



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 20. Oktober 2026

6.1.3.1 LS im Verwaltungsvermögen

218

Gemeindehaus Fällanden; Sanierung; Verabschiedung Vorprojekt

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung ☒
		Website ☒

Ausgangslage

Am 26. Mai 2026 nahm der Gemeinderat das Vorprojekt der CBA Architekten AG zur Sanierung des Gemeindehauses mit den ausgewiesenen Projektkosten von ca. CHF 29.2 Mio. zur Kenntnis. Aufgrund der erheblichen Kostensteigerung gegenüber den bisherigen Kostenschätzungen entschied der Gemeinderat, das Vorprojekt durch ein unabhängiges, auf Baukostenermittlung spezialisiertes Büro überprüfen und plausibilisieren (Second Opinion) zu lassen. Hierfür wurde das Büro für Bauökonomie AG (bfb) beauftragt.

Gleichzeitig sprach sich der Gemeinderat dafür aus, eine vergleichende Machbarkeitsstudie zu einem Ersatzneubauprojekt erstellen zu lassen. Im Rahmen der weiteren Besprechungen zum weiteren Vorgehen und zur Information der Bevölkerung wurde ausserdem ein Kurzgutachten zur rechtlichen Situation und Abstimmung des weiteren Vorgehens in Auftrag gegeben.

Erwägungen

Zwischenzeitlich liegen alle eingangs erwähnten Dokumente vor. Insbesondere liegt auch das Ergebnis der Second Opinion vor, womit das Vorprojekt abgeschlossen werden kann.

Ergebnis der Second Opinion und Abschluss des Vorprojekts

Das Büro für Bauökonomie (bfb) beurteilt den Kostenkennwert der Sanierung von CHF 2'670 pro m² Geschossfläche (BKP 2) als realistisch. Die Kostensteigerung gegenüber den Machbarkeitsstudien 2017/2022 erklärt sich durch die Teuerung, die vertiefte Planung, grössere Eingriffe und einen erhöhten Projektumfang. Die Gesamtkosten von CHF 29.2 Mio. wurden plausibilisiert und Dokumentationslücken bereinigt. CBA Architekten AG hat die Berechnungsgrundlagen ergänzt und den Baubeschrieb mit der Kostenschätzung abgestimmt. Damit sind die Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorprojekts durch den Gemeinderat erfüllt. Mit der Genehmigung des Vorprojekts zur Sanierung des Gemeindehauses ist die Planungsphase «Vorprojekt» abgeschlossen.

Veröffentlichung der Projektunterlagen und weiterer Dokumente zur Information der Bevölkerung

Mit dem Abschluss des Vorprojekts werden die relevanten Projektunterlagen sowie weitere Dokumente zur Information der Bevölkerung freigegeben. Dazu gehören insbesondere folgende Dokumente, die auf der Gemeindewebsite aufgeschaltet werden:

- Projektdokumentation Vorprojekt der CBA Architekten AG vom 9. Oktober 2026
- Kostenplausibilisierung Kostenschätzung $\pm 15\%$ (Second Opinion) betreffend die Sanierung des Gemeindehauses des Büros für Bauökonomie AG vom 27. Oktober 2026
- Machbarkeitsstudie Ersatzneubau der nuar GmbH vom 14. Oktober 2026
- Rechtliches Kurzgutachten von Dr. Peter Saile, Rechtskonsulent/Senior Federas Beratung AG vom 24. September 2026

Festlegung weiteres Vorgehen und Kommunikation

In der Vorbesprechung der Kommunikationsstrategie wurden folgende Schritte definiert:

- Separate Medienmitteilung und Veröffentlichung der oben aufgeführten Dokumente
- Informationsveranstaltung in der Zwicky-Fabrik im Frühjahr 2027
- Antrag an die Gemeindeversammlung zur Bewilligung des nötigen Zusatzkredits zur Weiterbearbeitung des Projekts (Zusatzkredit > CHF 200'000)
- Mit der Bewilligung des Zusatzkredits kann die Phase Bauprojekt ausgelöst werden.

Beschluss

1. Das Vorprojekt der CBA Architekten für die Sanierung des Gemeindehauses wird genehmigt und die Phase Vorprojekt abgeschlossen.
2. Die nachfolgenden Dokumente werden zur Veröffentlichung auf der Gemeindewebsite freigegeben:
 - Projektdokumentation Vorprojekt der CBA Architekten AG vom 15. Juli 2026, revidiert am 9. Oktober 2026,
 - Kostenplausibilisierung Kostenschätzung $\pm 15\%$ (Second Opinion) betreffend die Sanierung des Gemeindehauses Fällanden des Büros für Bauökonomie AG vom 8. Juli 2026, revidiert am 27. Oktober 2026,
 - Machbarkeitsstudie Ersatzneubau der nuar GmbH vom 14. Oktober 2026,
 - Rechtliches Kurzgutachten von Dr. Peter Saile, Rechtskonsulent/Senior Federas Beratung AG vom 24. September 2026.
3. Der Ressortvorsteher Tiefbau und Werke und der Abteilungsleiter Hochbau und Liegenschaften werden beauftragt und ermächtigt, zusammen mit dem Ersteller die im Vorabzug «Kostenplausibilisierung Kostenschätzung $\pm 15\%$ » vorhandenen Fragestellungen auf Basis der finalisierten Vorprojektdokumentation zu bereinigen und das Dokument zur Veröffentlichung freizugeben.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften
- Gemeindeschreiberin

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola, Protokollführerin

Versand: 27. Oktober 2026