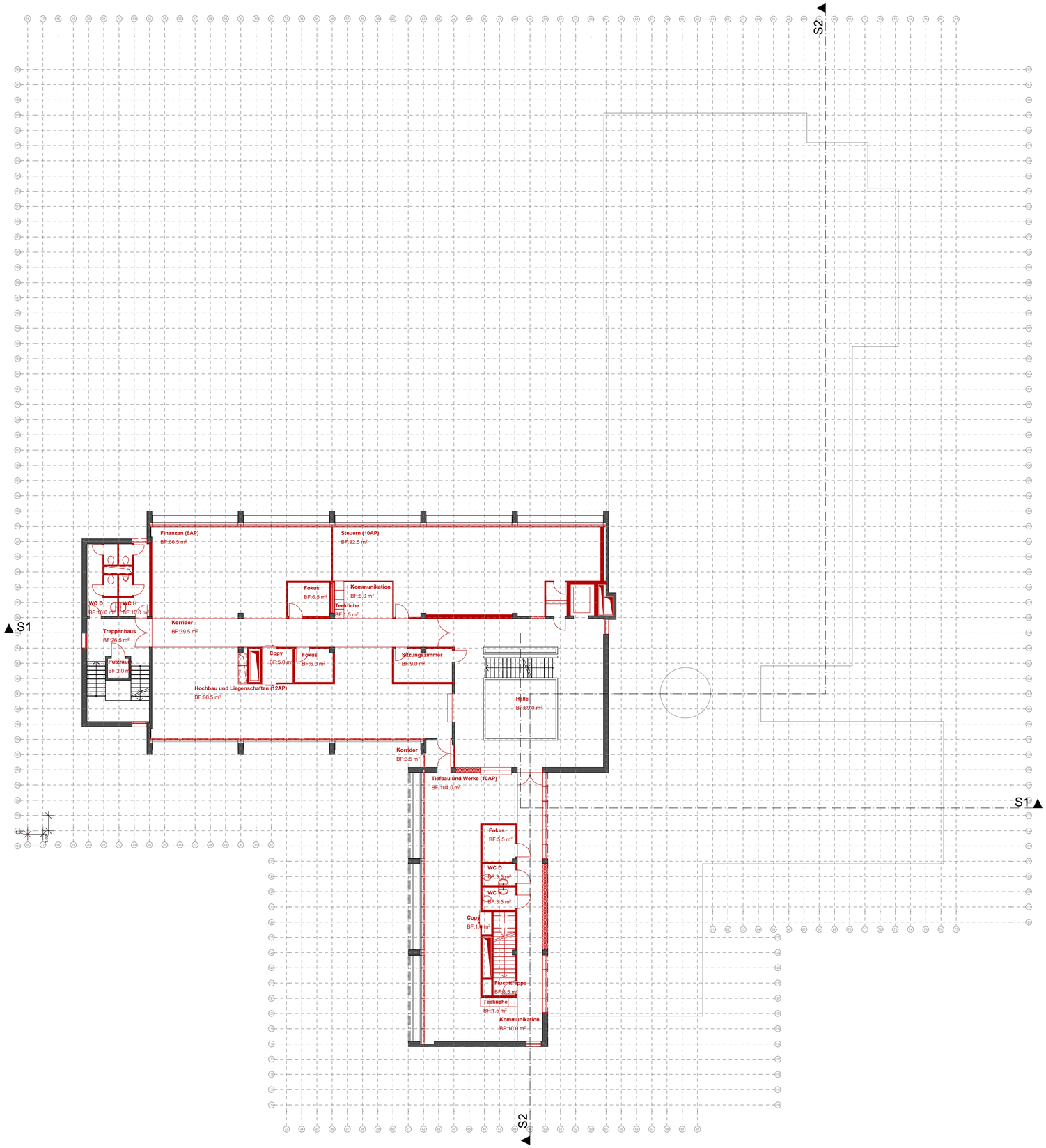
Vorprojekt

Grundriss 2.OG Bestand-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.2.2**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

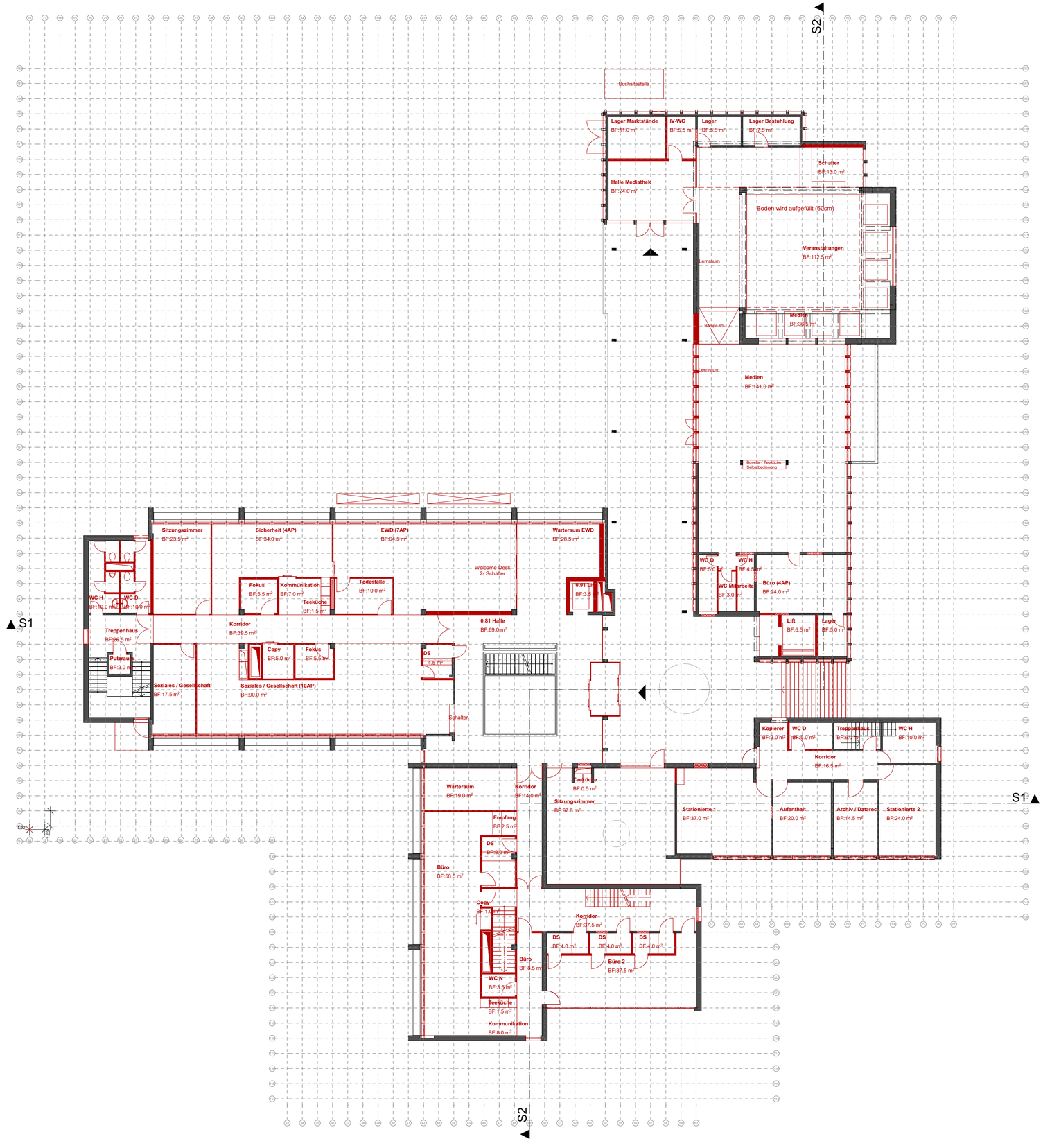
Vorprojekt

Grundriss 1.OG Bestand-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.2.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

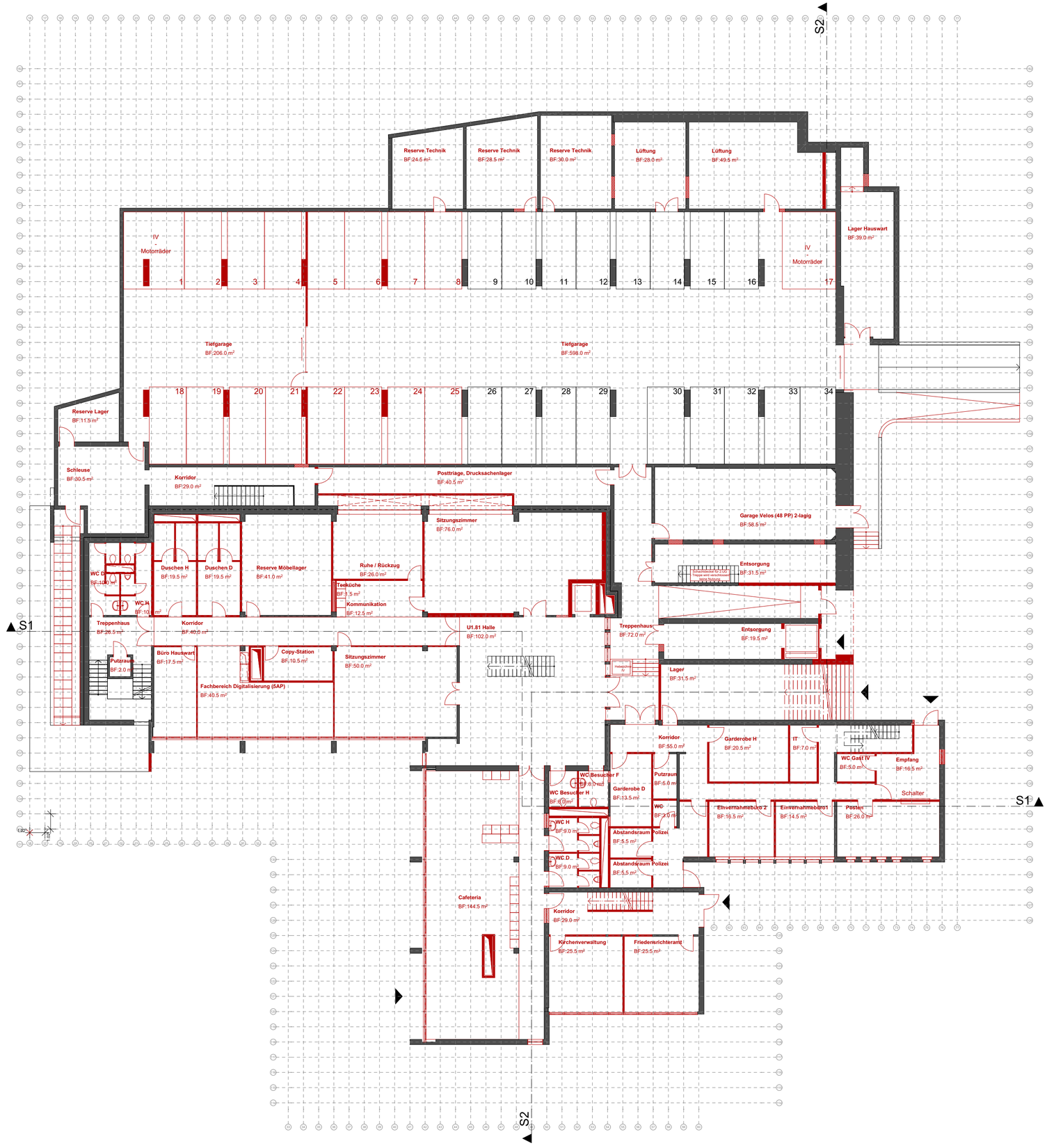
VORABZUG

Vorprojekt

Grundriss EG Bestand-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.2.4**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

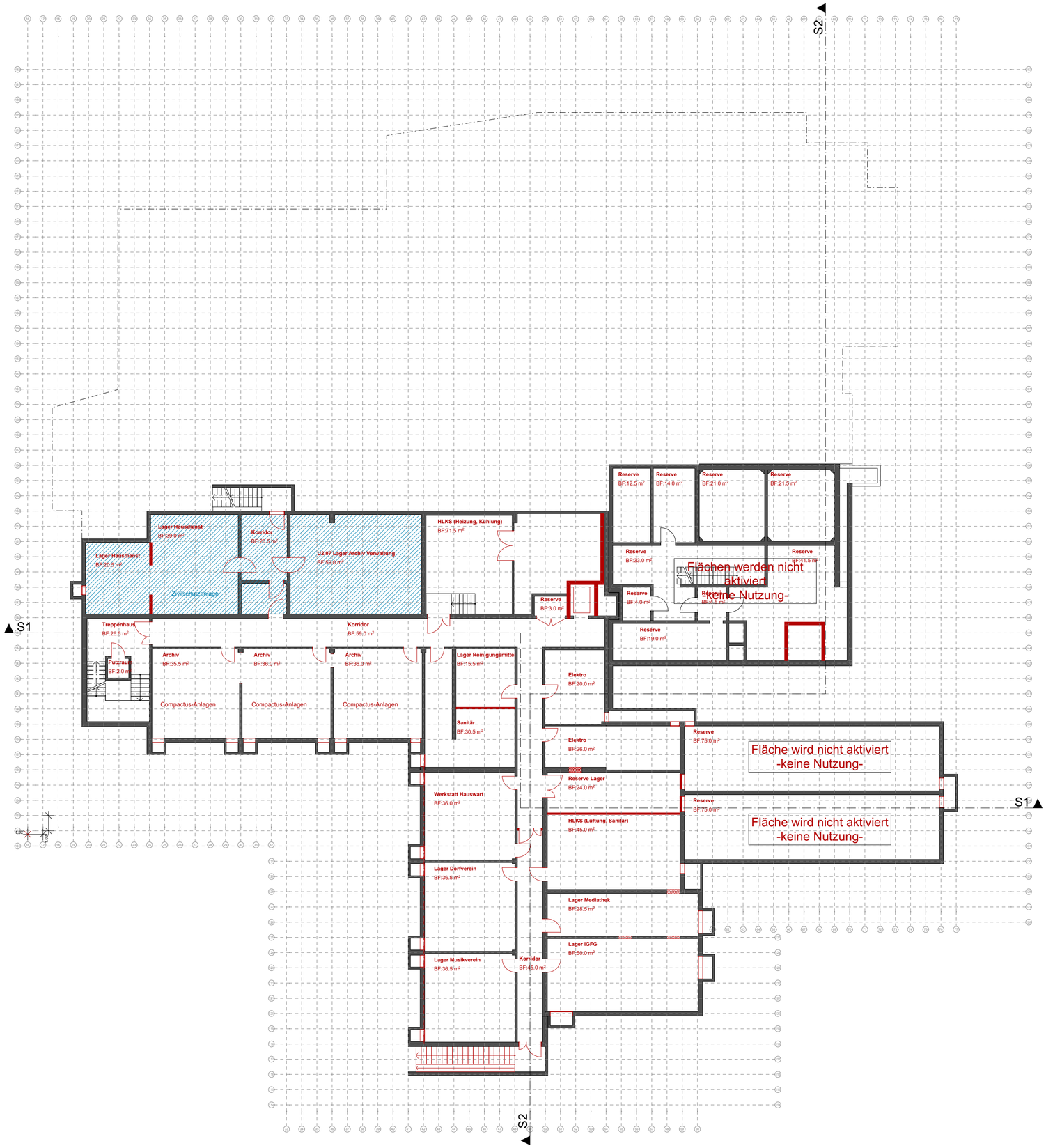
Vorprojekt

Grundriss -1.UG Bestand-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.2.5**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

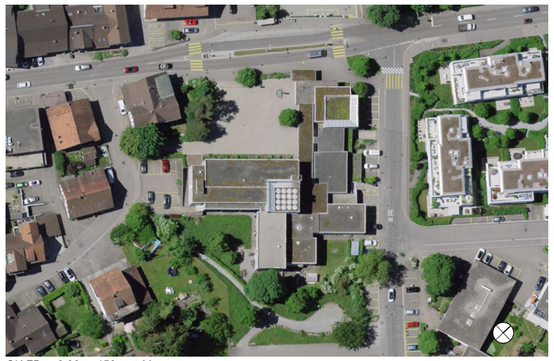
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

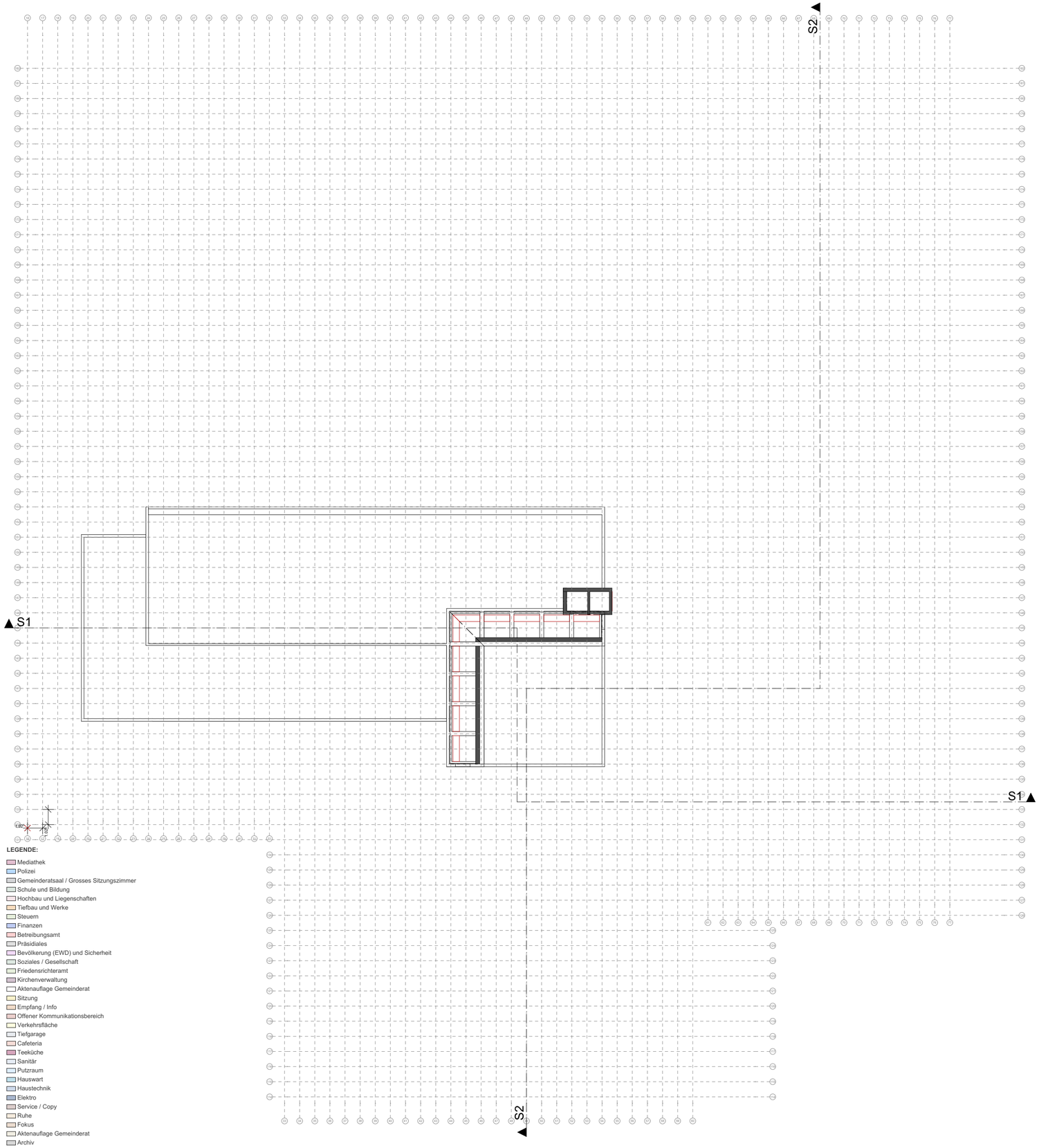
Vorprojekt

Grundriss -2.UG Bestand-Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.2.6**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

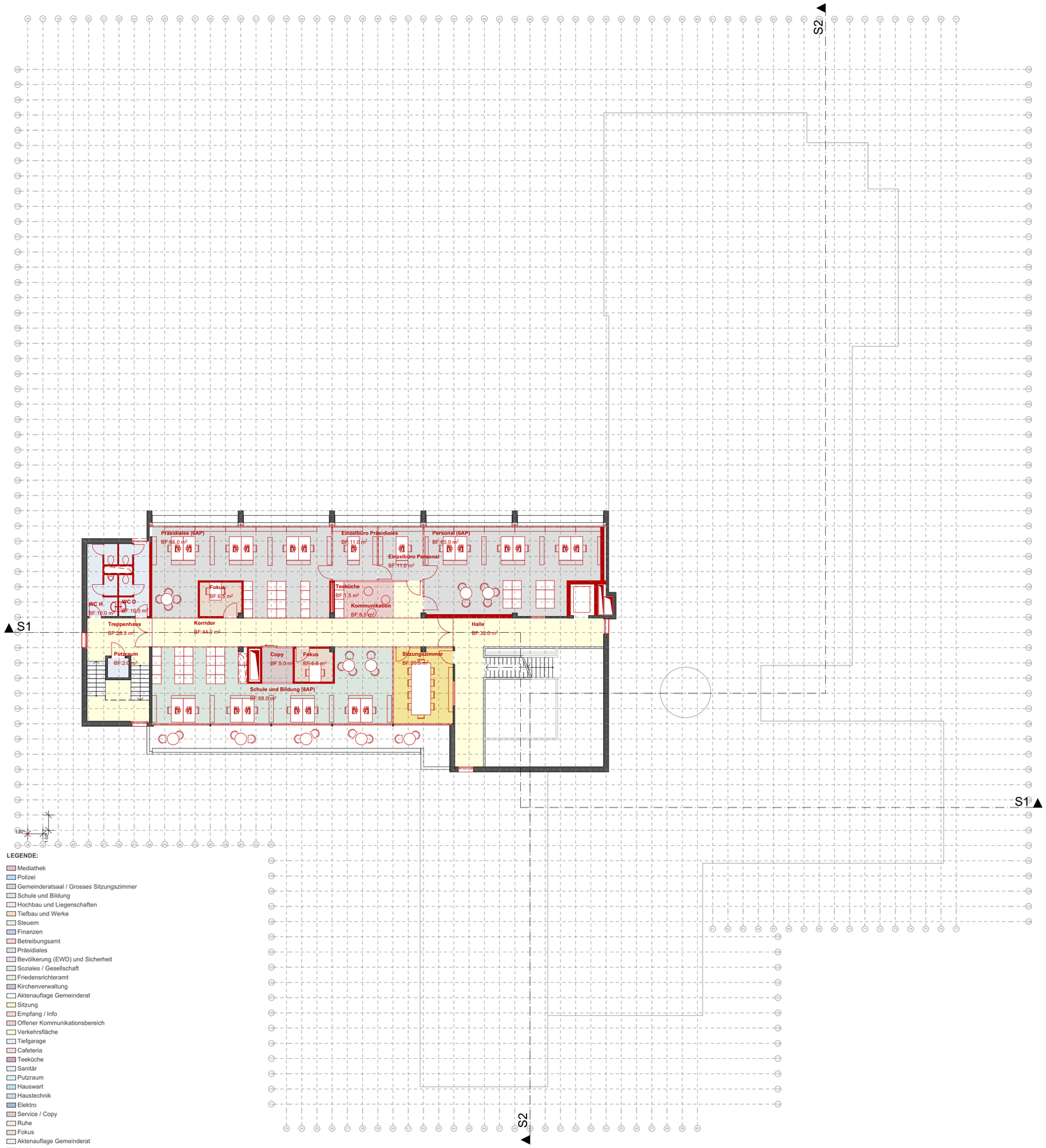
Vorprojekt

Dachaufsicht Bestand-Neubau mit Nutzung

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.4.1**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



LEGENDE:

- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

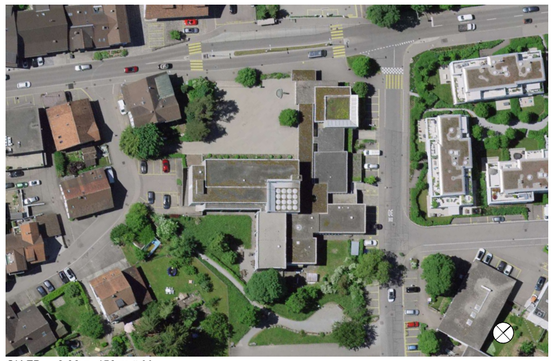
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

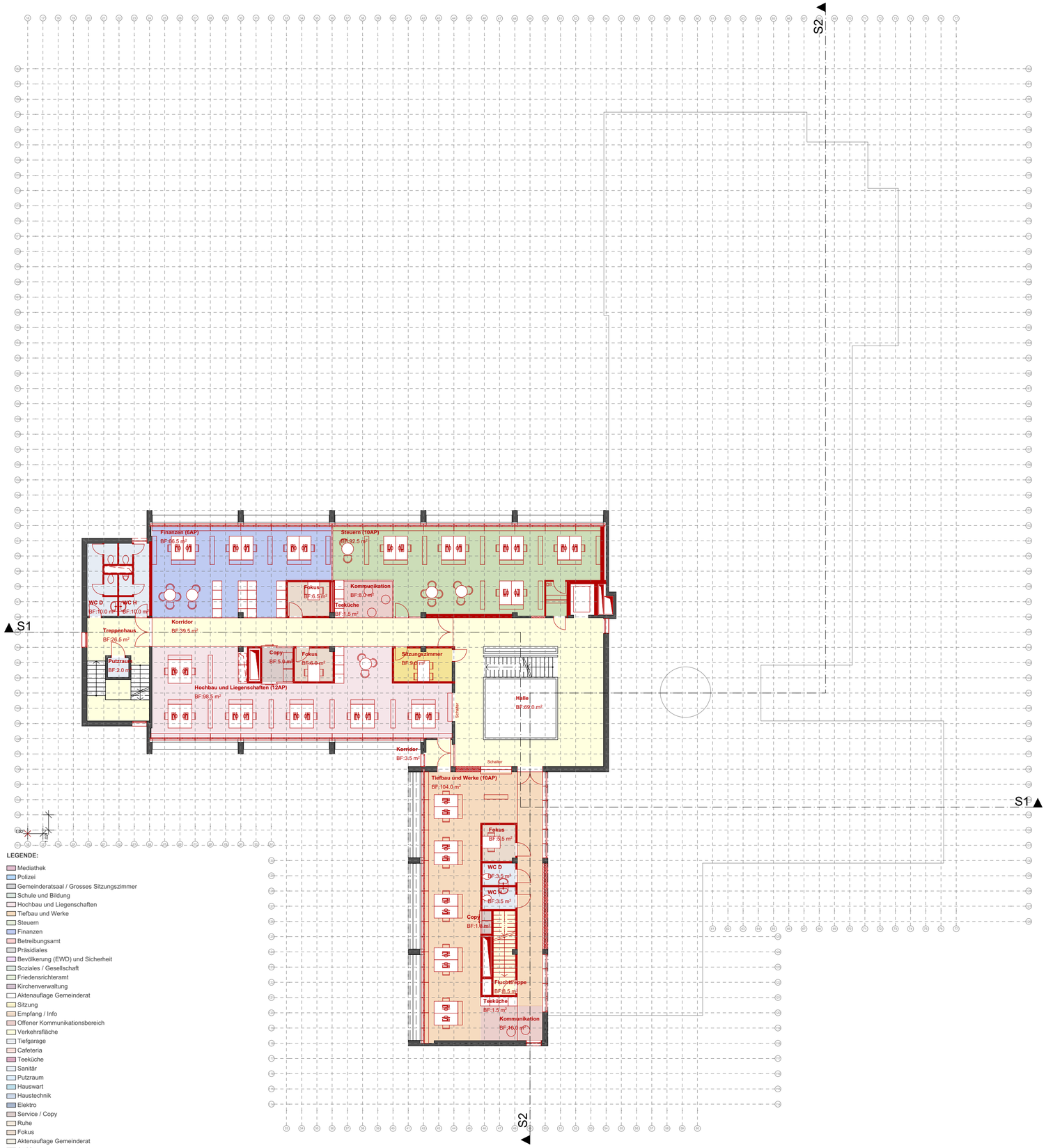
Vorprojekt

Grundriss 2.OG Bestand-Neubau mit Nutzung

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.4.2**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



LEGENDE:

- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

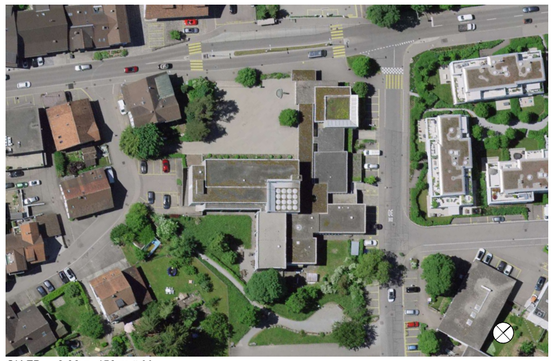
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

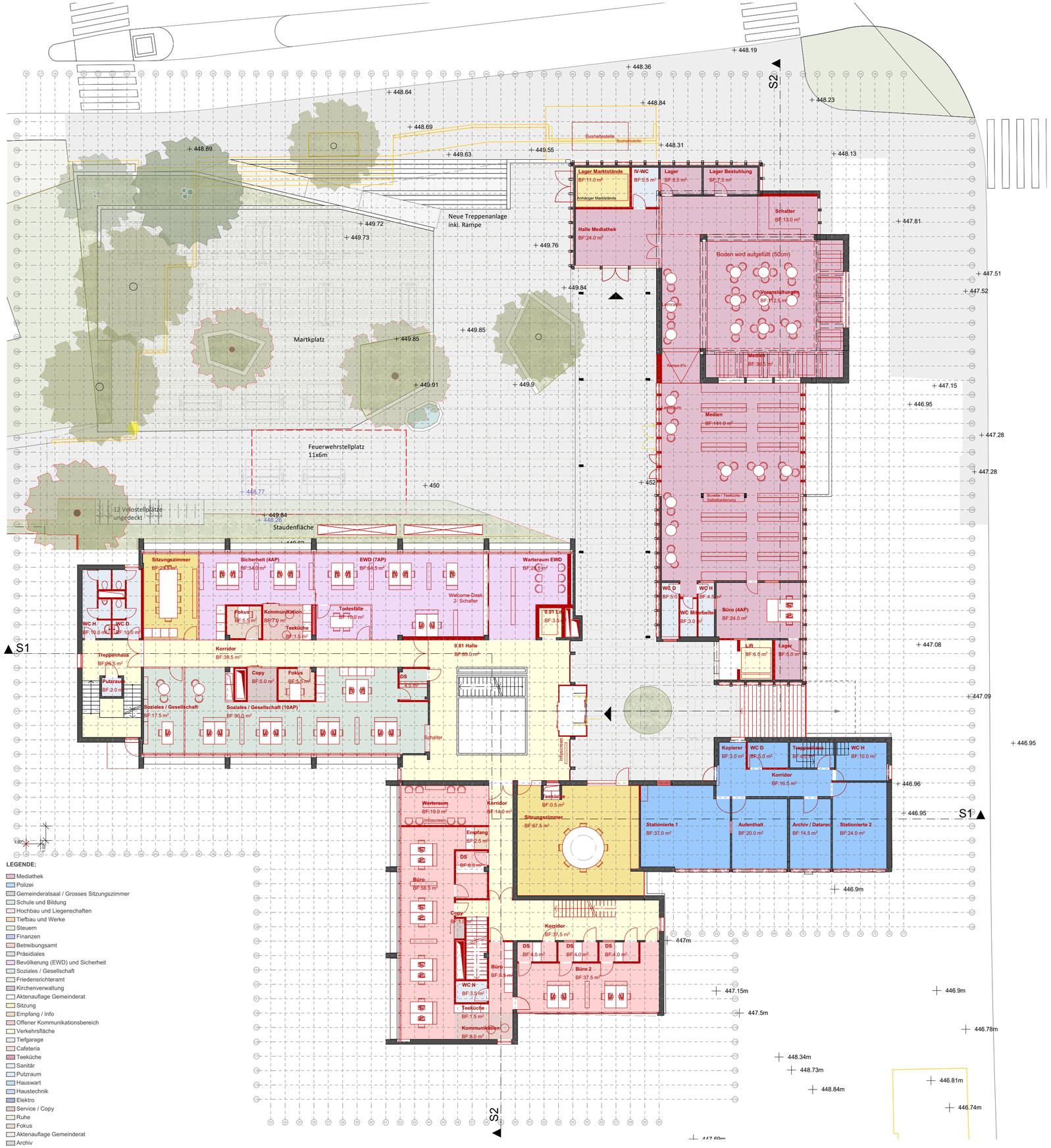
Vorprojekt

Grundriss 1.OG Bestand-Neubau mit Nutzung

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.4.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



LEGENDE:

- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

Legende:

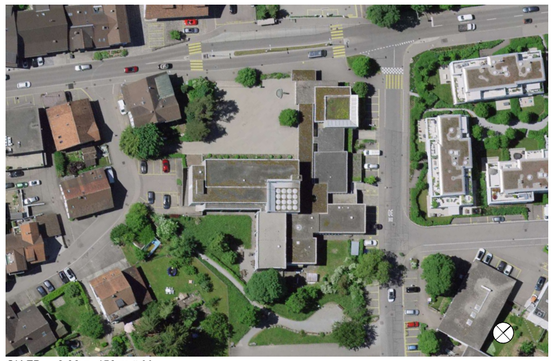
- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

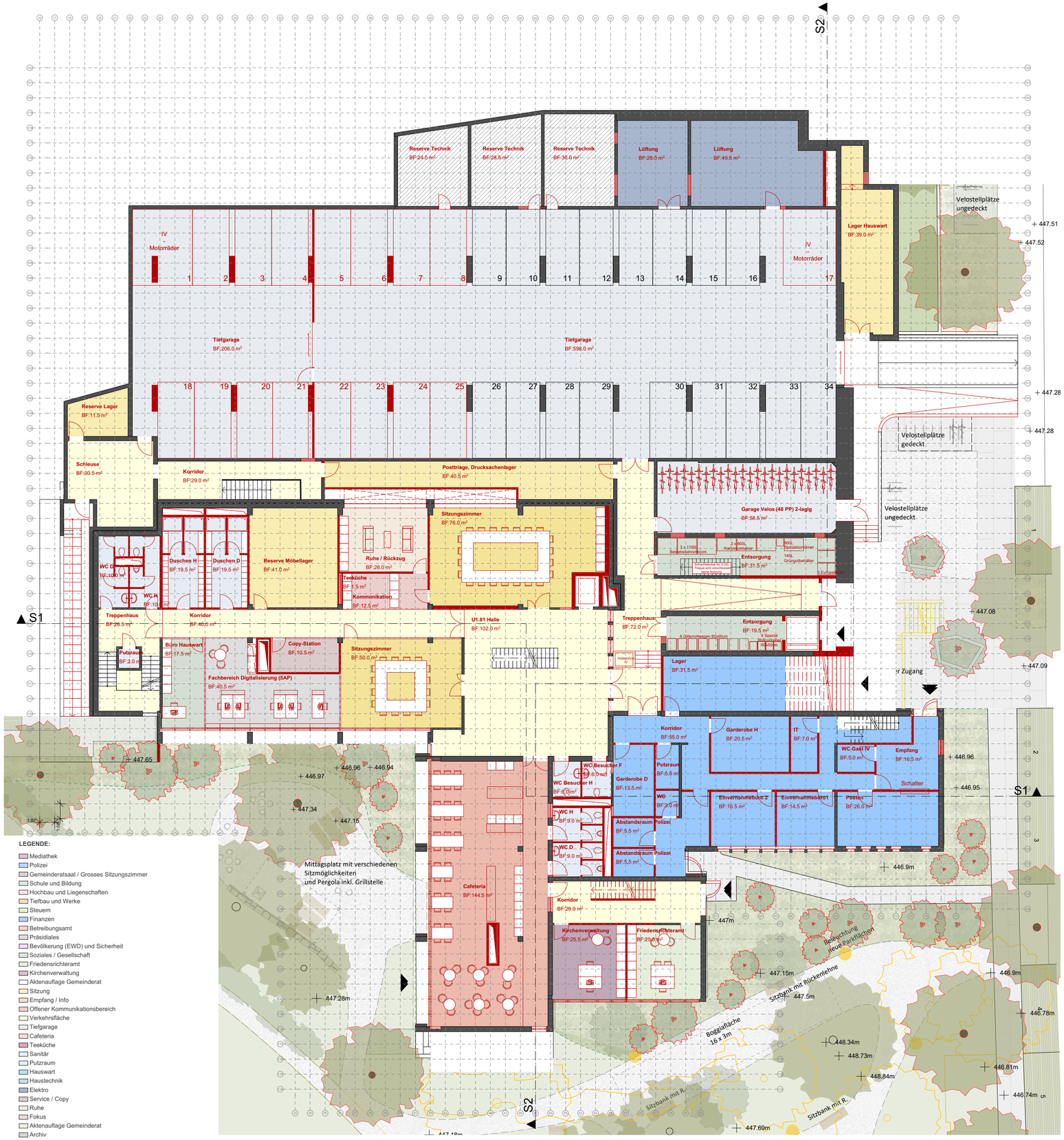
Vorprojekt

Grundriss EG Bestand-Neubau mit Nutzung

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.4.4**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



LEGENDE:

- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

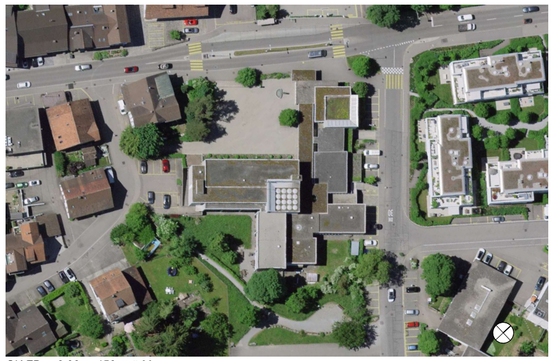
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

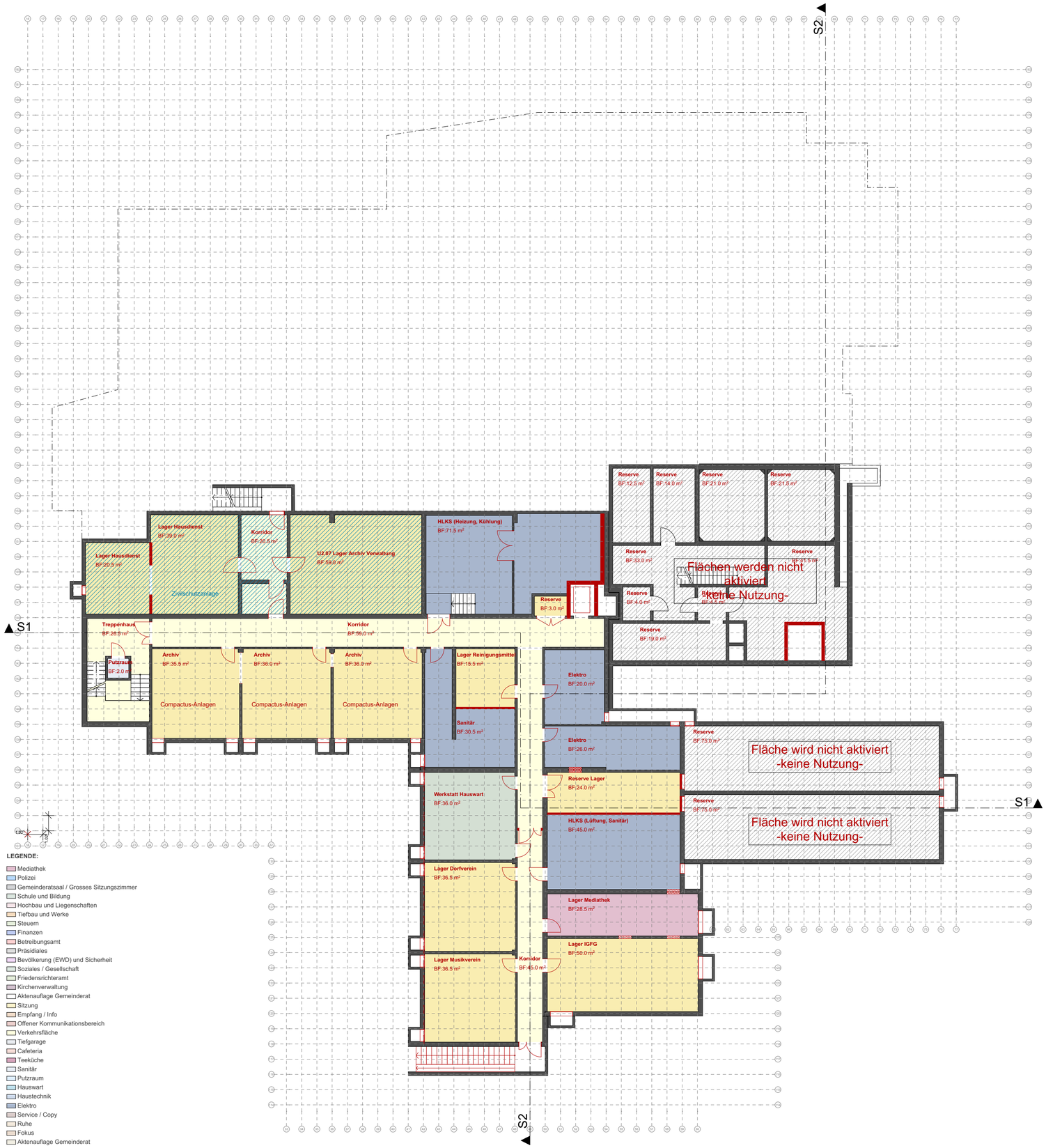
Vorprojekt

Grundriss -1.UG Bestand-Neubau mit Nutzung

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.4.5**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



LEGENDE:

- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

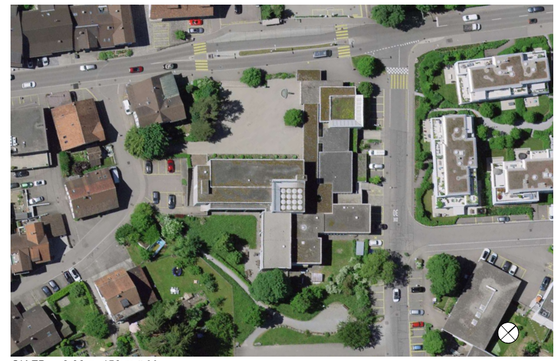
Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

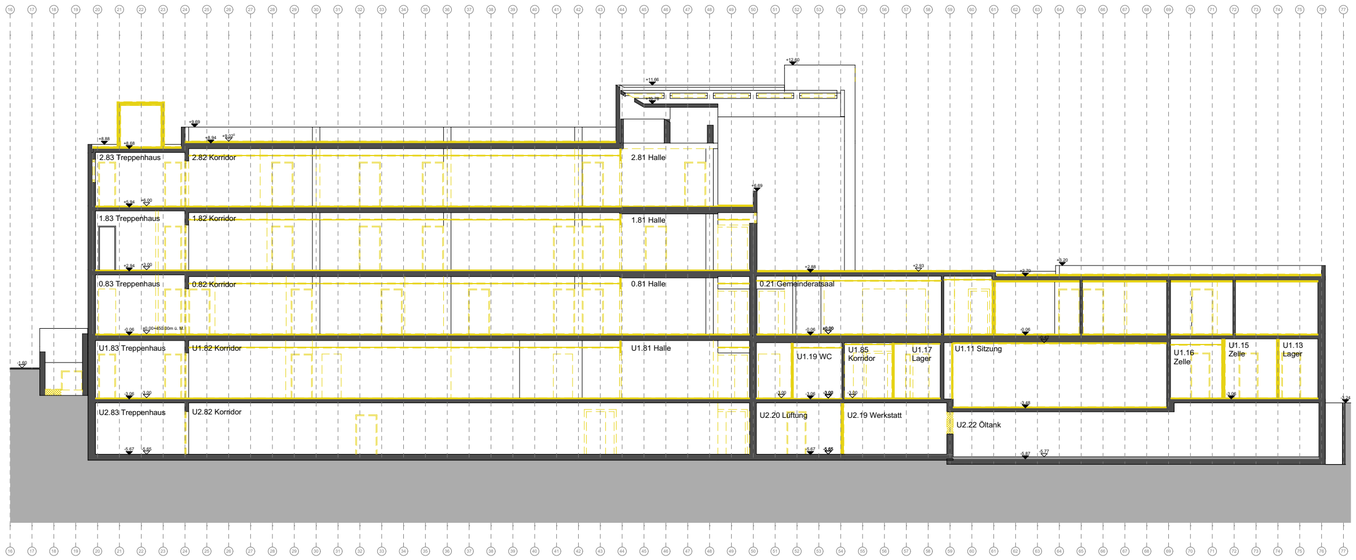
Vorprojekt

Grundriss -2.UG Bestand-Neubau mit Nutzung

1:200

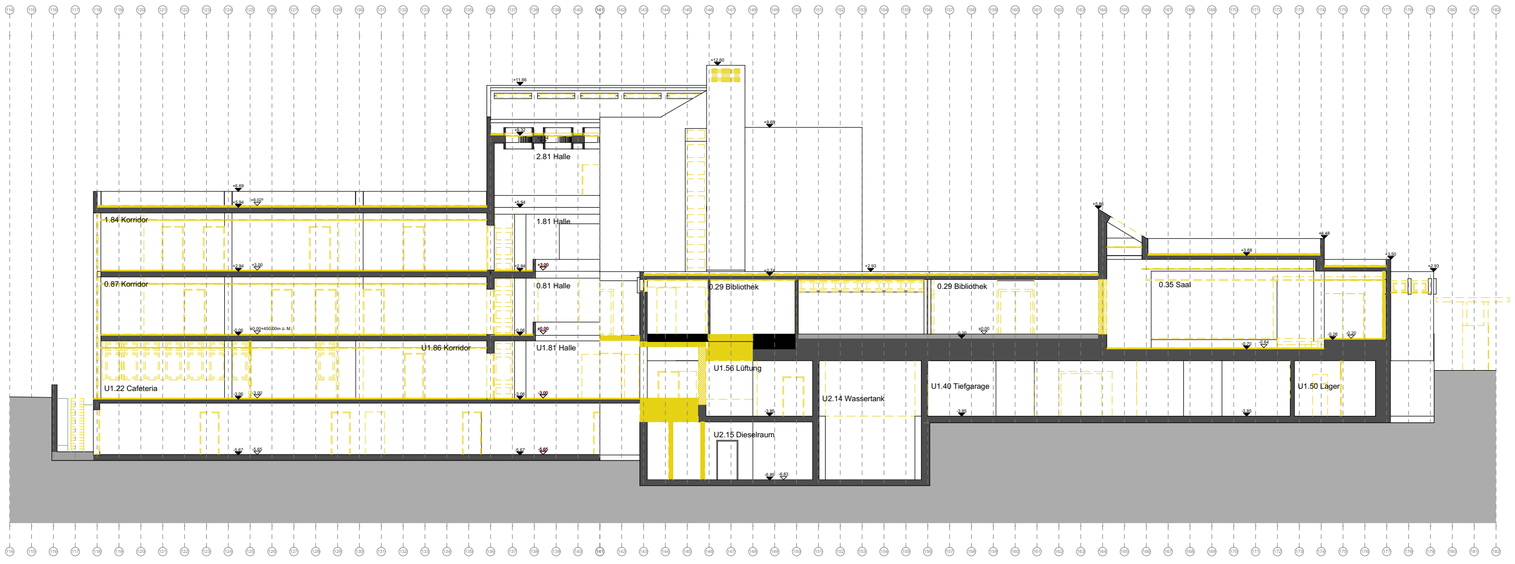
Plan-Nr.	**31.2.2.4.6**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	18.05.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

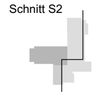


Schnitt S1





Schnitt S2



Legende:

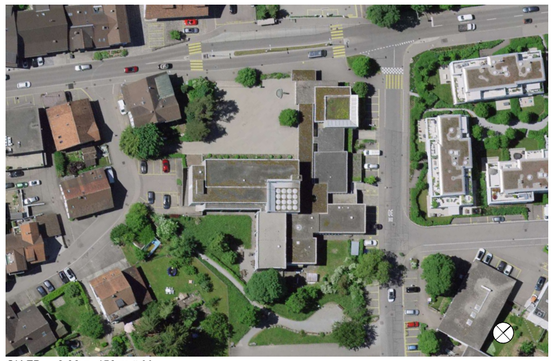
- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

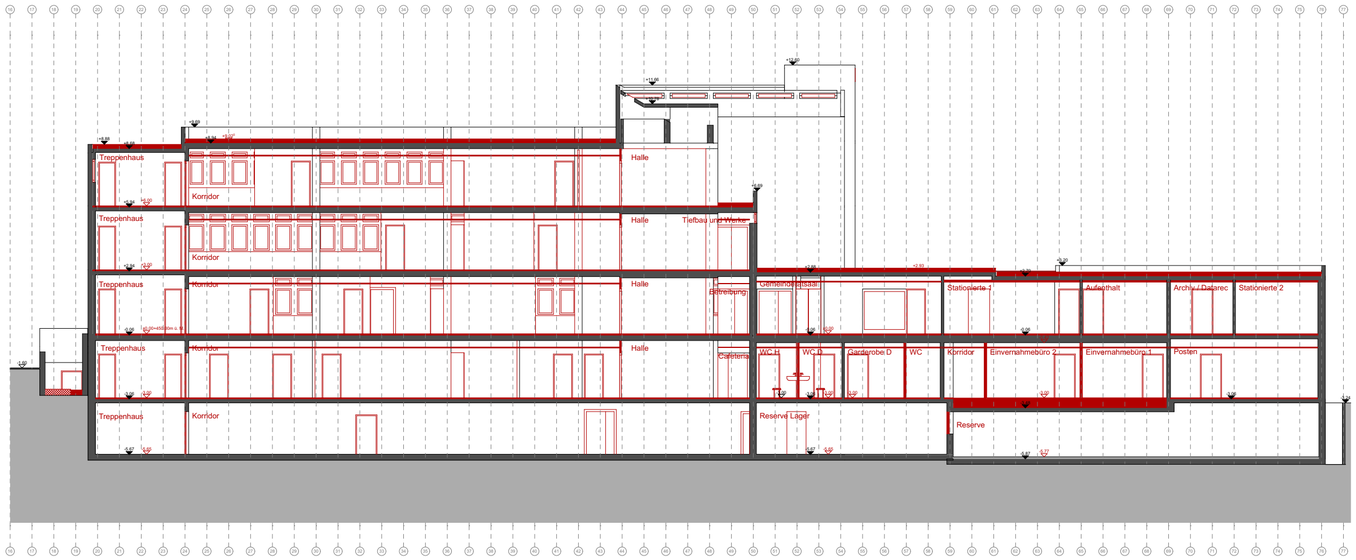
Vorprojekt

Schnitte Bestand-Abbruch

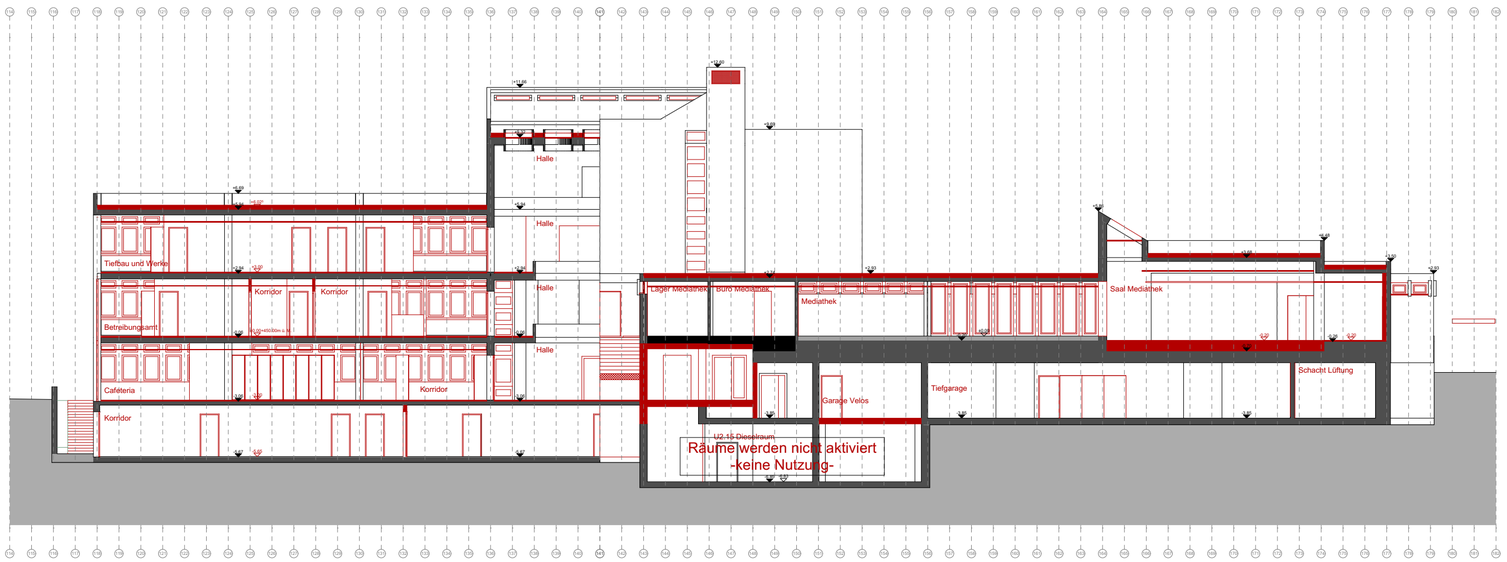
1:200

Plan-Nr.	**31.3.1**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	05.03.2026 | alm
Verfasser	alm | ves	**Datum, Plot**	09.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Schnitt S1



Schnitt S2

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

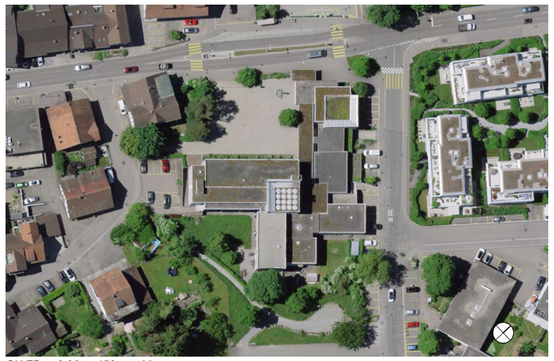
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

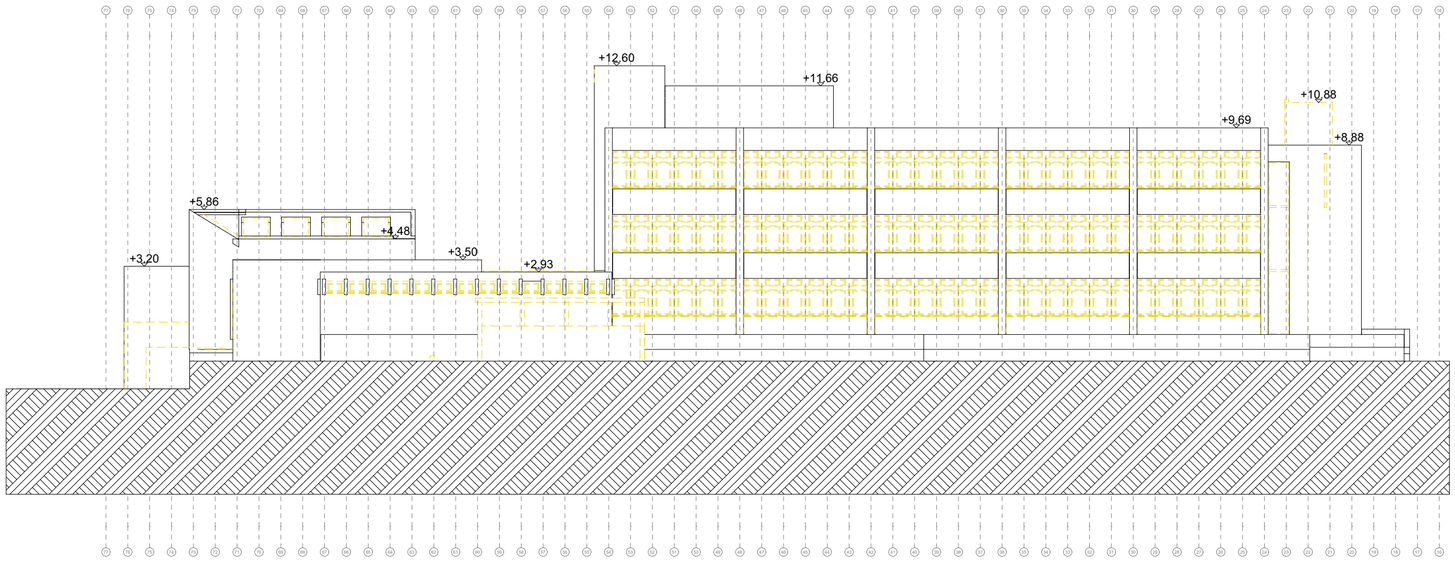
Vorprojekt

Schnitte Bestand-Neubau

1:200

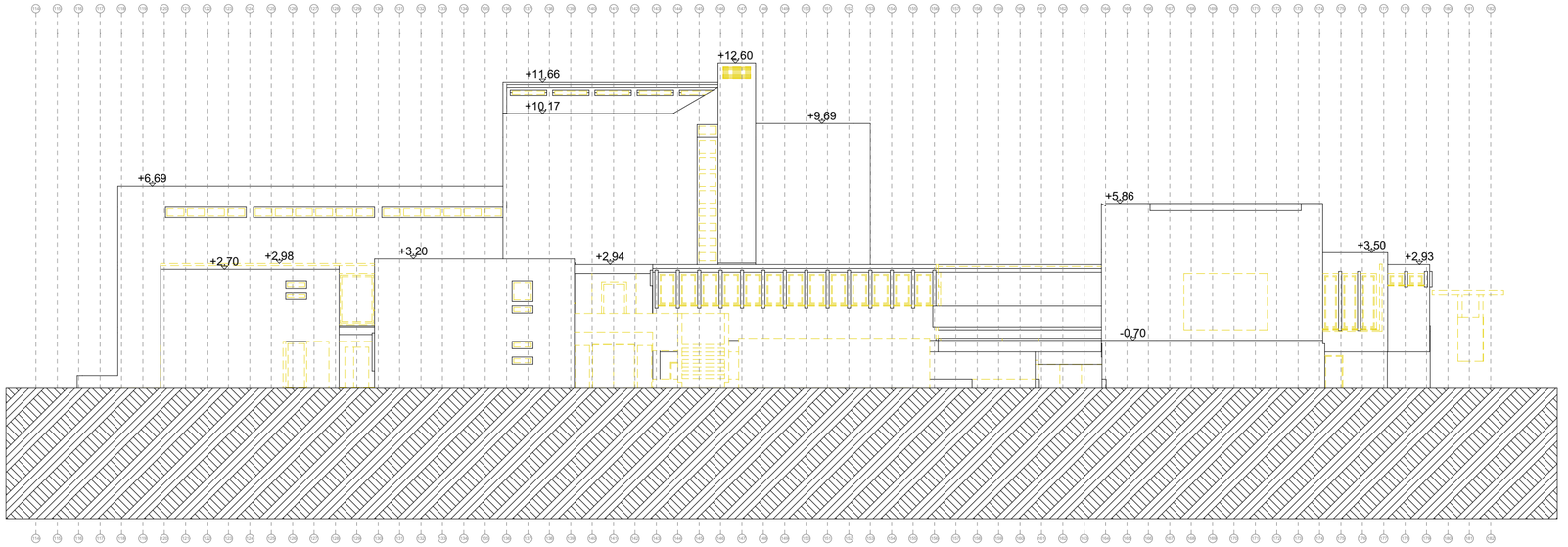
Plan-Nr.	**31.3.2**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	05.03.2026 | alm
Verfasser	alm | ves	**Datum, Plot**	09.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Ansicht N-W





Ansicht N-O



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

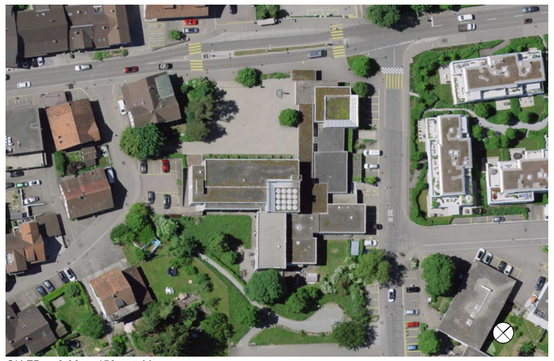
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

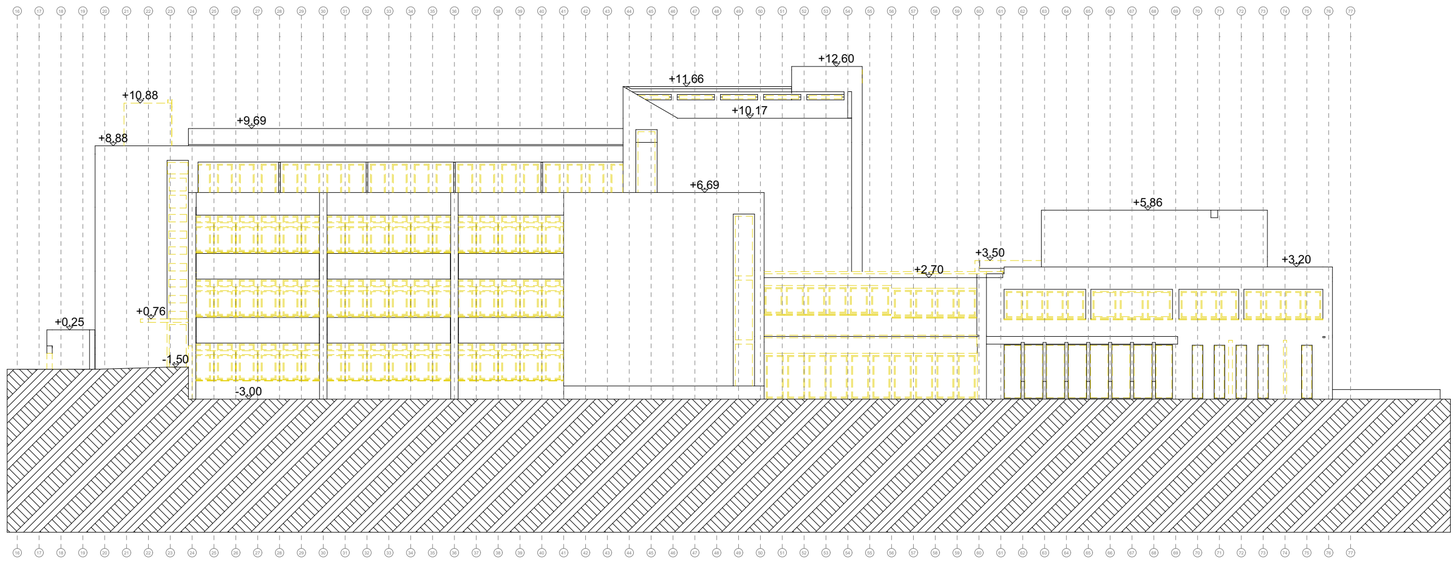
Vorprojekt

Ansichten N-W, N-O Bestand - Abbruch

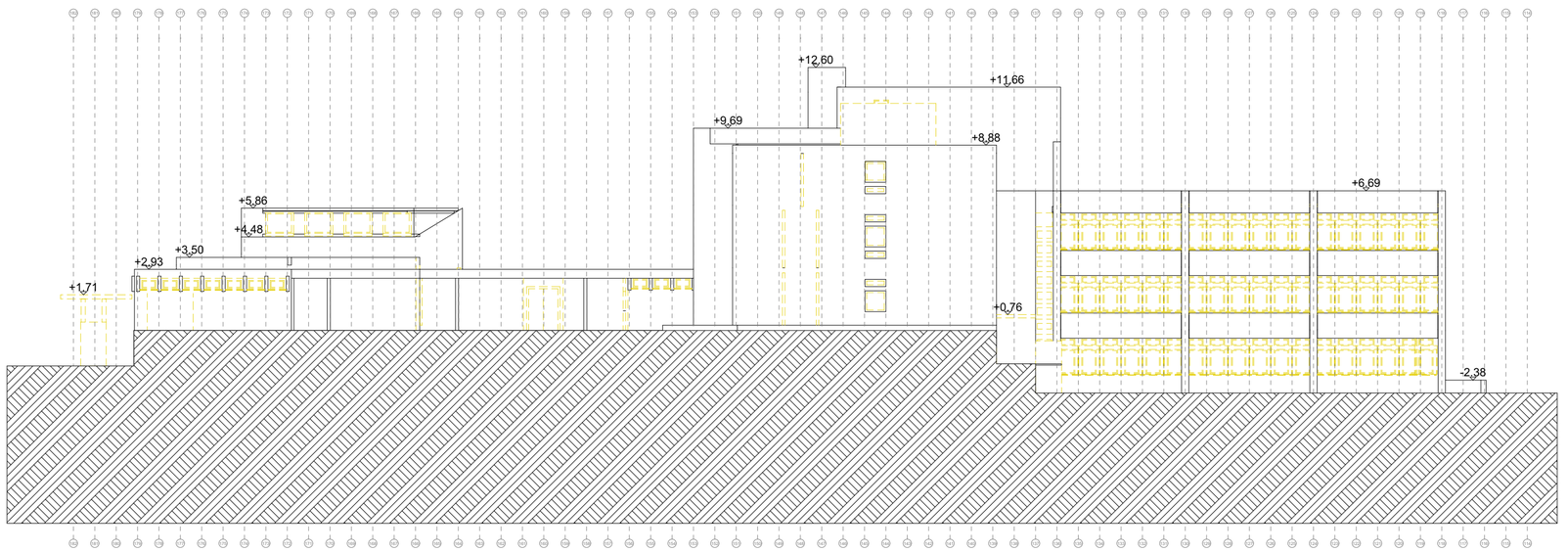
1:200

Plan-Nr.	**31.4.1.1**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	19.06.2026 | alm
Verfasser	alm | ves	**Datum, Plot**	19.06.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Ansicht S-O



Ansicht S-W

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

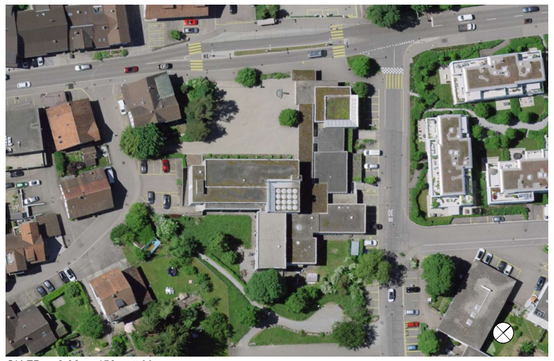
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

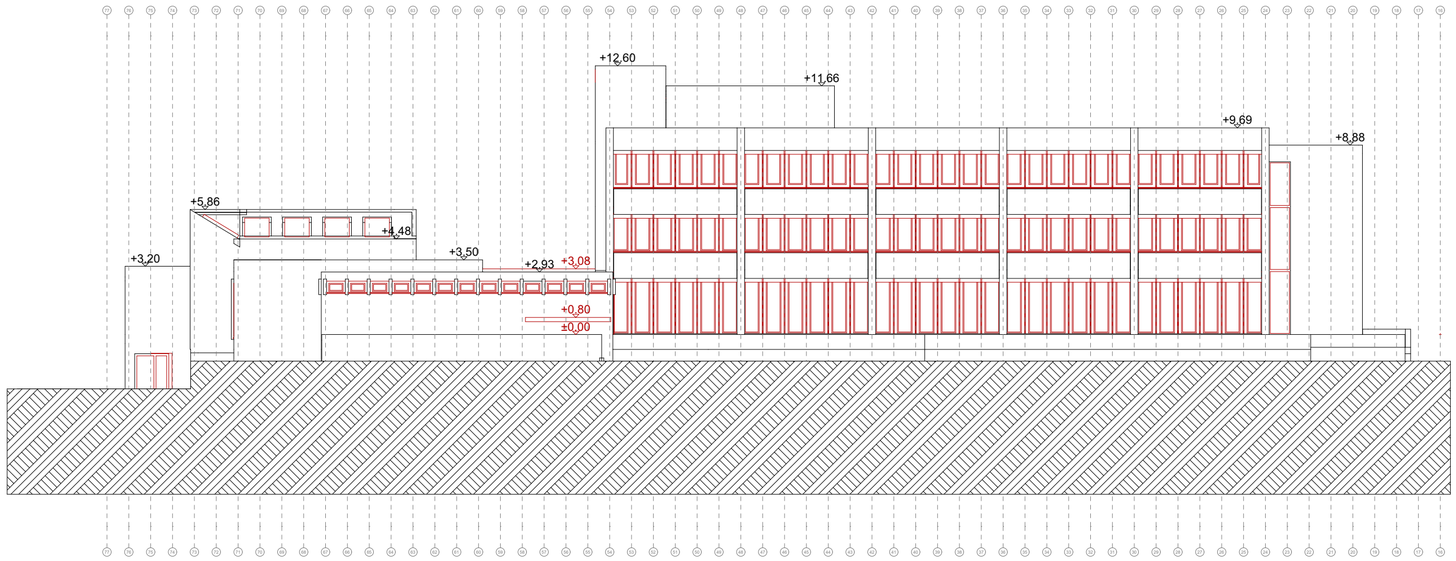
Vorprojekt

Ansichten S-O, S-W Bestand - Abbruch

1:200

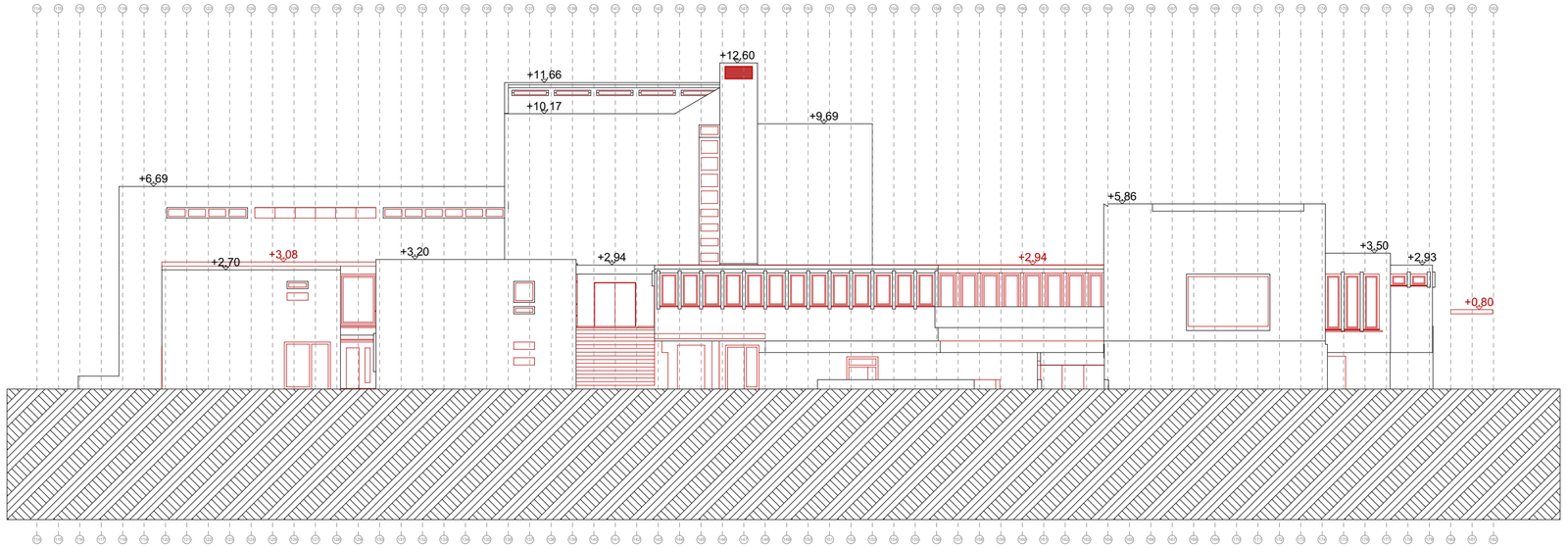
Plan-Nr.	**31.4.1.2**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	19.06.2026 | alm
Verfasser	alm | ves	**Datum, Plot**	19.06.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Ansicht N-W





Ansicht N-O



Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

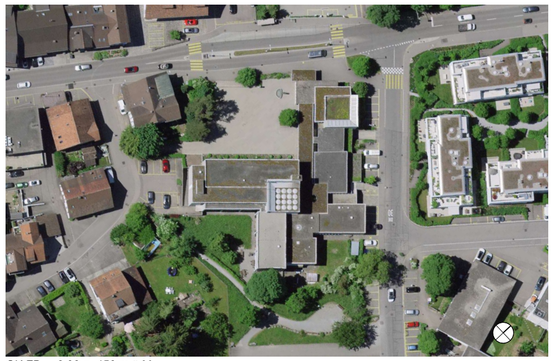
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

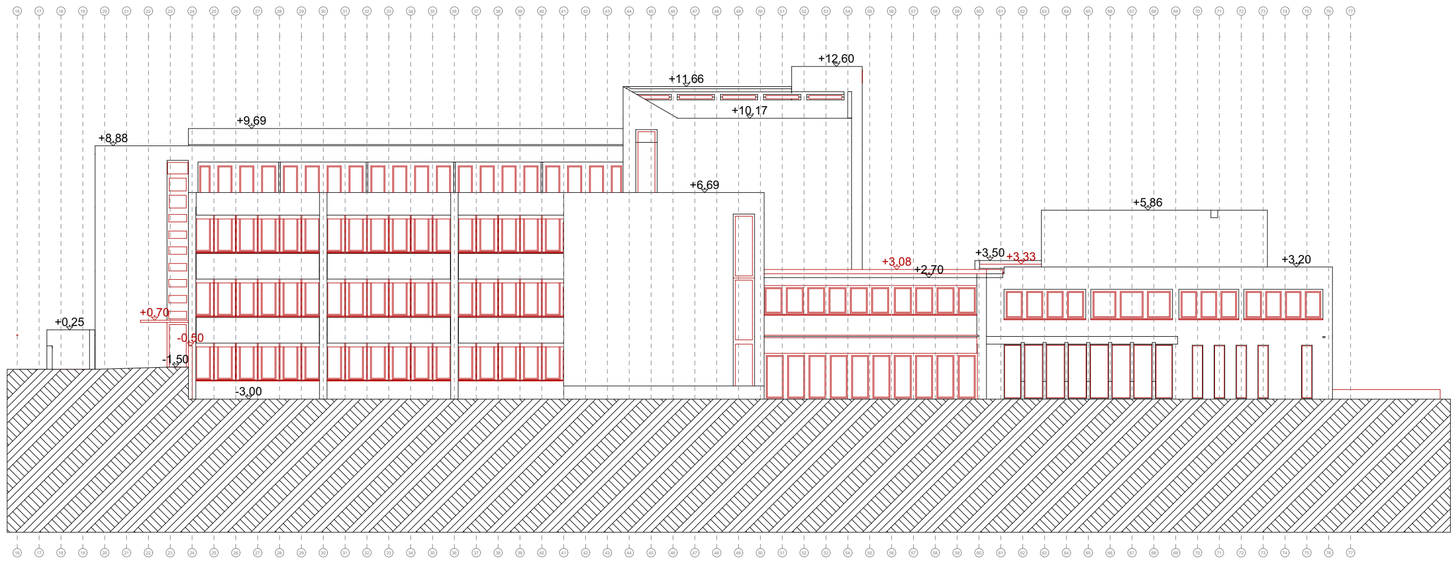
Vorprojekt

Ansichten N-W, N-O Bestand - Neubau

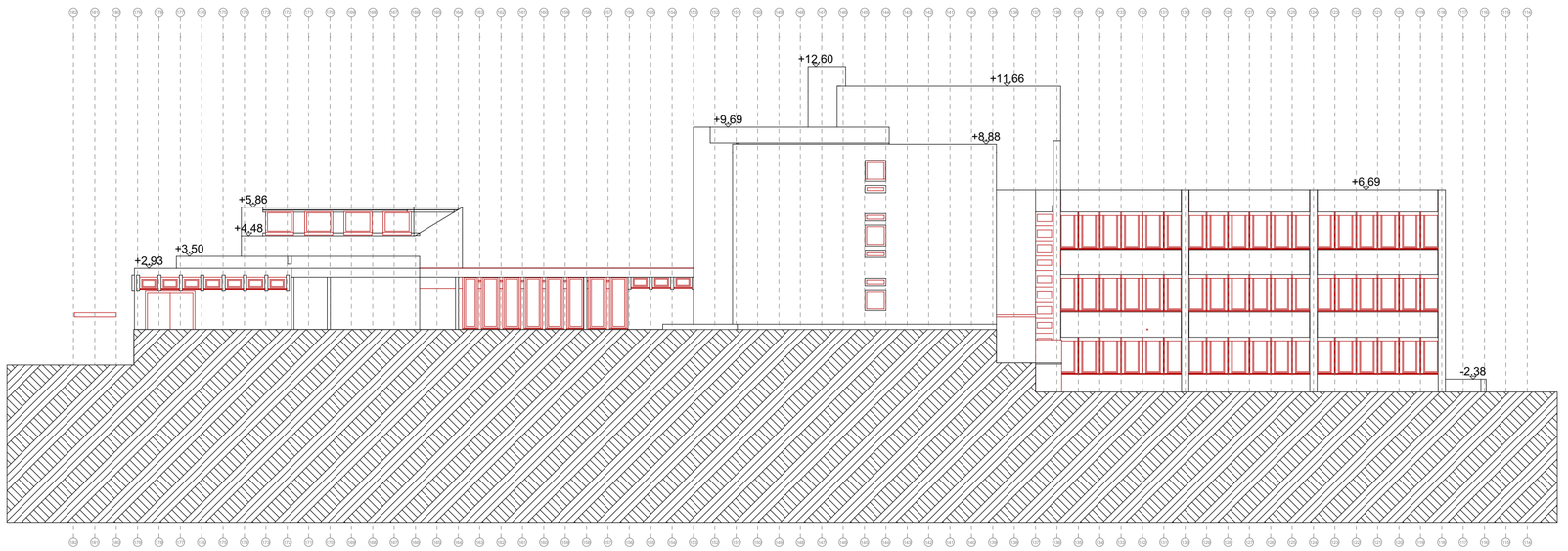
1:200

Plan-Nr.	**31.4.2.1**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	19.06.2026 | alm
Verfasser	alm | ves	**Datum, Plot**	19.06.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



Ansicht S-O



Ansicht S-W

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)

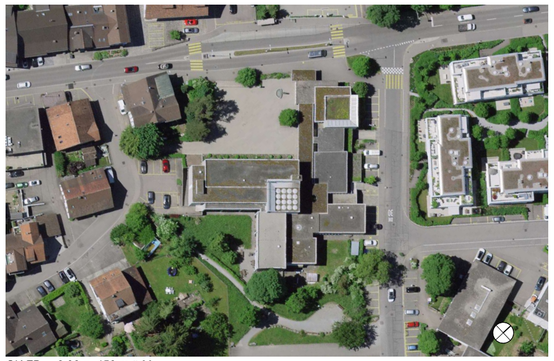
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

CBAA

CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich
+41 44 450 44 77
cbaa.ch

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Hochbau und Liegenschaften
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt

Ansichten S-O, S-W Bestand - Neubau

1:200

Plan-Nr.	**31.4.2.2**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	19.06.2026 | alm
Verfasser	alm | ves	**Datum, Plot**	19.06.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

2 Geschossfläche GF SIA 416

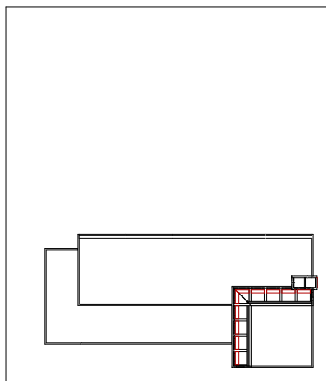
Ursprungsgeschoss Nummer	Raumkategorie	Nr.	Name	GF
-2				
	Geschossfläche		Geschossfläche	92.43
	Geschossfläche		Geschossfläche	812.18
				904.61 m²
-1				
	Geschossfläche		Geschossfläche	89.38[5]
	Geschossfläche		Geschossfläche	95.43[5]
	Geschossfläche		Geschossfläche	107.29[5]
	Geschossfläche		Geschossfläche	938.34
	Geschossfläche		Geschossfläche	1’339.96
				2’570.41[5] m²
0				
	Geschossfläche		Geschossfläche	62.00
	Geschossfläche		Geschossfläche	63.00[5]
	Geschossfläche		Geschossfläche	112.36
	Geschossfläche		Geschossfläche	139.38[5]
	Geschossfläche		Geschossfläche	177.73
	Geschossfläche		Geschossfläche	224.33
	Geschossfläche		Geschossfläche	734.05[5]
				1’512.86[5] m²
1				
	Geschossfläche		Geschossfläche	167.86
	Geschossfläche		Geschossfläche	566.91[5]
				734.77[5] m²
2				
	Geschossfläche		Geschossfläche	71.48[5]
	Geschossfläche		Geschossfläche	500.36
				571.84[5] m²
				6’294.51 m²



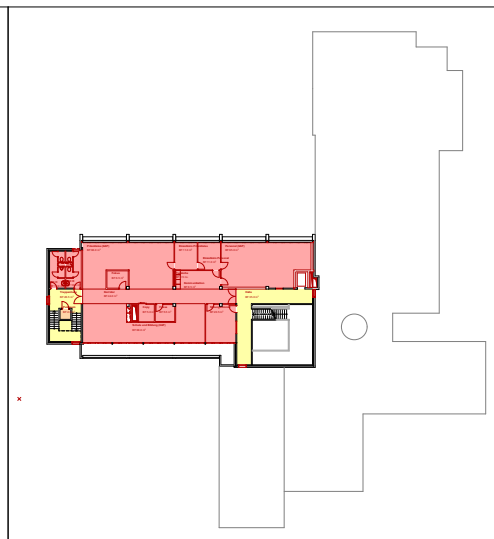
Nr./ Projekt	211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden |	03 Umbau Bestand + Neu 450 m.ü.M = +/- 0.00	**VORABZUG**
Projektadresse	Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Plan-Nr.	31.7.11.1
Auftraggeber	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Mst./ Format	1:1, 1:200
Planinhalt	**Geschossfläche GF SIA 416**	Erstellt/ vis.	12.03.2026 | alm
Architekt	CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich +41 44 450 44 77 | cbaa.ch	Freigabe/ vis. Plot	 23.03.2026

2.1 Nettogeschossflächen NGF SIA 416 (berechnet aus HNF, NNF, VF und FF)

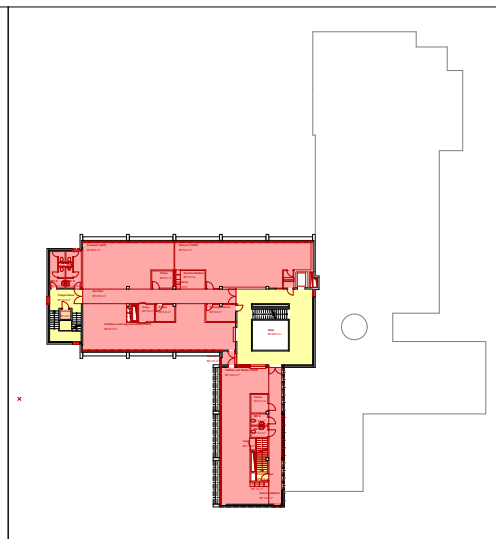
Funktionsfläche		
	-2	193.56
	-1	77.39
		270.95 m²
Hauptnutzfläche		
	-2	36.04
	-1	685.28
	0	1'076.18[5]
	1	484.90
	2	332.41[5]
		2'614.82 m²
Nebennutzfläche		
	-2	421.73
	-1	1'090.99[5]
	0	31.34
	1	1.87[5]
	2	1.87[5]
		1'547.81[5] m²
Verkehrsfläche		
	-2	150.49
	-1	343.93[5]
	0	164.94[5]
	1	103.73
	2	61.25[5]
		824.35[5] m²
		5'257.94 m²



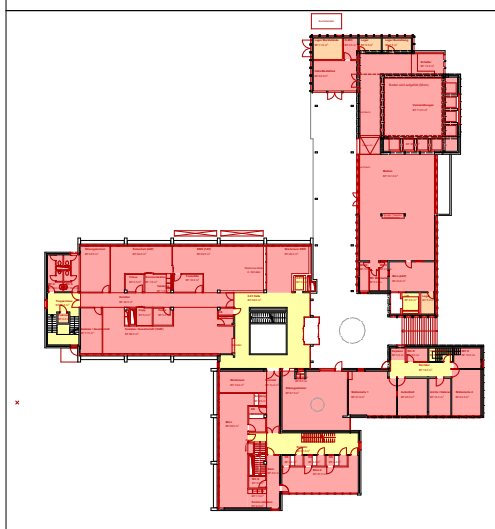
Dach



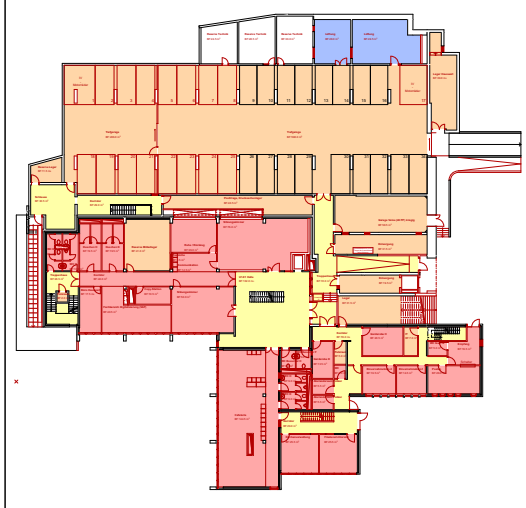
2.OG



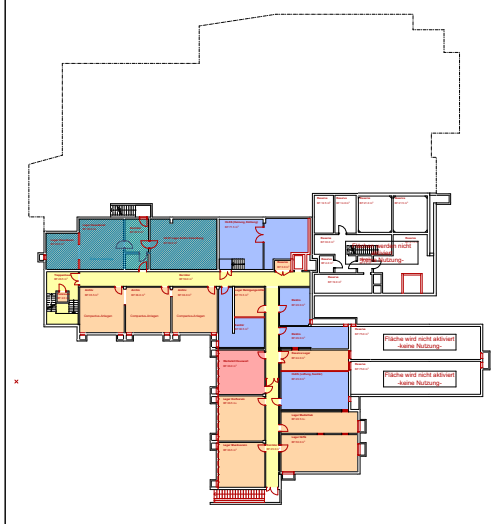
1.OG



0.EG



-1.UG



-2.UG

Nr./ Projekt	211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden |	03 Umbau Bestand + Neu 450 m.ü.M = +/- 0.00	**VORABZUG**
Projektadresse	Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Plan-Nr.	31.7.11.2
Auftraggeber	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Mst./ Format	1:200, 1:1
Planinhalt	**Nettogeschossfläche NGF SIA 416**	Erstellt/ vis.	12.03.2026 | alm
Architekt	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich +41 44 450 44 77 | cbaa.ch	Freigabe/ vis. Plot	 23.03.2026

5 Gebäudevolumen GV SIA 416

Kategorie	Ursprungsgeschoss Nummer	Geschoss	Nr.	GF	Höhe	Netto-Volumen
Geschossfläche						
	-2	UG		92.43	4.07	376.18[5]
	-2	UG		812.18	2.87	2'330.96
	-1	UG		89.38[5]	3.26	291.39
	-1	UG		95.43[5]	3.6	343.55[5]
	-1	UG		107.29[5]	3.18	341.20
	-1	UG		938.34	3	2'815.02
	-1	UG		1'339.96	3.46	4'636.26
	0	EG		62.00	3.44	213.29
	0	EG		63.00[5]	3.83	241.31
	0	EG		112.36	4.38	492.13[5]
	0	EG		139.38[5]	2.76	384.70[5]
	0	EG		177.73	2.94	522.53
	0	EG		224.33	3.44	771.70[5]
	0	EG		734.05[5]	3	2'202.16
	1	OG		167.86	3	503.58[5]
	1	OG		566.91[5]	3	1'700.74
	2	OG		71.48[5]	3.38	241.62[5]
	2	OG		500.36	3	1'501.07[5]
				6'294.51 m²	**59.61 m**	**19'909.43 m³**



Nr./ Projekt	211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden |	03 Umbau Bestand + Neu 450 m.ü.M = +/- 0.00	**VORABZUG**
Projektadresse	Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Plan-Nr.	31.7.11.3
Auftraggeber	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Mst./ Format	1:1, 1:200
Planinhalt	**Gebäudevolumen GV SIA 416**	Erstellt/ vis.	12.03.2026 | alm
Architekt	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich +41 44 450 44 77 | cbaa.ch	Freigabe/ vis. Plot	 23.03.2026

Projekt	**1991 Sanierung Gemeindehaus Fällanden**
Bauherr	Gemeinde Fällanden Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Generalplaner	CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

KOSTENSCHÄTZUNG (+/- 15%)

Grundlagen	- Pläne von CBA Architekten AG ETH SIA, datiert per 05. März 2026 - Grobkostenschätzung Tragkonstruktion von Basler&Hofmann AG, datiert per 23. Januar 2026 - Kostenschätzung Elektroanlagen von Mettler+Partner AG, datiert per 13. März 2026 - Schadstoffbericht Ecosens AG 29. April 2024 - Kostenschätzung HLKS von BEAG Engineering AG, datiert per 13. März 2026 (ohne Kälteanlage und Deckensegel) - Grobkostenschätzung von Blum Freiraumplanung, datiert per 26.Januar 2026 - Vorprojektdokumentation CBAA inkl. Anhängen, Juli 2026 - Bürokonzept und Raumprogramm 2040+, Abteilung Hochbau und Liegenschaften, datiert per 20. Februar 2026
Preisstand	- April 2026, BFS Baupreisindex Region Zürich, Hochbau, Renovation Bürogebäude: 100.4 (Basis Oktober 2025 = 100) - Förderbeiträge und allfälligen Subventionen nicht berücksichtigt - Mehrwertsteuer 8.1%
nicht eingerechnet	- Allfälligen Anpassungen an Werkleitungen ausserhalb Grundstück - Verschieben der Bushaltestelle vor, während und nach den Bauarbeiten - Finanzierungskosten - Bestandsaufnahmen Nachbargrundstücke und Nachbargebäude - Laufende Unterhaltskosten - Altlasten auf dem Grundstück
Stand	30.09.2026, rev 9.10.2026

1991 KS GH Fällanden

			Menge	EP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
1		**Vorbereitungsarbeiten**			**1'707'900**	**1'846'240**
10		**Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen**			**65'400**	**70'697**
	101	Bestandesaufnahmen Laseraufnahmen Innen und Aussen, Bestandesaufnahmen der Architekten, Planaufbereitungen, Schadstoffe, diverse Sondagen Bodenaufbauten, Geländeaufnahmen, Aufnahmen des Zustandes der Kanalisation und Schachthöhen, Prüfung Zustand Sichtbetonfassade. Geplant in Bauprojekt: Eisenbeton-Sondagen, Geologische Gutachten.	6'536	10	65'400	70'697
11		**Räumungen, Terrainvorbereitungen**			**922'500**	**997'223**
	112	Abbrüche Abbrüche Fassade und Rohbau, Innenausbauten wie Bodenbeläge, Unterlagsboden, Abhangdecken, Einbauten, Türen und deren Durchbrüche, Wandplatten, Innenwände für strukturelle Anpassungen. Gebäudetechnik-Rückbauten und -Demontagen. Dächer und Aufbauten mit Abschlüssen, Aussentüren, Fensterelemente mit Brüstungen und Storen, Fassade Vorbereitung für neuen Aufbau. Diverse Kunstbauten (Treppen, Mauern etc.) Ausstattungen. Einlagern Kunstobjekte.	6'536	125	817'000	883'177
	115	Bohr- und Schneidarbeiten Diverse Kernbohrungen, Betonschneidearbeiten.	5'860	18	105'500	114'046
18		**Altlasten**			**720'000**	**778'320**
	181	Schadstoffsanierung Gemäss Bericht Ecosens.	6'536	110	720'000	778'320
2		**Gebäude**			**20'706'100**	**22'383'294**
21		**Rohbau 1**			**3'277'700**	**3'543'194**
	211.0	Baustelleneinrichtung Container, Absperrungen, Bautore, WC-Anlagen. Baustellenzufahrt.	6'536	86	564'600	610'333
	211.1	Gerüste Fassaden und Flächengerüste inkl. Umstellen der Gerüste.	3'249	45	146'200	158'042
	211.3	Baumeisteraushub Abgrabungen aller Gebäudesockel in Erdreich, Verbundsteinen, Asphalt ca. 0.80 m im 45 Grad Winkel zur Fassade, Hinterfüllungen, Liftunterfahrten.	216	120	25'900	27'998
	211.4	Kanalisation im Gebäude Kanalisationsarbeiten im Gebäude, unter Bodenplatte. Abwasserhebeanlage. Tiefgarage mit Totschächten.	1'501	60	90'000	97'290
	211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten Erdbebenertüchtigungen mit Wandscheiben, Klebelamellen, Unterzügen und teilweise Stützen. Öffnungen Treppen, Aufzugsschächte, Erweiterung Tiefgarage. Betoninstandsetzung Fassade. Fundationsverstärkungen usw. siehe sep. Beschrieb Bauingenieur Basler & Hofmann AG.	6'536	315	2'058'800	2'225'563
	211.6	Maurerarbeiten Türen, Stürze, Wände in Backstein und Kalksandstein, Brüstungen, Schlitze und Öffnungen inkl. Verschliessen, Sockeldämmungen.	6'536	60	392'200	423'968
22		**Rohbau 2**			**4'452'200**	**4'812'828**
	221.1	Fenster aus Holz/Metall Holz-/Metallfenster inkl. Rahmenverbreiterungen, dreifach Verglasung < 0.6 W/m2K, G = 50%. Schallanforderung R'W+Ctr ca. 34dB, gem. sep. Bericht Bauphysiker. Lüftungsflügel und feste Verglasung gem. SIGAB-Norm. Aluschale aussen pulverbeschichtet mit z.B. IGP Farbe, Flügel und Rahmen Innen nach NCS, Lüftungsflügel in 2. Farbe.	600	1'250	750'000	810'750
	221.6	Aussentüren, Tore aus Metall Metalltüren aus Alu, teilweise mit dreifach Verglasung: Ud-Wert < 1.2 W/m2K, G = 50%, ESG / VSG. Haupteingangstüren als automatische Schiebtüre, restliche Türen Drehflügel, Ausstattungen mit Türmanagementsystem, Türhöhe Griffstange Holz/Metall, Stabile Bänder, Türschliesser mit Öffnungsunterstützung, Widerstandsklasse Anlehnung RC3. Sicherheits-Spezifikationen gemäss Türfachplaner.	45	4'500	202'500	218'903

1991 KS GH Fällanden

			Menge	EP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
	224	Bedachungsarbeiten, inkl. Entwässerung Dacheindeckungen und Terrassen in EPS oder PUR U < 0.15 W/m2K gedämmt, min. d= 18 cm und im Gefälle inkl. bituminösen Abdichtungen, Wurzelschutz, Substrat mit Begrünung, für PV-Anlage; sämtliche Anschlüsse Fassade zu Dach in Blech z.B. CNS matt plus, 2mm. Zahlreiche Abschlüsse bei Dach, Sockel und Sturz. Dämmung in Gefälle BKP 224.1, Abdichtungen, Entwässerung der Dachflächen mit Abläufen, Notüberläufe, zahlreiche Durchdringungen der Dachflächen abdichten etc. Bleche in Chromnickelstahl (Uginox) oder Aluminium. Neuerstellung der Blitzschutzanlage. Erdungen im BKP 230. Durchsturzsichere Oblichter, Liftschachtentlüftungen, Dachausstieg vollgedämmt inkl. Auszugleiter mit beidseitigem Geländer, Untersicht vollintegriert in Abhangdecke. Sicherheitsausrüstung: Lifeline, Einzelanschlagpunkte, Steigleitern.	2'842	456	1'296'000	1'400'976
	225	Brandschutzbekleidungen Diverse Abschottungen von Schächten und Sturzbereichen für Haustechnik und Elektroleitungen.	5'860	25	146'500	158'367
	226	Fassadenbekleidung Fassade mit Innendämmung, Foamglas T3+ vollflächig und Stösse geklebt ca 18cm Stärke. Dämmwert U < 0.18 W/m2K. Inkl Betoninstansetzung und Oberflächenschutzsystem. Oberflächenbehandlung mittels Hydrophobierung des Sichtbeton enthalten. Es ist kein Graffitischutz vorgesehen.	2'604	732	1'907'200	2'061'683
	228	Äusserer Sonnenschutz Ersatz der Storen durch motorisierte Flachlamellenstoren mit fünffacher Seilführung. Farben nach Standardkollektion Unternehmer. Flachlamellen aus einer zähelastischen Legierung. Ausstellmarkisen Terrassen und EG 10 Stk à 15 m2 .	600	250	150'000	162'150
23		**Elektroanlagen**			**2'708'800**	**2'928'213**
	231	Starkstrominstallationen Angaben gemäss Beschrieb Mettler + Partner Elektroplanung. Verteilkästen, EW-Einspeisung, Einbau einer zentralen Not- und Sicherheitsbeleuchtungszentrale inkl.. Piktogramme und Notleuchten. Ersatz Haupt- und Unterverteilungen. Erschliessungsleitungen. Ersatz der Brüstungskanäle. Lichtinstallationen und Steckdosen. Neue Installation der Lamellenstoren mit Wetterstation (KNX Bussteuerung), Verkabelung der Gebäudetechnikanlagen. Blitzschutzableiter, diverse Trasseanlagen. Allfällige AP Leitungen in Aluminium in sauberer Ausführung, Ecken geschlossen mit Rundbögen. Amtsverteilkasten, Zutritts- und Türüberwachungsanlagen. Videoüberwachungsanlage und EVAK- Anlage. Erneuern UKV-Racks und der UKV-Installation, z.T. Ansteuerung von Brandschutztüren im Treppenhaus. Installationen Lautsprecher und AV- und Video- Anlagen in Mediathek.	5'860	364	2'133'000	2'305'773
	233	Leuchten und Lampen Neue Beleuchtungskörper in allen Räumen und der Umgebung. Einfache Bedienung, keine Szenenschaltung. Umbau der best. Beleuchtung in der Treppenhalle. Energieeffiziente Leuchten in LED. Gemäss Konzept Beleuchtungsplaner.	5'860	57	334'000	361'054
	237	Gebäudeautomation Angaben gemäss Beschrieb Mettler + Partner Elektroplanung. Gebäudeautomationssystem zur Bedienung, Steuerung und Regelung der HLK-Anlagen, Überwachung aller gebäudetechnischen Anlagen HLKSE mit Alarm/ Sammelstörungen. Gemäss Beag AG.	6'536	37	241'800	261'386
24		**Heizungs-, Lüftzungs-, Klima- und Kälteanlagen**			**1'838'200**	**1'987'094**
	240	Heizungsinstallationen Beheizung kalter Fernwärme. Neuinstallation der Radiatoren, Ersatz der Heizkörperventile. (Option: Kälte Wechsel zu Deckensegel anstelle Radiatoren). Demontage und Entsorgung nicht benötigter Installationen. Diverse Zähler für Energie, Kalt- und Warmwasser. Digitale Regelung, Verbindung über Bus-System. Heizungsnetz mit allen Armaturen nach den gesetzlichen Vorgaben gedämmt.	6'536	159	1'038'200	1'122'294
	244	Lüftungsanlagen Zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung auf den Dächern. Sämtliche Räume werden mechanisch belüftet. Die entsprechende Monoblöcke befinden sich auf den Dachflächen oder in den Untergeschossen. Wärmerückgewinnung über Plattenwärmetauscher. Nachheizung mit Heizregister. Ventilatoren mit Frequenzumrichtern.	6'536	119	780'000	843'180
	246	Kälteanlagen ULK-Gerät / IT-Raum Gemeinde und Kantonspolizei (Split-Einheit)	6'536	119	20'000	21'620

1991 KS GH Fällanden

			Menge	EP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
25		**Sanitäranlagen**			**830'000**	**897'230**
	250	Sanitärinstallationen Lieferung und Montage der Allgemeinen Sanitär-Apparate. Ausführung Standard mittel/ robust. Mechanische Armaturen. Garnituren Grundausführung Standard mittel/ robust. Installations- und Vorwände in tragfähiger Elementbauweise inklusive der Beplankung durch den Auftragnehmer Sanitär. Beplankung werden wasserbeständige und schimmelpilzresistente Zementbauplatten (Aquapanel) eingesetzt. Zementöse Ausholzungen für die Montage von Garnituren, Handtuchstangen. Toiletten, Garderoben, Duschen gemäss SIA 500. Erstellen einzelner Bodenabläufe zur Reinigung. Dachentwässerung der bestehenden Dachflächen. 1x Waschmaschine und Tumbler für Hauswartung. Frischwasserstation für Warmwasseraufbereitung. Toiletten in Kaltwasser, Teeküchen, Duschen mit Warmwasser. Warm- und Kaltwassernetz in Edelstahl (Press-System) und Kunststoff (Anschlussleitungen in PE-X) ausgeführt. Schmutzabwasserleitungen aus PE-h Kunststoffmaterial inkl. allen Formstücken und Verbindungselementen. Leitungen in Fluchtwegen in Guss. Sämtliche Leitungen werden gedämmt gegen Wärmeverluste und Schwitzwasserbildung. Durchführungen wo nötig mit VKF-zertifizierten Materialien.	5'860	114	670'000	724'270
	258	Kücheneinrichtungen Ausstattung der Tee-Küchen gemäss Ausbauplänen.	8	20'000	160'000	172'960
26		**Transportanlagen**			**160'000**	**172'960**
	261	Aufzüge Zwei hindernisfreie Liftanlagen nach SIA 500 mit verschiedener Anzahl Haltestellen, Abmessung Kabinengrösse min. 110 x 175 cm. palettfähig, Steuerung im Schacht oder Türleibung integriert. Ausstattung: Teleskoptüren, Wände, Decke in Edelstahl, Boden zur Aufnahmen von Platten d= ca. 20mm, beidseitig Holzhandläufe, Sockelleisten und Schutzleiste auf 60 cm ab FB, Spiegel, LED-Beleuchtung, Badgebetrieb und Notruf mit Eurkey. Eine Hebeeinrichtungen nach SIA 500 im 1. UG.	3	53'333	160'000	172'960
27		**Ausbau 1**			**1'839'900**	**1'988'932**
	271.0	Innere Verputzarbeiten Korridorzonen, Nasszellen, Nebenräumen in Grundputz und Deckputz 0.5mm Korn Feinputz. Grundputz zur Aufnahme von Platten. Diverse Vorwandbeplankungen. Abhangdecken in Nassräumen.	5'860	35	204'500	221'065
	271.1	Spezielle Gipserarbeiten Nichttragende Innenwände	1'888	140	264'300	285'708
	272.1	Metallbaufertigteile Briefkasten, Schlüsseltresore 5 Stk., Abfallkübel mit Trennsystem ZB Keller AG 6 Stk. Velosständer, Gittertrennwände Hauswart, etc.	1	20'000	20'000	- 21'620
	272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten Vordach Bushaltestelle in Metallleichtbaukonstruktion, Handläufe und Geländer Aussen, angrenzend an Gebäuden. Gitterroste auf Lichtschächten. Speier, Profile, Konsolen und Winkel. Holzhandlauf in Eiche, DD-Lack, ovales Profile, abgekröpft, Durchmesser ca. 50 mm.	5'860	21	125'000	135'125
	273.0	Innentüren aus Holz Ersatz sämtlicher Türen: Haupträume mit Blockrahmen in Eiche Sicht furniert, Glaseinsätze etc. Untergeschosse Stahlzargen, Türblatt mit HPL furniert. Alle Türen gemäss der Brandschutzplanung erforderlichen Brandwiderständen. Brandschutztüren in den Korridorzonen in Eiche Sicht, Glaseinsätze und Brandfallsteuerung mit Magnetbodenstoppern. Erforderliches Bauschalldämmmass wird eingehalten, Planet- oder Anschlagsdichtung je nach Situation.	358	1'550	554'900	599'847

1991 KS GH Fällanden

			Menge	EP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
	273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten Schränke in Büro in Eiche Sicht, mittlerer Standard. Abschliessbar, Espagnolettenverschluss mit Drehknopf, für Einbau z.B. Kaba- Zylinder, z.B. Drehknopf HEUSSER 3413 ø 45 mm oder gleichwertig. Schränke in Nebenräumen in HPL-belegt furniert, je 1 Schrank abschliessbar. Schrankfronten vor 1 Empfangsschalter im EG und 3 Schalter der Treppenhalle EI60 / EI30.	3'027	144	435'900	471'208
	275	Schliessanlage Ersatz der bestehenden Anlage gemäss Angabe Türplaner.	269	480	129'100	139'557
	277	Elementwände Geschlossenen Trennwände Toilettenanlagen, Oberfläche HPL ZB Typ: SVF30 JUMP von Schäfer Tennwandsysteme.	236	450	106'200	114'802
28		**Ausbau 2**			**1'595'700**	**1'724'952**
	281.0	Unterlagsboden Ersatz der Unterlagsböden in den Büros und Nasszellen, Erhalt in der Treppenhalle, Ersatz oder Ausbessern der Zementüberzüge in Untergeschossen. Auffüllen Bodenflächen ca. 40 cm Gemeindesaal und Polizei.	3'212	54	173'400	187'445
	281.2	Bodenbeläge Linoleum Ersatz der Bodenbeläge gem. Farb- und Materialkonzept, in Büros auf UB inkl. allen Beschichtungen, Sockelabschlüssen in Eiche Sicht, parallel. Schmutzschleusen mit Aluschienen Grob-/Feinreinigung z.B. von Wibatec in Einlegerahmen.	3'027	180	544'900	589'037
	281.4	Natursteinbeläge Auffrischen der Marmorplattenbeläge in der Treppenhalle.	232	140	32'500	35'133
	282	Keramische Plattenbeläge Boden und Wand Ersatz sämtlicher Wand- und Bodenbeläge in Platten auf neuen UB: Korridor, Nasszellen etc. Keramikplatten, gem. Farb- und Materialkonzept, mittlere Preisklasse, Duschen Bereiche mit vollflächiger Abdichtung, Fugen Boden und Wand in Duschen in 2K-Qualität. Rinnen und Gefälle mit Platten. Bodenabläufe mit Flansch an Abdichtung.	912	165	150'500	162'691
	283	Deckenbekleidungen Verkleidungen aus zementgebundenen Holzfaserplatten gem. Farb- und Materialkonzept, schallabsorbierend. 80 % der Decken in Büros und der Mediathek.	2'422	160	387'500	418'888
	285	Innere Oberflächenbehandlungen Wände mit Abrieb streichen in heller Farbe nach NCS, deckend, Angabe Architekt. Teilweise Betonoberflächen Oblichter Treppenhalle ablaugen und Farbe entfernen, 2 x lasieren. Teilweise Wände in Korridoren, Nebenräumen etc. in heller Farbe nach NCS, deckend, Angabe Architekt. Diverse Metallteile in Farbe nach NCS streichen. Böden Untergeschosse mit entsprechender Bodenfarbe.	7'560	25	189'000	204'309
	286	Bauaustrocknung Ventilatoren, Heizstrahler nach Bedarf und Baufortschritt.	1	30'000	30'000	32'430
	287	Baureinigung Grob- und Bauendreinigung, Kanalisationspülung.	5'860	15	87'900	95'020
29		**Honorar Generalplaner**			**4'003'600**	**4'327'892**
	290	Honorar Generalplaner gem. sep. Honorarberechnung	20'961'000	19.1%	4'003'600	4'327'892
4		**Umgebung**			**1'267'000**	**1'369'627**
42		**Gartenanlagen**			**1'267'000**	**1'369'627**
	421	Gärtnerarbeiten Gem. Angaben Landschaftsplaner	1	1'267'000	1'267'000	1'369'627
5		**Baunebenkosten und Übergangskonten**			**720'600**	**2'192'295**
50		**Baunbenekosten**			**523'800**	**566'228**
	500	Nebenkosten 2.5% der aufwandbestimmenden Baukosten	20'952'821	2.5%	523'800	566'228
55		**Bauherrenleistungen**			**196'800**	**212'741**
	558	Projektleitung, Projektbegleitung 1% von BKP 1-4	19'676'500	1%	196'800	212'741
58		**Reserven Gebäude**			**1'307'425**	**1'413'326**
	583	Reserve Bauherr BKP 1, 2, 4, 9	25'698'000		1'307'425	1'413'326
8		**Provisorium**			**600'900**	**649'573**
82		**Gebäude**			**600'900**	**649'573**
	825	Provisorium Budgetbetrag	1	600'900	600'900	649'573
9		**Ausstattung**			**683'600**	**738'972**
90		**Möbel**			**683'600**	**738'972**
	900	Betriebseinrichtungen Budgetbetrag	1	683'600	683'600	738'972
		TOTAL			**26'993'525**	**29'180'000**

1991 KS GH Fällanden BKP

1	**Vorbereitungsarbeiten**	**6'536**	**m2 GF**	**361**	**2'360'000**
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen				1'710'000
12	Provisorien				650'000
2	**Gebäude**	**6'536**	**m2 GF**	**3'444**	**22'510'000**
21	Tragwerk	6'536	m2 GF	503	3'290'000
22	Gebäudehülle	3'242	m2 AF	1'447	4'690'000
23	Elektro	6'536	m2 GF	448	2'930'000
24	HLK	6'536	m2 GF	343	2'240'000
25	Sanitär	6'536	m2 GF	110	720'000
26	Transportanlagen	3	**St.**	50'000	150'000
27	Ausbau 1	6'536	m2 GF	286	1'870'000
28	Ausbau 2	6'536	m2 GF	350	2'290'000
29	Honorar	18'180'000	CHF BKP 2	23.8%	4'330'000
4	**Umgebung**				**1'370'000**
5	**Nebenkosten**	**22'510'000**	**CHF BKP 2**	**3.6%**	**800'000**
51	Allg. Baunebenkosten	22'510'000	CHF BKP 2	2.5%	570'000
55	Eigenleistungen Bauherrschaft	22'510'000	CHF BKP 2	1.0%	230'000
9	**Ausstattung**	**6'536**	**m2 GF**	**113**	**740'000**
	Reserve				1'400'000
	TOTAL inkl. MwSt.	**6'536**	**m2 GF**	**4'465**	**29'180'000**

Stand: 07.05.2026

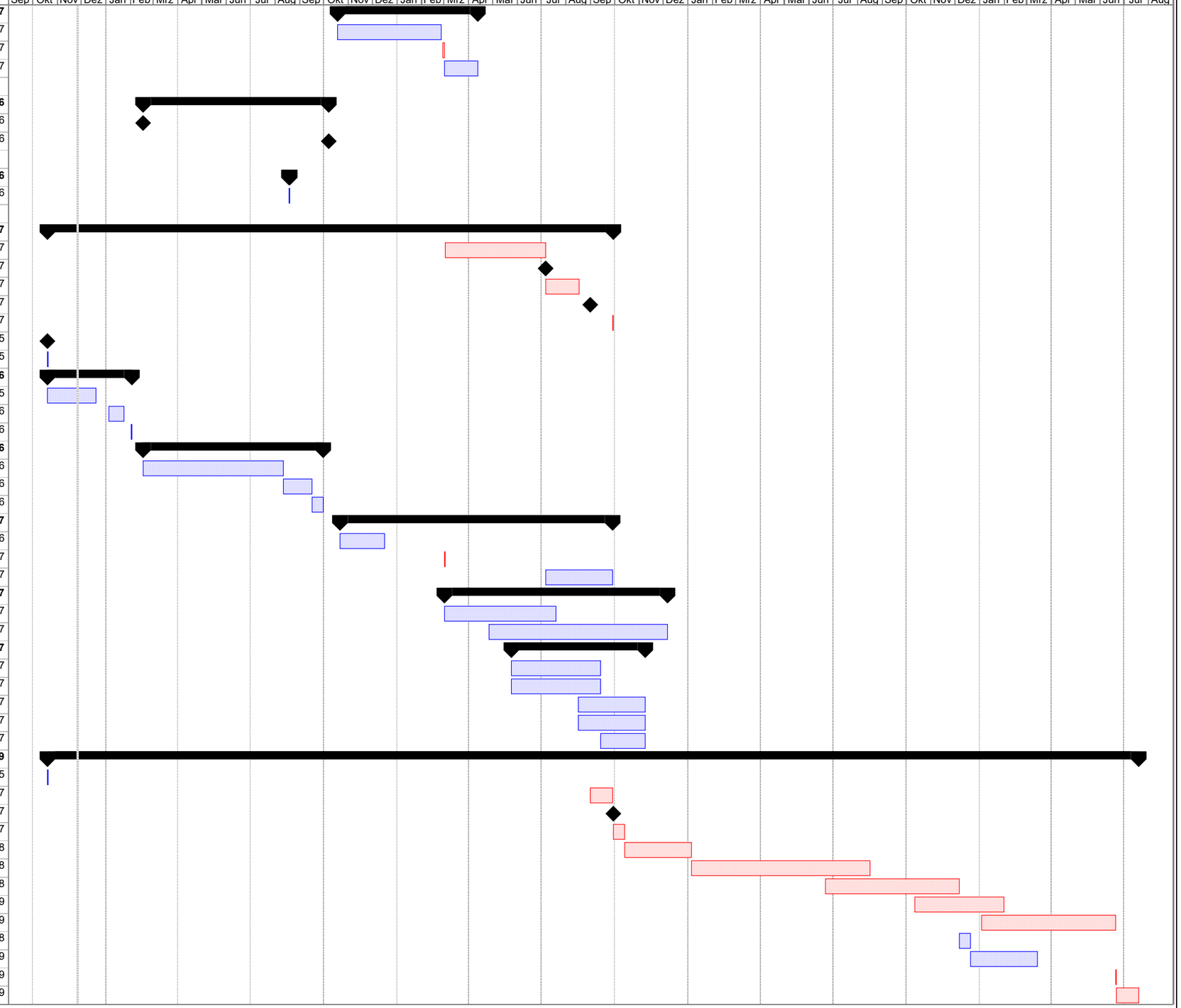
Planungs- und Baumanagement AG
Glatttalstrasse 106 CH-8052 Zürich Tel +41 43 495 84 84
Fax +41 43 495 84 80 www.pbmag.ch

Zürich St. Gallen

Vorgehensplan
Sanierung Gemeindehaus Fällanden
8117 Fällanden

Auftraggeberin: Gemeinde Fällanden, Fällanden
Planung: Generalplaner CBA Architekten AG, Zürich

Nr.	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende
1	**Gemeinde Fällanden**	**116 Tage?**	**Mo 19.10.26**	**Mo 12.04.27**
2	AVOR Abstimmung	84 Tage	Mo 19.10.26	Fr 26.02.27
3	Abstimmung	1 Tag?	So 28.02.27	Mo 01.03.27
4	Einsprachefrist	30 Tage	Di 02.03.27	Mo 12.04.27
5				
6	**Entscheide Bauherrschaft**	**160 Tage**	**Mo 16.02.26**	**Mi 07.10.26**
7	Genehmigung VP	0 Tage	Mo 16.02.26	Mo 16.02.26
8	Genehmigung BP	0 Tage	Mi 07.10.26	Mi 07.10.26
9				
10	**Gemeinde Bauamt**	**1 Tag**	**Mi 19.08.26**	**Mi 19.08.26**
11	Unterzeichen Baueingabe	1 Tag	Mi 19.08.26	Mi 19.08.26
12				
13	**Behörde**	**481 Tage?**	**Mo 20.10.25**	**Mi 29.09.27**
14	Bearbeitung Baugesuch	90 Tage	Mi 03.03.27	Di 06.07.27
15	Bauentscheid	0 Tage	Di 06.07.27	Di 06.07.27
16	Rekursfrist	30 Tage	Mi 07.07.27	Di 17.08.27
17	Teilbaufreigabe Schadstoffsanierung	0 Tage	Di 31.08.27	Di 31.08.27
18	Baufreigabe	1 Tag?	Mi 29.09.27	Mi 29.09.27
19	Bezugsbewilligung	0 Tage	Mo 20.10.25	Mo 20.10.25
20	Schlusskontrolle	1 Tag?	Mo 20.10.25	Mo 20.10.25
21	**Vorprojektphase**	**66 Tage**	**Mo 20.10.25**	**Mo 02.02.26**
22	Vorprojekt	45 Tage	Mo 20.10.25	Fr 19.12.25
23	Grobkostenschätzung	15 Tage	Mo 05.01.26	Fr 23.01.26
24	Abgabe Vorprojekt	1 Tag	Mo 02.02.26	Mo 02.02.26
25	**Bauprojekt**	**155 Tage**	**Di 17.02.26**	**Mi 30.09.26**
26	Bearbeitung Bauprojekt	120 Tage	Di 17.02.26	Di 11.08.26
27	Kostenvoranschlag	25 Tage	Mi 12.08.26	Mi 16.09.26
28	Redigieren und Dokumentation	10 Tage	Do 17.09.26	Mi 30.09.26
29	**Baugesuch**	**234 Tage**	**Do 22.10.26**	**Di 28.09.27**
30	Erarbeiten Baugesuchunerlagen	40 Tage	Do 22.10.26	Mi 16.12.26
31	Eingabe Baugesuch	1 Tag	Di 02.03.27	Di 02.03.27
32	Auflagenbereinigung	60 Tage	Mi 07.07.27	Di 28.09.27
33	**Submissionsphase**	**200 Tage**	**Di 02.03.27**	**Mo 06.12.27**
34	Submissionsplanung	100 Tage	Di 02.03.27	Mo 19.07.27
35	Submissionsphase	160 Tage	Di 27.04.27	Mo 06.12.27
36	**Ausführungsplanung**	**120 Tage**	**Di 25.05.27**	**Mo 08.11.27**
37	Rohbau 1 und 2	80 Tage	Di 25.05.27	Mo 13.09.27
38	Haustechnikinstallation	80 Tage	Di 25.05.27	Mo 13.09.27
39	Ausbau 1	60 Tage	Di 17.08.27	Mo 08.11.27
40	Ausbau 2	60 Tage	Di 17.08.27	Mo 08.11.27
41	Umgebung	40 Tage	Di 14.09.27	Mo 08.11.27
42	**Realisierung**	**952 Tage?**	**Mo 20.10.25**	**Do 19.07.29**
43	Provisorium	1 Tag?	Mo 20.10.25	Mo 20.10.25
44	Schadstoffsanierung	20 Tage	Mi 01.09.27	Di 28.09.27
45	Baubeginn	0 Tage	Mi 29.09.27	Mi 29.09.27
46	Bauplatzinstallation	10 Tage	Do 30.09.27	Mi 13.10.27
47	Rückbau	60 Tage	Do 14.10.27	Mi 05.01.28
48	Rohbau	160 Tage	Do 06.01.28	Mi 16.08.28
49	Gebäudehülle	120 Tage	Do 22.06.28	Mi 06.12.28
50	Haustechnikinstallation	80 Tage	Do 12.10.28	Mi 31.01.29
51	Ausbau	120 Tage	Do 04.01.29	Mi 20.06.29
52	Demontage Gerüst	10 Tage	Do 07.12.28	Mi 20.12.28
53	Umgebungsarbeiten	60 Tage	Do 21.12.28	Mi 14.03.29
54	Abnahme	1 Tag	Do 21.06.29	Do 21.06.29
55	Mängelerledigung	20 Tage	Fr 22.06.29	Do 19.07.29



Projekt: 1991 251125 Vorgehensp
Datum: 25.11.2025, Rev. am

Vorgang
Kritischer Vorgang
In Arbeit
Meilenstein
Sammelvorgang
Rollup: Vorgang
Rollup: Kritischer Vorgang
Rollup: Meilenstein
Rollup: In Arbeit
Unterbrechung
Externe Vorgänge
Projektsammelvorgang
Gruppenkopf
Stichtag

Anhang

02 Bauingenieur

- Fällanden_01_Baubeschrieb_Doku_VP_260123
- Fällanden_02_NV_Tragwerk_Vorprojekt_260619
- Fällanden_03_Konzept_Umbau_Erdbeben_VP_260123
- Fällanden_04_AN_Inspektion_Fassade_ESH_VP_260326
- Fällanden_05_KS Tragkonstruktion_260123
- Fällanden_06_KS_Betoninstandsetzung_260123

Tragkonstruktion

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch

ERDBEBENERTÜCHTIGUNG

_ Trakte durch Dilatationsfugen getrennt > Nachweise / Ertüchtigung pro Trakt

_ Erdbebensicherheit aller Trakte ungenügend > Verstärkungsmassnahmen notwendig

_ Verhätnismässigkeit in den Berechnungen berücksichtigt

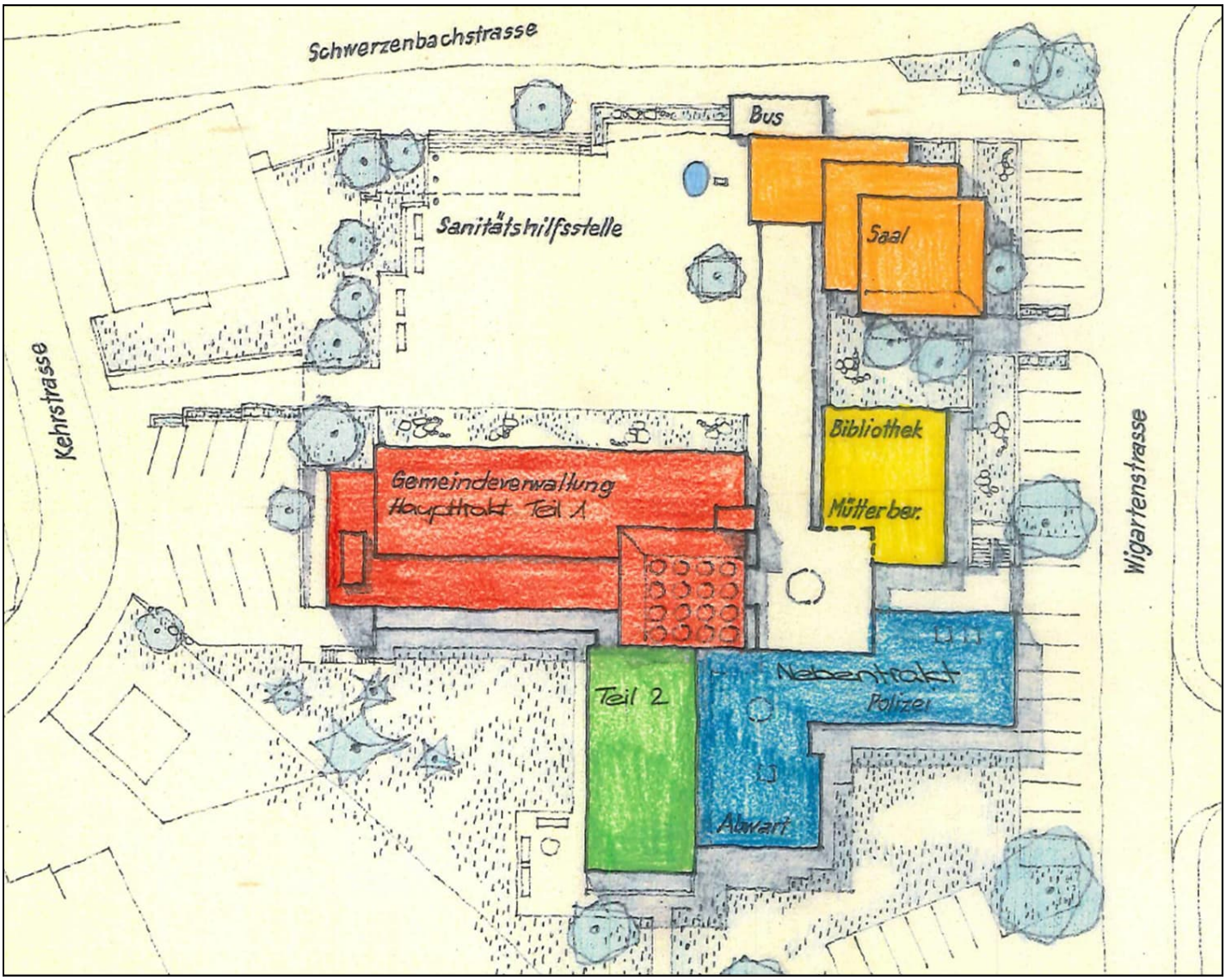
> Erfüllungsfaktoren nach Verstärkung 0.70 (gegenüber Neubaunorm)

_ Verstärkungsmassnahmen:

- Neue Betonwände (vorbetoniert oder als Ersatz für Mauerwerk)
- Verstärkung Mauerwerkswände mit vorgespannten CFK-Lamellen (kohlenstofffaserverstärkte Kunststoff-Lamellen)
- Schliessen von Aussparungen und Durchbrüchen in Beton- oder Mauerwerkswänden

_ Rohbaukosten

- Haupttrakt Teil 1 ca. CHF 215'000.- inkl. MwSt.
- Haupttrakt Teil 2 ca. CHF 125'000.- inkl. MwSt.
- Nebentrakt ca. CHF 115'000.- inkl. MwSt.
- Bibliothek ca. CHF 35'000.- inkl. MwSt.
- Saal ca. CHF 25'000.- inkl. MwSt.



Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch

Tragkonstruktion

BRANDSCHUTZNACHWEIS DER TRAGKONSTRUKTION

_ Bewehrungsüberdeckung einiger Betonbauteile (Stützen, Decken) ungenügend

_ Massnahme: Brandschutzplatten als Verkleidung notwendig

_ Kosten Brandschutzverkleidungen ca. CHF 150'000.- inkl. MwSt.

_ Neues Fluchttreppenhaus Haupttrakt Teil 2 inkl. neuer Fundation, Rohbaukosten ca. CHF 210'000.- inkl. MwSt.

UMBAU SANHIST ZU TIEFGARAGE

_ Vorbereitungsarbeiten: Freilegen Oberkante Decke (Entlastung) und flächige Spriessung

_ Abbruch sämtlicher Betonwände im Gebäude (exkl. Bodenplatte)

_ Ersatz-resp. Verstärkungsmassnahmen

- Erstellung neue Stützen inkl. neuer Fundation mit Mikropfählen
- Verstärkung der Decke mit CFK-Lamellen (schlaff, ohne Vorpannung)
- 10cm Überbeton auf Oberkante Decke (im Verbund mit best. Decke)

_ Rohbaukosten ca. CHF 330'000.- inkl. MwSt.

WEITERE UMBAUTEN

_ Umbauten im Haupttrakt Teil 1 und 2 mehrheitlich definiert

_ Umbau Nebentrakt und Polizeigebäude, Bibliothek, Saal, Verbindungsteil Saal/Bibliothek inkl. den darunterliegenden unteriridschen Räume noch nicht abschliessend definiert > Kostenungenauigkeit

Betoninstandsetzung

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch

AUSGANGSLAGE

_ Seit der Erstellung 1974 wurden keine Instandsetzungsarbeiten durchgeführt

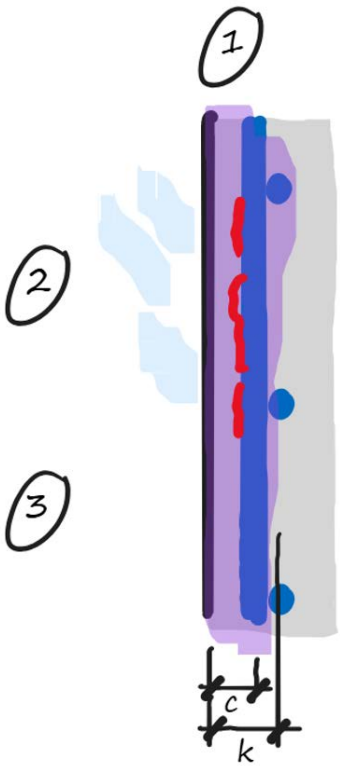
_ Untersuchungsberichte von 2005 und 2024 zeigen dringenden Instandsetzungbedarf auf

_ Begehung und Inspektion durch Basler & Hofmann AG am FR 09.01.2026

SCHADENSBILDER FASSADE









1 / Auflösung der Passivitätsschicht (karbonatisierter Beton)
2 / Feuchtigkeit / Wasser
3 / Sauerstoff

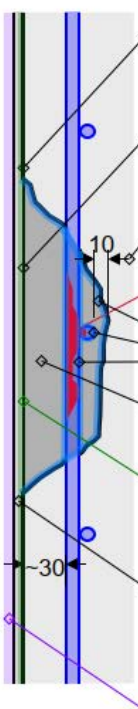
Betoninstandsetzung

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch

INSTANDSETZUNG FASSADE

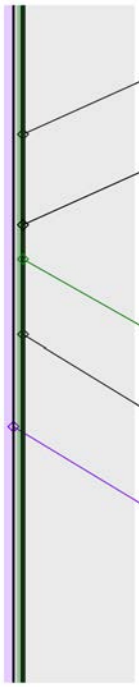






- Abtrag Zementhaut mittels HDW (alle Betonflächen) → BIS_M1
- Detektion aller Schadstellen (visuell u. akustisch) → BIS_M1
- Betonabtrag bis mind. 10 mm hinter zweite Lage mittels HDW bei Schadstellen
- Beurteilung des Korrosionsgrades der Bewehrung nach SIA 269/2:2011, Tab. 4, je nach Korrosionsgrad Bewehrungsersatz notwendig, inkl. erweiterte Abtragsfläche für Stosslänge Bewehrung
- Applikation Korrosionsschutz und Untergrundvorbereitung (sehr wichtig!!)
- Applikation Instandsetzungsmörtel bis ~ 60 mm Stärke
- Untergrundvorbereitung Spachtel/Porenverschluss → BIS_M1
- Applikation Spachtel/Porenverschluss 3 bis 4 mm (zwei Arbeitsschritte) mit Brettstruktur analog Bestand → BIS_M1
- Applikation Oberflächenschutzsystem OS 2 airless, inkl. Grundierung, dann Lasur (transparent bis gleich pigmentiert) → BIS_M1

*die Eigenschaften der verwendeten Produkte werden von der Fachplanung Tragwerk/Betoninstandsetzung definiert, die effektiven Produkte müssen vom UN vor Baubeginn der technischen Bauleitung zur Kontrolle der Eigenschaften und Systemverträglichkeit und zur Freigabe vorgelegt werden



- Abtrag Zementhaut mittels HDW (alle Betonflächen)
- Detektion aller Schadstellen (visuell u. akustisch) → bei Schadstellen weiter mit BIS_M2
- Untergrundvorbereitung Spachtel/Porenverschluss
- Applikation Spachtel/Porenverschluss 3 bis 4 mm (zwei Arbeitsschritte) mit Brettstruktur analog Bestand
- Applikation Oberflächenschutzsystem OS 2 airless, inkl. Grundierung, dann Lasur (transparent bis gleich pigmentiert)

*die Eigenschaften der verwendeten Produkte werden von der Fachplanung Tragwerk/Betoninstandsetzung definiert, die effektiven Produkte müssen vom UN vor Baubeginn der technischen Bauleitung zur Kontrolle der Eigenschaften und Systemverträglichkeit und zur Freigabe vorgelegt werden

Betoninstandsetzung

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch

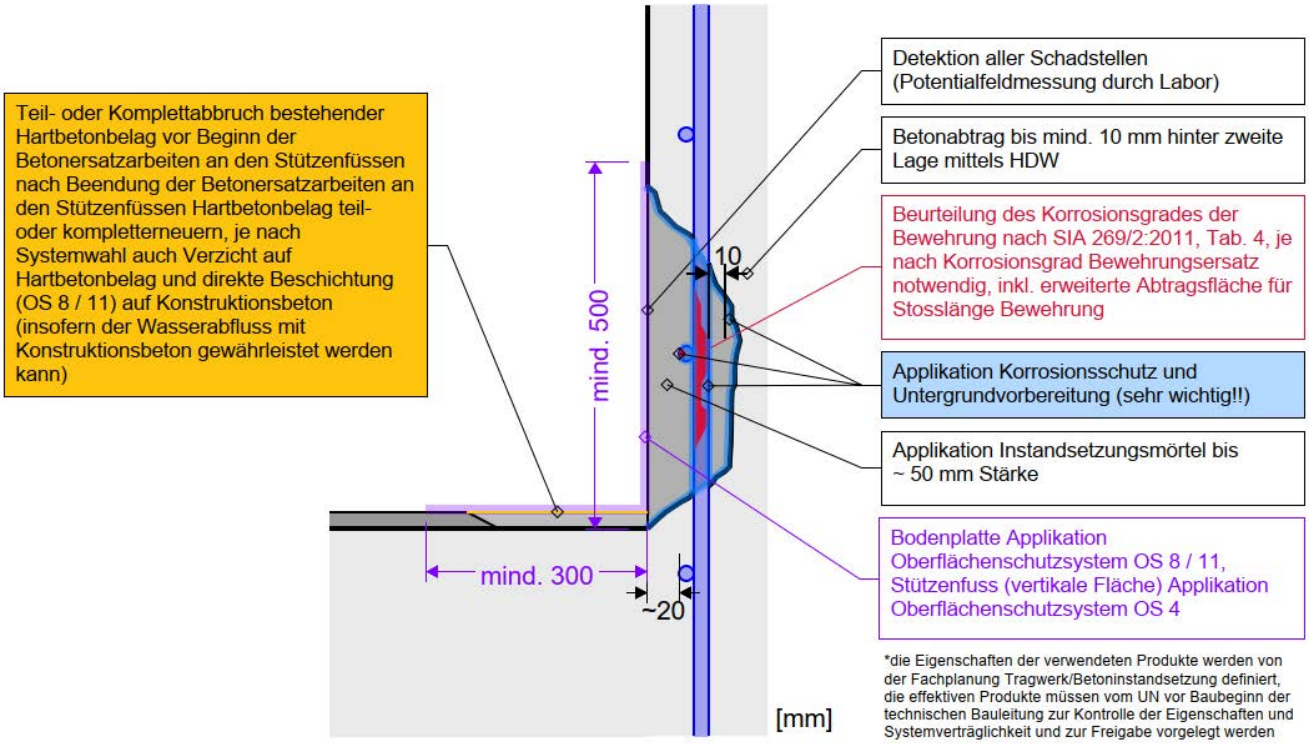
SCHADENSBILD EINSTELLHALLE

_ Chloridgehalt des Betons der Stützenfüsse (Salzeintrag) deutlich höher als Gehalt, bei welchem Korrosion entstehen kann > Korrosion der Bewehrung der Stützenfüsse möglich

_ Instandsetzungsbedarf Boden ESH ist noch zu untersuchen / zu definieren und abhängig von:

- Zustand des Hartbetons (Betonverschleissschicht auf dem Konstruktionsbeton)
- Gefällesituation im bestehenden Teil der Einstellhalle
- Entwässerungskonzept und Gefällsausbildung im neuen Teil der Einstellhalle (ehemas SanHist)

INSTANDSETZUNG EINSTELLHALLE



INSTANDSETZUNGSKOSTEN

_ Gesamtkosten Betoninstandsetzung ca. CHF 1'125'000.- inkl. MwSt.

- Instandsetzung und Schutz Betonkonstruktion Fassade ca. CHF 865'000.- inkl. MwSt.
- Instandsetzung und Schutz Betonstützen Einstellhalle ca. CHF 10'000.- inkl. MwSt.
- Instandsetzung und Schutz Boden Einstellhalle (Budgetposition) ca. CHF 190'000.- inkl. MwSt.
- Materialtechnologische Untersuchungen, Musterflächen, usw. ca. CHF 60'000.- inkl. MwSt.

Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Sanierung Gemeindehaus Fällanden

Nutzungsvereinbarung für das Tragwerk

Entwurf /
Stand Vorprojekt

Kunde
Gemeinde Fällanden
Hochbau und Liegenschaften
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden
—
Datum
19. Juni 2026



Basler & Hofmann

ENTWURF

Impressum

Datum
19. Juni 2026

Bericht-Nr.
09105_NV_Tragwerk

Verfasst von
LAB

Basler & Hofmann AG

Nidfeldstrasse 5
Postfach 3667
CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46

Verteiler

Gemeinde Fällanden
CBA Architekten AG

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1.	**Zweck des Berichtes**	**1**
2.	**Abgrenzung**	**1**
3.	**Grundlagen**	**1**
4.	**Allgemeine Ziele für die Nutzung**	**2**
4.1	Beschrieb und vorgesehene Nutzung	2
4.2	Fundation und Tragwerkskonzept	2
4.2.1	Fundation	2
4.2.2	Tragwerkskonzept	3
4.3	Geplante Nutzungsdauer	3
4.4	Ergänzende Festlegung zur Nutzung	4
4.4.1	Vereinbarte Nutzung	4
4.4.2	Nutzungsflexibilität	4
4.4.3	Wind und Schnee	4
4.5	Auflasten	4
4.6	Ergänzende Festlegungen zum Klima	5
4.6.1	Oberflächenschutz von Stahlbauteilen	5
5.	**Umfeld- und Drittanforderungen**	**6**
5.1	Altlasten	6
5.2	Werkleitungen	6
5.3	Dienstbarkeiten / Nachbarrechtliche Vereinbarung	6
6.	**Bedürfnisse des Betriebs und des Unterhalts**	**6**
6.1	Wasserisolation	6
6.2	Wasserdichtigkeit	7
6.3	Beschränkung der Risse in Bauteilen aus Beton	7
6.4	Beschränkung der Risse in Bauteilen aus Mauerwerk	8
6.5	Verformungen	8
6.6	Dauerhaftigkeit	8
6.7	Überwachung Oberflächenschutz	8
7.	**Schutzziele und Sonderrisiken**	**9**
7.1	Erdbeben	9
7.2	Feuerwiderstand / Brand	9
7.3	Nachträgliche Eingriffe ins Tragwerk	9
7.4	Bauteile ausserhalb der Zuständigkeit der Tragwerksplanung	9
7.5	Unsicherheit der Baugrundeigenschaften	9
7.6	Akzeptierte Risiken	9

ENTWURF

8. Unterschriften 10

Anhang 11
Anhang 1: Evtl. Grundrisspläne mit Nutz- und Dachauflasten (im Bauprojekt)
Anhang 2: Evtl. Übersicht Sondagen Bodenaufbau (im Bauprojekt)

ENTWURF

1. Zweck des Berichtes

In der vorliegenden Nutzungsvereinbarung werden die für die Sanierung und den Umbau des Gemeindehauses in Fällanden zu berücksichtigenden Nutzungs- und Schutzziele der Bauherrschaft zusammengestellt. Grundlegende Bedingungen, Anforderungen und Vorschriften für die Projektierung, Ausführung und Nutzung des Bauwerks werden festgelegt. Die Nutzungsvereinbarung ist von der Bauherrschaft zu genehmigen.

2. Abgrenzung

Das vorliegende Dokument bezieht sich auf das Gemeindehaus in Fällanden. Die Bauingenieurarbeiten der Basler & Hofmann AG umfassen die notwendigen Verstärkungen und Ergänzungen der Tragkonstruktion infolge der Sanierung und des Umbaus und insbesondere die Erdbebenertüchtigung des Tagwerks auf die aktuell gültigen Normen. Im Rahmen der Sanierung werden auch sämtliche bestehende Sichtbetonfassaden instandgesetzt.

3. Grundlagen

[1] Aktuelle Tragwerksnormen der SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) insbesondere SIA 269/1-8 Erhaltung von Tragwerken, Stand April 2024
[2] Ingenieurpläne Gemeindehaus Fällanden, Ingenieurbureau R. Hauser & E. Gebert, Zürich, 1973
[3] Aktueller Geologisch-geotechnischer Bericht liegt noch nicht vor
[4] Materialtechnologische Zustandsuntersuchungen Gemeindehaus Fällanden, Tecnotest AG, 12. Juli 2024
[5] Pläne Vorprojekt Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden, CBA Architekten Zürich, 04.03.2026
[6] Konzept Umbau Bestand / Massnahmenpläne, Gemeindehaus Fällanden, Basler & Hofmann AG Kriens, Stand 22. Januar 2026

ENTWURF

4. Allgemeine Ziele für die Nutzung

4.1 Beschrieb und vorgesehene Nutzung

Das Gemeindehaus Fällanden wurde in den Jahren 1974 / 1975 als Massivbau erstellt und ist heute rund 50 Jahre alt. Es gliedert sich in 5 Gebäudeteilen.
Im Haupttrakt ist die Gemeindeverwaltung untergebraucht. Er ist in zwei Flügel (Teil 1 und Teil 2) aufgeteilt und weist drei oberirdische und zwei unterirdische Geschosse auf. Der Nebentrakt schliesst an den Haupttrakt an, erstreckt sich jedoch nur über drei Geschoss (Erdgeschoss, 1. und 2. Untergeschoss). Im Nebentrakt ist grösstenteils die Kantonspolizei untergebracht, einzelne Räume sind aber auch durch die Gemeinde genutzt. Durch das abfallende Terrain ist das 1. Untergeschoss des Haupt- und Nebentrakts rückseitig oberirdisch zugänglich. Vor dem Haupttrakt liegt der grosszügige Gemeindehausplatz, unter welchem sich die Tiefgarage befindet.
Die bestehende unterirdische Sanitätshilfestelle wird im Rahmen des Umbauprojekts umgenutzt und vergrössert die Anzahl Parkplätze in der Tiefgarage.
Rechtwinklig zum Haupttrakt respektive in Verlängerung des Nebentrakts bildet die Mediathek den Abschluss des Gemeindehausplatzes. Das Mediathekgebäude, in welchem in Vergangenheit auch der Gemeindesaal untergebracht war, ist eingeschossig und liegt auf der Tiefgarage.

Die Nutzung des Gebäudes wird im Rahmen der Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht verändert. Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

Geschoss	Nutzung
2. Untergeschoss	Material-/ Lager-/ Archiv-/ Technikräume, Werkstatt
1. Untergeschoss	Grossraumbüros, Einzelbüros, Sitzungszimmer, Räume der Polizei, WC-Anlagen, Einstellhalle, Lager- / Technikräume
Erdgeschoss	Grossraumbüros, Einzelbüros, Sitzungszimmer, Räume der Polizei, Mediathek, WC-Anlagen
Obergeschosse	Grossraumbüros, Einzelbüros, WC-Anlagen

Tab. 1 Nutzungen

4.2 Fundation und Tragwerkskonzept

4.2.1 Fundation

Baugrund

Aktuelle Aussagen zum Baugrund liegen noch nicht vor.

Grundwasser

Aktuelle Aussagen zum Grundwasser liegen noch nicht vor.

Fundation

Das bestehende Bauwerke ist flachfundiert. Aufgrund der Geometrie und der Höhenlage ist davon auszugehen, dass die Fundation entweder bei geringen Lasten in die kiesig-lehmigen und sandigen Schichten oder bei grösseren Lasten in die darunterliegenden festgelagerten Schichten erfolgte. Aufgrund der unterschiedlichen Setzungsverhalten der einzelnen Gebäudeteile sind sie durch Dilatationsfugen getrennt.

ENTWURF

4.2.2 Tragwerkskonzept

Lastabtrag vertikal

Das Tragsystem des Gemeindehauses besteht aus schlaff bewehrten Flachdecken aus Stahlbeton. Die vertikalen Tragelemente bestehen aus Stützen und Wänden aus Stahlbeton und Mauerwerk, welche über die Geschosse übereinanderliegen.

Die Eingriffe in das Tragwerk sind punktuell. Die grössten Eingriffe stellen den Umbau der Sanitärhilfestelle zur Tiefgarage, die neuen Erdbebenwände in Stahlbeton und der Einbau der Lifte dar. Des Weiteren wird der Nebentrakt um ein Fluchttreppenhaus in Massivbauweise erweitert und die Mediathek mit einem Stahlbau mit dem bestehenden Gemeindesaal verbunden. Durch die Reorganisation der Raumeinteilung und die Erneuerung der haustechnischen Anlagen sind einige neue Durchbrüche und neue Tragelemente notwendig. Bei sämtlichen Eingriffen und Umbauten wird darauf geachtet, dass die neuen Tragelemente die Tragweise der Decken nur geringfügig beeinflussen und dass die Tragachsen gleichbleiben.

Um die Dauerhaftigkeit der tragenden Sichtbetonfassaden zu gewährleisten, wird die Betonfassade umfangreich saniert. Zum Schutz wird nach der Instandstellung der Betonflächen ein Oberflächenschutzsystem (Lasur) aufgebracht.

Die Untergeschosse sind als Massivbau mit umlaufenden Stahlbetonwänden gegen das Erdreich und einer Bodenplatte aus Stahlbeton erstellt. Neue erdberührte Bauteile werden wiederum aus Stahlbeton erstellt.

Die neuen nichttragenden Innenwände werden in Backstein oder in Leichtbauweise ausgeführt.

Lastabtrag horizontal / Aussteifung

Die Aussteifung des Gemeindehauses erfolgt über durchlaufende Erdbebenscheiben aus Stahlbeton, welche bereits vorhanden sind oder neu erstellt werden, oder durch mit CFK-Lamellen verstärke Mauerwerkswände. Im Erdbebenfall werden die aussteifenden Wände durch die Bewegung der Geschossdecken belastet. Die aussteifenden Wände gewährleisten den Lastabtrag der horizontalen Kräfte aus Wind und Erdbeben in die Untergeschosse respektive ins Erdreich.

Dilatationsfugen

Die einzelnen Gebäudeteile sind durch Dilatationsfugen getrennt. Jeder Gebäudeteil wird eigenständig stabilisiert. Ein Schliessen resp. Verbinden der Dilatationsfugen ist nicht notwendig. Die Erdbebensicherheit jedes einzelnen Gebäudeteils ist gewährleistet.

4.3 Geplante Nutzungsdauer

Richtwerte gemäss Norm SIA 260:

_ Tragwerk	50 Jahre
_ Korrosionsschutz Stahlbauteile	25 Jahre
_ Oberflächenschutzsysteme (Lasur)	15 bis 20 Jahre

Die geplante Nutzungsdauer soll durch eine sorgfältige konstruktive Durchbildung des Tragwerks, eine regelmässige Überwachung und eine periodische Durchführung von Unterhaltsarbeiten sichergestellt werden.

ENTWURF

Der Unterhalt des Oberflächenschutzes ist in Kapitel 6.7 geregelt. Die Erläuterungen zur Garantie der Wasserdichtigkeit des Baumeisters für die neuen, unterirdischen Bauwerksteile sind in Kapitel 6.2 festgehalten.

4.4 Ergänzende Festlegung zur Nutzung

4.4.1 Vereinbarte Nutzung

Die bestehenden Nutzungen werden nicht verändert. Da keine Angaben zu den Nutzlasten des bestehenden Gebäudes vorliegen, erfolgt die Einteilung und Bestimmung der Nutzlasten mit Hilfe der damals gültigen Bemessungsnorm.

_ Detaillierte Lastenpläne werden im Bauprojekt erstellt
_ Allfällige Umnutzungen von Teilbereichen sind im Bauprojekt zu prüfen.

4.4.2 Nutzungsflexibilität

Es sind keine Erweiterungen, Umnutzungen, zusätzliche Aufstockungen oder Umbauten geplant.

4.4.3 Wind und Schnee

Das Gebäude wird auf die Anforderungen aus den SIA-Normen ausgelegt.

4.5 Auflasten

Die Auflasten sind ständig wirkende Lasten aus Bodenaufbauten, nichttragenden Wänden, Leitungen, abgehängten Decken, Fassadenlasten, usw. Die bestehenden Auflasten verändern sich bei der Sanierung des Gemeindehauses nicht respektive mit dem neuen Bodenaufbau werden die bestehenden Lasten nicht überschritten.

_ Der neue Dachaufbau ist im Rahmen der Projektausarbeitung noch zu definieren
_ Die bestehende Bodenaufbauten sind mit Sondagen im Bauprojekt zu bestimmen.
_ Allfällige Erhöhungen der Lasten aus den Bodenaufbauten sind im Rahmen des Bauprojekts zu überprüfen.

ENTWURF

4.6 Ergänzende Festlegungen zum Klima

4.6.1 Oberflächenschutz von Stahlbauteilen

Der Oberflächenschutz der Stahlbauteile wird abhängig ihrer Exposition gewählt und gemäss nachfolgender Tabelle festgelegt:

Korrosivitätskategorie	Umgebung aussen	Umgebung innen
C1 unbedeutend	-	Geheizte Gebäude mit neutraler Atmosphäre (trocken): Fabrikationshallen, Lagerhallen geheizt, Büros, Schulen, Läden, Ausstellungen, Hotels
C2 gering	Atmosphären mit geringer Verunreinigung (ländliche Gebiete): Vordächer, offene Hallen	Ungeheizte Gebäude, wo Kondensation auftreten kann: Lagerhallen, Sporthallen
C3 mässig	Atmosphären mit mässiger Verunreinigung (städtische Gebiete): Industrie, Brücken	Produktionsräume mit hoher Feuchte und kleiner Luftverunreinigungen: Lebensmittelherstellung, Molkereien, Brauereien, Wäschereien, Eisstadien

Tab. 2 Korrosivitätskategorien

ENTWURF

5. Umfeld- und Drittanforderungen

5.1 Altlasten

Gemäss dem GIS-Browser des Kantons Zürich[1] liegt die Bauparzelle nicht im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen und auf der Parzelle sind auch keine Baugrundaltlasten vorhanden. Des Weiteren erfolgen mit Ausnahme der Liftunterfahrten und vereinzelten zusätzlichen Fundamenten infolge der Umbauarbeiten keine Eingriffe in den Baugrund.

Die Bearbeitung von Altlasten resp. belasteten Materialien im Gebäude erfolgt bauseits und nach den kantonalen Vorgaben.

5.2 Werkleitungen

Bestehende Werkleitungen im Projektperimeter werden vor Beginn der Bauarbeiten bauseits gesichert bzw. umgelegt.

5.3 Dienstbarkeiten / Nachbarrechtliche Vereinbarung

Beansprucht die Sanierung des Gebäudes respektive deren Baustelleninstallationen Gelände oder Bauten einer Nachbarparzelle oder schränkt eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit ein, so sind nachbarrechtliche Vereinbarungen notwendig. Allfällig notwendige Vereinbarungen werden direkt durch den Generalplaner oder die Bauherrschaft bearbeitet.

6. Bedürfnisse des Betriebs und des Unterhalts

6.1 Wasserisolation

Wasserisolation neue Bauteile

Auf folgenden Bauteilen wird eine neue Wasserisolation vorgesehen. Die Bearbeitung erfolgt nicht durch den Tragwerksplaner:

_ Dächer & Vordächer
_ Einstellhalle

Die Wasserisolation muss rissüberbrückend sein.

Wasserisolation best. Bauteile

Die bestehenden Wasserisolationen (Flachdächer) der unterirdischen Bauteile in den im Gemeindehaus (exkl. Einstellhalle) bleiben erhalten. Einzig im Anschlussbereich der Fassade und der Umgebungsbauteile sind Anpassungen notwendig. Diese Planung erfolgt nicht durch den Tragwerkplaner.

Die neuen erdberührten Bauteile im Untergeschoss werden ohne Wasserisolation, aber mit Anforderungen an die Wasserdichtigkeit ausgeführt, siehe Kap. 6.2 .

[1] Link GIS-Browser vom Kanton Zürich unter https://maps.zh.ch/

ENTWURF

6.2 Wasserdichtigkeit

Best. erdberührte Bauteile

An die bestehenden Bauteile werden keine zusätzlichen Anforderungen an die Wasserdichtigkeit gestellt.

Neue erdberührte Bauteile

Die neue Liftunterfahrten werden gemäss Anforderungen an die Wasserdichtigkeit ausgeführt.

Dichtigkeitsklasse 2

Für die Anforderung an die Trockenheit dieser Bauteile wird die Dichtigkeitsklasse 2 (trocken bis leicht feucht) gemäss Norm SIA 272 festgelegt. Dabei sind einzelne Feuchtstellen, aber kein tropfendes Wasser an der trockenseitigen Bauwerksoberfläche zugelassen. Die Bauteile sind damit nicht absolut dicht, die Luftfeuchtigkeit in den Räumen ist erhöht und bei tiefen Temperaturen und geringem Luftwechsel kann Kondensat auftreten. Eine allfällige Lüftung ist bauseits zu planen.

Arbeitsfugen

Die Arbeitsfugen in diesen Bauteilen und die Anschlüsse an den Bestand werden mit Injektionskanäle und/oder Quellfugenbändern ausgestattet.

Garantie

Der Baumeister hat im Rahmen des Werkvertrages die Wasserdichtigkeit der wasserdicht auszuführenden Bauteile während 10 Jahren zu garantieren.

Nachdichtungen

Durch Risse im Beton kann auch nach langjähriger Nutzung Feuchtigkeit eindringen. Diese sind mit Injektionen nachzudichten. Dabei handelt es sich um eine geplante und von der Bauherrschaft akzeptierte Massnahme. Die betroffenen Stellen müssen zugänglich sein. Der Erfolg der Nachdichtungen ist gewährleistet.

In das Tragwerk des Gemeindehauses wird nur punktuell eingegriffen. Der grösste Teil der Betonbauteile bleibt unberührt. Eingriffe in das Tragwerk können zu Lastumlagerungen und Änderungen in den Fundationsverhältnissen führen. Dadurch können Risse und Zwängungen in bestehenden Bauteilen auftreten. Nach Möglichkeit werden diese Risse mit Injektionen abgedichtet.

6.3 Beschränkung der Risse in Bauteilen aus Beton

Risse

Risse in Betonbauwerken sind unvermeidbar. Sie sind die Folge von Einwirkungen wie Schwinden und Kriechen des Betons, Zwängungen, Wärme- und Lasteinwirkungen, Baugrundverformungen, Verschleiss, chemischen Einwirkungen wie z.B. Chloride, Alkali-Aggregat-Reaktionen, biologischen Einwirkungen. Die Einwirkungen können permanent oder temporär auftreten.

Nebst einer der Anforderung angepassten Betonrezeptur und einer ausreichenden Bauteilnachbehandlung werden folgenden Mindestbewehrungen vorgesehen:

ENTWURF

Mindestbewehrung für Minimierung der Rissbildung

Bauteile	Mindestbewehrung für	Rechnerisch zu erwartende mittlere Rissbreiten
Neue Liftunterfahrten	Dichtigkeitsklasse 2 gemäss Norm SIA 272	0.2 bis 0.4 mm
Restliche Bauteile	Normale Anforderungen bezüglich Rissbreitenbegrenzung gemäss Norm SIA 262. Durch Einlegen einer zweckmässigen Bewehrung werden die Rissbreiten begrenzt, nicht aber Risse verhindert. Die Mindestbewehrung wird auf das Rissmoment, jedoch nicht auf zentrischen Zug bemessen.	0.7 mm

Tab. 3 Mindestbewehrung

6.4 Beschränkung der Risse in Bauteilen aus Mauerwerk

Mauerwerkswände sind spröde Bauteile und sind anfällig auf Risse. Mit geeigneten Massnahmen werden diese begrenzt, nicht aber verhindert.

6.5 Verformungen

Deckenverformungen

In das Tragsystem der Decken wird nur geringfügig eingegriffen. Zudem bleiben die Auf- und Nutzlasten im gleichen Rahmen wie vor der Sanierung. Übermässige bestehende Deckenverformungen sind nicht bekannt. Eine Zunahme der Deckenverformungen wird nicht erwartet.

6.6 Dauerhaftigkeit

Frost, Tausalze

Neue frostausgesetzte Bauteile sind frostbeständig auszuführen. Neue Bauteile, die Tausalzen ausgesetzt sind, sind zusätzlich frosttausalzbeständig auszuführen.

Bewehrungsüberdeckung

Die Bewehrungsüberdeckung soll mindestens den Vorgaben der Norm SIA 262 entsprechen.

6.7 Überwachung Oberflächenschutz

Kontrollintervall

Im Grundsatz dient eine regelmässige Überwachung respektive Kontrolle des Oberflächenschutzes der Betonbauteile einer Verlängerung der Lebensdauer. Das Kontrollintervall sollte dabei bei etwa 10 Jahren liegen.

Verantwortung Eigentümerschaft

Die Überwachung und der Unterhalt liegen in der Verantwortung der Eigentümerschaft. Für die Beurteilung ist die Fachplanung hierbei einzubeziehen.

ENTWURF

7. Schutzziele und Sonderrisiken

7.1 Erdbeben

Das Gemeindehaus befindet sich in der Gefährdungszone Z1a, d.h. in der tiefsten von fünf Erdbebenzonen gemäss Norm SIA 261 und wird aufgrund ihrer Bedeutung der Bauwerksklasse II, d.h. der mittleren der fünf Klassen gemäss Norm SIA 269-8 zugeordnet. In den neuen Stahlbetonbauteilen wird ein normalduktiler Bewehrungsstahl B500B vorgesehen.

Die Bauwerksklasse ist im Zusammenhang mit der Kantonspolizei noch zu klären.

7.2 Feuerwiderstand / Brand

Die Brandschutzanforderungen lauten gemäss der Brandschutznorm der Vereinigung der kantonalen Feuerversicherungen (VKF):

_ Tragende Bauteile des obersten Geschosses R0
_ Restliche tragende ober- und unterirdische Bauteile R60

Die Brandschutzziele sind im Brandschutzkonzept des Architekten / Brandschutzplaners umgesetzt.

7.3 Nachträgliche Eingriffe ins Tragwerk

Das Tragwerk darf nicht durch nachträgliche Betonbohrungen, Fräsarbeiten oder Schlitzarbeiten beschädigt werden. Ebenso ist das Tragwerk nicht auf zusätzliche resp. nachträglich aufgebrachte Auflasten ausgelegt. Solche Eingriffe dürfen nur nach Rücksprache mit dem Bauingenieur: in und dessen Freigabe erfolgen.

7.4 Bauteile ausserhalb der Zuständigkeit der Tragwerksplanung

Sekundäre Bauteile

Das Tragwerk wird durch den Bauingenieur: in bearbeitet. Nebst diesem gibt es eine Anzahl von sekundären Bauteilen, die zwar nicht Bestandteil des Tragwerkes sind, die aber trotzdem sicherheitsrelevant sind. Dazu gehören etwa Geländer und Abschrankungen, runtergehängte Decken, Fassaden, nichttragende Wände, Masten, Trasseträger usw. Diese Bauteile liegen ohne anderslautende Regelung nicht im Zuständigkeitsbereich der Tragwerksplanung. Die statisch-konstruktive Bearbeitung dieser Bauteile ist im Einzelfall zu regeln.

7.5 Unsicherheit der Baugrundeigenschaften

Die Bemessung der Fundation und der Baugrube basieren auf Bodenkennwerten aus den Baugrunduntersuchungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass während der Ausführung der Aushubarbeiten aufgrund von Inhomogenitäten im Baugrund resp. grösseren Abweichungen bei den Bodenkennwerten Anpassungen an der Baugrube oder an der Fundation nötig werden.

7.6 Akzeptierte Risiken

Akzeptiert werden Beanspruchungsereignisse, die mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit eintreten und/oder nur mit sehr grossem Aufwand berücksichtigt werden können, wie z.B. Explosion oder Flugzeugabsturz.

ENTWURF

8. Unterschriften

Die Nutzungsvereinbarung wird in der vorliegenden Form genehmigt.

Genehmigung

Gemeinde Fällanden

…….. ……..
Ort, Datum Unterschrift

Verfasser

Basler & Hofmann AG, Kriens

…….. ……..
Ort, Datum Unterschrift

Eingesehen

CBA Architekten AG, Zürich

…….. ……..
Ort, Datum Unterschrift

ENTWURF

Anhang

Anhang 1: Evtl. Grundrisspläne mit Nutz- und Dachauflasten (im Bauprojekt)

ENTWURF

ENTWURF

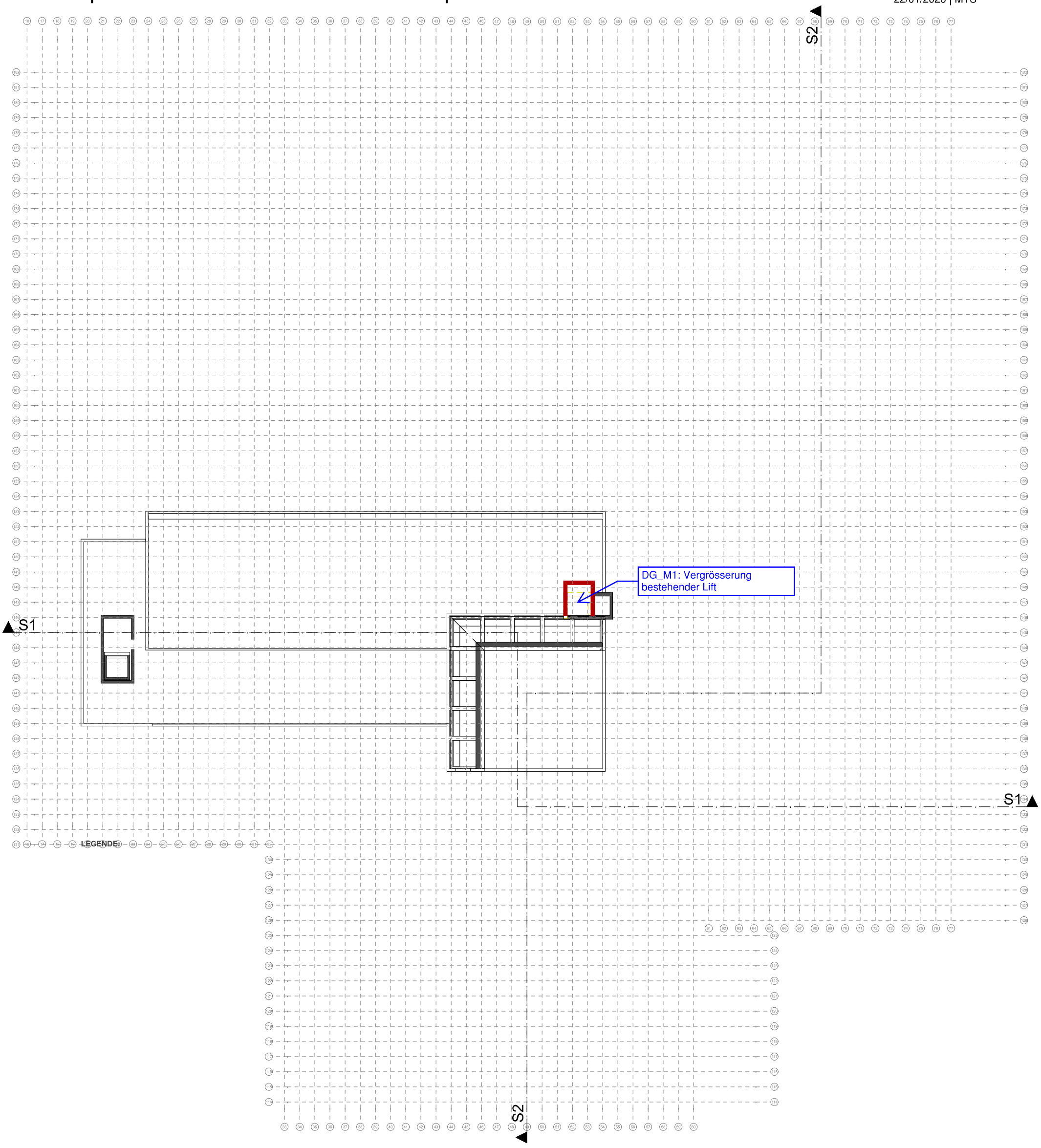
Anhang 2: Evtl. Übersicht Sondagen Bodenaufbau (im Bauprojekt)

ENTWURF

ENTWURF

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch
22/01/2026 | MTS

Konzept Umbau Bestand / Massnahmenpläne

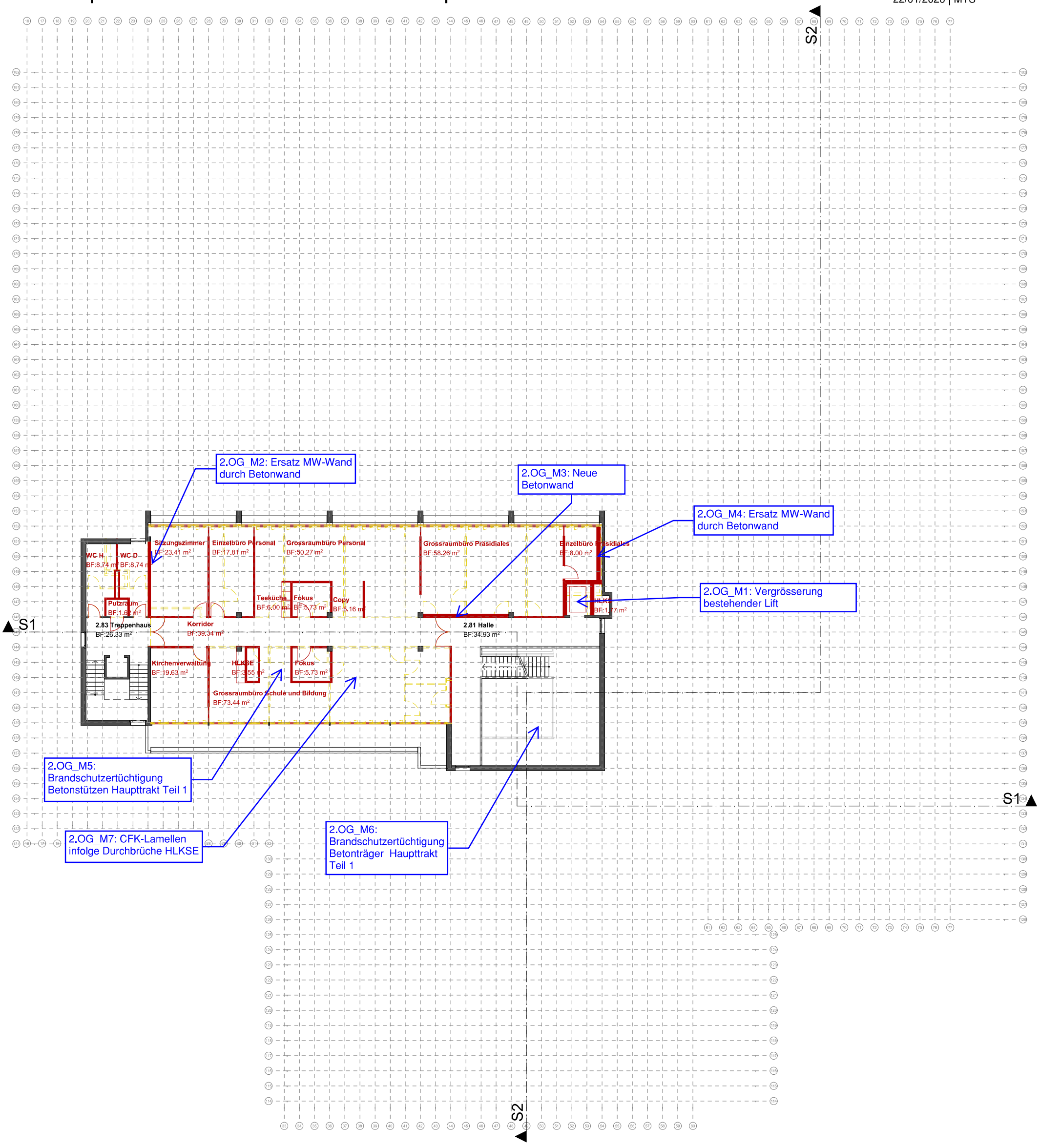


Nr./ Projekt	211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden | Vorprojekt	04 Umbau Bestand + Abbruch + Neu 450 m.ü.M = +/- 0.00	**VORABZUG**
Projektadresse	Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Plan-Nr.	31.2.4.1
Auftraggeber	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Mst./ Format	1:250
Planinhalt	**Dachaufsicht**	Erstellt/ vis.	19.12.2025 | ves
Architekt	CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich +41 44 450 44 77 | cbaa.ch	Freigabe/ vis.	19.12.2025 | alm
		Plot	14.01.2026

09105 Gemeindehaus Fällanden

Konzept Umbau Bestand / Massnahmenpläne

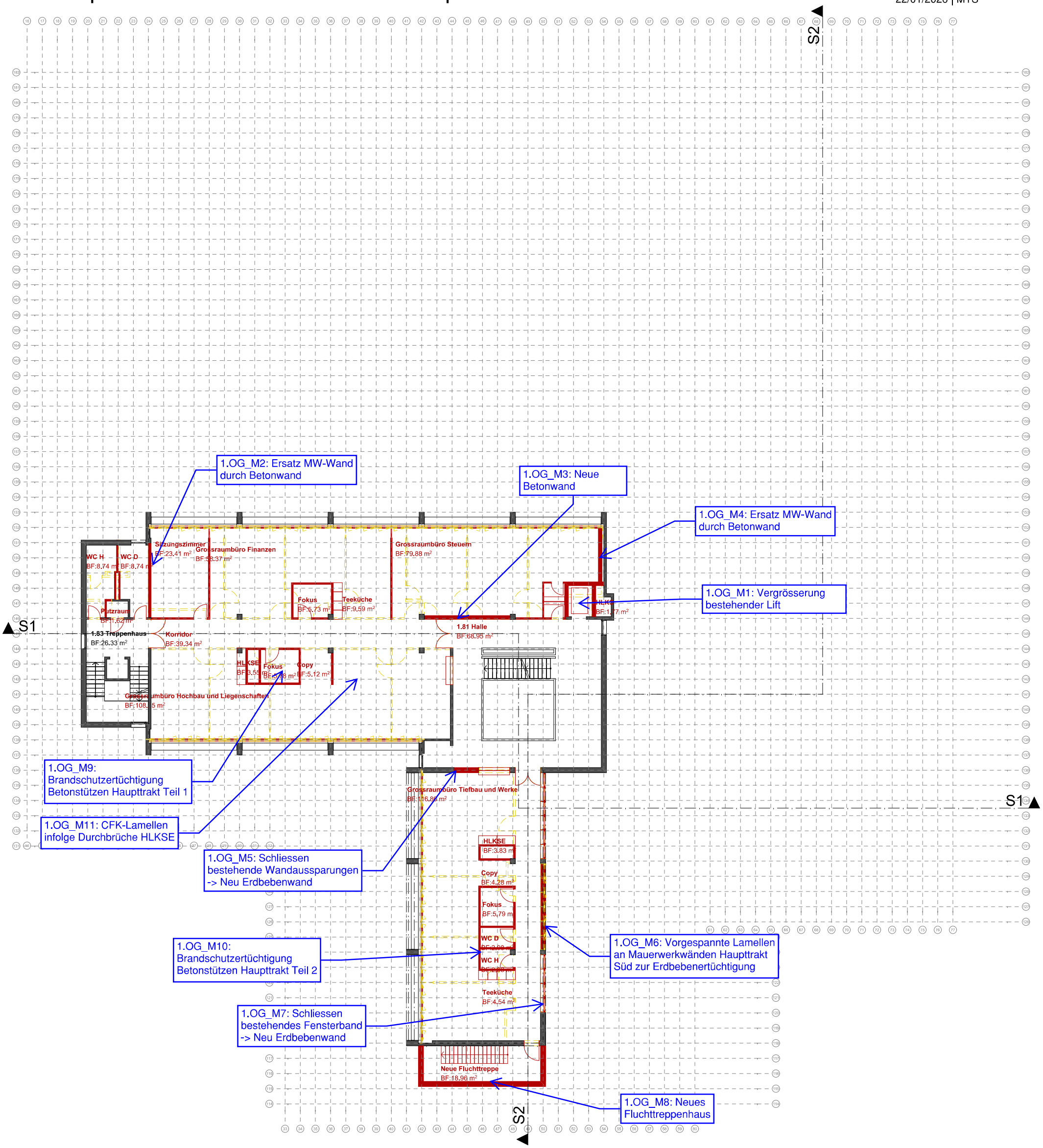
Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch
22/01/2026 | MTS



Nr./ Projekt	211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden | Vorprojekt	04 Umbau Bestand + Abbruch + Neu 450 m.ü.M = +/- 0.00	**VORABZUG**
Projektadresse	Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Plan-Nr.	31.2.4.2
Auftraggeber	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Mst./ Format	1:250
Planinhalt	**Grundriss 2.OG**	Erstellt/ vis.	19.12.2025 | ves
Architekt	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich +41 44 450 44 77 | cbaa.ch	Freigabe/ vis.	19.12.2025 | alm
		Plot	14.01.2026

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch
22/01/2026 | MTS

Konzept Umbau Bestand / Massnahmenpläne



Nr./ Projekt	211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden | Vorprojekt	04 Umbau Bestand + Abbruch + Neu 450 m.ü.M = +/- 0.00	**VORABZUG**
Projektadresse	Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Plan-Nr.	31.2.4.3
Auftraggeber	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Mst./ Format	1:250
Planinhalt	**Grundriss 1.OG**	Erstellt/ vis.	19.12.2025 | ves
Architekt	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich +41 44 450 44 77 | cbaa.ch	Freigabe/ vis.	19.12.2025 | alm
		Plot	14.01.2026

09105 Gemeindehaus Fällanden

Konzept Umbau Bestand / Massnahmenpläne

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch

22/01/2026 | MTS

EG_M1: Vergrösserung bestehender Lift

EG_M2: Ersatz MW-Wand durch Betonwand

EG_M3: Neue Betonwand

EG_M4: Ersatz MW-Wand durch Betonwand

EG_M5: Schliessen bestehende Wandaussparungen -> Neu Erdbebenwand

EG_M6: Vorgespannte Lamellen an Mauerwerkwänden Haupttrakt Süd zur Erdbebenertüchtigung

EG_M7: Vorgespannte Lamellen an Mauerwerkwand Nebentrakt zur Erdbebenertüchtigung

EG_M8: Neues Fluchttreppenhaus

EG_M9: Vorgespannte Lamellen an Mauerwerkwand Polizeitrakt zur Erdbebenertüchtigung

EG_M10: Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand EG

EG_M11: Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand EG

EG_M12: Schliessen Aussparung in Betonwand

EG_M13: Türöffung in tragende MW-Wand

EG_M14: Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen

EG_M15: Schliessen Aussparung in Betonwand

EG_M16: Schliessen Aussparung und neue Aussparung in MW-Wand

EG_M17: Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand

EG_M18: Neuer Lift

EG_M19: Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand EG

EG_M20: Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand EG

EG_M21: Vorgespannte Lamellen an Mauerwerkwand Bibliothek zur Erdbebenertüchtigung

EG_M22: Verbreiterung Durchgang Bibliothek

EG_M24: Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand / Stützen

EG_M25: Neue Betonwand

EG_M26: Ersatz MW-Wand durch Betonwand

EG_M27: Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 1

EG_M28: Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 2

EG_M29: Brandschutzertüchtigung Decke Korridor Haupttrakt Teil 1

EG_M30: CFK-Lamellen infolge Durchbrüche HLKSE

Aushub

Nr./ Projekt	211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden | Vorprojekt	04 Umbau Bestand + Abbruch + Neu 450 m.ü.M = +/- 0.00	VORABZUG
Projektadresse	Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Plan-Nr.	31.2.4.4
Auftraggeber	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Mst./ Format	1:250, 1:100
Planinhalt	**Grundriss EG**	Erstellt/ vis.	19.12.2025 | ves
Architekt	CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich +41 44 450 44 77 | cbaa.ch	Freigabe/ vis.	19.12.2025 | alm
		Plot	14.01.2026

09105 Gemeindehaus Fällanden

Konzept Umbau Bestand / Massnahmenpläne

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch
22/01/2026 | MTS

1.UG_M25: Rückbau und Ersatzmassnahmen SanHist 2

1.UG_M24: Rückbau und Ersatzmassnahmen SanHist 1

1.UG_M4: Ersatz MW-Wand durch Betonwand

1.UG_M22: Neue Türaussparung in Betonwand erstellen

1.UG_M1: Vergrösserung bestehender Lift

1.UG_M20: Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand EG

1.UG_M23: Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen

1.UG_M2: Ersatz MW-Wand durch Betonwand

1.UG_M3: Neue Betonwand

1.UG_M26: Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwände SanHist Installationstrakt

1.UG_M19: Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand EG

1.UG_M21: Neue Türaussparung in Betonwand erstellen

1.UG_M18: Neuer Lift

1.UG_M15: Schliessen Aussparungen zwischen Stützen

1.UG_M17: Rückbau best. Treppenzugang, Neue Aussentreppe erstellen

1.UG_M16: Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonstützen

1.UG_M27: Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 1

1.UG_M13: Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen

1.UG_M29: CFK-Lamellen infolge Durchbrüche HLKSE

1.UG_M11: Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand EG

1.UG_M5: Schliessen bestehende Wandaussparungen -> Neu Erdbebenwand

1.UG_M10: Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand EG

1.UG_M14: Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wände UG

1.UG_M6: Vorgespannte Lamellen an Mauerwerkwänden Haupttrakt Süd zur Erdbebenertüchtigung

1.UG_M12: Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen

1.UG_M28: Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 2

1.UG_M9: Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen

1.UG_M8: Neues Fluchttreppenhaus

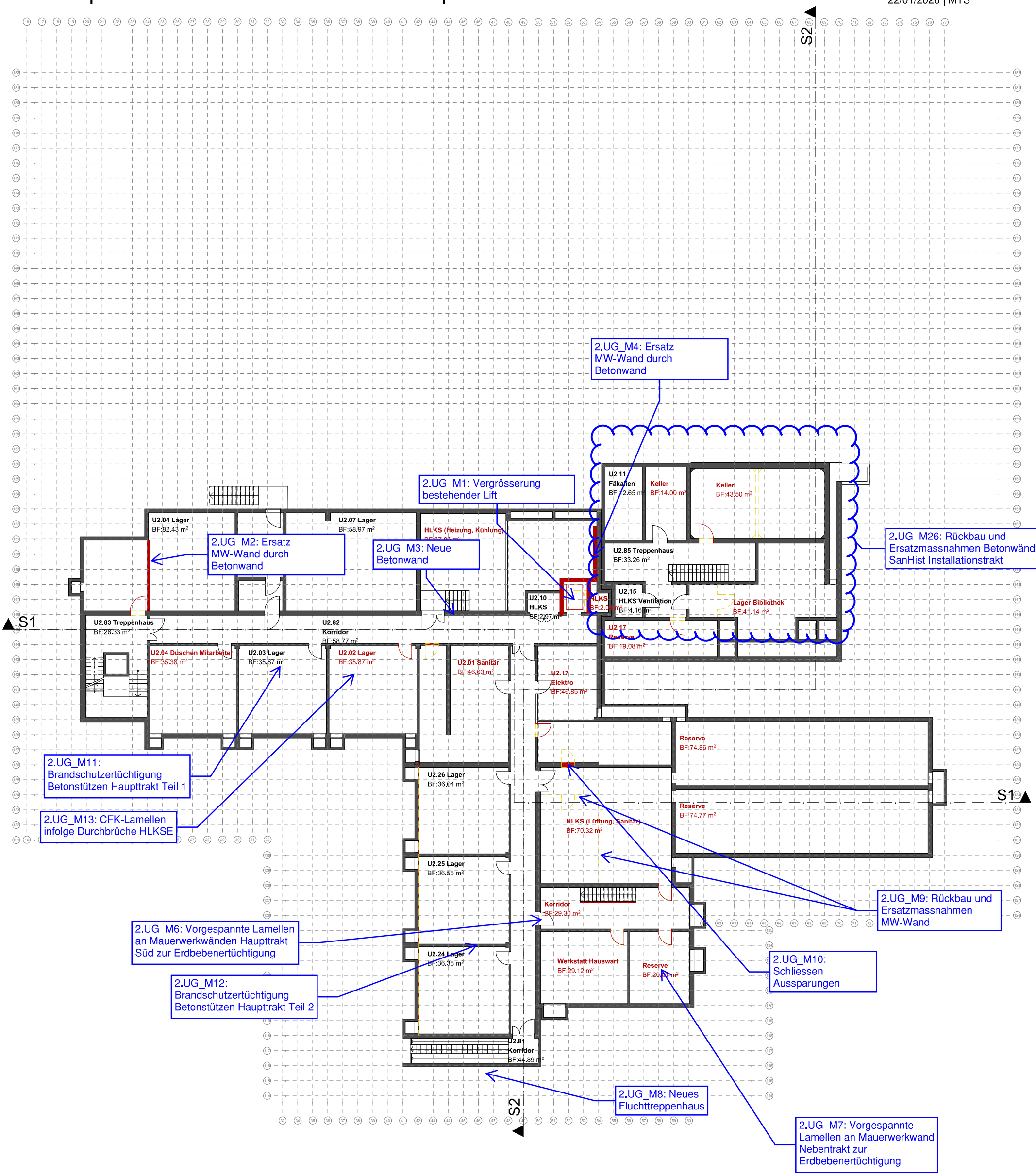
1.UG_M7: Vorgespannte Lamellen an Mauerwerkwand Nebentrakt zur Erdbebenertüchtigung

Nr./ Projekt	211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden | Vorprojekt
	04 Umbau Bestand + Abbruch + Neu
	450 m.ü.M = +/- 0.00
	VORABZUG
Projektadresse	Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Auftraggeber	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Planinhalt	**Grundriss -1.UG**
Architekt	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich, +41 44 450 44 77 | cbaa.ch
Plan-Nr.	31.2.4.5
Mst./ Format	1:250, 1:100
Erstellt/ vis.	19.12.2025 | ves
Freigabe/ vis.	19.12.2025 | alm
Plot	14.01.2026

Konzept Umbau Bestand / Massnahmenpläne

Basler & Hofmann
Ingenieure, Planer und Berater
Nidfeldstrasse 5, CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46
www.baslerhofmann.ch

22/01/2026 | MTS



Nr./ Projekt	211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden | Vorprojekt	04 Umbau Bestand + Abbruch + Neu 450 m.ü.M = +/- 0.00	**VORABZUG**
Projektadresse	Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Plan-Nr.	31.2.4.6
Auftraggeber	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden	Mst./ Format	1:250
Planinhalt	**Grundriss -2.UG**	Erstellt/ vis.	19.12.2025 | ves
Architekt	CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich +41 44 450 44 77 | cbaa.ch	Freigabe/ vis.	19.12.2025 | alm
		Plot	14.01.2026

Basler & Hofmann AG

Nidfeldstrasse 5
CH-6010 Kriens
T +41 41 368 46 46

www.baslerhofmann.ch

Datum	26. März 2026
Dokument Nr.	AN_09105-001
Erstellt von:	Josephine Fux, Basler & Hofmann AG
	Lukas Abächerli, Basler & Hofmann AG
Verteiler	Christian Kruse, Gemeinde Fällanden
	Markus Dreyer, Gemeinde Fällanden
	Michael Bosshard, CBA Architekten AG
	Giordano Frison, CBA Architekten AG
	Marvin Altmeyer, CBA Architekten AG
	Sofia Velti, CBA Architekten AG
	Clemens Stauffer, Planungs- und Baumanagement AG

Gemeindehaus Fällanden – Inspektion Betonfassade und Einstellhalle (Vorprojekt)

1. Auftrag

Im Rahmen des Vorprojekts «Gemeindehaus Fällanden» hat die Basler & Hofmann AG eine Inspektion der Betonfassade und der Einstellhalle des Gemeindehauses Fällanden vorgenommen.
Die Inspektion wurde wie folgt durchgeführt:

_ Grundlagenstudium
_ Austausch Erfahrung Betrieb (Herr Marcus Fankhauser)
_ visuelle Zustandserfassung und Aufzeigen noch offener Fragen
_ Zustandsbeurteilung (aus der rein visuellen Erfassung)
_ Massnahmenempfehlung
_ Vorschlag weiteres Vorgehen Bauprojekt

2. Grundlagen

2.1 Allgemein / Normen / Richtlinien

[1] SIA 469:1997 Erhaltung von Bauwerken
[2] SIA 269:2011 ff. Erhaltung von Tragwerken
[3] SIA 260:2013 ff. Tragwerksnormen
[4] Normenreihe SN EN 1504
[5] SIA Dokumentation D 240:2011, Erhaltung von Tragwerken – Vertiefung und Anwendung, sihldruck, Zürich, 2011-06

[6] Dokumentation ASTRA, Methoden der Bewertung für die Zustandserfassung IBB, Ausgabe 2020, V1.00, Astra 86902

2.2 Objektspezifisch

[7] Bericht Zustandsuntersuchung und Instandsetzungskonzept, inkl. Kostenschätzung, 02.06.05, Flückiger+Bosshard AG
[8] Schadstoffgutachten (erweitertes Gebäudescreening), 07.12.16, Ecosens AG
[9] Prüfbericht P24-0484-01, 12.07.24, Tecnotest AG
[10] Erstbegehung Betonfassade und Einstellhalle, 14.11.25, Basler & Hofmann AG
[11] Begehung Inspektion Betonfassade und Einstellhalle, 09.01.26, Basler & Hofmann AG

2.3 Pläne

Pläne Bestand:

[12] Fassaden + Schnitte A-A, Plan Nr. 153/46, 20.10.70, Schindler, Spitznagel, Burkhard
[13] Fassaden + Schnitte B-B, Plan Nr. 153/47, 20.10.70, Schindler, Spitznagel, Burkhard
[14] Situation, Plan Nr. 153/40, 10.06.70, Schindler, Spitznagel, Burkhard
[15] Schalung Sanitätshilfsstelle Bodenplatte 1. UG, Plan Nr. 70.65.06, Spahn+Pfister

Projektpläne:

[16] Grundriss EG, Plan Nr. 31.2.4.4, 20.01.26, CBA Architekten AG

3. Beschreibung des Bauwerks

Das Bauwerk wurde in den Jahren 1972 bis 1974 erbaut. Der Grundriss ist modular angelegt und besteht aus mehreren dilatierten Bauwerksbereichen, s. Abb. 1.

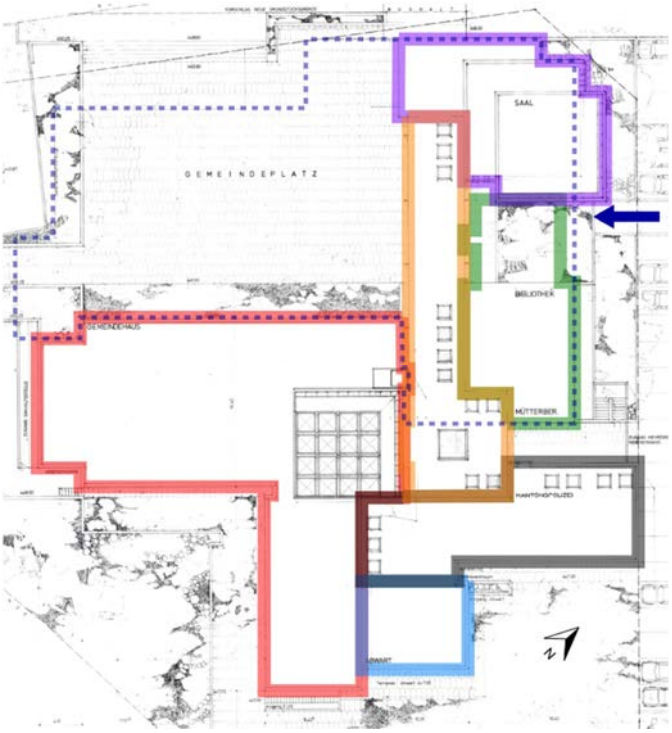


Abb. 1 Situation mit farbig markierten Bauwerksbereichen:
rot = Gemeindehaus, hellblau = Wohnung, grau = Polizei, grün = Bibliothek, violett = Saal, orange = Überdachung/Passerelle, dunkelblau gestrichelt = ehemalige Sanitätshilfsstelle, heute teilweise Einstellhalle, dunkelblauer Pfeil = Einfahrt Einstellhalle
[Hintergrundplan Ausschnitt aus [14] Markierung B&H]

Das Bauwerk weist zwei Obergeschosse auf, die nicht die gesamte Grundrissfläche des Erdgeschosses abdecken und zwei Untergeschosse, wobei das 2. Untergeschoss ebenfalls nicht die gesamte Grundrissfläche des 1. Untergeschosses abdeckt, s. Abb. 2.

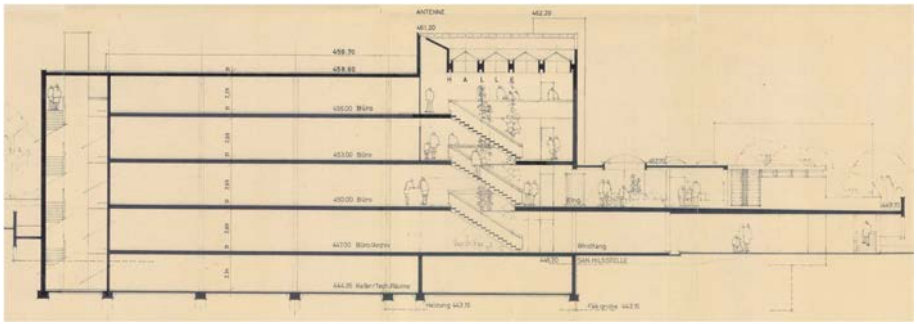


Abb. 2 Schnitt B-B Gemeindehaus
[Ausschnitt aus [13]]

3.1 Fassade

Die Betonfassade besteht aus Ortbetonwänden und -stützen. Zwischen den Ortbetonstützen sind Fertigbetonelemente (Sturz und Brüstungen) eingehängt. Die Betonfassade ist mit einer dicken Farbe oder einem Oberflächenschutzsystem versehen. Die Dächer sind mit Ortbetonbrüstungen umrahmt, wobei nur das Dach des Gemeindehauses ohne zusätzliche Sicherung, mit genügend Abstand zur Absturzkante, begehbar ist.



Abb. 3 Ortbetonstützen und Fertigbetonelemente (Sturz und Brüstungen)
[Aufnahme aus [11]]

3.2 Einstellhalle

Die bestehende Einstellhalle ist über eine Einfahrtsrampe aus der Wigartenstrasse erschlossen. Sie bietet Platz für 22 Personenwagen und Abstellraum für Materialien und Gerätschaften für den Betrieb. Die zehn Stahlbetonstützen weisen eine Abmessung von 0.4 m x 1.8 m auf, vgl. Bestandsplan (s. Abb. 5). Im vorderen Teil, bei der Ein-/Ausfahrt, haben die Stützen Betonvouten. Im hinteren Bereich liegt die Decke direkt auf dem Stützenkopf. Der Bodenbelag der Einstellhalle scheint aus Hartbeton zu sein. Die Entwässerung erfolgt über ein zweiseitiges Gefälle gegen die Mitte der Einstellhalle hin und wird durch einzelne Bodenabläufe gewährleistet (s. Abb. 4). Wie im Schalungsplan erkennbar, ist das Gefälle im Konstruktionsbeton ausgebildet worden (s. Abb. 6).

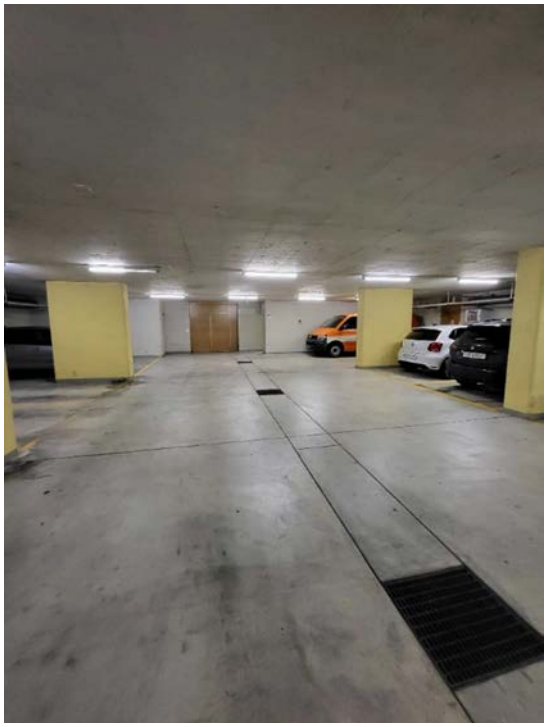


Abb. 4 Materialisierung und Oberflächen bestehende Einstellhalle mit erkennbaren einzelnen Bodenabläufen in der Mitte der Einstellhalle
[Aufnahme aus [11]]

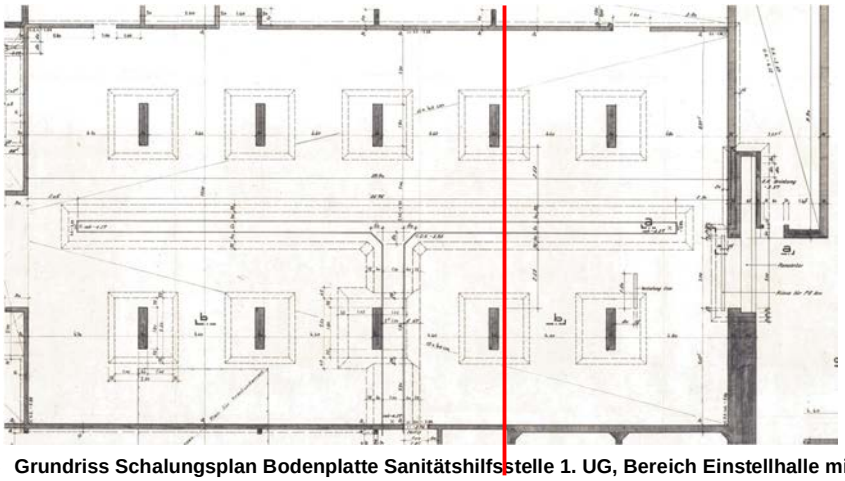


Abb. 5 Grundriss Schalungsplan Bodenplatte Sanitätshilfsstelle 1. UG, Bereich Einstellhalle mit rot markiertem Schnitt e-e
[Auszug aus [15]]

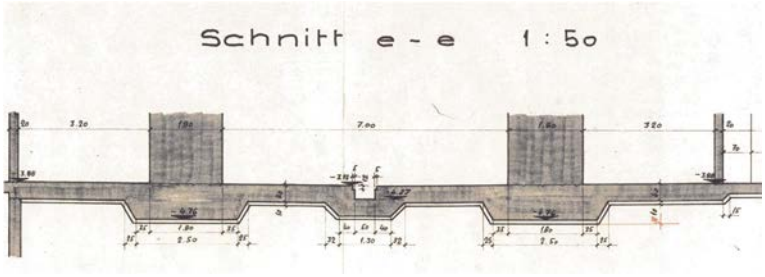


Abb. 6 Schnitt e-e Schalung Bodenplatte Sanitätshilfsstelle 1. UG, Bereich Einstellhalle mit erkennbarem Gefälle im Konstruktionsbeton
[Auszug aus [15]]

4. Zustandserfassung

4.1 Fassade

Die bestehende Farbe oder das bestehende Oberflächenschutzsystem auf den Fassadenbetonflächen weist bei vermutlich bestehenden Poren und Lunkern flächig Löcher auf. Die Löcher erinnern vom Erscheinungsbild her an sogenannte Pop-outs (oberflächliche Frostschäden) im Beton. Bei den Löchern ist erkennbar, dass die Zementhaut ebenfalls ausgebrochen ist, teilweise bildet sich Moos in den Löchern, vgl. Abb. 7.



Abb. 7 Löcher in der bestehenden Farbschicht/Oberflächenschutzsystem bei bestehenden Poren und Lunker. Erkennbar ist die ausgebrochene Zementhaut und das teilweise gebildete Moos in den Löchern (exemplarische Aufnahme)
[Aufnahme aus [11]]

Die Betonfassade zeigt über alle Bereiche insbesondere bei den Ortbetonfassadenstützen **Bewehrungskorrosion infolge karbonatisiertem Beton**. Ausgenommen davon sind die Fertigbetonelemente (Sturz und Brüstungen). Karbonatisierung ist ein Prozess bei dem das Betonporenwasser durch saure Bestandteile der Luft (CO_2) von der Betonoberfläche ausgehend neutralisiert wird. In Abhängigkeit des CO_2 Gehalts sinkt der pH-Wert des alkalischen Betons von über 12.5 auf unter 9 (kritischer pH-Wert für beginnende Depassivierung liegt bei 11.0 bis 11.5). Erreicht die Karbonatisierungsfront die Bewehrung, ist sie durch den Depassivierungsprozess nicht mehr geschützt. Durch die Anwesenheit von Wasser und Sauerstoff kommt es zur flächigen Korrosion der Bewehrungsstäbe und infolgedessen zu einer Volumenzunahme durch die entstandenen Korrosionsprodukte (Rost) und zu Rissbildungen und Betonabplatzungen. Dies ist ein Schadenmechanismus, der bei Betonbauwerken aus den 70er Jahren häufig vorkommt, da die Bewehrungsüberdeckung zu dieser Zeit üblicherweise kleiner als heute ausgebildet wurde. In Abb. 8 ist ein typisches Schadenbild dieses Mechanismus zu erkennen. Zum einen

der freiliegende, korrodierte Bewehrungsstab und zum anderen der sich lösende Überdeckungsbeton («Hohlstelle») beim roten Pfeil.



Abb. 8 freiliegender, korrodierter Bewehrungsstab und sich lösender Überdeckungsbeton («Hohlstelle») beim roten Pfeil (exemplarische Aufnahme)
[Aufnahme aus [11]]

Der Schadenmechanismus findet flächig statt, ist aber vermutlich nicht in allen Bereichen der Betonfassade gleich weit fortgeschritten. Der Fortschritt ist abhängig von der Dichtheit des Betons und von der Bewehrungsüberdeckung, welche sich lokal unterscheidet. Zur Ermittlung des Ausmasses ist es wichtig die Tiefe der Karbonatisierungsfront in Bezug auf die Tiefe der Bewehrung, sprich der Bewehrungsüberdeckung, zu kennen. Dafür sind weitere materialtechnologische Untersuchungen notwendig. In der Abb. 9 sind unterschiedliche Fälle der Resultate dargestellt.

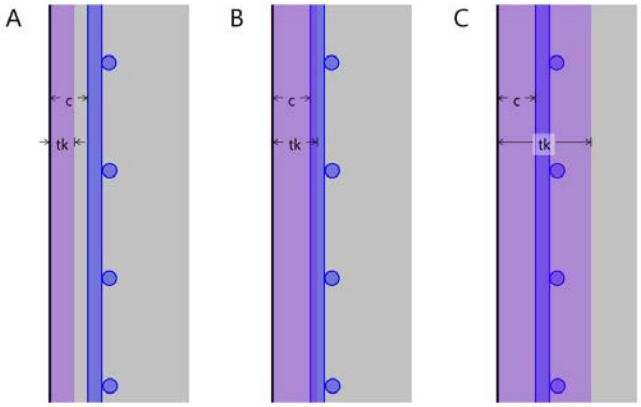


Abb. 9 Fallunterscheidung möglicher Resultate der Messung der Tiefe Karbonatisierungsfront (tk) und der Bewehrungsüberdeckung (c)
[B&H]

Vor allem, aber nicht nur, auf den vertikalen Fassadenbetonflächen auf dem begehbaren Dach, zeigen sich **Risse und oberflächennahe Abplatzungen des Betons**, ohne dass die darunterliegende Bewehrung korrodiert ist, siehe Abb. 10.



Abb. 10 oberflächennahe Abplatzungen des Betons, ohne, dass die Bewehrung darunter korrodiert (exemplarische Aufnahme)
[Aufnahme aus [11]]

Die Ursache für dieses Schadenbild kann rein visuell nicht verlässlich bestimmt werden. Es braucht auch hier weitere materialtechnologische Untersuchungen.

In den **Sockelbereichen**, die an begehbare Aussenflächen grenzen, welche im Winter gesalzen werden, kann ein weiterer Schadenmechanismus auftreten. Es handelt sich um die chloridinduzierte Bewehrungskorrosion.
Das Chlorid aus den Tausalzen dringt mit Hilfe von Wasser in das Betongefüge ein und löst lokal die Passivierungsschicht der Bewehrung auf, so dass es zur «Lochfrasskorrosion» kommen kann. Diese Korrosionsart schreitet rasch voran und findet lokal sehr begrenzt statt, so dass nur wenige Korrosionsprodukte (Rost) entstehen und es zu keinen Betonabplatzungen oder Hohlstellen kommt. Anders, als die Bewehrungskorrosion infolge karbonatisiertem Beton, ist sie von aussen nicht visuell erkennbar, kann aber zum vollständigen Verlust des Bewehrungsquerschnittes führen. In den Sockelbereichen sind ebenfalls zusätzliche materialtechnologische Untersuchungen empfohlen, so dass dieser Schadenmechanismus überprüft und das Schadenausmass definiert werden können.

Die **Fertigbetonelemente** (Sturz und Brüstungen) zwischen den Ortbetonfassadenstützen weisen kaum Schäden auf. Es sind nur vereinzelt punktuelle Korrosionsflecken erkennbar. Von unten betrachtet wirkt es so, als würden einzelne Fertigbetonelemente (Sturz und Brüstungen) sich gegen die Elementmitte hin nach aussen biegen («bauchen»). Ob es sich bei dieser Wahrnehmung um eine

optische Täuschung handelt, oder ob es wirklich zu einer Verformung gekommen ist, bedarf weiterer Untersuchungen.

4.2 Einstellhalle

Der Hartbetonbelag des Einstellhallenbodens weist vereinzelt feine Risse auf. Eine Untersuchung auf Hohlstellen wurde nicht durchgeführt. Bei einzelnen Stützenfüssen sind Spuren von liegengebliebenen, chloridhaltigem Wasser zu finden (s. Abb. 11). Ein Indiz, dass die sogenannte chloridinduzierte Bewehrungskorrosion, ein Schadensmechanismus welche bei Einstellhallen häufig vorkommt, auftreten kann. Das Chlorid aus den Tausalzen der Strasse gelangt mit den Fahrzeugen in die Einstellhalle, dringt mit Hilfe von Wasser in das Betongefüge ein und löst lokal die Passivierungsschicht der Bewehrung auf, so dass es zu «Lochfrasskorrosion» kommen kann. Diese Korrosionsart schreitet rasch voran und findet lokal sehr begrenzt statt, so dass nur wenige Korrosionsprodukte (Rost) entstehen und es zu keinen Betonabplatzungen oder Hohlstellen kommt. Anders als die Bewehrungskorrosion infolge karbonatisiertem Beton, ist sie von aussen visuell nicht erkennbar, kann aber zum vollständigen Verlust des Bewehrungsquerschnittes führen. Bei den Stützenfüssen und je nach statischem System auch in der Bodenplatte sind ebenfalls zusätzliche materialtechnologische Untersuchungen empfohlen, so dass ein allfälliger Schadenmechanismus festgelegt und das Schadenausmass definiert werden können.

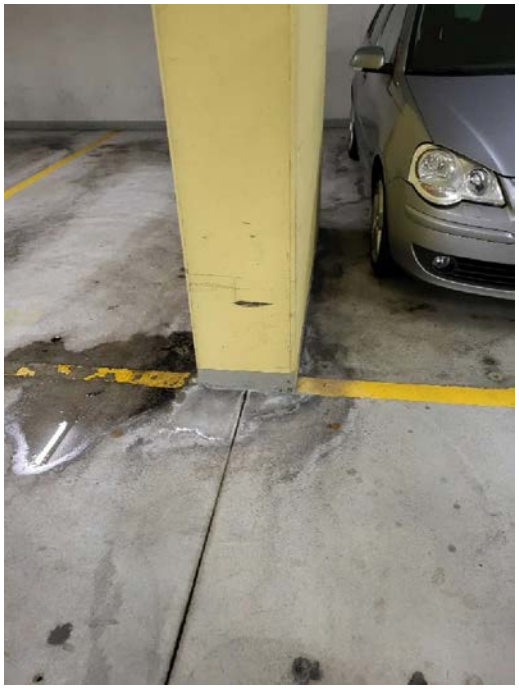


Abb. 11 Spuren von liegengebliebenen, chloridhaltigem Wasser bei einem Stützenfuss (exemplarische Aufnahme)
[Aufnahme aus [11]]

5. Zustandsbeurteilung

Die Zustandsbeurteilung der rein visuellen Erfassung wird mit den bekannten Beurteilungsskalen der SIA Dokumentation D0240 [5] und des ASTRA [6] vorgenommen. Die Zustandsklassen sind in der nachfolgenden Tab. 1 beschrieben.

Zustands-klasse (ZK)	Zustands-bezeich-nung	Zustandscharakterisierung	Massnahmenempfehlung
1	gut	"schadfrei", keine nennenswerten Mängel, Schwachstellen und Schäden	keine Massnahmen in der laufenden Erhaltungsperiode
2	annehmbar	"mässig", kleinere Mängel, Schwachstellen und Schäden	kann, muss aber nicht in der laufenden Erhaltungsperiode instand gesetzt werden
3	schadhaft	"ungenügend", erhebliche Mängel, Schwachstellen und Schäden	Instandsetzung in der laufenden Erhaltungsperiode erforderlich
4	schlecht	"gefährlich", grosse Mängel, Schwachstellen und Schäden, Gefährdung der Tragsicherheit	rasche Instandsetzung, Verstärkung oder Ersatz in den nächsten Jahren bzw. ergänzende Sicherheitsmassnahmen mit anschliessender Instandsetzung, Verstärkung oder Ersatz in der laufenden Erhaltungsperiode
5	alarmierend	starke Beschädigung oder Zerstörung, akute Gefährdung der Tragsicherheit	sichernde Sofortmassnahmen mit anschliessender Instandsetzung, Verstärkung oder Ersatz
9	keine Aussage	nicht überprüfbar, es konnte keine Beurteilung vorgenommen werden (bspw. wenn das Bauteil, der Bauteilbereich etc. nicht einsehbar ist)	

Tab. 1 Zusammenfassung Zustandsbeurteilung und Zuteilung Zustandsklassen
[[5] und [6]]

5.1 Fassade

Die betrachteten Fassadenbetonflächen werden nach der rein visuellen Erfassung gesamthaft der Zustandsklasse 3 «schadhaft» zugeteilt. In der nachfolgenden Tab. 2 sind die Schäden je Bauwerksteil stichwortartig beschrieben und in die entsprechende Zustandsklasse zugeteilt.

Bauwerksteil	Beschreibung Schäden	Beurteilung Zustandsklasse	
Ortbetonfassade	_ Farbschicht/Oberflächenschutzsystem mit flächigen Löchern bei vermutlich bestehenden Poren und Lunkern, inkl. weggebrochener Zementhaut _ lokale Hohlstellen, Abplatzungen und freiliegende, korrodierte Stäbe (bis KG 4, nach SIA 269/2:2011, Tab. 4), Schadenmechanismus: Bewehrungskorrosion infolge karbonatisiertem Beton _ Risse und oberflächennahe Abplatzungen des Betons, ohne dass die Bewehrung darunter korrodiert _ vermuteter Chlorideintrag in den Sockelbereichen der begehbaren Aussenflächen (durch Salzen im Winter)	3	schadhaft
Ortbetonfassadenstützen	_ Farbschicht/Oberflächenschutzsystem mit flächigen Löchern bei vermutlich bestehenden Poren und Lunkern, inkl. weggebrochener Zementhaut _ Diverse Hohlstellen, Abplatzungen und freiliegende, korrodierte Stäbe (bis KG 4, nach SIA 269/2:2011, Tab. 4), Schadenmechanismus: Bewehrungskorrosion infolge karbonatisiertem Beton _ vermuteter Chlorideintrag in den Sockelbereichen der begehbaren Aussenflächen (Salzen im Winter)	4	schlecht
Fertigbetonelemente	_ punktuelle Korrosionsflecken _ mögliche Verformung in Elementmitte (Bauchen)	2	annehmbar
Gesamt		**3**	**schadhaft**

Tab. 2 Zusammenfassung Zustandsbeurteilung und Zuteilung Zustandsklassen Fassade

5.2 Einstellhalle

Die betrachteten Betonflächen in der Einstellhalle werden nach der rein visuellen Erfassung gesamthaft der Zustandsklasse 2 «annehmbar» zugeteilt. In der nachfolgenden Tab. 3 sind die Schäden je Bauwerksteil stichwortartig beschrieben und in die entsprechende Zustandsklasse zugeteilt.

Bauwerksteil	Beschreibung Schäden	Beurteilung Zustandsklasse	
Bodenbelag	_ vereinzelt feine Risse	2	annehmbar
Stützenfüsse	_ Spuren von liegengebliebenen, chloridhaltigem Wasser, vermuteter Chlorideintrag in die Stützenfüsse (durch Salzen der Strassen im Winter)	2	annehmbar
Gesamt		**2**	**annehmbar**

Tab. 3 Zusammenfassung Zustandsbeurteilung und Zuteilung Zustandsklassen Einstellhalle

6. Betoninstandsetzungsmassnahmen

6.1 Grobbeschreibung der Betoninstandsetzungsmassnahmen

Grob beschrieben lassen sich die geplanten notwendigen Betoninstandsetzungsmassnahmen in drei Massnahmen unterteilen (s. Tab. 4).

Massnahme	Beschreibung	Bereich
BIS_M1	Abtrag Zementhaut und Applikation Spachtel und Oberflächenschutzsystem	gesamte Fassadenfläche
BIS_M2	Betonersatz in Bereichen mit Bewehrungskorrosion	bei Schad- und Hohlstellen Fassadenfläche
BIS_M3	Betonersatz Stützenfüsse ESH	einzelne Stützenfüsse ESH

Tab. 4 Übersicht Betoninstandsetzungsmassnahmen

Über die gesamte Fassadenfläche soll ein Oberflächenschutzsystem erstellt werden, um die Bewehrung vor weiterer Korrosion zu schützen, in dem der Eintrag von Wasser und Schadstoffen minimiert wird (s. BIS_M1 in Abb. 12). Dafür soll die bestehende Farbe/Oberflächenschutzsystem abgetragen werden bis und mit der Zementhaut des Konstruktionsbeton. Die gesamte Fläche wird visuell und akustisch auf Schad- und Hohlstellen untersucht. Die gefundenen Stellen werden markiert und von der Bauleitung kontrolliert und für den Betonersatz freigegeben (BIS_M2, wird nachfolgend detailliert beschrieben). Nach erfolgtem Betonersatz wird die gesamte Fläche mit einem Spachtel und einem Oberflächenschutzsystem (OS 2/4) versehen. Es wird empfohlen für die Wahl der Produkte und des definitiven Aufbaus und Oberflächenrekonstruktion des Spachtels, wie beispielsweise Brettholzstruktur, Musterflächen im Bauprojekt vorzunehmen und zusammen mit der Bauherrschaft und Architektur zu bewerten, um so ein möglichst für alle Beteiligten zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen.

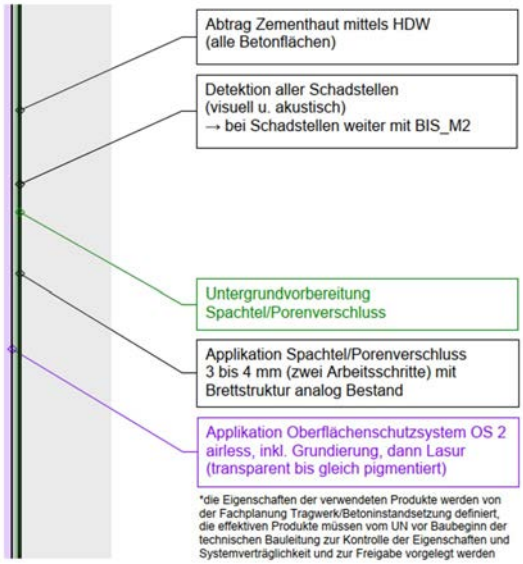


Abb. 12 Schema BIS_M1
[B&H]

In den gefundenen Schad- und Hohlstellen ist ein klassischer Betonersatz erforderlich (BIS_M2, s. Abb. 13). Dafür wird je nach Bereich der Beton bis hinter die erste oder bis hinter die zweite Bewehrungslage abgetragen. Der Zustand der korrodierten Bewehrung wird im Anschluss von der Bauleitung beurteilt. Je nach Korrosionsgrad [gem. SIA 269/2:2011, Tab. 4] wird die Bewehrung entweder gereinigt und mit Korrosionsschutz versehen oder ersetzt und mit Korrosionsschutz versehen. Zur detaillierten Planung des Schadenausmasses sind weitere materialtechnologische Untersuchungen, wie beispielsweise Messung des Chloridgehalts in den Sockelbereichen, Karbonatisierungstiefe über die gesamte Fassadenfläche und die Messung der Bewehrungsüberdeckung notwendig. Zudem muss die Ursache für die oberflächennahen Hohlstellen und Abplatzungen ohne darunter liegende korrodierte Bewehrung gefunden werden. Dafür braucht es weitere materialtechnologische Untersuchungen wie beispielsweise Dünnschliff / Mikroskopie.

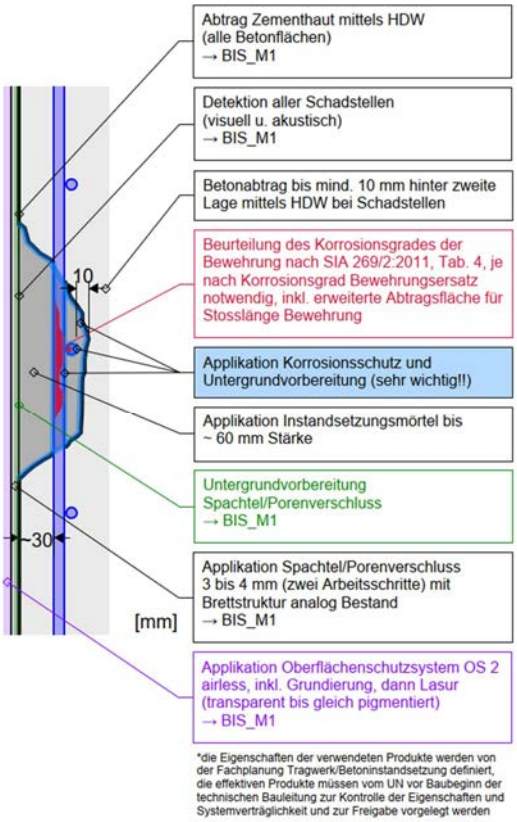


Abb. 13 Schema BIS_M2
[B&H[11]]

In der Einstellhalle wird bisher nur die minimal notwendige Massnahme beschrieben, welche bisher aufgrund der visuellen Zustandserfassung erkannt werden konnte. Es ist anzunehmen, dass bei zunehmenden Detaillierungsgrad der Planung und Untersuchungen noch weitere Massnahmen folgen. Eine Schätzung der Kosten wurde in der Grobkostenschätzung des Vorprojekts berücksichtigt. Die Planung der Massnahmen für die bestehende Einstellhalle muss eng mit der Planung des neuen Bereichs der Einstellhalle erfolgen. Besonders der Wasserabfluss muss über beide Bereiche gewährleistet werden, da stehendes, chloridhaltiges Wasser eine grosse Gefahr für Betontragstrukturen bedeutet, wie in Kap. 4.2 beschrieben.

Je nach Wahl der Gestaltung des Bodenbelages variieren auch die Betoninstandsetzungsmassnahmen für die Stützenfüsse. In BIS_M3 (s. Abb. 14) werden rein die Betonersatzarbeiten an den Stützenfüssen, welche chloridinduzierte Bewehrungskorrosion aufweisen können, beschrieben. Zur Festlegung der betroffenen Stützen sind materialtechnologische Untersuchungen (z.B. Potentialfeldmessungen) notwendig. Wir empfehlen alle Stützenfüsse vor künftigen Chlorideintrag mittels geeignetem Oberflächenschutzsystem zu schützen. Des Weiteren sind auch Untersuchungen notwendig um den Zustand des bestehenden Hartbetonbelages zu erfassen, wie beispielsweise Messung der Haftzugfestigkeit zum Konstruktionsbeton.

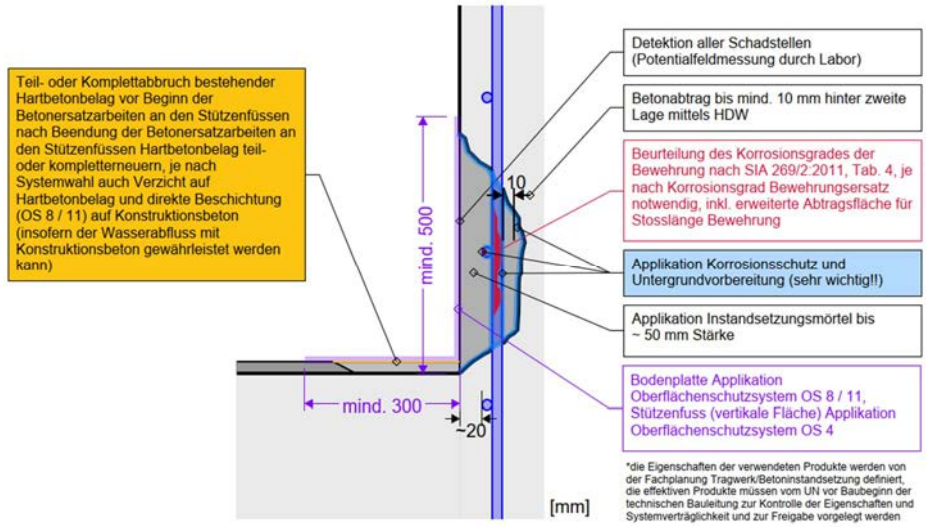


Abb. 14 Schema BIS_M3
[B&H]

6.2 Grobkosten der Betoninstandsetzungsmassnahmen

Die Kosten der beschriebenen Betoninstandsetzungsmassnahmen sind in der Grobkostenschätzung des Vorprojekts enthalten.

6.3 weiteres Vorgehen (Bauprojekt)

Die in den vorherigen Kapiteln bereits erwähnten nächsten Schritte werden in der nachfolgenden Tab. 5 zusammengefasst.

Handlung	Zweck	Zeitpunkt
Messung Karbonatisierungstiefe und Bewehrungsüberdeckung Fassade	Abschätzung des Schadenpotentials und -ausmasses der Fassade	so bald als möglich (Bauprojekt)
Messung Chloridgehalt und Bewehrungsüberdeckung Sockelbereiche Fassade	Abschätzung des Schadenpotentials und -ausmasses der Sockelbereiche	so bald als möglich (Bauprojekt)
Untersuchungen oberflächennahe Hohlstellen und Abplatzungen (Dünnschliff / Mikroskopie)	Abschätzung des Schadenpotentials und -ausmasses, Planung weiterer Massnahmen	so bald als möglich (Bauprojekt)
Überprüfung und Sondierungsfenster Verankerung und Bauchung Fertigelemente Fassade	Abschätzung des Schadenpotentials und -ausmasses, Planung weiterer Massnahmen	so bald als möglich (Bauprojekt)
Musterflächen	zur Wahl und Definierung des definitiven Oberflächenschutzes der Fassade	so bald als möglich (Bauprojekt)
weitere Untersuchungen ESH (Hohlstellen und Haftzugfestigkeit) und detaillierte Planung zusammen mit Architektur neuer Teil ESH	Abschätzung des Schadenpotentials und -ausmasses, Planung weiterer Massnahmen	so bald als möglich (Bauprojekt)
Potentialfeldmessungen Stützenfüsse	Abschätzung des Schadenpotentials und -ausmasses	wenn machbar ebenfalls im Bauprojekt, notfalls möglich auch noch zu Beginn der Ausführung

Tab. 5 Übersicht nächste Schritte Betoninstandsetzungsmassnahmen

Die Kosten für sämtliche Materialuntersuchungen und Musterflächen sind ebenfalls in der Grobkostenschätzung des Vorprojekts erfasst.

Gemeindehaus Fällanden
Tragkonstruktion - Kostenschätzung

Genauigkeit Kostenschätzung +/- 15%

Preisbasis Januar 2026

Grundlagen
- Architektenpläne Camenzind Bosshard Architekten, Planstand 20.01.2026
- Konzept Umbau Bestand / Massnahmenpläne, Vorprojekt, Basler&Hofmann, 22.01.2026

Annahmen
- Bewehrungsstahl Neubau CHF 1.80/kg resp. Umbau CHF 3.20/kg (gemäss Baumeisterangebote Vergleichsobjekte)
- Annahme Verstärkungen mit CFK-Lamellen infolge Durchbrüche HLKSE: 2.OG + 1.OG je 40m1, EG bis 2.UG je 100m1
- Instandsetzung Brandschutz ist eingerechnet für Bereiche wo R60 gemäss Eurocode nicht erfüllt ist

Nicht enthalten
- Allgemeine Baustelleninstallation
- Abbrucharbeiten von nicht statischen Bauteilen
- Abbrucharbeiten von Umgebungsbauteilen
- Rückbau von Dachaufbauten u.a auch auf Decke SanHIST
- Flachdachabdichtungen, Dachaufbau
- Mauerwerk, Hartbetonbeläge, Zementüberzüge, Bodenaufbauten
- Fassadenkonstruktion, Dämmung (insb. Perimeterdämmung Bodenplatte und Aussenwände)
- Lichtschächte und Fassadenelement aus Beton (vorfabrizierte Elemente)
- Abbruch und Wiederherstellung Bodenplatte im Bereich von allfälligen neuen Grundleitungen (unter Gebäude)
- Brand- und Korrosionsschutz bei Stahlbauteilen
- Leichtbau- und Gipsständerwände

Zuschläge
- Kleinpositionen (nicht erfasste Positionen) der Tragkonstruktion wie Einlagen und Aussparungen, Spriessungen, Stirnschalungen, Betonnachbehandlung, Winterbaumassnahmen, Massnahmen für die Qualitätssicherung, Arbeitsfugen, spezielle Bewehrungsanschlüsse und Regiearbeiten als Zuschlag zur jeweiligen BKP-Position 15%
- Baumeisterinstallation als Anteil der gesamten Arbeiten 10%
- Unvorhergesehenes als Anteil der gesamten Arbeiten 0%

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
112		***Abbrüche***					***348'788.-***
		Alle Bauteile					*275'722.-*
	DG_M1	Vergrösserung best. Lift					*11'248.-*
		Decke d=19cm		1.1 m3	1'000	1'131.-	
		Wand Beton d=24cm		7.9 m3	1'200	9'425.-	
		Wand MW d=15cm		1.4 m3	500	693.-	
	2.OG_M1	Vergrösserung best. Lift					*2'702.-*
		Decke d=26cm		0.7 m3	1'000	702.-	
		Wand Beton d=18cm		0.8 m3	1'200	1'010.-	
		Wand MW d=18cm		2.0 m3	500	990.-	
	2.OG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*1'287.-*
		Wand MW d=18cm		2.6 m3	500	1'287.-	
	2.OG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*660.-*
		Wand MW d=12cm		1.3 m3	500	660.-	
	1.OG_M1	Vergrösserung best. Lift					*2'702.-*
		Decke d=26cm		0.7 m3	1'000	702.-	
		Wand Beton d=18cm		0.8 m3	1'200	1'010.-	
		Wand MW d=18cm		2.0 m3	500	990.-	
	1.OG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*1'287.-*
		Wand MW d=18cm		2.6 m3	500	1'287.-	
	1.OG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*660.-*
		Wand MW d=12cm		1.3 m3	500	660.-	
	EG_M1	Vergrösserung best. Lift					*2'702.-*
		Decke d=26cm		0.7 m3	1'000	702.-	
		Wand Beton d=18cm		0.8 m3	1'200	1'010.-	
		Wand MW d=18cm		2.0 m3	500	990.-	
	EG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*1'287.-*

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
		Wand MW d=18cm		2.6 m3	500	1'287.-	
	EG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*660.-*
		Wand MW d=12cm		1.3 m3	500	660.-	
	EG_M10	Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand					*3'623.-*
		Wand Beton d=18cm		3.0 m3	1'200	3'623.-	
	EG_M11	Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand					*2'495.-*
		Wand Beton d=18cm		2.1 m3	1'200	2'495.-	
	EG_M13	Türöffung in tragende MW-Wand					*701.-*
		Wand MW d=15cm		1.4 m3	500	701.-	
	EG_M14	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*330.-*
		Wand MW d=12cm		0.7 m3	500	330.-	
	EG_M16	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*206.-*
		Wand MW d=15cm		0.4 m3	500	206.-	
	EG_M17	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand					*720.-*
		Wand MW d=15cm		1.4 m3	500	720.-	
	EG_M19	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand					*768.-*
		Wand MW d=12cm		1.5 m3	500	768.-	
	EG_M20	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand					*1'008.-*
		Wand MW d=15cm		2.0 m3	500	1'008.-	
	EG_M22	Verbreiterung Durchgang Bibliothek					*1'904.-*
		Wand Beton d=18cm		1.1 m3	1'200	1'296.-	
		Best. Stahlträger und best. Stahlstütze		608 kg	1	608.-	
	EG_M23	Rückbau bestehende Konstruktion und Neubau Bibliothek					*5'000.-*
		Best. Stahlträger und best. Stahlstütze		5'000 kg	1	5'000.-	
	EG_M24	Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand / Stützen					*1'212.-*
		Wand und Stützen Beton d=18cm		1.0 m3	1'200	1'212.-	
	EG_M26	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*832.-*
		Wand MW d=12cm		1.7 m3	500	832.-	
	1.UG_M1	Vergrösserung best. Lift					*2'702.-*
		Decke d=26cm		0.7 m3	1'000	702.-	
		Wand Beton d=18cm		0.8 m3	1'200	1'010.-	
		Wand MW d=18cm		2.0 m3	500	990.-	
	1.UG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*1'287.-*
		Wand MW d=18cm		2.6 m3	500	1'287.-	
	1.UG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*660.-*
		Wand MW d=12cm		1.3 m3	500	660.-	
	1.UG_M12	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*309.-*
		Wand MW d=15cm		0.6 m3	500	309.-	
	1.UG_M13	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*206.-*
		Wand MW d=15cm		0.4 m3	500	206.-	
	1.UG_M14	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wände UG					*4'010.-*
		Wand MW d=12cm		3.6 m3	500	1'782.-	
		Wand MW d=18cm		4.5 m3	500	2'228.-	
	1.UG_M16	Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonstützen					*324.-*
		Stützen Beton 15x30cm		0.3 m3	1'200	324.-	
	1.UG_M17	Rückbau best. Treppenzugang, Neue Aussentreppe erstellen					*30'100.-*
		Treppen		15.0 m3	800	12'000.-	
		Decke / Podest d=20cm		9.7 m3	1'000	9'700.-	
		Wand Beton d=20cm		8.4 m3	1'000	8'400.-	
	1.UG_M21	Neue Türaussparung in Betonwand erstellen					*3'696.-*
		Wand Beton d=35cm		3.1 m3	1'200	3'696.-	

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
	1.UG_M22	Neue Türaussparung in Betonwand erstellen					*2'112.-*
		Wand Beton d=20cm		1.8 m3	1'200	2'112.-	
	1.UG_M23	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*300.-*
		Wand MW d=30cm		0.6 m3	500	300.-	
	1.UG_M24	Rückbau und Ersatzmassnahmen SanHist 1					*64'800.-*
		Wand Beton d=20cm		54.0 m3	1'200	64'800.-	
	1.UG_M25	Rückbau und Ersatzmassnahmen SanHist 2					*19'440.-*
		Wand Beton d=20cm		16.2 m3	1'200	19'440.-	
	1.UG_M26	Rückbau und Ersatzmassnahmen SanHist Installationstrakt					*65'077.-*
		Wand Beton d=25cm		7.7 m3	1'200	9'240.-	
		Wand Beton d=30cm		2.9 m3	1'200	3'528.-	
		Wand Beton d=35cm		25.5 m3	1'200	30'576.-	
		Wand Beton d=120cm		8.7 m3	1'200	10'483.-	
		Decke d=25cm		11.3 m3	1'000	11'250.-	
	1.UG_M1	Vergrösserung best. Lift					*3'356.-*
		Decke d=26cm		0.7 m3	1'000	702.-	
		Wand Beton d=18cm		1.1 m3	1'200	1'340.-	
		Wand MW d=18cm		2.6 m3	500	1'314.-	
	1.UG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*1'708.-*
		Wand MW d=18cm		3.4 m3	500	1'708.-	
	1.UG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*876.-*
		Wand MW d=12cm		1.8 m3	500	876.-	
	2.UG_M1	Vergrösserung best. Lift					*2'702.-*
		Decke d=26cm		0.7 m3	1'000	702.-	
		Wand Beton d=18cm		0.8 m3	1'200	1'010.-	
		Wand MW d=18cm		2.0 m3	500	990.-	
	2.UG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*1'287.-*
		Wand MW d=18cm		2.6 m3	500	1'287.-	
	2.UG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand					*660.-*
		Wand MW d=12cm		1.3 m3	500	660.-	
	2.UG_M8	Neues Fluchttreppenhaus					*17'520.-*
		Wand Beton d=20cm		9.6 m3	1'200	11'520.-	
		Bodenplatte / Treppe Beton d=25cm		5.0 m3	1'200	6'000.-	
	2.UG_M9	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wände					*1'875.-*
		Wand MW d=15cm		3.8 m3	500	1'875.-	
	2.UG_M26	Rückbau und Ersatzmassnahmen SanHist Installationstrakt					*6'720.-*
		Wand Beton d=20cm		5.6 m3	1'200	6'720.-	
		Kleinpositionen					*41'358.-*
		Zwischentotal CHF exkl. MWSt.				275'722	
		Zuschlag für nicht erfasste Positionen			15%	41'358	
		Baumeisterinstallation					*31'708.-*
		Zwischentotal CHF exkl. MWSt.				317'080	
		Baumeisterinstallation			10%	31'708	
		Unvorhergesehenes					*.-*
		Zwischentotal CHF exkl. MWSt.				348'788	
		Unvorhergesehenes			0%	-	

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
211		***Baumeisterarbeiten***					***1'800'379.-***
		Alle Bauteile					*1'423'225.-*
	DG_M1	Vergrösserung best. Lift					*13'241.-*
		Wandschalung Typ 2		50.0 m2	100	5'000	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	5.0 m3	350	1'750	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	700 kg	3.20	2'240	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		95 Stk.	20	1'893	
		Deckenschalung Typ 2		6.0 m2	100	600	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	1.2 m3	350	420	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	168 kg	3.20	538	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		40 Stk.	20	800	
	2.OG_M1	Vergrösserung best. Lift					*8'838.-*
		Wandschalung Typ 2		41.0 m2	100	4'100	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	4.1 m3	350	1'435	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	574 kg	3.20	1'837	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		73 Stk.	20	1'467	
	2.OG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*8'682.-*
		Wandschalung Typ 2		29.0 m2	100	2'900	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	3.6 m3	350	1'269	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	544 kg	3.20	1'740	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		139 Stk.	20	2'773	
	2.OG_M3	Neue Betonwand (Erdbeben)					*11'080.-*
		Wandschalung Typ 2		32.0 m2	100	3'200	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	4.0 m3	350	1'400	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	600 kg	3.20	1'920	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		228 Stk.	20	4'560	
	2.OG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*7'130.-*
		Wandschalung Typ 2		24.0 m2	100	2'400	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	3.0 m3	350	1'050	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	450 kg	3.20	1'440	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		112 Stk.	20	2'240	
	2.OG_M5	Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 1					*10'800.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Stützen		27.0 m2	400	10'800	
	2.OG_M6	Brandschutzertüchtigung Betonträger Haupttrakt Teil 1					*29'200.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Betonträger		73.0 m2	400	29'200	
	2.OG_M7	CFK-Lamellen infolge Durchbrüche HLKSE					*4'000.-*
		CFK-Lamellen		40.0 m1	100	4'000.-	
	1.OG_M1	Vergrösserung best. Lift					*8'838.-*
		Wandschalung Typ 2		41.0 m2	100	4'100	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	4.1 m3	350	1'435	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	574 kg	3.20	1'837	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		73 Stk.	20	1'467	
	1.OG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*8'682.-*
		Wandschalung Typ 2		29.0 m2	100	2'900	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	3.6 m3	350	1'269	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	544 kg	3.20	1'740	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		139 Stk.	20	2'773	
	1.OG_M3	Neue Betonwand (Erdbeben)					*11'080.-*
		Wandschalung Typ 2		32.0 m2	100	3'200	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	4.0 m3	350	1'400	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	600 kg	3.20	1'920	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		228 Stk.	20	4'560	
	1.OG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*7'130.-*
		Wandschalung Typ 2		24.0 m2	100	2'400	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	3.0 m3	350	1'050	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	450 kg	3.20	1'440	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		112 Stk.	20	2'240	
	1.OG_M5	Schliessen bestehende Wandaussparungen (Erdbeben)					*4'203.-*
		Wandschalung Typ 2		10.0 m2	100	1'000	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	1.0 m3	350	350	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	150 kg	3.20	480	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		119 Stk.	20	2'373	

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
	1.OG_M6	Vorgespannte Lamellen an MW-Wänden Haupttrakt Süd (Erdbeben)					*72'000.-*
		Vorgespannte CFK-Lamellen		12 Stk.	6'000	72'000	
	1.OG_M7	Schliessen bestehendes Fensterband					*6'542.-*
		Wandschalung Typ 2		13.0 m2	100	1'300	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	1.6 m3	350	569	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	244 kg	3.20	780	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		195 Stk.	20	3'893	
	1.OG_M8	Neues Fluchttreppenhaus					*24'530.-*
		Wandschalung Typ 2		78.0 m2	100	7'800	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	9.8 m3	350	3'413	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	1'365 kg	3.20	4'368	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		37 Stk.	20	733	
		Deckenschalung Typ 2		24.0 m2	100	2'400	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	4.8 m3	350	1'680	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	120	576 kg	3.20	1'843	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		115 Stk.	20	2'293	
	1.OG_M9	Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 1					*10'800.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Stützen		27.0 m2	400	10'800	
	1.OG_M10	Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 2					*3'200.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Stützen		8.0 m2	400	3'200	
	1.OG_M11	CFK-Lamellen infolge Durchbrüche HLKSE					*4'000.-*
		CFK-Lamellen		40.0 m1	100	4'000.-	
	EG_M1	Vergrösserung best. Lift					*8'838.-*
		Wandschalung Typ 2		41.0 m2	100	4'100	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	4.1 m3	350	1'435	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	574 kg	3.20	1'837	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		73 Stk.	20	1'467	
	EG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*8'682.-*
		Wandschalung Typ 2		29.0 m2	100	2'900	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	3.6 m3	350	1'269	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	544 kg	3.20	1'740	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		139 Stk.	20	2'773	
	EG_M3	Neue Betonwand (Erdbeben)					*11'080.-*
		Wandschalung Typ 2		32.0 m2	100	3'200	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	4.0 m3	350	1'400	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	600 kg	3.20	1'920	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		228 Stk.	20	4'560	
	EG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*7'130.-*
		Wandschalung Typ 2		24.0 m2	100	2'400	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	3.0 m3	350	1'050	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	450 kg	3.20	1'440	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		112 Stk.	20	2'240	
	EG_M5	Schliessen bestehende Wandaussparungen (Erdbeben)					*4'203.-*
		Wandschalung Typ 2		10.0 m2	100	1'000	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	1.0 m3	350	350	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	150 kg	3.20	480	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		119 Stk.	20	2'373	
	EG_M6	Vorgespannte Lamellen an MW-Wänden Haupttrakt Süd (Erdbeben)					
		Vorgespannte CFK-Lamellen			In Pos. 1.OG_M6 enthalten		
	EG_M7	Vorgespannte Lamellen an MW-Wänden Nebentrakt (Erdbeben)					*24'000.-*
		Vorgespannte CFK-Lamellen		4 Stk.	6'000	24'000	
	EG_M8	Neues Fluchttreppenhaus					*26'296.-*
		Wandschalung Typ 2		78.0 m2	100	7'800	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	9.8 m3	350	3'413	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	1'365 kg	3.20	4'368	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		37 Stk.	20	733	
		Deckenschalung Typ 2		19.0 m2	100	1'900	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	3.8 m3	350	1'330	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	120	456 kg	3.20	1'459	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		115 Stk.	20	2'293	
		Vorfabriziertes Treppenelement aus Beton		1.0 Stk.	3'000	3'000.-	

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
	EG_M9	Vorgespannte Lamellen an MW-Wänden Polizeitrakt (Erdbeben)					*60'000.-*
		Vorgespannte CFK-Lamellen		10 Stk.	6'000	60'000	
	EG_M10	Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand EG					*15'335.-*
		Stahlträger HEB450		1'043 kg	12	12'517	
		Stahlstützen RRW180x180-8, 2 Stk.		235 kg	12	2'818	
	EG_M11	Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand EG					*11'437.-*
		Stahlträger HEB450		718 kg	12	8'618	
		Stahlstützen RRW180x180-8, 2 Stk.		235 kg	12	2'818	
	EG_M12	Schliessen Aussparungen in Betonwand					*5'356.-*
		Schalung Typ 2		20.0 m2	100	2'000	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	18	1.8 m3	350	630	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	252 kg	3.20	806	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		96 Stk.	20	1'920	
	EG_M13	Türöffung in tragende MW-Wand					*4'595.-*
		Stahlträger HEB240		283 kg	12	3'395	
		Auflager für Stahlträger		4 Stk.	300	1'200	
	EG_M14	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*6'511.-*
		Schalung Typ 2		17.0 m2	100	1'700	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	12	1.0 m3	350	357	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	143 kg	3.20	457	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		40 Stk.	20	800	
		Stahlträger HEB240		166 kg	12	1'997	
		Auflager für Stahlträger		4 Stk.	300	1'200	
	EG_M15	Schliessen Aussparungen in Betonwand					*3'113.-*
		Schalung Typ 2		16.0 m2	100	1'600	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	12	1.0 m3	350	336	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	134 kg	3.20	430	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		37 Stk.	20	747	
	EG_M16	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*2'824.-*
		Schalung Typ 2		6.0 m2	100	600	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	15	0.5 m3	350	158	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	63 kg	3.20	202	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		13 Stk.	20	267	
		Stahlträger HEB240		83 kg	12	998	
		Auflager für Stahlträger		2 Stk.	300	600	
	EG_M17	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand					*7'514.-*
		Stahlträger HEB340		576 kg	12	6'914	
		Auflager für Stahlträger		2 Stk.	300	600	
	EG_M18	Neuer Lift					*5'948.-*
		Wandschalung Typ 2		27.0 m2	100	2'700	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	2.7 m3	350	945	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	378 kg	3.20	1'210	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		55 Stk.	20	1'093	
	EG_M19	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand EG					*11'487.-*
		Stahlträger HEB450		684 kg	12	8'208	
		Stahlstützen RRW180x180-8, 2 Stk.		273 kg	12	3'279	
	EG_M20	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand EG					*11'898.-*
		Stahlträger HEB450		718 kg	12	8'618	
		Stahlstützen RRW180x180-8, 2 Stk.		273 kg	12	3'279	
	EG_M21	Vorgespannte Lamellen an MW-Wänden Bibliothek (Erdbeben)					*24'000.-*
		Vorgespannte CFK-Lamellen		4 Stk.	6'000	24'000	
	EG_M22	Verbreiterung Durchgang Bibliothek					*31'631.-*
		Stahlträger HEB500		2'057 kg	12	24'684	
		Stahlstützen RRW250x250-8, 3 Stk.		579 kg	12	6'947	
	EG_M23	Rückbau bestehende Konstruktion und Neubau Bibliothek					*61'667.-*
		Wandschalung Typ 2		129.0 m2	100	12'900	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	12.9 m3	350	4'515	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	1'806 kg	3.20	5'779	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		93 Stk.	20	1'867	

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
		Deckenschalung Typ 2		96.0 m2	100	9'600	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	30	28.8 m3	350	10'080	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	120	3'456 kg	3.20	11'059	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		293 Stk.	20	5'867	
	EG_M24	Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand / Stützen					*7'721.-*
		Stahlträger HEB360		336 kg	12	4'032	
		Stahlstützen RRW180x180-8, 2 Stk.		307 kg	12	3'689	
	EG_M25	Neue Betonwand (Erdbeben)					*8'777.-*
		Wandschalung Typ 2		37.0 m2	100	3'700	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	4.6 m3	350	1'619	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	648 kg	3.20	2'072	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		69 Stk.	20	1'387	
	EG_M26	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*8'149.-*
		Wandschalung Typ 2		32.0 m2	100	3'200	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	3.2 m3	350	1'120	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	480 kg	3.20	1'536	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		115 Stk.	20	2'293	
	EG_M27	Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 1					*12'400.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Stützen		31.0 m2	400	12'400	
	EG_M28	Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 2					*3'200.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Stützen		8.0 m2	400	3'200	
	EG_M29	Brandschutzertüchtigung Decke Korridor Haupttrakt Teil 1					*17'500.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Deckenuntersicht		70.0 m2	250	17'500	
	EG_M30	CFK-Lamellen infolge Durchbrüche HLKSE					*10'000.-*
		CFK-Lamellen		100.0 m1	100	10'000.-	
	1.UG_M1	Vergrösserung best. Lift					*11'338.-*
		Wandschalung Typ 2		41.0 m2	100	4'100	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	4.1 m3	350	1'435	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	574 kg	3.20	1'837	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		73 Stk.	20	1'467	
		Stahllamellen zur Lasteinleitung in Decke		10 m	250	2'500	
	1.UG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*12'682.-*
		Wandschalung Typ 2		29.0 m2	100	2'900	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	3.6 m3	350	1'269	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	544 kg	3.20	1'740	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		139 Stk.	20	2'773	
		Stahllamellen zur Lasteinleitung in Decke		16 m	250	4'000	
	1.UG_M3	Neue Betonwand (Erdbeben)					*11'080.-*
		Wandschalung Typ 2		32.0 m2	100	3'200	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	4.0 m3	350	1'400	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	600 kg	3.20	1'920	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		228 Stk.	20	4'560	
	1.UG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*9'630.-*
		Wandschalung Typ 2		24.0 m2	100	2'400	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	3.0 m3	350	1'050	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	450 kg	3.20	1'440	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		112 Stk.	20	2'240	
		Stahllamellen zur Lasteinleitung in Decke		10 m	250	2'500	
	1.UG_M5	Schliessen bestehende Wandaussparungen (Erdbeben)					*3'098.-*
		Wandschalung Typ 2		6.0 m2	100	600	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	0.6 m3	350	210	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	90 kg	3.20	288	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		100 Stk.	20	2'000	
	1.UG_M6	Vorgespannte Lamellen an MW-Wänden Haupttrakt Süd (Erdbeben)					
		Vorgespannte CFK-Lamellen			In Pos. 1.OG_M6 enthalten		
	1.UG_M7	Vorgespannte Lamellen an MW-Wänden Nebentrakt (Erdbeben)					
		Vorgespannte CFK-Lamellen			In Pos. EG_M7 enthalten		
	1.UG_M8	Neues Fluchttreppenhaus					*26'296.-*
		Wandschalung Typ 2		78.0 m2	100	7'800	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	9.8 m3	350	3'413	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	1'365 kg	3.20	4'368	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		37 Stk.	20	733	

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
		Deckenschalung Typ 2		19.0 m2	100	1'900	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	3.8 m3	350	1'330	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	120	456 kg	3.20	1'459	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		115 Stk.	20	2'293	
		Vorfabriziertes Treppenelement aus Beton		1.0 Stk.	3'000	3'000.-	
	1.UG_M9	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*8'640.-*
		Schalung Typ 2		44.0 m2	100	4'400	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	12	2.6 m3	350	924	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	370 kg	3.20	1'183	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		107 Stk.	20	2'133	
	1.UG_M10	Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand EG					*2'818.-*
		Stahlstützen RRW180x180-8, 2 Stk.		235 kg	12	2'818	
	1.UG_M11	Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonwand EG					*2'818.-*
		Stahlstützen RRW180x180-8, 2 Stk.		235 kg	12	2'818	
	1.UG_M12	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*5'036.-*
		Schalung Typ 2		7.0 m2	100	700	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	15	0.5 m3	350	184	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	74 kg	3.20	235	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		66 Stk.	20	1'320	
		Stahlträger HEB240		166 kg	12	1'997	
		Auflager für Stahlträger		2 Stk.	300	600	
	1.UG_M13	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*5'036.-*
		Schalung Typ 2		7.0 m2	100	700	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	15	0.5 m3	350	184	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	74 kg	3.20	235	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		66 Stk.	20	1'320	
		Stahlträger HEB240		166 kg	12	1'997	
		Auflager für Stahlträger		2 Stk.	300	600	
	1.UG_M14	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wände UG					*46'266.-*
		Stahlträger HEB450		3'386 kg	12	40'630	
		Stahlstützen RRW180x180-8, 2 Stk.		470 kg	12	5'636	
	1.UG_M15	Schliessen Aussparungen zwischen Stützen					*8'080.-*
		Schalung Typ 2		21.0 m2	100	2'100	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	30	3.2 m3	350	1'103	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	441 kg	3.20	1'411	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		173 Stk.	20	3'467	
	1.UG_M16	Rückbau und Ersatzmassnahmen Betonstützen					*5'976.-*
		Stahlträger HEB360		448 kg	12	5'376	
		Auflager für Stahlträger		2 Stk.	300	600	
	1.UG_M17	Rückbau best. Treppenzugang, Neue Aussentreppe erstellen					*15'699.-*
		Schalung Treppe Typ 2		30.0 m2	200	6'000	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	30	9.0 m3	200	1'800	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	160	1'440 kg	3.20	4'608	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		53 Stk.	20	1'067	
		Streifenfundament Schalung Treppe Typ 1		8.0 m2	100	800	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	50	2.0 m3	200	400	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	160	320 kg	3.20	1'024	
	1.UG_M18	Neuer Lift					*9'191.-*
		Wandschalung Typ 2		44.0 m2	100	4'400	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	4.4 m3	350	1'540	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	616 kg	3.20	1'971	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		64 Stk.	20	1'280	
	1.UG_M19	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand EG					*3'279.-*
		Stahlstützen RRW180x180-8, 2 Stk.		273 kg	12	3'279	
	1.UG_M20	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wand EG					*3'279.-*
		Stahlstützen RRW180x180-8, 2 Stk.		273 kg	12	3'279	
	1.UG_M21	Neue Türaussparung in Betonwand erstellen					*5'438.-*
		Stahlträger HEB360		403 kg	12	4'838	
		Auflager für Stahlträger		2 Stk.	300	600	

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
	1.UG_M22	Neue Türaussparung in Betonwand erstellen					*5'438.-*
		Stahlträger HEB360		403 kg	12	4'838	
		Auflager für Stahlträger		2 Stk.	300	600	
	1.UG_M23	Schliessen Aussparungen und neue Aussparungen erstellen					*1'679.-*
		Schalung Typ 2		4.0 m2	100	400	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	30	0.6 m3	350	210	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	84 kg	3.20	269	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		40 Stk.	20	800	
	1.UG_M24	Rückbau und Ersatzmassnahmen SanHist 1					*176'837.-*
		Schalung Typ 2		78.0 m2	100	7'800	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	40	15.6 m3	350	5'460	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	160	2'496 kg	3.20	7'987	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		192 Stk.	20	3'840	
		Überbeton auf best. Decke, Beton B selbstverdichtend [cm]	10	37.0 m3	200	7'400	
		Betonstahl B500B [kg/m3]		14'000 kg	1.80	25'200	
		Durchstanzertüchtigung mit Ancosan um neue Stützen		240 Stk.	150	36'000	
		Stahllamellen		143 m	250	35'750	
		Fundation mit Mikropfählen, Installation		1 Stk.	12'000	12'000	
		Mikropfähle erstellen inkl. Kopfplatten		160 m	190	30'400	
		Pfahlprüfungen		1 Stk.	5'000	5'000	
	1.UG_M25	Rückbau und Ersatzmassnahmen SanHist 2					*55'195.-*
		Stahlträger HEB360		3'584 kg	12	43'008	
		Auflager für Stahlträger		13 Stk.	300	3'900	
		Schalung Typ 2		30.0 m2	100	3'000	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	3.0 m3	350	1'050	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	420 kg	3.20	1'344	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		145 Stk.	20	2'893	
	1.UG_M26	Rückbau und Ersatzmassnahmen SanHist Installationstrakt					*132'748.-*
		Stahlträger HEB360		6'496 kg	12	77'952	
		Auflager für Stahlträger		24 Stk.	300	7'200	
		Stahlstützen RRW250x250-8, 1 Stk.		193 kg	12	2'316	
		Schalung Typ 2		17.0 m2	100	1'700	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	30	2.6 m3	350	893	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	357 kg	3.20	1'142	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		144 Stk.	20	2'880	
		Deckenschalung Typ 2		95.0 m2	100	9'500	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	23.8 m3	350	8'313	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	120	2'850 kg	3.20	9'120	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		587 Stk.	20	11'733	
	1.UG_M27	Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 1					*10'800.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Stützen		27.0 m2	400	10'800	
	1.UG_M28	Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 2					*3'200.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Stützen		8.0 m2	400	3'200	
	1.UG_M29	CFK-Lamellen infolge Durchbrüche HLKSE					*10'000.-*
		CFK-Lamellen		100.0 m1	100	10'000.-	
	2.UG_M1	Vergrösserung best. Lift					*11'836.-*
		Wandschalung Typ 2		55.0 m2	100	5'500	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	5.5 m3	350	1'925	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	770 kg	3.20	2'464	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		97 Stk.	20	1'947	
	2.UG_M2	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*10'516.-*
		Wandschalung Typ 2		38.0 m2	100	3'800	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	4.8 m3	350	1'663	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	713 kg	3.20	2'280	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		139 Stk.	20	2'773	
	2.UG_M3	Neue Betonwand (Erdbeben)					*13'801.-*
		Wandschalung Typ 2		43.0 m2	100	4'300	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	5.4 m3	350	1'881	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	806 kg	3.20	2'580	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		252 Stk.	20	5'040	

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
	2.UG_M4	Ersatz MW-Wand durch Betonwand (Erdbeben)					*8'556.-*
		Wandschalung Typ 2		31.0 m2	100	3'100	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	3.9 m3	350	1'356	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	581 kg	3.20	1'860	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		112 Stk.	20	2'240	
	2.UG_M6	Vorgespannte Lamellen an MW-Wänden Haupttrakt Süd (Erdbeben)					
		Vorgespannte CFK-Lamellen			In Pos. 1.OG_M6 enthalten		
	2.UG_M7	Vorgespannte Lamellen an MW-Wänden Nebentrakt (Erdbeben)					
		Vorgespannte CFK-Lamellen			In Pos. EG_M7 enthalten		
	2.UG_M8	Neues Fluchttreppenhaus					*60'016.-*
		Wandschalung Typ 2		78.0 m2	100	7'800	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	25	9.8 m3	350	3'413	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	1'365 kg	3.20	4'368	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		37 Stk.	20	733	
		Deckenschalung Typ 2		19.0 m2	100	1'900	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	20	3.8 m3	350	1'330	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	120	456 kg	3.20	1'459	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 1-lagig		115 Stk.	20	2'293	
		Vorfabriziertes Treppenelement aus Beton		1.0 Stk.	3'000	3'000.-	
		Bodenplatte / Seitenschalung		4 m2	100	400	
		Beton B+ [cm]	25	6 m3	180	1'080	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	150	900 kg	3.20	2'880	
		Injektionskanal/Dichtungsband		24 m1	40	960	
		Fundation mit Mikropfählen, Installation		1 Stk.	12'000	12'000	
		Mikropfähle erstellen inkl. Kopfplatten		60 m	190	11'400	
		Pfahlprüfungen		1 Stk.	5'000	5'000	
	2.UG_M9	Rückbau und Ersatzmassnahmen MW-Wände					*27'576.-*
		Stahlträger HEB450		2'223 kg	12	26'676	
		Auflager für Stahlträger		3 Stk.	300	900	
	2.UG_M10	Schliessen Aussparungen					*2'132.-*
		Schalung Typ 2		5.0 m2	100	500	
		Beton B selbstverdichtend [cm]	35	0.9 m3	350	306	
		Betonstahl B500B [kg/m3]	140	123 kg	3.20	392	
		Anschluss Hilti HIT HY 200, 2-lagig		47 Stk.	20	933	
	2.UG_M11	Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 1					*4'800.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Stützen		12.0 m2	400	4'800	
	2.UG_M12	Brandschutzertüchtigung Betonstützen Haupttrakt Teil 2					*4'800.-*
		Brandschutzplatten Promatect an Stützen		12.0 m2	400	4'800	
	2.UG_M13	CFK-Lamellen infolge Durchbrüche HLKSE					*10'000.-*
		CFK-Lamellen		100.0 m1	100	10'000.-	
	2.UG_M26	Rückbau und Ersatzmassnahmen SanHist Installationstrakt					*2'340.-*
		Stahlträger HEB360		145 kg	12	1'740	
		Auflager für Stahlträger		2 Stk.	300	600	
		Kleinpositionen					*213'484.-*
		Zwischentotal CHF exkl. MWSt.				1'423'225	
		Zuschlag für nicht erfasste Positionen			15%	213'484	
		Baumeisterinstallation					*163'671.-*
		Zwischentotal CHF exkl. MWSt.				1'636'708	
		Baumeisterinstallation			10%	163'671	
		Unvorhergesehenes					.-
		Zwischentotal CHF exkl. MWSt.				1'800'379	
		Unvorhergesehenes			0%	-	
		Total exkl. MWSt.				**CHF**	**2'149'167.-**
		Total inkl. MWSt.			**8.10%**	**CHF**	**2'323'249.-**

Gemeindehaus Fällanden
Betoninstandsetzung - Kostenschätzung

Genauigkeit Kostenschätzung +/- 15%

Preisbasis 1. Januar 2026

Grundlagen
- Architekturpläne Fassadenansichten Bestand, Schindler, Spitznagel, Burkhard dipl. Architekten, 1970
- Begehung Zustand Betonfassade, Basler & Hofmann AG, 09.01.26
- Konzept Instandsetzung, Vorprojekt, Basler & Hofmann AG, Januar 2026

Annahmen
- Fugen und allfällige Schadstoffsanierung werden seitens Architektur berücksichtigt
- kein schadstoffhaltiges Material in bestehender Fassadenfarbe
- keine energetische Berücksichtigung/Beurteilung der Fassade

Nicht enthalten
- Allgemeine Baustelleninstallation
- Gerüst
- Instandsetzung Brandschutz
- Schadstoffsanierung und Fugenersatz

Bemerkungen
- Massnahmen in der Einstellhalle sind stark davon abhängig, wie der Zustand ihrer Tragkonstruktion ist (materialtechnologische Untersuchungen geplant im Bauprojekt)
- Massnahmen in der Einstellhalle sind davon abhängig, wie der Ausbau des neuen, hinteren Bereiches aussieht, Wasserabfluss muss unbedingt gewährleistet werden
- Kosten für Massnahmen in der Einstellhalle sind pauschal geschätzt (Budgetposition)

Zuschläge
- Baumeisterinstallation als Anteil der gesamten Arbeiten 15%
- Unvorhergesehenes als Anteil der gesamten Arbeiten 0%

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
131		***Instandsetzung und Schutz von Betonbauten***					***986'432.-***
		Fassade					*699'517.-*
	BIS_M1	Oberflächenschutzsystem gesamte Fläche					*491'542.-*
		Abtrag Zementhaut mittels HDW		2'350.0 m2	40	94'000.-	
		Schutz umliegender Bauteile (Fenster, Einbauteile)		783.3 m2	5	3'917.-	
		Detektion aller Schadstellen (visuell/akustisch)		2'350.0 m2	2	4'700.-	
		Untergrundvorbereitung Spachtel/Porenverschluss		2'350.0 m2	10	23'500.-	
		Applikation Spachtel/Porenverschluss, 2x 3mm		2'350.0 m2	60	141'000.-	
		Brettstruktur Spachtel		2'350.0 m2	70	164'500.-	
		Applikation OS 2 Grundierung		2'350.0 m2	6	14'100.-	
		Applikation OS 2 1x Schicht transparent, 0.3x Schicht pigmentiert)		3'055.0 m2	15	45'825.-	
	BIS_M2	Betonersatz in Bereichen mit Bewehrungskorrosion					*207'975.-*
		Betonabtrag mittels HDW, t = 60 mm		705.0 m2	120	84'600.-	
		Untergrundvorbereitung u. Korrosionsschutz		705.0 m2	30	21'150.-	
		Applikation Instandsetzungsmörtel, t = 60 mm, evtl. in mehreren Schichten		705.0 m2	145	102'225.-	
		Einstellhalle					*158'250.-*
	BIS_M3	Betonersatz und Oberflächenschutz Stützenfuss					*8'250.-*
		Betonersatz pauschal geschätzt		5.0 St	350	1'750.-	
		OS pauschal geschätzt (1x Stützenfuss, 1x Boden Anschlussbereich)		5.0 St	300	1'500.-	
		Potentialfeldmessungen aller Stützenfüsse		10.0 St	500	5'000.-	
	Budget	Einstellhallenboden bestehend					*150'000.-*
		Massnahmen noch zu definieren in Abgleich mit neuem Teil		1.0 pl	150'000	150'000.-	
		Baumeisterinstallation					*128'665.-*
		Zwischentotal CHF exkl. MWSt.				857'767	
		Baumeisterinstallation			15%	128'665	
		Unvorhergesehenes					.-
		Zwischentotal CHF exkl. MWSt.				986'432	
		Unvorhergesehenes			0%	-	

BKP	Pos.	Arbeitsgattung / Bauteil		Ausmass	Einheitspreis	Kosten	Total CHF
		Materialtechn. Untersuchungen / Laborkosten					***55'000.-***
		Fassade					*48'000.-*
		zusätzliche materialtechnologische Prüfungen					*22'000.-*
				1.0 pl	22'000	22'000.-	
		Musterflächen Oberflächenschutz und Aufbau					*20'000.-*
		für ca. 3-6 Musterflächen (abhängig von Grösse)		1.0 pl	20'000	20'000.-	
		RES Drohnenflug					*6'000.-*
				1.0 pl	6'000	6'000.-	
		Einstellhalle					*7'000.-*
		zusätzliche materialtechnologische Prüfungen					*7'000.-*
				1.0 pl	7'000	7'000.-	
		Total Teilobjekt Instandsetzung (BIS) exkl. MWSt.				**CHF**	**1'041'432.-**
		Total Teilobjekt Instandsetzung (BIS) inkl. MWSt.			**8.10%**	**CHF**	**1'125'788.-**

Anhang

03 HLKS

- 11.0_Gemeindehaus Fällanden_Nutzungsvereinbarung HLKS_20260313
- 11.1_Prinzipschema_Heizung_Kälte_20260313
- 11.2_Zonenpläne_Heizung_Kälte_20260313
- 11.3_Vorprojektpläne_Heizung_Kälte_20260313
- 11.4_Prinzipschema_Lüftung_20260313
- 11.5_Zonenpläne_Lüftung_20260313
- 11.6_Strangschema_Sanitär_20260313
- 11.7_Vorprojektpläne_Sanitär_20260313
- 11.8_Übersichtsplan_Dachentwässerung_Sanitär_20260313
- HLKS Kostenschätzung - 2516-A Gemeindehaus Fällanden_Kostenschätzung_HLKS_Vorprojekt_260313g / 2516-A Gemeindehaus Fällanden_Kostenschätzung_HLKS_Vorprojekt_OHNE_KÄLTE_260313g

Nutzungsvereinbarung HLKS Vorprojekt

2516-A
Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
13. März 2026 / Alex Gehrig

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon +41 44 225 20 00
info@beageag.ch

	Planer	Name	Unterschrift Datum
Ersteller:	Beag Engineering AG	Alex Gehrig	..... Winterthur, 13.03.2026
Geprüft:	CBA Architekten AG	Michael Bosshard	.....
Geprüft/ Freigegeben:	Gemeinde Fällanden	Markus Diener Christian Kruse	.....

Aktuelle Version

Version: V01
Datum: 13.03.2026
Phase: Vorprojekt

erstellt: Siro Pfister

geprüft: Alex Gehrig

Änderungskontrolle

Ersteller	Datum	Änderung	Version
Alex Gehrig / Siro Pfister	13.03.2026	Erstausgabe Vorprojekt	V01

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 7
1.1 Ziel und Zweck der Nutzungsvereinbarung 7
1.2 Grundlagen/ Informationsbasis 7
1.3 Normen und Richtlinien 7
1.4 Baustandard 7

2. Auslegungsgrundlagen 8
2.1 Meteorologische Grundlagen 8
2.2 Übersicht Raumparameter Planungswerte 8

3. Haustechnikkonzept 9
3.1 Kurzbeschrieb 9
3.2 Messkonzept 10

4. BKP 24 Heizungsanlage 11
4.1 Wärmeerzeuger 11
4.2 Wärmeleistungsbedarf 12
4.3 Wärmeverteilung 12
4.3.1 Heizgruppe Heizkörper 12
4.3.2 Heizgruppe Lüftungsanlagen 12
4.3.3 Heizgruppe Brauchwarmwasser 13
4.3.4 Heizgruppe Deckensegel 13
4.4 Wärmeabgabesysteme 13

5. BKP 246 Kälteanlage 14
5.1 Kälteerzeuger 14
5.2 Kälteleistungsbedarf 15
5.2.1 Kältegruppe Lüftungsanlagen 16
5.2.2 Kältegruppe ULK / Serverraum - IT 16
5.2.3 Kältegruppe Heiz- / Kühldecke 16
5.3 Kälteabgabesysteme 16

6. BKP 244 Lüftungsanlagen 17
6.1 Übersicht Luftmengen 17
6.2 Anlagenliste 17
6.2.1 AL001 Lüftungsanlage Büro Nord 18
6.2.2 AL002 Lüftungsanlage Büro Süd 19
6.2.3 AL003 Lüftungsanlage Nebenräume 1 20
6.2.4 AL004 Lüftungsanlage Mediathek 21
6.2.5 AL005 Lüftungsanlage Tiefgarage 22
6.2.6 AL006 Lüftungsanlage Nebenräume 2 23
6.2.7 AL007 Havarielüftung Energiezentrale 24

6.2.8 AL008 Lüftungsanlage Polizei 25
6.2.9 AL009 Lüftungsanlage Sitzungszimmer 26

7. BKP 247 Gebäudeautomation 27

8. BKP 25 Sanitäre Installationen 28
8.1 Sanitäre Installationen 28
8.1.1 Werk – Erschliessung / Allgemeines 28
8.2 Hygiene Massnahmen 29
8.2.1 Einleitung 29
8.2.2 Planungsphase 29
8.2.3 Installationsphase 29
8.2.4 Erstbefüllung, Dichtheit- und Festigkeitsprüfung 29
8.2.5 Übergabe und Instruktion 30
8.2.6 Allgemein Wasserhygiene 30
8.2.7 Spezifische Installationen / Vorkehrungen 31
8.3 Kaltwasser Netzdruck / Reduzierter Druck - Trinkwasserversorgung 31
8.3.1 Betriebsparameter 31
8.4 Warmwasser Vor- und Rücklauf (Zirkulation) 32
8.4.1 Ausstosszeiten 32
8.4.2 Betriebsparameter 32
8.4.3 Warmwassermengen Berechnung 33
8.5 Grundleitungen / Kanalisation 34
8.6 Schmutzwasser 34
8.6.1 Betriebsparameter 34
8.7 Niederschlagswasser 35
8.8 Allgemeine Sanitärapparate 35
8.9 Spezielle Sanitärapparate 36
8.10 Brandschutz 36
8.11 Polizei / Zellen / Hundezwinger 36
8.12 Vorwandinstallationen 36

9. Pendenzen / Unklarheiten 37
9.1 Pendenzen / Unklarheiten 37

10. Risikobeurteilung 38

11. Anhänge 39
11.1 Prinzipschema Heizung/Kälte vom 13.03.2026 39
11.2 Zonenpläne Heizung/Kälte vom 13.03.2026 39
11.3 Vorprojektpläne Heizung/Kälte vom 13.03.2026 39
11.4 Prinzipschema Lüftung vom 13.03.2026 39
11.5 Zonenpläne Lüftung vom 13.03.2026 39

11.6 Strangschema Sanitär vom 13.03.2026 39
11.7 Vorprojektpläne Sanitär vom 13.03.2026 39
11.8 Übersichtsplan Dachentwässerung Sanitär vom 13.03.2026 39

Abkürzungen

Allgemein

AKS	Anlagenkennzeichnungssystem
AUT	Automatisch
BTA	Betriebstechnische Anlage
DN	Nenndurchmesser (für Rohrleitungen, etc.)
FM	Facility Management
HLKKSE	Heizung, Lüftung, Klima, Kälte, Sanitär, Elektro
IBS	Inbetriebsetzung
Kv (Kvs)	Durchflusskoeffizient
k.A.	Keine Anforderung
kW	Kilowatt
MAK	Maximale Arbeitsplatz Konzentration
n.a.	nicht anwendbar
QA	Qualitätsanforderung
PDF	Portable Document Format
PN	Nenndruck (für Rohrleitungen, etc.)
r.F.	relative Feuchte
TGA	Technische Gebäudeausrüstung

Vorschriften / Normen

DIN	Deutsches Institut für Normung
EN	Europäische Norm
IEC	International Electrotechnical Commission
ISO	International Organization for Standardization
LRV	Luftreinhalteverordnung
SIA	Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein
VKF	Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen

Heizung / Kälte

EXP	Expansion
FKW	Fluor Kohle Wasserstoff (Kältemittel)
HG	Heizgruppe
HK	Heizkessel / Heizkörper
KM	Kältemaschine
LE	Lufterhitzer
LK	Luftkühler
RL	Rücklauf
ULK	Umluftkühler
VL	Vorlauf
WK	Wasser Kälte
WP	Wärmepumpe
WW	Wasser warm (für Heizzwecke)

Lüftung

AUL	Aussenluft
ABL	Abluft
FOL	Fortluft
RLT	Raumlufttechnik
RWA	Rauch- und Wärmeabzugsanlage
UML	Umluft
WRG	Wärmerückgewinnung
ZUL	Zuluft

Sanitär / Medien

WAS	häusliches Abwasser
WAR	Regenabwasser
WAS-R	Regenabwasser verschmutzt
WKN	Trinkwasser Netzdruck
WKR	Trinkwasser reduzierter Druck
WBE+	Trinkwasser behandelt teilenthärtet (10°fH)
WBE0	Trinkwasser behandelt enthärtet (0°fH)
WWV	Trinkwasser warm – Vorlauf
WWR	Trinkwasser warm – Rücklauf

MSRL

AS	Automationsstation
CI / ZE	Zählereingang
DP	Datenpunkt
AI / AE	analoger Input / analoger Eingang
AO / AA	analoger Output / analoger Ausgang
DDC	Direct Digital Control
DE / DE	digitaler Input / digitaler Eingang
DI / DA	digitaler Output / digitaler Ausgang
GA	Gebäudeautomation
GLS	Gebäudeleitsystem
IP	Internetprotokoll
IT	Informationstechnik
LAN	Local area network
MSRL	Messen-Steuern-Regeln-Leiten
PC	Personal Computer
RAB	Raumautomationsbox
SGK	Schaltgerätekombination (Schaltschrank)
SMS	Short Message Service
SPS	Speicherprogrammierbare Steuerung
SW	Software (nicht Sollwert!)

1. Grundlagen

1.1 Ziel und Zweck der Nutzungsvereinbarung

Die Nutzungsvereinbarung ist eine verbindliche Definition und Beschreibung der Haustechnikkonzepte und Haustechnikanlagen HLKKS (Heizung, Lüftung, Klima, Kälte, Sanitär) und deren Nutzung. Sie dient als Grundlage für die Erstellung der weiteren Planungsphasen und ist für alle Planungsbeteiligten verbindlich.

Die angegebenen Leistungen (Wärmeleistung, Kühlleistung, Luftmengen, etc.) entsprechen dem Planungsstand Vorprojekt. In der weiteren Planung müssen diese Werte phasengerecht berechnet werden.

1.2 Grundlagen/ Informationsbasis

_Grundrisspläne Architektur, Stand Vorprojekt, datiert 05.03.2026

_Koordination & Fachplanersitzungen bis zum 04.03.2026

1.3 Normen und Richtlinien

Die Planung und Ausführung der gebäudetechnischen Systeme erfolgten primär nach den Gesetzen und Verordnungen von Bund, Kanton und Gemeinde. Weiter liegen das gültige Normenwerk der SIA sowie gültige Richtlinien und Empfehlungen von anerkannten, baubezogenen Fachgremien zu Grunde.

Im Falle eines Widerspruchs zwischen den verschiedenen Vorschriften gilt die höhere respektive die schärfere Anforderung, wobei aus der nachstehenden Auflistung keine Rangfolge abgeleitet werden kann.

Titel / Inhalt
SIA-Normen
VKF Brandschutzrichtlinien
Kantonales Energiegesetz
Minergie Richtlinien
Eidgenössische Lärmschutzverordnung
SWKI – Schweizerischer Verein der Gebäudetechnik-Ingenieure
Richtlinien des kantonalen Amtes für Umweltschutz
Richtlinie für Trinkwasserinstallationen – SVGW
Norm, Anlagen für Liegenschaftsentwässerungen – Planung und Ausführung

Die Auflistung der Normen ist nicht abschliessend zu verstehen.

1.4 Baustandard

Die Vorgaben der gültigen Energievorschriften des Kanton Zürich werden erfüllt.

Unabhängig hiervon, liegt der Schwerpunkt auf einer ökologischen Realisierung mit hohem Anforderungsprofil an die Energiebilanz, sowie an die verwendeten Technologien und Baumaterialien.

2. Auslegungsgrundlagen

2.1 Meteorologische Grundlagen

Die nachfolgenden Betriebsparameter sind vorgesehen:

Planungsgrundlage		Wert
Meteo-Station (SIA 2028, 2010 und C1, 2015)		Zürich-Meteo Schweiz
Winter	Heizung (Norm-Heizlast) Lüftung (Lufterhitzer) Befeuchtung	- 8.0 °C -13.0 °C 70 % r.F. (1.2 g/kg zugehörige Temperatur -9.6 °C)
Sommer	Aussenlufttemperatur Luftfeuchtigkeit	+31.8 °C +21.6°C (Feuchtkugeltemperatur)
Übergangszeit	Aussenlufttemperatur Luftfeuchtigkeit	+32.0 °C +21.9°C (Feuchtkugeltemperatur)
Rückkühler		+35 °C +22°C (Feuchtkugeltemperatur)

2.2 Übersicht Raumparameter Planungswerte

Raumgruppe	Spez. Luftvolumenstrom [m³/h m²]	Spez. Luftvolumenstrom [m³/hPers.²]	Raumluftklasse [RAL]	Raumtemperatur Auslegung Kühlung [°C]	Raumtemperatur Auslegung Heizung [°C]	Raumfeuchte Sommer [% r.F.]	Raumfeuchte Winter [% r.F.]	Dauergeräusch HT L_H [dB]
Aufenthaltsräume								
Einzelbüro	2.1	29	3	+26	21	n.E.	n.E.	30
Grossraumbüro	2.9	29	3	+26	21	n.E.	n.E.	33
Sitzungszimmer	9.7	29	3	+26	21	n.E.	n.E.	33
Mediathek	5.8	29	3	+26	21	n.E.	n.E.	30
Nebenräume								
Technikräume	1.0	-	4	--	n.E.	n.E.	n.E.	n.E.
Lagerräume	1.2	-	4	--	n.E.	n.E.	n.E.	n.E.
Garderoben	20	-	4	--	+21	n.E.	n.E.	40
WC-Räume	8	-	4	--	+20	n.E.	n.E.	40

n.E. nach Ergebnis, d.h. regelungstechnisch nicht beeinflussbar

3. Haustechnikkonzept

3.1 Kurzbeschrieb

Mit der geplanten Sanierung wird die gesamte Haustechnik (HLKS) ersetzt bzw. neu erstellt und auf die neuen Anforderungen angepasst.

Gemäss den Anforderungen der Nachhaltigkeit soll die Gasheizung durch eine fossilfreie Wärmeerzeugung ersetzt werden. Die neue Energieerzeugung erfolgt über eine Wasser/Wasser Wärmepumpen/ Kältemaschinen, welche im 2. Untergeschoss angeordnet ist. Als Wärmequelle dient ein Fernwärmeanschluss der Gemeinde Fällanden. Die Energie der «kalten Fernwärme» wird aus der ARA Bachwis - Fällanden gewonnen. Die Energielieferung sollte ca. ab dem Jahr 2032 möglich sein. Bis dahin stellt die Fernwärme Fällanden ein Provisorium für die Wärmeenergie zur Verfügung.

Die Wärme- und Kälteverteilung erfolgt im Niedertemperatursystem über ein neues Leitungsnetz mittels Heiz-/Kühldeckensegel in den Bürobereichen sowie Heizkörper (nur Wärme) in Nebenräumen. Die Wärmeabgabe ist in der Regel über einen Raumtemperaturfühler (Bürobereiche) geregelt. Ansonsten über Thermostatventile.

Alle Nutzungsbereiche wie Büro, Mediathek, Kantonspolizei, Nebenräume und Garage werden über mechanische, bedarfsabhängig regulierte Lüftungsanlagen versorgt. Diese sind im Technikbereich des Untergeschosses oder den Dachflächen angeordnet.

Im Rahmen der Erneuerung des Sanitärbereichs im Gemeindehaus wird die Zuleitung ab dem bestehenden oder neuen Hausanschluss im 2. Untergeschoss bis zur Verteilerbatterie geführt. Sämtliche Apparate vom 2. Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss werden neu erschlossen. Die bestehenden Leitungen werden ersetzt und an die neue Verteilung angebunden. Dabei erfolgt eine zeitgemässe Anpassung der Installationen an die aktuellen technischen Anforderungen. Mit Warmwasser werden ausschliesslich die Duschen im 1.UG sowie die Putzräume versorgt. Alle übrigen Sanitäranlagen werden mit Kaltwasser betrieben. Durch diese Massnahmen wird eine funktionale, wirtschaftliche und nachhaltige Erneuerung des Sanitärbereichs sichergestellt.

Alle Anlagen werden bedarfsabhängig gesteuert und reguliert. Über das übergeordnete GA-System werden Bedarfsanforderungen, Betriebs- und Störmeldungen erfasst und ausgetauscht. Der Zugriff auf die eingebundenen Anlagen / Aggregate erfolgt mittels Touchpanel direkt am Anlagen-Schaltschrank oder über eine lokale Busverbindung per Fernzugriff über das Internet. Die Alarmübermittlung erfolgt per E-Mail oder SMS.

3.2 Messkonzept

Heizung/Kälte:

Jeder Wärme-/Kälteerzeuger, jede Wärme- und Kältegruppe sowie Mietflächen wie Kantonspolizei, Mediathek, etc. werden mit einer individuellen Energiemessung ausgerüstet.

Sanitär:

Es gibt eine Hauptwassermessung der kommunalen Wasserversorgung. Der Verbrauch von Warm- und Kaltwasser wird individuell pro Fremdmieter z.B. Kantonspolizei, Mediathek, etc. gemessen.

Lüftung

Jeder Schaltschrank der Lüftungsanlagen wird mit einem Stromzähler ausgerüstet. Die Zählung jeder einzelnen Lüftungsanlage ist nicht vorgesehen.

Allgemein

Die Messdaten können über das GLS ausgelesen und für eine produktunabhängige Energieverbrauchsabrechnung verwendet werden. Die Datenzentrale befindet sich im Technikraum Heizung im 2.UG. Die Messstellen müssen in der Planungsphase Bauprojekt mit der Bauherrschaft abgestimmt und definiert werden.

Konzeptschema:

Folgt in Phase Bauprojekt

4. BKP 24 Heizungsanlage

4.1 Wärmeerzeuger

Die neue Energieerzeugung erfolgt über eine Wasser/Wasser Wärmepumpen/ Kältemaschinen, welche im 2. Untergeschoss angeordnet ist. Als Wärmequelle dient ein Fernwärmeanschluss der Gemeinde Fällanden. Die Energie der «kalten Fernwärme» wird aus der ARA Bachwis - Fällanden gewonnen. Die Energielieferung sollte ca. ab dem Jahr 2032 möglich sein. Bis dahin stellt die Fernwärme Fällanden ein Provisorium für die Wärmeenergie zur Verfügung.

Die Fernwärmeanschlussleistung wurde ausgelegt auf die Standardnutzungsbedingungen gemäss SIA 2024 „Standard-Nutzungsbedingungen für die Energie- und Gebäudetechnik“.

Die Wärmeerzeugung wird ausgerüstet mit allen notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten wie Umwälzpumpen, Drosselventilen, Absperrungen, Thermometern, Entleerungen, Entlüftungen, etc.

Wärmedämmung sämtlicher Rohrleitungen gemäss dem Energiegesetzt des Kantons Zürich, in Steigzonen Mineralwolle mit Draht gebunden, in zugänglichen Bereichen Mineralwolle mit Alu-Ummantelt. Produktevorgaben müssen ecoBKP/ecoDevis entsprechen.

Sicherheitseinrichtungen wie Expansionsanlage und Sicherheitsventile bei den Wärmeerzeugern schützen die geschlossene Anlage vor Überdruck.

Qualität	**Heizungsanlage**
Betriebsdruck	6.0 bar ü
Betriebstemperatur Vorlauf	bis 65°C, bedarfsabhängig
Rohrmaterial	schwarz geschweisst PN6
Dämmung	Mineralwolle mit Alu-Ummantelung
Wasserqualität	Heizwasser nach SWKI (BT102-01)

4.2 Wärmeleistungsbedarf

Zukünftiger Betrieb

Heizgruppe	Vorlauf / Rücklauf	Leistung
Heizkörper (Nebenräume, Nasszellen, Mediathek, Kantonspolizei, etc.)	40/30 °C	30 kW
Lüftungsanlagen	40/30 °C	70 kW
Brauchwarmwasser	65/35 °C	30 kW
Deckensegel	34/30 °C	60 kW
Total:		**ca. 190 kW**
Gleichzeitigkeit		0.8
Heizleistung total		**150 kW**
Fernwärmeanschluss		**115 kW**

Die ausgewiesene Wärmeleistung entsprechen Normwerten für die gemäss heutigem Planungsstand vorgesehenen Nutzflächen.

4.3 Wärmeverteilung

Für die Wärmeverteilung werden folgende Gruppen installiert:

- Heizgruppe Heizkörper
- Heizgruppe Lüftungsanlagen
- Heizgruppe Brauchwarmwasser
- Heizgruppe Deckensegel
- Heizgruppe Reserve

Die Gruppen werden mit allen notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten wie Umwälzpumpen, Drosselventilen, Absperrungen, Thermometern, Entleerungen, Entlüftungen, etc. ausgerüstet.

Über differenzdruckunabhängige Regulierventile vor jedem Verbraucher ist der hydraulische Abgleich speziell im Teillastbereich garantiert.

Es ist eine zentrale Expansion, Entgasung und ein Schlammabscheider vorgesehen.

Die Regulierung und Steuerung der Gruppen erfolgen über eine zentrale MSR-Einheit.

Wärmedämmung sämtlicher Rohrleitungen gemäss dem Energiegesetzt des Kantons Zürich, in Steigzonen Mineralwolle mit Draht gebunden, in zugänglichen Bereichen Mineralwolle mit Alu-Ummantelt.

4.3.1 Heizgruppe Heizkörper

Die Heizgruppe statische Heizung versorgt ab der Verteilung im 1. Untergeschoss Konvektoren/ Heizwände der jeweiligen Nutzungseinheiten.

Die Wärmeabgabesysteme werden jeweils mit Thermostatventilen ausgerüstet.

4.3.2 Heizgruppe Lüftungsanlagen

Die Heizgruppe Lüftungsanlagen versorgt ab der Verteilung im 1. Untergeschoss die Nachwärmer diverser Lüftungsanlagen.

Der Energieverbrauch wird pro Lüftungsanlage (nur Fremdmieter) über M-BUS Zähler gemessen.

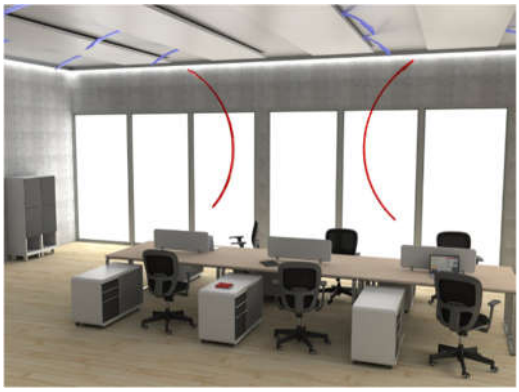
4.3.3 Heizgruppe Brauchwarmwasser

Die Heizgruppe Brauchwarmwasser stellt die Wärmezufuhr für die Warmwassererzeugung sicher. Das Warmwasser wird über eine Frischwasserstation bereitgestellt. Der Technische Speicher wird für den neuen Warmwasserverbrauch ausgelegt.

4.3.4 Heizgruppe Deckensegel

Die Heizgruppe Heiz- / Kühldecken für die Geschosse 1.UG bis 2.OG versorgt ab der Verteilung im 1. Untergeschoss die Deckensegel der Büroflächen.





4.4 Wärmeabgabesysteme

Es werden in den verschiedenen Nutzungen unterschiedliche Wärmeabgabesysteme verwendet. Untenstehend sind die verschiedenen Abgabesysteme beschrieben und in den Nutzungen aufgelistet.

Nutzflächen:

Raum	Wärmeabgabesystem
Büro 1.UG - 2.OG	Heiz- / Kühldecken
Mediathek / Kantonspolizei	Heizwände / Konvektoren
WC-Anlagen / Nebenräume	Heizwände

5. BKP 246 Kälteanlage

5.1 Kälteerzeuger

Die Kaltwasseraufbereitung erfolgt über die reversible Wärmepumpe gemäss Beschrieb, gemäss Kap. 4.1 Wärmeerzeuger.

Die für die Kälteversorgung benötigten Speicher- und Verteilsysteme werden zentral in der Technikzentrale Heizung, welche sich im 1. Untergeschoss des Gebäudes befindet, untergebracht. Diese Konfiguration gewährleistet eine effiziente und platzsparende Integration der Anlagen in die neu ausgebaute Infrastruktur.

Die Kältemaschine ist mit entsprechenden Sicherheitsventilen gegen Überdruck abgesichert. Die Ausdehnung des Kaltwassers wird in einer Expansionsanlage mit Entgasung aufgenommen.

Die Erzeugungsleistung wird ausgelegt auf die Standardnutzungsbedingungen gemäss SIA 2024 „Standard-Nutzungsbedingungen für die Energie- und Gebäudetechnik“.

Ausrüstung der Kälteerzeugung mit allen notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten wie Umwälzpumpen, Drosselventilen, Absperrungen, Thermometern, Entleerungen, Entlüftungen, etc.

Diffusionsdichte Dämmung sämtlicher Rohrleitungen zur Verhinderung von Tauwasserbildung.

Sicherheitseinrichtungen wie Expansionsanlage und Sicherheitsventile bei den Kälteerzeugern schützen die geschlossene Anlage vor Überdruck.

Qualität	**Kälteanlage**
Betriebsdruck	6.0 bar ü
Betriebstemperatur Vorlauf	14°C, bedarfsabhängig
Rohrmaterial	Chromstahl geschweisst PN6
Dämmung	Armaflex
Wasserqualität	Heizwasser nach SWKI (BT102-01)

5.2 Kälteleistungsbedarf

Kälteerzeugung

Kältegruppe	Vorlauf / Rücklauf	Leistung
Lüftungsanlagen	14 / 18°C	55 kW
ULK	14 / 18°C	10 kW
Deckensegel	18 / 22°C	70 kW
Total:		**ca. 135 kW**
Gleichzeitigkeit		0.8
Leistung Kältemaschine		**108 kW**

Die ausgewiesene Kälteleistung entsprechen Normwerten für die gemäss heutigem Planungsstand vorgesehenen Nutzflächen. Kälteverteilung

Für die Kälteverteilung werden folgende Gruppen installiert:

- Kältegruppe Lüftungsanlagen
- Kältegruppe ULK / Serverraum - IT
- Kältegruppe Heiz- / Kühldecken
- Reservestutzen

Die Gruppen werden mit allen notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten wie Umwälzpumpen, Drosselventilen, Absperrungen, Thermometern, Entleerungen, Entlüftungen, etc. ausgerüstet.

Über differenzdruckunabhängige Regulierventile vor jedem Verbraucher ist der hydraulische Abgleich speziell im Teillastbereich garantiert.

Es ist eine zentrale Expansion, Entgasung und ein Schlammabscheider vorgesehen.

Die Regulierung und Steuerung der Gruppen erfolgen über eine zentrale MSR-Einheit.

Diffusionsdichte Dämmung sämtlicher Rohrleitungen zur Verhinderung von Tauwasserbildung.

5.2.1 Kältegruppe Lüftungsanlagen

Die Kältegruppe Lüftungsanlagen versorgt ab der Verteilung im 1. Untergeschoss die Luftkühler der Lüftungsanlagen.

Der Energieverbrauch wird pro Lüftungsanlage (nur Fremdmieter) über M-BUS Zähler gemessen.

5.2.2 Kältegruppe ULK / Serverraum - IT

Die Kältegruppe ULK wird ab der Verteilung im 1. Untergeschoss zu den Serverräumen im 1. Untergeschoss geführt. Für den Serverraum der Kantonspolizei ist ein eigenes ULK-Gerät vorgesehen.

Der Energieverbrauch wird pro Serverraum (nur Fremdmieter) über M-BUS Zähler gemessen.

5.2.3 Kältegruppe Heiz- / Kühldecke

Die Kältegruppe Heiz- / Kühldecke versorgt ab der Verteilung im 1. Untergeschoss die Deckensegel in den Büroflächen.

5.3 Kälteabgabesysteme

Es werden in den verschiedenen Nutzungen unterschiedliche Kälteabgabesysteme verwendet. Untenstehend sind die verschiedenen Abgabesysteme beschrieben und in den Nutzungen aufgelistet.

Nutzflächen:

Raum	Kälteabgabesystem
Büro	Heiz- / Kühldecken
Serverräume - IT	ULK-Gerät

6. BKP 244 Lüftungsanlagen

6.1 Übersicht Luftmengen

Die Luftmengenermittlung erfolgte nach dem hygienischen Bedarf, welcher aus dem spezifischen Aussenluftvolumenstrom pro Bodenfläche ermittelt wurde. Der Spezifische Aussenluftbedarf unterscheidet sich je nach Nutzungsart.

BKP-Nr.	Lüftungsanlage	Zone	Anlage-Nr.	Zuluft	Abluft
AL 001	Büro Nord	1	AL001	5'300 m3/h	5'300 m3/h
AL 002	Büro Süd	2	AL002	3'400 m3/h	3'300 m3/h
AL 003	Nebenräume 1	3	AL003	3'000 m3/h	3'100 m3/h
AL 004	Mediathek	4	AL004	2'700 m3/h	2'700 m3/h
AL 005	Parking	5	AL005	2'000 m3/h	2'000 m3/h
AL 006	Nebenräume 2	6	AL006	300 m3/h	300 m3/h
AL 007	Havarie - Energiezentrale	7	AL007	3'000 m3/h	3'000 m3/h
AL 008	Polizei	8	AL008	1'700 m3/h	1'700 m3/h
AL 009	Sitzungszimmer	9	AL009	700 m3/h	700 m3/h

6.2 Anlagenliste

Die mechanische Belüftung des Gemeindehauses Fällanden erfolgt im Wesentlichen mit den nachfolgenden Lüftungsanlagen:

Anlage	Standort	
AL001 Lüftungsanlage Büro Nord	Zuluftgerät: Abluftgerät:	Dach über 2.OG Dach über 2.OG
AL002 Lüftungsanlage Büro Süd	Zuluftgerät: Abluftgerät:	Dach über 1.OG Dach über 1.OG
AL003 Lüftungsanlage Nebenräume 1	Zuluftgerät: Abluftgerät:	2.UG, Technik 2.UG, Technik
AL004 Lüftungsanlage Mediathek	Zuluftgerät: Abluftgerät:	1.UG, Technik 1.UG, Technik
AL005 Lüftungsanlage Tiefgarage	Zuluftgerät: Abluftgerät:	1.UG, Technik 1.UG, Technik
AL006 Lüftungsanlage Nebenräume 2	Zuluftgerät: Abluftgerät:	1.UG, Technik 1.UG, Technik
AL007 Havarielüftung Energiezentrale	Zuluftgerät: Abluftgerät:	2.UG, Technik 2.UG, Technik
AL008 Lüftungsanlage Polizei	Zuluftgerät: Abluftgerät:	2.UG, Technik 2.UG, Technik
AL009 Lüftungsanlage Sitzungszimmer	Zuluftgerät: Abluftgerät:	2.UG, Technik 2.UG, Technik

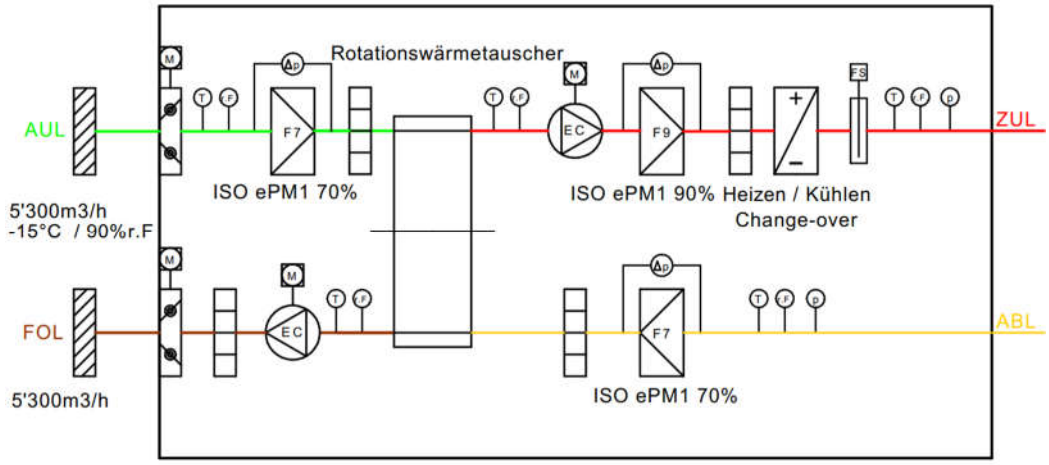
6.2.1 AL001 Lüftungsanlage Büro Nord

Die Lüftungsanlage versorgt die Büroräumlichkeiten 1.UG bis 2.OG mit dem notwendigen hygienischen Aussenluftbedarf, Absaugung der anfallenden Geruchs-, Wärme- und Feuchtelasten. Luftaufbereitung im Monobloc mittels Filter, zentraler Wärmerückgewinnung (Rotations-WRG-System), Nacherwärmung, Luftkühlung, Luftförderung und Schalldämpfung. Die Luftaufbereitungsanlage wird auf dem Dachgeschoss über dem 2.OG stehen.
Erschliessung der Versorgungsbereiche über neue Kanal- und Rohrleitungen, Lufteinbringung und Luftabsaugung im Raum.
Die Luftmenge der Sitzungszimmer und Büroräumlichkeiten werden variabel über CO2-Fühler betrieben.
Die Aussenluft wird auf dem Dach gefasst.
Die Fortluft wird über Dach ausgeblasen.
Die Wärmedämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.
Die Regulierung und Steuerung erfolgen zentral über das übergeordnete Gebäudeautomationssystem.

Qualität:

Lüftung	**100% Aussenluft**
Luftmengen Normalbetrieb ZUL / ABL	max. 5'300 / 5'300 m³/h
Luftmengenregelung	variabel über CO2-Fühler
Dichtheits-/Druckklasse AUL/ZUL	C
Dichtheits-/Druckklasse ABL/FOL	C
Hygieneanforderungsstufe	S3
Filterstufen AUL / ZUL	ISO ePM₁ 70% (F7) + ISO ePM₁ 90% (F9)
Filterstufen ABL	ISO ePM₁ 70% (F7)
Regulierung	Bedarfsabhängig
Materialisierung	Aussen-/ Zuluft: sendzimirverzinktes Stahlblech Ab-/ Fortluft: sendzimirverzinktes Stahlblech

Anlagenaufbau:



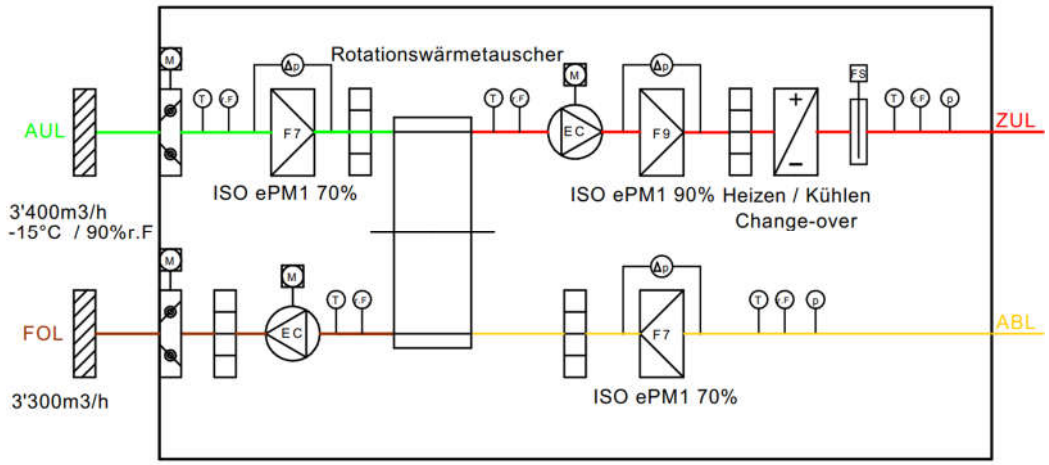
6.2.2 AL002 Lüftungsanlage Büro Süd

Die Lüftungsanlage versorgt die Büroräumlichkeiten 1.UG bis 1.OG mit dem notwendigen hygienischen Aussenluftbedarf, Absaugung der anfallenden Geruchs-, Wärme- und Feuchtelasten.
Luftaufbereitung im Monobloc mittels Filter, zentraler Wärmerückgewinnung (Rotations-WRG-System), Nacherwärmung, Luftkühlung, Luftförderung und Schalldämpfung. Die Luftaufbereitungsanlage wird auf dem Dachgeschoss über dem 1.OG stehen.
Erschliessung der Versorgungsbereiche über neue Kanal- und Rohrleitungen, Lufteinbringung und Luftabsaugung im Raum.
Die Luftmenge der Sitzungszimmer und Büroräumlichkeiten werden variabel über CO2-Fühler betrieben.
Die Aussenluft wird auf dem Dach gefasst.
Die Fortluft wird über Dach ausgeblasen.
Die Wärmedämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.
Die Regulierung und Steuerung erfolgen zentral über das übergeordnete Gebäudeautomationssystem.

Qualität:

Lüftung	**100% Aussenluft**
Luftmengen Normalbetrieb ZUL / ABL	max. 3'400 / 3'300 m³/h
Luftmengenregelung	variabel über CO2-Fühler
Dichtheits-/Druckklasse AUL/ZUL	C
Dichtheits-/Druckklasse ABL/FOL	C
Hygieneanforderungsstufe	S3
Filterstufen AUL / ZUL	ISO ePM₁ 70% (F7) + ISO ePM₁ 90% (F9)
Filterstufen ABL	ISO ePM₁ 70% (F7)
Regulierung	Bedarfsabhängig
Materialisierung	Aussen-/ Zuluft: sendzimirverzinktes Stahlblech Ab-/ Fortluft: sendzimirverzinktes Stahlblech

Anlagenaufbau:



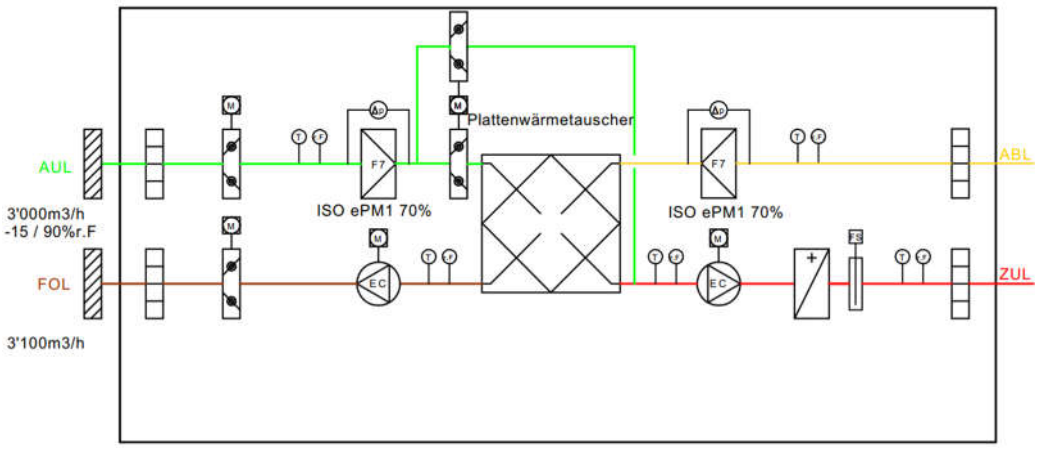
6.2.3 AL003 Lüftungsanlage Nebenräume 1

Die Lüftungsanlage versorgt die Nasszellen in den Büroflächen 1.UG bis 2.OG und div. Nebenräume in den Untergeschossen mit dem notwendigen hygienischen Aussenluftbedarf, Absaugung der anfallenden Geruchs-, Wärme- und Feuchtelasten.
Luftaufbereitung im Monobloc mittels Filter, zentraler Wärmerückgewinnung (Aluplatten-WRG-System), Nacherwärmung, Luftförderung und Schalldämpfung. Die Luftaufbereitungsanlage wird im 2. Untergeschoss, Technik stehen.
Erschliessung der Versorgungsbereiche über neue Kanal- und Rohrleitungen, Lufteinbringung und Luftabsaugung im Raum.
Die Aussenluft wird an der Fassade gefasst.
Die Fortluft wird über Dach ausgeblasen.
Die Wärmedämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.
Die Regulierung und Steuerung erfolgen zentral über das übergeordnete Gebäudeautomationssystem.

Qualität:

Lüftung	**100% Aussenluft**
Luftmengen Normalbetrieb ZUL / ABL	max. 3'000 / 3'100 m³/h
Luftmengenregelung	konstant
Dichtheits-/Druckklasse AUL/ZUL	C
Dichtheits-/Druckklasse ABL/FOL	C
Hygieneanforderungsstufe	S3
Filterstufen AUL	ISO ePM1 70% (F7)
Filterstufen ABL	ISO ePM1 70% (F7)
Regulierung	Bedarfsabhängig
Materialisierung	Aussen-/ Zuluft: sendzimirverzinktes Stahlblech Ab-/ Fortluft: sendzimirverzinktes Stahlblech

Anlagenaufbau:



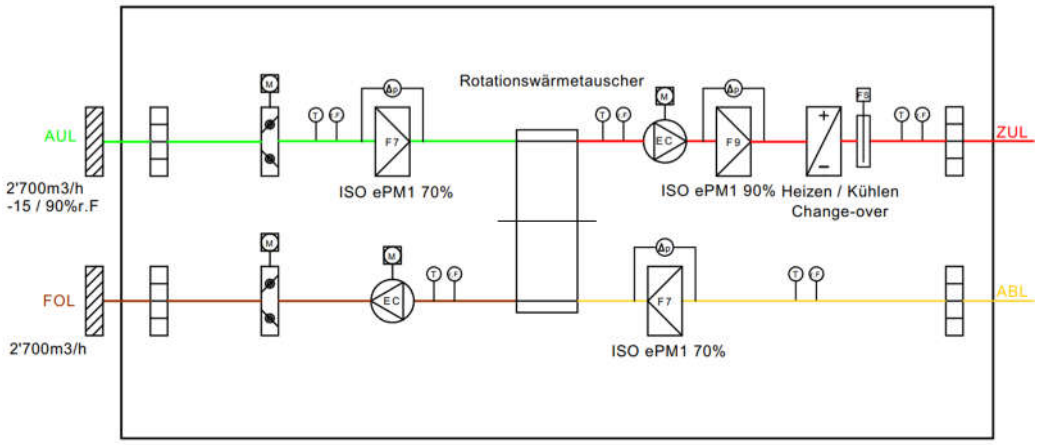
6.2.4 AL004 Lüftungsanlage Mediathek

Die Lüftungsanlage versorgt die Mediathek im Erdgeschoss mit dem notwendigen hygienischen Aussenluftbedarf, Absaugung der anfallenden Geruchs-, Wärme- und Feuchtelasten.
Luftaufbereitung im Monobloc mittels Filter, zentraler Wärmerückgewinnung (Rotations-WRG-System), Nacherwärmung, Luftkühlung, Luftförderung und Schalldämpfung. Die Luftaufbereitungsanlage wird im 1. Untergeschoss, Technik stehen.
Erschliessung der Versorgungsbereiche über neue Kanal- und Rohrleitungen, Lufteinbringung und Luftabsaugung im Raum.
Die Luftmenge wird variabel über CO2-Fühler betrieben. Die Luftmenge der dazugehörigen Nebenräume sind konstant.
Die Aussenluft wird an der Fassade gefasst.
Die Fortluft wird über Dach ausgeblasen.
Die Wärmedämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.
Die Regulierung und Steuerung erfolgen zentral über das übergeordnete Gebäudeautomationssystem.

Qualität:

Lüftung	**100% Aussenluft**
Luftmengen Normalbetrieb ZUL / ABL	max. 2'700 / 2'700 m³/h
Luftmengenregelung	variabel über CO2-Fühler/ konstant
Dichtheits-/Druckklasse AUL/ZUL	C
Dichtheits-/Druckklasse ABL/FOL	C
Hygieneanforderungsstufe	S3
Filterstufen AUL / ZUL	ISO ePM₁ 70% (F7) + ISO ePM₁ 90% (F9)
Filterstufen ABL	ISO ePM₁ 70% (F7)
Regulierung	Bedarfsabhängig
Materialisierung	Aussen-/ Zuluft: sendzimirverzinktes Stahlblech Ab-/ Fortluft: sendzimirverzinktes Stahlblech

Anlagenaufbau:



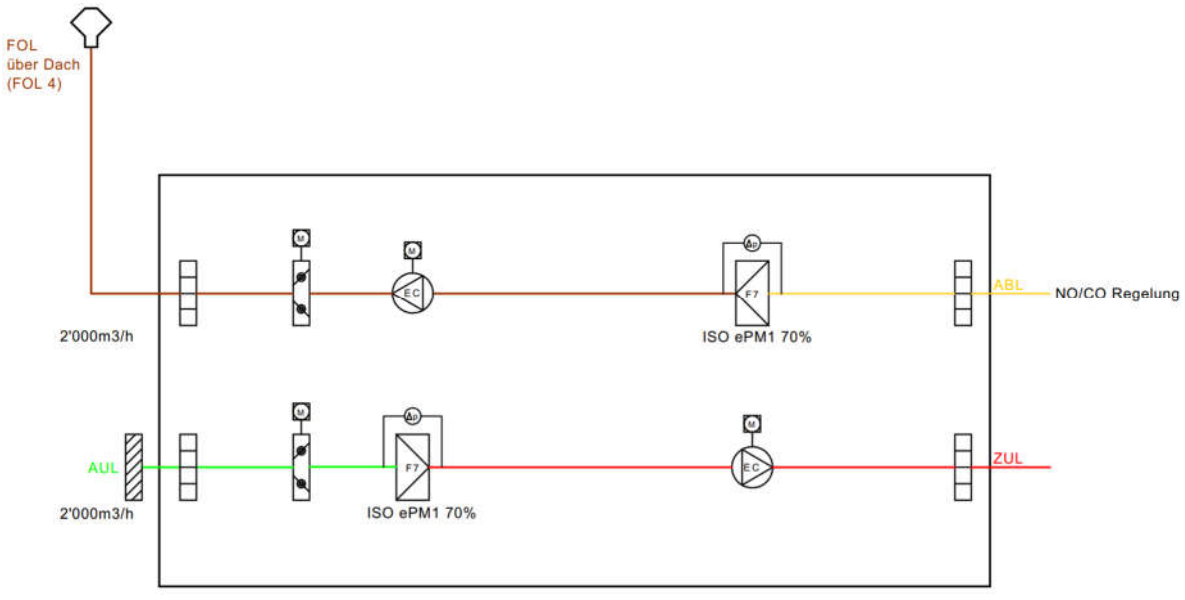
6.2.5 AL005 Lüftungsanlage Tiefgarage

Die Lüftungsanlage versorgt die Tiefgarage 1. Untergeschoss mit dem notwendigen Aussenluftbedarf und Absaugung der anfallenden Schadstoffe.
Luftaufbereitung im Monobloc mittels Filter, Luftförderung und Schalldämpfung. Die Luftaufbereitungsanlage wird im 1. Untergeschoss, Technik stehen.
Erschliessung der Versorgungsbereiche über neue Kanal- und Rohrleitungen, Lufteinbringung und Luftabsaugung im Raum.
Die Aussenluft wird an der Fassade gefasst.
Die Fortluft wird über Dach ausgeblasen.
Die Wärmedämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.
Die Regulierung und Steuerung erfolgen zentral über das übergeordnete Gebäudeautomationssystem.

Qualität:

Lüftung	**100% Aussenluft**
Luftmengen Normalbetrieb ZUL / ABL	max. 2'500 / 2'500 m³/h
Luftmengenregelung	Bedarfsgerecht über CO/NO-Fühler
Dichtheits-/Druckklasse AUL/ZUL	C
Dichtheits-/Druckklasse ABL/FOL	C
Hygieneanforderungsstufe	S3
Filterstufen AUL / ZUL	ISO ePM₁ 70% (F7)
Filterstufen ABL	ISO ePM₁ 70% (F7)
Regulierung	Bedarfsabhängig
Materialisierung	Aussen-/ Zuluft: sendzimirverzinktes Stahlblech Ab-/ Fortluft: sendzimirverzinktes Stahlblech

Anlagenaufbau:



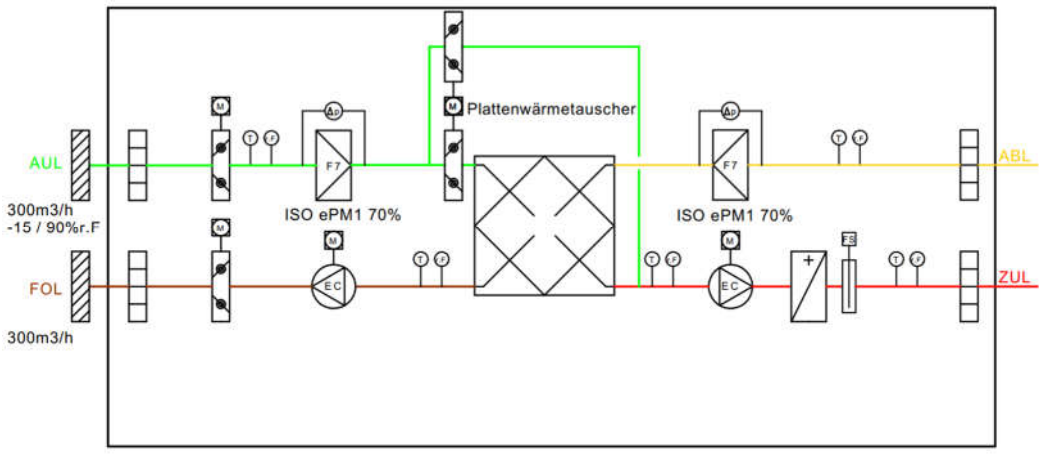
6.2.6 AL006 Lüftungsanlage Nebenräume 2

Die Lüftungsanlage versorgt die Nebenräume im 1. Untergeschossen mit dem notwendigen hygienischen Aussenluftbedarf, Absaugung der anfallenden Geruchs-, Wärme- und Feuchtelasten.
Luftaufbereitung im Monobloc mittels Filter, zentraler Wärmerückgewinnung (Aluplatten-WRG-System), Luftförderung und Schalldämpfung. Die Luftaufbereitungsanlage wird im 1. Untergeschoss, Technik stehen.
Erschliessung der Versorgungsbereiche über neue Kanal- und Rohrleitungen, Lufteinbringung und Luftabsaugung im Raum.
Die Aussenluft wird an der Fassade gefasst.
Die Fortluft wird über Dach ausgeblasen.
Die Wärmedämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.
Die Regulierung und Steuerung erfolgen zentral über das übergeordnete Gebäudeautomationssystem.

Qualität:

Lüftung	**100% Aussenluft**
Luftmengen Normalbetrieb ZUL / ABL	400 / 400 m³/h
Luftmengenregelung	konstant
Dichtheits-/Druckklasse AUL/ZUL	C
Dichtheits-/Druckklasse ABL/FOL	C
Hygieneanforderungsstufe	S3
Filterstufen AUL	ISO ePM₁ 70% (F7)
Filterstufen ABL	ISO ePM₁ 70% (F7)
Regulierung	Bedarfsabhängig
Materialisierung	Aussen-/ Zuluft: sendzimirverzinktes Stahlblech Ab-/ Fortluft: sendzimirverzinktes Stahlblech

Anlagenaufbau:



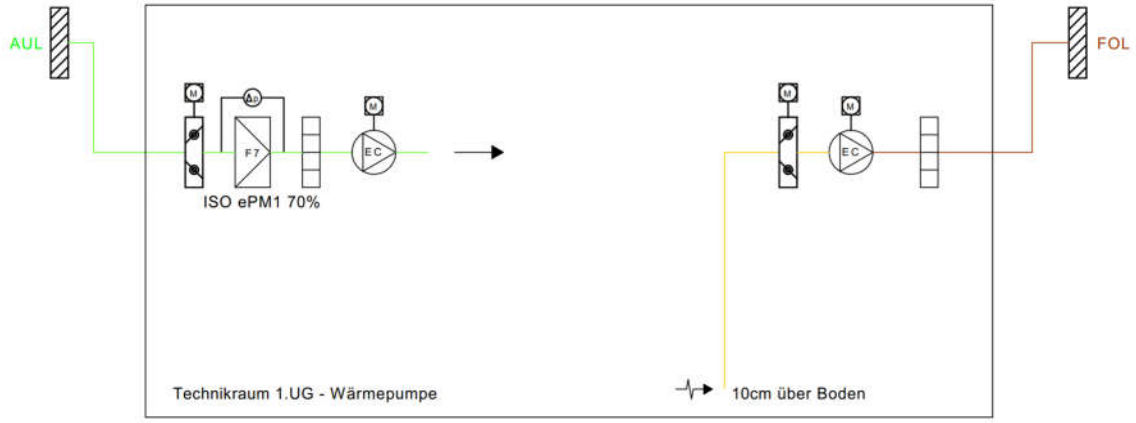
6.2.7 AL007 Havarielüftung Energiezentrale

Die Havarielüftung der Energiezentrale versorgt den Technikraum Wärmepumpe im 2. Untergeschoss für die Absaugung des Kältemittels bei einer Leckage (Havarie). Die Luftaufbereitungsanlage wird im 2. Untergeschoss, Technik stehen.
Erschliessung der Versorgungsbereiche über neue Kanal- und Rohrleitungen, Lufteinbringung und Luftabsaugung im Raum.
Die Aussenluft wird an der Fassade gefasst.
Die Fortluft wird über Dach ausgeblasen.
Die Wärmedämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.
Die Regulierung und Steuerung erfolgen zentral über das übergeordnete Gebäudeautomationssystem.

Qualität:

Lüftung	**100% Aussenluft**
Luftmengen Normalbetrieb ZUL / ABL	max. 3'000 / 3'000 m^3/h
Luftmengenregelung	2-stufig
Dichtheits-/Druckklasse AUL/ZUL	C
Dichtheits-/Druckklasse ABL/FOL	C
Hygieneanforderungsstufe	S3
Filterstufen AUL	ISO ePM_1 70% (F7)
Filterstufen ABL	-
Regulierung	Zutritt / Zeitprogramm / Gassensor
Materialisierung	Aussen-/ Zuluft: sendzimirverzinktes Stahlblech Ab-/ Fortluft: sendzimirverzinktes Stahlblech

Anlagenaufbau:



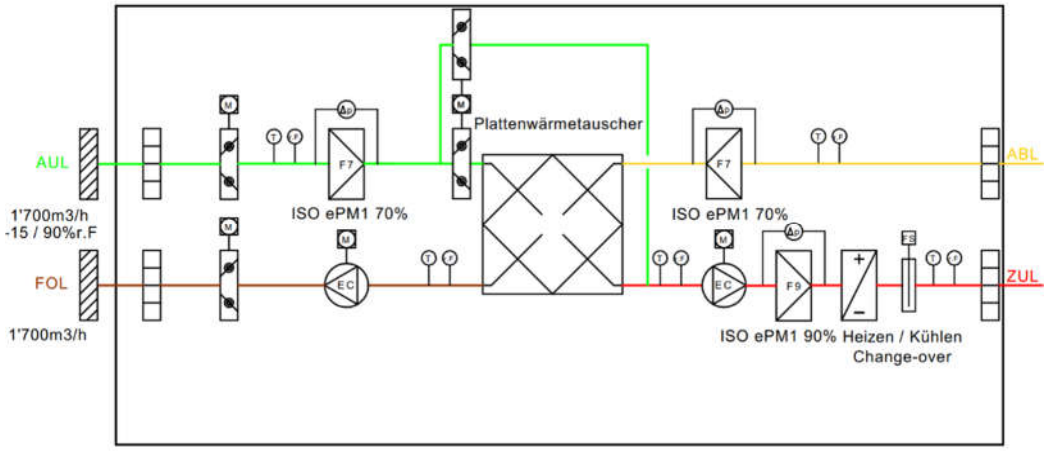
6.2.8 AL008 Lüftungsanlage Polizei

Die Lüftungsanlage versorgt die Räumlichkeiten der Kantonspolizei im Erdgeschoss mit dem notwendigen hygienischen Aussenluftbedarf, Absaugung der anfallenden Geruchs-, Wärme- und Feuchtelasten.
Luftaufbereitung im Monobloc mittels Filter, zentraler Wärmerückgewinnung (Rotations-WRG-System), Nacherwärmung, Luftkühlung, Luftförderung und Schalldämpfung. Die Luftaufbereitungsanlage wird im 2. Untergeschoss, Technik stehen.
Erschliessung der Versorgungsbereiche über neue Kanal- und Rohrleitungen, Lufteinbringung und Luftabsaugung im Raum.
Die Luftmenge der Räumlichkeiten werden konstant betrieben.
Die Aussenluft wird an der Fassade an einem geschützten Bereich gefasst.
Die Fortluft wird über Dach ausgeblasen.
Die Wärmedämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.
Die Regulierung und Steuerung erfolgen zentral über das übergeordnete Gebäudeautomationssystem.

Qualität:

Lüftung	**100% Aussenluft**
Luftmengen Normalbetrieb ZUL / ABL	1'700 / 1'700 m³/h
Luftmengenregelung	konstant
Dichtheits-/Druckklasse AUL/ZUL	C
Dichtheits-/Druckklasse ABL/FOL	C
Hygieneanforderungsstufe	S3
Filterstufen AUL / ZUL	ISO ePM₁ 70% (F7) + ISO ePM₁ 90% (F9)
Filterstufen ABL	ISO ePM₁ 70% (F7)
Regulierung	Bedarfsabhängig
Materialisierung	Aussen-/ Zuluft: sendzimirverzinktes Stahlblech Ab-/ Fortluft: sendzimirverzinktes Stahlblech

Anlagenaufbau:



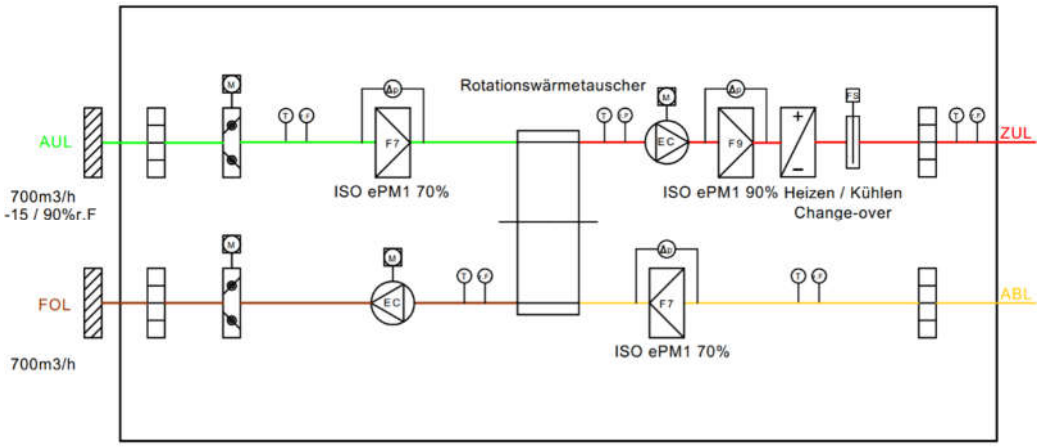
6.2.9 AL009 Lüftungsanlage Sitzungszimmer

Die Lüftungsanlage versorgt das grosse Sitzungszimmer im Erdgeschoss mit dem notwendigen hygienischen Aussenluftbedarf, Absaugung der anfallenden Geruchs-, Wärme- und Feuchtelasten.
Luftaufbereitung im Monobloc mittels Filter, zentraler Wärmerückgewinnung (Rotations-WRG-System), Nacherwärmung, Luftkühlung, Luftförderung und Schalldämpfung. Die Luftaufbereitungsanlage wird im 2. Untergeschoss, Technik stehen.
Erschliessung der Versorgungsbereiche über neue Kanal- und Rohrleitungen, Lufteinbringung und Luftabsaugung im Raum.
Die Luftmengen werden variabel über CO2-Fühler betrieben.
Die Aussenluft wird an der Fassade gefasst.
Die Fortluft wird über Dach ausgeblasen.
Die Wärmedämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.
Die Regulierung und Steuerung erfolgen zentral über das übergeordnete Gebäudeautomationssystem.

Qualität:

Lüftung	**100% Aussenluft**
Luftmengen Normalbetrieb ZUL / ABL	max. 700 / 700 m³/h
Luftmengenregelung	variabel über CO2-Fühler
Dichtheits-/Druckklasse AUL/ZUL	C
Dichtheits-/Druckklasse ABL/FOL	C
Hygieneanforderungsstufe	S3
Filterstufen AUL	ISO ePM1 70% (F7) + ISO ePM1 90% (F9)
Filterstufen ABL	ISO ePM1 70% (F7)
Regulierung	Bedarfsabhängig
Materialisierung	Aussen-/ Zuluft: sendzimirverzinktes Stahlblech Ab-/ Fortluft: sendzimirverzinktes Stahlblech

Anlagenaufbau:



7. BKP 247 Gebäudeautomation

Folgende MSR-Anlagen sind vorgesehen:

2. Untergeschoss:
- MSR-Anlage für die Wärme- / Kälteerzeugung, Wärme- / Kälteverteilung und Havarielüftung AL007 (Standort Technikraum Energiezentrale)
- MSR-Anlage für Lüftungsgeräte AL003, AL008 und AL009 (Standort Technikraum Lüftung)
- MSR-Anlage für Sanitär-Frischwasserstation (Standort Technik Sanitär)

1. Untergeschoss:
- MSR-Anlage für Lüftungsgeräte AL004, AL005 und AL006 (Standort Technikraum Lüftung)

Dachgeschoss:
- MSR-Anlage für Lüftungsgeräte AL001 und AL002 (Standort 2. OG / 1.OG)

Anlagemerkmale:
_ Alle MSR-Anlagen sind vor Ort an der Bedieneinheit oder über Fernzugriff bedienbar
_ Es wird kein übergeordnetes Gebäudeleitsystem erstellt
_ Autonome Steuerungen für Elektrokomponenten wie Licht, Storen, etc.

8. BKP 25 Sanitäre Installationen

8.1 Sanitäre Installationen

8.1.1 Werk – Erschliessung / Allgemeines

Die bestehende Hausanschlussleitung erfolgt über die Wigartenstrasse. Die Hauptabsperrung ab Gebäudeeintritt bleibt bestehend. Die interne Werkleitung erfolgt an der Decke Richtung Sanitärzentrale. Der Werkwasserzähler erfolgt vor der neuen Verteilbatterie im 2.Untergeschoss. Der Netzdruck wird anhand eines Druckminderers mit Filter auf 5.0 bar reduziert. Die Strangaufteilung erfolgt gemäss Sanitärschema.

Die thermische Dämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.

Die nachfolgenden Betriebsparameter sind vorgesehen:

Betriebsparameter	Anforderung, Qualität
Wasserhärte Wasserversorgung	13-18 °fH
Druck nach Wasserzähler	7.4 bar Höhe Reservoir 526.13 m.ü.M
Fliessdruck an den Entnahmestellen	min. 1.0bar (gem. SVGW W3)
Ruhedruck	max. 5.0bar (gem. SVGW W3)
Enthärtungsanlage	Nein
Rohrmaterial Zuleitung	Rostbeständige Stahlrohre (CNS) gepresst
Dämmmaterial Zuleitung	PIR, halogenfrei mit PVC-Recycling

8.2 Hygiene Massnahmen

8.2.1 Einleitung

Trinkwasser ist unser wichtigstes Lebensmittel. Es muss den strengen Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung entsprechen.
In Gebäuden gilt es die einwandfreie Trinkwasserqualität durch geeignete Planung und Ausführung unter Verwendung von gesetzeskonformer Trinkwasserkontaktmaterialien zu wahren und stagnierendes Wasser sowie unzulässige Temperaturbereiche in der Kalt- und Warmwasserinstallation zu vermeiden.

Für das gesamte Gebäude ist jeweils ein Trinkwasserversorgungsleitung geplant. Die einzelnen Verbraucher werden ab dieser Leitung erschlossen.
Die Warmwasserinstallationen werden zudem nach Empfehlung der W3/E3 und SIA385/1 gebaut. Das Warmwasser wird im Durchlaufprinzip (Frischwasserstation) auf 60°C erwärmt, die Temperatur im Warmwasser Rücklauf muss dabei min. 55°C (SIA 385) betragen.

8.2.2 Planungsphase

- Wärmeübertragung vom Warmwasser auf Kaltwasser sollte verhindert werden.
- Vermeiden unnötiger Entnahmestellen.
- Möglichst kurze Leitungsführung. Totleitungen sind unzulässig.
- Provisorisch vorbereitete Anschlussleitungen dürfen nicht an die Verteilleitung angeschlossen werden.

8.2.3 Installationsphase

- Ausschliesslich hochwertige, zertifizierte Materialien einsetzen.
- Korrektes, sauberes Lagern der Materialien. Verhindern von Verunreinigungen, indem Rohre und Formstücke mit Kappen verschlossen werden.
- Sauberes Arbeiten. Vermeiden von Verunreinigungen auch während der Installationsarbeiten. Auch hier die offenen Stellen mit Kappen/Zapfen immer verschlossen halten.

8.2.4 Erstbefüllung, Dichtheit- und Festigkeitsprüfung

- Saubere Wasserbezugsquelle (oft Bauwasserprovisorium). Nur von unterhaltener und gut durchspülter Trinkwasserversorgungsleitung abnehmen.
- Nur Spezifische, Trinkwasser geeignete Füllschläuche und Druckpumpen verwenden (keine Gartenschläuche). Als solche kennzeichnen, mit „Nur für Trinkwasserinstallationen“, sauber halten, unterhalten und von anderen Füllgeräten (Heizung, Kälte etc.) getrennt aufbewahren.
- Ganze Fülleinrichtung vor der Erstbefüllung der Installation mit Trinkwasser genügend durchspülen und reinigen.
- Bei Teilinbetriebnahmen sind die betriebenen Installationsabschnitte von den sich in Bau befindenden Installationsabschnitten zu trennen. Dabei sind die Abzweiger in den Verteilleitungen mit einer Absperrarmatur zu versehen und mit einem Stopfen oder Kappe zu verschliessen
- Vermeiden von Langzeitstagnation von der Erstbefüllung bis zur Inbetriebnahme. Nötigenfalls regelmässige Trinkwassererneuerung/Spülungen vornehmen.

8.2.5 Übergabe und Instruktion

- Die ganze Installation ist vor der Übergabe mit dem maximalen Volumenstrom wirksam zu spülen, bis die Trinkwasserqualität gewährleistet ist.
- Instruktion an Bauherrn bzw. Betreiber der Liegenschaft betreffend Notwendigkeit einer genügend häufigen Benutzung und somit genügender Trinkwassererneuerung an jeder Entnahmestelle.

Es liegt in der Verantwortung des Planers, eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserinstallation zu planen.

Es liegt in der Verantwortung des Installateurs, eine saubere Trinkwasserinstallation zu übergeben.

Es liegt in der Verantwortung des Betreibers, eine saubere Trinkwasserinstallation zu unterhalten.

8.2.6 Allgemein Wasserhygiene

Der Eigentümer der Trinkwasserversorgung im Gebäude ist rechtlich gesehen eine Wasserversorgung und muss für die Qualität des Wassers Verantwortung übernehmen. Nach der Übergabe ist der Inhalt der Kalt- und Warmwasserinstallationen täglich, jedoch spätestens alle 72 Stunden zu erneuern. Die betriebliche Selbstkontrolle und regelmässige Wartung der Sanitärinstallationen erfolgt durch den Eigentümer oder von Ihm beauftragten Betreiber.

Ist ein bestimmungsmässiger Betrieb oder Leerstand der Mietfläche, nicht möglich sind Massnahmen seitens Eigentümer erforderlich.

Dauer der Abwesenheit	Massnahmen zu Beginn der Abwesenheit	Massnahmen bei Ende der Abwesenheit
4 Stunden bis 3 Tage	Keine	Trinkwasser etwas vorlaufen lassen
Bis 7 Tage	Keine	Trinkwasser vorlaufen lassen, bis Temperaturkonstanz erreicht ist
Bis 4 Wochen	Schliessen der Stockwerk- bzw. Apparategruppenabsperrung oder Schliessen aller Absperrventile bei der Verteilbatterie oder Periodische Trinkwassererneuerung sicherstellen	Kaltwasser Bei allen Entnahmearmaturen, in voll geöffneter Stellung kalt, das Trinkwasser mindestens bis Temperaturkonstanz fliessen lassen, idealerweise mehrere Armaturen gleichzeitig öffnen. Warmwasser Bei allen Entnahmearmaturen, in Stellung warm, bei geringem Durchfluss das Warmwasser mindestens bis Temperaturkonstanz fliessen lassen.
Länger dauernde Abwesenheit/saisonale Nutzung	Schliessen der Stockwerk- bzw. Apparategruppenabsperrung oder Schliessen aller Absperrventile bei der Verteilbatterie oder Periodische Trinkwasserentnahme sicherstellen oder Hausanschlussleitung an der Versorgungsleitung durch die Wasserversorgung abtrennen lassen	Kaltwasser Bei allen Entnahmearmaturen, in voll geöffneter Stellung kalt, das Trinkwasser mindestens bis Temperaturkonstanz fliessen lassen, idealerweise mehrere Armaturen gleichzeitig öffnen. Warmwasser Bei allen Entnahmearmaturen, in Stellung warm, bei geringem Durchfluss das Warmwasser mindestens bis Temperaturkonstanz fliessen lassen. Wiederanschluss durch den Versorger herstellen lassen und vorgenanntes Spülen durchführen.
Nicht mehr benutzte Installation	Nicht benutzte Leitungen sind unmittelbar beim Abzweig von der Verteilleitung zu trennen und mittels Stopfen oder Kappen zu verschliessen. Andere Verschlussarten sind nicht zulässig.	

Tab. 2 Massnahmen bei kurzen und längeren Stagnationszeiten

8.2.7 Spezifische Installationen / Vorkehrungen

Bei einigen Apparaten und Armaturen ist der bestimmungsmässige Betrieb nicht möglich. (Bspw. Gartenventile Umgebung) weshalb folgende Massnahmen, für die Sicherstellung der Trinkwasserhygiene vorgesehen werden:

- Gartenventile in der Tiefgarage und Umgebung werden über die Nasszellen in der Mediathek geführt damit eine Stagnation vermieden werden kann.

  Bei späterer Selbstkontrolle durch den Eigentümer sind Probeentnahmeventile in der Planung berücksichtigt. Die Ventile sind abflammbar, damit sich bei der Wasserentnahme keine Aerosole bilden. Sie müssen gut zugänglich installiert werden. An folgenden Punkten der Trinkwasserinstallation sind Probeentnahmeventile einzubauen. (W3/E3)

  - Unmittelbar nach der Hauptwasseruhr
  - Unmittelbar nach Austritt der Warmwasserleitung aus der Frischwasserstation
  - Bei warmgehaltenen Leitungen unmittelbar vor Wiedereintritt in die Frischwasserstation.

8.3 Kaltwasser Netzdruck / Reduzierter Druck - Trinkwasserversorgung

Das Kaltwasser wird über das Leitungsnetz entlang der Decken im Untergeschoss sowie über Steigleitungen bis zu den Verbrauchsstellen geführt. Pro Nutzungseinheit wird eine Absperrvorrichtung installiert, bei Bedarf zusätzlich eine Wasseruhr.

Das Verteilsystem ist mit sämtlichen erforderlichen Apparaten, Armaturen und Messinstrumenten ausgestattet, darunter Filter, Druckminderer, Absperreinrichtungen, Thermometer sowie Entleerungseinrichtungen.

Die thermische Dämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.

8.3.1 Betriebsparameter

Die nachfolgenden Betriebsparameter sind vorgesehen:

Betriebsparameter	Anforderung, Qualität
Temperatur (in Zentrale 1.UG)	< 15°C
Wasserqualität	Trinkwasser
Rohrmaterial	Rostbeständige Stahlrohre (CNS) vernetztes Polyethylen (PE-X)
Dämmmaterial	PIR, halogenfrei mit PVC-Recycling

8.4 Warmwasser Vor- und Rücklauf (Zirkulation)

Das Brauchwarmwasser wird zentral über eine Frischwasserstation im Durchflussprinzip erwärmt. Dabei erfolgt die Warmwasserbereitung bedarfsgerecht und hygienisch einwandfrei ohne Speicherung. Die Versorgung der angeschlossenen Verbraucher wird so effizient und energieoptimiert sichergestellt.

Das Warmwasser wird über das Leitungsnetz entlang der Decken im Untergeschoss sowie über Steigleitungen bis zu den Verbrauchsstellen geführt. Pro Nutzungseinheit wird eine Absperrvorrichtung installiert, bei Bedarf zusätzlich eine Wasseruhr.

Das Verteilsystem ist mit sämtlichen erforderlichen Apparaten, Armaturen und Messinstrumenten ausgestattet, darunter Filter, Druckminderer, Absperreinrichtungen, Thermometer sowie Entleerungseinrichtungen

8.4.1 Ausstosszeiten

In Warmwasserversorgungen mit warm gehaltenen Leitungen werden die Wärmeverluste der Warmwasserspeicherung und -verteilung durch die Einhaltung der von SIA 385/1:2011, Tabelle 3, geforderten, maximalen Ausstosszeit von 10 s und durch die Einhaltung der Gesamtanforderung an die Warmwasserspeicherung und -verteilung begrenzt.

Die Warmwasserverteilung wird mit einem Zirkulationssystem ausgestattet, das die Einhaltung der vorgeschriebenen Ausstosszeiten gewährleistet. Die Zirkulationsleitungen werden sowohl im Rohr-an-Rohr-System (RaR) als auch konventionell geführt.

Die thermische Dämmung wird gemäss dem Energiegesetz des Kantons Zürich ausgeführt.

8.4.2 Betriebsparameter

Die nachfolgenden Betriebsparameter sind vorgesehen:

Betriebsparameter	Anforderung, Qualität
Temperatur Warmwasser	60°C
Temperatur Zirkulation	55 °C – 60°C
Legionellen Risikostufe	Mittleres Risiko
Ausstosszeit	max. 10s warm gehaltene Leitungen
Regulierung Zirkulation	thermisch
Wasserqualität	Trinkwasser (erwärmt)
Rohrmaterial	Rostbeständige Stahlrohre (CNS)
Dämmmaterial	Mineralwolle mit PVC-Recycling

8.4.3 Warmwassermengen Berechnung

Für die Berechnung der Warmwassermengen wurden die Werte auf Grundlage der SIA 385 sowie der SIA 2024 abgeschätzt. Die Ergebnisse sind nachfolgend aufgeführt und auf Plausibilität geprüft.

Die Berechnung sowie die Übersicht der Arbeitsplätze basieren auf dem Bürokonzept und dem Raumprogramm 2040+ vom 03.12.2025.

Grundlagen zur Ermittlung Warmwassermengen	
Arbeitsplätze Gemeinde	99 AP
Arbeitsplätze Polizei	8 AP
Total Arbeitsplätze / Personen	107 AP / Personen

Nutzwarmwasserbedarf pro Bezugseinheit	
Bürogebäude	3 Liter pro Person
Duschen	25 Liter pro Duschbad pro Person
Cafeteria Besetzung Hoch	30 Liter pro Sitzplatz

Warmwasserbedarf pro Tag à 60°C	
Bürogebäude	321 l/d
Duschen (Annahme 20 Duschgänge)	500 l/d
Cafeteria Besetzung Hoch (30 Sitzplätze)	900 l/d
Putzräume	250 l/d
Total Tagesbedarf	**1971 l/d**
Wärmebedarf	115 kWh/d
Stundenspitze	394 l/h
Minuten Spitze für Auslegung FWS (6 Duschen 0.1 l/s à 8min ~ 38 l/min)	50 l/min

8.5 Grundleitungen / Kanalisation

Die Planung, Eingabe der Kanalisation und die Abklärungen mit den Behörden inkl. Massnahmen der Erneuerung Kanalisation / Umgebung und Kostenangaben sind nicht im Auftrag von Beag Engineering AG und wurde separat vergeben. Die Position ist nicht in der Kostenschätzung enthalten und wird in eine Separaten Dokument dokumentiert.

Die Schnittstelle ist so definiert das die im Gebäude geführte Leitungen im Untergeschoss seitens Haustechnikplaner erfolgt. Die Leitungen werden hochliegend an die Sammelleitung angeschlossen und an die bestehenden Grundleitungsanschlüsse angeschlossen.

8.6 Schmutzwasser

Sämtliches im Gebäude anfallendes Abwasser wird als Schmutzwasser eingestuft. Alle Entwässerungsgegenstände werden mit normgerechten Geruchsverschlüssen versehen und über ein geschlossenes Leitungsnetz an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die Entwässerung der Geschosse Erdgeschoss, bis Dachgeschoss erfolgt über Anschluss-, Fall- und Sammelleitungen im Freispiegelbetrieb mit ausreichendem Gefälle bis zur Kanalisation.

Die Fallleitungen werden einzeln bzw. in Sammelsträngen zusammengefasst und gemäss den geltenden Normen über Dach entlüftet. Erforderliche Umgehungs- und Nebenlüftungen werden entsprechend der hydraulischen Erfordernisse angeordnet.

Die Entwässerung der Untergeschosse erfolgt über eine Abwasserhebeanlage. Die bestehende Pumpe einschließlich Armaturen und Steuerung wird erneuert. Die Druckleitung der Hebeanlage wird oberhalb der Rückstauebene geführt und an die hochliegende Sammelleitung angeschlossen.

8.6.1 Betriebsparameter

Die nachfolgenden Betriebsparameter sind vorgesehen:

Betriebsparameter	Anforderung, Qualität
Wasserqualität WAS	Schmutzwasser (häuslich)
Rückstaukote WAS	Im BP zu definieren / Terrain EG (VP)
Belastung Total	Im BP zu definieren
Rohrmaterial	Geberit PE / Geberit Silent
Dämmung	Schalldämmmatten bleifrei (z.B. Geberit Isol)
Druckstufe	Drucklos

8.7 Niederschlagswasser

Die Entwässerung der Hauptdächer erfolgt über Anschluss-, Fall- und Sammelleitungen im Freispiegelgefälle auf natürliche weisse über die Mischwasserkanalisation. Das Regenwasser wird kurz vor dem Grundleitungsanschluss im Gebäude zusammengeführt.

Die Schnittstelle ist so definiert das die im Gebäude geführte Leitungen im Untergeschoss seitens Haustechnikplaner erfolgt. Die Leitungen werden hochliegend an die Sammelleitung angeschlossen und an die best. Grundleitungsanschlüsse angeschlossen.

Als Notentwässerung (Notüberlauf) dienen Speier.

Die nachfolgenden Betriebsparameter sind vorgesehen:

Betriebsparameter	Anforderung, Qualität
Wasserqualität WAR	Niederschlagswasser
Rückstaukote WAR	Im BP zu definieren / Terrain EG (VP)
Regenspende	0.032 l/s x m² siehe Hydro Plan
Rohrmaterial	Geberit Silent
Dämmung	synthetischer Kautschuk (Kondenswasser) und Schalldämmmatten bleifrei (z.B. Geberit Isol
Druckstufe	Drucklos

8.8 Allgemeine Sanitärapparate

Die Lieferung und Montage der Apparate erfolgt gemäss der definitiven Auswahl durch die Bauherrschaft. Im Rahmen des Vorprojektes wurden die nachfolgenden Parameter für die Kostenermittlung definiert.

- Apparate grundsätzlich weiss
- Auslaufarmaturen verchromt
- WC-Anlagen alle mit Unterputz-Spülkasten
- Alle Waschtische mit Einlochmischer
- Ausgussbecken Chromstahl mit Wandmischer
- Seifenspender, Handtuchhalter, WC-Rollenhalter, Reserverollenhalter und Klosettbürstenhalter
- Eine ausreichende Stückzahl von frostsicheren Auslaufventilen
- Die zu wählenden Armaturen und Garnituren sind handelsübliche Schweizer Produkte

8.9 Spezielle Sanitärapparate

8.10 Brandschutz

Für den Brandschutz werden Handfeuerlöscher vorgesehen. Die definitive Anzahl und Positionen sind im Brandschutzkonzept zu entnehmen.

8.11 Polizei / Zellen / Hundezwinger

Im 1. Untergeschoss sowie im Erdgeschoss ist die Nutzung als Polizeiposten mit Büroräumen vorgesehen. Ergänzend sind ein Hundezwinger sowie gegebenenfalls Arrestzellen geplant. Die genauen Anforderungen und die erforderlichen Ausstattungen sind im Rahmen des Bauprojekts festzulegen. In der Kostenschätzung wurde hierfür lediglich ein geringer Anteil berücksichtigt.

8.12 Vorwandinstallationen

Sämtliche Apparate, Leitungen und Armaturen werden an bzw. innerhalb von Installationswänden geplant und installiert. Für Sanitärapparate, die an Installations-, Vor- oder Trennwänden montiert werden, sind geeignete Montageelemente konstruktiv in die Wandaufbauten zu integrieren.

Zur Befestigung von Hilfsgriffen, Spiegeln und vergleichbaren Ausstattungen werden Hartholzeinlagen in die Installationswände eingebaut.

Sämtliche Befestigungen der Installationswände am Baukörper sind mit schallentkoppelnden Gummi- oder Korkeinlagen auszuführen. Die Installationen in Vor- oder Trennwänden sind ausschließlich an der jeweiligen Installationswand zu befestigen und dürfen keine direkte Verbindung zum Baukörper aufweisen.

Die nachfolgenden Betriebsparameter sind vorgesehen:

Betriebsparameter	**Anforderung, Qualität**
Vor- Trennwände durch Sanitär	Geberit GIS / Duofix
Zimmertrennwände durch Sanitär	Geberit GIS / Duofix
Höhe der Installationswände	max. 4.0
Beplankung	bauseits
Ausholzung	gemäss Brandschutzkonzept***
Brandschutz	gemäss Brandschutzkonzept***
Schallschutz	gemäss Bauphysiker

*** VKF Zertifikate der Produkte beachten

9. Pendenzen / Unklarheiten

9.1 Pendenzen / Unklarheiten

Folgende Punkte sind nicht vollständig geklärt und werden in der nächsten Planungsphase vertieft.

Offener Punkt	Was muss geklärt werden?
WW-Entnahmestellen	Wo genau WW-Entnahmestellen gewünscht sind. Momentan sind die Duschen, Putzräume, Cafeteria und die Polizei mit WW erschlossen.
Grundleitungen / Niederschlagswasser	Schnittstelle zu Grundleitungen / Planung Werkleitungen. Anschlusspunkte Entwässerung Dachflächen Höhe EG. Mit «Kanalisationsprojekt Wigartenstrasse» abgleichen.
Ausstattung Kantonspolizei	Die die Planung der technische Ausstattung der Räumlichkeiten ist noch nicht vorhanden. Es wurden Annahmen aus Referenzprojekten getroffen.
Energieerzeugung	Bei Abschluss des Vorprojekt wurde der Systementscheid bezüglich der Energiequelle noch nicht getroffen. Es wurde ein Systemvergleich mit drei möglichen Systemen erstellt.
Kühlung Büroräumlichkeiten	Ist die Kühlung gewünscht und solle diese im Bauprojekt weitergeplant werden?

10. Risikobeurteilung

Folgende Punkte konnten im Rahmen der Vorprojektplanung nicht abschliessend geklärt werden und sind für die weitere Projektentwicklung als Risiko identifiziert.

Risiko	Beurteilung
Schadstoffe bei bestehenden Installationen Gebäudetechnik	Zum Zeitpunkt der Erstellung der Gebäudetechnik im Jahr 1972 wurden asbesthaltige Armaturen, Dichtungen und Leitungen verbaut. Anhand von Erfahrungswerten kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in diesen Bereichen Schadstoffe befinden.
Energieerzeugung	Sollte die Wahl bei der Wärmeerzeugung auf einen Anschluss an die «kalte Fernwärme» der Gemeinde Fällanden fallen, muss eine Übergangslösung mittels einem Heizprovisorium installiert werden. Zeitdauer und Kosten sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer abzuschätzen.

11. Anhänge

11.1 Prinzipschema Heizung/Kälte vom 13.03.2026

11.2 Zonenpläne Heizung/Kälte vom 13.03.2026

11.3 Vorprojektpläne Heizung/Kälte vom 13.03.2026

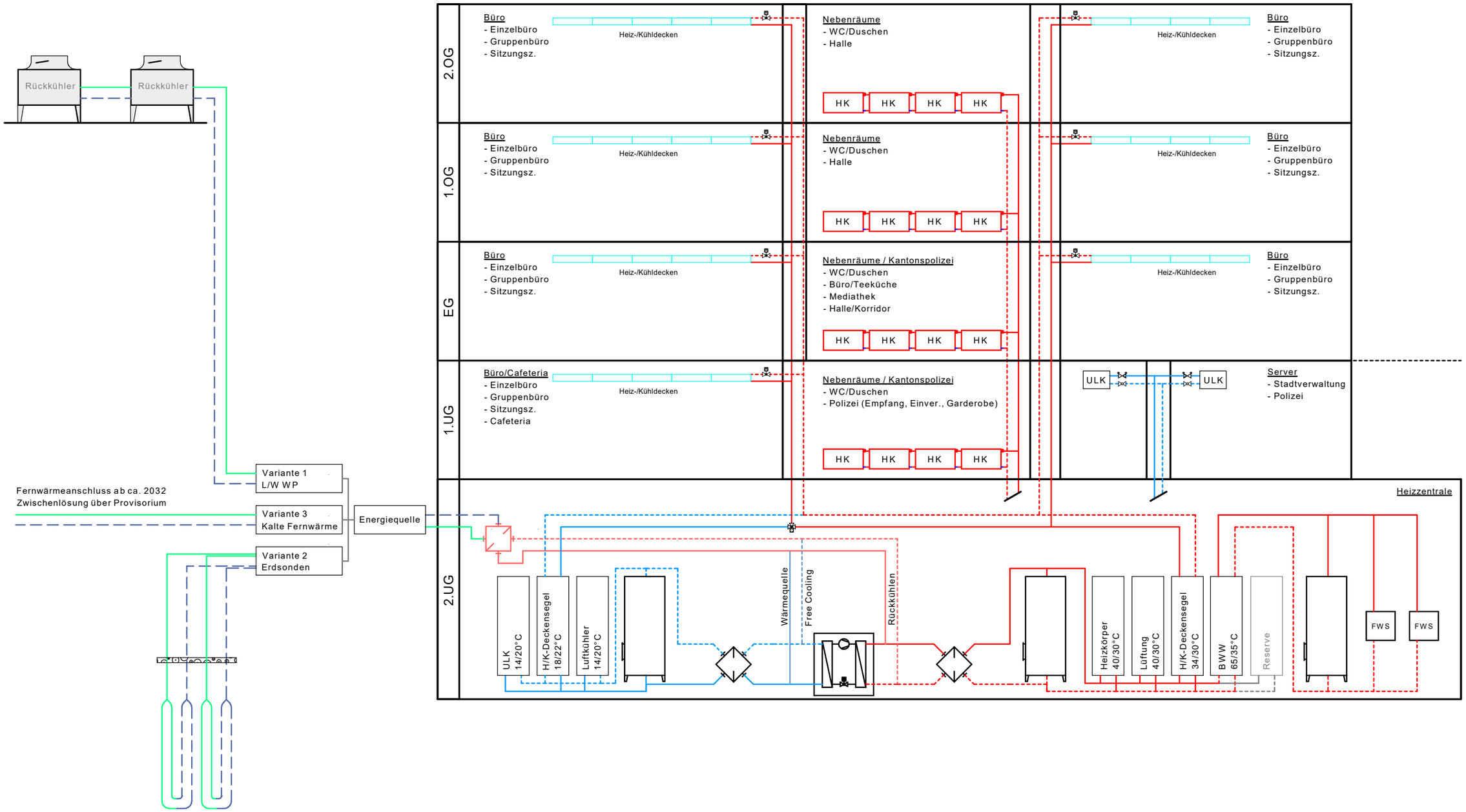
11.4 Prinzipschema Lüftung vom 13.03.2026

11.5 Zonenpläne Lüftung vom 13.03.2026

11.6 Strangschema Sanitär vom 13.03.2026

11.7 Vorprojektpläne Sanitär vom 13.03.2026

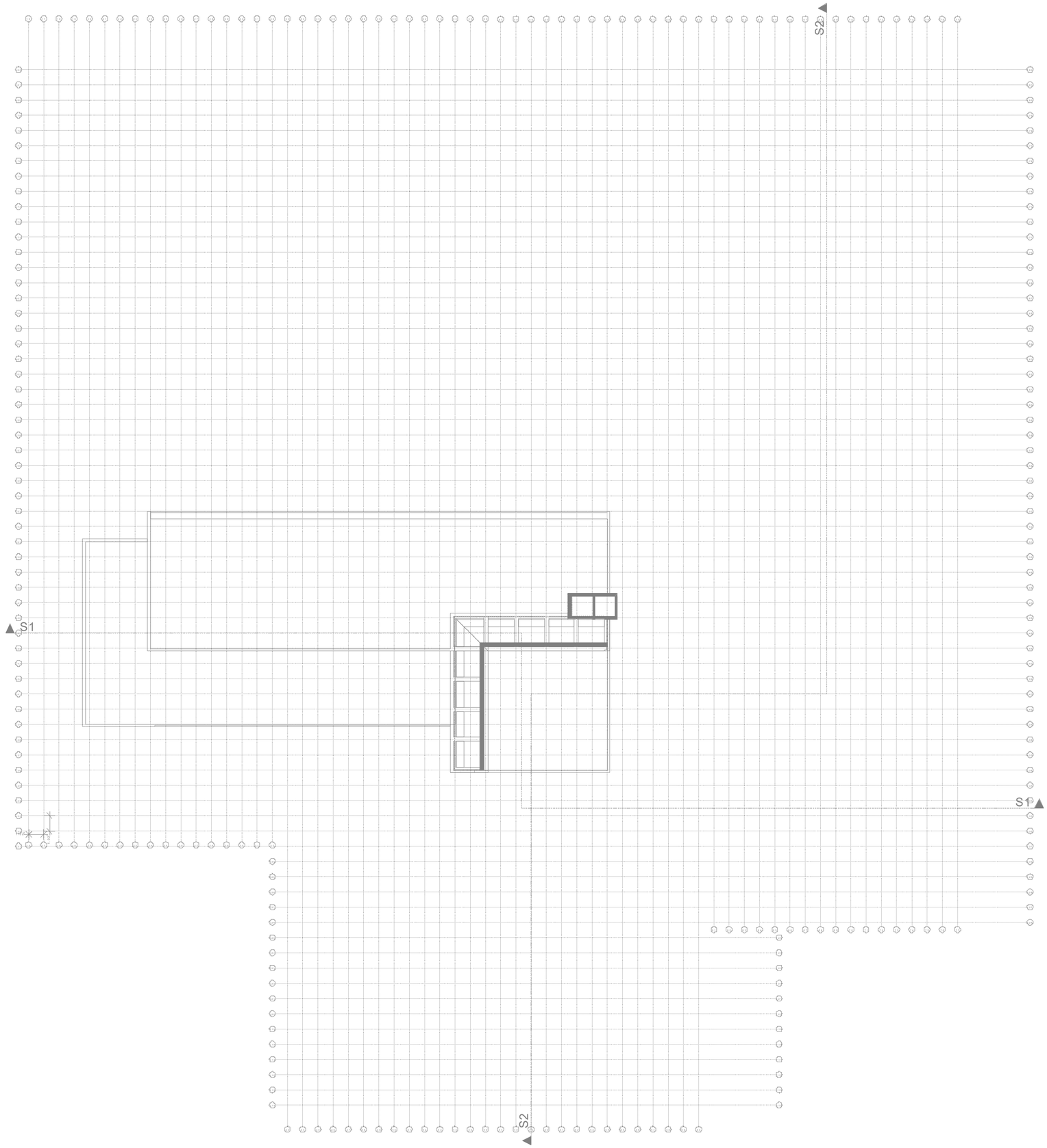
11.8 Übersichtsplan Dachentwässerung Sanitär vom 13.03.2026



Gemeindehaus Fällanden			Geschoss -
Konzeptschema			
HEIZUNG/KÄLTE		VORPROJEKT	
Objekt - Nr. 2516-A	Datei/ Plan-Nr. H_01	Format A3	Massstab 1:100

beagengineering

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



001 Heizkörper
002 Heiz-/ Kühldecken
003 ULK

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

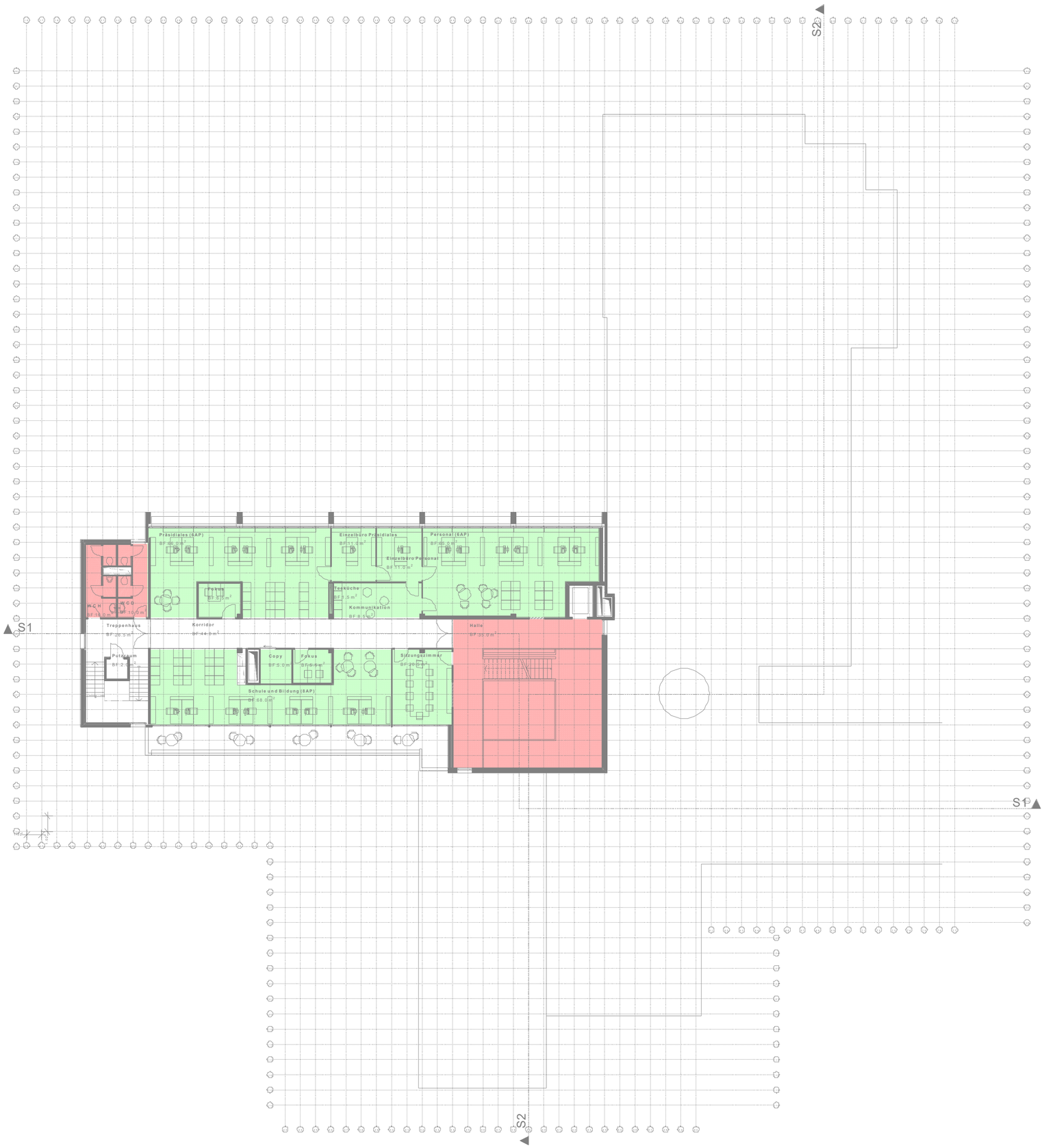
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

DACHAUFSICHT

ZONENPLAN HEIZUNG / KÄLTE VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	HZ_DA	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



001 Heizkörper
002 Heiz-/ Kühldecken
003 ULK

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

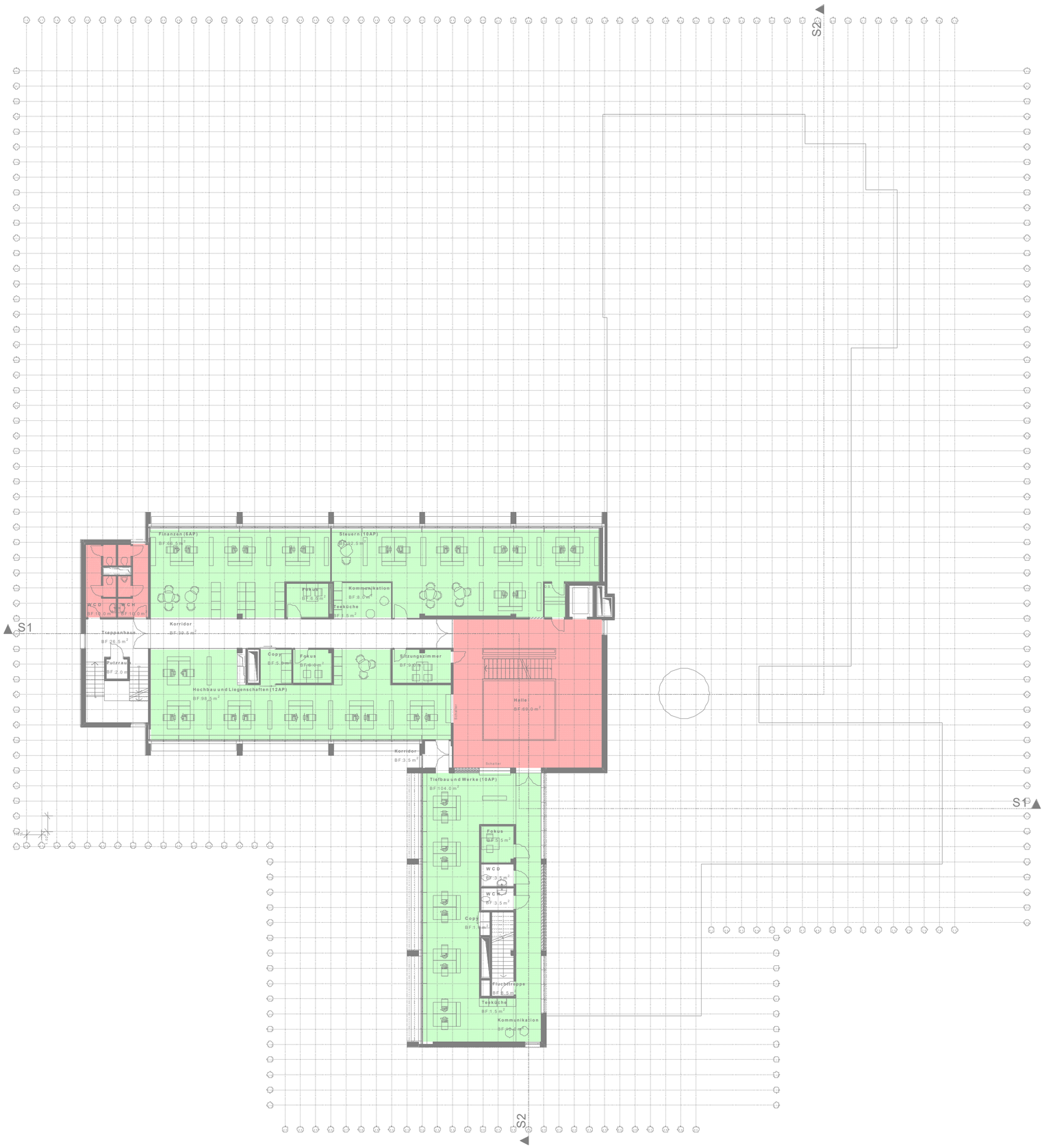
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

2. OBERGESCHOSS

ZONENPLAN HEIZUNG / KÄLTE VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei/ Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	HZ_2.OG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



001 Heizkörper
002 Heiz-/ Kühldecken
003 ULK

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

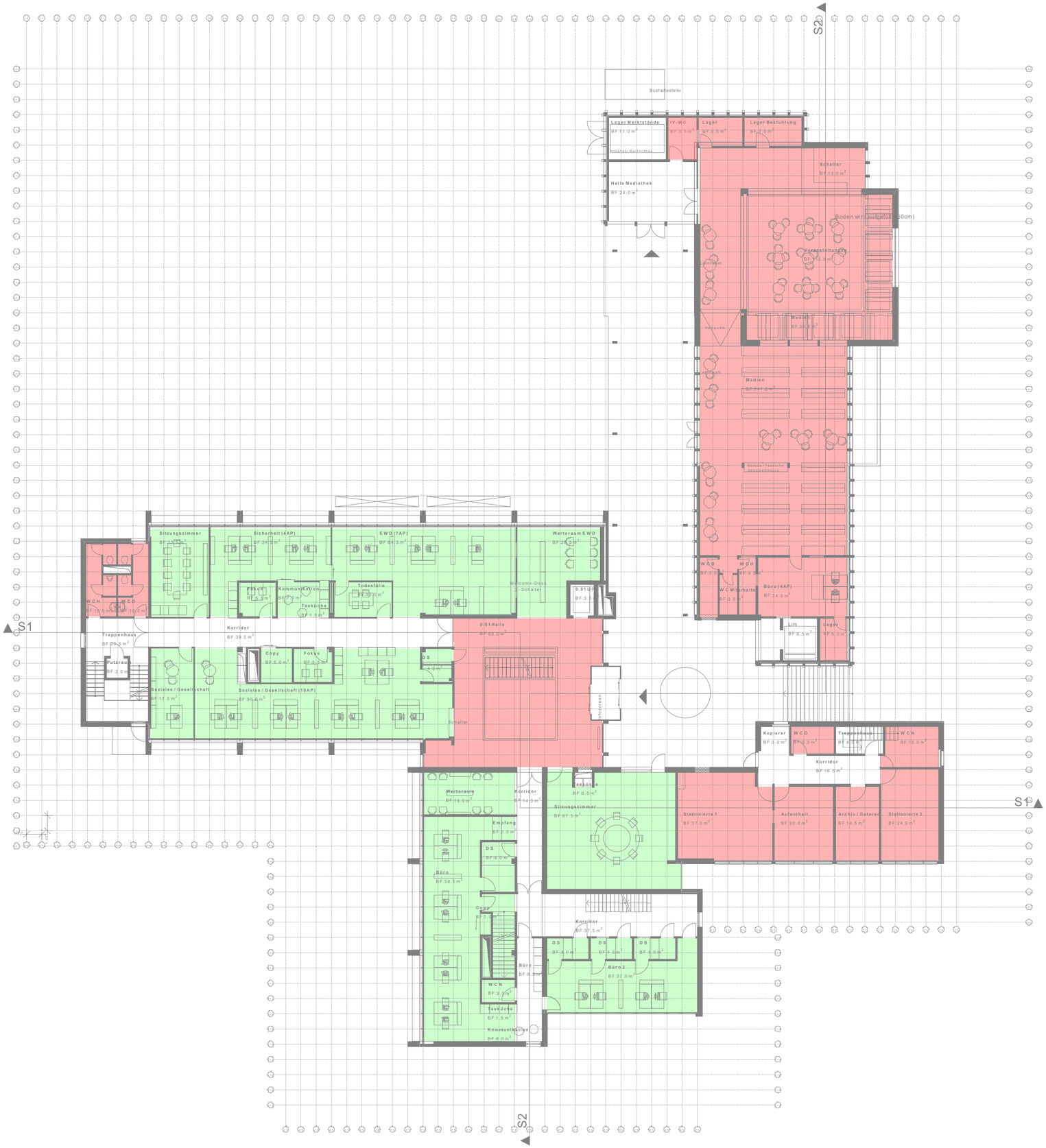
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN — Trakt / Baufeld: -

1. OBERGESCHOSS

ZONENPLAN HEIZUNG / KÄLTE VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	HZ_1.OG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



001 Heizkörper
002 Heiz-/ Kühldecken
003 ULK

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

ERDGESCHOSS

ZONENPLAN HEIZUNG / KÄLTE VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei/ Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	HZ_EG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



001 Heizkörper
002 Heiz-/ Kühldecken
003 ULK

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

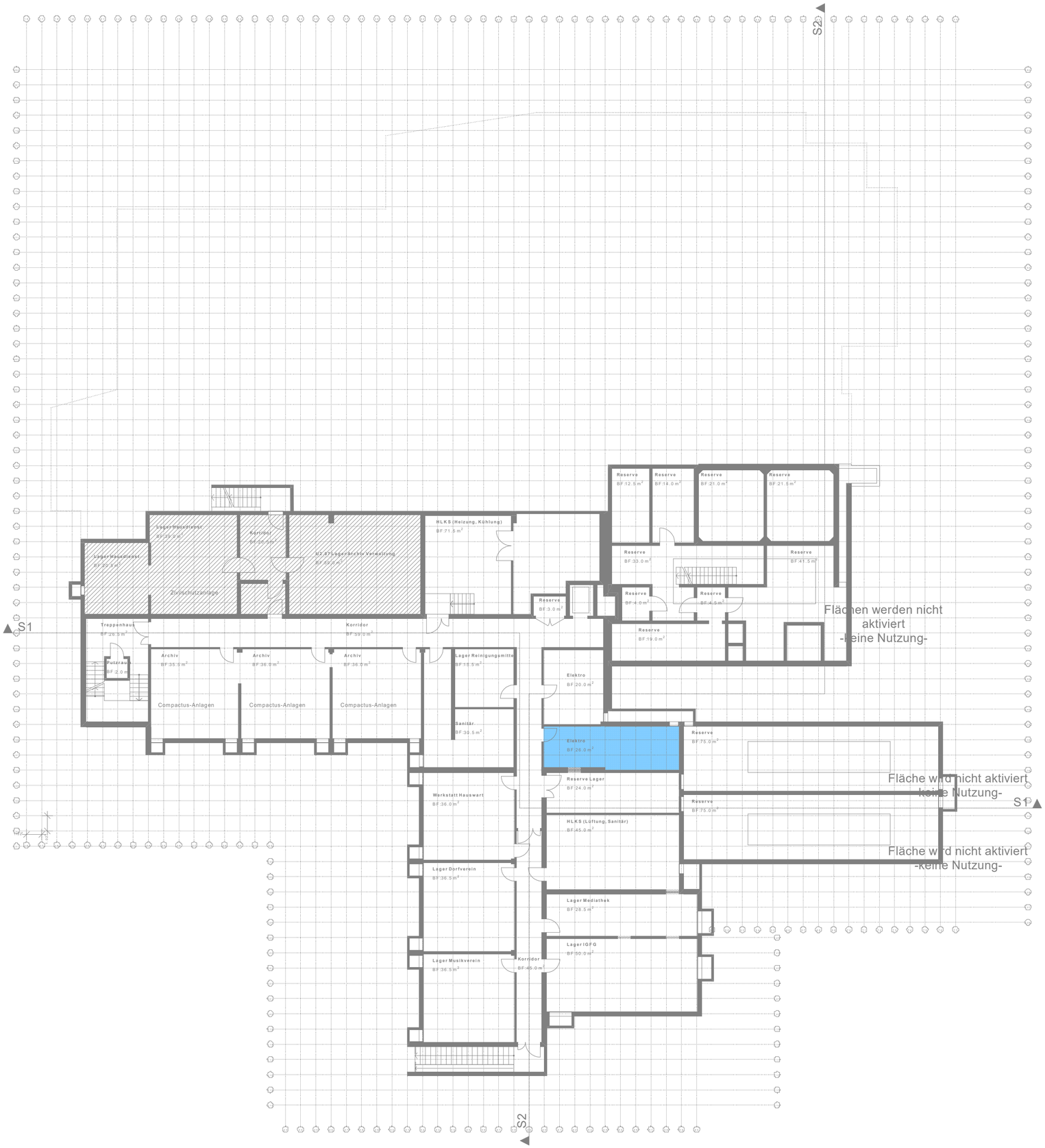
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

1. UNTERGESCHOSS

ZONENPLAN HEIZUNG / KÄLTE VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	HZ_1.UG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



001 Heizkörper
002 Heiz-/ Kühldecken
003 ULK

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

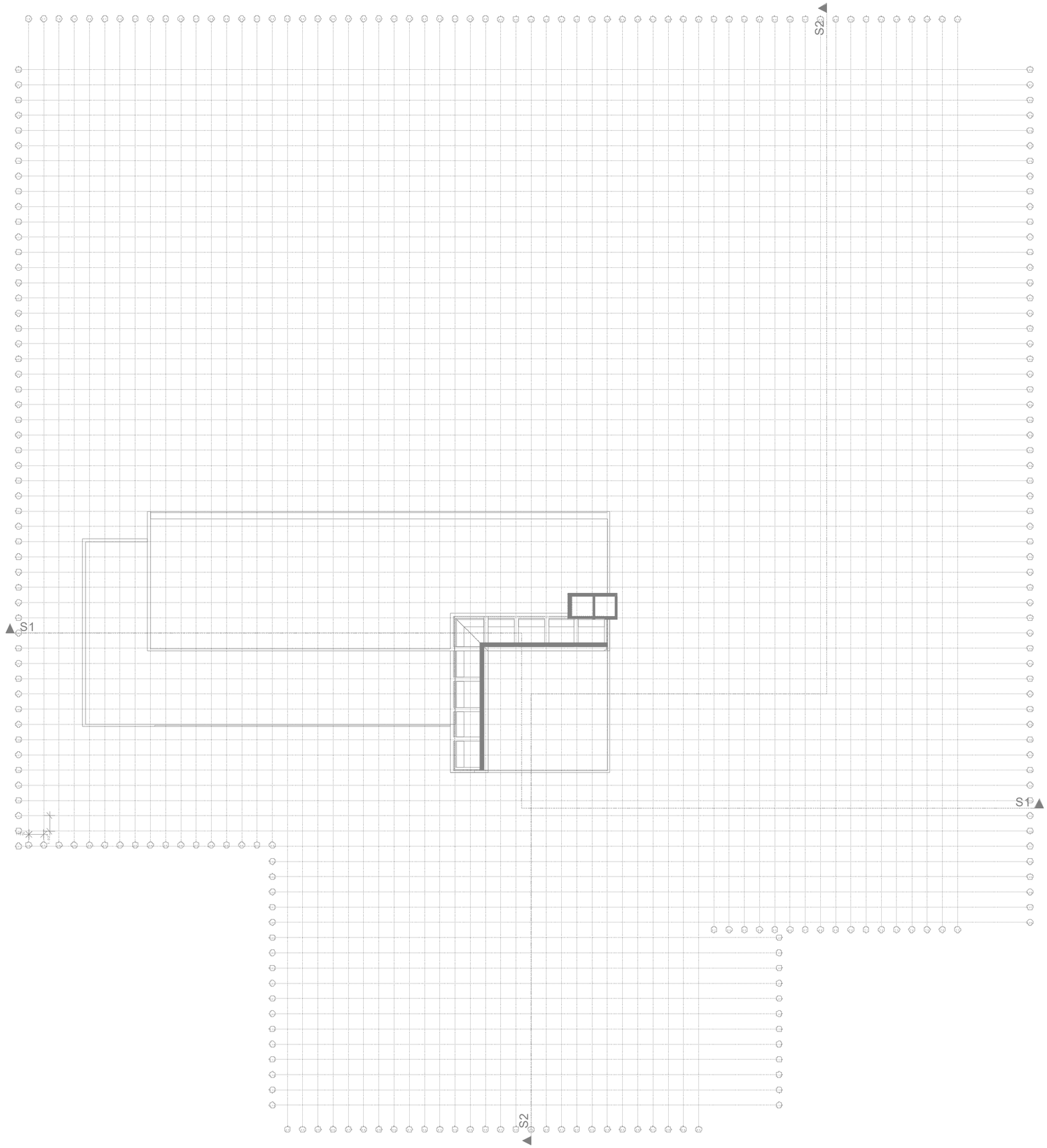
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

2. UNTERGESCHOSS

ZONENPLAN HEIZUNG / KÄLTE VORPROJEKT

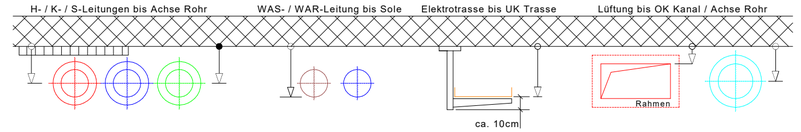
Objekt - Nr.	Datei/ Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	HZ_2.UG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



KOORDINATION HAUSTECHNIK

Alle Höhenbemassungen der Installationen sind ab UK roh Decke:



Alle Kanal und Rohr Abmessungen der Lüftungs-Installationen in mm.
Alle Vermassungen und Kotierungen der Haustechnik-Installationen in cm.

MATERIALISIERUNG / DÄMMUNGEN HEIZUNG / KÄLTE

Dimension in DN Dimension in Zoll					15 1/2"	20-40 3/4"-5/4"	40-50 1½-2"	65 2½"	80 3"	100 4"	125 5"
Medium		Leitungs-Material	Dämm-Material	Umhüllung	Dämmstärke in mm						
Wärme VL	35-65 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Wärme RL	35-45 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Kälte VL	14-18 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19
Kälte RL	20-22 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19

In den Zentralen im Untergeschoss müssen sämtliche Leitungen mit "Alumantel glatt" umhüllt werden (mechanischer Schutz).
In verschlossenen Steigzonen / Schächten kann auf die Umhüllung verzichtet werden.

MEDIENBEZEICHNUNG HEIZUNG

Med.	Kennfarbe	Medium	Med.	Kennfarbe	Medium
WW-VL		HEIZUNG VORLAUF	WK-VL		KÄLTE VORLAUF
WW-RL		HEIZUNG RÜCKLAUF	WK-RL		KÄLTE RÜCKLAUF

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

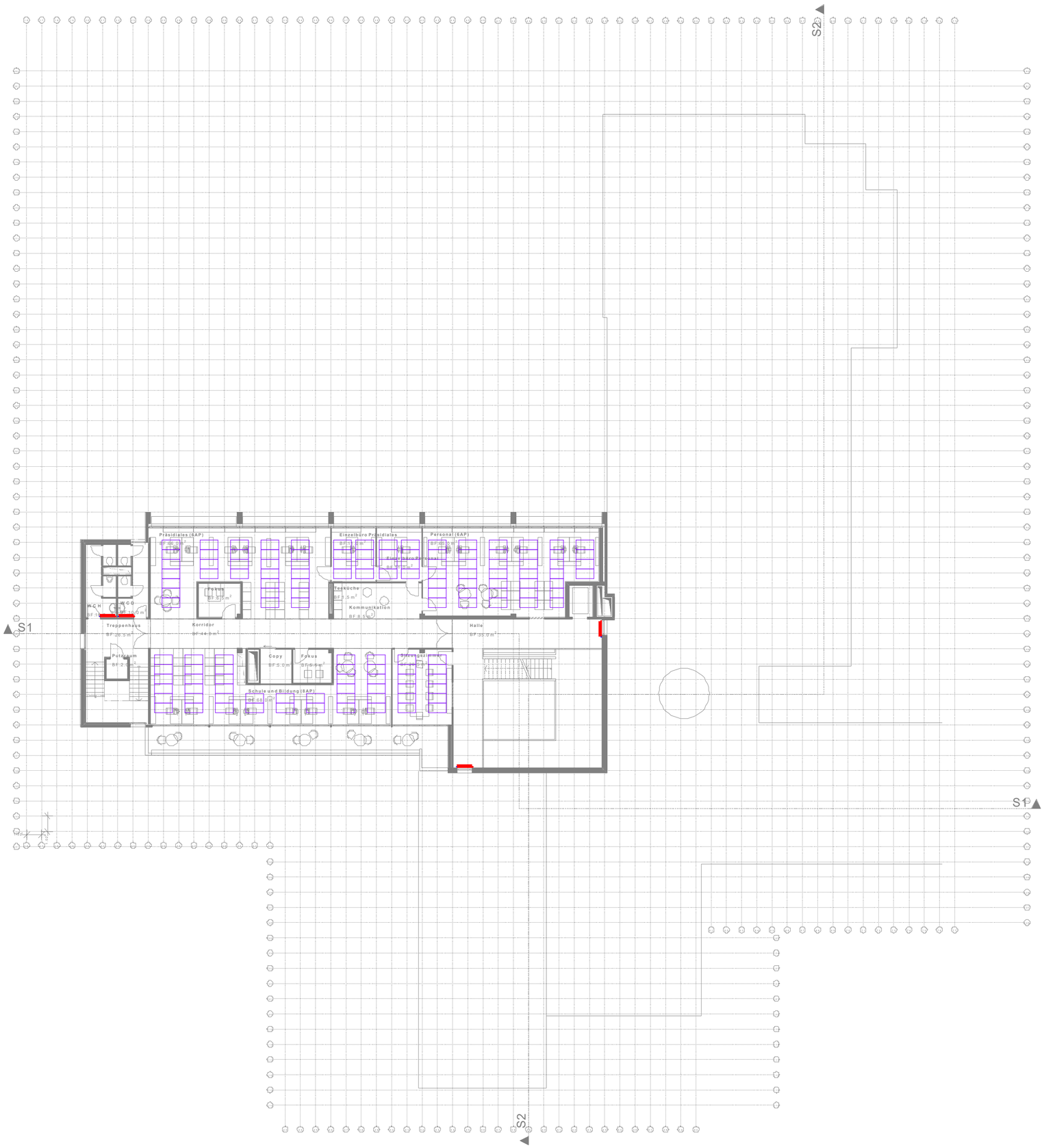
Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN	Geschoss
	DA
DACHGESCHOSS	
HEIZUNG/KÄLTE	VORPROJEKT

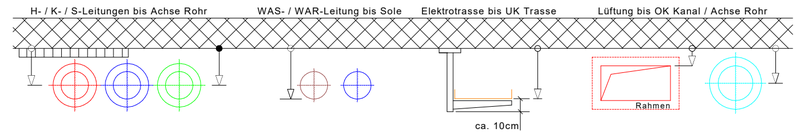
Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	H_DA	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



KOORDINATION HAUSTECHNIK

Alle Höhenbemassungen der Installationen sind ab UK roh Decke:



Alle Kanal und Rohr Abmessungen der Lüftungs-Installationen in mm.
Alle Vermassungen und Kotierungen der Haustechnik-Installationen in cm.

MATERIALISIERUNG / DÄMMUNGEN HEIZUNG / KÄLTE

Dimension in DN Dimension in Zoll					15 1/2"	20-40 3/4"-5/4"	40-50 1½-2"	65 2½"	80 3"	100 4"	125 5"
Medium		Leitungs-Material	Dämm-Material	Umhüllung	Dämmstärke in mm						
Wärme VL	35-65 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Wärme RL	35-45 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Kälte VL	14-18 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19
Kälte RL	20-22 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19

In den Zentralen im Untergeschoss müssen sämtliche Leitungen mit "Alumantel glatt" umhüllt werden (mechanischer Schutz).
In verschlossenen Steigzonen / Schächten kann auf die Umhüllung verzichtet werden.

MEDIENBEZEICHNUNG HEIZUNG

Med.	Kennfarbe	Medium	Med.	Kennfarbe	Medium
WW-VL		HEIZUNG VORLAUF	WK-VL		KÄLTE VORLAUF
WW-RL		HEIZUNG RÜCKLAUF	WK-RL		KÄLTE RÜCKLAUF

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

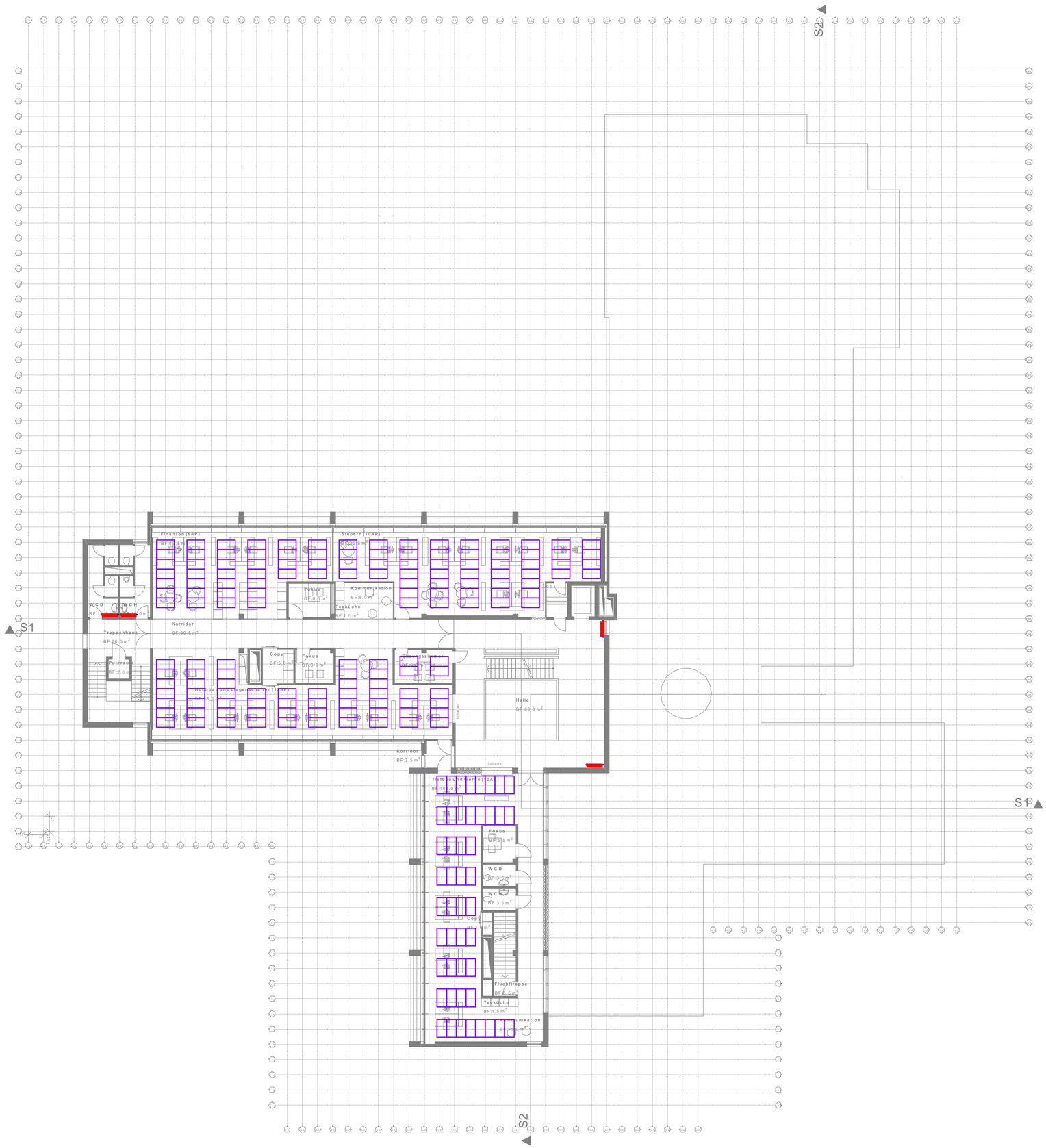
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Geschoss 2.OG

2.OBERGESCHOSS

HEIZUNG/KÄLTE VORPROJEKT

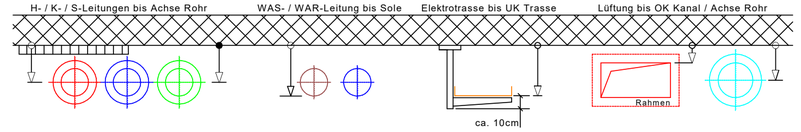
Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	H_02	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



KOORDINATION HAUSTECHNIK

Alle Höhenbemassungen der Installationen sind ab UK roh Decke:



Alle Kanal und Rohr Abmessungen der Lüftungs-Installationen in mm.
Alle Vermassungen und Kotierungen der Haustechnik-Installationen in cm.

MATERIALISIERUNG / DÄMMUNGEN HEIZUNG / KÄLTE

Dimension in DN Dimension in Zoll					15 1/2"	20-40 3/4"-5/4"	40-50 1½-2"	65 2½"	80 3"	100 4"	125 5"
Medium		Leitungs-Material	Dämm-Material	Umhüllung	Dämmstärke in mm						
Wärme VL	35-65 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Wärme RL	35-45 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Kälte VL	14-18 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19
Kälte RL	20-22 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19

In den Zentralen im Untergeschoss müssen sämtliche Leitungen mit "Alumantel glatt" umhüllt werden (mechanischer Schutz).
In verschlossenen Steigzonen / Schächten kann auf die Umhüllung verzichtet werden.

MEDIENBEZEICHNUNG HEIZUNG

Med.	Kennfarbe	Medium	Med.	Kennfarbe	Medium
WW-VL		HEIZUNG VORLAUF	WK-VL		KÄLTE VORLAUF
WW-RL		HEIZUNG RÜCKLAUF	WK-RL		KÄLTE RÜCKLAUF

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

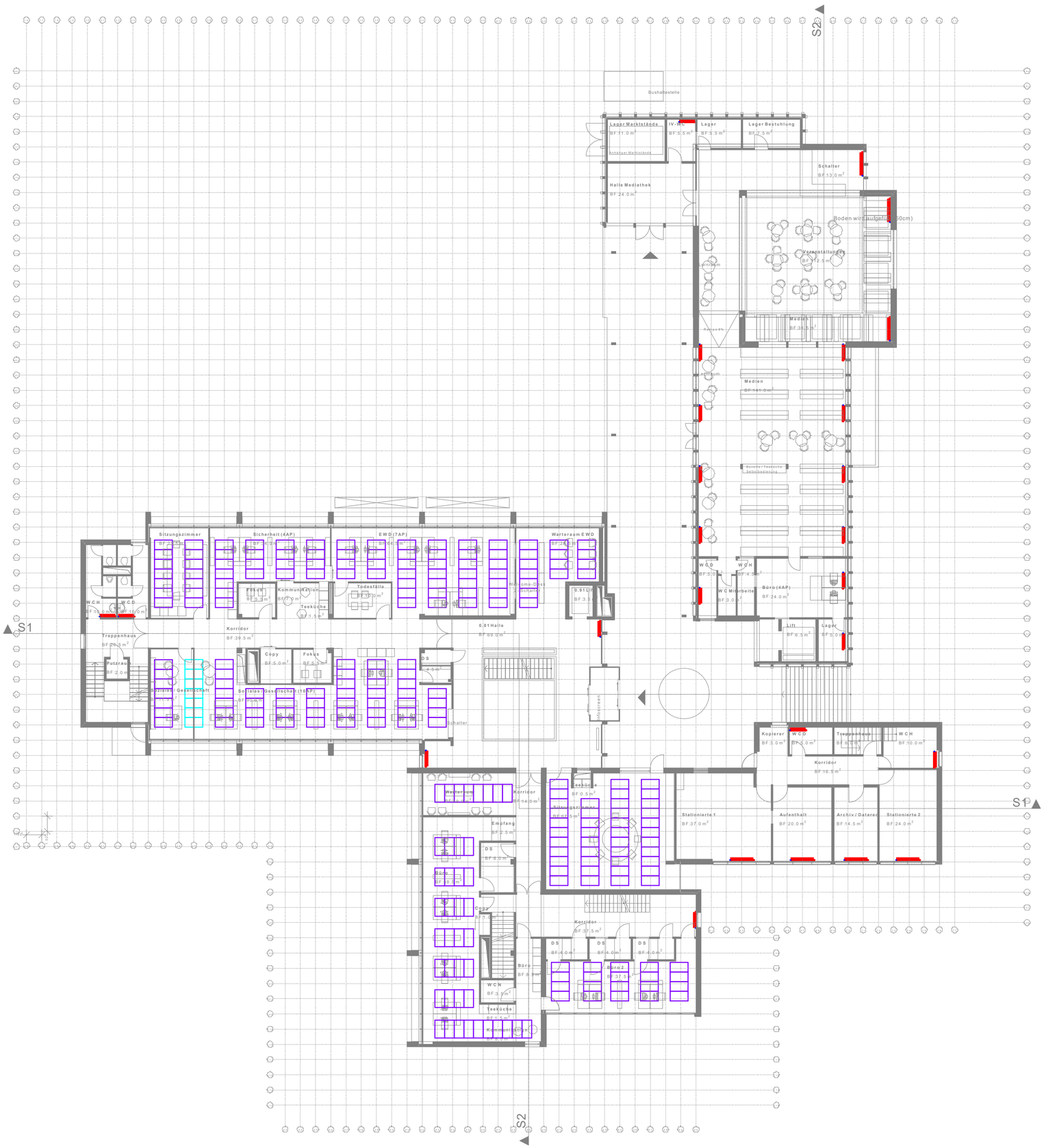
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Geschoss 1.OG

1.OBERGESCHOSS

HEIZUNG/KÄLTE VORPROJEKT

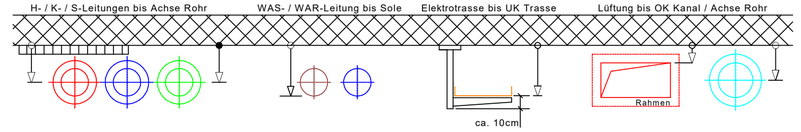
Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	H_01	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



KOORDINATION HAUSTECHNIK

Alle Höhenbemassungen der Installationen sind ab UK roh Decke:



Alle Kanal und Rohr Abmessungen der Lüftungs-Installationen in mm.
Alle Vermassungen und Kotierungen der Haustechnik-Installationen in cm.

MATERIALISIERUNG / DÄMMUNGEN HEIZUNG / KÄLTE

Dimension in DN					15	20-40	40-50	65	80	100	125
Dimension in Zoll					1/2"	3/4"-5/4"	1½-2"	2½"	3"	4"	5"
Medium		**Leitungs-Material**	**Dämm-Material**	**Umhüllung**	**Dämmstärke in mm**						
Wärme VL	35-65 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Wärme RL	35-45 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Kälte VL	14-18 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19
Kälte RL	20-22 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19

In den Zentralen im Untergeschoss müssen sämtliche Leitungen mit "Alumantel glatt" umhüllt werden (mechanischer Schutz).
In verschlossenen Steigzonen / Schächten kann auf die Umhüllung verzichtet werden.

MEDIENBEZEICHNUNG HEIZUNG

Med.	Kennfarbe	Medium	Med.	Kennfarbe	Medium
WW-VL		HEIZUNG VORLAUF	WK-VL		KÄLTE VORLAUF
WW-RL		HEIZUNG RÜCKLAUF	WK-RL		KÄLTE RÜCKLAUF

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

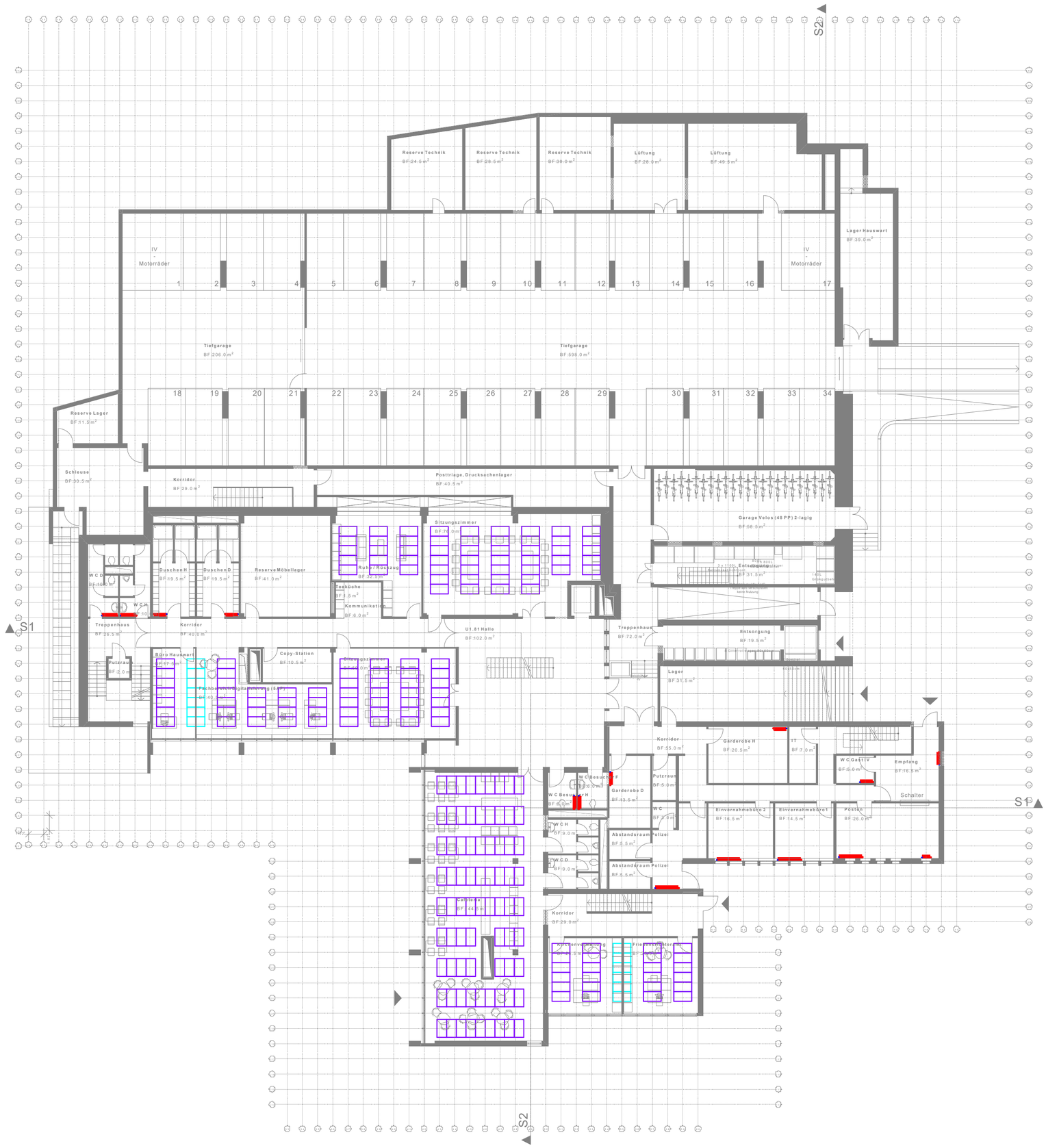
Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

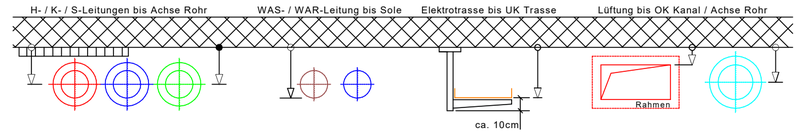
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN		Geschoss	EG
ERDGESCHOSS			
HEIZUNG/KÄLTE	VORPROJEKT		
Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	H_00	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



KOORDINATION HAUSTECHNIK

Alle Höhenbemassungen der Installationen sind ab UK roh Decke:



Alle Kanal und Rohr Abmessungen der Lüftungs-Installationen in mm.
Alle Vermassungen und Kotierungen der Haustechnik-Installationen in cm.

MATERIALISIERUNG / DÄMMUNGEN HEIZUNG / KÄLTE

Dimension in DN Dimension in Zoll					15 1/2"	20-40 3/4"-5/4"	40-50 1½-2"	65 2½"	80 3"	100 4"	125 5"
Medium		Leitungs-Material	Dämm-Material	Umhüllung	Dämmstärke in mm						
Wärme VL	35-65 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Wärme RL	35-45 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Kälte VL	14-18 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19
Kälte RL	20-22 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19

In den Zentralen im Untergeschoss müssen sämtliche Leitungen mit "Alumantel glatt" umhüllt werden (mechanischer Schutz).
In verschlossenen Steigzonen / Schächten kann auf die Umhüllung verzichtet werden.

MEDIENBEZEICHNUNG HEIZUNG

Med.	Kennfarbe	Medium	Med.	Kennfarbe	Medium
WW-VL		HEIZUNG VORLAUF	WK-VL		KÄLTE VORLAUF
WW-RL		HEIZUNG RÜCKLAUF	WK-RL		KÄLTE RÜCKLAUF

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

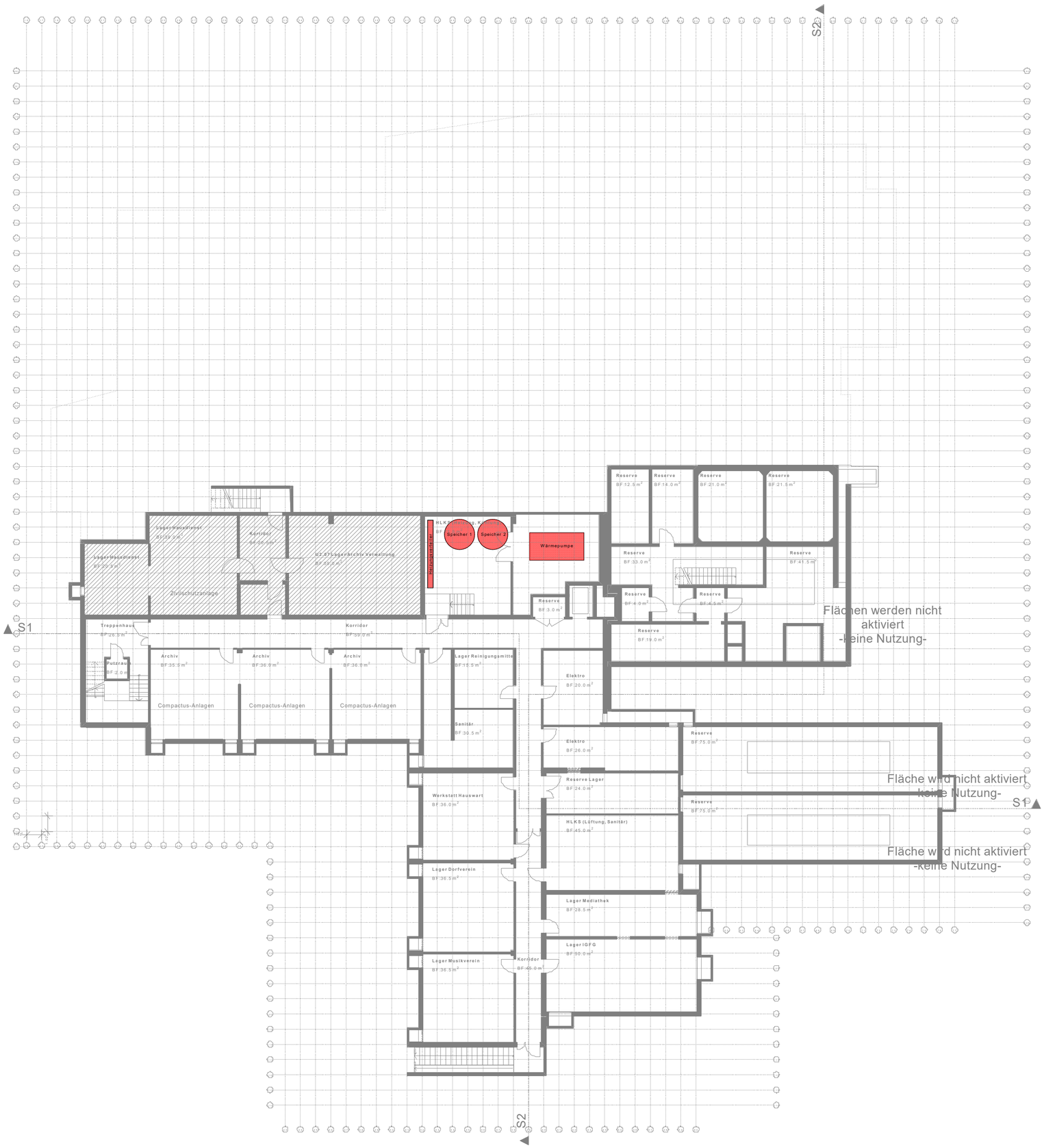
Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

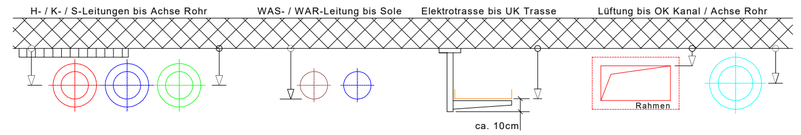
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN		Geschoss 1.UG	
1.UNTERGESCHOSS			
HEIZUNG/KÄLTE		VORPROJEKT	
Objekt - Nr. 2516-A	Datei / Plan-Nr. H_-01	Format A2	Massstab 1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



KOORDINATION HAUSTECHNIK

Alle Höhenbemassungen der Installationen sind ab UK roh Decke:



Alle Kanal und Rohr Abmessungen der Lüftungs-Installationen in mm.
Alle Vermassungen und Kotierungen der Haustechnik-Installationen in cm.

MATERIALISIERUNG / DÄMMUNGEN HEIZUNG / KÄLTE

Dimension in DN Dimension in Zoll					15 1/2"	20-40 3/4"-5/4"	40-50 1½-2"	65 2½"	80 3"	100 4"	125 5"
Medium		Leitungs-Material	Dämm-Material	Umhüllung	Dämmstärke in mm						
Wärme VL	35-65 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Wärme RL	35-45 °C	Stahl 33-0 / 37-0	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	60	80	80	100	100
Kälte VL	14-18 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19
Kälte RL	20-22 °C	Edelstahl	Armaflex Ultima	-	19	19	19	19	19	19	19

In den Zentralen im Untergeschoss müssen sämtliche Leitungen mit "Alumantel glatt" umhüllt werden (mechanischer Schutz).
In verschlossenen Steigzonen / Schächten kann auf die Umhüllung verzichtet werden.

MEDIENBEZEICHNUNG HEIZUNG

Med.	Kennfarbe	Medium	Med.	Kennfarbe	Medium
WW-VL		HEIZUNG VORLAUF	WK-VL		KÄLTE VORLAUF
WW-RL		HEIZUNG RÜCKLAUF	WK-RL		KÄLTE RÜCKLAUF

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

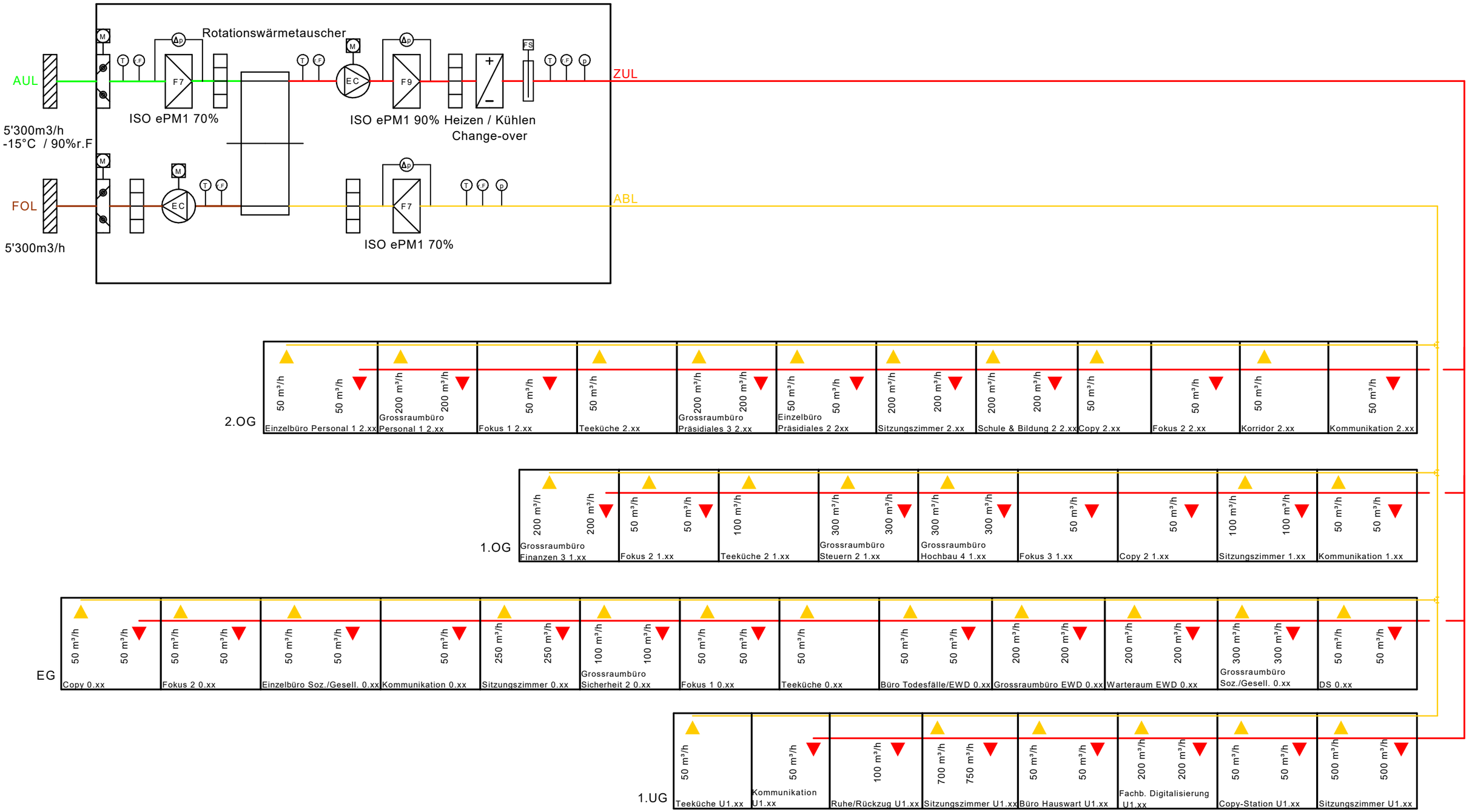
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Geschoss 2.UG

2.UNTERGESCHOSS

HEIZUNG/KÄLTE | VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei/ Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	H_-02	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



Gemeindehaus Fällanden

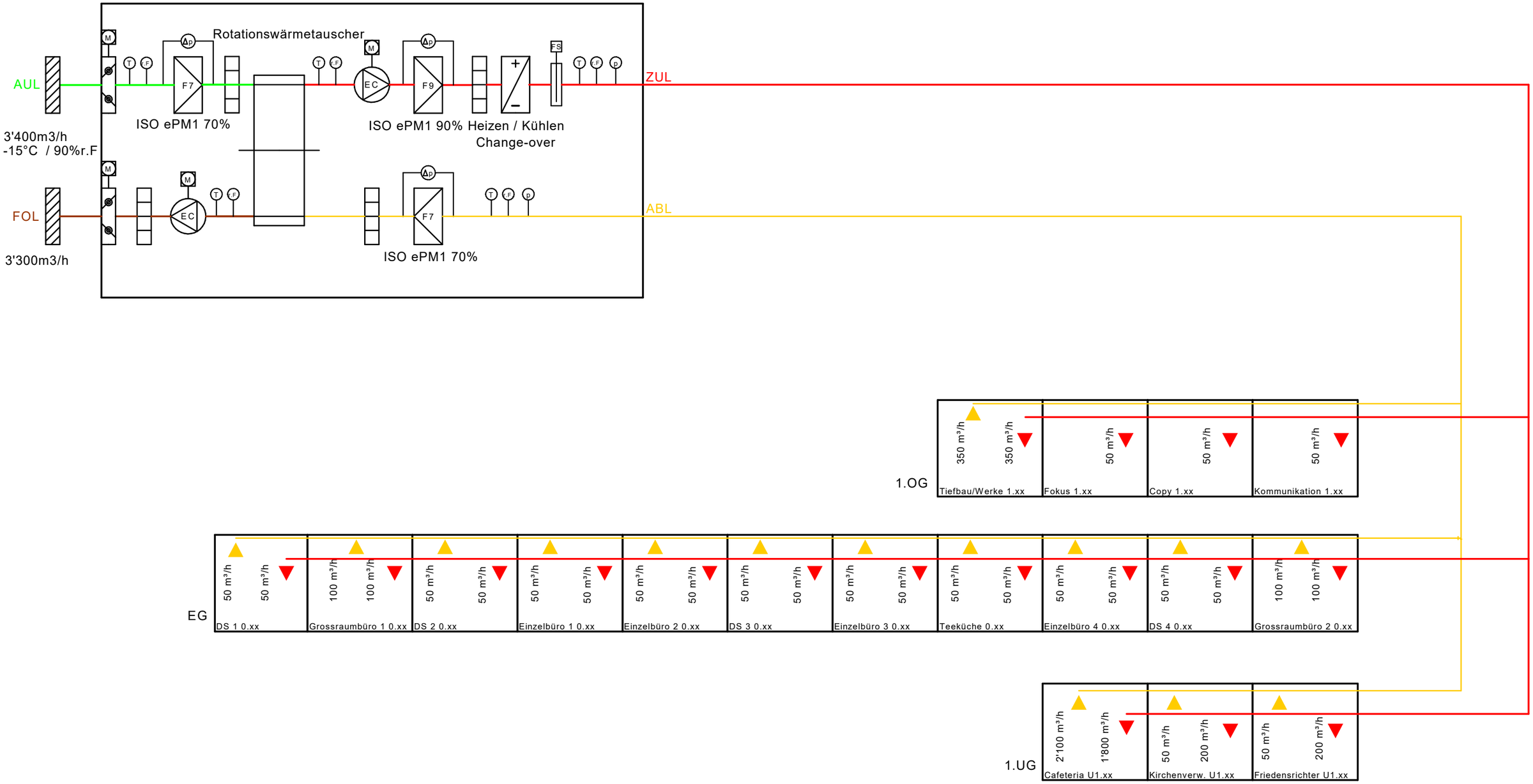
LÜFTUNGSANLAGE AL001 BÜRO Nord

Vorprojekt

Objekt-Nr.	2516-A	Anlage	AL 001 Büro Nord
Gezeichnet	20.11.2025 / DHE	Schaltschrank	xxx
Rev.-Datum	13.03.2026 / DHE	Datei / Plan-Nr.	LUE_PS
BKP-Nr.	AL 001	Blatt-Nr.	1/1

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
Telefax 044 225 20 01
info@beageag.ch

beagengineering



Gemeindehaus Fällanden

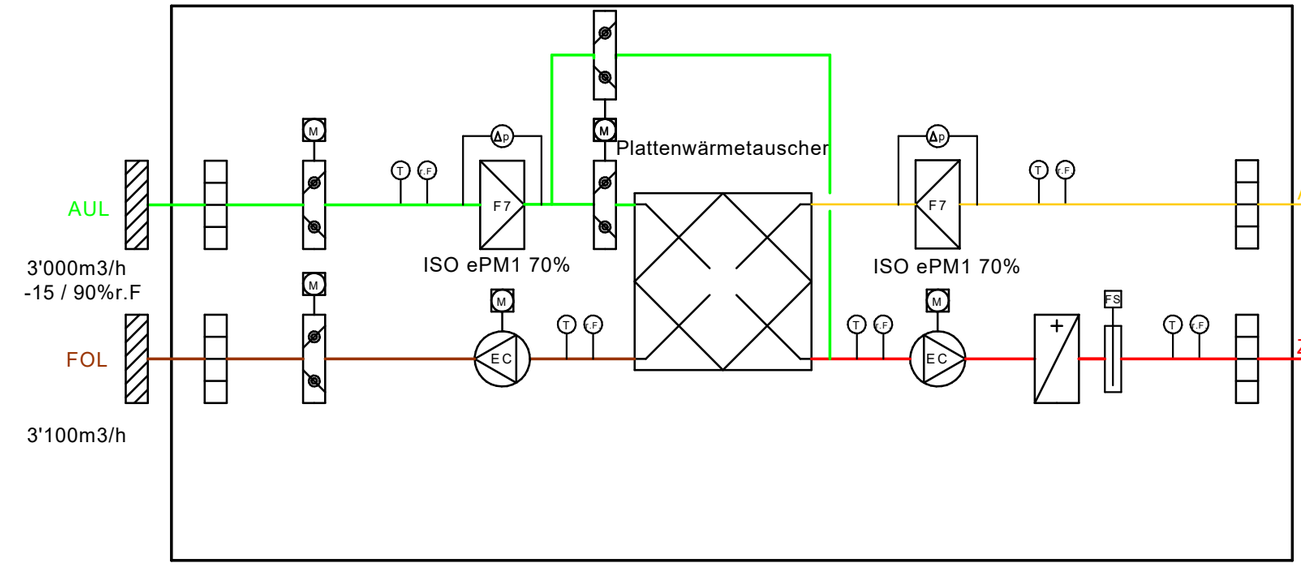
LÜFTUNGSANLAGE AL002 BÜRO Süd

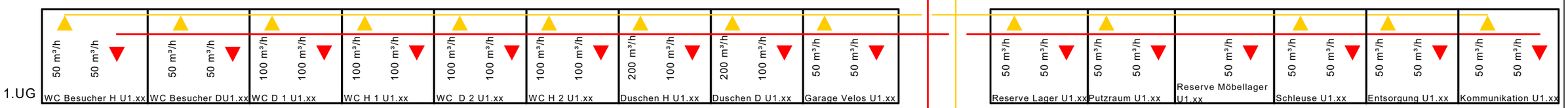
Vorprojekt

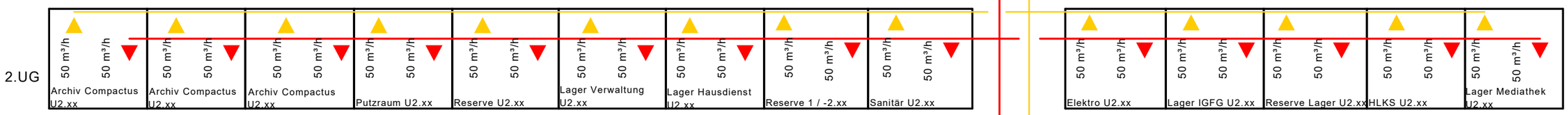
Objekt-Nr.	2516-A	Anlage	AL 002 Büro Süd
Gezeichnet	20.11.2025 / DHE	Schaltschrank	xxx
Rev.-Datum	13.03.2026 / DHE	Datei / Plan-Nr.	LUE_PS
BKP-Nr.	AL 002	Blatt-Nr.	1/1

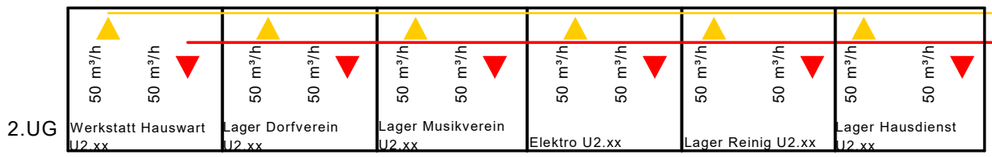
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
Telefax 044 225 20 01
info@beageag.ch

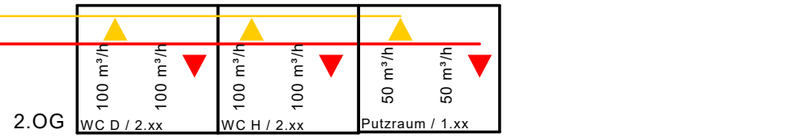
beagengineering

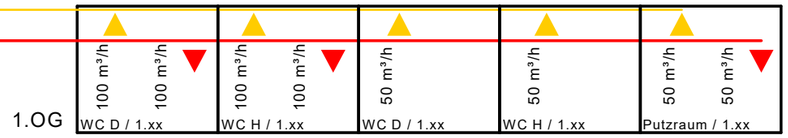


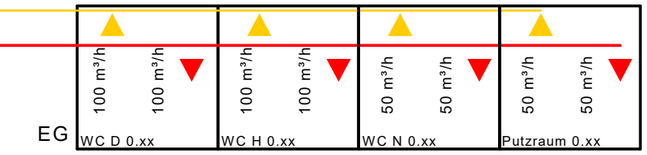












Gemeindehaus Fällanden

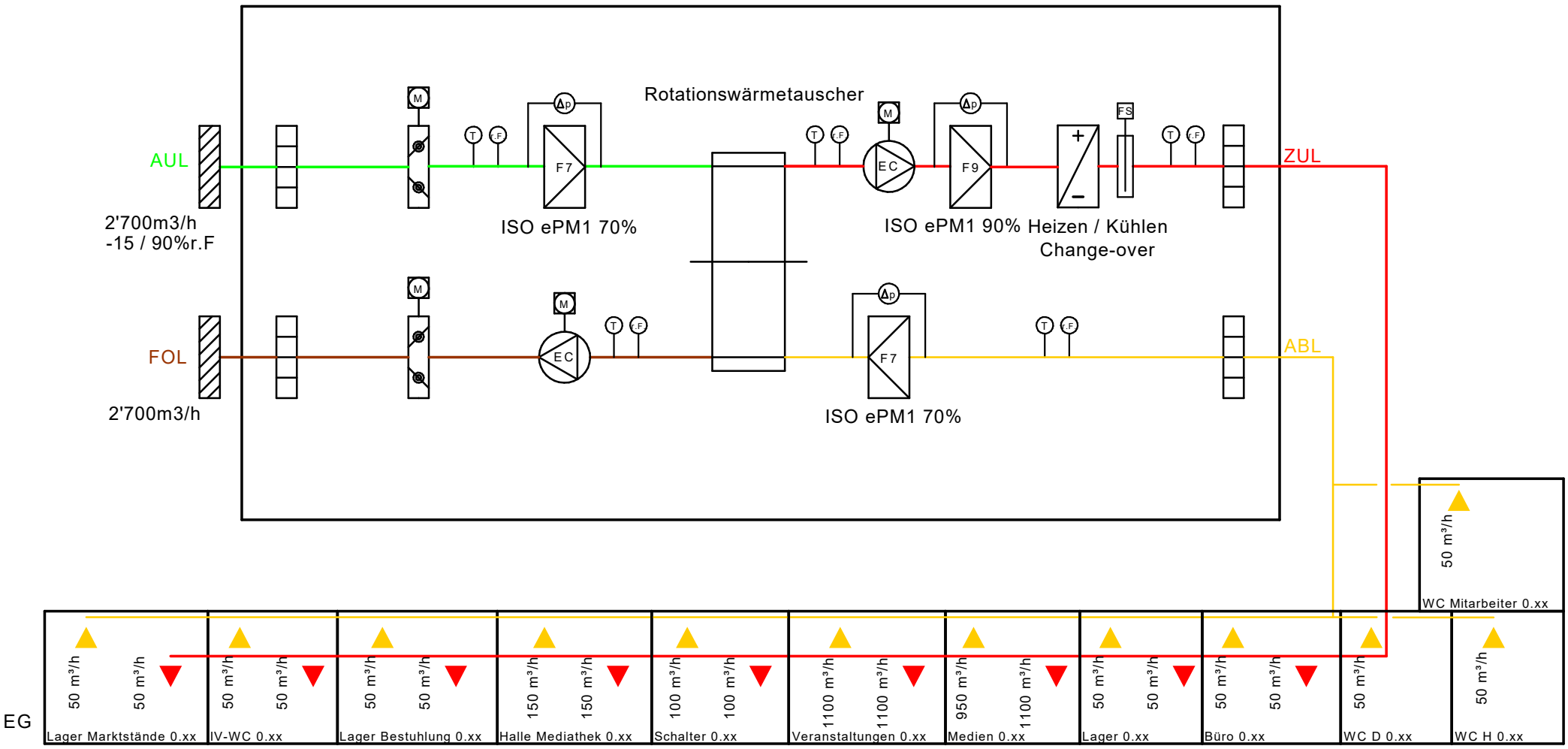
LÜFTUNGSANLAGE AL 003 NEBENRÄUME 1

Vorprojekt

Objekt-Nr.	2516-A	Anlage	AL 003 Nebenräume 1
Gezeichnet	20.11.2025 / DHE	Schaltschrank	xxx
Rev.-Datum	13.03.2026 / DHE	Datei / Plan-Nr.	LUE_PS
BKP-Nr.	AL 003	Blatt-Nr.	1/1

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
Telefax 044 225 20 01
info@beageag.ch

beagengineering



Gemeindehaus Fällanden

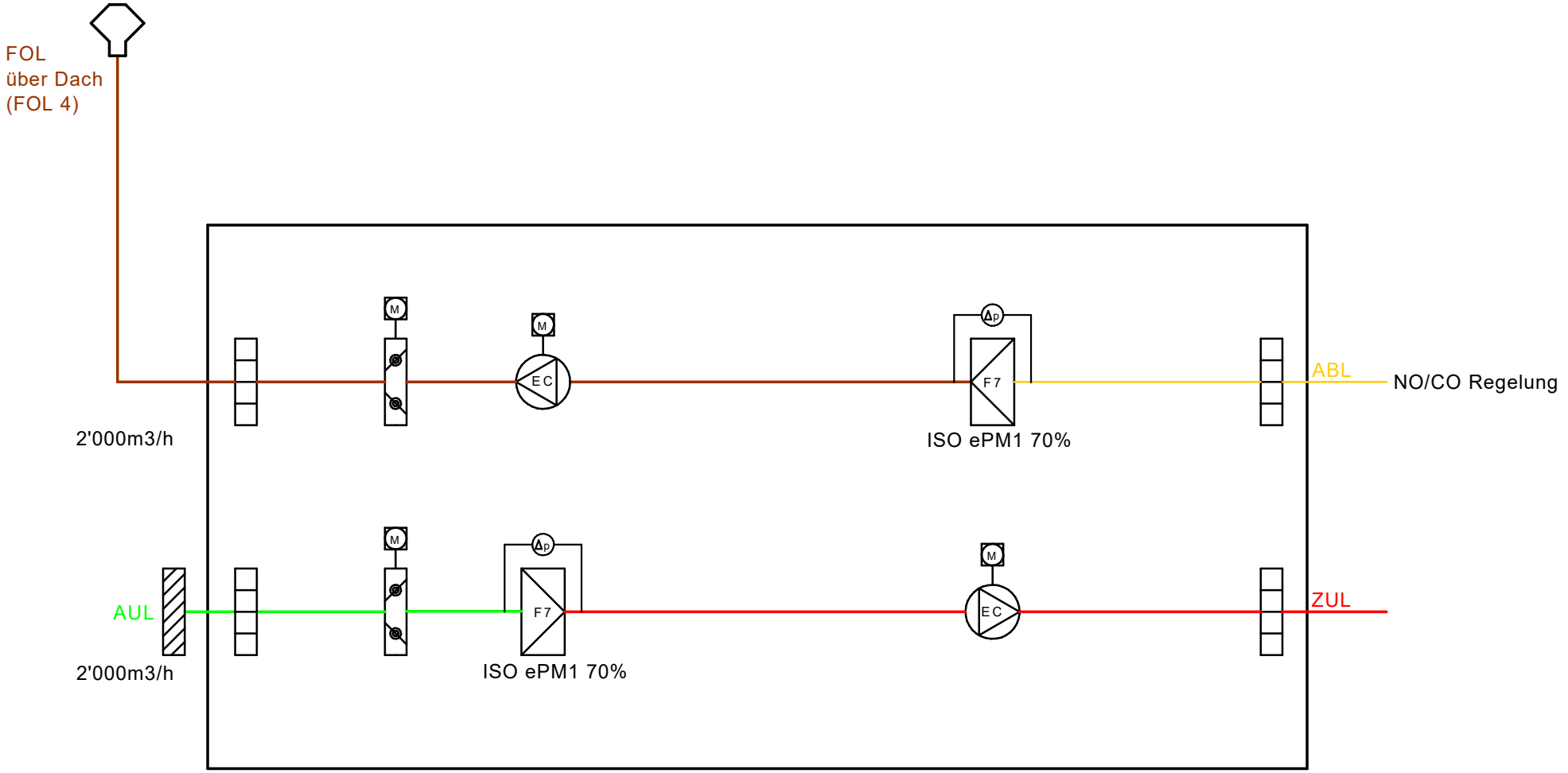
LÜFTUNGSANLAGE AL004 MEDIATHEK

Vorprojekt

Objekt-Nr.	2516-A	Anlage	AL 004 Mediathek
Gezeichnet	20.11.2025 / DHE	Schaltschrank	xxx
Rev.-Datum	13.03.2026 / DHE	Datei / Plan-Nr.	LUE_PS
BKP-Nr.	AL 004	Blatt-Nr.	1/1

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
Telefax 044 225 20 01
info@beageag.ch

beagengineering



SWKI Schweizerischer Verein von Gebäudetechnik-Ingenieuren
Société suisse des ingénieurs en technique du bâtiment
Società svizzera degli ingegneri nella tecnica impiantistica

Druck: 06.03.2026; 18:42

SWKI VA103-01: Luftvolumenstrom-Berechnung für Parkhäuser (Mittel- und Grossgaragen) — **Zusammenfassung** — **Blatt 1**

1	Projekt:	Parking GH Fällanden							Projekt-Nr.:	2516-A		
2	Objekt:	Gemeindehaus Fällanden				Phase:	Vorprojekt		Erstellt:	03.03.2026	Geändert:	-
3	Adresse:	Schwerzenbachstrasse 10	PLZ:	8117	Ort:	Fällanden			Klimastation:	Zürich-MeteoSchweiz		[SIA 2028]
4	Architektur:	-			Sachbearbeiter/in:	-			Kontakt:	-		
5	Fachplanung:	BEAG Engineering AG			Sachbearbeiter/in:	Alex Gehrig			Kontakt:	alex.gehrig@beageag.ch		

Zusammenfassung

		Gesch./Zone Bezeichnung	Strömungs-simulation?	Abluft V'_{ETA}	Zuluft V'_{SUP}	Anzahl Parkplätze	Abluft pro PP	WB total pro Geschoss	Abluft pro WB	Raum-volumen	Luft-wechsel
		-	Ja/Nein	m^3/h	m^3/h	Stk.	$m^3/(h\ PP)$	WB/h	m^3/WB	m^3	h^{-1}
35	Geschoss/Zone 1	UG1	Nein	1'948	1'753	36	54.1	40.0	48.7	2'093	0.93
36	Rampe 1	UG1	Nein	0	0	-	-	-	-	0	0.00
37	Geschoss/Zone 2		Nein								
38	Rampe 2		Nein			-	-	-	-		
39	Geschoss/Zone 3		Nein								
40	Rampe 3		Nein			-	-	-	-		
41	Geschoss/Zone 4		Nein								
42	Rampe 4		Nein			-	-	-	-		
43	Geschoss/Zone 5		Nein								
44	Rampe 5		Nein			-	-	-	-		
45	Geschoss/Zone 6		Nein								
46	Rampe 6		Nein			-	-	-	-		
47	**Total**	-	-	**1'948**	**1'753**	**36**	54.1	**40.0**	48.7	**2'093**	0.93

Gemeindehaus Fällanden

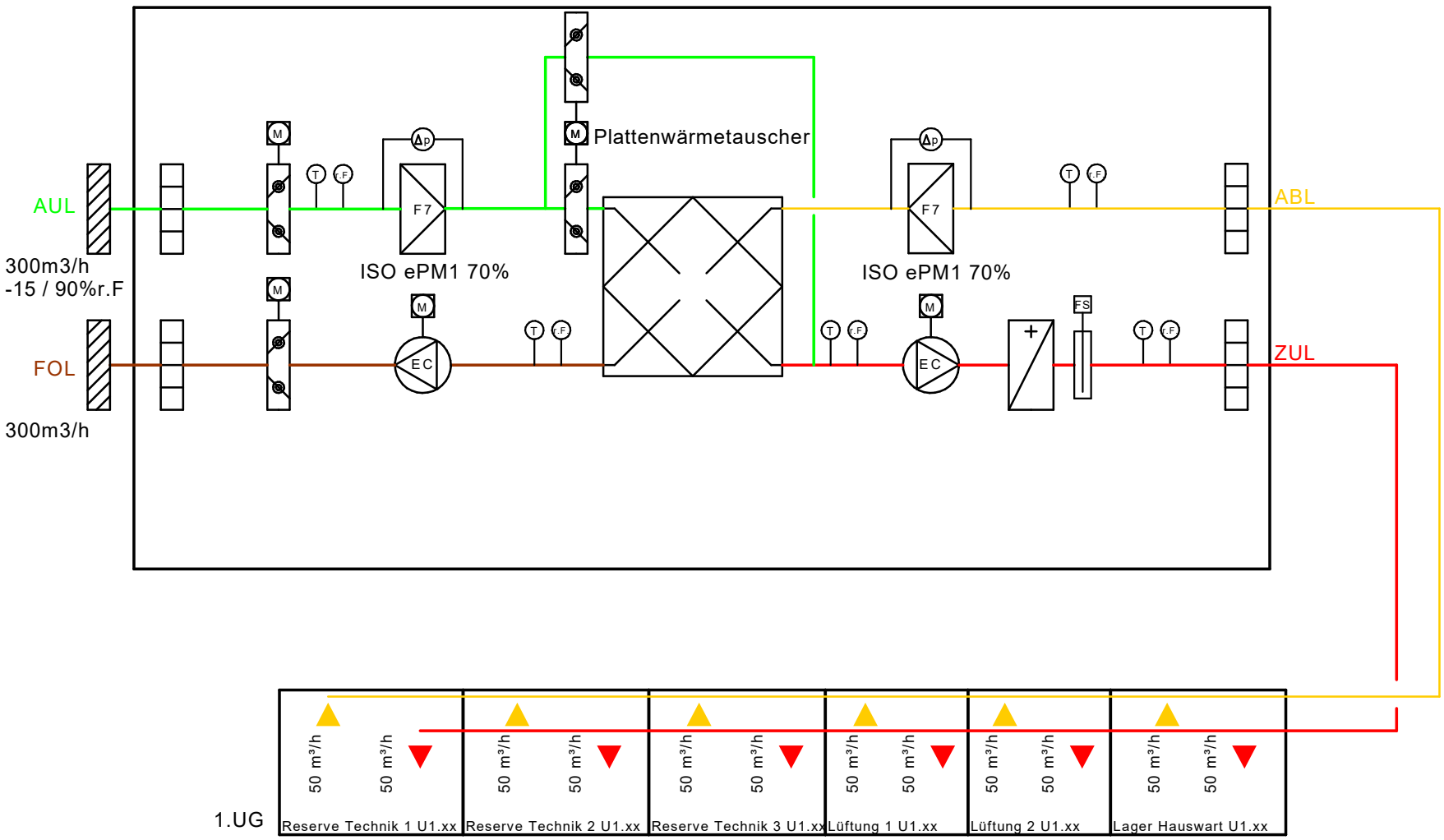
LÜFTUNGSANLAGE 005 PARKING

Vorprojekt

Objekt-Nr.	2516-A	Anlage	AL 005 Tiefgarage
Gezeichnet	20.11.2025 / DHE	Schaltschrank	xxx
Rev.-Datum	13.03.2026 / DHE	Datei / Plan-Nr.	LUE_PS
BKP-Nr.	AL 005	Blatt-Nr.	1/1

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
Telefax 044 225 20 01
info@beageag.ch

beagengineering



Gemeindehaus Fällanden

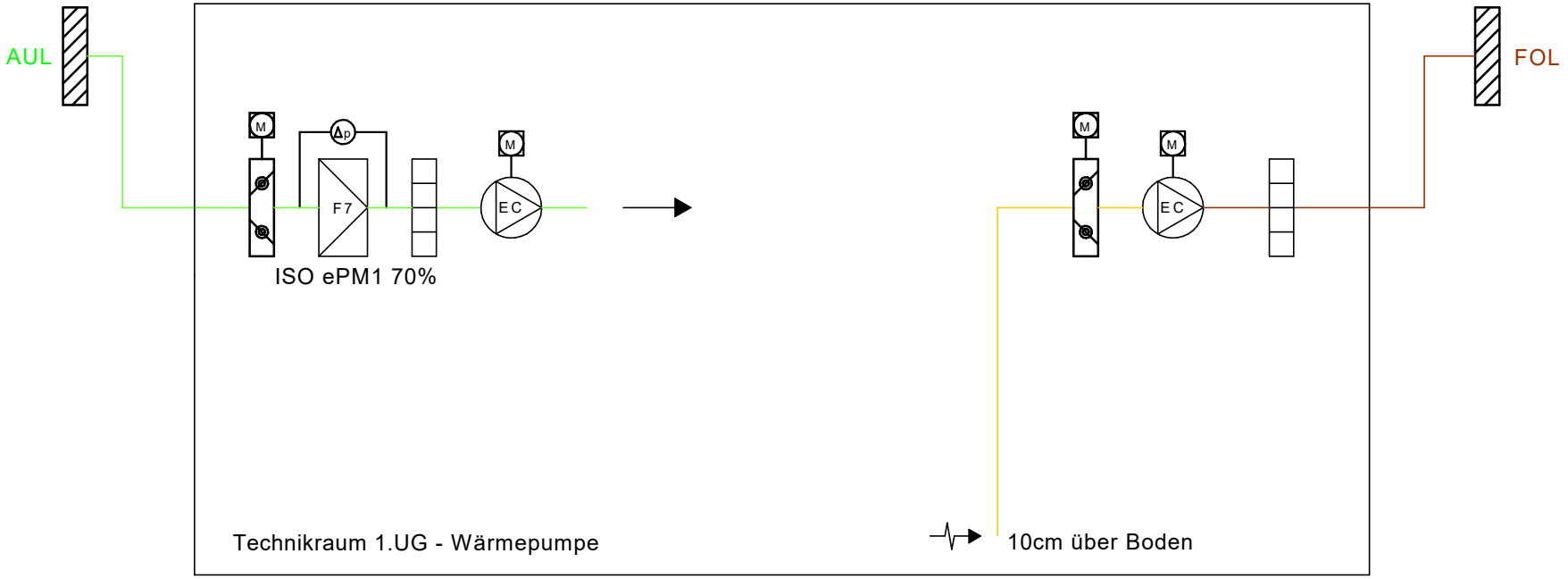
LÜFTUNGSANLAGE AL006 NEBENRÄUME02

Vorprojekt

Objekt-Nr.	2516-A	Anlage	AL 006 Nebenräume 2
Gezeichnet	20.11.2025 / DHE	Schaltschrank	xxx
Rev.-Datum	13.03.2026 / DHE	Datei / Plan-Nr.	LUE_PS
BKP-Nr.	AL 006	Blatt-Nr.	1/1

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
Telefax 044 225 20 01
info@beageag.ch

beagengineering



Gemeindehaus Fällanden

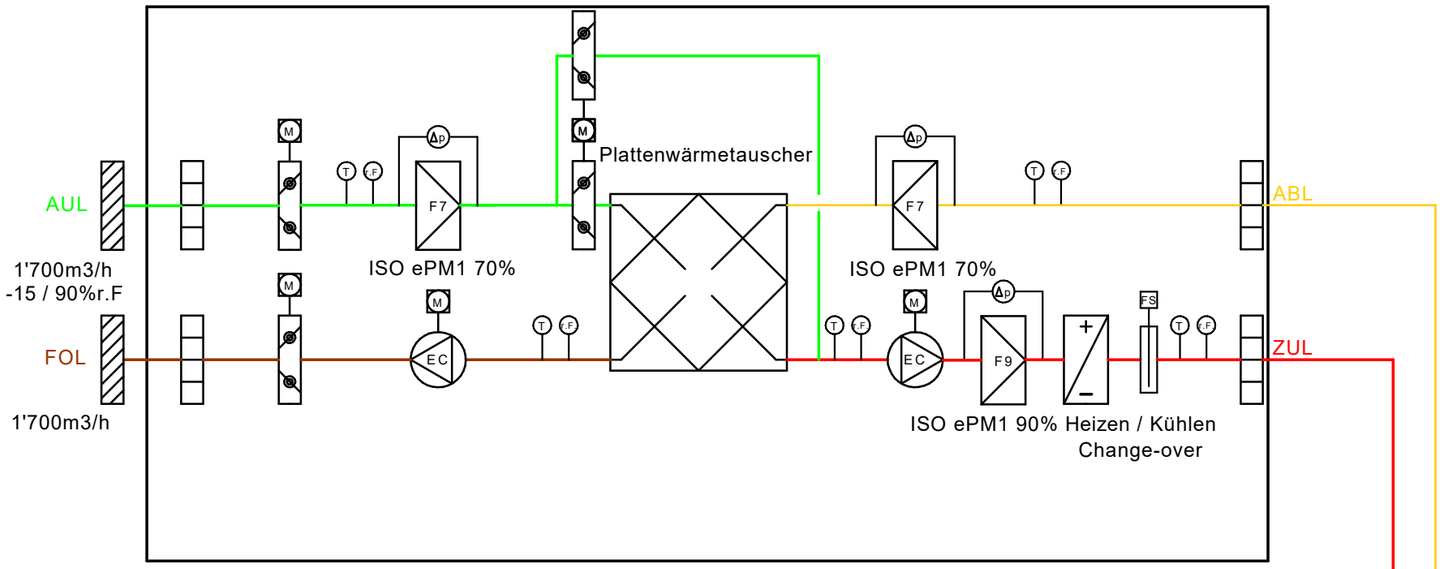
LÜFTUNGSANLAGE AL007 Haverie Wärmepumpe

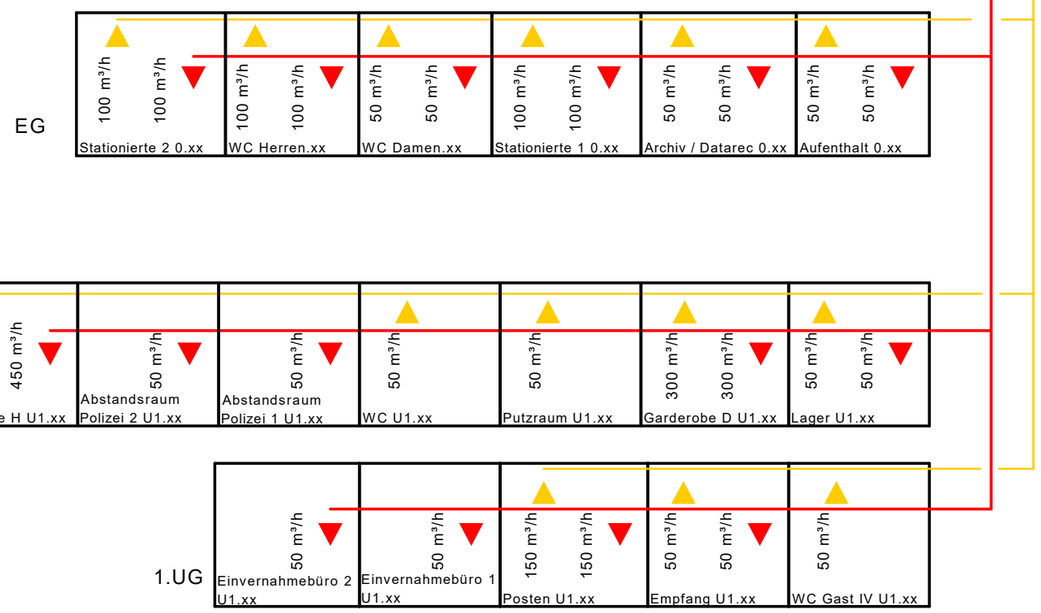
Vorprojekt

Objekt-Nr.	2516-A	Anlage	AL 007 Haverie Wärmepumpe
Gezeichnet	20.11.2025 / DHE	Schaltschrank	xxx
Rev.-Datum	13.03.2026 / DHE	Datei / Plan-Nr.	LUE_PS
BKP-Nr.	AL 007	Blatt-Nr.	1/1

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
Telefax 044 225 20 01
info@beageag.ch

beagengineering





Gemeindehaus Fällanden

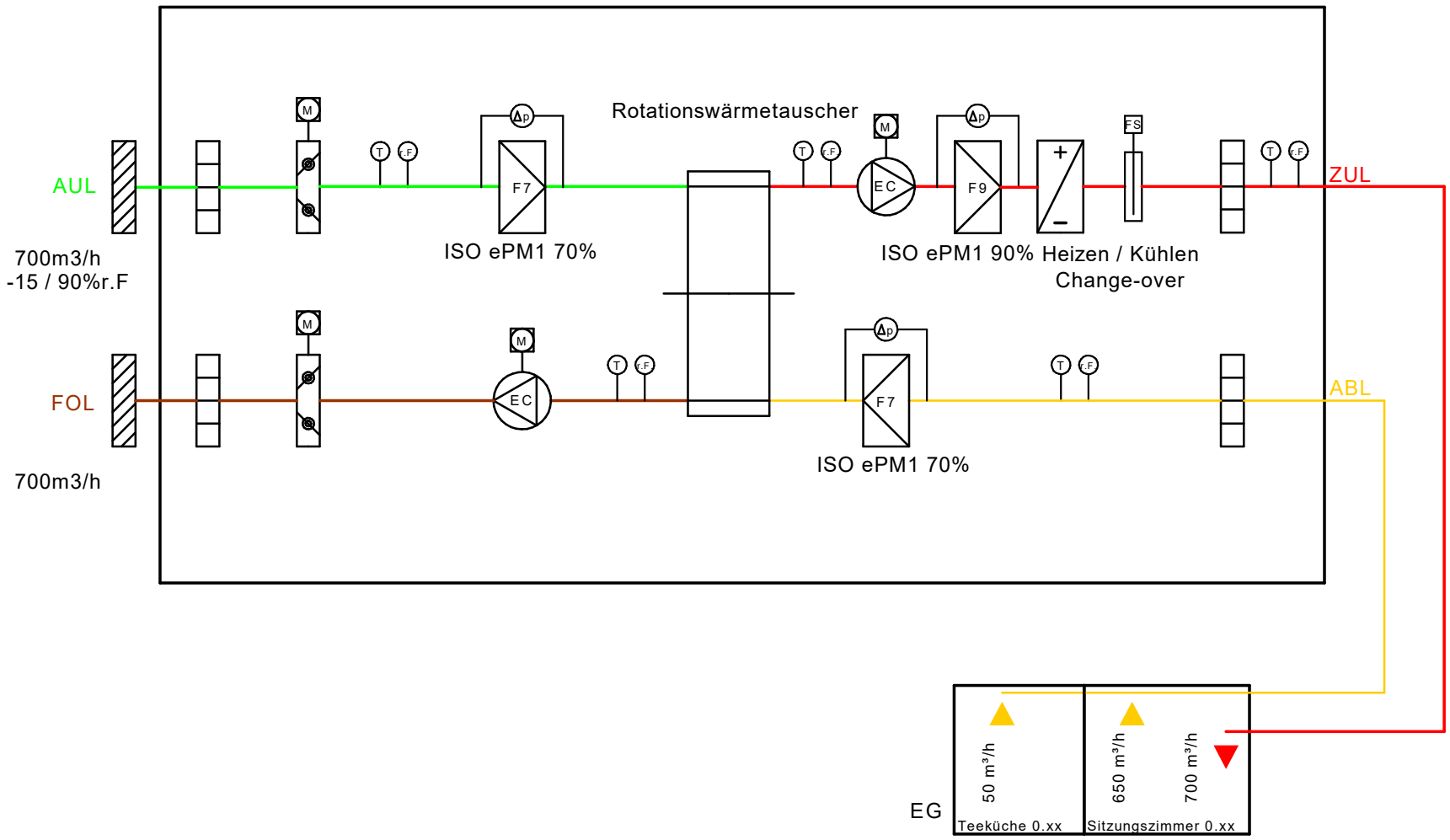
LÜFTUNGSANLAGE AL008 POLIZEI

Vorprojekt

Objekt-Nr.	2516-A	Anlage	AL 008 Polizei
Gezeichnet	20.11.2025 / DHE	Schaltschrank	xxx
Rev.-Datum	13.03.2026 / DHE	Datei / Plan-Nr.	LUE_PS
BKP-Nr.	AL 008	Blatt-Nr.	1/1

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
Telefax 044 225 20 01
info@beageag.ch

beagengineering



Gemeindehaus Fällanden

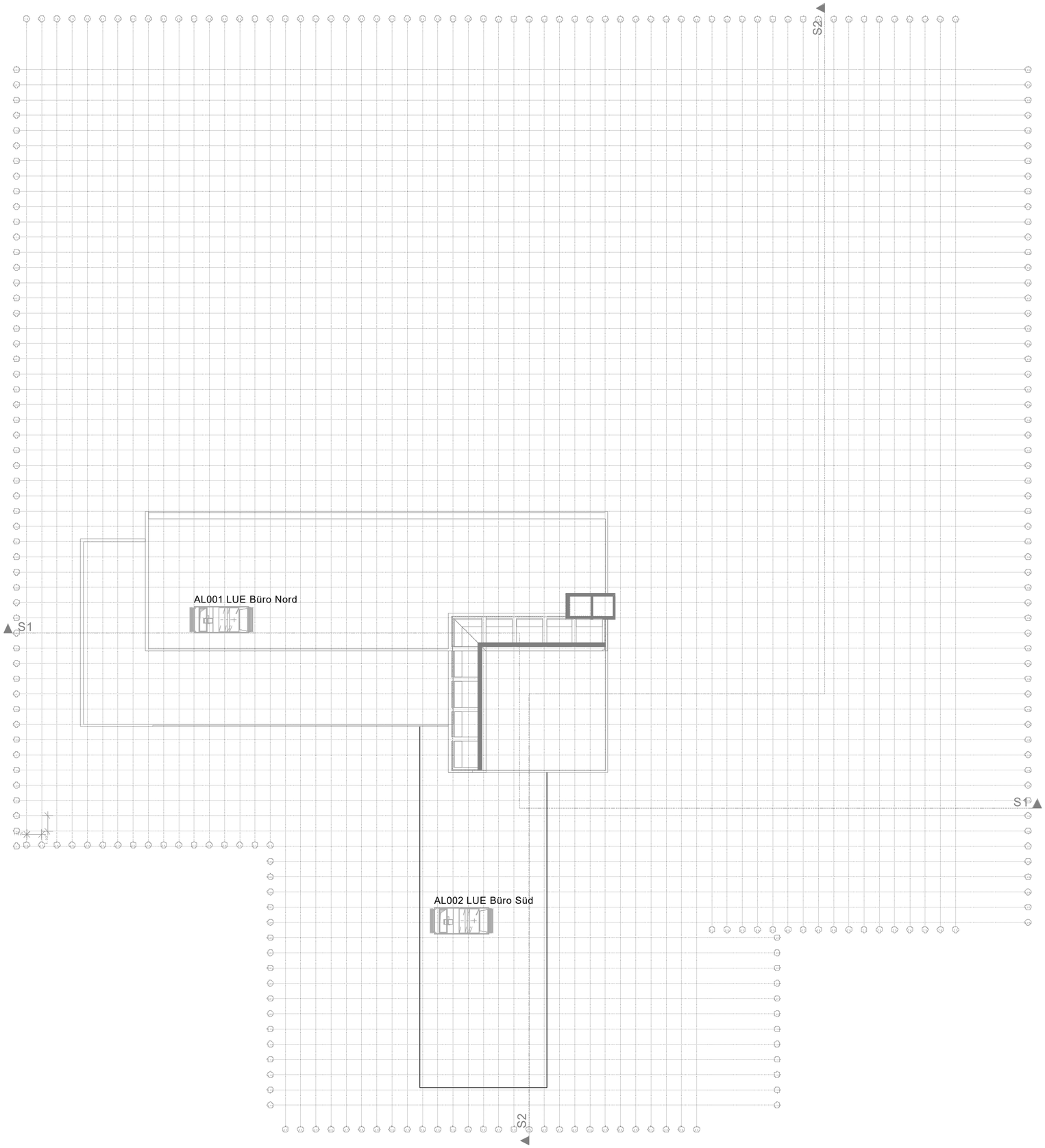
LÜFTUNGSANLAGE AL009 SITZUNGSZIMMER

Vorprojekt

Objekt-Nr.	2516-A	Anlage	AL 009 Sitzungszimmer
Gezeichnet	20.11.2025 / DHE	Schaltschrank	xxx
Rev.-Datum	13.03.2026 / DHE	Datei / Plan-Nr.	LUE_PS
BKP-Nr.	AL 009	Blatt-Nr.	1/1

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
Telefax 044 225 20 01
info@beageag.ch

beagengineering



- < AL001 Büro Nord (1.UG-2.OG)
- < AL002 Büro Süd (1.UG-1.OG)
- < AL003 Nebenräume 1 (2.UG-2.OG)
- < AL004 Mediathek (EG)
- < AL005 Tiefgarage (1.UG)
- < AL006 Nebenräume 2 (1.UG)
- < AL007 Havarie - Energiezentrale (2.UG)
- < AL008 Polizei (1.UG/EG)
- < AL009 Sitzungszimmer (EG)

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

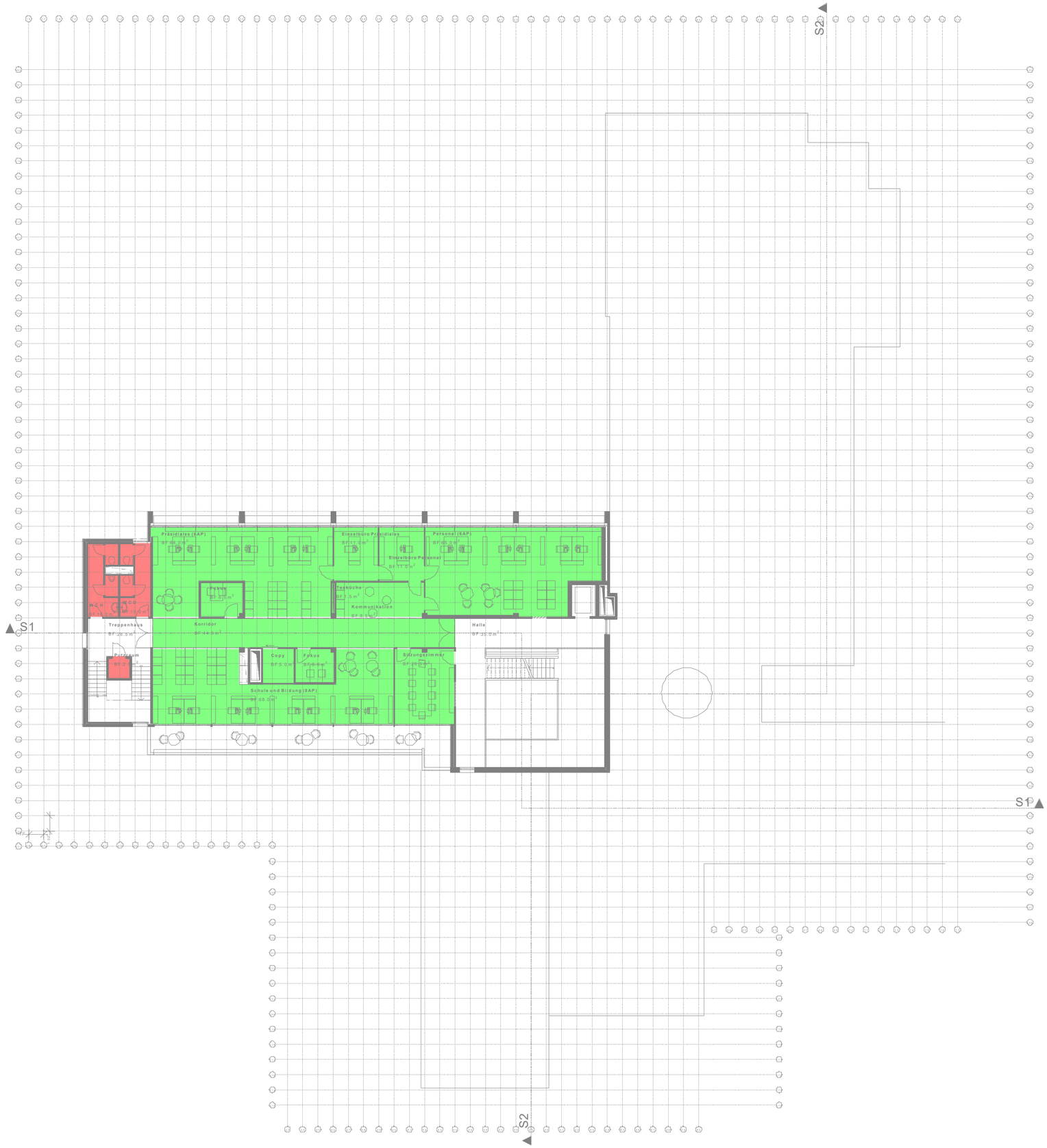
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

DACHAUFSICHT

ZONENPLAN LÜFTUNG VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	LZ_DA	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



- < AL001 Büro Nord (1.UG-2.OG)
- < AL002 Büro Süd (1.UG-1.OG)
- < AL003 Nebenräume 1 (2.UG-2.OG)
- < AL004 Mediathek (EG)
- < AL005 Tiefgarage (1.UG)
- < AL006 Nebenräume 2 (1.UG)
- < AL007 Havarie - Energiezentrale (2.UG)
- < AL008 Polizei (1.UG/EG)
- < AL009 Sitzungszimmer (EG)

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

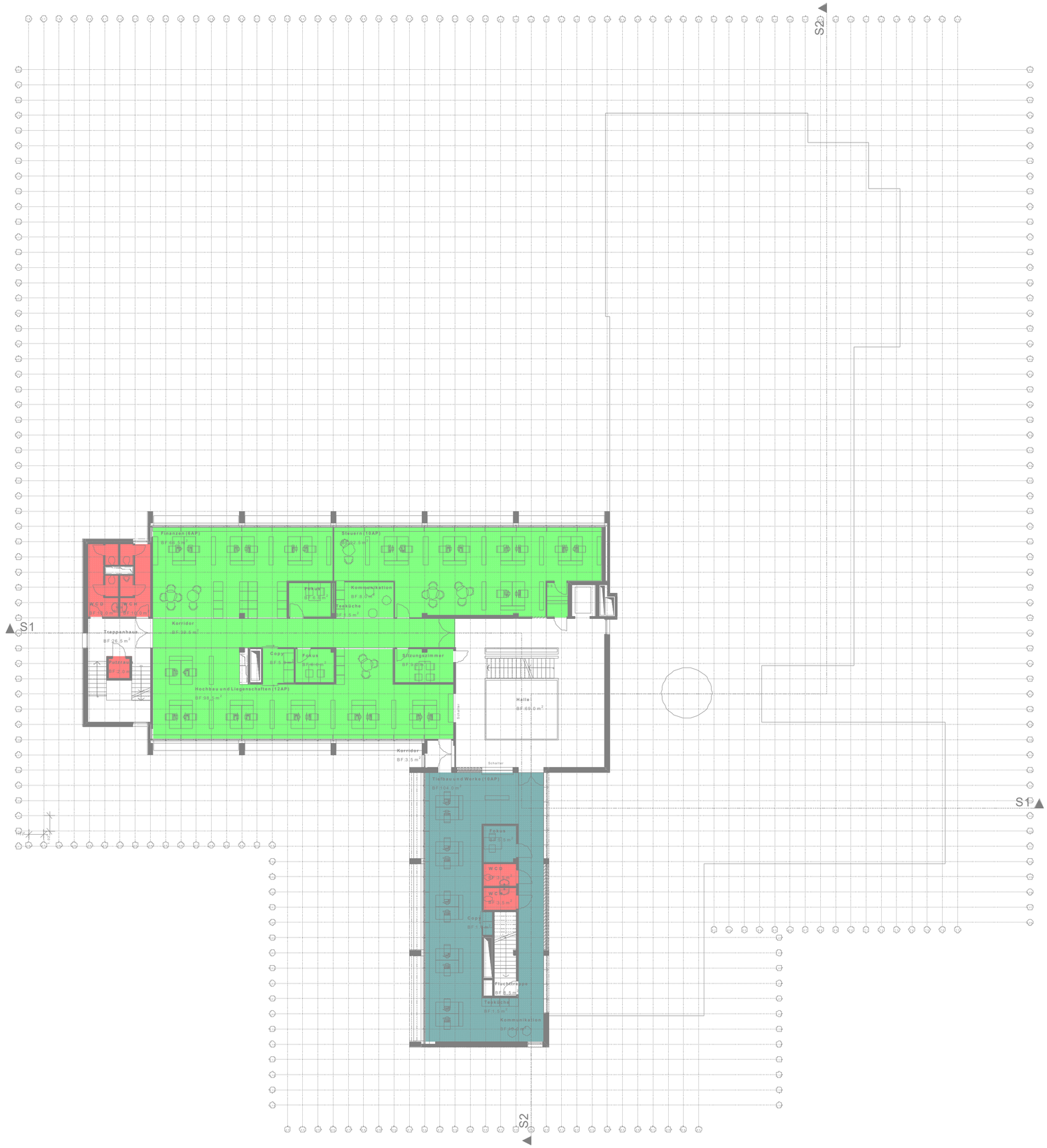
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

2. OBERGESCHOSS

ZONENPLAN LÜFTUNG **VORPROJEKT**

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	LZ_2.OG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



- < AL001 Büro Nord (1.UG-2.OG)
- < AL002 Büro Süd (1.UG-1.OG)
- < AL003 Nebenräume 1 (2.UG-2.OG)
- < AL004 Mediathek (EG)
- < AL005 Tiefgarage (1.UG)
- < AL006 Nebenräume 2 (1.UG)
- < AL007 Havarie - Energiezentrale (2.UG)
- < AL008 Polizei (1.UG/EG)
- < AL009 Sitzungszimmer (EG)

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

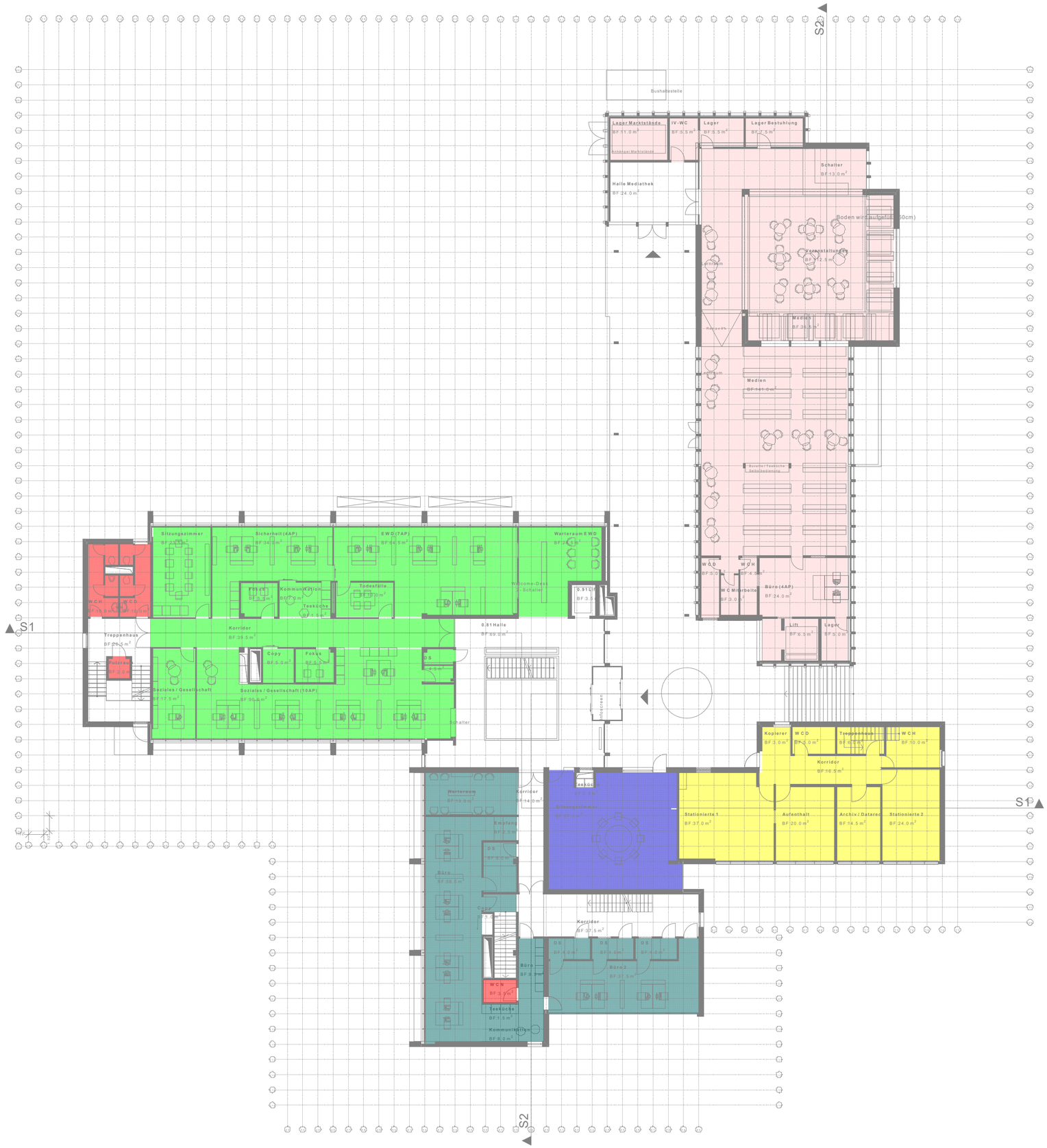
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

1. OBERGESCHOSS

ZONENPLAN LÜFTUNG | VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	LZ_1.OG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



- < AL001 Büro Nord (1.UG-2.OG)
- < AL002 Büro Süd (1.UG-1.OG)
- < AL003 Nebenräume 1 (2.UG-2.OG)
- < AL004 Mediathek (EG)
- < AL005 Tiefgarage (1.UG)
- < AL006 Nebenräume 2 (1.UG)
- < AL007 Havarie - Energiezentrale (2.UG)
- < AL008 Polizei (1.UG/EG)
- < AL009 Sitzungszimmer (EG)

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN		Trakt / Baufeld -	
ERDGESCHOSS			
ZONENPLAN LÜFTUNG		VORPROJEKT	
Objekt - Nr. 2516-A	Datei / Plan-Nr. LZ_EG	Format A2	Massstab 1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



< AL001 Büro Nord (1.UG-2.OG)
< AL002 Büro Süd (1.UG-1.OG)
< AL003 Nebenräume 1 (2.UG-2.OG)
< AL004 Mediathek (EG)
< AL005 Tiefgarage (1.UG)
< AL006 Nebenräume 2 (1.UG)
< AL007 Havarie - Energiezentrale (2.UG)
< AL008 Polizei (1.UG/EG)
< AL009 Sitzungszimmer (EG)

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

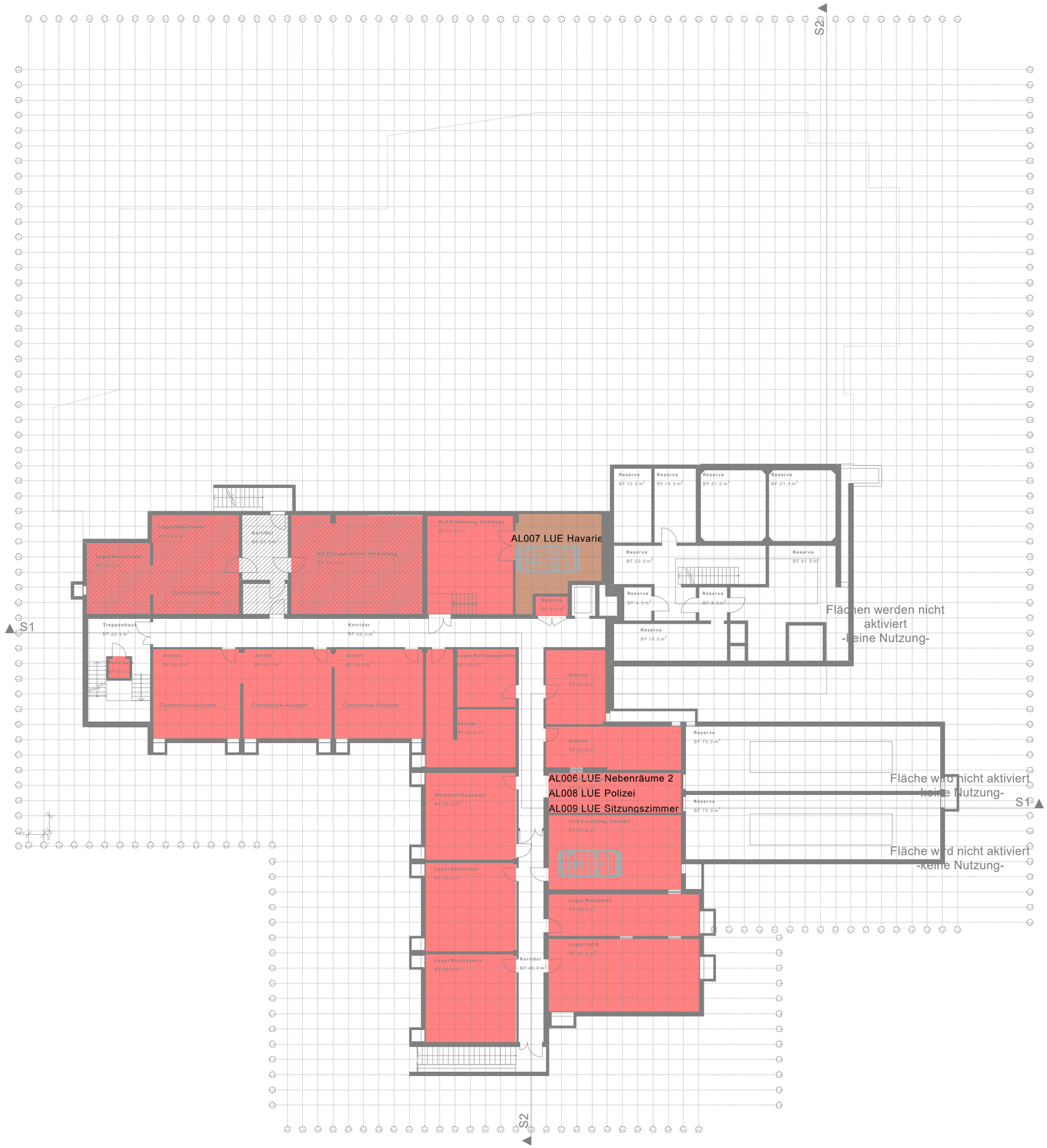
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

1. UNTERGESCHOSS

ZONENPLAN LÜFTUNG | VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	LZ_1.UG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



- < AL001 Büro Nord (1.UG-2.OG)
- < AL002 Büro Süd (1.UG-1.OG)
- < AL003 Nebenräume 1 (2.UG-2.OG)
- < AL004 Mediathek (EG)
- < AL005 Tiefgarage (1.UG)
- < AL006 Nebenräume 2 (1.UG)
- < AL007 Havarie - Energiezentrale (2.UG)
- < AL008 Polizei (1.UG/EG)
- < AL009 Sitzungszimmer (EG)

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

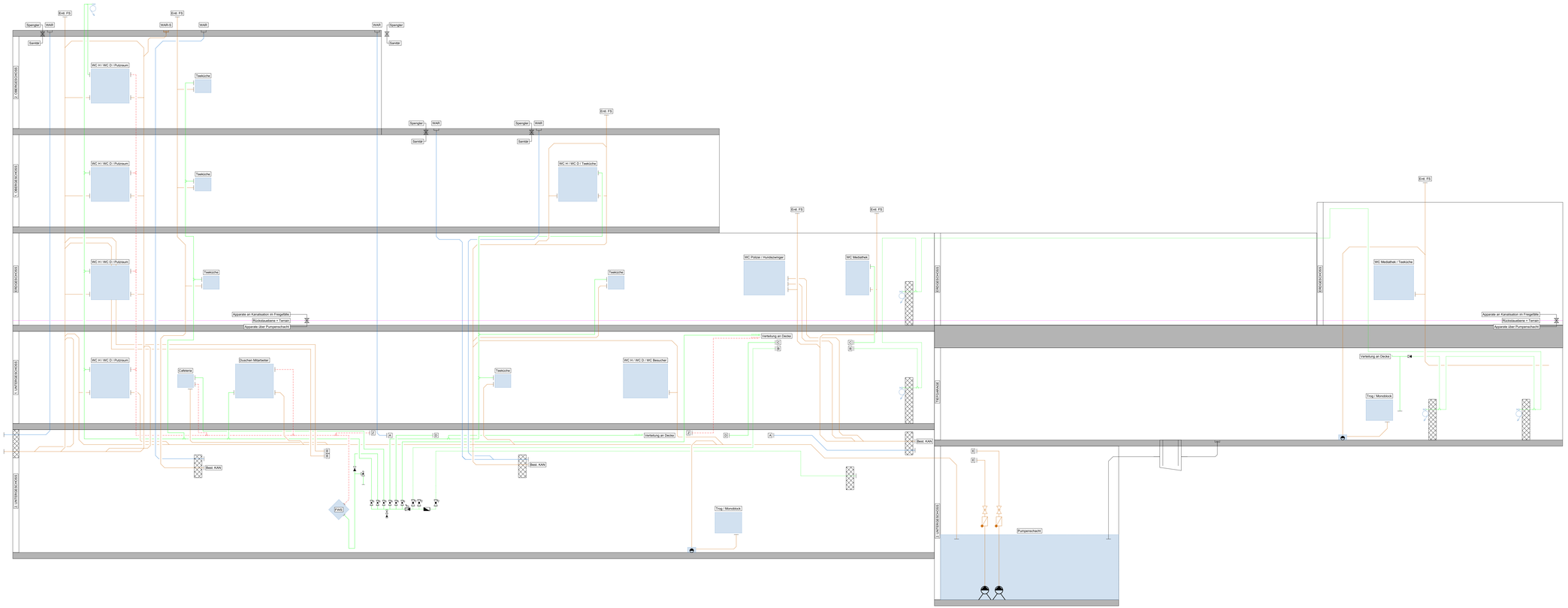
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

2. UNTERGESCHOSS

ZONENPLAN LÜFTUNG VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	LZ_2.UG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



APPARATE-SYMBOLE

Waschtisch	WC	Dusche	Badewanne
Spültrog / GWA	Waschmaschine Tumbler	Waschtrog	Schlauchventil

ARMATUREN

Absperrventil mit Probeentnahme	Heizungsfüllventil	Absperrventil	Wasserzähler	Wasserzähler mit M-Bus Modul
Rückschlagventil	Rückschlagklappe	Sicherheitsventil	Thermisches Regulierventil	Druckreg. Ventil mit Manometer
Umwälzpumpe	Umwälzpumpe drehzahlregulliert	3-Weg Regelventil mit Motorantrieb	2-Weg Regelventil mit Motorantrieb	Filter
Thermometer	Manometer	Temperaturfühler	Entleerung	Systemtrenner

APPARATENANSCHLÜSSE

Apparate		Warm	Kalt	WAS	Anschlüsse	Apparate		Warm	Kalt	WAS	Anschlüsse
Waschtisch	WT	1 LU	1 LU	0.5 DU	1/2 " 5/4" x 40 mm	Waschtrog	TR	2 LU	2 LU	0.8 DU	1/2 " 1 1/2" x 50 mm
Badewanne	BW	3 LU	3 LU	0.8 DU	1/2 " 2" x 50 mm	Kombigerät	KWM	- LU	2 LU	0.8 DU	1/2 " 48 x 50 mm
Dusche	DU	2 LU	2 LU	0.6 DU	1/2 " 2" x 50 mm	Waschautomat	WM	2 LU	2 LU	0.8 DU	1/2 " 48 x 50 mm
WC	WC	- LU	1 LU	2.0 DU	1/2 " 100 mm	Schlauchventil	SV	- LU	2 LU	- DU	1/2 " -
Spültrog	SP	2 LU	2 LU	0.8 DU	1/2 " 1 1/2" x 50 mm	Urinieranlage	UR	- LU	3 LU	0.5 DU	1/2 " 48 x 50 mm
Geschirrspüler	GWA	- LU	1 LU	0.8 DU	1/2 " 1 1/2" x 50 mm	Bodenablauf	BA	- LU	- LU	2.0 DU	1/2 " -

MATERIALISIERUNG / DÄMMUNGEN VERSORGUNG

Dimension in DN	15	20	25	32	40-50	65-80	100
Dimension in Zoll	1/2"	3/4"	1"	5/4"	1½-2"	2½-3"	4"
Dimension in mm	15	22	28	35	42-54	64-88.9	108

Medium		Leitungs-Material	Dämm-Material	Umhüllung	Dämmstärke in mm						
WKN	8-20 °C	CNS 1.4401	PIR-Schalen	Alumantel glatt	30	30	30	30	30	40	40
WKR	8-20 °C	CNS 1.4401	PIR-Schalen	Alu-Folie	30	30	30	30	30	40	40
WBE+	8-20 °C	CNS 1.4401	PIR-Schalen	Alu-Folie	30	30	30	30	30	40	40
WWV	55-65 °C	CNS 1.4401	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	50	50	60	80	100
WWR	55-65 °C	CNS 1.4401	Mineralwolle	Alu-Folie	40	50	50	50	60	80	100

In den Zentralen im Untergeschoss müssen sämtliche Leitungen mit "Aumantel glatt" umhüllt werden (mechnischer Schutz).
In verschlossenen Steigzonen / Schächten kann auf die Umhüllung verzichtet werden.

LEITUNGSMATERIAL / DÄMMUNGEN ENTSORGUNG

Art der Leitung	Schmutzwasser (WAS)		Regenwasser (WAR)		verschm. Regenwasser (WAS-R)	
Anschlussleitungen EG / OG	PE-S	Dämmschlauch (4 mm)	PE-S	Armaflex (19 mm)	-	-
Fallstrang in Schacht / Element	PE-S	Gebenit Isol (17 mm)	PE-S	Armaflex / Gebenit Isol	-	-
Sammelleitung EG	PE-S	Gebenit Isol (17 mm)	PE-S	Armaflex / Gebenit Isol	PE	Armaflex (19 mm)
Sammelleitung UG	PE	-	PE	Armaflex (19 mm)	PE	Armaflex (19 mm)
In der Tiefgarage UG	PE	-	PE	-	PE	-

LEGENDE SANITÄR

Med. Bez.	Kennfarbe	Medium	Med. Bez.	Kennfarbe	Medium
WAS		SCHMUTZWASSER	WKN		SANITÄR KALTWASSER NETZDR.
WAR		REGENWASSER	WKR		SANITÄR KALTWASSER RED. DRUCK.
BESTAND		LEITUNGEN BESTAND	WWV		SANITÄR WARMWASSER VORLAUF
---		VORWAND			Apparat

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	28.02.2026	DHE	Stand Vorprojekt
B	-	-	-
C	-	-	-
D	-	-	-

Gemeindehaus Fällanden

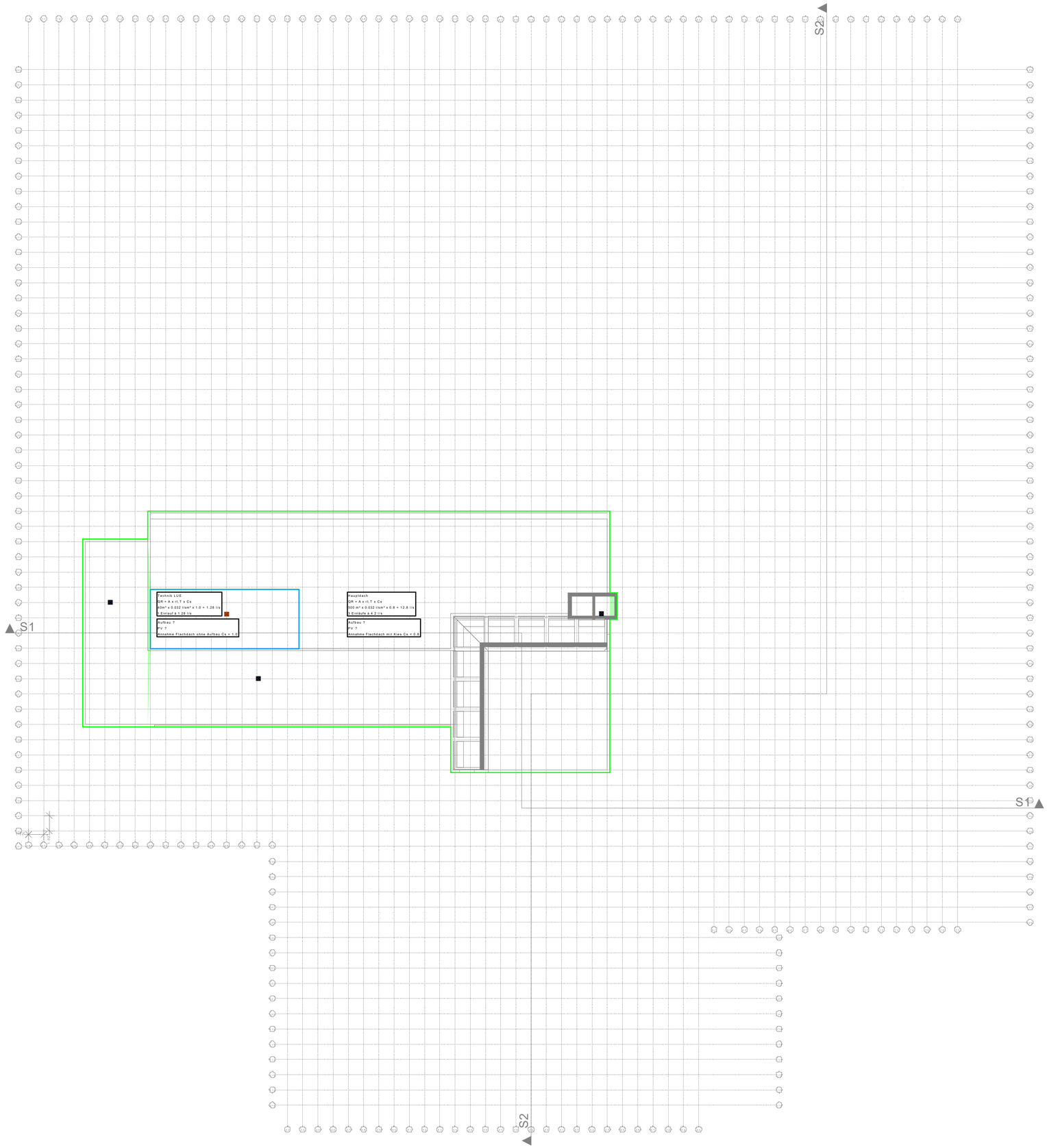
Trökl / Baufeld: -

STRANGSCHEMA

SANITÄR — VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	SAN_SS	1260 x 594	1:100

beag engineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 205 30 00
info@beageng.ch



LEGENDE SANITÄR

Med. Bez.	Kennfarbe	Medium	Med. Bez.	Kennfarbe	Medium
WAS		SCHMUTZWASSER	WKN		SANITÄR KALTWASSER NETZDR.
WAR		REGENWASSER	WKR		SANITÄR KALTWASSER RED. DRUCK
BESTAND		LEITUNGEN BESTAND	WWV		SANITÄR WARMWASSER VORLAUF
...		VORWAND			Apparat

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

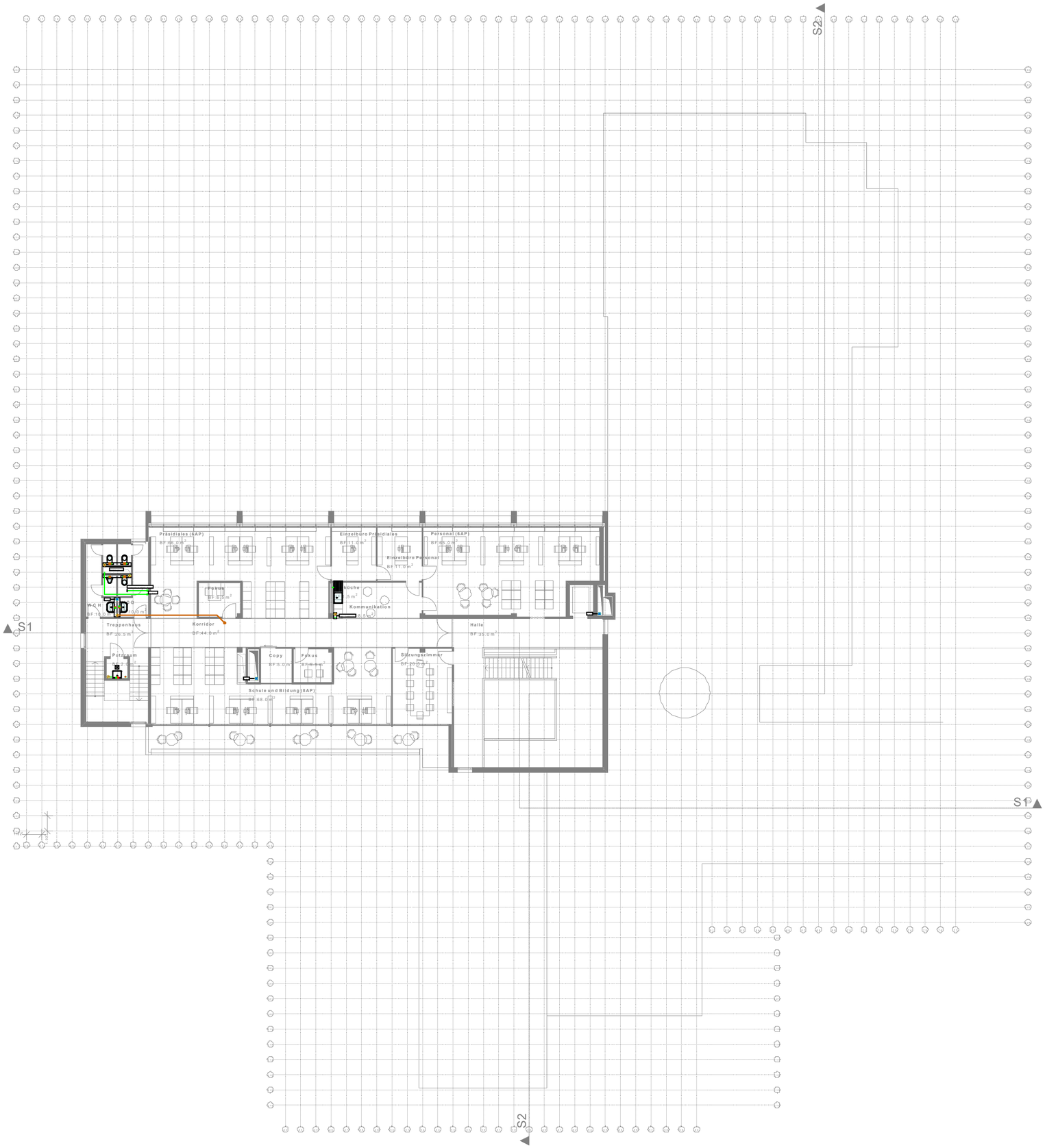
Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN			Trakt / Baufeld -
DACHGESCHOSS			
SANITÄR		VORPROJEKT	
Objekt - Nr. 2516-A	Datei / Plan-Nr. SA_DA	Format A2	Massstab 1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



LEGENDE SANITÄR					
Med. Bez.	Kennfarbe	Medium	Med. Bez.	Kennfarbe	Medium
WAS		SCHMUTZWASSER	WKN		SANITÄR KALTWASSER NETZDR.
WAR		REGENWASSER	WKR		SANITÄR KALTWASSER RED. DRUCK
BESTAND		LEITUNGEN BESTAND	WWV		SANITÄR WARMWASSER VORLAUF
...		VORWAND			Apparat

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

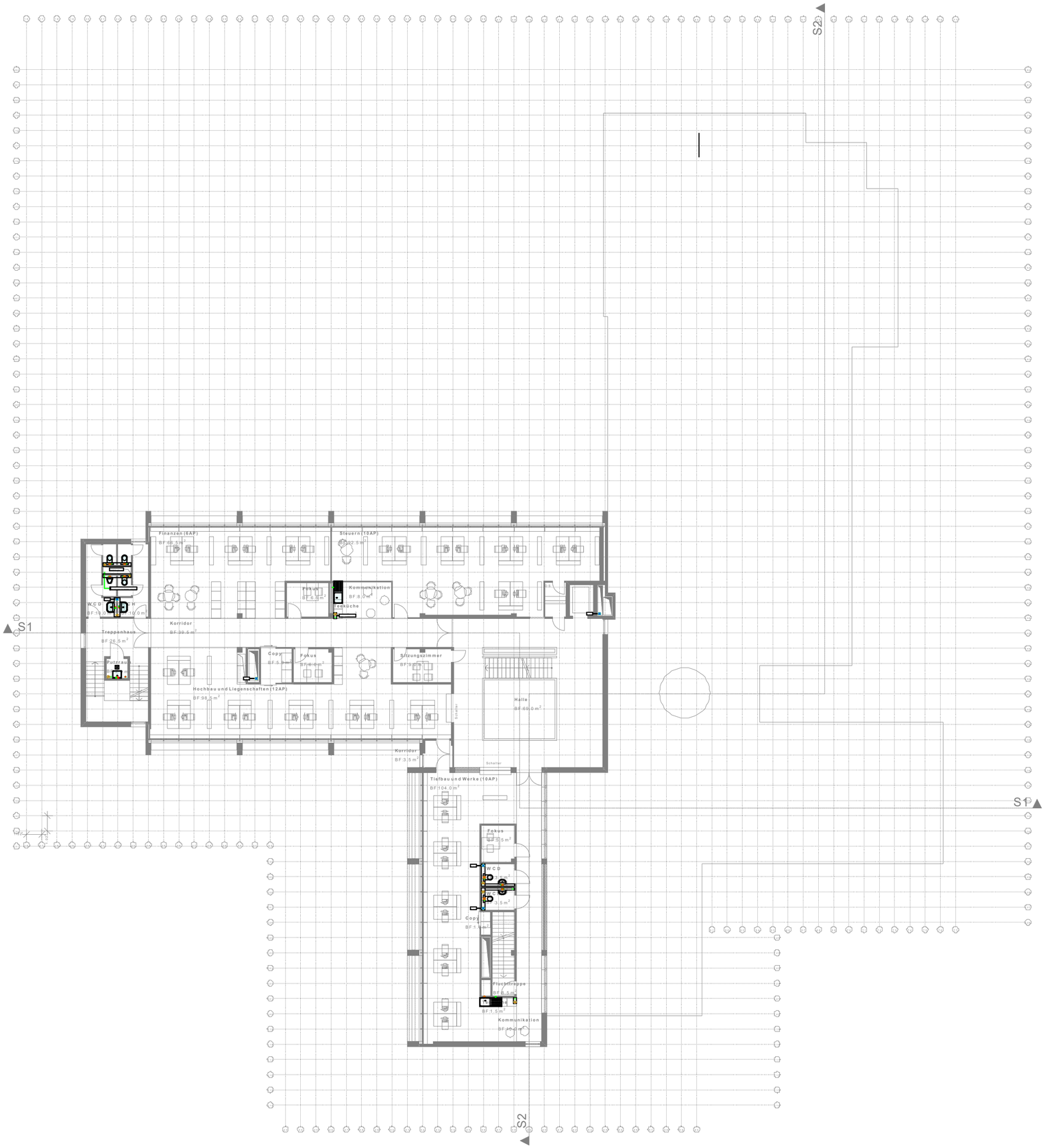
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

2. OBERGESCHOSS

SANITÄR VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	SA_2.OG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



LEGENDE SANITÄR

Med. Bez.	Kennfarbe	Medium	Med. Bez.	Kennfarbe	Medium
WAS		SCHMUTZWASSER	WKN		SANITÄR KALTWASSER NETZDR.
WAR		REGENWASSER	WKR		SANITÄR KALTWASSER RED. DRUCK
BESTAND		LEITUNGEN BESTAND	WWV		SANITÄR WARMWASSER VORLAUF
...		VORWAND			Apparat

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

1. OBERGESCHOSS

SANITÄR VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	SA_1.OG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



LEGENDE SANITÄR

Med. Bez.	Kennfarbe	Medium	Med. Bez.	Kennfarbe	Medium
WAS		SCHMUTZWASSER	WKN		SANITÄR KALTWASSER NETZDR.
WAR		REGENWASSER	WKR		SANITÄR KALTWASSER RED. DRUCK
BESTAND		LEITUNGEN BESTAND	WWV		SANITÄR WARMWASSER VORLAUF
...		VORWAND			Apparat

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

ERDGESCHOSS

SANITÄR VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	SA_EG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



LEGENDE SANITÄR					
Med. Bez.	Kennfarbe	Medium	Med. Bez.	Kennfarbe	Medium
WAS		SCHMUTZWASSER	WKN		SANITÄR KALTWASSER NETZDR.
WAR		REGENWASSER	WKR		SANITÄR KALTWASSER RED. DRUCK
BESTAND		LEITUNGEN BESTAND	WWV		SANITÄR WARMWASSER VORLAUF
...		VORWAND			Apparat

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN

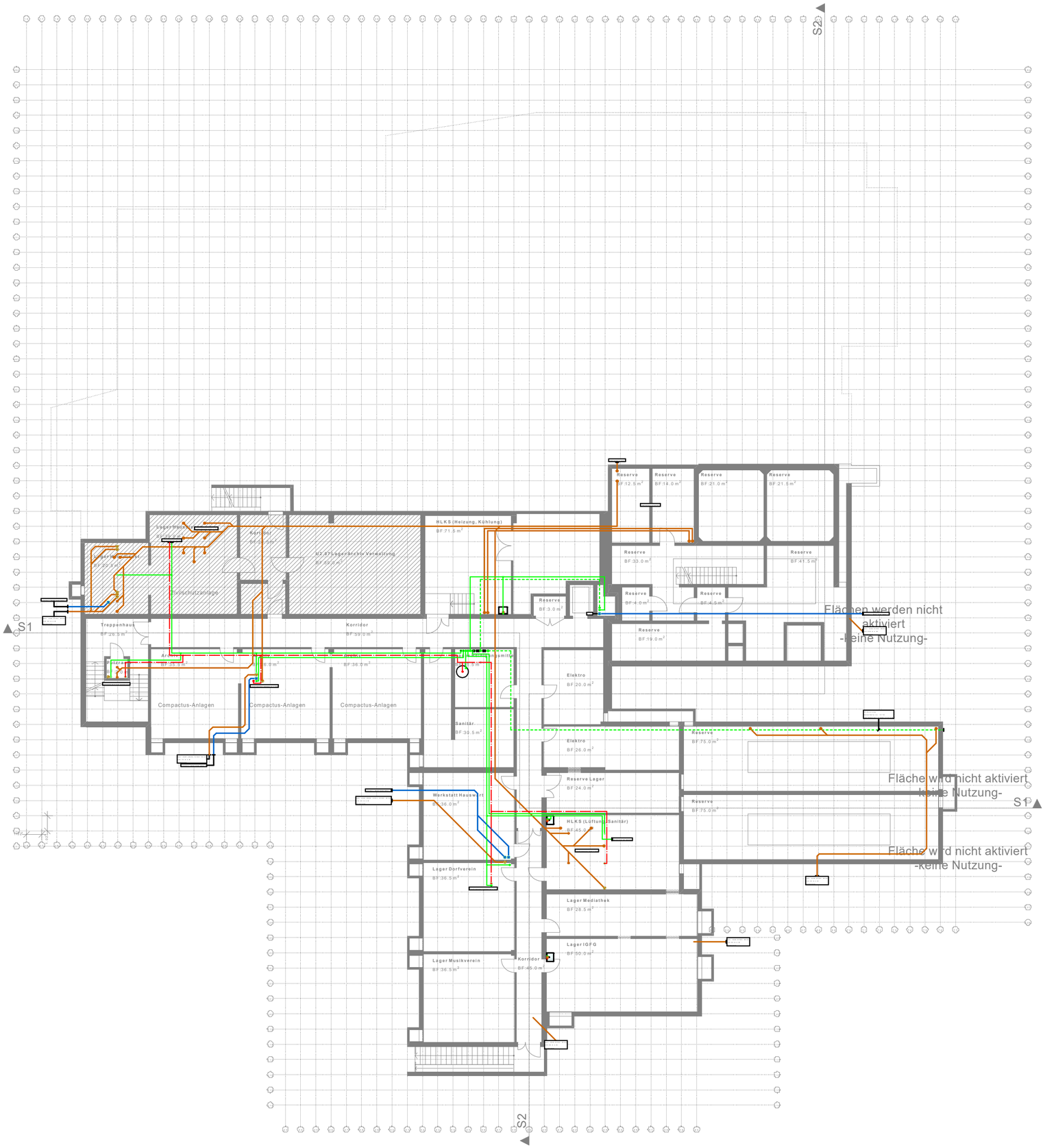
Trakt / Baufeld: -

1. UNTERGESCHOSS

SANITÄR VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei/ Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	SA_1.UG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



LEGENDE SANITÄR

Med. Bez.	Kennfarbe	Medium	Med. Bez.	Kennfarbe	Medium
WAS		SCHMUTZWASSER	WKN		SANITÄR KALTWASSER NETZDR.
WAR		REGENWASSER	WKR		SANITÄR KALTWASSER RED. DRUCK
BESTAND		LEITUNGEN BESTAND	WWV		SANITÄR WARMWASSER VORLAUF
...		VORWAND			Apparat

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	16.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	16.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

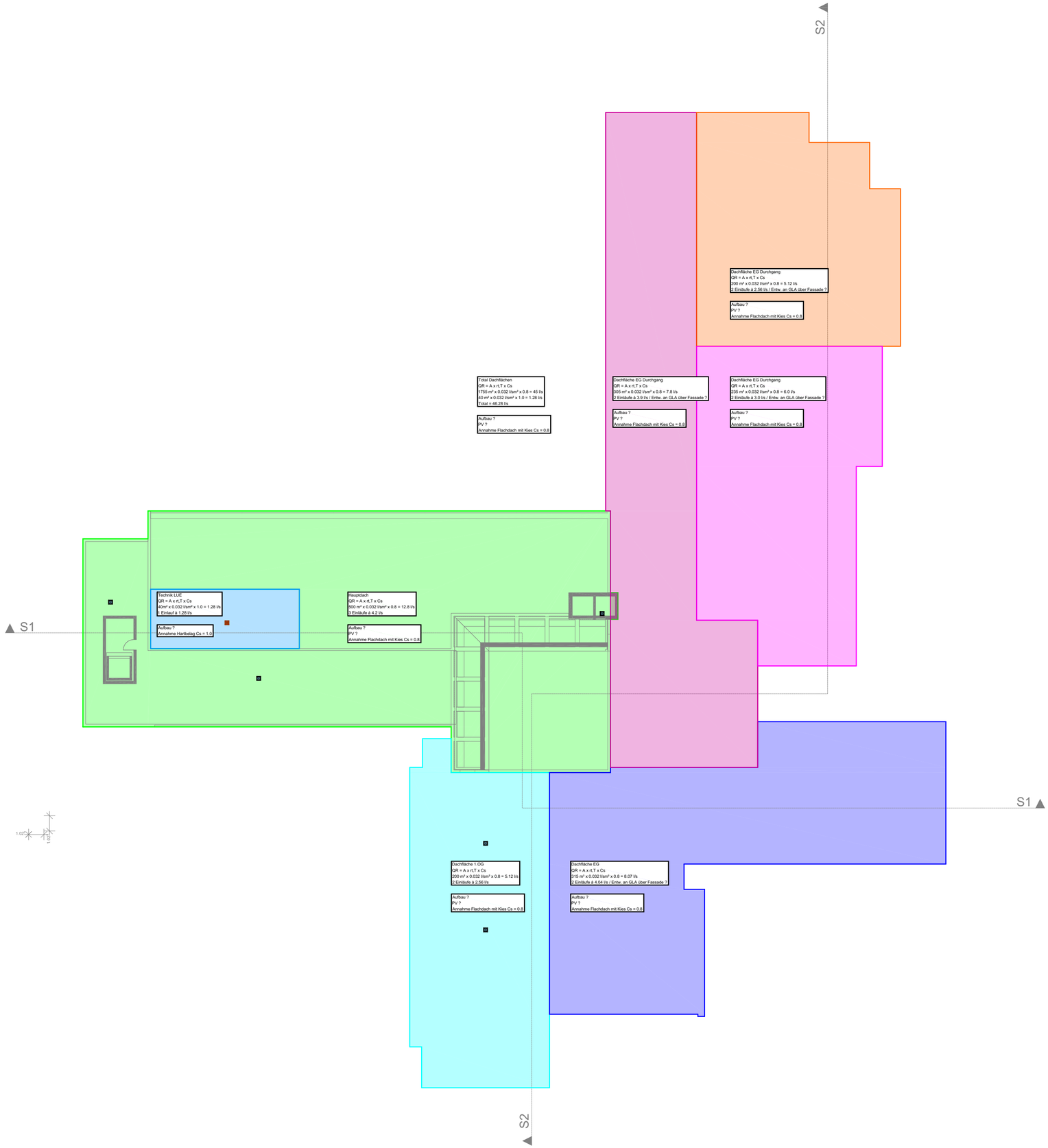
GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

2. UNTERGESCHOSS

SANITÄR VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei/ Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	SA_2.UG	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch



LEGENDE SANITÄR

Med. Bez.	Kennfarbe	Medium	Med. Bez.	Kennfarbe	Medium
WAS		SCHMUTZWASSER	WKN		SANITÄR KALTWASSER NETZDR.
WAR		REGENWASSER	WKR		SANITÄR KALTWASSER RED. DRUCK
BESTAND		LEITUNGEN BESTAND	WWV		SANITÄR WARMWASSER VORLAUF
...		VORWAND			Apparat

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt
Grundriss Bestand-Abbruch-Neubau 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.3.5**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	05.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich

INDEX	DATUM	GEZ.	REVISIONSTEXT
A	13.03.2026	DHE	Stand Vorprojekt
-	-	-	-
-	-	-	-

GEMEINDEHAUS FÄLLANDEN | Trakt / Baufeld: -

HYDRO

SANITÄR | VORPROJEKT

Objekt - Nr.	Datei / Plan-Nr.	Format	Massstab
2516-A	SA_HYDRO	A2	1:200

beagengineering
Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon 044 225 20 00
info@beageag.ch

Gemeindehaus Fällanden | Vorprojekt - HLKS

Energieerzeugung mittels Wärmepumpe und "kalter Fernwärem"

KOSTENSCHÄTZUNG +/-15%

13.03.2026

EBF 3'650m2

BKP 11	**Räumungen, Vorbereitung**			**CHF**	**158’000**
110	Schadstoffsanierung	CHF	-		
112/113	Abbruch/ Vorbereitung/ Provisorien	CHF	110’000		
	- Rückbau Heizung				
	- Rückbau Lüftung				
	- Rückbau Kälte				
	- Rückbau Sanitär				
122	Provisorien	CHF	35’000		
	- Provisorien Lüftung / Bau-WC, etc.				
	- Provisorien Heizung - Kälte / prov. Serverraum, IT, etc.				
	- Provisorien Dachwasser				
BKP 13	**Gemeinsame Baustelleneinrichtung (in Kostenübersicht Baumanagement eingeflossen)**				
130	Baustelleneinrichtung	CHF	13’000		
	- Mobiler Kran / Einbringung Lüftungsgeräte				
	- Schmutzwände, Abdeckungen, etc,				
	- Bauwasser (UG, 1.OG, 2x Aussenbereich)				
BKP 21	**Rohbau 1**			**CHF**	**-**
211	Baumeisterarbeiten / Fassade	CHF	-		
BKP 22	**Rohbau 2**			**CHF**	**-**
221	Türen	CHF	-		
222	Spenglerarbeiten	CHF	-		
223	Blitzschutz	CHF	-		
225	Brandschutzverkleidungen	CHF	-		
BKP 23	**Elektroanlagen / Gebäudeautomation MSRL**			**CHF**	**240’000**
230	Elektroinstallationen	CHF	-		
237	Gebäudeautomation MSRL	CHF	240’000		
	- Heizungsanlage (neuer SGK01)				
	- Lüftungsanlagen Büro Nord / Süd (neuer SGK02/03)				
	- Lüftungsanlagen Polizei (neuer SGK04)				
	- Lüftungsanlagen Sitzungszimmer (neuer SGK04)				
	- Lüftungsanlagen Nebenräume Nord / Süd (neuer SGK04/05)				
	- Lüftungsanlagen Mediathek (neuer SGK05)				
	- Lüftungsanlagen Einstellhalle (neuer SGK05)				
	- Lüftungsanlagen Heizzentrale 2.UG (Havarie01)				
	- Einzelraumregulierung Zone Büro (Heizung / Kühlung / Lüftung)				
	- Energiemessungen / HLKSE				
	- Cloud-Mangementsytem				
	- Einbringung und Montage SGK				
	- Einbindung div. Daten ELT, SAN, etc.				

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon +41 44 225 20 00
info@beageag.ch

BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen **CHF** **2’170’200**

243 Heizung CHF 1’118’200

Wärmeerzeugung
- Anschluss Kalte-Fernwärme
- Erschliessungsleitungen Fernwärme
- Wärmepumpe CO2 / Propan
- Sicherheitseinrichtungen, etc.
- Gruppenaufbau BWW
- FWS BWW / Sanitär
- Technischer Speicher 4 m^3

Wärmeverteilung
- Gruppenaufbau Heizung / 4 Gruppen
- Erschliessungsleitungen Gruppe LE
- Erschliessungsleitungen Gruppe DS Steigzone
- Erschliessungsleitungen Gruppe DS Verteilung
- Lufterhitzeranschlüsse / 6 Lüftungsanlagen
- Wärmeabgabe WC, NR, Garderoben, Polizei, etc / 50 Heizkörper
- Heiz-/Kühldeckensegel
- Anschlüsse Deckensegel
- Anschlussstelle Büro (Kombiventil)

244/245 Lüftungs-/Klimaanlagen CHF 780’000
- AL001 Lüftungsanlagen Büro Nord
- AL002 Lüftungsanlagen Büro Süd
- AL003 Lüftungsanlagen Nebenräume 1
- AL004 Lüftungsanlagen Mediathek
- AL005Lüftungsanlagen Parking
- AL006 Lüftungsanlagen Nebenräume 2
- AL007 Havarie Energiezentrale 2.UG
- AL008 Lüftungsanlagen Polizei
- AL009 Lüftungsanlagen Sitzungszimmer

246 Kälteanlagen CHF 272’000
- Kältemaschine / Mehrkosten Reversible Wärmepumpe
- Gruppenaufbau Systemtrennung
- Sicherheitseinrichtungen Primär + Sekundär, etc.
- Erschliessungsleitungen LK / Mehrkosten Material inkl. Dämmung
- Gruppenaufbau Kälte / 3 Gruppen
- Erschliessungsleitungen Gruppe ULK-Gerät
- ULK-Gerät / IT-Raum Gemeinde und Kantonspolizei
- Luftkühleranschlüsse / 5 Lüftungsanlagen
- Erschliessungsleitungen Gruppe DS Steigzone
- Erschliessungsleitungen Gruppe DS Verteilung
- Erweiterung GA . Kälte
- Kälteabgabe Erschliessung Deckensegel
- Anschlüsse Deckensegel

249 Entrauchungsanlagen CHF -
- 249.01 MRWA Einstellhalle / kein Bedarf
- 249.02 RWA Atrium / keine MRWA geplant (Lösung über NRWA oder LRWA)

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon +41 44 225 20 00
info@beageag.ch

BKP25	**Sanitäranlagen, exkl. Kanalisation und Werkleitungen**			**CHF**	**670’000**
251.00	Allgemein Apparate	CHF	140’000		
	- Sanitärapparate				
	- Haftzelle Kantonspolizei / Budget				
252.00	Spezielle Apparate	CHF	12’000		
	- Handfeuerlöscher				
	- Bodenwanne Putzraum / Hundezwinger Kantonspolizei				
	- Hygienespülungen				
253.00	Versorgungs- und Entsorgungsapparate	CHF	37’000		
	- Wasserzähler / Gebäude				
	- Wasserzähler / Kantonspolizei - Mediathek - BWW				
	- Systemtrennung WLP				
	- Ersatz Hebeanlage				
	- Waschmaschine, Wäschetrokner, Secomat | Kantonspolizei				
254.00	Leitungen	CHF	337’000		
	- Kaltwasser				
	- Kaltwasser / Wasserstellen Aussenbereich				
	- Kaltwasser Garage, Technik, div.				
	- Warmwasser inkl. Zirkulation				
	- Schmutzwasser				
	- Regenwasser				
	- Einbindung Frischwasserstation				
255.00	Dämmungen	CHF	70’000		
	- Kaltwasser				
	- Warmwasser				
	- Schmutzwasser				
	- Regenwasser				
	- Brandschutzdämmung RF1 (Fluchtkorridore)				
256.00	Sanitärelemente	CHF	70’000		
	- Sanitärelemente				
	- Holzeinlagen				
259	Dienstleistungen	CHF	4’000		
	- Wasseranalysen				
	- Nachweisdokumentation Minergie-P				
	- Nachweis VKF				

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon +41 44 225 20 00
info@beageag.ch

BKP 27	**Ausbau 1**			**CHF**	**-**
272	Stahl-/Metallbauarbeiten	CHF	-		
273	Schreinerarbeiten	CHF	-		
BKP 28	**Ausbau 2**			**CHF**	**-**
285	Malerarbeiten	CHF	-		
287	Baureinigung	CHF	-		
BKP 583	**Reserveposition**			**CHF**	**-**
	Regie/ Unvorhergesehenes …...%	CHF	-		
BKP 590	**Honorare und Nebenleistungen**			**CHF**	**-**
590	Honorar HLKS …..%	CHF	-		
Total				**CHF**	**3'238'200**

Optionen:

- …
- …

Kostenbasis: März 2026, netto exkl. MWSt; Genauigkeit +/-15%

Achtung: Für alle nicht explizit aufgeführten BKP's sind auch keine Leistungen eingerechnet!

In Kostenschätzung nicht enthalten:

- Bauliche Massnahmen
- Kanalisation, Grundleitungen
- Werkleitungen
- Büroprovisorium während Umbauzeit
- Beplankungen, Hinterfüllungen
- Bohr- und Fräsarbeiten
- Honorare
- keine Kosten für Reserven oder Unvorhergesehenes eingerechnet
- Anschlussgebühren Trinkwasser
- Anschlussgebühren Kanalisation
- Mobile Heizung / Provisorium
- Energie- und Unterhaltskosten für Energieversorgung während der Bauzeit

Aktualisierungen:

- 13.03.2026

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon +41 44 225 20 00
info@beageag.ch

Gemeindehaus Fällanden | Vorprojekt - HLKS

Energieerzeugung mittels Wärmepumpe und "kalter Fernwärem"

KOSTENSCHÄTZUNG +/-15% OHNE KÄLTE UND DECKENSEGEL 13.03.2026

EBF 3'650m2 Akustikmassnahmen müssen bauseitig erbracht werden

BKP 11	**Räumungen, Vorbereitung**			**CHF**	**158’000**
110	Schadstoffsanierung	CHF	-		
112/113	Abbruch/ Vorbereitung/ Provisorien	CHF	110’000		
	- Rückbau Heizung				
	- Rückbau Lüftung				
	- Rückbau Kälte				
	- Rückbau Sanitär				
122	Provisorien	CHF	35’000		
	- Provisorien Lüftung / Bau-WC, etc.				
	- Provisorien Heizung - Kälte / prov. Serverraum, IT, etc.				
	- Provisorien Dachwasser				
BKP 13	**Gemeinsame Baustelleneinrichtung (in Kostenübersicht Baumanagement eingeflossen)**				
130	Baustelleneinrichtung	CHF	13’000		
	- Mobiler Kran / Einbringung Lüftungsgeräte				
	- Schmutzwände, Abdeckungen, etc,				
	- Bauwasser (UG, 1.OG, 2x Aussenbereich)				
BKP 21	**Rohbau 1**			**CHF**	**-**
211	Baumeisterarbeiten / Fassade	CHF	-		
BKP 22	**Rohbau 2**			**CHF**	**-**
221	Türen	CHF	-		
222	Spenglerarbeiten	CHF	-		
223	Blitzschutz	CHF	-		
225	Brandschutzverkleidungen	CHF	-		
BKP 23	**Elektroanlagen / Gebäudeautomation MSRL**			**CHF**	**175’000**
230	Elektroinstallationen	CHF	-		
237	Gebäudeautomation MSRL	CHF	175’000		
	- Heizungsanlage (neuer SGK01)				
	- Lüftungsanlagen Büro Nord / Süd (neuer SGK02/03)				
	- Lüftungsanlagen Polizei (neuer SGK04)				
	- Lüftungsanlagen Sitzungszimmer (neuer SGK04)				
	- Lüftungsanlagen Nebenräume Nord / Süd (neuer SGK04/05)				
	- Lüftungsanlagen Mediathek (neuer SGK05)				
	- Lüftungsanlagen Einstellhalle (neuer SGK05)				
	- Lüftungsanlagen Heizzentrale 2.UG (Havarie01)				
	- Energiemessungen / HLKSE				
	- Cloud-Mangementsytem				
	- Einbringung und Montage SGK				
	- Einbindung div. Daten ELT, SAN, etc.				

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon +41 44 225 20 00
info@beageag.ch

BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen **CHF** **1’839’200**

243 Heizung CHF 1’039’200

Wärmeerzeugung

- Anschluss Kalte-Fernwärme
- Erschliessungsleitungen Fernwärme
- Wärmepumpe CO2 / Propan
- Sicherheitseinrichtungen, etc.
- Gruppenaufbau BWW
- FWS BWW / Sanitär
- Technischer Speicher 4 m^3

Wärmeverteilung

- Gruppenaufbau Heizung / 3 Gruppen
- Erschliessungsleitungen Gruppe LE
- Erschliessungsleitungen Gruppe Radiatoren inkl. Steigzone
- Lufterhitzeranschlüsse / 6 Lüftungsanlagen
- Wärmeabgabe WC, NR, Garderoben, Polizei, etc / 50 Heizkörper
- Wärmeabgabe Büro, Cafeteria, etc / 150 Heizkörper

244/245 Lüftungs-/Klimaanlagen CHF 780’000

- AL001 Lüftungsanlagen Büro Nord
- AL002 Lüftungsanlagen Büro Süd
- AL003 Lüftungsanlagen Nebenräume 1
- AL004 Lüftungsanlagen Mediathek
- AL005Lüftungsanlagen Parking
- AL006 Lüftungsanlagen Nebenräume 2
- AL007 Havarie Energiezentrale 2.UG
- AL008 Lüftungsanlagen Polizei
- AL009 Lüftungsanlagen Sitzungszimmer

246 Kälteanlagen CHF 20’000

- ULK-Gerät / IT-Raum Gemeinde und Kantonspolizei (Split-Einheit)

249 Entrauchungsanlagen CHF -

- 249.01 MRWA Einstellhalle / kein Bedarf
- 249.02 RWA Atrium / keine MRWA geplant (Lösung über NRWA oder LRWA)

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon +41 44 225 20 00
info@beageag.ch

BKP25	**Sanitäranlagen, exkl. Kanalisation und Werkleitungen**			**CHF**	**670’000**
251.00	Allgemein Apparate	CHF	140’000		
	- Sanitärapparate				
	- Haftzelle Kantonspolizei / Budget				
252.00	Spezielle Apparate	CHF	12’000		
	- Handfeuerlöscher				
	- Bodenwanne Putzraum / Hundezwinger Kantonspolizei				
	- Hygienespülungen				
253.00	Versorgungs- und Entsorgungsapparate	CHF	37’000		
	- Wasserzähler / Gebäude				
	- Wasserzähler / Kantonspolizei - Mediathek - BWW				
	- Systemtrennung WLP				
	- Ersatz Hebeanlage				
	- Waschmaschine, Wäschetrokner, Secomat | Kantonspolizei				
254.00	Leitungen	CHF	337’000		
	- Kaltwasser				
	- Kaltwasser / Wasserstellen Aussenbereich				
	- Kaltwasser Garage, Technik, div.				
	- Warmwasser inkl. Zirkulation				
	- Schmutzwasser				
	- Regenwasser				
	- Einbindung Frischwasserstation				
255.00	Dämmungen	CHF	70’000		
	- Kaltwasser				
	- Warmwasser				
	- Schmutzwasser				
	- Regenwasser				
	- Brandschutzdämmung RF1 (Fluchtkorridore)				
256.00	Sanitärelemente	CHF	70’000		
	- Sanitärelemente				
	- Holzeinlagen				
259	Dienstleistungen	CHF	4’000		
	- Wasseranalysen				
	- Nachweisdokumentation Minergie-P				
	- Nachweis VKF				

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon +41 44 225 20 00
info@beageag.ch

BKP 27	**Ausbau 1**			**CHF**	**-**
272	Stahl-/Metallbauarbeiten	CHF	-		
273	Schreinerarbeiten	CHF	-		
BKP 28	**Ausbau 2**			**CHF**	**-**
285	Malerarbeiten	CHF	-		
287	Baureinigung	CHF	-		
BKP 583	**Reserveposition**			**CHF**	**-**
	Regie/ Unvorhergesehenes …...%	CHF	-		
BKP 590	**Honorare und Nebenleistungen**			**CHF**	**-**
590	Honorar HLKS …..%	CHF	-		
Total				**CHF**	**2'842'200**

Optionen:

- …
- …

Kostenbasis: März 2026, netto exkl. MWSt; Genauigkeit +/-15%

Achtung: Für alle nicht explizit aufgeführten BKP's sind auch keine Leistungen eingerechnet!

In Kostenschätzung nicht enthalten:

- Bauliche Massnahmen
- Kanalisation, Grundleitungen
- Werkleitungen
- Büroprovisorium während Umbauzeit
- Beplankungen, Hinterfüllungen
- Bohr- und Fräsarbeiten
- Akustische Massnahmen in Büroräumlichkeiten einrechnen
- Honorare
- keine Kosten für Reserven oder Unvorhergesehenes eingerechnet
- Anschlussgebühren Trinkwasser
- Anschlussgebühren Kanalisation
- Mobile Heizung / Provisorium
- Energie- und Unterhaltskosten für Energieversorgung während der Bauzeit

Aktualisierungen:

- 13.03.2026

Beag Engineering AG
Eichgutstrasse 2
CH-8400 Winterthur
Telefon +41 44 225 20 00
info@beageag.ch

Anhang

04 Elektroplanung

- 25026_GH_Faellanden_Kurzbeschrieb_Elektro
- Inkl. Elekto Kostenschätzung - 25026_GH_Faellanden_KS_E_260311
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_2.OG_260316
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_1.OG_260316
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_EG_260316
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_1.UG_260316
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_2.UG_V1_260316
- 25026_GH_Fälladen_Elektro_V2_2.UG_V2_260316

ttler + Partner AG
ggerstrasse 65
7 Zürich

T +41 44 277 77 88
info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER
+PARTNER
ELEKTROPLANUNG

25026 - Gemeindehaus Fällanden Kostenschätzung Elektroanlagen +/- 15 %

BKP	Arbeitsgattung	Bemerkungen	Einh.	Menge	E-preis	exkl. MWST
	5 / 23 / 4	**Erschliessungen, Elektroanlagen**				**CHF. 2'482'500.00**
2	**Gebäude**					
5	**Erschliessungen**					
53	**Elektroleitungen**					**CHF. 97'000.00**
531	**Erschliessung EW**	Neu Erschliessung ab EW	Stk.	1.00	65'000.00	65'000.00
		Netzkostenbeitrag (Differenz Erhöhung)	kVA	1.00	25'000.00	25'000.00
532	**UPC**	Investitionskostenbeitrag pro Einheit	Stk.	1.00	0.00	0.00
		Investitionskostenbeitrag pro Liegenschaft	Stk.	1.00	0.00	0.00
		Rohrinstallation ab Grundstücksgrenze	Stk.	1.00	0.00	0.00
533	**Swisscom**	Rohrinstallation ab Grundstücksgrenze	Stk.	1.00	2'000.00	2'000.00
		LWL Dienstleistugnen Swisscom/EW	Stk.	1.00	5'000.00	5'000.00
23	**Elektroanlagen**					**CHF. 2'385'500.00**
231	**Apparate Starkstrom**					**CHF. 395'000.00**
231.1	**Hauptverteilungen, Messungen**	Verteilkasten mit Sicherungen für Allg. und die Abgänge der Wohnungen	Stk.	1.00	45'000.00	**45'000.00**
		Ersatz Netz	Stk.	1.00	25'000.00	**25'000.00**
231.2	**Blindstromkompensation**	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	**0.00**
231.3	**Notstromversorgungen**					
231.3.1	Notstromgeneratoren	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	0.00
231.3.2	Batterie-Anlagen	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	0.00
231.3.3	USV-Anlagen	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	0.00
231.3.4	Notlicht-Anlagen	NL Anlage mit Zentral Batteriepaket	Stk.	1.00	35'000.00	35'000.00
231.4	**Unterverteilungen**	Verteilkasten mit Sicherungen und Steuergeräten für Allg.	Stk.	1.00	15'000.00	**15'000.00**
		Verteilkasten mit Sicherungen und Steuergeräten für MA	Stk.	9.00	15'000.00	**135'000.00**
		Verteilkasten mit Sicherungen und Steuergeräten für Allg. UG	Stk.	1.00	15'000.00	**15'000.00**
231.5	**Steuer, Regulierverteilungen**	MSRL bei Elektro nicht berücksichtigt	Stk.	1.00	0.00	**0.00**
		KNX System für Licht und Storen	Stk.	1.00	125'000.00	**125'000.00**

ttler + Partner AG
ggerstrasse 65
7 Zürich

T +41 44 277 77 88
info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER
+PARTNER
ELEKTROPLANUNG

232	Starkstrominstallationen					CHF. 1'083'500.00
232.1	**Erschliessungen**	Erschliessung HV ab Einspeisefeld	Stk.	1.00	10'000.00	**10'000.00**
232.2	**Erdung**	Fundamenterdung und Pot.-Ausgleich	Stk.	1.00	12'000.00	**12'000.00**
	Erdung	Blitzschutzklasse xxx (Trennstellen, Ablaeiter, SPD, etc.)	Stk.	1.00	25'000.00	**25'000.00**
232.3	**Installationssysteme**					
232.3.1	Kabeltrassen	Trasse für Erschliessung der Steigzone	m	600.00	80.00	56'000.00
232.3.2	Kabeltrassen	Trasse mit Funktionserhalt	Stk.	1.00	20'000.00	20'000.00
232.3.3	Unterflurkanäle	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	0.00
232.3.4	Brüstungskanäle		Stk.	1.00	40'000.00	40'000.00
232.3.5	Steigzonen	EI90 Steitleiter für Erschliessung der Mietflächen	Stk.	8.00	4'000.00	32'000.00
232.3.6	Installationskanäle	diverse Installationskanäle in den Technikräumen und Wohnungen	Stk.	1.00	30'000.00	30'000.00
232.4	**Haupt- und Steigleitungen**	Zuleitung nach UV	Stk.	12.00	2'500.00	**30'000.00**
232.5	**Lichtinstallationen, Leuchtenmontage**					
232.5.1	2UG	Erstellen der Licht und Steckdosen Installation	m2	1150.00	30.00	34'500.00
232.5.2	1UG	Erstellen der Licht und Steckdosen Installation	m2	2000.00	30.00	60'000.00
232.5.3	EG	Erstellen der Licht und Steckdosen Installation	m2	1600.00	120.00	192'000.00
232.5.3	1OG	Erstellen der Licht und Steckdosen Installation	m2	600.00	80.00	48'000.00
232.5.3	2OG	Erstellen der Licht und Steckdosen Installation	m2	400.00	80.00	32'000.00
232.5.4	Treppenhäuser	Erstellen der Licht und Steckdosen Installation	Stk.	2.00	8'000.00	16'000.00
232.5.5	DA	Erstellen der Licht und Steckdosen Installation	Stk.	1.00	12'000.00	12'000.00
232.5.5	Dritte KaPo	Budgetposition	Stk.	1.00	100'000.00	0.00
232.5.7	Notbeleuchtung		Stk.	1.00	25'000.00	25'000.00
232.6	**Kraft- und Wärmeinstallationen**					
232.6.1	Steckdosen	Reinigungssteckdosen	Stk.	1.00	15'000.00	15'000.00
232.6.2	HLKS		Stk.	1.00	80'000.00	80'000.00
232.6.3	GA	Installation Datenpunkte	Stk.	1.00	25'000.00	25'000.00
232.6.4	Lift		Stk.	1.00	2'000.00	2'000.00
232.6.5	Liftschachtentlüftung		Stk.	1.00	1'000.00	1'000.00
232.6.6	elektrische Storen	Zuleitung nach Motor ab Aktor	Stk.	500.00	300.00	150'000.00
		Einzelbedienungen elektrische Storen	Stk.	5.00	5'000.00	25'000.00
		Wetterstation, Windfühler inkl. Installation	Stk.	1.00	5'000.00	5'000.00
232.6.7	RWA		Stk.	2.00	2'000.00	4'000.00
232.6.8	E-Ladestation	Installation für Ladestationen	m	200.00	80.00	0.00
		8 Stk. Ladestationen	Stk.	8.00	3'500.00	0.00
		Res. Rückplattten, restliche PP	Stk.	8.00	500.00	0.00
232.6.9	PV Anlage	PV Module auf Flachdach (siehe Beilage), AC Teil	Stk.	1.00	90'000.00	90'000.00
232.6.10	PV Anlage	Installation DC	Stk.	1.00	12'000.00	12'000.00

ttler + Partner AG
ggerstrasse 65
7 Zürich

T +41 44 277 77 88
info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER
+PARTNER
ELEKTROPLANUNG

233	**Leuchten und Lampen**					**CHF. 335'000.00**
233.1	**Allgemeine Leuchten**	Budgetpreis	**Stk.**	**1.00**	**25'000.00**	**25'000.00**
233.2	**Dekorative Leuchten**		**m2**	**5500.00**	**50.00**	**275'000.00**
233.3	**Notleuchten**		**Stk.**	**1.00**	**35'000.00**	**35'000.00**
235	**Schwachstromapparate**					**CHF. 138'000.00**
235.1	**Telefon Anlagen**	Amtsverteilkasten, Zwischenverteiler, Einbauten, Rangierungen	Stk.	1.00	5'000.00	**5'000.00**
235.2	**EDV-Anlagen**	passive Komponenten (IT Schrank, Panel, Steckdosenliste)	Stk.	10.00	3'500.00	**35'000.00**
235.3	**Uhrenanlagen**		Stk.	1.00	15'000.00	**15'000.00**
235.4	**Ruf-, Such- und Sprechanlagen**		Stk.			
235.4.1	Gegensprech- und Videosprechanlagen	Video GSA Anlieferung, Eingang	Stk.	4.00	2'000.00	8'000.00
235.6	**Audio-, Video- und Sprechanlagen**					
235.6.1	Lautsprecheranlagen	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	0.00
235.6.2	Videoprojektionsanlagen	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	0.00
235.7	**Radio/TV-Empfangsanlage**		Stk.	1.00	5'000.00	**5'000.00**
235.8	**Signal- und Fernsteueranlagen**	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	**0.00**
235.9	**Sicherheits- und Überwachungsanlagen**					
235.9.1	Zutritts-, Türüberwachungsanlagen	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	0.00
235.9.2	Wertschutz-Anlagen		Stk.	1.00	50'000.00	50'000.00
235.9.3	Brandmeldeanlagen	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	0.00
235.9.4	Videoüberwachung		Stk.	1.00	20'000.00	20'000.00
235.9.5	Polycom		Stk.	1.00	25'000.00	0.00
235.9.6	Bestetzt/Rufanzeige		Stk.	1.00	15'000.00	0.00
236	**Schwachstrominstallationen**					**CHF. 329'000.00**
236.1	**Telefon Anlagen**	Erschliessung Amtsverteilkasten und Zwischenverteiler	Stk.	1.00	10'000.00	10'000.00
		Erschliessung mit LWL und Cu	Stk.	1.00	10'000.00	10'000.00
236.2	**EDV-Anlagen**	passive Komponenten (IT Schrank, Panel, Steckdosenliste)				
	EG - 2OG	UKV Installation Cat.6	Stk.	400.00	400.00	160'000.00
	Allgemein, Divers, WLAN, etc.	UKV Installation Cat.6	Stk.	50.00	400.00	20'000.00
	MSRL, HLKS, Sicherheitheit, etc.	UKV Installation Cat.6	Stk.	50.00	400.00	20'000.00
236.3	**Uhrenanlagen**		Stk.	1.00	10'000.00	**10'000.00**
236.4	**Ruf-, Such- und Sprechanlagen**		Stk.			
236.4.1	Gegensprech- und Videosprechanlagen		Stk.	4.00	1'000.00	4'000.00
236.6	**Audio-, Video- und Sprechanlagen**					
236.6.1	Lautsprecheranlagen		Stk.	1.00	15'000.00	15'000.00
236.6.2	Videoprojektionsanlagen		Stk.	1.00	15'000.00	15'000.00

ttler + Partner AG
ggerstrasse 65
7 Zürich

T +41 44 277 77 88
info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER
+PARTNER
ELEKTROPLANUNG

236.7	**Radio/TV-Empfangsanlage**		Stk.	1.00	10'000.00	**10'000.00**
236.8	**Signal- und Fernsteueranlagen**		Stk.	1.00	0.00	**0.00**
236.9	**Sicherheits- und Überwachungsanlagen**					
236.9.1	Zutritts-, Türüberwachungsanlagen	Installation Tür Komponenten (Budgetpreis)	Stk.	1.00	35'000.00	35'000.00
236.9.2	Wertschutz-Anlagen	Installation WS	Stk.	1.00	20'000.00	20'000.00
236.9.3	Brandmeldeanlagen	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	0.00
236.9.4	Videoüberwachung	keine vorgesehen	Stk.	1.00	0.00	0.00
236.9.5	Polycom		Stk.	1.00	10'000.00	0.00
236.9.6	Bestetzt/Rufanzeige		Stk.	1.00	10'000.00	0.00
238	**Bauprovisorien**					**CHF. 20'000.00**
238.1	**Starkstrom**		**Stk.**	**1.00**	**20'000.00**	**20'000.00**
239	**Diverses**					**CHF. 85'000.00**
239.1	**Diverses, Regien, usw.**	**Diverse Regie- und Anpassungsarbeiten**	**Stk.**	**1.00**	**30'000.00**	**30'000.00**
239.2	**Rückbau**	**Diverse Rückbauten von bestehenden Installationen**	**Stk.**	**1.00**	**20'000.00**	**20'000.00**
239.3	**Messungen, SiNA**	**Messung best. Installation, Messung neue Installation**	**Stk.**	**1.00**	**5'000.00**	**5'000.00**
239.4	**Leitstelle**	**Umlegung und Provisorien**	**Stk.**	**1.00**	**30'000.00**	**30'000.00**
Mettler+Partner AG, 11.03.2026						

nicht vorhandene Unterlagen zum Zeitpunkt der Grob-Kostenschätzung

- Brandschutzplanung
- Türplanung (Konzept und Komponenten)
- Sicherheitskonzept
- Deckenspiegel
- Fassadenplan mit Storen
- Raumbuch mit Bestückung (Elektro und IT)
- Angaben zu spez. Räumen und Komponenten
- Lichtplanung
- Pflichtenheft Gemeinde und KaPo
- Materialisierungskonzept
- Elektroangaben HLKS
- Elektroangaben Gebäudeautomation
- Leistungszusammenstellung
- Provisorium (zweiter Standort)

Mettler + Partner AG
Hänggerstrasse 65
8037 Zürich

T +41 44 277 77 88
info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER +PARTNER
ELEKTROPLANUNG

Objekt:	**Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden**
Bauherrschaft:	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Architektur:	CBA Architekten AG ETH SIA, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

Vorprojekt

2. Obergeschoss
Elektroinstallationen
Stark- und Schwachstrom
VORABZUG

Mst. 1:100

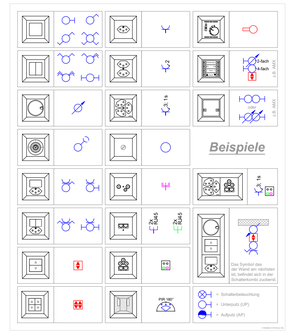
Datum: 05.11.2025 | aal

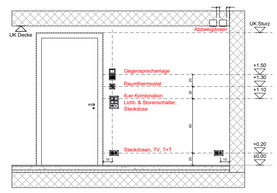
Plan-N°: 25026_1020_D_VOR

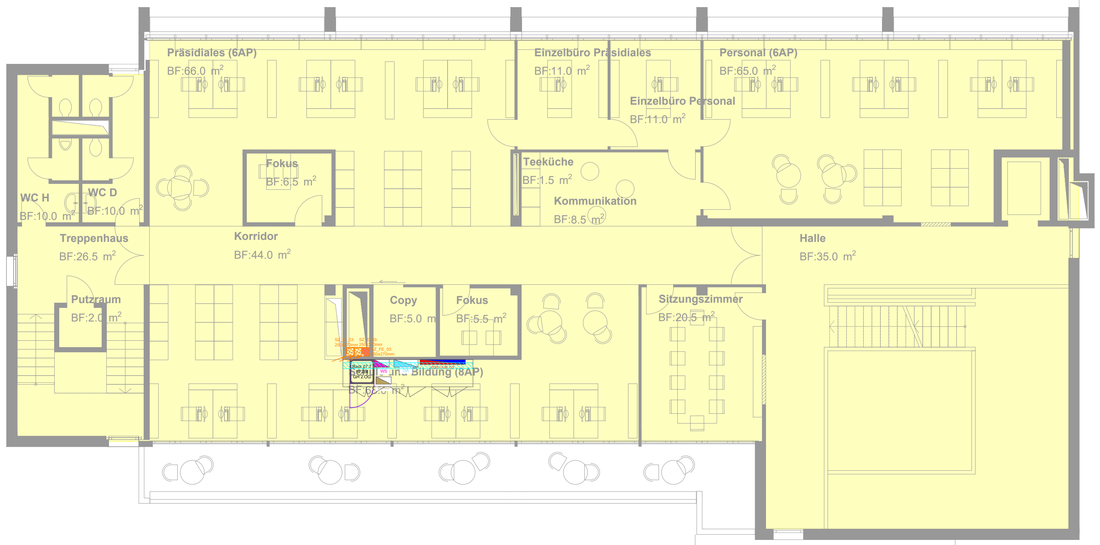
Format: 840 x 891 mm

	Korrekturen	
A	Grobkonzept Erschliessung	26.11.2025 | aal
B	Grobkonzept Erschliessung Variante 2	28.11.2025 | aal
C	Zwischenstand VP für Präsenation	26.01.2026 | aal
D	Neue Grundrisse hinterlegt	16.03.2026 | aal

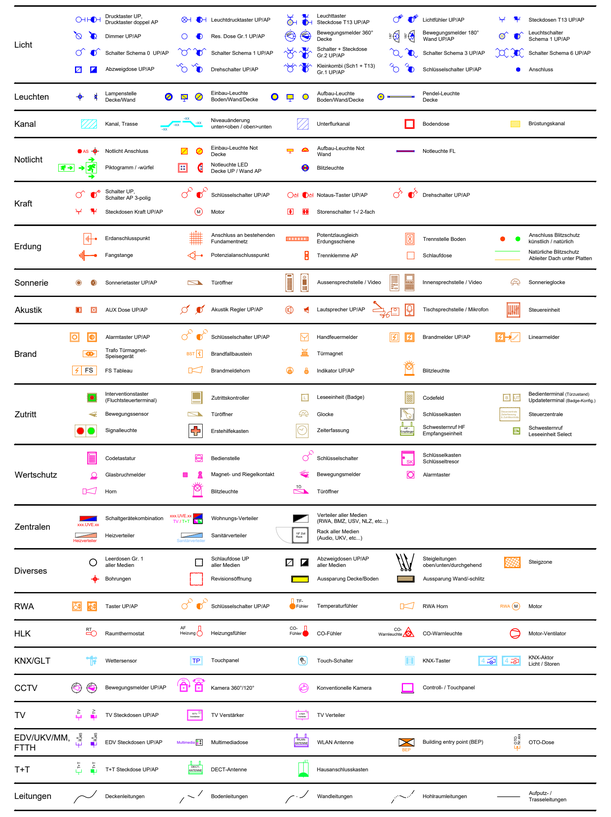
Aufbau und Positionen der Schalter-, Steckdosenkombinationen







Elektrosymbollegende



Allgemeine Bedingungen:

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu nehmen bzw. zu kontrollieren!
Bei Unstimmigkeiten ist die Fachbauleitung sofort zu informieren.
Alle Masse welche nicht spezifisch gekennzeichnet wurden, sind ab fertig Boden zu messen.

Die Pläne sind vom Unternehmer (Fachpersonal) auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.
Detailpläne (Architekt, Lieferant, Küchenplaner.. etc.) mit vermassten Apparaten gelten prioritär vor den Elektro-Apparate- oder Installationspläne.

Unterlagen von Dritten (wie Anlageschemata) sind auf deren Vollständig- und Richtigkeit zu prüfen und auszuführen.
Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
Jegliche Installationen sind gemäss den gültigen Vorschriften auszuführen.
Schaltgerätekombinationen sind gem. SN EN61439 einer Stückprüfung und einem Bauartnachweis zu unterziehen.
Die Nachweise sind unaufgefordert dem Elektroingenieur zu übergeben.

Angegebene Querschnitte sind auf eine maximale Leitungslänge von 80m ausgelegt.
Sollte diese Länge überschritten werden, muss dies vom Unternehmer der Fachbauleitung
mitgeteilt werden. Bei jeglichen Dimensionierungen sind die aktuellen Normen zu berücksichtigen.

Rohre:

- Nicht gekennzeichnete Rohre sind mit M25 oder höher auszuführen.
- KRFWG sind über oder um die Sanitärabwasserleitungen zu führen!

Einlagen:

- Dosenabstände in Wohnungstrennwänden sind mittig mind. 30cm versetzt voneinander zu installieren.
- Höhenangaben von Einlasskästen beziehen sich immer auf deren Mitte.

Brand, Not:

- Notlichtinstallationen EI60/FE180
- Notbel. Wandmontage: oK-Tür +0.1m zu uK-Notleuchte
- Notbeleuchtungsinstallationen müssen einen Funktionserhalt von 60min aufweisen (E60) ausgenohmen letzter Brandabschnitt.
- Fluchtsteuerterminal-Taster +1 Einlasskasten für das Piktogramm.

Mettler + Partner AG
Hänggerstrasse 65
8037 Zürich

T +41 44 277 77 88
info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER +PARTNER
ELEKTROPLANUNG

Objekt:	**Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden**
Bauherrschaft:	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Architektur:	CBA Architekten AG ETH SIA, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

Vorprojekt

1. Obergeschoss
Elektroinstallationen
Stark- und Schwachstrom
VORABZUG

Mst. 1:100

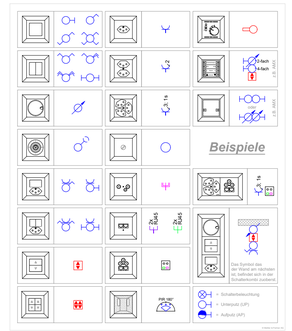
Datum: 05.11.2025 | aal

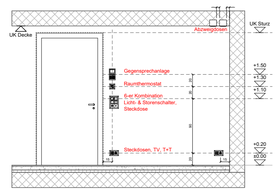
Plan-N°: 25026_1010_D_VOR

Format: 840 x 891 mm

	Korrekturen	
A	Grobkonzept Erschliessung	26.11.2025 | aal
B	Grobkonzept Erschliessung Variante 2	28.11.2025 | aal
C	Zwischenstand VP für Präsenation	26.01.2026 | aal
D	Neue Grundrisse hinterlegt	16.03.2026 | aal

Aufbau und Positionen der Schalter-, Steckdosenkombinationen





Elektrosymbollegende

Licht	Drucktaster UP, Drucktaster doppel AP	Leuchtdrucktaster UP/AP	Leuchttaster Steckdose T13 UP/AP	Lichtfühler UP/AP	Steckdosen T13 UP/AP
	Dimmer UP/AP	Res. Dose Gr.1 UP/AP	Bewegungsmelder 360° Decke	Bewegungsmelder 180° Wand UP/AP	Leuchtschalter Schema 1 UP/AP
	Schalter Schema 0 UP/AP	Schalter Schema 1 UP/AP	Schalter + Steckdose Gr.2 UP/AP	Schalter Schema 3 UP/AP	Schalter Schema 6 UP/AP
	Abzweigdose UP/AP	Drehschalter UP/AP	Kleinkombi (Sch1 + T13) Gr.1 UP/AP	Schlüsselschalter UP/AP	Anschluss
Leuchten	Lampenstelle Decke/Wand	Einbau-Leuchte Boden/Wand/Decke	Aufbau-Leuchte Boden/Wand/Decke	Pendel-Leuchte Decke	
Kanal	Kanal, Trasse	Niveauänderung unten>oben / oben>unten	Unterflurkanal	Bodendose	Brüstungskanal
Notlicht	Notlicht Anschluss	Einbau-Leuchte Not Decke	Aufbau-Leuchte Not Wand	Notleuchte FL	
	Piktogramm / -würfel	Notleuchte LED Decke UP / Wand AP	Blitzleuchte		
Kraft	Schalter UP, Schalter AP 3-polig	Schlüsselschalter UP/AP	Notaus-Taster UP/AP	Drehschalter UP/AP	
	Steckdosen Kraft UP/AP	Motor	Storenschalter 1-/ 2-fach		
Erdung	Erdanschlusspunkt	Anschluss an bestehenden Fundamenterder	Potentialausgleich Erdungsschiene	Trennstelle Boden	Anschluss Blitzschutz künstlich / natürlich
	Fangstange	Potentialanschlusspunkt	Trennklemme AP	Schlaufdose	Natürliche Blitzschutz Ableiter Dach unter Platten
Sonnerie	Sonnerietaster UP/AP	Türöffner	Aussensprechstelle / Video	Innensprechstelle / Video	Sonnerieglocke
Akustik	AUX Dose UP/AP	Akustik Regler UP/AP	Lautsprecher UP/AP	Tischsprechstelle / Mikrofon	Steuereinheit
Brand	Alarmtaster UP/AP	Schlüsselschalter UP/AP	Handfeuermelder	Brandmelder UP/AP	Linearmelder
	Trafo Türmagnet-Speisegerät	Brandfallbaustein	Türmagnet		
	FS Tableau	Brandmeldehorn	Indikator UP/AP	Blitzleuchte	
Zutritt	Interventionstaster (Fluchtbüroterminal)	Zutrittskontroller	Leseeinheit (Badge)	Codefeld	Bedienterminal (Touchpanel, Updateterminal Badge-Konfig.)
	Bewegungssensor	Türöffner	Glocke	Schlüsselkasten	Steuerzentrale
	Signalleuchte	Ersthilfekasten	Zeiterfassung	Schwesternruf HF Empfangseinheit	Schwesternruf Leseeinheit Select
Wertschutz	Codetastatur	Bedienstelle	Schlüsselschalter	Schlüsselkasten Schlüsseltresor	
	Glasbruchmelder	Magnet- und Riegelkontakt	Bewegungsmelder	Alarmtaster	
	Horn	Blitzleuchte	Türöffner		
Zentralen	Schaltgerätekombination	Wohnungs-Verteiler	Verteiler aller Medien (RWA, BMZ, USV, NLZ, etc...)		
	Heizverteiler	Sanitärverteiler	Rack aller Medien (Audio, UKV, etc...)		
Diverses	Leerdosen Gr. 1 aller Medien	Schlaufdose UP aller Medien	Abzweigdosen UP/AP aller Medien	Steigleitungen oben/unten/durchgehend	Steigzone
	Bohrungen	Revisionsöffnung	Aussparung Decke/Boden	Aussparung Wand/-schlitz	
RWA	Taster UP/AP	Schlüsselschalter UP/AP	Temperaturfühler	RWA Horn	Motor
HLK	Raumthermostat	Heizungsfühler	CO-Fühler	CO-Warnleuchte	Motor-Ventilator
KNX/GLT	Wettersensor	Touchpanel	Touch-Schalter	KNX-Taster	KNX-Aktor Licht / Storen
CCTV	Bewegungsmelder UP/AP	Kamera 360°/120°	Konventionelle Kamera	Controll- / Touchpanel	
TV	TV Steckdosen UP/AP	TV Verstärker	TV Verteiler		
EDV/UKV/MM, FTTH	EDV Steckdosen UP/AP	Multimediadose	WLAN Antenne	Building entry point (BEP)	OTO-Dose
T+T	T+T Steckdose UP/AP	DECT-Antenne	Hausanschlusskasten		
Leitungen	Deckenleitungen	Bodenleitungen	Wandleitungen	Hohlraumleitungen	Aufputz- / Trasseleitungen



Allgemeine Bedingungen:

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu nehmen bzw. zu kontrollieren!
Bei Unstimmigkeiten ist die Fachbauleitung sofort zu informieren.
Alle Masse welche nicht spezifisch gekennzeichnet wurden, sind ab fertig Boden zu messen.

Die Pläne sind vom Unternehmer (Fachpersonal) auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.
Detailpläne (Architekt, Lieferant, Küchenplaner.. etc.) mit vermassten Apparaten gelten prioritär vor den Elektro-Apparate- oder Installationspläne.

Unterlagen von Dritten (wie Anlageschemata) sind auf deren Vollständig- und Richtigkeit zu prüfen und auszuführen.
Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
Jegliche Installationen sind gemäss den gültigen Vorschriften auszuführen.
Schaltgerätekombinationen sind gem. SN EN61439 einer Stückprüfung und einem Bauartnachweis zu unterziehen.
Die Nachweise sind unaufgefordert dem Elektroingenieur zu übergeben.

Angegebene Querschnitte sind auf eine maximale Leitungslänge von 80m ausgelegt.
Sollte diese Länge überschritten werden, muss dies vom Unternehmer der Fachbauleitung
mitgeteilt werden. Bei jeglichen Dimensionierungen sind die aktuellen Normen zu berücksichtigen.

Rohre:

- Nicht gekennzeichnete Rohre sind mit M25 oder höher auszuführen.
- KRFWG sind über oder um die Sanitärabwasserleitungen zu führen!

Einlagen:

- Dosenabstände in Wohnungstrennwänden sind mittig mind. 30cm versetzt voneinander zu installieren.
- Höhenangaben von Einlasskästen beziehen sich immer auf deren Mitte.

Brand, Not:

- Notlichtinstallationen EI60/FE180
- Notbel. Wandmontage: oK-Tür +0.1m zu uK-Notleuchte
- Notbeleuchtungsinstallationen müssen einen Funktionserhalt von 60min aufweisen (E60) ausgenohmen letzter Brandabschnitt.
- Fluchtsteuerterminal-Taster +1 Einlasskasten für das Piktogramm.

Mettler + Partner AG
Hänggerstrasse 65
8037 Zürich

T +41 44 277 77 88
info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER +PARTNER
ELEKTROPLANUNG

Objekt:	**Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden**
Bauherrschaft:	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Architektur:	CBA Architekten AG ETH SIA, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

Vorprojekt

Erdgeschoss
Elektroinstallationen
Stark- und Schwachstrom
VORABZUG

Mst. 1:100

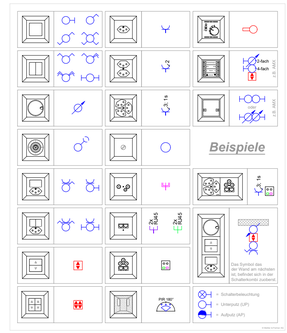
Datum: 05.11.2025 | aal

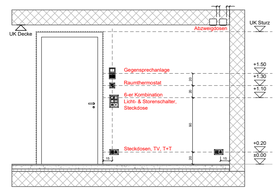
Plan-N°: 25026_1000_D_VOR

Format: 840 x 891 mm

	Korrekturen	
A	Grobkonzept Erschliessung	26.11.2025 | aal
B	Grobkonzept Erschliessung Variante 2	28.11.2025 | aal
C	Zwischenstand VP für Präsenation	26.01.2026 | aal
D	Neue Grundrisse hinterlegt	16.03.2026 | aal

Aufbau und Positionen der Schalter-, Steckdosenkombinationen





Elektrosymbollegende

Licht
- Drucktaster UP, Drucktaster doppel AP
- Leuchtdrucktaster UP/AP
- Leuchttaster Steckdose T13 UP/AP
- Lichtfühler UP/AP
- Steckdosen T13 UP/AP
- Dimmer UP/AP
- Res. Dose Gr.1 UP/AP
- Bewegungsmelder 360° Decke
- Bewegungsmelder 180° Wand UP/AP
- Leuchtschalter Schema 1 UP/AP
- Schalter Schema 0 UP/AP
- Schalter Schema 1 UP/AP
- Schalter + Steckdose Gr.2 UP/AP
- Schalter Schema 3 UP/AP
- Schalter Schema 6 UP/AP
- Abzweigdose UP/AP
- Drehschalter UP/AP
- Kleinkombi (Sch1 + T13) Gr.1 UP/AP
- Schlüsselschalter UP/AP
- Anschluss

Leuchten
- Lampenstelle Decke/Wand
- Einbau-Leuchte Boden/Wand/Decke
- Aufbau-Leuchte Boden/Wand/Decke
- Pendel-Leuchte Decke

Kanal
- Kanal, Trasse
- Niveauänderung unten>oben / oben>unten
- Unterflurkanal
- Bodendose
- Brüstungskanal

Notlicht
- Notlicht Anschluss
- Einbau-Leuchte Not Decke
- Aufbau-Leuchte Not Wand
- Notleuchte FL
- Piktogramm / -würfel
- Notleuchte LED Decke UP / Wand AP
- Blitzleuchte

Kraft
- Schalter UP, Schalter AP 3-polig
- Schlüsselschalter UP/AP
- Notaus-Taster UP/AP
- Drehschalter UP/AP
- Steckdosen Kraft UP/AP
- Motor
- Storenschalter 1-/ 2-fach

Erdung
- Erdanschlusspunkt
- Anschluss an bestehenden Fundamenterdung
- Potentialausgleich Erdungsschiene
- Trennstelle Boden
- Anschluss Blitzschutz künstlich / natürlich
- Fangstange
- Potentialanschlusspunkt
- Trennklemme AP
- Schlaufdose
- Natürliche Blitzschutz Ableiter Dach unter Platten

Sonnerie
- Sonnerietaster UP/AP
- Türöffner
- Aussensprechstelle / Video
- Innensprechstelle / Video
- Sonnerieglocke

Akustik
- AUX Dose UP/AP
- Akustik Regler UP/AP
- Lautsprecher UP/AP
- Tischsprechstelle / Mikrofon
- Steuereinheit

Brand
- Alarmtaster UP/AP
- Schlüsselschalter UP/AP
- Handfeuermelder
- Brandmelder UP/AP
- Linearmelder
- Trafo Türmagnet-Speisegerät
- Brandfallbaustein
- Türmagnet
- FS Tableau
- Brandmeldehorn
- Indikator UP/AP
- Blitzleuchte

Zutritt
- Interventionstaster (Fluchttasteruterminal)
- Zutrittskontroller
- Leseeinheit (Badge)
- Codefeld
- Bedienterminal (Touchwand) Updateterminal (Badge-Konfig.)
- Bewegungssensor
- Türöffner
- Glocke
- Schlüsselkasten
- Steuerzentrale
- Signaleuchte
- Erstehilfekasten
- Zeiterfassung
- Schweissrm.n/ Hif Empfangseinheit
- Schweissrm.n/ Leseeinheit Select

Wertschutz
- Codetastatur
- Bedienstelle
- Schlüsselschalter
- Schlüsselkasten Schlüsselresesor
- Glasbruchmelder
- Magnet- und Riegelkontakt
- Bewegungsmelder
- Alarmtaster
- Horn
- Blitzleuchte
- Türöffner

Zentralen
- Schaltgerätekombination
- Wohnungs-Verteiler
- Verteiler aller Medien (RWA, BMZ, USV, NLZ, etc...)
- Heizverteiler
- Sanitärverteiler
- Rack aller Medien (Audio, UKV, etc...)

Diverses
- Leerdosen Gr. 1 aller Medien
- Schlüsdöse UP aller Medien
- Abzweigdosen UP/AP
- Steigleitungen oben/unten/durchgehend
- Steigzone
- Bohrungen
- Revisionsöffnung
- Aussparung Decke/Boden
- Aussparung Wand/-schlitz

RWA
- Taster UP/AP
- Schlüsselschalter UP/AP
- Temperaturfühler
- RWA Horn
- Motor

HLK
- Raumthermostat
- Heizungsfühler
- CO-Fühler
- CO-Warnleuchte
- Motor-Ventilator

KNX/GLT
- Wettersensor
- Touchpanel
- Touch-Schalter
- KNX-Taster
- KNX-Aktor Licht / Storen

CCTV
- Bewegungsmelder UP/AP
- Kamera 360°/120°
- Konventionelle Kamera
- Controll- / Touchpanel

TV
- TV Steckdosen UP/AP
- TV Verstärker
- TV Verteiler

EDV/UKV/MM, FTTH
- EDV Steckdosen UP/AP
- Multimediadose
- WLAN Antenne
- Building entry point (BEP)
- OTO-Dose

T+T
- T+T Steckdose UP/AP
- DECT-Antenne
- Hausanschlusskasten

Leitungen
- Deckenleitungen
- Bodenleitungen
- Wandleitungen
- Hohlraumleitungen
- Aufputz- / Trasseleitungen

Allgemeine Bedingungen:

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu nehmen bzw. zu kontrollieren!
Bei Unstimmigkeiten ist die Fachbauleitung sofort zu informieren.
Alle Masse welche nicht spezifisch gekennzeichnet wurden, sind ab fertig Boden zu messen.

Die Pläne sind vom Unternehmer (Fachpersonal) auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.
Detailpläne (Architekt, Lieferant, Küchenplaner.. etc.) mit vermassten Apparaten gelten prioritär vor den Elektro-Apparate- oder Installationspläne.

Unterlagen von Dritten (wie Anlageschemata) sind auf deren Vollständig- und Richtigkeit zu prüfen und auszuführen.
Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
Jegliche Installationen sind gemäss den gültigen Vorschriften auszuführen.
Schaltgerätekombinationen sind gem. SN EN61439 einer Stückprüfung und einem Bauartnachweis zu unterziehen.
Die Nachweise sind unaufgefordert dem Elektroingenieur zu übergeben.

Angegebene Querschnitte sind auf eine maximale Leitungslänge von 80m ausgelegt.
Sollte diese Länge überschritten werden, muss dies vom Unternehmer der Fachbauleitung mitgeteilt werden. Bei jeglichen Dimensionierungen sind die aktuellen Normen zu berücksichtigen.

Rohre:

- Nicht gekennzeichnete Rohre sind mit M25 oder höher auszuführen.
- KRFWG sind über oder um die Sanitärabwasserleitungen zu führen!

Einlagen:

- Dosenabstände in Wohnungstrennwänden sind mittig mind. 30cm versetzt voneinander zu installieren.
- Höhenangaben von Einlasskästen beziehen sich immer auf deren Mitte.

Brand, Not:

- Notlichtinstallationen EI60/FE180
- Notbel. Wandmontage: oK-Tür +0.1m zu uK-Notleuchte
- Notbeleuchtungsinstallationen müssen einen Funktionserhalt von 60min aufweisen (E60) ausgenohmen letzter Brandabschnitt.
- Fluchtsteuerterminal-Taster +1 Einlasskasten für das Piktogramm.

Mettler + Partner AG
Hänggerstrasse 65
8037 Zürich

T +41 44 277 77 88
info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER +PARTNER
ELEKTROPLANUNG

Objekt:	**Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden**
Bauherrschaft:	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Architektur:	CBA Architekten AG ETH SIA, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

Vorprojekt

Erdgeschoss
Elektroinstallationen
Stark- und Schwachstrom
VORABZUG

Mst. 1:100

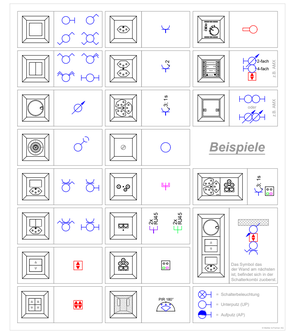
Datum: 05.11.2025 | aal

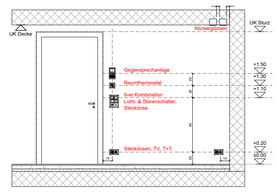
Plan-N°: 25026_1000_D_VOR

Format: 840 x 891 mm

	Korrekturen	
A	Grobkonzept Erschliessung	26.11.2025 | aal
B	Grobkonzept Erschliessung Variante 2	28.11.2025 | aal
C	Zwischenstand VP für Präsenation	26.01.2026 | aal
D	Neue Grundrisse hinterlegt	16.03.2026 | aal

Aufbau und Positionen der Schalter-, Steckdosenkombinationen





Elektrosymbollegende

Licht
Drucktaster UP, Drucktaster doppel AP; Leuchtdrucktaster UP/AP; Leuchttaster Steckdose T13 UP/AP; Lichtfühler UP/AP; Steckdosen T13 UP/AP
Dimmer UP/AP; Res. Dose Gr.1 UP/AP; Bewegungsmelder 360° Decke; Bewegungsmelder 180° Wand UP/AP; Leuchtschalter Schema 1 UP/AP
Schalter Schema 0 UP/AP; Schalter Schema 1 UP/AP; Schalter + Steckdose Gr.2 UP/AP; Schalter Schema 3 UP/AP; Schalter Schema 6 UP/AP
Abzweigdose UP/AP; Drehschalter UP/AP; Kleinkombi (Sch1 + T13) Gr.1 UP/AP; Schlüsselschalter UP/AP; Anschluss

Leuchten
Lampenstelle Decke/Wand; Einbau-Leuchte Boden/Wand/Decke; Aufbau-Leuchte Boden/Wand/Decke; Pendel-Leuchte Decke

Kanal
Kanal, Trasse; Niveauänderung unten>oben / oben>unten; Unterflurkanal; Bodendose; Brüstungskanal

Notlicht
Notlicht Anschluss; Einbau-Leuchte Not Decke; Aufbau-Leuchte Not Wand; Notleuchte FL
Piktogramm / -würfel; Notleuchte LED Decke UP / Wand AP; Blitzleuchte

Kraft
Schalter UP, Schalter AP 3-polig; Schlüsselschalter UP/AP; Notaus-Taster UP/AP; Drehschalter UP/AP
Steckdosen Kraft UP/AP; Motor; Storenschalter 1-/ 2-fach

Erdung
Erdanschlusspunkt; Anschluss an bestehenden Fundamenterdung; Potentialausgleich Erdungsschiene; Trennstelle Boden; Anschluss Blitzschutz künstlich / natürlich
Fangstange; Potentialanschlusspunkt; Trennklemme AP; Schlaufdose; Natürliche Blitzschutz Ableiter Dach unter Platten

Sonnerie
Sonnerietaster UP/AP; Türöffner; Aussensprechstelle / Video; Innensprechstelle / Video; Sonnerieglocke

Akustik
AUX Dose UP/AP; Akustik Regler UP/AP; Lautsprecher UP/AP; Tischsprechstelle / Mikrofon; Steuereinheit

Brand
Alarmtaster UP/AP; Schlüsselschalter UP/AP; Handfeuermelder; Brandmelder UP/AP; Linearmelder
Trafo Türmagnet-Speisegerät; Brandfallbaustein; Türmagnet
FS Tableau; Brandmeldehorn; Indikator UP/AP; Blitzleuchte

Zutritt
Interventionstaster (Fluchttsteuerterminal); Zutrittskontroller; Leseeinheit (Badge); Codefeld; Bedienterminal (Türsteuerung) Updateterminal (Badge-Konfig.)
Bewegungssensor; Türöffner; Glocke; Schlüsselkasten; Steuerzentrale
Signaleuchte; Erstehilfekasten; Zeiterfassung; Schweissmn.yl Hrf Empfangseinheit; Schweissmn.yl Leseeinheit Select

Wertschutz
Codetastatur; Bedienstelle; Schlüsselschalter; Schlüsselkasten Schlüsselresesor
Glasbruchmelder; Magnet- und Riegelkontakt; Bewegungsmelder; Alarmtaster
Horn; Blitzleuchte; Türöffner

Zentralen
Schaltgerätekombination; Wohnungs-Verteiler; Verteiler aller Medien (RWA, BMZ, USV, NLZ, etc...)
Heizverteiler; Sanitärverteiler; Rack aller Medien (Audio, UKV, etc...)

Diverses
Leerdosen Gr. 1 aller Medien; Schlüsdöse UP aller Medien; Abzweigdosen UP/AP; Steigleitungen oben/unten/durchgehend; Steigzone
Bohrungen; Revisionsöffnung; Aussparung Decke/Boden; Aussparung Wand/-schlitz

RWA
Taster UP/AP; Schlüsselschalter UP/AP; Temperaturfühler; RWA Horn; Motor

HLK
Raumthermostat; Heizungsfühler; CO-Fühler; CO-Warnleuchte; Motor-Ventilator

KNX/GLT
Wettersensor; Touchpanel; Touch-Schalter; KNX-Taster; KNX-Aktor Licht / Storen

CCTV
Bewegungsmelder UP/AP; Kamera 360°/120°; Konventionelle Kamera; Controll- / Touchpanel

TV
TV Steckdosen UP/AP; TV Verstärker; TV Verteiler

EDV/UKV/MM, FTTH
EDV Steckdosen UP/AP; Multimediadose; WLAN Antenne; Building entry point (BEP); OTO-Dose

T+T
T+T Steckdose UP/AP; DECT-Antenne; Hausanschlusskasten

Leitungen
Deckenleitungen; Bodenleitungen; Wandleitungen; Hohlraumleitungen; Aufputz- / Trassseleitungen

Allgemeine Bedingungen:

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu nehmen bzw. zu kontrollieren!
Bei Unstimmigkeiten ist die Fachbauleitung sofort zu informieren.
Alle Masse welche nicht spezifisch gekennzeichnet wurden, sind ab fertig Boden zu messen.

Die Pläne sind vom Unternehmer (Fachpersonal) auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.
Detailpläne (Architekt, Lieferant, Küchenplaner.. etc.) mit vermassten Apparaten gelten prioritär vor den Elektro-Apparate- oder Installationspläne.

Unterlagen von Dritten (wie Anlageschemata) sind auf deren Vollständig- und Richtigkeit zu prüfen und auszuführen.
Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
Jegliche Installationen sind gemäss den gültigen Vorschriften auszuführen.
Schaltgerätekombinationen sind gem. SN EN61439 einer Stückprüfung und einem Bauartnachweis zu unterziehen.
Die Nachweise sind unaufgefordert dem Elektroingenieur zu übergeben.

Angegebene Querschnitte sind auf eine maximale Leitungslänge von 80m ausgelegt.
Sollte diese Länge überschritten werden, muss dies vom Unternehmer der Fachbauleitung mitgeteilt werden. Bei jeglichen Dimensionierungen sind die aktuellen Normen zu berücksichtigen.

Rohre:

- Nicht gekennzeichnete Rohre sind mit M25 oder höher auszuführen.
- KRFWG sind über oder um die Sanitärabwasserleitungen zu führen!

Einlagen:

- Dosenabstände in Wohnungstrennwänden sind mittig mind. 30cm versetzt voneinander zu installieren.
- Höhenangaben von Einlasskästen beziehen sich immer auf deren Mitte.

Brand, Not:

- Notlichtinstallationen EI60/FE180
- Notbel. Wandmontage: oK-Tür +0.1m zu uK-Notleuchte
- Notbeleuchtungsinstallationen müssen einen Funktionserhalt von 60min aufweisen (E60) ausgenohmen letzter Brandabschnitt.
- Fluchtsteuerterminal-Taster +1 Einlasskasten für das Piktogramm.

Mettler + Partner AG
Hänggerstrasse 65
8037 Zürich

T +41 44 277 77 88
info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER +PARTNER
ELEKTROPLANUNG

Objekt:	**Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden**
Bauherrschaft:	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Architektur:	CBA Architekten AG ETH SIA, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

Vorprojekt

1. Untergeschoss
Elektroinstallationen
Stark- und Schwachstrom
VORABZUG

Mst. 1:100

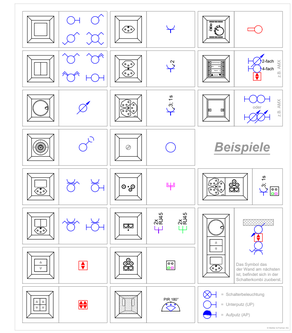
Datum: 05.11.2025 | aal

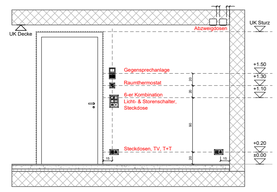
Plan-N°: 25026_1001_D_VOR

Format: 840 x 891 mm

	Korrekturen	
A	Grobkonzept Erschliessung	26.11.2025 | aal
B	Grobkonzept Erschliessung Variante 2	28.11.2025 | aal
C	Zwischenstand VP für Präsenation	26.01.2026 | aal
D	Neue Grundrisse hinterlegt	16.03.2026 | aal

Aufbau und Positionen der Schalter-, Steckdosenkombinationen





Elektrosymbollegende

Licht	Drucktaster UP, Drucktaster doppel AP	Leuchtdrucktaster UP/AP	Leuchttaster Steckdose T13 UP/AP	Lichtfühler UP/AP	Steckdosen T13 UP/AP
	Dimmer UP/AP	Res. Dose Gr.1 UP/AP	Bewegungsmelder 360° Decke	Bewegungsmelder 180° Wand UP/AP	Leuchtschalter Schema 1 UP/AP
	Schalter Schema 0 UP/AP	Schalter Schema 1 UP/AP	Schalter + Steckdose Gr.2 UP/AP	Schalter Schema 3 UP/AP	Schalter Schema 6 UP/AP
	Abzweigdose UP/AP	Drehschalter UP/AP	Kleinkombi (Sch1 + T13) Gr.1 UP/AP	Schlüsselschalter UP/AP	Anschluss
Leuchten	Lampenstelle Decke/Wand	Einbau-Leuchte Boden/Wand/Decke	Aufbau-Leuchte Boden/Wand/Decke	Pendel-Leuchte Decke	
Kanal	Kanal, Trasse	Niveauänderung unten>oben / oben>unten	Unterflurkanal	Bodendose	Brüstungskanal
Notlicht	Notlicht Anschluss	Einbau-Leuchte Not Decke	Aufbau-Leuchte Not Wand	Notleuchte FL	
	Piktogramm / -wo/rbei	Notleuchte LED Decke UP / Wand AP	Blitzleuchte		
Kraft	Schalter UP, Schalter AP 3-polig	Schlüsselschalter UP/AP	Notaus-Taster UP/AP	Drehschalter UP/AP	
	Steckdosen Kraft UP/AP	Motor	Storenschalter 1-/ 2-fach		
Erdung	Erdanschlusspunkt	Anschluss an bestehenden Fundamenterder	Potentialausgleich Erdungsschiene	Trennstelle Boden	Anschluss Blitzschutz künstlich / natürlich
	Fangstange	Potenzialanschlusspunkt	Trennklemme AP	Schlaufdose	Natürliche Blitzschutz Ableiter Dach unter Platten
Sonnerie	Sonnerietaster UP/AP	Türöffner	Aussensprechstelle / Video	Innensprechstelle / Video	Sonnerieglocke
Akustik	AUX Dose UP/AP	Akustik Regler UP/AP	Lautsprecher UP/AP	Tischsprechstelle / Mikrofon	Steuereinheit
Brand	Alarmtaster UP/AP	Schlüsselschalter UP/AP	Handfeuermelder	Brandmelder UP/AP	Linearmelder
	Trafo Türmagnet-Speisegerät	Brandfallbausteln	Türmagnet		
	FS Tableau	Brandmeldehorn	Indikator UP/AP	Blitzleuchte	
Zutritt	Interventionstaster (Fluchttreueterminal)	Zutrittskontroller	Leseeinheit (Badge)	Codefeld	Bedienterminal (Touchpanel) Up/Datenterminal (Badge-Konfig.)
	Bewegungssensor	Türöffner	Glocke	Schlüsselkasten	Steuerzentrale
	Signalleuchte	Erstehilfekasten	Zeiterfassung	Schwesternruf HF Empfangseinheit	Schwesternruf Leseeinheit Select
Wertschutz	Codetastatur	Bedienstelle	Schlüsselschalter	Schlüsselkasten Schlüsselresevoir	
	Glasbruchmelder	Magnet- und Riegelkontakt	Bewegungsmelder	Alarmtaster	
	Horn	Blitzleuchte	Türöffner		
Zentralen	Schaltgerätekombination	Wohnungs-Verteiler	Verteiler aller Medien (RWA, BMZ, USV, NLZ, etc...)		
	Heizverteiler	Sanitärverteiler	Rack aller Medien (Audio, UKV, etc...)		
Diverses	Leerdosen Gr. 1 aller Medien	Schlaufdose UP aller Medien	Abzweigdosen UP/AP aller Medien	Steigleitungen oben/unten/durchgehend	Steigzone
	Bohrungen	Revisionsöffnung	Aussparung Decke/Boden	Aussparung Wand/-schlitz	
RWA	Taster UP/AP	Schlüsselschalter UP/AP	Temperaturfühler	RWA Horn	Motor
HLK	Raumthermostat	Heizungsfühler	CO-Fühler	CO-Warnleuchte	Motor-Ventilator
KNX/GLT	Wettersensor	Touchpanel	Touch-Schalter	KNX-Taster	KNX-Aktor Licht / Storen
CCTV	Bewegungsmelder UP/AP	Kamera 360°/120°	Konventionelle Kamera	Controll- / Touchpanel	
TV	TV Steckdosen UP/AP	TV Verstärker	TV Verteiler		
EDV/UKV/MM, FTTH	EDV Steckdose UP/AP	Multimediadose	WLAN Antenne	Building entry point (BEP)	OTO-Dose
T+T	T+T Steckdose UP/AP	DECT-Antenne	Hausanschlusskasten		
Leitungen	Deckenleitungen	Bodenleitungen	Wandleitungen	Hohlraumleitungen	Aufputz- / Trasseeleitungen

Allgemeine Bedingungen:

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu nehmen bzw. zu kontrollieren!
Bei Unstimmigkeiten ist die Fachbauleitung sofort zu informieren.
Alle Masse welche nicht spezifisch gekennzeichnet wurden, sind ab fertig Boden zu messen.

Die Pläne sind vom Unternehmer (Fachpersonal) auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.
Detailpläne (Architekt, Lieferant, Küchenplaner.. etc.) mit vermassten Apparaten gelten prioritär vor den Elektro-Apparate- oder Installationspläne.

Unterlagen von Dritten (wie Anlageschemata) sind auf deren Vollständig- und Richtigkeit zu prüfen und auszuführen.
Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
Jegliche Installationen sind gemäss den gültigen Vorschriften auszuführen.
Schaltgerätekombinationen sind gem. SN EN61439 einer Stückprüfung und einem Bauartnachweis zu unterziehen.
Die Nachweise sind unaufgefordert dem Elektroingenieur zu übergeben.

Angegebene Querschnitte sind auf eine maximale Leitungslänge von 80m ausgelegt.
Sollte diese Länge überschritten werden, muss dies vom Unternehmer der Fachbauleitung mitgeteilt werden. Bei jeglichen Dimensionierungen sind die aktuellen Normen zu berücksichtigen.

Rohre:

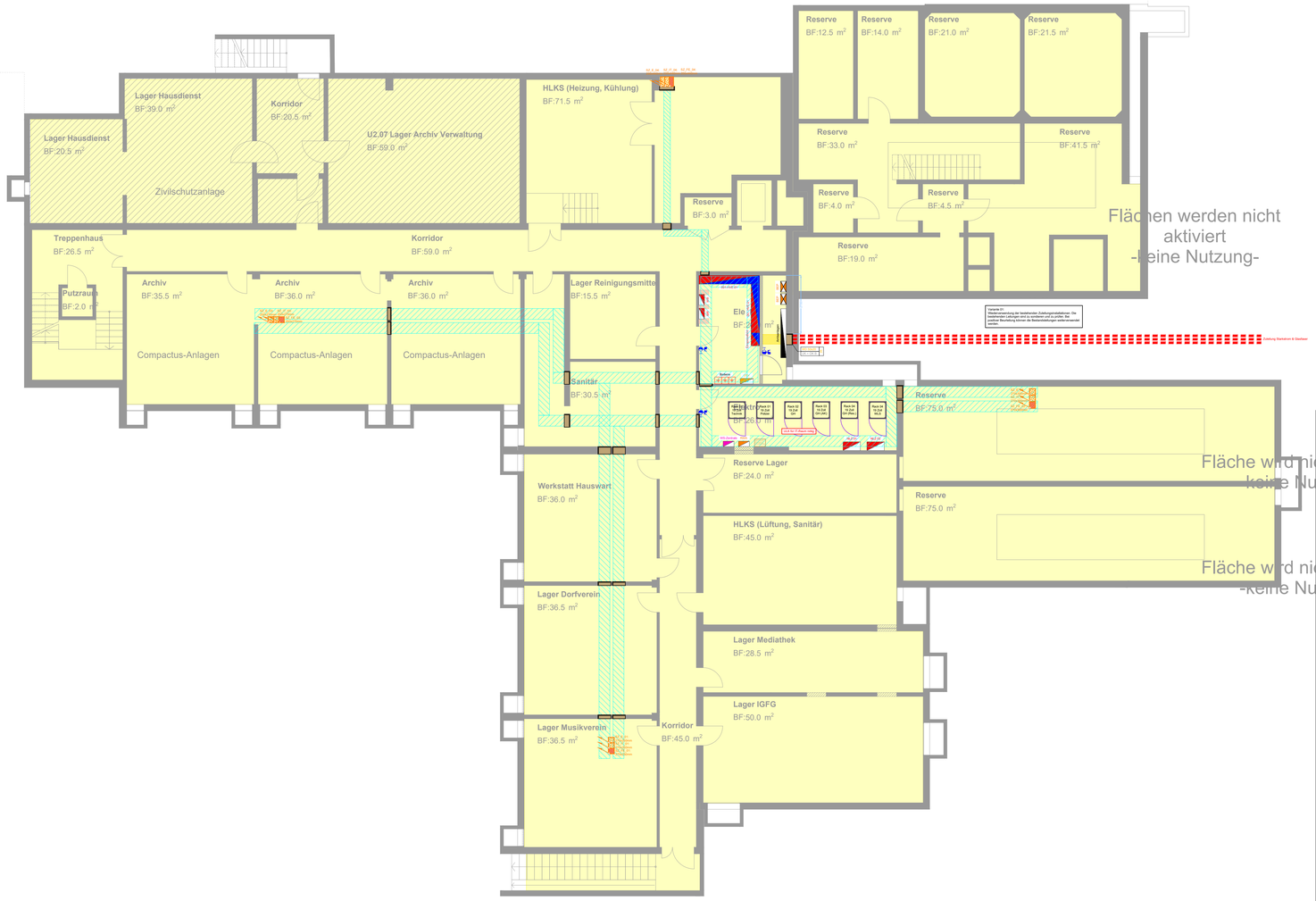
- Nicht gekennzeichnete Rohre sind mit M25 oder höher auszuführen.
- KRFWG sind über oder um die Sanitärabwasserleitungen zu führen!

Einlagen:

- Dosenabstände in Wohnungstrennwänden sind mittig mind. 30cm versetzt voneinander zu installieren.
- Höhenangaben von Einlasskästen beziehen sich immer auf deren Mitte.

Brand, Not:

- Notlichtinstallationen EI60/FE180
- Notbel. Wandmontage: oK-Tür +0.1m zu uK-Notleuchte
- Notbeleuchtungsinstallationen müssen einen Funktionserhalt von 60min aufweisen (E60) ausgenohmen letzter Brandabschnitt.
- Fluchtsteuerterminal-Taster +1 Einlasskasten für das Piktogramm.



Mettler + Partner AG
Hönggerstrasse 68
8037 Zürich

T +41 44 277 77 88
info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER +PARTNER
ELEKTROPLANUNG

Objekt:	**Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden**
Bauherrschaft:	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Architektur:	CBA Architekten AG ETH SIA, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

Vorprojekt

2. Untergeschoss
Elektroinstallationen
Stark- und Schwachstrom
VORABZUG

Mst. 1:100

Datum: 05.11.2025 | aal

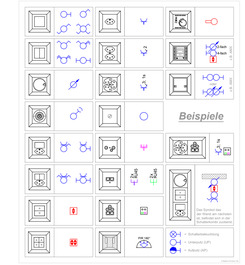
Plan-N°: 25026_1002_D_VOR

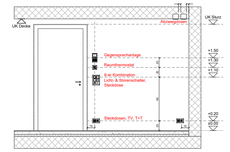
Format: 1050 x 594 mm

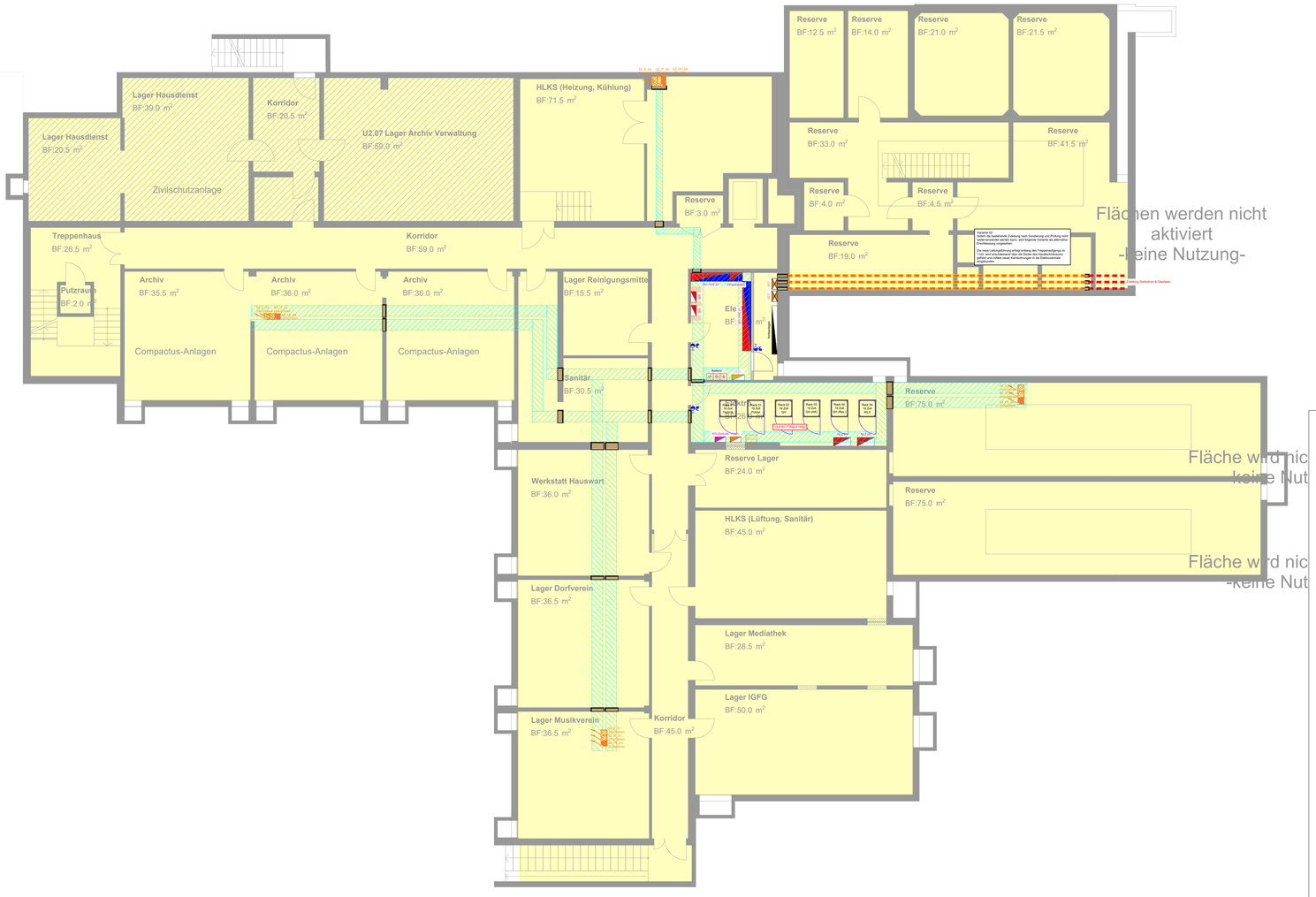
Korrekturen

A	Grobkonzept Erschliessung	26.11.2025 | aal
B	Grobkonzept Erschliessung Variante 2	28.11.2025 | aal
C	Zwischenstand VP für Präsenation	26.01.2026 | aal
D	Neue Grundrisse hinterlegt	16.03.2026 | aal

Aufbau und Positionen der Schalter-, Steckdosenkombinationen




UK Decke
UK Boden
Abzweigdose
Steigrohr/-schiene
Rundfunkrohr
Evt. Kombigitter Lichte & Steckdose/Netz-Steckdose
Steckdose, SV, T/T
1.5
2.5
2.5
1.5
1.5
1



Allgemeine Bedingungen:

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu nehmen bzw. zu kontrollieren!
Bei Unstimmigkeiten ist die Fachbauleitung sofort zu informieren.
Alle Masse welche nicht spezifisch gekennzeichnet wurden, sind ab fertig Boden zu messen.

Die Pläne sind vom Unternehmer (Fachpersonal) auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.
Detailpläne (Architekt, Lieferant, Küchenplaner.. etc.) mit vermassten Apparaten gelten prioritär vor den Elektro-Apparate- oder Installationspläne.

Unterlagen von Dritten (wie Anlageschemata) sind auf deren Vollständig- und Richtigkeit zu prüfen und auszuführen.
Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
Jegliche Installationen sind gemäss den gültigen Vorschriften auszuführen.
Schaltgerätekombinationen sind gem. SN EN61439 einer Stückprüfung und einem Bauartnachweis zu unterziehen.
Die Nachweise sind unaufgefordert dem Elektroingenieur zu übergeben.

Angegebene Querschnitte sind auf eine maximale Leitungslänge von 80m ausgelegt.
Sollte diese Länge überschritten werden, muss dies vom Unternehmer der Fachbauleitung mitgeteilt werden. Bei jeglichen Dimensionierungen sind die aktuellen Normen zu berücksichtigen.

Rohre:

- Nicht gekennzeichnete Rohre sind mit M25 oder höher auszuführen.
- KRFWG sind über oder um die Sanitärabwasserleitungen zu führen!

Einlagen:

- Dosenabstände in Wohnungstrennwänden sind mittig mind. 30cm versetzt voneinander zu installieren.
- Höhenangaben von Einlasskästen beziehen sich immer auf deren Mitte.

Brand, Not:

- Notlichtinstallationen EI60/FE180
- Notbel. Wandmontage: oK-Tür +0.1m zu uK-Notleuchte
- Notbeleuchtungsinstallationen müssen einen Funktionserhalt von 60min aufweisen (E60) ausgenohmen letzter Brandabschnitt.
- Fluchtsteuerterminal-Taster +1 Einlasskasten für das Piktogramm.

Mettler + Partner AG
Hönggerstrasse 68
8037 Zürich

T +41 44 277 77 88
Info@mettlerpartner.ch
www.mettlerpartner.ch

METTLER +PARTNER
ELEKTROPLANUNG

Objekt:	**Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden**
Bauherrschaft:	Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
Architektur:	CBA Architekten AG ETH SIA, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

Vorprojekt

2. Untergeschoss
Elektroinstallationen
Stark- und Schwachstrom
VORABZUG

Mst. 1:100

Datum: 05.11.2025 | aal

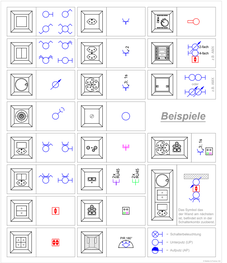
Plan-N°: 25026_1002_D_VOR

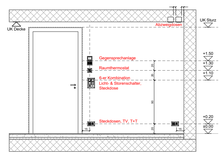
Format: 1050 x 594 mm

Korrekturen

A	Grobkonzept Erschliessung	26.11.2025 | aal
B	Grobkonzept Erschliessung Variante 2	28.11.2025 | aal
C	Zwischenstand VP für Präsenation	26.01.2026 | aal
D	Neue Grundrisse hinterlegt	16.03.2026 | aal

Aufbau und Positionen der Schalter-, Steckdosenkombinationen





Elektrosymbollegende

Licht
Drucktaster UP, Druckteiler doppel AP
Dimmer UP/AP
Schalter Schema 0 UP/AP
Abzweigdose UP/AP
Leuchtdrucktaster UP/AP
Res. Dose Gr 1 UP/AP
Schalter Schema 1 UP/AP
Schalter Schema 2 UP/AP
Drehschalter UP/AP
Leuchtfeld Steckdose T13 UP/AP
Bewegungsmelder 360° Decke
Schalter + Steckdose Gr 2 UP/AP
Klarikanta (Sch1 + T13) Gr 1 UP/AP
Lichtfühler UP/AP
Bewegungsmelder 180° Wand UP/AP
Schalter Schema 3 UP/AP
Schliesszylinder UP/AP
Steckdosen T13 UP/AP
Leuchtschalter Schema 1 UP/AP
Schalter Schema 6 UP/AP
Anschluss

Leuchten
Lampenstelle Decke/Wand
Einbau-Leuchte Boden/Wand/Decke
Aufbau-Leuchte Boden/Wand/Decke
Pendel-Leuchte Decke

Kanal
Kanal, Trasse
Niveauänderung unterirdisch / überirdisch
Unterflurkanal
Bodendose
Brüstungskanal

Notlicht
Notlicht Anschluss
Piktogramm / warfel
Einbau-Leuchte Not Decke
Notleuchte LED Decke UP / Wand AP
Aufbau-Leuchte Not Wand
Blitzleuchte
Notleuchte FL

Kraft
Schalter UP, Schalter AP 3-polig
Steckdosen Kraft UP/AP
Schliesszylinder UP/AP
Motor
Notaus-Taster UP/AP
Störenschalter 1-/ 2-fach
Drehschalter UP/AP

Erdung
Erdanschlusspunkt
Fangstange
Anschluss an bestehenden Fundamenterdz
Potenzialausgleich Erdungsschiene
Potenzialanschlusspunkt
Trennstelle Boden
Trennleiste AP
Schlaufdose
Anschluss Blitzschutz künstlich / natürlich
Natürliche Blitzschutz Ableiter Dach unter Platten

Sonnerie
Sonnerietaster UP/AP
Türöffner
Aussensprechstelle / Video
Innensprechstelle / Video
Sonnerieglocke

Akustik
AUX Dose UP/AP
Akustik Regler UP/AP
Lautsprecher UP/AP
Tischsprechstelle / Mikrofon
Steuereinheit

Brand
Alarmtaster UP/AP
Trafo Türmagnet-Spulenantrieb
FS Tableau
Schliesszylinder UP/AP
Brandfallbausteln
Brandmeldehorn
Handfeuermelder
Tormagnet
Indikator UP/AP
Brandmelder UP/AP
Blitzleuchte
Lineamelder

Zutritt
Interventionstaster (Fluchttreuterterminal)
Bewegungssensor
Signalleuchte
Zutrittskontroller
Türöffner
Erstehilfekasten
Leseeinheit (Badge)
Glocke
Zeiterfassung
Codefeld
Schlüsselkasten
Schwellenkontf HIF Empfängereinheit
Bedienterminal (Türsteuer) Updateterminal (Badge-Archiv)
Steuerzentrale
Schwellenkontf Leseeinheit Select

Wertschutz
Codetastatur
Glasbruchmelder
Horn
Bedienteile
Magnet- und Riegelkontakt
Blitzleuchte
Schliesszylinder
Bewegungsmelder
Türöffner
Schliesskasten Schliessattrappe
Alarmtaster

Zentralen
Schaltgerätekombination
Heizverteiler
Wohnungs-Verteiler
Sanitärverteiler
Verteiler aller Medien (RWA, BMZ, USV, NLZ, etc...)
Rack aller Medien (Audio, UKV, etc...)

Diverses
Leerdosen Gr. 1 aller Medien
Bohrungen
Schlitz/Stösse UP aller Medien
Revisionsöffnung
Abzweigdosen UP/AP aller Medien
Aussparung Decke/Boden
Siegelungen gleichstromberührgefahrend
Aussparung Wand-schlitz
Siegicone

RWA
Taster UP/AP
Schliesszylinder UP/AP
Temperaturfühler
RWA Horn
Motor

HLK
Raumthermostat
Heizungsfühler
CO-Filfühler
CO-Warnleuchte
Motor-Ventilator

KNX/GLT
Wettersensor
Touchpanel
Touch-Schalter
KNX-Taster
KNX-Aktor Licht / Storen

CCTV
Bewegungsmelder UP/AP
Kamera 360°/120°
Konventionelle Kamera
Controll- / Touchpanel

TV
TV Steckdosen UP/AP
TV Verstärker
TV Verteiler

EDV/UKV/MM, FTTH
EDV Steckdosen UP/AP
Multimediadose
WLAN Antenne
Building entry point (BEP)
OTO-Dose

T+T
T+T Steckdose UP/AP
DECT-Antenne
Hausanschlusskasten

Leitungen
Deckenleitungen
Bodenleitungen
Wandleitungen
Hohlraumleitungen
Aufputz- / Trassenleitungen

Anhang

05 Bauphysik

- 2026.01.22 Gemeindehaus Fällanden Bauphysikalisches-Bauakustisches Konzept komplett

Sanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden

braunerothR

Bauphysikalisches und bauakustisches Konzept

2te Version vom 22. Januar 2026

Auftragsgeber

Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden

Architekt

CBA Architekten Architekten AG
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich

Sanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden

Bauphysikalisches und bauakustisches Konzept
2te Version vom 22. Januar 2026

1.	**Grundlagen**	**1**
1.1.	**Bauprojekt**	**1**
1.1.1.	Kurzbeschrieb	1
1.2.	**Anforderungen**	**1**
1.2.1.	Energiestandard / Label	1
1.2.2.	Raumluftqualität	2
1.2.3.	Thermische Behaglichkeit	2
1.2.4.	Feuchteschutz	2
1.2.5.	Bauakustik	2
1.2.6.	Vibration	3
1.3.	**Förderbeiträge**	**3**
2.	**Bauteile und Anschlüsse**	**3**
2.1.	**Aussenbauteile (thermische Gebäudehülle und ausserhalb)**	**3**
2.1.1.	Thermische Gebäudehülle	3
2.1.1.1.	Verlauf	3
2.1.1.2.	Luftdichtheit	3
2.1.1.3.	Abklebung von Bauteilanschlüssen	3
2.1.1.4.	Opake Bauteile	3
2.1.1.5.	Fenster und Oblichter	4
2.1.1.6.	Dachausstieg/Dachoblicht	4
2.1.1.7.	Fensterbank	4
2.1.1.8.	Sommerlicher Wärmeschutz	4
2.1.1.9.	Türen in der thermischen Gebäudehülle	5
2.1.1.10.	Tiefgarage	5
2.1.1.11.	Nebenräume	6
2.2.	**Innenbauteile**	**6**
2.2.1.	Luftdichtheit	6
2.2.2.	Zugangstüren	6
2.2.2.1.	Schiebetüren	6
3.	**Haustechnische Installationen**	**6**
3.1.	**Allgemein**	**6**
3.1.1.	Steigschächte	6
3.1.2.	Wanddurchführungen	7
3.2.	**Sanitärinstallationen**	**7**
3.2.1.	Sanitärleitungen	7

Sanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden

Bauphysikalisches und bauakustisches Konzept
2te Version vom 22. Januar 2026

3.2.1.1.	Fallleitungen	7
3.2.1.2.	Fallstrangentlüftung	7
3.2.1.3.	Kaltwasserleitungen	7
3.2.2.	Sanitärapparate	8
3.3.	**Heizungsinstallationen**	**8**
3.3.1.	Heizzentrale	8
3.4.	**Lüftungsinstallationen**	**8**
3.4.1.	Lüftungszentrale	8
3.4.2.	Luftverteilung	8
3.4.2.1.	Lüftungskanäle	8
3.4.2.2.	Beurteilungspegel für nicht Wohnbauten	9
3.4.3.	Nasszellenabluft	9
3.5.	**Elektroinstallationen**	**9**
3.5.1.	Allgemein	9
3.5.1.1.	Kabeltrassen	9
3.5.2.	Installationen in Massivbau	9
3.5.2.1.	Erschliessung in Wänden	9
3.5.3.	Installationen in Leichtbau	9
3.6.	**Solarpanelen und Photovoltaikanlagen**	**10**
4.	**Raumakustik**	**10**
5.	**Anhang**	**10**

Sanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden

Bauphysikalisches und bauakustisches Konzept
2te Version vom 22. Januar 2026

1. Grundlagen

- Das Gemeindehaus in Fällanden aus dem Jahre 1974 soll möglichst optimal saniert und für die nächsten 30-50 Jahre energetisch und ästhetisch ertüchtigt werden.

1.1. Bauprojekt

1.1.1. Kurzbeschrieb

- Ort: Fällanden , Nutzungen: Gemeindeverwaltung, Polizeistation, Bibliothek
- Verkehrsanschluss: öffentliche Busshaltestelle direkt an der Parzellengrenze zur Hauptstrasse
- Gebäude: 3 Geschosse über dem Terrain und zwei Untergeschosse mit Technikräumen und Archiv-/Lagerräume, Tiefgarage und Schutzraum
- Bauweise: Massivbau mit Sichtbetonfassade
- Lärmemissionen: Strassenlärm

1.2. Anforderungen

1.2.1. Energiestandard / Label

Wärmedämmung:

- Der winterliche Wärmeschutz muss mindestens den kantonalen Wärmedämmvorschriften entsprechen. Für den Kanton Zürich wird der Grenzwert gemäss SIA-Norm 380/1:2016 gefordert. Es sind die Anforderungen an den Heizwärmebedarf sowie an die spezifische Heizlast zu erfüllen.
  Die Gemeinde Fällanden (Bauherr) wünscht die Sanierung in Anlehnung an Minergie-P ECO umzusetzen. Eine Zertifizierung Minergie-P ist mit den heute vorgesehenen Massnahmen nach einer Vorprüfung nicht möglich. Es wurde mit der Bauherrschaft vereinbart alle möglichen opaken Bauteile mit einem U-Wert ≤0.12W/m2K (Vorgabenwert für Minergie-P) umzusetzen. Alle Bauteile welche nicht mit diesem U-Wert umzusetzen möglich sind, sollen so gut wie möglich und bauphysikalisch sinnvoll saniert/gedämmt werden.
  Wir empfehlen folgende Minergie-Anforderungen umzusetzen:
- Grenzwert mindestens Primäranforderungen der Gebäudehülle gem. SIA-Norm 380/1:2016.
- Lufterneuerung mittels kontrollierter Belüftung.
- Energie-Monitoring für Gebäude mit EBF ≥ 2'000m².
- Erneuerbare Energie für Raumwärme und Warmwasser.
- Mindestens Elektrolehrrohr für Elektromobilität von Elektrozentrale zu Parkplatz / Tiefgarage ziehen.
- Es sind ausschliesslich ECO-Produkte für die Sanierung zu verwenden (ohne Zertifizierung)
- Der sommerliche Wärmeschutz muss mindestens die Anforderungen der SIA 180:2014 erfüllen.

Endenergiebedarf und Eigenstromerzeugung bei Neubauten:

- Gemäss Energiegesetz/Energieverordnung des Kantons Zürich muss der benötigte Wärmebedarf mit erneuerbarer Energie gedeckt werden. Die Endenergie ist nachzuweisen.

Ersatz der Wärmeproduktion:

- Bei Ersatz der Wärmeproduktion sind ausschliesslich erneuerbare Energien einzusetzen.

1.2.2. Raumluftqualität

- Sämtliche Räume müssen natürlich oder mechanisch belüftet werden.
- Baumaterialien / Baustoffe im Innenraum sollen frei von halogenen Stoffen, HBCD, FCKW, Formaldehyd, Lösemittel, Bioziden, etc. sein.
- Der Eintrag von Radon in den Arbeitsbereich ist zu verhindern. (Räume mit längeren Aufenthaltsdauer)

1.2.3. Thermische Behaglichkeit

- Entlang der Aussenwände und Fenster besteht ein Temperaturgefälle. Dabei gilt gem. Norm SIA 180:2014 ein Aufenthaltsabstand zu Aussenwänden von 0.5m – zu Fenstern von 1.0m einzuhalten um die nötige Behaglichkeit der Personen zu gewähren.
- Für die Tätigkeit wird eine der Saison und Aktivität angepasste Bekleidung angenommen.
- Für einen optimalen Betrieb des Gebäudes empfiehlt es sich, zuhanden des Nutzers, eine spezifische Nutzerinformation zu erstellen, wie z.B. Regulierung der Raumheizung, richtiges Lüftungsverhalten (ohne mechanische Lüftung mit Stosslüften mind. 3 x täglich a ca. 5 Minuten), Nachtauskühlung im Sommer, Nutzung des Sonnenschutzes, etc.
- Der Haupteingang mit Empfang sollte wie bereits im Bestand mittels Windfangs und eventuell Warmluftschleier geplant werden.

1.2.4. Feuchteschutz

- Wärmebrücken sind auf das Minimum zu reduzieren/entschärfen.
- Bauteile sind innen dampfhemmend und nach aussen dampfdiffusionsoffen zu planen.
- Volumenstrom der mechanischen Lüftung in unbeheizten Räumen, soll während den Sommermonaten reduziert oder besser gar entfeuchtet werden, um Feuchteschäden infolge feucht warmer Aussenluft im kalten UG zu verhindern. Wir empfehlen in Keller Entfeuchtungsanlagen, welche direkt in Kanalisation entwässert, werden können.
- Zur Entschärfung der Feuchtesituation in unbeheizten Räumen, empfehlen wir diese mit 60mm Wärmedämmung oben und seitlich (Decke/Wände) einzupacken. In Tiefgaragen kann bei Akzeptanz von Feuchtstellen und Verfärbungen auf die Wärmedämmung an den Wänden verzichtet werden.
- Feuchteschutz bei Aussenbauteilen unter Terrain liegt im Fachbereich vom Bauingenieur.
- Beim Umbauten mit Fensterersatz, besteht Gefahr von Schimmelpilz und Oberflächenkondensat. Die Problematik besteht in der, durch die neuen Fenster erhöhte Luftdichtheit, bei gleichbleibendem Fortbestand der Wärmebrücken. Daher sind die vorgesehenen Innendämmungen möglichst so zu planen, damit die Wärmebrücken bauphysikalisch keine Bauschäden verursachen.
- Infolge der Architektur ist eine Aussenwärmedämmung an der Fassade nicht gewünscht. Die heutigen normativen Anforderungen könnten somit „nur“ mit einer Innenwärmedämmung erfüllt werden.

1.2.5. Bauakustik

- Aussenlärm = Mindestanforderungen gem. SIA 181:2020
- Nutzerinterner Innenlärm nach Anhang G, Stufe 1 Stufe 2 gemäss SIA 181:2020; Anhang G ist beim Normenwerk in Bearbeitung.
- Geräusche haustechnischer Anlagen = erhöhte Anforderungen gem. SIA 181:2020

1.2.6. Vibration

- Für Geräte, welche starke Vibrationen oder Körperschall emittieren, müssen spezielle Massnahmen (Lagerungen) umgesetzt werden.

1.3. Förderbeiträge

- Die Förderbeiträge in diesem Konzept beziehen sich "nur" auf die thermische Gebäudehülle. Weitere Fördermöglichkeiten, wie z.B. für Heizersatz, etc. können unter >> https://www.energiefranken.ch/de << abgerufen werden.
- Für Umbauten stehen Fördergelder aus dem Gebäudeprogramm und teilweise von den Gemeinden und Städten zur Verfügung. Eine Fördergeldabklärung muss noch erstellt werden.
- Ein Gesuch muss vor Baubeginn eingereicht werden mit dem Antragsformular auf der Webseite der Energieagentur Zürich.

---

2. Bauteile und Anschlüsse

2.1. Aussenbauteile (thermische Gebäudehülle und ausserhalb)

2.1.1. Thermische Gebäudehülle

2.1.1.1. Verlauf

- Wärmedämmung durchgehend lückenlos wo bei der Sanierung möglich.
-die Wärmebrücken müssen bei der Sanierung möglichst optimal gelöst werden. Bauschäden durch Feuchtigkeit müssen vermieden werden.

2.1.1.2. Luftdichtheit

- Die thermische Gebäudehülle muss bei der Sanierung warmseitig der Wärmedämmung luftdicht ausgeführt werden. Messungen werden nicht ausgeführt, jedoch muss die Luftdichtheit der thermischen Gebäudehülle gemäss SIA 180:2014 in jedem Fall gewährleistet werden.

2.1.1.3. Abklebung von Bauteilanschlüssen

- Bauteile der thermischen Gebäudehülle sind innen luft- und dampfdicht und aussen wind- und wasserdicht, jedoch dampfoffen zu planen.

2.1.1.4. Opake Bauteile

- Sämtliche opake Bauteilaufbauten mit den entsprechenden Anforderungen an Lambda und U-Werte, sind im angefügten Bauteilkatalog zu finden.
- Nachfolgend werden nur Bauteile beschrieben, die zum Bauteilkatalog zusätzliche Anmerkungen benötigen.

Aussenwand Fassade über Terrain:

- Die Innenwärmedämmung hat hohe Anforderungen an die Produkteauswahl (feuchteaktive und feuchtesperrende Systeme), an den Untergrund (gips- und farbenfrei) sowie an die Montage (hohlraumfrei, vollflächige Verklebung, dichte Anschlüsse und Stösse). In dieser Hinsicht sind die Anforderungen gem. Systemlieferant zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.1.5. Fenster und Oblichter

- Energetische Spezifikation Fassadenfenster: Uw-Wert≤ 0.9 W/m²K U-Wert Glas ≤ 0.6 W/m²K | g-Wert Glas ± 50% | U-Wert Rahmen ≤ 1.20 W/m²K U-Wert Rahmenverbreiterung ≤ 0.50 W/m²K
- Energetische Spezifikation Oblichter: Uw-Wert Element ≤ 0.9 W/m²K | g-Wert Glas ≤ 30% | Zarge (mind. 80mm WD)
- Der Lichttransmissionsgrad sollte ≥ 70% aufweisen, während die Lichtreflexion bei ≤ 15% liegen sollte.
- Hohlräume zw. Rahmen und Baukörper m. Mineralwolle o. Seidenzopf ausstopfen.
- Rahmenkanten unten (Schwelle) gegen steigende Feuchtigkeit schützen.
- Abdichtung gem. Anforderung oben «Abklebung von Bauteilanschlüssen».
- Raumhohe Fenster mit dampfdichter Abklebung aussen (z.B. FKS, PBD), müssen innen im Schwellenbereich zwingend dampfdicht (Sd ≥ 35 m) z.B. mittels SIGA Fentrim 330 grey o.glw. abgeklebt werden.
- Gedämmte Rahmenverbreiterungen sind wenn möglich mind. 40mm zu überdämmen.
- Rahmen und Rahmenverbreiterungen unten mit unverrottbarem Material ausführen.
- Aussenecksituationen bei Fenster sind durch den Fensterlieferanten hinsichtlich Oberflächenkondensat- und Schimmelpilzfreiheit nachzuweisen.
- Schallschutzanforderung Fenster inkl. Rahmenverbreiterung (Vordimensionierung):
  - Fenster EG – 2.OG R'w + Ctr ≥ 34dB[1]

2.1.1.6. Dachausstieg/Dachoblicht

- Wärmedämmung: U-Wert Element ≤ 0.90 W/m²K / g-Wert Glas ≤ 35 % / U-Wert Zarge (mind. 80mm WD) ≤ 0.50 W/m²K

2.1.1.7. Fensterbank

- Allfällige Metallfensterbänke mit Blechstärke von < 2.5mm unten mit Antidröhnmatte beschichtet.

2.1.1.8. Sommerlicher Wärmeschutz

Sonnenschutz:

- Ohne Nachweis mittels dynamischer Simulation, wird grundsätzlich überall ein aussenliegender Sonnenschutz benötigt. Einzig kleinere Dachoblichter oder Fenster im Treppenhaus und allenfalls in Nasszellen/Reduits sind von dieser Vorgabe befreit, wobei in diesen Fällen ein Sonnenschutzglas mit einem g-Wert von ≤ 35% berücksichtigt werden sollte.
- Montage aussenliegender Sonnenschutz schallentkoppelt und maximum 100mm vom Fenster entfernt.
- Windwiderstandsklasse (WK) 4 gemäss Norm SIA-Norm 342:2009, Anhang B.2. (eventuell reicht WK3 muss noch geprüft werden)
- Gesamtenergiedurchlassgrad total (Glas + Sonnenschutz) g-Werttotal ≤ 0.07

Nachtauskühlung:

- Neben dem aussenliegenden Sonnenschutz muss bei nicht gekühlten Räumen an heissen Tagen auch eine Nachtauskühlung, z.B. durch Fensterlüftung, möglich sein. Gemäss Norm SIA 180:2014 bedarf es für eine effiziente Nachtauskühlung eine Querschnittsfläche der Fensteröffnung von min. 5% der Bodenfläche.
- Mit einer kontrollierten Lüftung kann eine gesteuerte effiziente Nachtauskühlung erreicht werden

[1] Der R'w + Ctr bezeichnet das bewertete Bauschalldämmass. Für den Rw (Laborwert) vom Glas muss der Ctr, der Einbau / Nebenweg von ca. 3dB sowie der Scheibengrössenzuschlag dazugezählt werden.

2.1.1.9. Türen in der thermischen Gebäudehülle

- Ud-Wert ≤ 1.20 W/m²K
- Metalltüren zwingend mit thermisch getrennten Profilen.
- Hohlräume zw. Rahmen und Baukörper mit Mineralwolle o. Seidenzopf ausstopfen.
- Rahmenkanten unten allenfalls gegen steigende Feuchtigkeit schützen.
- Abdichtung gem. Anforderung oben «Abklebung von Bauteilanschlüssen».
- Raumhohe Aussentüren mit dampfdichter Abklebung aussen (z.B. FKS, PBD) müssen innen im Schwellenbereich zwingend dampfdicht abgeklebt werden.
- Schallschutzanforderung Türen inkl. Rahmenverbreiterung:
  - Aussentüren R'w + C ≥ 34dB[2]

2.1.1.10. Tiefgarage

Garagentor:
- Montage schallentkoppelt.
- Servicetüre mit Gummidichtung.

Rinnen:
- Rinnenroste sind zu verschrauben oder mittels Dämpfung Powerlock zu befestigen.

Ein- und Ausfahrt:
- Wand ab mind. 50cm über Boden schallabsorbierend mit Schallabsorptionsgruppe A2 nach (EN 1793-1:1997) z.B. ≥ 50mm Unitex SW light, Glasfaserkaschierte Mineralwolle (Typ SI-ANG von Süssmann), Lavabeton-Vorsätze (Typ FA-VERIT von MÜLLER-STEINAG ELEMENT AG), Pinta Phonestop etc.
- Decke schallabsorbierend mit Schallabsorptionsgruppe A2 nach (EN 1793-1:1997).
- Der Rillenbelag auf der Rampe kann zu unerwünschtem Körperschall in den nahegelegenen Wohnungen führen, weshalb ein möglichst feiner Rillenbelag (Besenstrich) gewählt werden sollte.

Garagendach:
- Bei Tiefgaragendächer die eine Erdüberdeckung von weniger als 50cm aufweisen, empfehlen wir eine Aussendämmung als Umkehrdach mit 6cm XPS + Roofmate MK-Trennlage.
- Wo in diesem Fall keine Aussendämmung möglich ist, kann auf der Unterseite mit 60mm Pinta Phonestop, Protthelith o.glw. gedämmt werden.

Garagenentlüftung:
- Entlüftungsschächte in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude sind absorbierend auszukleiden (mind. Schallabsorptionsgrad A2; z.B. soni RESIST UV) und Austrittsöffnungen sind, wenn immer möglich, lärmabgewandt auszurichten.

[2] Für den Rw (Laborwert) vom Türblatt muss der C sowie der Einbau / Nebenwege von ca. 8dB dazugezählt werden.

- Entlüftungsschächte welche durch das Gebäude über Dach geführt werden, sind mit Blechkanälen in gemauerten, einseitig verputzten und ausgeflockten Schächten zu führen.

2.1.1.11. Nebenräume

- Diverse Räume wie Tiefgarage, Keller, Technik, Veloräume etc., liegen im Untergeschoss ausserhalb der thermischen Gebäudehülle.
- Dem Feuchteschutz (siehe Abs. Feuchteschutz) ist Rechnung zu tragen.

2.2. Innenbauteile

2.2.1. Luftdichtheit

- Messung nicht zwingend erforderlich, jedoch muss die Luftdichtheit zwischen fremden Nutzern (Mietern) gewährleistet werden.

2.2.2. Zugangstüren

- Türe mit Anschlag (25mm), Dreipunkte-Verriegelung und Dreipunkteaufhängung.
- Stahlzargen sind hohlraumfrei mit Zargenmörtel auszufüllen. Blockrahmentüren sind nicht empfohlen.
- Hohlräume zwischen Rahmen und Baukörper mit Mineralwolle oder Seidenzopf ausstopfen.
- Schallschutzanforderung Türen inkl. Rahmen:
  - Erschliessung direkt zu Büros mindestens $R'w + C \geq 37dB$[3]

2.2.2.1. Schiebetüren

- Schallentkoppelte Montage (z.B. mit ISOROND/Schallschutzdübel) und Dämpfeinzug (z.B. SoftMove).
- Raumhohe Türen erfordern Deckeneinlagen bis zu 8cm (mit Bauingenieur klären).

3. Haustechnische Installationen

3.1. Allgemein

3.1.1. Steigschächte

- Diese werden hauptsächlich in Nebenräumen oder Erschliessung geplant und müssen geschossweise schalltechnisch abgeschottet werden (Betonieren / luftdichtes Weichschott). Deckendurchbrüche nur so gross wie notwendig / so klein wie möglich.
- Schachtwände in Nebenräumen sind aus mind. 100mm Backstein mind. einseitig verputzt, oder Ständer mit mind. 2x12.5mm GKP auszuführen.
- Schachtwände in Aufenthaltsbereichen sind aus mind. 150mm Backstein oder 120mm Kalksandstein, mind. einseitig verputzt, auszuführen.
- gemauert, auszuführen.
- Deckendurchdringungen müssen geschossweise schalltechnisch abgeschottet (betonieren / luftdichtes Weichschott) werden. Installationen sind weich vom Rohbau zu trennen.

[3] Für den Rw (Laborwert) vom Türblatt muss der C sowie der Einbau / Nebenwege von ca. 8dB dazugezählt werden.

- Steigschächte mit sanitären Fallleitungen sind im Schacht mit 30mm Mineralwolle auf mind. zwei (besser drei) Seiten, einer Ausflockung mind. 65 kg/m3 oder Geberit SilentPanel zu bedämpfen. Sollte der Steigschacht an einer Aussenwand liegen, ist wegen ungünstiger Taupunktverschiebung auf eine Ausflockung zu verzichten.
- Allfällige Revisionsöffnungen sind in Nebenräumen zu planen. Falls nicht möglich, müsse diese einen Schalldämmwert R'w+C von mind. 37 dB aufweisen (z.B. ProTECT Schachtfronten, Frank Türen Steigzonen/Elektrofronten etc.).

3.1.2. Wanddurchführungen

- Leitungen und Kanäle sind weich vom Rohbau zu trennen.
- Restliche Öffnungen sind auszumörteln oder satt mit Mineralwolle/Seidenzopf auszustopfen.
- Die vorhandenen Öffnungen sind beidseitig luftdicht zu verschliessen

3.2. Sanitärinstallationen

3.2.1. Sanitärleitungen

- Sämtliche Schmutz- und Dachwasserleitungen ab UG-Decke aus Geberit Silent-db20 - auch bei Bögen und Formstücken.
- Befestigung muss schallentkoppelt erfolgen = Rohrschellen mit Gummieinlage.
- Dachwasserleitungen müssen gegen Schwitzwasser gem. Sanitärplaner gedämmt werden. Ohne Angabe empfehlen wir mind. 19mm Armaflex (geschlossenzellig und Stösse abgeklebt).
- Bei Dachwasserfallleitungen gelten alle erwähnten Massnahmen bis zu einer Wassermenge von max. 2.3 l/s. Höhere Wassermengen bedingen höhere Schallschutzmassnahmen, welche mit uns im Detail geklärt werden müssen.

3.2.1.1. Fallleitungen

- Sämtliche Fallleitungen im Gebäude müssen auf ganze Länge mit 17mm Geberit Isol Flex umwickelt werden.
- Gedämmte Dachwasserleitungen im Gebäude müssen zusätzlich mit 17mm Geberit Isol Flex umwickelt werden.
- Etagen max. mit 30° Bögen, besser mit 15° Bögen.
- Umlenkbogen (2x45°) in Betondecke nach Fallleitung immer mit mind. 13mm Armaflex umwickeln und Betonunterdeckung in Aufprallzone ≥ 80mm.
- Umlenkbogen unter Decke oder in Holzbalkendeck sind im Bereich von Büro, Sitzungszimmer nicht zulässig. In Lärmunempfindlichen Räumen wie Korridore, WC, etc. sind die Leitungen 2.0m vor und nach dem Umlenkbogen mit Geberit Isol-Flex zu umwickeln und mit mind. 2x12.5mm GKP zu verkleiden. Der Hohlraum ist mit 60mm Mineralwolle zu belegen oder auszuflocken.
- Leitungsführungen in Trennwänden sind unbedingt zu vermeiden.

3.2.1.2. Fallstrangentlüftung

- Dunstrohre und Fallstrangentlüftungen in Schächten und Decken sind bis über Dach gemäss Angabe Sanitärplaner hinsichtlich Kondensats zu dämmen; Dämmung auf Warmseite dampfdicht.

3.2.1.3. Kaltwasserleitungen

- Kaltwasserleitungen in Gebäuden mit mehreren Geschossen (besonders im Hochhaus) können sich erwärmen und zu einem Qualitätseinbruch sowie Hygieneproblem führen.
- Die aktuellen Anforderungen bezüglich Wärmedämmung solcher Leitungen sind umzusetzen.

3.2.2. Sanitärapparate

- Apparate müssen körperschalldämmend montiert werden.
- Armaturen Geräuschgruppe 1.
- WC-Deckel sind mit Absenkautomatik zu planen.

3.3. Heizungsinstallationen

3.3.1. Heizzentrale

- Sämtliche Lärm und Körperschall generierenden Anlagen wie Wärmepumpen und dgl., müssen elastisch auf richtig dimensionierten Gummielementen oder Stahldruckfedern (z.B. HBT-ISOLASTIC-SN) gelagert werden; keine Wandmontage. Die Eigenfrequenz (vertikal) der Lagerung soll auf ca. 5 Hz abgestimmt sein.
- Weitere Anlagen wie Förder- und Zirkulationspumpen, Kompressoren, etc. müssen elastisch vom Rohbau getrennt werden; Schallschutzmontage.
- Keine starren Verbindungen zwischen Anlage und Rohbau (schalltechnische Kompensatoren).

3.4. Lüftungsinstallationen

3.4.1. Lüftungszentrale

- Sämtliche Lärm und Körperschall generierenden Anlagen müssen elastisch auf richtig dimensionierten Gummielementen oder Stahldruckfedern (z.B. HBT-ISOLASTIC-SN) gelagert werden; keine Wandmontagen. Die Eigenfrequenz (vertikal) der Lagerung soll auf ca. 5 Hz abgestimmt sein.
- Keine starren Verbindungen zwischen Anlage und Rohbau, d.h. auch Kanäle müssen schallentkoppelt montiert werden.
- Die Schallabstrahlung von Anlagen muss soweit reduziert werden, dass in den Büroräumen die Anforderungen an den Beurteilungspegel gemäss SIA Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden können.

3.4.2. Luftverteilung

3.4.2.1. Lüftungskanäle

- Die Befestigung der Lüftungsleitungen erfolgt schallentkoppelt.
- Bei durchlaufenden Lüftungskanäle über verschiedene Räume sind im Kanalnetz an geeigneter Stelle Schalldämpfer zu planen.
- Durchqueren Lüftungskanäle von der Technikzentrale zu den Wohnungen lärmige Räume wie z.B. die Tiefgarage, so müssen diese Kanäle mit einer Gipskiste eingekleidet werden: Mindestens 5cm Steinwolle um Kanal und 2x12.5mm Gipskarton-Verkleidung (u-förmig um Deckenkanal). Hohlräume mit Mineralwolle verfüllen.
- Durchlaufen Lüftungskanäle Schallschutztrennwände, sind im Bereich der Trennwand Schalldämpfer zu planen.
- Je nach Situation müssen die Kanäle mit einer Gipskiste aus 2x12.5mm Gipskarton + 50mm Mineralwolle eingepackt werden.
- Kurzschlüsse über gemeinsame Zu- und Abluftleitungen sind mit „Telefonie-Schalldämpfer“ zu unterbinden.

3.4.2.2. Beurteilungspegel für nicht Wohnbauten

Gemäss SIA Norm 181:2020 „Schallschutz im Hochbau" Absatz 3.4.1 sind folgende Beurteilungspegel im Raum einzuhalten:

Lärmempfindlichkeitsstufe:

mittel - LH 28 dB(A)	gering - LH 33 dB(A)
- Büro	- WC-Räume
- Situngszimmer	

3.4.3. Nasszellenabluft

- Kurzschlüsse über gemeinsame Zu- und Abluftleitungen sind mit „Telefonie-Schalldämpfer" zu unterbinden.
- Bei eventuellen Nachströmöffnungen sind die Anforderungen an den Schallschutz (Aussenlärm), an die Luftdichtheit der thermischen Gebäudehülle sowie an die thermische Behaglichkeit zu berücksichtigen.
- Im 1. UG befinden sich 2 Duschen für die Mitarbeiter. Diese Räume sind konstant mit Zu- und Abluft versorgt.

3.5. Elektroinstallationen

3.5.1. Allgemein

- Elektrorohre von warm nach kalt sind nach Kabeleinzug innen und aussen luftdicht zu verschliessen (z.B. mit dauerelastischem Kitt).

3.5.1.1. Kabeltrassen

- Trassennetz nur innerhalb derselben Nutzungseinheit.
- Sie sollten möglichst je Raum/Büro erschlossen werden.
- Unvermeidbare Durchdringungen bei Trennwänden sind möglichst klein zu halten, satt mit Steinwolle zu verfüllen und beidseits luftdicht zu verschliessen. Die Trassen sind im Bereich der Trennwand mindestens 10mm zu trennen.

3.5.2. Installationen in Massivbau

3.5.2.1. Erschliessung in Wänden

- Allfällige Erschliessung von oben, um Durchdringungen von Wandlagern zu vermeiden.
- Bei Erschliessungen von unten, müssen elastische Rohrpolster (z.B. HBT Isoline oder Pronouvo Prorohr o.ä.) verwendet werden.

3.5.3. Installationen in Leichtbau

- Installationen in Leichtbauwänden müssen mindestens 50cm voneinander versetzt angeordnet werden.
- In Leichtbauwänden sind Schallschutzdosen zu verwenden (luftdichte Abschottung zu Hohlraum).
- Gegenüberliegende Elektrodosen müssen zusätzlich mit unabhängigen Gipskisten hinterbaut werden (luftdichte Abschottung zu Hohlraum).

3.6. Solarpanelen und Photovoltaikanlagen

- Anlagen auf Dächern sind auf 10mm Gummigranulatmatte elastisch zu lagern (z.B. auf Regupol resist solar AK).
- PV-Anlagen oder Solarpanelen an Fassade müssen auf Kunststoffzwischenlagen montiert werden, um Knack-Geräusche bei Temperaturänderungen auszuschliessen.

4. Raumakustik

Um eine möglichst gute Raumakustik zu erhalten, sind im Minimum die nachstehenden Massnahmen umzusetzen. Genauere Angaben zur Raumakustik sind mit einer allfälligen Nachhallzeitberechnung zu berechnen.

Bei Arbeitsräumen ist das Arbeitsgesetz (Artikel 6), bezüglich Gesundheitsschutzes zu beachten. In der Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz werden die Anforderungen an die Raumakustik geregelt, die vom Arbeitgeber in allen Räumen, wo ständige Arbeitsplätze vorhanden sind, eingehalten werden müssen.
Im Besonderen ist darauf zu achten, dass auch der Tiefton genügend absorbiert wird, was heisst, dass Akustikdecken direkt unter Betondecken in der Regel ungenügend sind und diese mind. 10cm abzuhängen sind
Hinweis: bei überwiegend harten Oberflächen können Räume «hallig» wirken.

Raum	Massnahme
Bibliothek	70% der Decke absorbierend und weitere Massnahmen an Wänden und Mobiliar
Büros	70% der Decke absorbierend und weitere Massnahmen an Wänden und Mobiliar
Sitzung, Aufenthalt, Gruppenräume	70% der Decke absorbierend und weitere Massnahmen an Wänden und Mobiliar
Korridore	70% der Decke absorbierend
Eingangshalle	90% der Decke absorbierend (auf Wunsch Bauherr höhere Anforderung)
Polizeiräume	70% der Decke absorbierend und weitere Massnahmen an Wänden und Mobiliar

Winterthur, 22. Januar 2026

brauneroth AG
Heinzer Beat
Projektleiter Bauphysik / Bauakustik
CAS Bauphysik

Das bauphysikalische und bauakustische Konzept ist allen beteiligten Fachplanern zur Stellungnahme und zur Kenntnisnahme zuzustellen. Erforderliche Bereinigungen sollen dem Bauphysiker mitgeteilt werden. Die Vorgaben im Konzept müssen nach der Bereinigung in die Planung einfliessen. Die Fachplaner haben die Kenntnisnahme vom Konzept zu bestätigen.

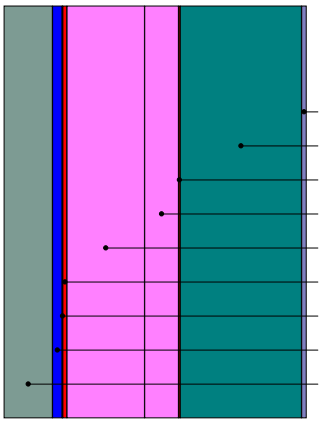
5. Anhang

Bauteilevorschläge der wichtigsten zu sanierenden Bauteile.

braune roth ag | Bauphysik und Akustik
Einfangstr. 14 - 8406 Winterthur | Rosengartenstr. 8 - 9404 Rorschacherberg
www.brauneroth.ch | info@brauneroth.ch

braunerothR

Objekt : Sanierung Gemeindehaus Fällanden

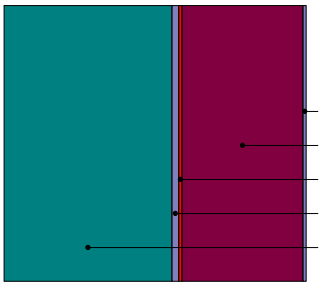


Baustoff < innen	d (cm)	λ (W/mK)	R (m²K/W)	μ (-)	Sd (m)
Innenputz	1.0	0.470	0.02	20.00	0.20
Betondecke Bestand	25.0	2.300	0.11	130.00	32.50
Dampfsperre/Bauzeitabd. EVA3.5 flam	0.3	0.230	0.02	628571.00	2200.00
PIR Gefälledämmplatte 2-12cm	7.0	0.027	2.59	120.00	8.40
PIR Alu	16.0	0.022	7.27	100000.00	16000.00
Dachhaut bituminös 2-lagig	0.8	0.230	0.04	50000.00	425.00
TPO Schutzbahn/Wurzelschutzbahn	0.1		0.00	155000.00	186.00
Drainage gem. System	2.0		0.00	180.00	3.60
Vegetationsschicht gem. System	10.0		0.00	0.00	0.00
total	62.3		10.05		

Bauelement : DA1 / Flachdach saniert / Nr: 303 / ID: 1893
U-Wert : 0.10 W/m²K
Gesamtgewicht: 752.3 kg/m²
Grauenergie (nre): 66.22 MJ/m²a

Sd: diffusionsäquiv. Luftschicht
hi/he = 10.0 / 25.0 W/m²K

R: Thermischer Widerstand
μ: Diffusionswiderstandszahl

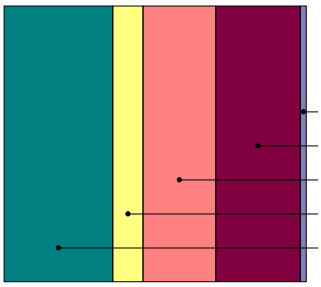


Baustoff < innen	d (cm)	λ (W/mK)	R (m²K/W)	μ (-)	Sd (m)
Beschichtung armiert, gem. System	0.5	0.470	0.01	20.00	0.10
Foamglas T3+ vollfl u. Stösse gekl.	18.0	0.036	5.00	1E06	180000.00
PC 56 Kleber vollfl. gem. System	0.5	0.230	0.02	40000.00	200.00
Innenputz bestehend zwing. gipsfrei	1.0	0.470	0.02	20.00	0.20
Sichtbetonwand wasserdicht Bestand	25.0	2.300	0.11	130.00	32.50
total	45.0		5.16		

Bauelement : WA1 / Fassade (Massivbau IWD Foamglas) / Nr: 2149 / ID: 1894
U-Wert : 0.19 W/m²K
Gesamtgewicht: 620.0 kg/m²
Grauenergie (nre): 19.21 MJ/m²a

Sd: diffusionsäquiv. Luftschicht
hi/he = 8.0 / 25.0 W/m²K

R: Thermischer Widerstand
μ: Diffusionswiderstandszahl

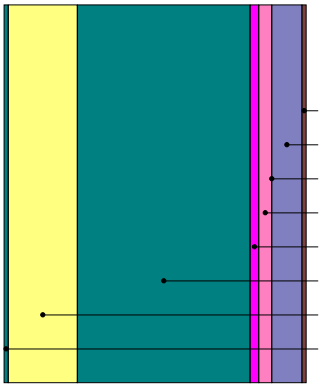


Baustoff < innen	d (cm)	λ (W/mK)	R (m²K/W)	μ (-)	Sd (m)
Innenputz	1.0	0.470	0.02	20.00	0.20
Foamglas T3+ vollfl u. Stösse gekl.	14.0	0.036	3.89	1E06	140000.00
Modulbackstein Bestand	12.0	0.440	0.27	6.00	0.72
Flumroc Dämmplatte Bestand	5.0	0.040	1.25	1.00	0.05
Sichtbeton wasserdicht Bestand	18.0	2.300	0.08	130.00	23.40
total	50.0		5.51		

Bauelement : WA2 / Fassade Zweischalenmauer saniert / Nr: 2150 / ID: 1899
U-Wert : 0.20 W/m²K (inkl. dU = 0.02 W/m²K)
Gesamtgewicht: 575.9 kg/m²
Grauenergie (nre): 20.68 MJ/m²a

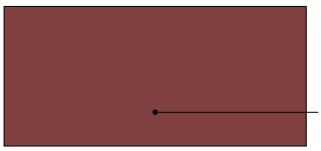
Sd: diffusionsäquiv. Luftschicht
hi/he = 8.0 / 25.0 W/m²K

R: Thermischer Widerstand
μ: Diffusionswiderstandszahl



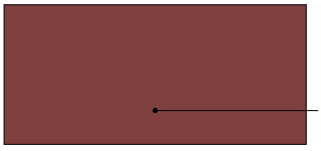
Baustoff < innen	d (cm)	λ (W/mK)	R (m²K/W)	μ (-)	Sd (m)
Bodenbelag neu	1.0	0.200	0.05	50.00	0.50
Unterlagsboden neu	7.0	1.500	0.05	20.00	1.40
PE-Folie 0.2mm, 15cm überlappt	0.0	0.220	0.00	250000.00	50.00
Glass Roll-T Type 4 od. glw.	3.0	0.032	0.94	1.00	0.03
PUR/PIR Alu od.glw.	2.0	0.024	0.83	60.00	1.20
Betondecke Bestand	40.0	2.300	0.17	130.00	52.00
Dämmschicht Unitex SW light Typ 2	16.0	0.034	4.71	1.00	0.16
Deckschicht Unitex	1.0	0.075	0.13	5.00	0.05
total	70.0		6.88		

Bauelement : BU1 / Boden zu unbeheizt (WD unten) / Nr: 497 / ID: 1897
U-Wert : 0.15 W/m²K (inkl. dU = 0.01 W/m²K) Sd: diffusionsäquiv. Luftschicht R: Thermischer Widerstand
Gesamtgewicht: 1077.0 kg/m² hi/he = 6.0 / 8.0 W/m²K μ: Diffusionswiderstandszahl
Grauenergie (nre): 37.65 MJ/m²a



Baustoff < innen	d (cm)	λ (W/mK)	R (m²K/W)	μ (-)	Sd (m)
Türblatt inkl. Rahmen	6.0	0.090	0.67	16.00	0.96
total	6.0		0.67		

Bauelement : TA / Türe zu aussen / Nr: 446 / ID: 1895
U-Wert : 1.20 W/m²K Sd: diffusionsäquiv. Luftschicht R: Thermischer Widerstand
Gesamtgewicht: 36.0 kg/m² hi/he = 8.0 / 25.0 W/m²K μ: Diffusionswiderstandszahl
Grauenergie (nre): 19.31 MJ/m²a



Baustoff < innen	d (cm)	λ (W/mK)	R (m²K/W)	μ (-)	Sd (m)
Türblatt inkl. Rahmen	6.0	0.100	0.60	16.00	0.96
total	6.0		0.60		

Bauelement : TU / Türe zu unbeheizt / Nr: 447 / ID: 1896
U-Wert : 1.30 W/m²K (inkl. dU = 0.12 W/m²K) Sd: diffusionsäquiv. Luftschicht R: Thermischer Widerstand
Gesamtgewicht: 36.0 kg/m² hi/he = 8.0 / 8.0 W/m²K μ: Diffusionswiderstandszahl
Grauenergie (nre): 19.31 MJ/m²a

Fenster

Abk.	Fenster Typ	U (W/m²K)	g-Wert	Glasanteil	U-Glas (W/m²K)	U-Rahmen (W/m²K)	U-Blendr. (W/m²K)	Ψ (W/mK)	Typ
FE1	Fenster saniert Uw-Wert =0.9W/m2K	0.90	-	0.700	0.60	1.20	1.20	0.030	Kunststoff

Anhang

06 Landschaftsarchitektur

- 25-96 Fällanden_Kurzbeschrieb_Bfrp_260612
- 25-96 Fällanden_VP EG 260324
- 25-96 Fällanden_VP UG 260324
- 25-96 Fällanden_VP Umgebung 260324
- Umgebung Kostenschätzung - 25-96_25-96_GKS_Gemeindehaus_Fällanden_rev260609

BLUM
FREI RAUM PLANUNG

25-96 Gemeindehaus Fällanden
Kurzbeschrieb

Als Grundlagen für den Beschrieb und die Kostenschätzung dienen folgende Pläne:
Vorprojekt Umgebung vom 24.03.2026 M1:200

Umgebung - Konzept
Der Platz vor dem Gemeindehaus wird mit einer neuen großzügigen Treppen- und Rampenanlage von der Straße erschlossen. Der heutige unstrukturierte Gemeindehausplatz wird mit dem Belag und neuen Bäumen zoniert und aufgewertet. Der Hochwertige Betonplattenbelag führt zum Haupteingang des Gemeindehauses sowie dem Zugang der neuen Bibliothek. Eine Platzintarsie mit sickerfähigem Pflasterbelag und neuen, erhöhten Sitzinseln mit Baumpflanzungen bilden die Fläche für den Markt. Der bestehende Brunnen wird versetzt und ins Zentrum gerückt.
Zur Wigartenstrasse hin wird durch den einfacheren und direkten Treppenzugang die Orientierung verbessert.

Die rückwertige Parkfläche wird mit der Grünfläche rund um das Gemeindehaus verbunden und erhält eine gemeinsame Gestaltung. Die Fläche wird dadurch vergrössert und optimiert. Neue Spiel- und Sitzmöglichkeiten geschaffen, der Mensabereich mit Grill und Pergola aufgewertet.

Entlang der Wigartenstrasse werden die Parkplätze neu angeordnet. Die Trottoirbereiche übersichtlicher gestaltet.

Die bestehenden Gehölze werden größtmöglich erhalten und mit zusätzlichen Hochstammbäumen ergänzt. Strauch und Staudenflächen attraktiveren die Freiräume und tragen zu einem ökologischeren Areal bei.

1. Allgemeine Schnittstellen

Werkleitungen und Schächte:

Sämtliche Werkleitungen und Schächte (exkl. Elektroschlaufschächten) werden bauseits erstellt.

Gebäude, Dachflächen

Allfällige Dachsanierungen und Dachbegrünungen: inkl. Substrat und Ansaat sind nicht in den Umgebungskosten enthalten. Weitere Abklärungen zu Sanierungsmassnahmen sind im BP zu leisten. Lichtschächte inkl. Nebenarbeiten werden bauseits erstellt.

Beleuchtung:

Aussenbeleuchtung: allfällige Pollerleuchten werden bauseits geliefert und erstellt. Beim Gemeindehausplatz wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Leuchten weiterverwendet werden können.
Die Fundamente und Leitungsgräben werden durch den Gartenbauer erstellt.

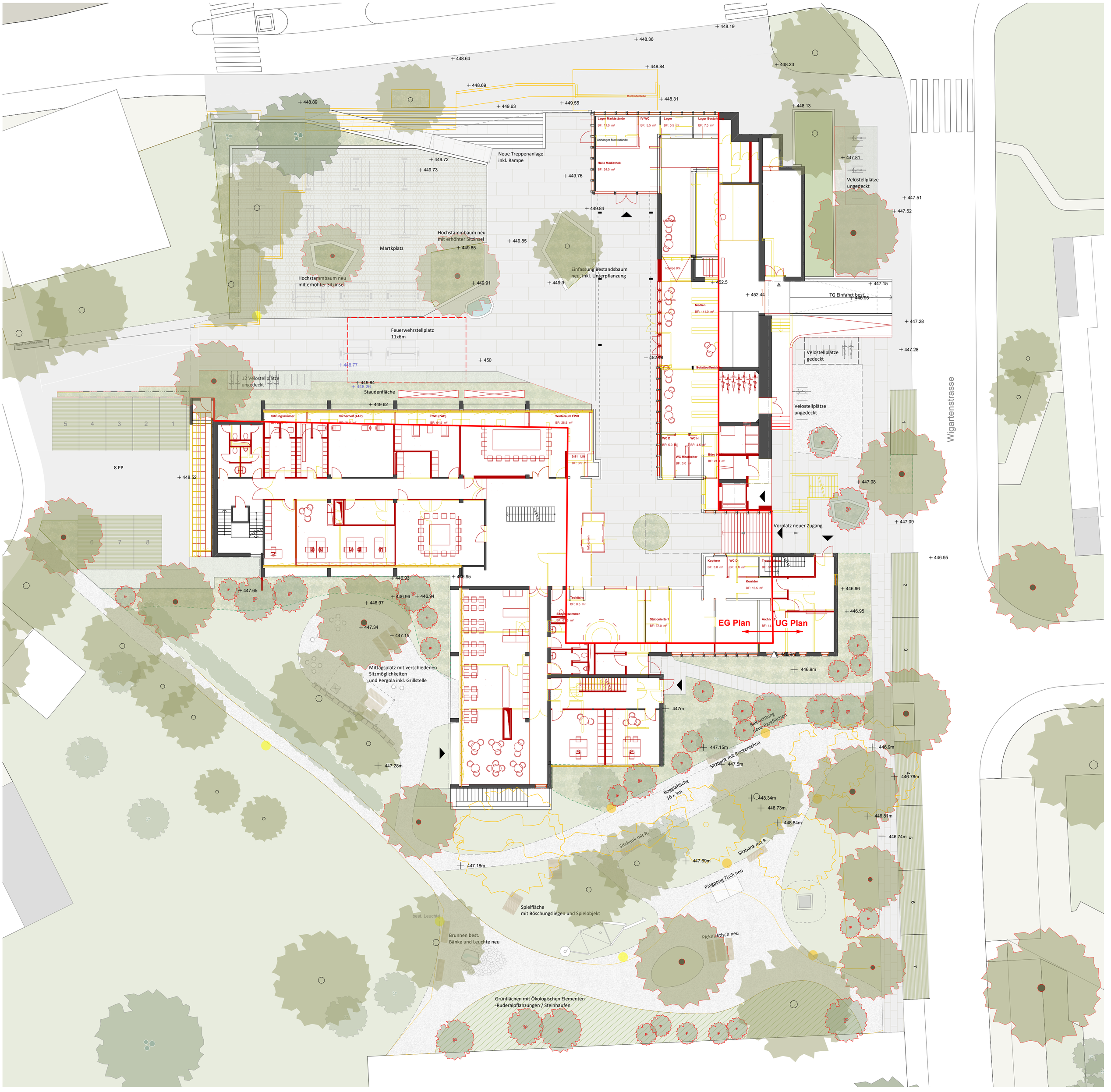
Schnittstelle Tiefgargendecke: Die Abdichtung und der Wurzelschutz werden bauseits erstellt die Fundationsschichten und Beläge bzw. Begrünungen sind vom Gartenbauer auszuführen.

BLUM
FREI RAUM PLANUNG

Gemeindehaus Fällanden
Haldenbergstrasse 23, 8266 Steckborn

Vorprojekt Umgebung

Situation 1/200
Grösse: 60 x 52 cm
24.03.2026 CBlum



BLUM
FREI RAUM PLANUNG

Grobkostenschätzung

Projekt	Datum	Rev.
25-96 Gemeindehaus Fällanden	26.01.26	09. Jun 26

Parameter
- Plangrundlage: Stand Vorprojekt 26.01.26
- Preisstand: Januar 2026
- Kostengenauigkeit: +/- 15 %
- Methodik: BKP
- ohne Reserven

Bemerkungen
- Schnittstelle zu Hochbau ab OK Rohplanie (ausser im Bereich Asphaltabbruch)
- Abbrucharbeiten und Rodungen bauseits
- Werkleitungen, Rinnen- und Schachtanschlüsse bauseits
- Treppenzugang neu Wilandstrasse bauseits
- Baumschutzarbeiten und Baumpflegemassnahmen während Bauphase bauseits
- Handläufe, Geländer und Absturzsicherungen bauseits
- Dachbegrünung bauseits
- Leuchten Umgebung bauseits

Baukosten nach BKP

4	Umgebungarbeiten	1’206’687.50
421	Gärtnerarbeiten	1’206’687.50

	Zusammenstellung	
4	Umgebungsarbeiten	1’206’687.50
5	Honorare und Baunebenkosten	144’400.00
	Total Erstellungskosten exkl. MwSt.	1’351’087.50
	8.1 % Mehrwertsteuer	109’438.09
	Total Erstellungskosten inkl. 8.1 % MwSt.	1’460’525.59

Bearbeitete Fläche	4’315.00
Baukosten/m2 (excl. Planungskosten, Nebenkosten und Mwst.)	279.65

Baukosten nach BKP

Pos.	Text	E	Menge	Preis	Zwischentotal	Total
42	Gartenanlagen					
421	Gärtnerarbeiten					
100	Vorbereitungsarbeiten					129’235.00
	Baustelleneinrichtung (ca. 5%)	gl	1	53’800.00	53’800.00	
	Ausführung in Etappen	Bu	1	15’000.00	15’000.00	
	Baumschutzmassnahmen		bauseits			
	Reinigungsarbeiten	Bu	1	2’500.00	2’500.00	
	Vermessungsarbeiten und Sondierungen	Bu	1	5’000.00	5’000.00	
	Abbruch- und Demontagearbeiten					
	Grossbaum fällen	St	2	600.00	1’200.00	
	Bäume fällen bis 10m, Stammdurchmesser bis 0.30m	St	3	280.00	840.00	
	Sträucher fällen über 0.10m Durchmesser	St	20	100.00	2’000.00	
	Asphalt schneiden	m	200	6.00	1’200.00	
	Abbruch Asphalt-Belag	m2	900	15.00	13’500.00	
	Abbruch Betonverbundstein-Belag	m2	1’100	15.00	16’500.00	
	Abbruch Betonstufen, Kleinteile	BU	1	10’000.00	10’000.00	
	Materialabfuhr, Asphaltaufbruch (PAK < 5000)	m3	90	75.00	6’750.00	
	Materialabfuhr, unverschmutztes Material	m3	30	31.50	945.00	
200	Erdarbeiten und Geländegestaltung					12’425.00
	Geländeabtrag kleinflächig	m3	20	12.50	250.00	
	Rohplanie	m2	850	4.50	3’825.00	
	Nachplanie der Rohplanie	m2	850	1.00	850.00	
	Div. Erd- und Rohplaniearbeiten	Bu	1	7’500.00	7’500.00	
300	Rohrleitungen, Rinnen, Schächte und Drainagen					65’270.00
	Graben für Elektrorohre	m	500	13.00	6’500.00	
	Elektroleerrohre verlegen	m	500	4.00	2’000.00	
	Schlaufschächte	Stk	5	500.00	2’500.00	
	Brunnen - Wasserleitung verlegen	m	20	6.00	120.00	
	Abstell-/Regulierungsschacht Wasserstelle	St	1	750.00	750.00	
	Rinnen erstellen inkl. Abdeckung	m	60	300.00	18’000.00	
	Einlaufschächte mit Deckel	St	2	1’750.00	3’500.00	
	Zusätzliche Leitunsanschlüsse, Spülstutzen, etc.	Bu	1	5’000.00	5’000.00	
	Schächte höher-/tiefersetzen	St	10	450.00	4’500.00	
	Drainagen					
	Drainagageschicht Einstellhalle	m2	1’120	20.00	22’400.00	
400	Beläge					549’762.50
	Fundationsschicht ZP inkl. Trennlage	m2	500	27.00	13’500.00	
	Fundationsschicht T1 inkl. Trennlage	m2	400	38.00	15’200.00	
	Fundationsschicht T2 inkl. Trennlage	m2	1’900	50.00	95’000.00	
	Natursteinabschlüsse					
	Stellplatte SN8	m	110	65.00	7’150.00	
	Bundstein, Schalenstein Typ 12	m	65	55.00	3’575.00	
	Diverse Abschlüsse					
	Sauberkeitsstreifen mit Holzbrett entlang Fassade	m	85	22.50	1’912.50	
	Stahlabschluss bündig	m	320	90.00	28’800.00	
	Natursteinbeläge					
	Pflästerung Guber 8/11	m2	340	220.00	74’800.00	
	Betonplattenbeläge/Formsteine/Fallschutzbeläge					
	Betonplattenbelag Grossformat 100x100	m2	920	210.00	193’200.00	
	Rasenliner	m2	240	95.00	22’800.00	
	Asphaltbelag					
	Asphalt T2	m2	700	110.00	77’000.00	
	Wassergebundene Beläge und begrünte Beläge					
	Chaussierung inkl. Abstreuung	m2	350	35.00	12’250.00	
	Instandstellung Chaussierung Bestand	m2	300	10.00	3’000.00	
	Kiesrasen	m2	45	35.00	1’575.00	
500	Mauern, Treppen und Wände					165’705.00
	Fundamentaushub Betonmauern und Treppen	m3	135	15.00	2’025.00	
	Sauberkeitsschicht (Kiesfundation unter Mauerfund. 5cm)	m3	8	80.00	600.00	
	Fundationsschicht für Mauer erstellen (Beton)	m3	120	170.00	20’400.00	
	Treppenanlage Ortbeton, kugelgestrahlt	m	120	580.00	69’600.00	
	Mauern					
	Sitzmauern Ortbeton 45cm, kugelgestrahlt	m2	36	680.00	24’480.00	
	Stützmauern Ortbeton 90cm, kugelgestrahlt	m2	60	780.00	46’800.00	

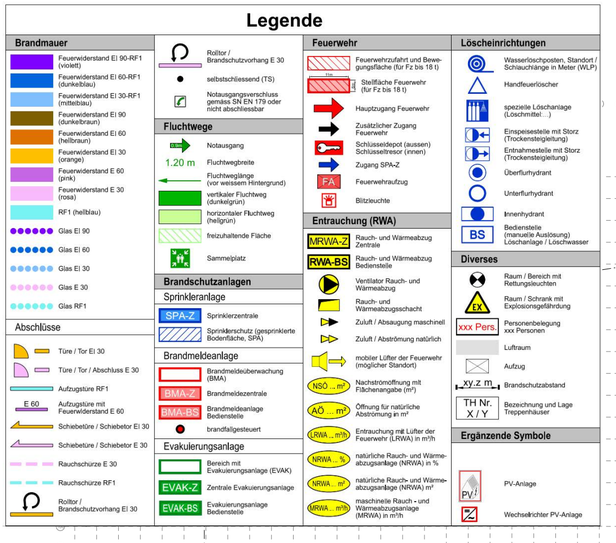
Baukosten nach BKP

Pos.	Text	E	Menge	Preis	Zwischentotal	Total
	Hinterfüllung erstellen	m3	60	30.00	1’800.00	
700	Grünflächen					23’750.00
	Rasen- und Wiesenflächen anlegen	m2	850	9.00	7’650.00	
	Pflanzfläche anlegen	m2	450	10.00	4’500.00	
	Oberboden liefern	m3	100	35.00	3’500.00	
	Substrat für Tröge liefern	m3	80	70.00	5’600.00	
	Spezielle Lebensräume für Tiere, Wildbienensandfläche anlegen, inkl. Liefern und erstellen Schütthöhe mind.45cm	BU	1	1’000.00	1’000.00	
	Totholzflächen oder Steinflächen anlegen mit vorh. Materia	BU	1	1’500.00	1’500.00	
800	Begrünung					106’500.00
	Pflanzen liefern und setzen					
	Ansaat Wiesen / Rasenflächen inkl. 1+2 Schnitt	m2	850	5.00	4’250.00	
	Bepflanzung Staudenbeet	m2	450	100.00	45’000.00	
	Baum Hochstamm	St	15	2’100.00	31’500.00	
	Grosssträucher mehrstämmig	St	5	1’200.00	6’000.00	
	Sträucher	St	20	275.00	5’500.00	
	Baumgrube Grünfläche	St	20	300.00	6’000.00	
	Pflanzgrube Grünfläche	St	20	150.00	3’000.00	
	Instandstellung anschliessende Grünflächen	m2	50	35.00	1’750.00	
	Unterhaltsarbeiten bis zur Abnahme	Bu	1	3’500.00	3’500.00	
900	Austattungen und Geräte					154’040.00
	Fundamente für Spielgeräte	St	16	380.00	6’080.00	
	Fundament für Anlehnbügel	St	30	250.00	7’500.00	
	Fundamente für Velodach	St	12	380.00	4’560.00	
	Fundament für bauseitige Pollerleuchten	Bu	14	1’100.00	15’400.00	
	Velo-Anlehnbügel	St	15	300.00	4’500.00	
	Velodach ca 9m lang , Dach begrünt	St	1	25’000.00	25’000.00	
	Sitzbank mit Lehne	St	3	1’500.00	4’500.00	
	Liegebank	St	1	3’800.00	3’800.00	
	Tisch-Bank Kombination Bürli	St	3	3’400.00	10’200.00	
	Holzauflage für Betonmauern Hauptplatz	m1	20	400.00	8’000.00	
	Tischtennis-Tisch	St	1	3’500.00	3’500.00	
	Budget für div. Kleinausstattungen: Abfalleimer o.ä.	Bu	3	2’500.00	7’500.00	
	Poller	St	1	2’500.00	2’500.00	
	Budget Pergola	St	1	15’000.00	15’000.00	
	Budget Stühle Fermob	St	20	400.00	8’000.00	
	Budget für Spielgeräte (zbsp. Trampolin)	Bu	1	5’500.00	5’500.00	
	Budget für Spielgeräte (Balancierparcour	Bu	1	11’000.00	11’000.00	
	Budget Grill	Bu	1	2’500.00	2’500.00	
	Versatz Kunstwerke	Bu	2	2’500.00	5’000.00	
	Versatz Brunnen	Bu	1	4’000.00	4’000.00	
	Total				1’206’687.50	1’206’687.50

Anhang

07 Brandschutz

- Gemeindehaus Fällanden BS-Skizzen Vorprojekt 20260313



LEGENDE:
- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

BS-Skizzen Vorprojekt

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

ENTWURF

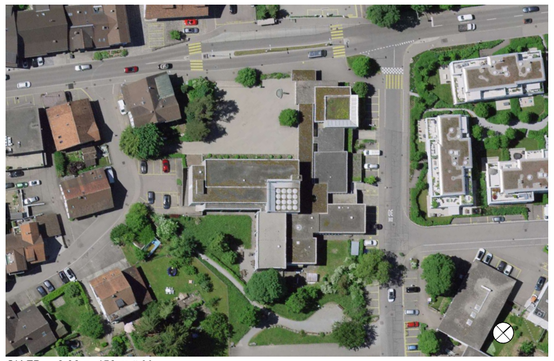
ProteQ 13.03.2026

Abzuklären mit der Brandschutzbehörde:

-Situation überdachter Aussenbereich
-Situation Atrium b (Galerie / untergeordnete Räume Schalter /WC)
-Situation Richtungswechsel vertikaler FLW 1.OG-EG)

-Gebäude mittlerer Höhe
-Nutzung = Büro und Gewerbebau
-QSS3 (Atrium / mittlere Höhe)
-FW Stellplatz entlang Längsfassade erforderlich (mittlere Höhe)
-Handfeuerlöscher empfohlen, 1 WLP vorhanden (nicht erforderlich)
-Sprinkler nicht notwendig
-Freiwillige BMA vorhanden, erhalten-erweitern gem. VKF-SES
-RWA Treppenhäuser / Atrium notwendig (Einstellhalle nicht notwendig Brandabschnitte < 600m2)
-Sicherheitsbeleuchtung Fluchtwege und Einstellhalle notwendig (Grundfläche > 600m2)
-Rettungszeichen notwendig (nicht sicherheitsbeleuchtet), in Räumen ohne Tageslicht und solche die verdunkelt werden können, sicherheitsbeleuchtet.
-Fluchttüren mit SN EN 179 oder nicht abschliessbar
-Freiwilliges Blitzschutzsystem vorhanden, erhalten-erweitern
-Tragwerk R60, Geschossdecken REI60, Brandabschnittsbildende Wände EI30 UG EI60), vertikale FLW REI60-RF1

+41 44 450 44 77
cbaa.ch
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

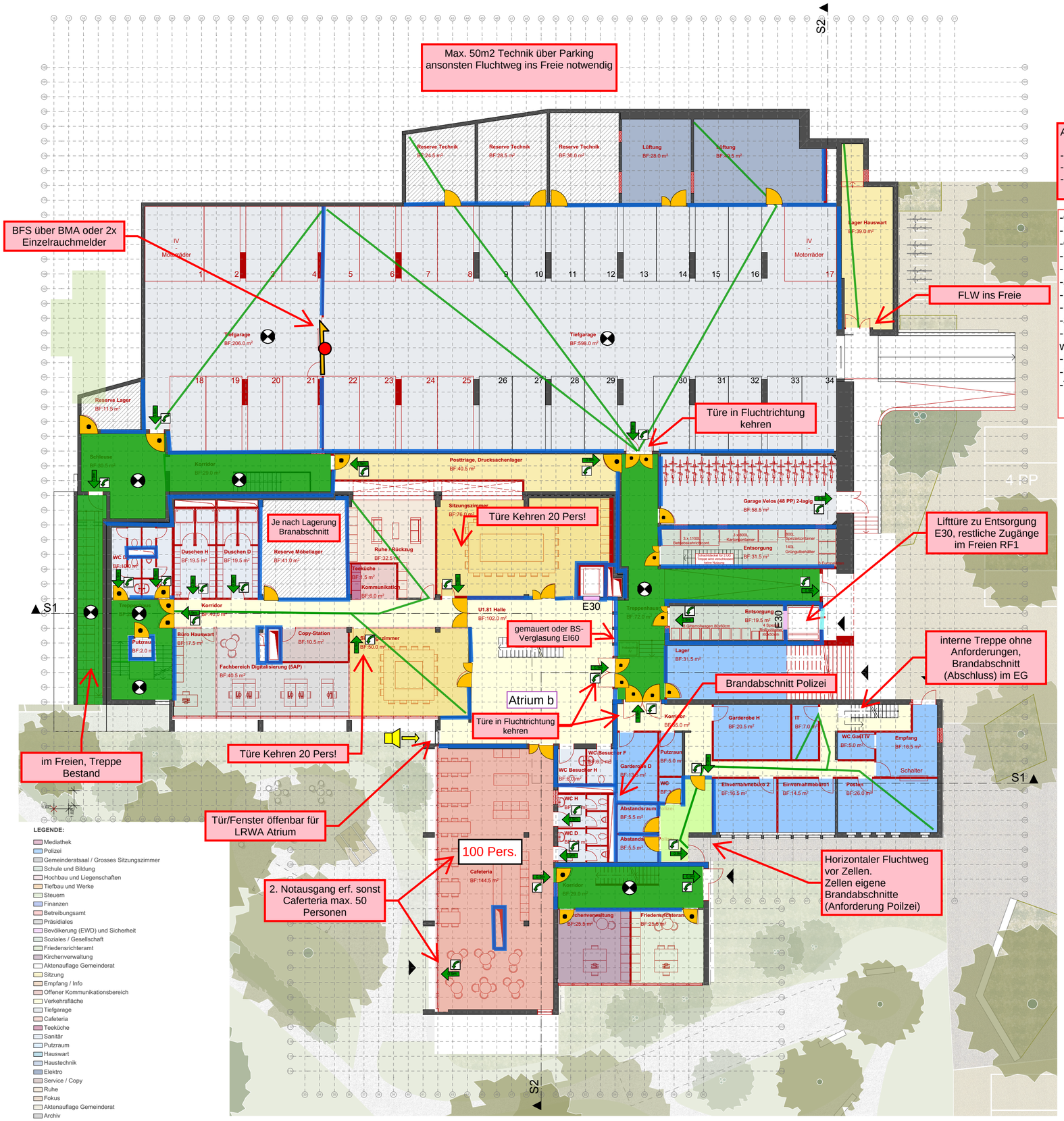
Vorprojekt

Grundriss -2.UG Bestand-Neubau mit Nutzung

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.4.6**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	05.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



LEGENDE:

- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

BS-Skizzen Vorprojekt

ENTWURF

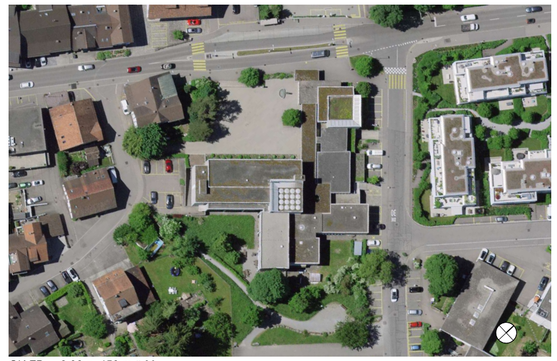
ProteQ 13.03.2026

Abzuklären mit der Brandschutzbehörde:

-Situation überdachter Aussenbereich
-Situation Atrium b (Galerie / untergeordnete Räume Schalter /WC)
-Situation Richtungswechsel vertikaler FLW 1.OG-EG)

-Gebäude mittlerer Höhe
-Nutzung = Büro und Gewerbebau
-QSS3 (Atrium / mittlere Höhe)
-FW Stellplatz entlang Längsfassade erforderlich (mittlere Höhe)
-Handfeuerlöscher empfohlen, 1 WLP vorhanden (nicht erforderlich)
-Sprinkler nicht notwendig
-Freiwillige BMA vorhanden, erhalten-erweitern gem. VKF-SES
-RWA Treppenhäuser / Atrium notwendig (Einstellhalle nicht notwendig Brandabschnitte < 600m2)
-Sicherheitsbeleuchtung Fluchtwege und Einstellhalle notwendig (Grundfläche > 600m2)
-Rettungszeichen notwendig (nicht sicherheitsbeleuchtet), in Räumen ohne Tageslicht und solche die verdunkelt werden können, sicherheitsbeleuchtet.
-Fluchttüren mit SN EN 179 oder nicht abschliessbar
-Freiwilliges Blitzschutzsystem vorhanden, erhalten-erweitern
-Tragwerk R60, Geschossdecken REI60, Brandabschnittsbildende Wände EI30 UG EI60), vertikale FLW REI60-RF1

+41 44 450 44 77
cbaa.ch
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

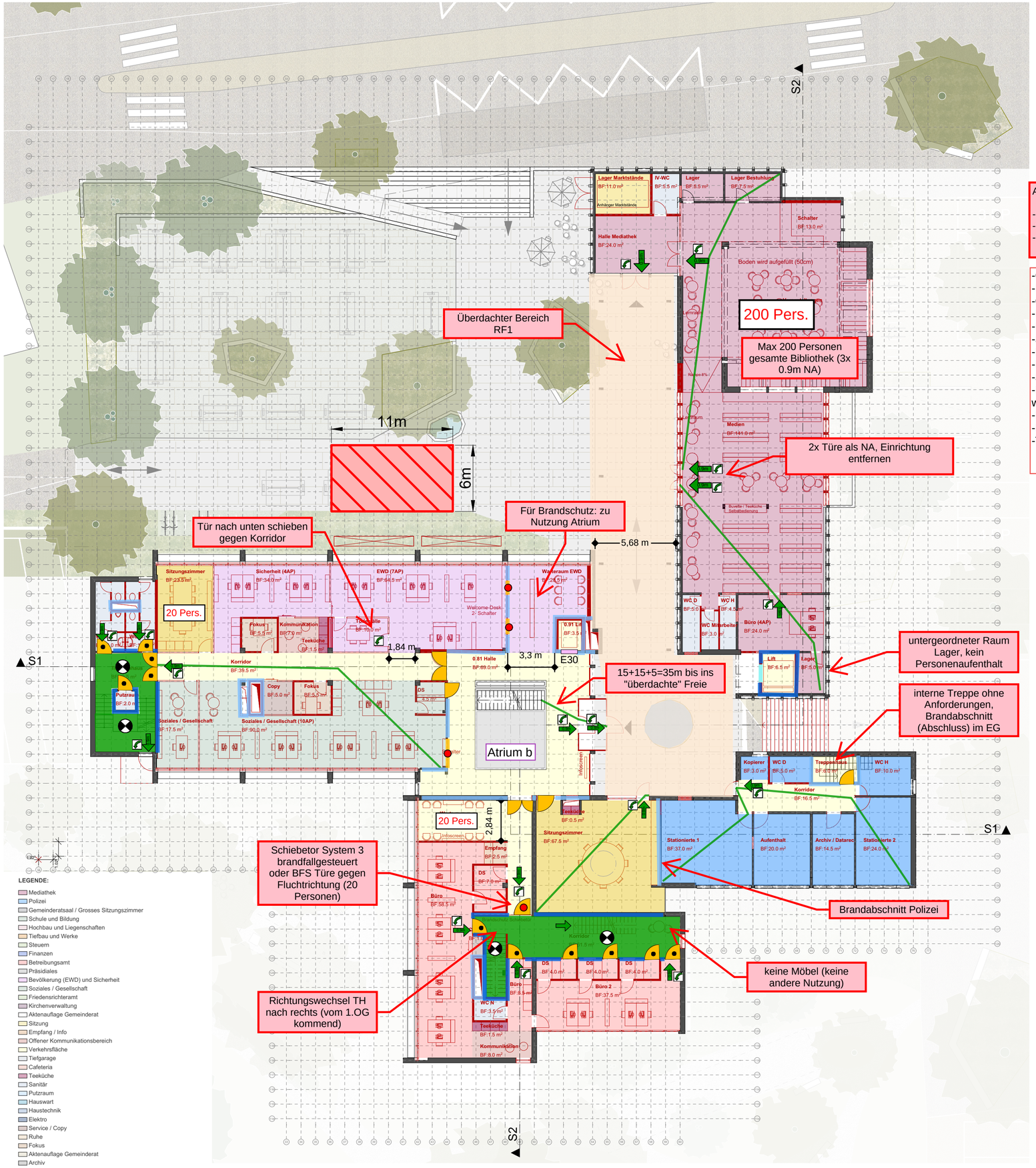
Vorprojekt

Grundriss -1.UG Bestand-Neubau mit Nutzung

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.4.5**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	05.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



LEGENDE:

- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

BS-Skizzen Vorprojekt

ENTWURF

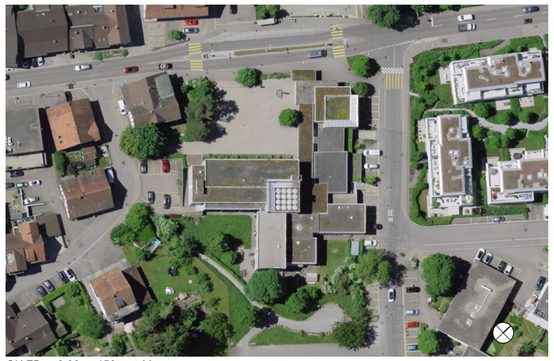
ProteQ 13.03.2026

Abzuklären mit der Brandschutzbehörde:

-Situation überdachter Aussenbereich
-Situation Atrium b (Galerie / untergeordnete Räume Schalter /WC)
-Situation Richtungswechsel vertikaler FLW 1.OG-EG)

-Gebäude mittlerer Höhe
-Nutzung = Büro und Gewerbebau
-QSS3 (Atrium / mittlere Höhe)
-FW Stellplatz entlang Längsfassade erforderlich (mittlere Höhe)
-Handfeuerlöscher empfohlen, 1 WLP vorhanden (nicht erforderlich)
-Sprinkler nicht notwendig
-Freiwillige BMA vorhanden, erhalten-erweitern gem. VKF-SES
-RWA Treppenhäuser / Atrium notwendig (Einstellhalle nicht notwendig Brandabschnitte < 600m2)
-Sicherheitsbeleuchtung Fluchtwege und Einstellhalle notwendig (Grundfläche > 600m2)
-Rettungszeichen notwendig (nicht sicherheitsbeleuchtet), in Räumen ohne Tageslicht und solche die verdunkelt werden können, sicherheitsbeleuchtet.
-Fluchttüren mit SN EN 179 oder nicht abschliessbar
-Freiwilliges Blitzschutzsystem vorhanden, erhalten-erweitern
-Tragwerk R60, Geschossdecken REI60, Brandabschnittsbildende Wände EI30 UG EI60), vertikale FLW REI60-RF1

+41 44 450 44 77
cbaa.ch
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt

Grundriss EG Bestand-Neubau mit Nutzung

1:200

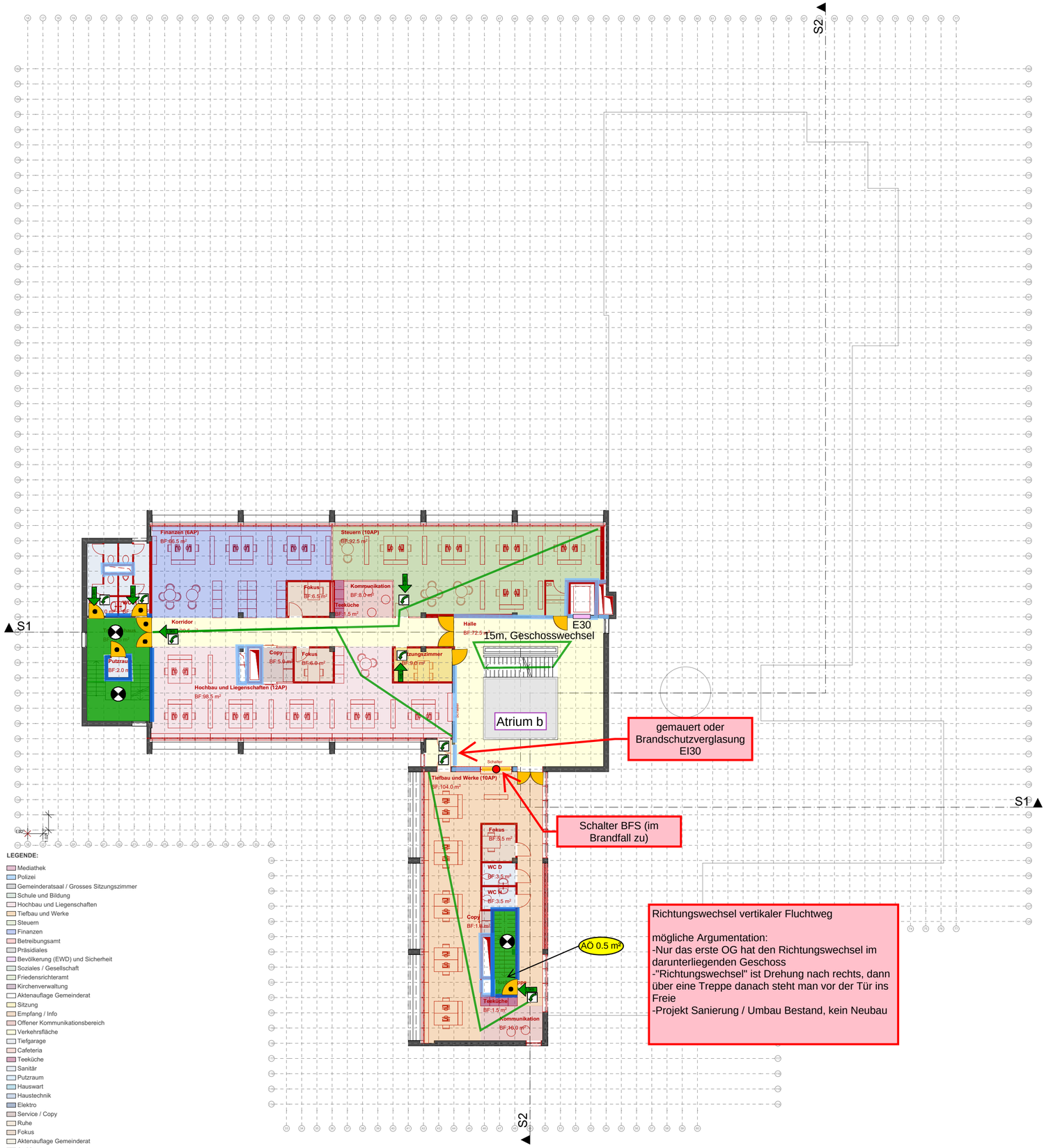
Plan-Nr.	**31.2.2.4.4**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	05.03.2026

Gesuchsteller/in:
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden

Vertreter/in
Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften
Schwezenbachstrasse 10
8117 Fällanden

Grundeigentümer/in:
Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden

Projektverfasser/in:
CBAA
CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich



LEGENDE:

- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

BS-Skizzen Vorprojekt

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

ENTWURF

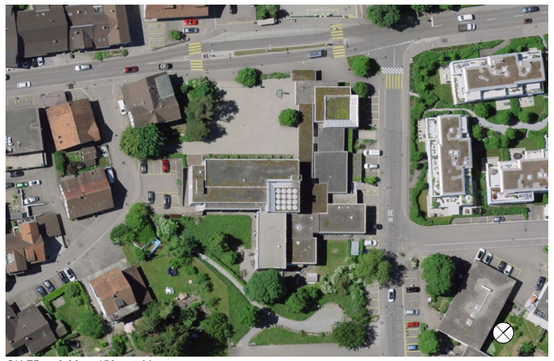
ProteQ 13.03.2026

Abzuklären mit der Brandschutzbehörde:

-Situation überdachter Aussenbereich
-Situation Atrium b (Galerie / untergeordnete Räume Schalter /WC)
-Situation Richtungswechsel vertikaler FLW 1.OG-EG)

-Gebäude mittlerer Höhe
-Nutzung = Büro und Gewerbebau
-QSS3 (Atrium / mittlere Höhe)
-FW Stellplatz entlang Längsfassade erforderlich (mittlere Höhe)
-Handfeuerlöscher empfohlen, 1 WLP vorhanden (nicht erforderlich)
-Sprinkler nicht notwendig
-Freiwillige BMA vorhanden, erhalten-erweitern gem. VKF-SES
-RWA Treppenhäuser / Atrium notwendig (Einstellhalle nicht notwendig Brandabschnitte < 600m2)
-Sicherheitsbeleuchtung Fluchtwege und Einstellhalle notwendig (Grundfläche > 600m2)
-Rettungszeichen notwendig (nicht sicherheitsbeleuchtet), in Räumen ohne Tageslicht und solche die verdunkelt werden können, sicherheitsbeleuchtet.
-Fluchttüren mit SN EN 179 oder nicht abschliessbar
-Freiwilliges Blitzschutzsystem vorhanden, erhalten-erweitern
-Tragwerk R60, Geschossdecken REI60, Brandabschnittsbildende Wände EI30 UG EI60), vertikale FLW REI60-RF1

+41 44 450 44 77
cbaa.ch
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

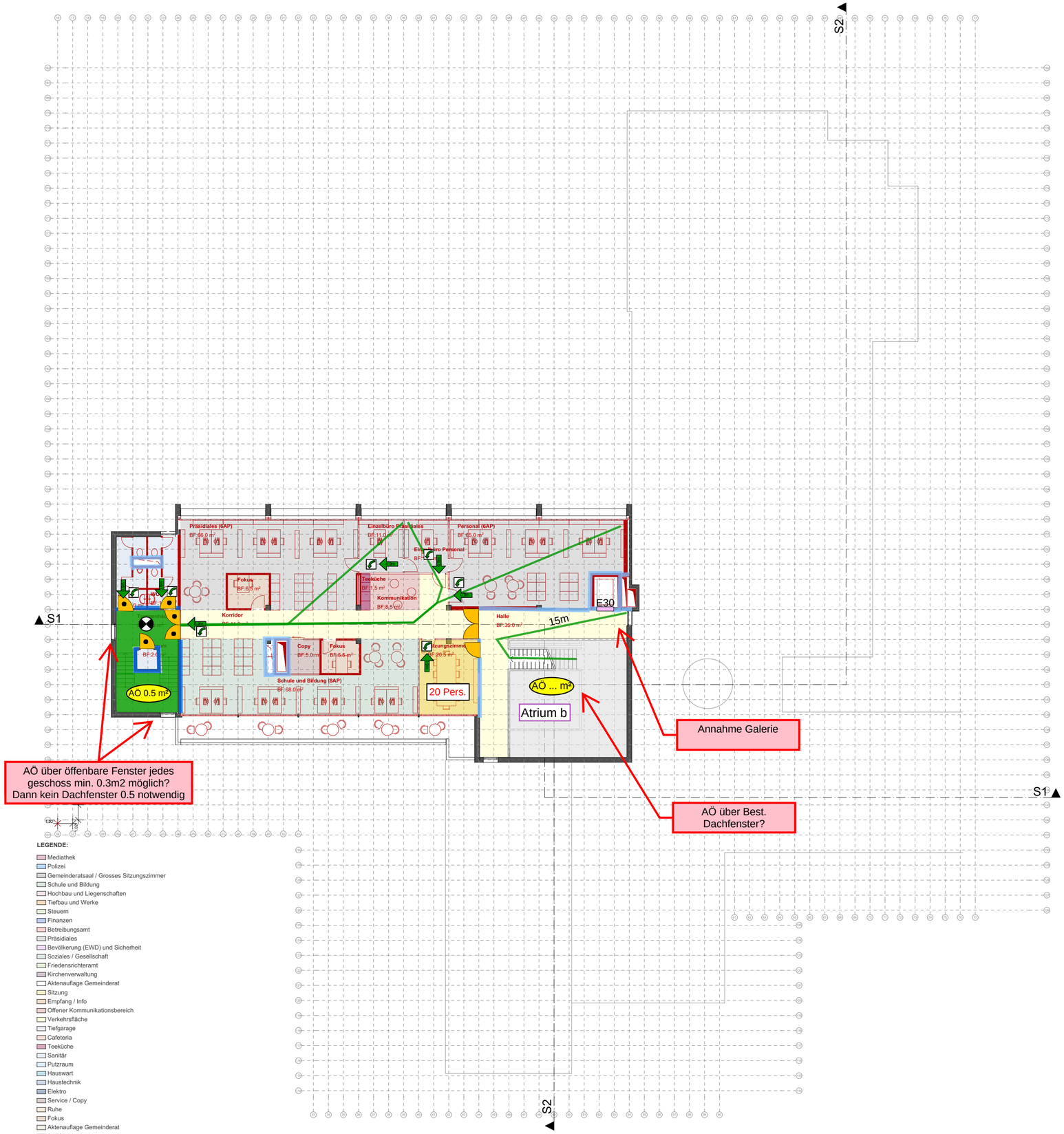
VORABZUG

Vorprojekt

Grundriss 1.OG Bestand-Neubau mit Nutzung 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.4.3**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	05.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



LEGENDE:

- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

BS-Skizzen Vorprojekt

ENTWURF

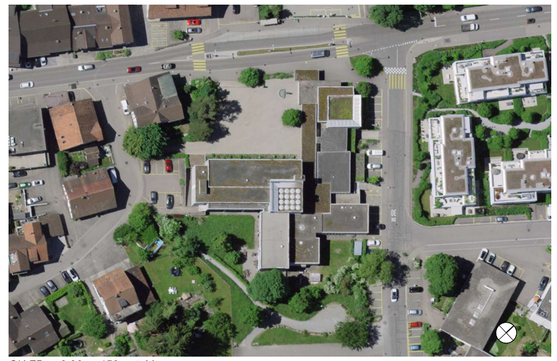
ProteQ 13.03.2026

Abzuklären mit der Brandschutzbehörde:

-Situation überdachter Aussenbereich
-Situation Atrium b (Galerie / untergeordnete Räume Schalter /WC)
-Situation Richtungswechsel vertikaler FLW 1.OG-EG)

-Gebäude mittlerer Höhe
-Nutzung = Büro und Gewerbebau
-QSS3 (Atrium / mittlere Höhe)
-FW Stellplatz entlang Längsfassade erforderlich (mittlere Höhe)
-Handfeuerlöscher empfohlen, 1 WLP vorhanden (nicht erforderlich)
-Sprinkler nicht notwendig
-Freiwillige BMA vorhanden, erhalten-erweitern gem. VKF-SES
-RWA Treppenhäuser / Atrium notwendig (Einstellhalle nicht notwendig Brandabschnitte < 600m2)
-Sicherheitsbeleuchtung Fluchtwege und Einstellhalle notwendig (Grundfläche > 600m2)
-Rettungszeichen notwendig (nicht sicherheitsbeleuchtet), in Räumen ohne Tageslicht und solche die verdunkelt werden können, sicherheitsbeleuchtet.
-Fluchttüren mit SN EN 179 oder nicht abschliessbar
-Freiwilliges Blitzschutzsystem vorhanden, erhalten-erweitern
-Tragwerk R60, Geschossdecken REI60, Brandabschnittsbildende Wände EI30 UG EI60), vertikale FLW REI60-RF1

+41 44 450 44 77
cbaa.ch
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

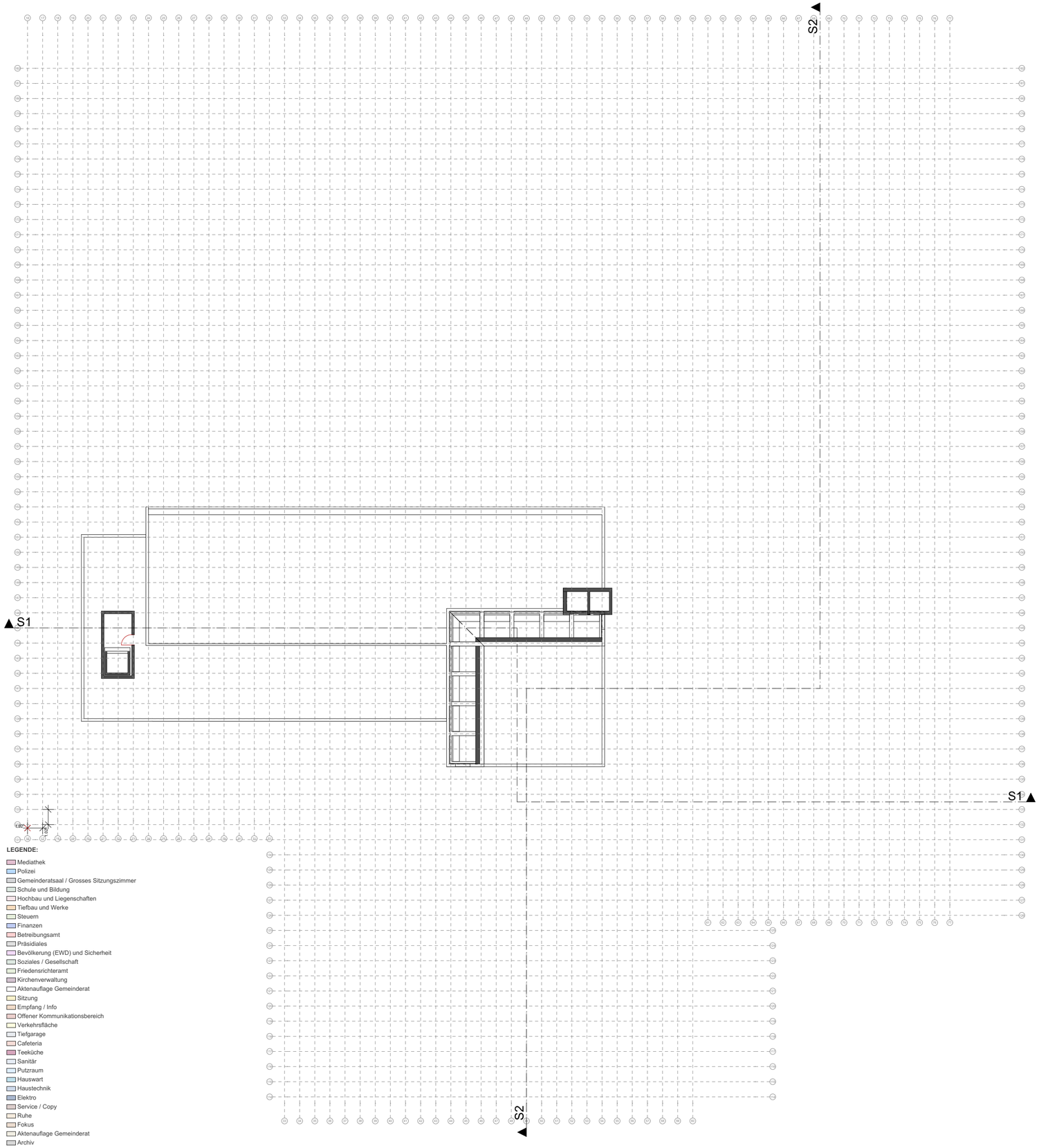
VORABZUG

Vorprojekt

Grundriss 2.OG Bestand-Neubau mit Nutzung 1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.4.2**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	05.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwezenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich



LEGENDE:

- Mediathek
- Polizei
- Gemeinderatsaal / Grosses Sitzungszimmer
- Schule und Bildung
- Hochbau und Liegenschaften
- Tiefbau und Werke
- Steuern
- Finanzen
- Betreibungsamt
- Präsidiales
- Bevölkerung (EWD) und Sicherheit
- Soziales / Gesellschaft
- Friedensrichteramt
- Kirchenverwaltung
- Aktenauflage Gemeinderat
- Sitzung
- Empfang / Info
- Offener Kommunikationsbereich
- Verkehrsfläche
- Tiefgarage
- Cafeteria
- Teeküche
- Sanitär
- Putzraum
- Hauswart
- Haustechnik
- Elektro
- Service / Copy
- Ruhe
- Fokus
- Aktenauflage Gemeinderat
- Archiv
- Lager
- Keller
- Reserve

BS-Skizzen Vorprojekt

Legende:

- Bestehend (schwarz)
- Abbruch (gelb)
- Neu (rot)
- Koten Fertigmasse
- Koten Rohmasse

ENTWURF

ProteQ 13.03.2026

Abzuklären mit der Brandschutzbehörde:

-Situation überdachter Aussenbereich
-Situation Atrium b (Galerie / untergeordnete Räume Schalter /WC)
-Situation Richtungswechsel vertikaler FLW 1.OG-EG)

-Gebäude mittlerer Höhe
-Nutzung = Büro und Gewerbebau
-QSS3 (Atrium / mittlere Höhe)
-FW Stellplatz entlang Längsfassade erforderlich (mittlere Höhe)
-Handfeuerlöscher empfohlen, 1 WLP vorhanden (nicht erforderlich)
-Sprinkler nicht notwendig
-Freiwillige BMA vorhanden, erhalten-erweitern gem. VKF-SES
-RWA Treppenhäuser / Atrium notwendig (Einstellhalle nicht notwendig Brandabschnitte < 600m2)
-Sicherheitsbeleuchtung Fluchtwege und Einstellhalle notwendig (Grundfläche > 600m2)
-Rettungszeichen notwendig (nicht sicherheitsbeleuchtet), in Räumen ohne Tageslicht und solche die verdunkelt werden können, sicherheitsbeleuchtet.
-Fluchttüren mit SN EN 179 oder nicht abschliessbar
-Freiwilliges Blitzschutzsystem vorhanden, erhalten-erweitern
-Tragwerk R60, Geschossdecken REI60, Brandabschnittsbildende Wände EI30 UG EI60), vertikale FLW REI60-RF1

+41 44 450 44 77
cbaa.ch
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden



OK.FB. ± 0.00 = 450 m.ü.M

1:100
0 1 2 5 m

211 Gesamtsanierung Gemeindehaus Fällanden

Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

VORABZUG

Vorprojekt

Dachaufsicht Bestand-Neubau mit Nutzung

1:200

Plan-Nr.	**31.2.2.4.1**	**Dateiname**	211_Gemeindehaus Fällanden
Massstab	1:200	**Status**	Vorprojekt
Grösse	420 x 594 - A2	**Freigabe/vis**	04.03.2026 | alm
Verfasser	ves | alm	**Datum, Plot**	05.03.2026

Gesuchsteller/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Vertreter/in	**Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Grundeigentümer/in:	**Gemeinde Fällanden** Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Projektverfasser/in:	CBAA CBA Architekten AG ETH SIA Sihlfeldstrasse 10 8003 Zürich