



# **Studienauftrag Sanierung und Erweiterung Gemeindehaus Oberengstringen**

## **Grundlagen und Pflichtenheft**



**Objekt**  
**Gemeindefhaus Oberengstringen**  
**Zürcherstr. 125**  
**8102 Oberengstringen**

**Bauträgerschaft**  
**Gemeinde Oberengstringen**  
**Vertr. Liegenschaftenverwaltung**  
**Zürcherstr. 125**  
**8102 Oberengstringen**

**Datum 03.11.2021**  
**(Öffentliche Auflage)**

## **Impressum**

Ausschreibende Stelle

Gemeinde Oberengstringen  
Liegenschaftenverwaltung  
Zürcherstr. 125  
CH-8102 Oberengstringen/ZH

T 043 455 17 30

F 043 455 17 01

[www.oberengstringen.ch](http://www.oberengstringen.ch)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	5
<b>2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen</b>	
2.1 Veranstalterin, Gegenstand des Studienauftrages	5
2.2 Verfahrensart	6
2.3 Teilnehmer/Planerteams	6
2.4 Beurteilungsgremium	6
2.5 Entschädigung	7
2.6 Weiterbearbeitung des Studienauftrags	7
2.7 Projektorganisation	8
2.8 Finanzielle Aspekte und Honorierung Architekt	8
2.81 Honorarbedingungen Sanierung Gemeindehaus	8
2.82 Honorarbedingungen Erweiterung Süd	9
2.9 Verbindlichkeit/Urheberrecht	9
2.10 Termine Studienauftrag im Überblick (vergl. Pkt. 2.6)	10
2.11 Weitergabe von Informationen und Daten	10
2.12 Rechtsmittelbelehrung	10
<b>3. Allgemeine planungsrelevante Rahmenbedingungen</b>	
3.11 Baurechtliche Rahmenbedingungen	10
3.12 Dienstbarkeiten	11
3.13 Denkmalschutz/Schutzbegründung	11
3.2 Städtebauliche Einbindung, Bau- und Studienperimeter	11
3.3 Stand Planung Dorfplatzgeviert im Überblick	12
3.4 Hydrologische Verhältnisse, Geomorphologie	12
3.5 Statik Gemeindehaus	12
3.6 Schadstoffanalyse	12
3.7 Behindertengerechtes Bauen	12
3.8 Nachhaltigkeit/Ökologische Aspekte/Energiekonzept	13
<b>4. Studienauftrag</b>	
4.1 Allgemeiner Aufgabenkurzbeschrieb	13
4.11 Sanierung Gemeindehaus	13
4.12 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen	13
4.13 Raumprogramm Gemeindehaus	14
4.14 Spezifische Erläuterungen zu Räumen und Raumbezügen	15
4.2 Allgemeiner Aufgabenkurzbeschrieb	16
4.21 Neubau Erweiterung Süd	16
4.22 Raumprogramm Erweiterung Süd	17
4.23 Spezifische Erläuterungen zu Räumen und Raumbezügen	18

<b>5. Unterlagen</b>	
5.1 Abgegebene Unterlagen	18
5.2 Einzureichende Unterlagen	18
5.3 Form und Darstellung der einzureichenden Unterlagen	19
5.4 Eingabeort/Adresse	19
5.5 Vorprüfung	19
5.6 Beurteilungskriterien	20
<b>6. Genehmigung</b>	20/21
<b>7. Anhang 1</b>	
Gestaltungs- und Bebauungsperimeter	22
<b>8. Anhang 2</b>	23
Geplante Dorfplatzgestaltung 2024	
<b>9. Anhang 3</b>	24
Fotografien Bauzustand Gemeindehaus 2021	

## 1. Einleitung

Die gemeindeinterne Arbeitsgruppe für die Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses Oberengstringen erarbeitete in den Jahren 2019/2020 Grundlagen für die geplante Sanierung des 1963 erstellten und inventarisierten Gemeindehauses und für einen optionalen Erweiterungsbau im Süden der gemeindeeigenen Parzelle Kat. Nr. 2338.

Die gemachten Raumanalysen zeigten, dass die Raumbedürfnisse des bestehenden Gemeindehauses per Datum grundsätzlich für den Betrieb noch knapp reichen, jedoch keine Reserven aufweisen. Bezüglich der Nutzung des Dorfplatzes im Rahmen seiner bevorstehenden Neugestaltung fehlen jedoch Infrastruktur- und Lagerräumlichkeiten. Mittelfristig müssen also diesbezüglich erweiterte Nutzungsflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Einzelne Nutzungsbereiche des Gemeindehauses haben bezüglich Funktionalität und Sicherheit einen Optimierungsbedarf. Bautechnische Analysen am Gemeindehaus haben weiter ergeben, dass neben der Haustechnik auch die Gebäudehülle umfassend zu sanieren resp. zu ertüchtigen ist.

Der geplante Studienauftrag steht ebenfalls im städtebaulichen Kontext mit der per Datum laufenden Planung zur Neugestaltung des Dorfplatzes und zu den geplanten Umbaumaassnahmen der Migros im Zentrum.

Die Veranstalterin bezweckt mit diesem Studienauftrag eine nachhaltige Sanierung und Ertüchtigung des denkmalpflegerisch inventarisierten Gemeindehauses, welche auch einen späteren Erweiterungsbau folgerichtig und ohne grosse bauliche Massnahmen ermöglichen soll. Weiter soll sowohl die Sanierung wie auch der Erweiterungsbau eine sensible räumliche Anbindung an den neugestalteten Dorfplatz gewährleisten. Die geplante Sanierung des Gemeindehauses ist zeitlich unmittelbar nach dem Studienauftrag und die Erweiterung Süd ab ca. 2029 in ihrem Realisierungshorizont zu betrachten (Siehe Pkt. 3.3).

## 2. Verfahren und allgemeine Bestimmung

### 2.1 Veranstalterin, Gegenstand des Studienauftrages

Für die Vergabe der Planerleistungen veranstaltet die Gemeinde Oberengstringen, vertreten durch den Gemeinderat, einen Studienauftrag zur Erlangung eines Projektes für die Sanierung des bestehenden Gemeindehauses und einen Erweiterungsbau Süd.

Die Anschrift der Veranstalterin lautet:

Gemeinde Oberengstringen  
Liegenschaftenverwaltung  
Zürcherstr. 125  
CH-8102 Oberengstringen  
T 043 455 17 30 / F 043 455 17 01  
E-Mail: [remo.albrecht@oberengstringen.ch](mailto:remo.albrecht@oberengstringen.ch)

## 2.2 Verfahrensart

Das Verfahren ist in Anlehnung an Norm SIA 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge) zu betrachten.

Die Veranstalterin lädt fünf für diese Aufgabe qualifizierte Planungsbüros ein (SIA 143, Art. 8 Einladungsverfahren). Der Studienauftrag wird nicht anonym durchgeführt. Das Beurteilungsgremium entwickelt zusammen mit den Planungsbüros mittels allgemeiner Projektinformation, Zwischenbesprechung und Schlussbesprechung den individuellen Projektansatz.

Mittels einer allgemeinen Information werden die fünf geladenen Büros gemeinsam über das Vorhaben durch die Veranstalterin informiert. Die Zwischenbesprechung und die Schlusspräsentation erfolgen individuell. Der Beschluss mit Begründung wird allen Planungsbüros schriftlich mitgeteilt. Gegen den Beschluss des Beurteilungsgremiums kann keine Beschwerde geführt werden.

## 2.3 Teilnehmer/Planerteams

Durch die Veranstalterin werden folgende fünf Architekturbüros eingeladen:

Büro: team 4 Architekten ETH/SIA AG, Nordstr. 110, 8037 Zürich

Büro: Hägi Riatsch Architektur, Allmendstr. 149, 8041 Zürich

Büro: Ladner Meier Architekten, Grubenstr. 37, 8045 Zürich

Büro: Guignard & Saner Architekten AG, Binzstr.24, 8043 Zürich

Büro: Meier & Steinauer AG, Neugasse 61, 8005 Zürich

Durch die Veranstalterin werden für die Fachbereiche Bauphysik, Brandschutz, Energieberatung und Haustechnik (HLKS/Elek.) entsprechende aufgabenbezogene Strategiepapiere und für die Fachbereiche Baustatik und Altlastenerhebung entsprechende Untersuchungen zur Verfügung gestellt (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1).

Es steht den geladenen Planungsbüros offen, weitere Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt etc.) beizuziehen. Die Entschädigungspflicht dazu liegt bei den eingeladenen Planern. Sie sind mit der Abgabe des Studienauftrages der Veranstalterin namentlich zu nennen.

## 2.4 Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der Projektstudien setzt die Veranstalterin folgendes Beurteilungsgremium ein:

### Sachrichter/innen (stimmberechtigte Mitglieder):

André Bender (Gemeindepräsident Oe)

René Beck (Bauvorstand Oe)

Matthias Ebnöther (Gemeindeschreiber Oe)

Jean Fritz Weber dipl. Arch. HTL (Liegenschaftenvorstand Oe)

#### Fachrichter/innen (stimmberechtigte Mitglieder):

Christine Barz (Bauberaterin Kt. Denkmalpflege)  
Manfred Durrer dipl. Arch. ETH/SIA (Architekt)  
Silvia Salvador dipl. Arch. ETH/SIA (Architektin)  
Caroline Fiechter dipl. Arch. ETH SIA BSA  
Roger Weber dipl. Arch. FH BSA SIA AKB

#### Experten/innen (ohne Stimmrecht):

Remo Albrecht (Bereichsleiter Liegenschaften)  
Michael Lüscher (Betriebsleiter technischer Dienst)  
Florian Glowatz (Landschaftsarchitekt)  
Ueli Berger (Gartenmann Engineering AG, Bereich Bauphysik, Energieberatung)  
Philipp Baumann (Abteilungsleiter Soziales und Gesundheit)

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf zusätzliche Fachexperten/innen beizuziehen.

Die organisatorische Vorbereitung des Studienverfahrens erfolgt durch die Liegenschaftsverwaltung Oberengstringen in enger Zusammenarbeit mit dem Beurteilungsgremium.

#### 2.5 Entschädigung

Für die Entschädigung im Rahmen des Studienumfanges steht der Veranstalterin total CHF 80'000.- inkl. MwSt. zur Verfügung, wobei dieser Betrag paritätisch an alle fünf Planungsteams ausbezahlt wird (CHF 16'000.- inkl. MwSt./ Planungsteam). Voraussetzung für diese feste Entschädigung ist die vollständige und termingerechte Abgabe der Planungsstudie (siehe Pkt. 2.10 Termine und Pkt. 5.2 Einzureichende Unterlagen).

Die Entschädigung pro Teilnehmer wird bei vollständiger und termingerechter Abgabe der Planungsstudie in jedem Fall ausgeschöpft.

#### 2.6 Weiterbearbeitung des Studienauftrages

Die Veranstalterin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat und der Empfehlung des Beurteilungsgremiums, das Planungsbüro des vom Beurteilungsgremium zur Ausführung empfohlenen Projektes mit der Weiterbearbeitung der Aufgabe für die Projektierung und Realisierung zu beauftragen. Eine entschädigte Überarbeitung eines oder mehrerer Objekte im Anschluss an den Studienauftrag bleibt je nach Resultat der Veranstalterin vorbehalten.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Studienauftrages, vorbehältlich der Zustimmung des Soveräns, mit den Projektierungsarbeiten für die Sanierungsmassnahmen des zur Ausführung empfohlenen Projekts zu beginnen.

## 2.7 Projektorganisation

Die Veranstalterin beabsichtigt grundsätzlich, mit dem Verfasser des siegreichen Projektes die Umsetzung über alle Leistungsphasen nach SIA Norm 102 (Projekt inkl. Ausführung) abzuwickeln. Dabei werden die Architekten durch eine Baukommission mit Projektleitung und QS begleitet.

Der Souverän, vertreten durch die Baukommission, behält sich aber vor, gegebenenfalls das Bauvorhaben über alle Planungs- und Realisierungsphasen mit Einzelleistungserbringern oder in Zusammenarbeit mit einer General-/Totalbauunternehmung ausführen zu können.

## 2.8 Finanzielle Aspekte und Honorierung Architekt

Die Veranstalterin beabsichtigt, wie bereits erwähnt, für die geplante Sanierung nach dem Studienauftrag einen weiterführenden Planungsauftrag zu erteilen. Der Kredit für die Planungsleistungen des Studienauftrags sind im Rahmen des bewilligten Planungskredites gesichert. Der Kredit für die Planungsleistungen für das Projekt mit KV/Ausführungsbescheid und das Baubewilligungsverfahren ist durch den Souverän per Datum noch zu bewilligen. Ebenso sind weiterführende Planungs- und Realisierungsleistungen der Ausführungsphase Bestandteil eines Baukredites, der durch den Souverän noch verabschiedet werden muss.

### 2.81 Honorarbedingungen Architekt Sanierung Gemeindehaus

Es gelten grundsätzlich die vertraglichen Rahmenbedingungen des beiliegenden KBOB Vertrages (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1).

Die Architekturleistungen werden darin gemäss SIA Norm 102 entschädigt. Als Basis für die Honorarberechnung nach Baukosten definiert die Veranstalterin folgende primären Berechnungsfaktoren:

- Koeffizient Z1/Z2: SIA Werte für das Jahr 2022
- Schwierigkeitsgrad  $n = 1$
- Anpassungsfaktor  $r = 1$
- Teamfaktor  $i = 1$
- Teilleistungen  $q = 100\%$
- Faktor Sonderleistungen  $s = 1$
- Aufwandzuschlag für Umbauten = 15%
- Stundensatz  $h = \text{CHF } 130.-$  exkl. 7.7% MwSt.
- Regiearbeiten für nicht definierte Leistungen werden mit einem Honorarmittelsatz von  $\text{CHF } 130.-/\text{h}$  exkl. 7.7% MwSt. abgerechnet.

Die Entschädigung des Studienauftrages ist nicht Bestandteil des Planerhonorars. Die verbleibenden Vertragsinhalte sind der KBOB Vertragsgrundlage (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1) zu entnehmen.

## 2.82 Honorarbedingungen Architekt Erweiterung Süd

Es gelten grundsätzlich die vertraglichen Rahmenbedingungen des beiliegenden KBOB Vertrages (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1).

Die Architekturleistungen werden darin gemäss SIA Norm 102 entschädigt. Als Basis für die Honorarberechnung nach Baukosten definiert die Veranstalterin folgende primären Berechnungsfaktoren:

- Koeffizient Z1/Z2: SIA Werte für das Jahr 2022
- Schwierigkeitsgrad  $n = 1$
- Anpassungsfaktor  $r = 1$
- Teamfaktor  $i = 1$
- Teilleistungen  $q = 98\%$
- Faktor Sonderleistungen  $s = 1$
- Stundensatz  $h = \text{CHF } 130.- \text{ exkl. } 7.7\% \text{ MwSt.}$
- Regiearbeiten werden mit einem Honorarmittelsatz von  $\text{CHF } 130.-/\text{h exkl. } 7.7\% \text{ MwSt.}$  abgerechnet.

Die Entschädigung des Studienauftrages ist nicht Bestandteil des Planerhonorares. Die verbleibenden Vertragsinhalte sind der KBOB Vertragsgrundlage (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1) zu entnehmen.

## 2.9 Verbindlichkeit/Urheberrecht

Das Programm und die Fragebeantwortung sind für die Veranstalterin, die Teilnehmer und das Beurteilungsgremium verbindlich. Die Teilnehmenden anerkennen ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Das Urheberrecht an den eingereichten Studienarbeiten verbleibt bei den Projektverfassern. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Veranstalterin und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Studienarbeiten unter Namensnennung der Veranstalterin und der Projektverfasser. Die Veröffentlichung des Siegerprojektes ist bilateral terminlich zwingend zu koordinieren.

Die teilnehmenden Planer anerkennen, dass für die Erweiterung Süd, welche erst im Jahre 2029 spruchreif wird, keine Verbindlichkeiten per Datum (z.B. Auftragsverpflichtungen oder dergl.) in irgendeiner Form eingegangen werden können. Das Urheberrecht bleibt aber zwingend beim Projektverfasser.

## 2.10 Termine Studienauftrag im Überblick (vergl. Pkt. 2.6)

Antrag Souverän Planungskredit Vor-/Bauprojekt mit KV	22.11.2021
Verabschiedung Pflichtenheft mit Planungsunterlagen	31.12.2021
Abgabe Pflichtenheft/Orientierung eingeladene Planer	14.01.2022
Zwischenbesprechung mit Planer und Beurteilungsgremium	15.02.2022
Abgabe der Studienarbeiten ohne Präsentation	15.03.2022
Vorprüfung, Jurierung	31.03.2022
Fertigstellung Bauprojekt/KV zHd. Behörden/Oe	15.09.2022
Antrag Souverän Ausführungskredit Planung/Ausführung	21.11.2022
Voraussichtlicher Baubeginn	01.09.2023
Bauvollendung	01.09.2024

## 2.11 Weitergabe von Informationen und Daten

Veröffentlichungen in der Tages-/ Wochenpresse erfolgen ausschliesslich durch die Veranstalterin.

## 2.12 Rechtsmittelbelehrung

Gegen das Verfahren der Veranstalterin und den Beschluss des Beurteilungsgremiums kann keine Beschwerde geführt werden. Mit der Teilnahme am vorliegenden Studienwettbewerb akzeptiert der Verfasser alle Rahmenbedingungen des Pflichtenheftes vom 03.11.2021 der Veranstalterin.

## 3. Allgemeine planungsrelevante Rahmenbedingungen

### 3.11 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Es gilt grundsätzlich die Bau- und Zonenordnung 8102 Oberengstringen, Stand 1996 / 2021, sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz Kt. Zürich. Per Datum befindet sich die neue kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) im administrativen Bewilligungsverfahren und sollte 2021/2022 voraussichtlich rechtskräftig werden. Der Planungssperimeter befindet sich in der Zentrumszone. Gemäss Art. 25 BZO 2021 (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1) sind die wesentlichsten Inhalte folgende (partieller Auszug):

- . Gebäudehöhe: max. 18 m
- . Gebäudelänge: frei
- . Geschosse: Anzahl und Anordnung innerhalb Gebäudeprofil frei
- . Ausnutzung: Hauptgebäude 6.0m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, Klein - und Anbauten 0.4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- . Abstände: 8m Abstand gross, 6m Abstand klein

Grundstückfläche Kat. 2338	2997 m <sup>2</sup>
Baumasse oberirdisch best. ohne Wohnhaus best. ca.	5345 m <sup>3</sup>
Baumasse mögl. (2997 m <sup>2</sup> x 6.0m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	17982 m <sup>3</sup>
Ausnutzungsreserve	12637 m <sup>3</sup>

(Anmerkung: Die oben errechneten Zahlen sind approximativ +/- 5%).

Aufgrund der sehr grossen Ausnutzungsreserve kann gesagt werden, dass die zu planende Erweiterung Süd aufgrund des geforderten Raumprogrammes frei entwickelt werden kann.

### 3.12 Dienstbarkeiten

Das Geviert des Gemeindehauses steht erschliessungstechnisch in engem Bezug zur Kirche und zum Zentrum. Im Südbereich der Parzelle des Gemeindehauses, zwischen Gemeindehaus und Wohnhaus Süd, wird über die Dorfstrasse die Zufahrt zur Anlieferung und zu den öffentlichen Parkplätzen gewährleistet. Diese Zufahrt bedeutet eine Zäsur im Untergeschoss im Bezug des Gemeindehauses und einer möglichen Erweiterung Süd. Auf dieser Achse sind auch diverse Werkerschliessungen und weitere Fuss- und Fahrwegrechte servitutsmässig begründet und müssen beibehalten werden (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1).

### 3.13 Denkmalschutz/Schutzbegründung

Das Gemeindehaus mit Wohnhaus in Oberengstringen wurde mit Verfügung des Amts für Raumentwicklung (AREV Nr. 0848/2019) ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und archäologischer Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Das gesamte Ensemble ist ein Schutzobjekt gemäss §203 Abs. C PBG. Das 1962 / 1963 vom Architekten Hugo Müller erbaute Gemeindehaus mit Wohnhaus im Zentrum von Oberengstringen ist ein wichtiger sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge des Aufschwungs der Nachkriegsjahre und der damit verbundenen städtebaulichen Entwicklung im Limmattal. Das Gemeindehaus ist der erste realisierte Bau des bis 1984 in Etappen erstellten neuen Dorfzentrums mit reformierter Kirche, errichtet 1982-1984 von Heinz Hess, Einkaufszentrum und Gemeindezentrum mit Bibliothek beide errichtet bis 1979. Neben der städtebaulichen Bedeutung als Teil des neuen Dorfzentrums von Oberengstringen, sind das Gemeinde- und das dazugehörige Wohnhaus in ihrer klaren, kubischen Gestaltung, der zeittypischen Materialkombination aus schalungssichtigem Beton und rotem Backstein und dem Ineinanderfliessen von Innen- und Aussenraum wichtige, substantiell gut erhaltene architekturhistorische Zeugen für die Architektur der frühen 1960er Jahre. Die Fassaden aus Sichtbeton mit Ihrer horizontalen Gliederung mit umlaufenden Fensterbändern und Betonbrüstungen und den vertikalen Betonstützen bestimmen die äussere Gestalt. Der Innenraum ist als Atrium mit umlaufenden Galerien gestaltet. Hier präsentiert sich die qualitätvolle Materialisierung von hellen, grau geäderten Marmorböden (Cristallina Marmor), roter Backstein, Beton und klarlackiertes Holz. Den Treppenaufgang säumt ein Springbrunnen aus Marmor. Eben diese bauzeitliche Substanz sowie das gesamte äussere Erscheinungsbild ist bei einer Sanierung zu erhalten und sensibel zu ergänzen.

### 3.2 Städtebauliche Einbindung, Bau- und Studienperimeter

Das bestehende Gemeindehaus von 1962 / 1963 ist der erste realisierte Bau des bis 1984 in Etappen erstellten neuen Dorfzentrums. Neben der reformierten Kirche im Süden bildet das Zentrum mit Saalbau, Einkaufs-/Dienstleistungsbereichen und Bibliothek den nördlichen Abschluss gegen die Zürcherstrasse.

Die freien Sichtachsen von Seite Zürcherstrasse und Dorfstrasse gewähren dem in seiner Bedeutung wichtigen öffentlichen Gebäude die gewünschte städtebauliche Prägnanz. Diese Qualität soll bewahrt werden. Die vorliegende Erschliessung von öffentlich- und halböffentlichen Gebäuden über den Dorfplatz ist städtebaulich sinnvoll und soll beibehalten werden. So soll auch die Erweiterung Süd des Gemeindehauses diesen Umstand berücksichtigen.

Sie soll sich städtebaulich sensibel und ihrer Wertigkeit entsprechend zwischen der reformierten Kirche und dem Gemeindehaus einfügen.

Eine nähere und direktere Fussgängererschliessung von der Zürcherstrasse zum Gemeindehaus wird durch das geplante Projekt der Dorfplatzgestaltung bereits berücksichtigt.

Der Studien- und Gestaltungsperimeter mit eingetragenen Bebauungsperimeter umfasst den Bereich Dorfplatz – Goldschmiedstrasse – Dorfstrasse - Zürcherstrasse. (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1).

### 3.3 Stand Planung „Dorfplatz“ im Überblick

In den vergangenen Jahren wurde das Projekt eines neuen Dorfplatzes mit den Landschaftsarchitekten der Fa. planikum GmbH weiterentwickelt (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1). Es optimiert neben gestalterischen Massnahmen die Wegführung für Fussgänger von O-W und N-S über den Dorfplatz und löst gestalterisch die Geländesprünge auf dem Dorfplatz selber. Die Realisierung der Umbauarbeiten der Migros Zentrum erfolgen in der ersten Jahreshälfte 2022, die der Sanierung des Gemeindehauses im 2023/2024 und die des Dorfplatzes selber im Jahre 2024/2025. Ein möglicher Neubau Süd zum Gemeindehaus kann im Realisierungszeitraum ab ca. 2029 erwartet werden.

### 3.4 Hydrologische Verhältnisse, Geomorphologie

Siehe Angaben im GIS Kt. Zürich

### 3.5 Statik Gemeindehaus

Die äussere Statik, resp. die Qualität des Betons und der Armierung des Gemeindehauses wurde durch das Ingenieurbüro Rusterholz Partner AG, Zürich, partiell geprüft (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1). Der Zustand und die Leistungsfähigkeit der äusseren, bestehenden Statik wird als nicht kritisch betrachtet. Jedoch soll kurz bis mittelfristig die bestehende Fassade (Betonabplatzungen) saniert werden, um weitergehende Schäden an Beton und Armierung zu vermeiden. Weiter sind die Bereiche der Statik (z.B. Stützenfüsse), welche ins Erdreich gehen, vor weiterem Feuchtigkeitseintrag zu schützen. Bei der Sanierung der Gebäudehülle soll auf einen guten Betonschutz geachtet werden (Hydrophobierung), damit eintretende Feuchtigkeit zu keiner weiteren Korrosion an der Armierung führt. Die mit der Sanierung des Gemeindehauses einhergehende Ertüchtigung der ganzen Fassadenhaut kann sich auf die Statik auswirken und muss lösungsabhängig individuell analysiert werden.

### 3.6 Schadstoffanalyse / Gebäudecheck

(siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1, Gartenmann Engineering AG)

### 3.7 Behindertengerechtes Bauen

Es gelten die einschlägigen Normen der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.

### 3.8 Nachhaltigkeit / ökologische Aspekte / Energiekonzept

Es sind energieeffiziente, schadstofffreie und zertifizierte Baustoffe zu verwenden, deren Herstellung die Umwelt wenig belasten (siehe Beilage „Abgegebene Unterlagen“ Pkt. 5.1, Gartenmann Engineering AG).

Nach der Sanierung soll das Gemeindehaus und eine eventuelle Erweiterung Süd durch Fernwärme der Fa. Limeco angespiesen werden. Alternative und ergänzende Energiekonzepte sind zu prüfen und zu optimieren.

## 4. Studienauftrag

### 4.1 Allgemeiner Aufgabenkurzbeschreibung

#### 4.11 Sanierung Gemeindehaus

Im Vordergrund steht die Ertüchtigung der ganzen Gebäudehülle nach denkmalpflegerischen Grundsätzen. Der bestehende Fassadenaufbau besteht u.a. im Erdgeschoss aus einer zweischaligen Backsteinfassade (12cm/3cm/12cm) und in den Obergeschossen aus einer Sichtbetonfassade (25cm) mit Schalungsbild und innerer Korkisolation (4cm) an der Brüstung und der Deckenflanke. Mit der darin integrierten Befensterung/Beschattung ist diese Konstruktion bezüglich Wärmedämmung und Schallschutz zu optimieren. Eventuelle haustechnische Installationen (z.B. Heizung, Schwachstrom-/ Kraftstrominstallationen etc.) sind dabei gestalterisch befriedigend zu integrieren. Im Bereich eines optionalen Anschlusses des Erweiterungsbaues Süd muss diese Installation entsprechend angepasst und geplant sein.

Wie erwähnt, genügen die bestehenden Raumverhältnisse per Datum, wobei keine Reserven an Nutzflächen vorhanden sind. Im Bereich Untergeschoss sind Raumoptimierung bezüglich Haustechnik, IT Serverbereich, Hauswartung und Archivbewirtschaftung geplant. In allen anderen Geschossen werden nur im Rahmen der denkmalpflegerischen Möglichkeiten sanfte Eingriffe in die Raumstrukturen getätigt. Der Lichthof mit allen Erschliessungsstrukturen und die ganze Einwandung der Erschliessung ist integral zu erhalten.

Mit einer Sanierung der Haustechnik werden auch die Steigzonen erneuert. Dabei sind mit der Steigzone im Bereich der Nasszellen diese auch zu optimieren. Es ist zu beachten, dass dabei der Schutzraum im UG nur im gesetzlichen Rahmen installationstechnisch tangiert werden darf. Es ist zu prüfen, ob die bestehende Ausgangstreppe Nord des Schutzraumes bezüglich Platzgestaltung besser integriert werden kann.

Alle Sanierungsmassnahmen erfolgen bei laufendem Betrieb. Es ist ein Sanierungskonzept zu erarbeiten, welches diesem Umstand mittels geeigneter Etappierungen und eventuellen Provisorien Rechnung trägt (siehe Pkt. 5.2 einzureichende Unterlagen). Im Zentrumsgebäude können geeignete Ausgleichsflächen für temporäre Nutzungen der Administration zur Verfügung gestellt werden.

#### 4.12 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

Aufgrund des überkommunalen Schutzcharakters des Gemeindehauses mit Wohnhaus sind bei Neubau und Sanierung die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zu beachten.

Gemäss §204 PBG haben die Gemeinden dafür zu sorgen, "... dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben." Die wertvolle Gestaltung des Schutzobjektes, dessen bauzeitliche Materialität und Oberflächen sowie die festen Ausstattungselemente im Gemeindehaus, insbesondere des Lichthofs mit Brunnen, bestimmen den Schutzcharakter der Gebäude. Dieser Schutzcharakter ist zu berücksichtigen und bei der Erweiterung des Ensembles in eine geeignete Form zu transformieren. Es ist darauf zu achten, dass Neubauten auf die sensible Situation reagieren und keine Konkurrenz zum Gemeindehaus darstellen. Änderungen an den Schutzobjekten und Eingriffe in die wertvolle Substanz sind gut zu begründen und dürfen den Schutzcharakter nicht beeinträchtigen. Bei einem allfälligen Ersatz des Wohnhauses ist eine plausible architektonische Begründung zu geben. Ziel ist es, eine aus denkmalpflegerischer Sicht überzeugende Gesamtlösung für die formulierte Aufgabenstellung zu finden. Diese Gesamtlösung soll den Schutzcharakter des Gemeindehauses respektieren und dieses gekonnt ergänzen.

#### 4.13 Raumprogramm Gemeindehaus

<b>Bestand/Sanierung</b>	Mitarbeiter	m2/E	<i>Neu E</i>	<i>m2/E</i>
<b>1. Gemeinde-Haus</b>				
<b>UG</b>				
1.01 Mieterkeller		14.5	<i>Büromaterial</i>	14.5
1.02 Lager 1		18.5	<i>Archiv Comp.</i>	18.5
1.03 Lager 2		19.5	<i>Archiv Comp.</i>	19.5
1.04 Lager 3		25.0	<i>Archiv Comp.</i>	25.0
1.05 Lager 4		25.0	<i>Archiv Comp.</i>	25.0
1.06 Schutzraum 1		59.0	<i>Büromaterial</i>	59.0
1.07 Schutzraum 2		20.5	<i>Lager Möbel</i>	20.5
1.08 Archiv		28.5	<i>Bauarchiv/ Hist.</i>	28.5
1.09 Technik		15.0	<i>Technik</i>	15.0
1.10 Schutzr. 3 / Werkstatt		17.0	<i>Werkstatt</i>	17.0
1.11 Lager		14.5	<i>Archiv</i>	14.5
1.12 Server		2.5	<i>Server</i>	5.0
Tiefgarageneinfahrt Rampe fix			<i>Hebebühne anpassbar</i>	
<b>EG</b>				
2.01 Abt. Liegenschaften		17.0		
2.02 Einwohnerkontrolle		60.0		
2.03 Aufenthalt		33.0		
2.04 Schulverwaltung		36.0		
2.05 Schulverwaltung/Sitz.		18.5		
2.06 Putzraum		2.5		
2.07 Büromat., Aktenauflage		7.5	<i>2 WC aussen behind.</i>	
2.07 Büromat., Aktenauflage		7.5	<i>Integ. Sitzungszi 3/303</i>	
2.08 2 WC		8.0	<i>2 WC innen behind.</i>	
Warenlift/Kamin			<i>Abbruch</i>	

<b>1.OG</b>				
3.01 Sitzung 1		42.0		
3.02 Sitzung 2		20.0		
3.03 Sitzung 3		20.5		
3.04 Gemeindeschreiber		40.5		
3.05 Kanzlei 1		20.0		
3.06 Kanzlei 2		19.5		
3.07 Steueramt 1		20.5		
3.08 Steueramt 2		52.0		
3.09 EDV/Büro		20.0	<i>Büro</i>	20.0
3.10 Bestattungsamt/ Gesund.		20.0		
3.11 Finanzen 1		41.0		
3.12 Finanzen 2		20.5		
3.13 2 WC D		13.5	<i>2 WC D</i>	
3.14 2 WC H		13.5	<i>2 WC M</i>	
3.15 Putzraum		3.5	<i>Putzraum/Dusche D</i>	8.0
Warenlift/Kamin			<i>Abbruch</i>	
<b>2.OG</b>				
4.01 Abteil. Soziales 1		145.0		
4.02 Aufenthalt/ Küche		41.0		
4.03 Abtl. Soziales 2		23.0		
4.04 ZL		27.0		
4.05 Friedensrichter		20.0		
4.06 Betreibungsamt 1		20.0		
4.07 Betreibungsamt 2		41.0		
4.08 Betreibungsamt 3		20.5		
4.09 WC D		13.5	<i>2 WC D</i>	
4.10 WCH		13.5	<i>2 WC M</i>	
4.11 Putzraum		3.5	<i>Putzraum/Dusche M</i>	8.0
Warenlift/Kamin			<i>Abbruch</i>	
<b>5. Umgebung</b>				
5.01 Schutzraumrep. aussen			<i>Anpassen Platzgest.</i>	
5.02 Abschlussmauer Nord			<i>Abbruch</i>	
5.03 Trottoir West nicht vorh.			<i>Neubau evtl. Dorfstr.</i>	
5.04 Baumbestand best.			<i>Erhalt wo sinnvoll</i>	

#### 4.14 Spezifische Erläuterungen zu Räumen und Raumbezügen

##### UG

1. Steigzonen und Medienleitungen sollten nicht im Bereich von Archiven geführt werden.
2. Die bestehenden Schutzräume sind noch in Betrieb und müssen bezüglich der Medienführung bautechnisch/strukturell respektiert werden. Besonders sind die Anforderungen an das Leitungswerk (Gasdichte) zu berücksichtigen. Die Nasszellen liegen über dem Schutzraum 1 und 2.

3. Die Aussentreppe der Schutzräume ragt gestalterisch in den repräsentativen Platzbereich Zugang Nord Dorfplatz. Sie soll gestalterisch befriedigend der Platzgestaltung angepasst werden. Der Aussenzugang EG zu den öffentlich zugänglichen Nasszellen ist zu beachten.

4. Die bestehende Rampe im Einfahrtsbereich zu der Tiefgarage des Zentrums hat keine anpassbare Laderampe. Eine anpassbare Hebebühne ist neu auf Niveau UG zu integrieren. Die Kanalisationsführung ist dabei zu beachten (KS).

## EG

1. Der Umbau der Nasszellen ist ein primärer Eingriff bezüglich der Sanierungsmassnahmen am bestehenden Bau. In diesem Bereich entsteht eine neue Steigzone für die Haustechnikmedien. Je nach Haustechnikkonzept wird es eventuell eine zweite Steigzone geben. Über diese Steigzone/n werden alle installationsintensiven Medien geführt, welche anschliessend über den bauphysikalisch ertüchtigten Brüstungsbereich verteilt werden können (primär Heizleitungen, Kraft- und Schwachstromleitungen). Die bestehenden Leitungen wurden anlässlich der Erstellung 1963 in den Ortbetonbereich (kalte Zone) eingelegt (Korrosionsgefahr der Heizleitungen, unflexibel installierte Elektroinstallationen). Der bestehende kleine Warenlift und die anliegenden Heiz- und Entlüftungsschächte können abgebrochen und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2. Der bestehende Aussenzugang Nord soll als Zugang für die beiden gewünschten WC Anlagen für Damen und Herren verwendet werden. Sie dienen während Veranstaltungen auf dem Dorfplatz als öffentlich zugängliche WC - Anlagen. Sie sind behindertengerecht auszubilden. Ebenso sind die beiden WC Anlagen, welche von innen erschlossen sind, für den Publikumsverkehr gedacht und behindertengerecht auszubilden.

## 1./2.OG

1. Siehe Anforderungen dito Pkt. 1 EG

## Umgebung

Der bestehende Gehsteig entlang der Dorfstrasse soll im Bereich des Gemeindehauses durchgängig geführt werden. Öffentlicher Fussgängerverkehr innerhalb des Areals ist zu vermeiden (Einsichtproblematik).

Der alte Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten, wobei fassadennahe Bäume bezüglich Zustands und Erhaltungswürdigkeit zu untersuchen sind.

## 4.2 Allgemeiner Aufgabenkurzbeschrieb

### 4.21 Neubau Erweiterung Süd

Der Erweiterungsbau steht in unmittelbarem städtebaulichem Kontext zum Dorfplatz und seinen anliegenden Bauten und Anlagen. Er soll sich architektonisch sensibel und hierarchisch angemessen in das Geviert einfügen und dem inventarisierten Gemeindehaus mit seiner Gestaltung räumlich und volumetrisch Rechnung tragen. Er soll grundsätzlich über den bestehenden Altbau und dessen Haupteingang erschlossen werden. Neben den notwendigen Infrastrukturräumen des Untergeschosses sollen alle natürlich belichteten Geschosse durch flexibel gestaltbare Arbeitsbereiche genutzt werden. Der Höhenversatz vom Platzniveau zur Goldschmiedstrasse beträgt fast ein Geschoss, sodass auch Untergeschosse teilweise natürlich belichtet werden können. Jedes Geschoss ist neben einer behindertengerechten Erschliessung (Lift) mit den notwendigen Servicebereichen (Nasszellen, Hauswartung Materiallager etc.) auszustatten.

Die geplante Erweiterung kann nach deren Erstellung nicht alleine durch die kommunale Verwaltung voll genutzt werden. Es ist ein externer Zugang zu planen, sodass Fremdnutzungen möglich sind. Diese sind aber so zu planen, dass eine räumliche Trennung zwischen Verwaltung und Fremdnutzer gewährleistet werden kann.

Da die genauen Bedürfnisstrukturen per Datum nicht präzise formuliert werden können, kann vom bestehenden Raumprogramm plus/minus 10% im Sinne einer optimierten Gestaltungsoption abgewichen werden.

#### 4.22 Raumprogramm Erweiterung Süd

	Mitarbeiter	m2/E	Gesamtfläche NF m2
<b>1. Erweiterung</b>			
<b>UG</b>			
1.01 Büro/Sitzungszimmer	15-20	7-9	140
1.02 Lager Büro / Lager Hausmeister			60
1.03 Technik			30
1.04 WC Anlage 2 WC D, 1 WC H / 1 Pissoir H, behindertengerecht 1 Dusche, Putzraum			30
1.05 Materialraum Platzmobiliar			45
<b>EG</b>			
2.01 Büro/Sitzungszimmer	28-36	7-9	250
2.02 Multifunktionsraum mit Platzbezug			30
2.03 WC Anlage 2 WC D, 1 WC H / 1 Pissoir H, behindertengerecht 1 Dusche, Putzraum			30
1.OG/ev. 2.OG			
3.01 Büro/Sitzungszimmer	27-35	7-9	250
3.02 Aufenthaltsraum mit Küche			30
3.03 WC Anlage 2 WC D, 1 WC H / 1 Pissoir H, behindertengerecht 1 Dusche, Putzraum			30
<b>2. Umgebung</b>			
1.1 Erhalt Brunnenanlage Goldschmiedstrasse			
1.2 Gestalt. Anschluss an Goldschmiedstrasse			

#### 4.23 Spezifische Erläuterungen zu Räumen und Raumbezügen

##### UG

1. Flexibel unterteilbare Einzel- / Gruppenbüro und Besprechungsräume
2. Sensibler Anschluss an die Goldschmiedstrasse mit Brunnenanlage (mit Option Verlegung).
3. Der Materialraum für das Platzmobiliar (Mobiliar für Dorfplatzfeste) sollte möglichst nahe bei Platz positioniert sein, um kurze Transportwege zu ermöglichen.

##### EG

1. Flexibel unterteilbare Einzel- / Gruppenbüro und Besprechungsräume
2. Der Raum 2.02 Multifunktionsraum kann von seiner Nutzung her frei gewählt werden. Er ist mit dem Platzraum räumlich und funktional in Bezug zu setzen.

##### 1./ev 2.OG

1. Flexibel unterteilbare Einzel- / Gruppenbüro und Besprechungsräume

### 5. Unterlagen

#### 5.1 Abgegebene Unterlagen

- Studienprogramm Grundlagen- und Pflichtenheft „Sanierung und Erweiterung Gemeindehaus Oberengstringen“ vom 03.11.2021.
- Situation M 1: 500 (Grundbuch-Kataster) als pdf/dwg (Bezug GIS, Kt. Zürich)
- Projektpläne Gemeindehaus Bestand 2021 in dxf/dwg (Ausarbeitungsgrad M 1:50)
- Schutzbegründung Denkmalpflege Festsetzung Inventar AREV Nr. 0848/2019
- Grundbuchauszug
- Geländeaufnahme des Grundbuchgeometers als pdf/dwg
- Gestaltungssperimeter und Bebauungssperimeter als pdf/dwg
- Neugestaltung Dorfplatz, planikum GmbH als pdf/dwg
- Gutachten Schadstoffhebung Gebäudecheck: Gartenmann Engineering AG
- Gutachten Zustand Tragwerk: Rusterholz Partner AG, 20.11.2020
- Strategiepapierentwicklung: Bauphysik, Brandschutz, Energieberatung: Gartenmann Engineering AG, Zürich
- Strategiepapierentwicklung: HLKS Installationen Fa. Turrin
- Strategiepapierentwicklung: Elektroinstallationen/Fa. Gamper
- Modellgrundlage in Gips M 1:500 mit Einsatz
- BZO Oberengstringen Stand 2021
- Selbstdeklarationsformular (Angaben zur Unternehmung)
- KBOB Vertrag für die Etappe „Sanierung“ und die Etappe „Erweiterung Süd“

#### 5.2 Einzureichende Unterlagen

- Situation M 1:500 mit Umgebung
- Erläuterungen zu den konzeptionellen Überlegungen in Planform (Entwurfskonzept Sanierung und Erweiterung Süd, Freiraumgestaltung, Materialisierung, Angaben zum Sanierungsablauf)
- Situationsplan M 1: 100 mit EG inkl. Gestaltung der Umgebung im relevanten Gestaltungssperimeter (mit ganzem Platzraum)

- Alle Grundrisse M 1:100 mit Raumbezeichnungen und Nettonutzflächen der Etappe „Sanierung“ und „Erweiterung Süd“.
- Alle Fassaden und Schnitte M 1:100 der Etappe „Sanierung“ und „Erweiterung Süd“ mit Kotierung und Eintrag des gewachsenen und neuen Terrains, welche für das Verständnis notwendig sind.
- Schemaschnitt Sanierung Fassade Gemeindehaus inkl. Dach mit Innen-/Aussenansicht und Grundriss M1:20. Detailausschnitt Brüstung-Fenster-Sturz M 1:10 mit Eintrag der Haustechnikinstallationen.
- Schemaschnitt M 1:20 der Fassade Erweiterung Süd mit Aussenansicht, Innenansicht und Grundriss.
- Nachweis der Gebäudekenndaten (Gebäudevolumen Erweiterungsbau nach SIA 416 mit nachprüfbarem Schema, Nettonutzflächenberechnung mit nachprüfbarem Schema)
- Massenmodell M 1:500 auf der abgegebenen Modellgrundlage in Farbe weiss mit Integration der Erweiterung Süd.
- Selbstdeklarationsformular (Angaben zur Unternehmung)

### 5.3 Form und Darstellung der einzureichenden Unterlagen

Die Pläne können schwarz/weiss oder farbig dargestellt werden. Die Pläne sind zweifach abzugeben (1x gefaltet, 1x ungefaltet). Das Format kann projektabhängig gewählt werden. Weiter ist das Planmaterial als pfd und dwg auf einem digitalen Datenträger abzugeben (USB-stick). Das Modell M 1:500 ist in weiss zu halten. Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

Sämtliche Bestandteile der Abgabe sind mit dem Namen des Verfassers und dem Projekttitel „Sanierung und Erweiterung Gemeindehaus 8102 Oberengstringen“ zu kennzeichnen.

### 5.4 Eingabeort/Adresse

Gemeinde  
Liegenschaftenverwaltung  
Zürcherstr. 125  
CH-8102 Oberengstringen/ZH

Oberengstringen

Die einzureichenden Unterlagen/Modell können während der Bürozeiten des Gemeindehauses per Datum Eingabe abgegeben werden oder per Post (Poststempel/A- Post) zugesandt werden.

### 5.5 Vorprüfung

- Formelle Prüfung zur Vollständigkeit
- Einhaltung des Raumprogrammes
- Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen
- Prüfung der Kenndaten / Wirtschaftlichkeitsprüfung bleibt vorbehalten

## 5.6 Beurteilungskriterien

Sanierung Gemeindehaus:

- Qualitativer Sanierungseingriff bezüglich Entwurfs, Einbindung Haustechnik, Konstruktion, Funktionalität und architektonischem Ausdruck. Umgang mit denkmalpflegerischen Aspekten bezüglich aller Ertüchtigungsmassnahmen.

Erweiterung Süd:

- Qualitative Einbindung des Projektentwurfes „Erweiterung Süd“ in den bestehenden städtebaulichen Kontext
- Architektonischer Ausdruck/Entwurfsqualität
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfes und der Konstruktion
- Gestalterische Qualität der Umgebungsgestaltung und deren Anbindung an den städtebaulichen Kontext.

## 6. Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Beurteilungsgremium im Korrespondenzverfahren genehmigt:

### Sachrichter/innen (stimmberechtigte Mitglieder)

André Bender .....

René Beck .....

Jean Fritz Weber .....

Matthias Ebnöther .....

**Fachrichter/innen (stimmberechtigte Mitglieder)**

Christine Barz .....

Manfred Durrer .....

Silvia Salvador .....

Caroline Fiechter .....

Roger Weber .....

**Experten/innen (ohne Stimmrecht)**

Remo Albrecht .....

Michael Lüscher .....

Florian Glowatz .....

Ueli Berger .....

Philipp Baumann .....

## 7. Anhang 1

### Gestaltungs- und Bebauungsperimeter



- - - Gestaltungsperimeter
- Bebauungsperimeter EG/UG
- Bebauungsperimeter OG
- Abbruch

#### Studienauftrag Sanierung und Erweiterung Gemeindehaus Oberengstringen

Objekt: Gemeindehaus Oberengstringen Zürichstr. 125, 8102 Oberengstringen

Plan: Gestaltungsperimeter

Bauträgerschaft: Gemeinde Oberengstringen Vertr. Liegenschaftenverwaltung Zürichstr. 125, 8102 Oberengstringen

Arbeitsstand: 26.08.2021

M 1:500

Plan-Nr. 169\_200

## 8. Anhang 2

Projekt Dorfplatzgestaltung 2024/planikum GmbH

Visualisierungen



## Situation Dorfplatz



## 9. Anhang 3

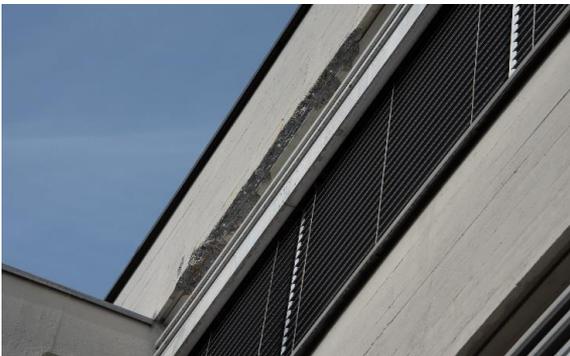
### Bauzustand Gemeindehaus 2021 - heutige Situation



*Haupteingang Ostseite*



*Südseite / Luftaufnahme*



*Schadenbilder Fassade*



*Schadenbilder Fassaden / Fenster*



*Schadenbilder Büros Fassaden innen*



*Schadenbilder Heizungsunterstation / Leitungen*



*Schadenbilder Wasserinfiltrationen Tiefgarage Bereich Dorfplatz*