



Gemeinde
Oberengstringen

Abstimmung
über euses
Gmeindshus



Beleuchtender Bericht für die Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025

Vorlage:
«Genehmigung eines Baukredits für die Sanierung
und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes von
CHF 8.75 Mio.»

Stadt. Land. Fluss.



Werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Oberengstringen

Gestützt auf Art. 8 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 24. September 2017 unterbreitet Ihnen der Gemeinderat nachstehende Vorlage zur Abstimmung:

Baukredit von CHF 8.75 Mio. für die Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Zürcherstrasse 125 bzw. Goldschmiedstrasse 3

Entscheiden Sie mit und nutzen Sie die Gelegenheit, mit Ihrer Stimmabgabe an den demokratischen Prozessen der Gemeinde Oberengstringen teilzunehmen.

Die Akten zum Geschäft liegen ab dem 3. November 2025 in der Gemeindeverwaltung, Zürcherstrasse 125, 8102 Oberengstringen (Abteilung Präsidiales), zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird allen Stimmberechtigten zusammen mit dem Abstimmungs-zettel zugestellt. Alle Unterlagen stehen auch ab dem 3. November 2025 auf der Website www.oberengstringen.ch zur Verfügung.



Unterlagen digital: Beleuchtender Bericht, Grundrisspläne, Schnitt / Fassade inkl. Nebengebäude, Baubeschrieb

Gemeinderat Oberengstringen

Präsident:
André Bender

Geschäftsleiter:
Matthias Ebnöther

Stimmabgabe und Urnenöffnungszeiten

Bitte beachten Sie die Hinweise auf Ihrem persönlichen Stimmrechtsausweis und **vergessen Sie nicht, diesen zu unterzeichnen**. Denn nur so ist Ihre Stimme gültig.



Die Vorlage in Kürze

Die bautechnischen Analysen haben gezeigt, dass das über sechzigjährige Gebäude an der Zürcherstrasse 125 (erbaut 1962) umfassend saniert werden muss. Die Schwerpunkte der Sanierung liegen insbesondere in der Gebäudehülle sowie den haustechnischen Anlagen. Die Fassade weist eine sehr schlechte Energiebilanz auf und zeigt zunehmend sichtbare Schäden an der Bausubstanz/-struktur. Auch die gesamte Haustechnik (Leitungen, Pumpen, Ventile etc.) hat ihre Lebensdauer nach knapp 60 Jahren erreicht.

Die Raumbedürfnisse für die verwaltungsinterne Nutzung sind nicht mehr erfüllt (sicherheitsrelevante Problemstellungen). Reserveflächen für einen allfälligen Ausbau der Dienstleistungen stehen keine zur Verfügung. Mit der Sanierung wird gleichzeitig die Raumeinteilung umgestaltet, wodurch mehr Arbeitsplätze in grösseren Teambüros (weniger Einzelbüros) entstehen. Die bestehenden Schalter entsprechen nicht den heutigen Sicherheits- sowie Diskretionsanforderungen. Durch die geplanten Massnahmen profitieren die Kundinnen und Kunden von einem spürbar höheren Nutzungskomfort.

Weitere Probleme sind das Raumklima und die vorhandenen Schadstoffe: An warmen Tagen heizt sich das Gebäude stark auf und die Luftqualität verschlechtert sich deutlich. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, wird bei der Sanierung ein Wärme- und Kältesystem in den Brüstungen verbaut und die vorhandenen, nachgewiesenen Schadstoffe werden beseitigt. So können ein behagliches Raumklima sowie eine ausgewogene Temperaturregelung in den Räumen sowie eine schadstofffreie Umgebung sichergestellt werden. Das bestehende Nebengebäude (*Goldschmiedstrasse 3*), welches bislang als Wohnraum genutzt wurde, soll einer leichten Renovation unterzogen und von der Schulverwaltung bezogen werden. Dort entsteht auch ein gemeinsamer Aufenthaltsbereich für das gesamte Personal. Damit das Verwaltungsgebäude komplett saniert werden kann, werden die Mitarbeitenden während der Bauphase in einem Provisorium (Gemeindsaal Zentrum) arbeiten.

Am 22. November 2021 bewilligte die Gemeindeversammlung den Planungskredit von CHF 335'000.– inkl. MwSt. und am 20. November 2023 den Projektierungskredit von CHF 620'000.– inkl. MwSt. Der Planungskredit wurde 2024 abgerechnet und am 17. Juni 2024 mit einer Unterschreitung von CHF 71'739.20 durch den Gemeinderat verabschiedet. Der Projektierungskredit kann erst später abgerechnet werden, da sich das Projekt immer noch in den Projektierungsphasen befindet, welche mit den Submissionen und der Einreichung des Bauprojektes für die Baubewilligung enden.

Der Kostenvoranschlag für den Baukredit wurde einer externen Überprüfung unterzogen. Sämtliche ermittelten Einsparpotenziale aufgrund dieser Überprüfung wurden vollends in allen Bereichen berücksichtigt. Die Notwendigkeit der geplanten Sanierungsmassnahmen ist nachgewiesen und in Anbetracht des Umfangs verhältnismässig. Ziel ist es, das Verwaltungsgebäude für die kommenden Jahrzehnte nachhaltig zu ertüchtigen.

Der Gemeinderat beantragt deshalb einen Baukredit von CHF 8.75 Mio. für die Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Zürcherstrasse 125 bzw. Goldschmiedstrasse 3. Sowohl der Gemeinderat als auch die Rechnungsprüfungskommission Oberengstringen empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Baukredit zu genehmigen.



Abstimmungsempfehlungen

Der **Gemeinderat** und die **Rechnungsprüfungskommission**
empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, **die Vorlage anzunehmen.**

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage annehmen:

**«Genehmigung eines Baukredits für die Sanierung
und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes von CHF 8.75 Mio.»**



Beleuchtender Bericht des Gemeinderates

1. Ausgangslage

Das Verwaltungsgebäude wurde 1962 vom Architekten Hugo Müller im Zentrum von Oberengstringen erbaut und am 14. Dezember 1963 eingeweiht. Die Bausubstanz entspricht noch der Baukunst der 60er-Jahre. Die Architektur vermag auch heute noch sehr zu überzeugen und war 1963 in dieser Form in gewisser Masse einzigartig. Das Gemeindehaus (Verwaltungsgebäude) mit Wohnhaus wurde mit Verfügung des Amtes für Raumentwicklung (AREV Nr. 0848/2019) in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und archäologischer Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Ziel der Sanierung ist es, die Gebäudehülle, die Haustechnik und die Raumstruktur zu modernisieren, die Sicherheit für das Personal zu gewährleisten und das Haus für die nächsten Jahrzehnte nutzbar zu machen.

Unterhaltsarbeiten / Investitionen

Seit der Erstellung wurden verschiedene Teilsanierungen und Instandhaltungen vorgenommen:

1977/1978	Erneuerung der Heizung (Anschluss an die Heizung des «Zentrums»)
1993	– Ersatz der Fenster (diese wurden in die alten Fensterrahmen eingesetzt) – Montage Oblichter (Auflösung Rauchentzugsanlage) – Erneuerung der Dachrandeinfassungen
2000/2001	Ersatz Haupteingangstüre
2007	Umbau der WC-Anlagen
2009	Umbauarbeiten der Schuladministration
2011	Umbauarbeiten in den Büros der Abteilung Soziales und Gesundheit
2013	Teilweise Instandstellung Fenster bzw. Fensterbrüstungen
2014	Einbau Fahrstuhl, Erhöhung der internen Brüstungen und Handläufe
2016	Umbauarbeiten in den Büros der Abteilung Soziales und Gesundheit
2018	– Modernisierung der Sitzungszimmer 1–3 (inkl. Schallschutz) – Umgestaltung Eingangshalle inkl. neuer Beleuchtung
2021	Asbestsanierung in den Sitzungszimmern 1–3
2022	Anschluss an die Fernwärme (Limeco)

Die Übersicht zeigt, dass bisher nur wenige nachhaltige Sanierungsmassnahmen erfolgt sind. Viele Bauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Ohne umfassende Sanierung ist die künftige Nutzung gefährdet.



Projektauftrag

Am 25. Februar 2019 wurde der Projektauftrag für eine umfassende Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes genehmigt und mit der Projektierung gestartet. Der Projektauftrag beinhaltet folgende Hauptziele:

- Überprüfung der Möglichkeit einer horizontalen oder vertikalen Erweiterung
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Reduktion des Energieverbrauchs
- Anpassung Gebäudetechnik auf den aktuellen Stand
- Sicherheitstechnische Anpassungen der Schaltersituationen
- Verbesserung des Raumklimas für ein angenehmeres Arbeitsumfeld
- Bauliche Anpassungen der bestehenden Raumsituation
- Aufwertung der Liegenschaft
- Einbindung in das Dorfplatzkonzept (farbliche Gestaltung, Gestaltung der Eingangspartie)

Für die Umsetzung des Projektauftrages wurde ein Projektteam gebildet.

Planungskredit Sanierung Verwaltungsgebäude

Mit Beschluss vom 22. November 2021 genehmigte der Soverän an der Gemeindeversammlung den Planungskredit über CHF 335'000.00 inkl. MwSt. Dieser Kredit war für den Studienauftrag für die Erweiterung und die Sanierung des Verwaltungsgebäudes vorgesehen (dies ohne Gegenstimme oder Änderungsanträge). Die Konzeptphase wurde per Ende September 2023 abgeschlossen.

Studienauftrag

Kurz vor der Erstellung des Studienauftrags wurde am 10. Oktober 2018 das Verwaltungsgebäude zusammen mit der Nachbarliegenschaft (Wohnhaus Goldschmiedstrasse 3) ins überkommunale Inventar für schützenswerte Gebäude aufgenommen. Diese Inventarisierung hatte direkte Auswirkungen auf den Projektauftrag. Dieser wurde im Zuge der Erarbeitung des Studienauftrages wesentlich abgeändert, zumal eines der Hauptziele, nämlich die baulichen Anpassungen der bestehenden Raumsituation (welche auch zum Ziel hatte, zusätzliche Arbeitsplätze zu generieren), nicht weiterverfolgt wurde. Stattdessen erhielt der Annexbau höhere Priorität als die eigentliche Sanierung des Verwaltungsgebäudes.

In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und auf Grundlage der bestehenden Statik wurde beschlossen, auf eine Aufstockung zu verzichten und stattdessen einen Ersatzneubau für das Wohnhaus im Studienauftrag vorzusehen. Hintergrund dieses Entscheides war, das maximale Gebäudevolumen neben dem Verwaltungsgebäude zu ermitteln (unter dem denkmalpflegerischen Aspekt). Eine kurz- bis mittelfristige Realisierung des Neubaus wurde jedoch von Anfang an ausgeschlossen.

Das Verfahren wurde mit der Jurierung der Projekte «Sanierung» und «Neubau» am 17. Juni 2022 durchgeführt und kürte das Architekturbüro Zach + Zünd zum Sieger des Studienauftrags (Beschluss vom 24. Oktober 2022).



Projektierungskredit nach SIA-Phasen 31 bis 33

Das Verwaltungsgebäude soll grundsätzlich auf Basis des Studienauftrags saniert werden. Der optionale Erweiterungsneubau aus dem Studienauftrag ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Zusätzlich zur Sanierung des Verwaltungsgebäudes wurde das Bauprojekt mit der Umnutzung des benachbarten Wohnhauses (mit einer Nutzungsperspektive von 10 Jahren) erweitert.

Auf Antrag der Arbeitsgruppe hat der Gemeinderat den Projektierungskredit von CHF 620'000.00 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Dieser Projektierungskredit wurde von der Gemeindeversammlung am 20. November 2023 ohne Gegenstimme oder Änderungsanträge genehmigt.

Chronologie der Beschlussfassungen

25.02.2019	Sanierung Verwaltungsgebäude; Genehmigung Projektauftrag (Gemeinderat)
04.10.2021	Sanierung Verwaltungsgebäude; Genehmigung Planungskredit und beleuchtender Bericht (Gemeinderat)
22.11.2021	Sanierung Verwaltungsgebäude; Genehmigung Planungskredit (Gemeindeversammlung)
24.10.2022	Sanierung Verwaltungsgebäude; Genehmigung Jurybericht und Konstituierung Arbeitsgruppe (Gemeinderat)
23.01.2023	Sanierung Verwaltungsgebäude; Kreditgenehmigung Machbarkeitsstudie Erweiterung Verwaltungsgebäude (Gemeinderat)
21.06.2023	Sanierung Verwaltungsgebäude; Umnutzung Goldschmiedstrasse 3 zu Büroräumlichkeiten (Gemeinderat)
02.10.2023	Sanierung Verwaltungsgebäude; Genehmigung Projektierungskredit und beleuchtender Bericht (Gemeinderat)
20.11.2023	Sanierung Verwaltungsgebäude; Genehmigung Projektierungskredit (Gemeindeversammlung)
08.04.2024	Sanierung Verwaltungsgebäude; Auftragserteilung an die Arbeitsgruppe für die Erarbeitung eines erweiterten Bauprojekts (Gemeinderat)
03.02.2025	Sanierung Verwaltungsgebäude; Genehmigung Zusatzkredit für die Überprüfung des Kostenvoranschlages (Gemeinderat)
14.04.2025	Sanierung Verwaltungsgebäude; Entscheid für ein Kühlsystem (Gemeinderat)
02.06.2025	Sanierung Verwaltungsgebäude; Genehmigung Zusatzkosten Elektroplaner (Gemeinderat)
23.06.2025	Sanierung Verwaltungsgebäude; Genehmigung Baukredit (Gemeinderat)



Befundaufnahmen

Verschiedene Fachplanungsbüros haben entsprechende Befundaufnahmen durchgeführt (Haustechnik, Elektro, Statik, Bausubstanz, Schadstoffe, Raumeinteilung für Provisorien usw.).

Folgende Befundaufnahmen wurden im Rahmen des Vorprojektes durchgeführt:

- Erdbebenanalyse durch HKP Ingenieure AG (Bericht liegt vor)
- Kanalisationsuntersuchung durch Fa. Rokatech AG (Bericht liegt vor)
- Sondierung Dach durch Fa. Ernst Lips AG (Zusammenfassung von Zach + Zünd liegt vor)
- Sondierungen Böden und Deckenaufbauten Verwaltungsgebäude durch De Capitani Bau Geschäft (Bericht liegt vor)
- Schadstoffuntersuchung Wohnhaus durch Gartenmann Engineering AG (Bericht liegt vor)
- Materialtechnologische Untersuchung Zustand Betonfassade, Decken und Stützen durch tecnotest ag (Bericht liegt vor)
- Akustikmessungen und Untersuchung der Wärmedurchgänge bzw. Wärmedämmung durch Wichser Akustik und Bauphysik AG (Bericht liegt vor)
- Untersuchung der Innentüren bezüglich T30-Anforderung durch Zimmereigenossenschaft Zürich (Bericht liegt vor)

Diese Befundaufnahmen verdeutlichen, dass nicht nur das Gebäude hinsichtlich der Bausubstanz, sondern auch die Haustechnik und die gesamten elektrischen Installationen «End of Life» sind. Zudem weist die Haustechnik grobe Sicherheitsmängel auf.

Aus diesem Grund ist eine umfassende Sanierung des Verwaltungsgebäudes erforderlich, um sowohl die bauliche Substanz als auch die technische Ausstattung nachhaltig zu erneuern. Die ursprüngliche Grobkostenschätzung ist aufgrund dieser Ausgangslage nicht mehr realistisch.

Zusatzabklärungen

Die Zusatzaufträge für die Erarbeitung einer optimierten Raumeinteilung (ca. 33% mehr Arbeitsplätze), die Signaletik, die Informations-Bildschirme sowie für die Kühldecken wurden vom Gemeinderat an die Arbeitsgruppe erteilt. Die Abklärungen betreffend einer zusätzlichen Kühldecke ergaben, dass diese zu einer Projektverzögerung sowie zu Mehrkosten führen würden. Aber auch die Unterbringung der notwendigen Infrastruktureile in gewissen Räumen (Sitzungszimmern) wäre aus denkmalpflegerischer Sicht problematisch. Daher wurde der Beschluss hinsichtlich Kühldecken widerrufen. Zusätzlich wurde das Untergeschoss neu organisiert (klare Zuteilung der Räumlichkeiten) und die notwendigen baulichen Massnahmen im Projekt integriert. Bei der Bearbeitung der Raumplanung wurden die Bedürfnisse der Schulverwaltung für das Wohnhaus abgeholt und im Projekt abgebildet.



Kostenvoranschlag

Der Gemeinderat hat am 08. April 2024 das Vorprojekt genehmigt und von den mutmasslichen Baukosten (ohne Kosten aufgrund der erteilten Zusatzaufträge) Kenntnis genommen. Die Fachplaner haben danach das Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag erarbeitet. Ebenfalls wurde der Kostenvoranschlag für das Provisorium und die Umzugsarbeiten durch die Firma BBO AG eingereicht. Mit einem zusätzlichen Kosten-Audit, durchgeführt durch die Pasquale Baurealisation AG, wurde der Kostenvoranschlag hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft und plausibilisiert.

Kühlsystem

Abklärungen haben ergeben, dass der Einbau eines Lüftungssystems aufgrund der Gebäude- und Tragstruktur sowie den fehlenden Steigzonen an den Aussenwänden nicht möglich ist. Der Gemeinderat hat nachträglich – entgegen dem Vorprojekt – entschieden, ein Kühlsystem in das Bauprojekt einzuarbeiten.

Der Gemeinderat hat sich, auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie verschiedener Kühlsysteme, für ein Brüstungssystem zum Kühlen, Heizen und Lüften entschieden. Ein solches System wird von der Denkmalpflege des Kantons Zürich gestützt und kann gut in das bestehende Gebäude integriert werden. Zudem ermöglicht es, die Räume auf 26° C (Ausgangslage Aussentemperatur 32° C) herunterzukühlen. Der Rückkühler wird auf dem Dach platziert.

Die Kosten wurden detailliert eruiert und sind im neuen Kostenvoranschlag vom 10. Juni 2025 (+/-10%) eingerechnet.



2. Projektbeschreibung

Eingriffstiefe / Sanierungsmassnahmen Verwaltungsgebäude

Im Bauprojekt wurden alle Massnahmen für das Verwaltungsgebäude eingearbeitet. Die Sanierungsmassnahmen umfassen im Wesentlichen folgende Bereiche:

Generelle Massnahmen

- Optimierte Raumeinteilung mit 3-Zonen-Sicherheitskonzept (öffentliche, halböffentliche und private Zonen) und Einzelbüros Abteilungs- und Geschäftsleitung
- Altlastensanierung und Entsorgung gemäss Schadstoffgutachten
- Rückbau
- Ersatz komplette Schliessanlage

Gebäudehülle

- Energetische Gebäudehüllensanierung (Brüstungs- und Flankendämmung)
- Betonsanierung
- Ersatz der Fenster durch dreifachverglaste Holz-Metall-Fenster, Fensterbänke aussen
- Erneuerung der Haupteingangs- und Nebeneingangstüre.
- Einbau einer neuen Aussentür für das neue Aussen-WC
- Deckendämmung im UG
- Neue Rafflamellenstoren inkl. Motorisierung und Steuerung
- Neue Storenkästen / Brise Soleil
- Auffrischen sämtlicher Oberflächen
- Neue Fenstersimse inkl. innenliegender Kanäle für die Haustechnikverteilung
- Installation von Vorrichtungen für Festaktivitäten auf dem Zentrumsplatz

Haustechnik / Elektrische Installationen

- Ersatz und Erweiterung der gesamten elektrischen Installationen, neue Steigzonen, neue Haupt- und Unterverteilungen
- Ersatz der kompletten Haustechnik (Heizverteilung und -Abgabesystem, Steigzonen, Warmwasseraufbereitung, Lüftung für gefangene Räume)
- Mechanisches Kühlsystem mit Rückkühler auf dem Flachdach
- Neue WC-Anlagen im EG sowie IV-WC von aussen zugänglich
- Sanierung bestehender Nasszellen
- Einbau neuer Teeküche
- Einbau einer Hebebühne in der Tiefgarage bei der Rampe (Materialanlieferungen)
- Installation einer Brandmeldeanlage mit Vollschutz
- Installation von Videokameras zum Schutz der Kundinnen, Kunden und Mitarbeitenden

Innenräume

- Neue Steh- sowie Sitzschalter / Diskreträume
- Sichtschutz für das gesamte EG (innenliegende Jalousien)
- Ersatz der Teppiche durch Linoleum / in Nassräume neue Plattenbeläge
- Montage Schalldämmung (Akustikdecke)
- Ersatz der Beleuchtung in allen Räumlichkeiten
- Akustische Ertüchtigung der Faltwände in den Sitzungszimmern
- Streichen von Decken / Wänden im gesamten Haus sowie des Bodens im UG
- Installation von Videokameras zum Schutz der Kundinnen, Kunden und Mitarbeitenden



Dach

- Installation einer Photovoltaik-Anlage
- Neue Abdichtung, Dämmung und Schutz- / Nutzschicht
- Installation von Absturzsicherungen
- Installation Rückkühler für das Kühlsystem

Umgebung

- Instandsetzung und Auffrischung der gesamten Umgebung in Absprache mit der Denkmalpflege

Der detaillierte Baubeschrieb kann via QR-Code (Seite 1) oder unter www.oberengstringen.ch heruntergeladen werden.

Eingriffstiefe / Sanierungsmassnahmen Wohnhaus

Bei der Eingriffstiefe des Wohnhauses handelt es sich um einen Minimalstandard, damit das Wohngebäude für die nächsten 10 Jahre durch die Schulverwaltung und weitere Nutzungen (Aufenthaltsraum / Sitzungszimmer) genutzt werden kann. Die Sanierungsmassnahmen umfassen im Wesentlichen folgende Bereiche:

Generelle Massnahmen

- Altlastensanierung und Entsorgung gemäss Schadstoffgutachten

Gebäudehülle

- Überdachung Verbindungsweg zwischen Verwaltungsgebäude und Wohnhaus
- Zwei neue Aussentüren, inkl. Anpassung für barrierefreien Zugang zur Schulverwaltung
- Absturzsicherungen bestehender Balkone / Terrassen nachrüsten

Innenräume

- Anpassungen und Ausbesserungen an Gipswänden
- Neue Schalter inkl. Verglasung / Trennung Kunde/Mitarbeiter
- Minimale Elektroinstallationen und Ersatz der Beleuchtung
- Minimale Sanierung der Nasszellen
- Plattenbelag in den Nasszellen
- Bodenbeläge, teilweiser Ersatz
- Akustikdecke in den Büros (Gipslochdecken)
- Streichen der Decken und Wände
- Aufenthaltsbereich für alle Mitarbeitenden
- Installation von Videokameras zum Schutz der Kundinnen, Kunden und Mitarbeitenden

Umgebung

- Instandsetzung und Auffrischung der gesamten Umgebung in Absprache mit der Denkmalpflege

Der detaillierte Baubeschrieb kann via QR-Code (Seite 1) oder unter www.oberengstringen.ch heruntergeladen werden.



Provisorium während Umbauphase

Die Sanierung bedingt, dass das komplette Verwaltungsgebäude für die Sanierungsarbeiten ausgeräumt werden muss. Die Mitarbeitenden und die Behörden sind während der Bauphase (ca. 1.5 Jahre) in anderen Räumlichkeiten unterzubringen. Nach gründlicher Abklärung kam die Arbeitsgruppe zu dem Ergebnis, dass die Nutzung der Räumlichkeiten des Gemeindesaals Zentrum in Kombination mit einem vorzeitigen Umbau des Wohnhauses für ein Provisorium nicht nur am geeignetsten (für die Kundinnen und Kunden sowie auch für die Mitarbeitenden und die Behörden), sondern auch am kostengünstigsten ist. Eine Containerlösung wäre mit hohen Zusatzkosten verbunden und hätte zudem auch weitere Nachteile (Sicherheit, Datenschutz, Terrain-Vorbereitungsarbeiten, sanitäre Einrichtungen, Konflikt mit Baustelleninstallation des Verwaltungsgebäudes usw.). Die Belegung der Räumlichkeiten des Gemeindesaals Zentrum wird jedoch die Nutzung durch Dritte (Vereine usw.) verunmöglichen. Für die Vereine wird nach einer Ersatzlösung gesucht. Das Wohnhaus soll bereits vor dem Auszug der Verwaltung für die Schulverwaltung, Sitzungs- und Aufenthaltsräume vorbereitet werden.



3. Baukredit

Übersicht Baukredit inkl. MwSt.

Bauprojekt (abzüglich Phase 31–33)	CHF	7'908'715.00	inkl. 5% Reserve
Provisorium	CHF	213'640.00	
Umzug	CHF	157'700.00	
Möblierung	CHF	109'000.00	
Schliess-Zylinder Provisorien	CHF	6'000.00	
Bauherrenvertretung	CHF	212'000.00	
Hardware	CHF	<u>60'000.00</u>	
Total	CHF	8'667'055.00	
Zusätzliche Reserve	CHF	82'945.00	

Baukreditantrag inkl. MwSt. CHF 8'750'000.00

Gesamtkostenübersicht inkl. MwSt.

Planungskredit	CHF	263'260.80	bereits abgerechnet*
Projektierungskredit	CHF	620'000.00	noch nicht abgerechnet*
<i>Voraussichtliche Überschreitung</i>			
<i>Projektierungskredit</i>	CHF	<i>350'000.00</i>	<i>Prognose</i>
Baukredit	CHF	8'750'000.00	inkl. Reserve

Gesamtkosten: CHF 9'983'260.80 inkl. MwSt.

*bereits bewilligt durch Stimmbevölkerung



Architekten / Fachplaner

Die Architekten Zach + Zünd haben das Bauprojekt und den ersten Kostenvoranschlag (BKP 1–9, ohne Bauherrenleistungen) am 29. Oktober 2024 vorgelegt. Dieser wurde im Auftrag des Gemeinderats sowie aufgrund des Projektreviews überarbeitet und am 23.06.2025 dem Gemeinderat vorgelegt. Der Kostenvoranschlag ist +/- 10% zu verstehen und es wurde eine Reserve von 5% eingerechnet.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Die Kosten für den zukünftigen Betrieb und Unterhalt lassen sich schwer abschätzen. Das Verwaltungsgebäude wird energetisch saniert (Fassade / Dach). Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass der Wärmebedarf reduziert werden kann. Mit der Photovoltaik-Anlage kann der erzeugte Strom in das Verwaltungsgebäude eingespeist werden.

Folgende Faktoren tragen zu einer Veränderung gegenüber den heutigen Betriebs- und Unterhaltskosten bei:

- Zusätzliche Hebebühne Tiefgarage (Anlieferung Material)
- PV-Anlage (Nachhaltigkeit)
- Kühl-/Heizsystem (Komfortsteigerung Arbeitsplatz)
- Überwachungs-/Zutrittssystem (Sicherheit Mitarbeiter/-innen)

Die exakte Eruiierung der Betriebs- und Unterhaltskosten erfolgt mit den Submissionen der entsprechenden Gewerke.

Mietzinsausfall

Die Umnutzung des heutigen Wohngebäudes führt zu einem jährlichen Mietzinsausfall von CHF 40'000.00.

Für die temporäre Nutzung des Gemeindesaals Zentrum entfallen die Einnahmen aus der Fremdvermietung.



4. Finanzierung

Die Finanzierung kann voraussichtlich nicht vollständig mit eigenen Mitteln gedeckt werden. Eine Aufnahme von einem Darlehen wird daher notwendig sein. Die Konditionen und die Laufzeit richten sich nach den zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme geltenden Kapitalmarktbedingungen. Die Finanzverwaltung wird eine entsprechende Liquiditätsplanung sicherstellen.

5. Risiken

Projektrisiken

- Verzögerungen oder Auflagen im Baugesuch
- Bauverzögerung infolge Einsprachen
- Verzögerungen im Submissionsverfahren
- Verzögerung des Baustarts infolge mangelnder Ressourcen bei den Auftragnehmern
- Bauverzögerung aufgrund langer Lieferfristen von Materialien

Finanzielle Risiken

- Kapitalaufnahme zu ungünstigen Bedingungen (Kapitalmarkt)
- Unerwartete Teuerung
- Mehrkosten als Folge unvorhergesehener Projektrisiken

Allfällige Mehrkosten müssen zwingend durch Einsparungsmassnahmen ausgeglichen werden. Die Arbeitsgruppe wurde beauftragt, ein Kostencontrolling sicherzustellen.

Die Gemeinde verfügt über ein überdurchschnittliches Nettovermögen. Damit ist gewährleistet, dass der beantragte Kredit tragbar ist und die finanzielle Handlungsfähigkeit der Gemeinde erhalten bleibt.

Sämtliche Risiken werden durch die Arbeitsgruppe laufend überprüft, damit bei Bedarf rechtzeitig Gegenmassnahmen ergriffen werden können.

Wird der Baukredit abgelehnt, muss die Situation neu beurteilt werden. Feststeht, dass neben der zwingend notwendigen Fassadensanierung auch eine Schadstoffsanierung und Massnahmen im Bereich Sicherheit unerlässlich sind. In diesem Fall wäre zudem mit jährlich hohen Unterhalts- und Reparaturkosten sowie mit einem ungenügenden Raumklima und einer daraus resultierenden Personalfluktuations zu rechnen.



6. Weiteres Vorgehen

Vorgezogene Submissionen

Die Urnenabstimmung für die Bewilligung des Baukredites erfolgt am 30. November 2025. Damit die Räumlichkeiten im Gemeindesaal Zentrum sowie das Wohnhaus beim Baustart des Verwaltungsgebäudes bezugsbereit sind, müssen einige Arbeiten unmittelbar nach der Abstimmung beauftragt und ausgeführt werden. Aus diesem Grund müssen entsprechende Submissionen vorgezogen werden. Mit Start der Submissionen erst nach der Abstimmung würde sich der Baustart um mindestens vier Monate verzögern. Für die erwähnten vorzeitigen Submissionen wurde am 23. Juni 2025 durch den Gemeinderat CHF 250'000.00 (exkl. MwSt.) freigegeben (dies geschah innerhalb seiner Finanzkompetenzen gemäss Art. 24 Ziff. 1 Gemeindeordnung).

Vorgezogene Baueingabe

Die Bewilligung des Baugesuchs ist aufgrund des Denkmalschutzes und Bestandschutzes komplex und wird einige Zeit in Anspruch nehmen (ordentliches Verfahren). Deshalb wird dieses im Verlaufe des 3. Quartals 2025 der Baudirektion respektive dem Bausekretariat eingereicht. Allfällige Auflagen können auf diese Weise bereits frühzeitig erkannt und Anpassungen vorgenommen werden. Der Bauentscheid sollte dadurch im 1/2. Quartal 2026 vorliegen. Der Gemeinderat hat diesem Vorgehen am 23. Juni 2025 zugestimmt.



Terminplan / Meilensteine

2025

23. Juni 2025	Verabschiedung des Baukredits zur Urnenabstimmung durch den Gemeinderat
Ab September 2025	Start der vorgezogenen Submissionen
Ab September 2025	Baueingabe
03. November 2025	Informationsveranstaltung für die Bevölkerung, im Gemeindehaus um 19.30 Uhr
30. November 2025	Urnenabstimmung

2026

Ca. 2/3. Quartal 2026	Vorbereitungsarbeiten und Baustart Wohnhaus und Gemeindesaal Zentrum (1. Etappe)
Ca. 4. Quartal 2026	Umzug ins Nebengebäude Goldschmiedstrasse 3 und in das Provisorium im Gemeindesaal Zentrum sowie Baustart Sanierung Verwaltungsgebäude (2. Etappe)



Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat sowie die Rechnungsprüfungskommission unterstützen die Vorlage und **empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Vorlage anzunehmen.**

Redaktion:

Gemeinde Oberengstringen

Abteilung Präsidiales

Zürcherstrasse 125

8102 Oberengstringen

Tel. 043 455 17 00

gemeinde@oberengstringen.ch

Öffnungszeiten

Mo 08.30 – 12.00 Uhr / 14.00 – 18.00 Uhr

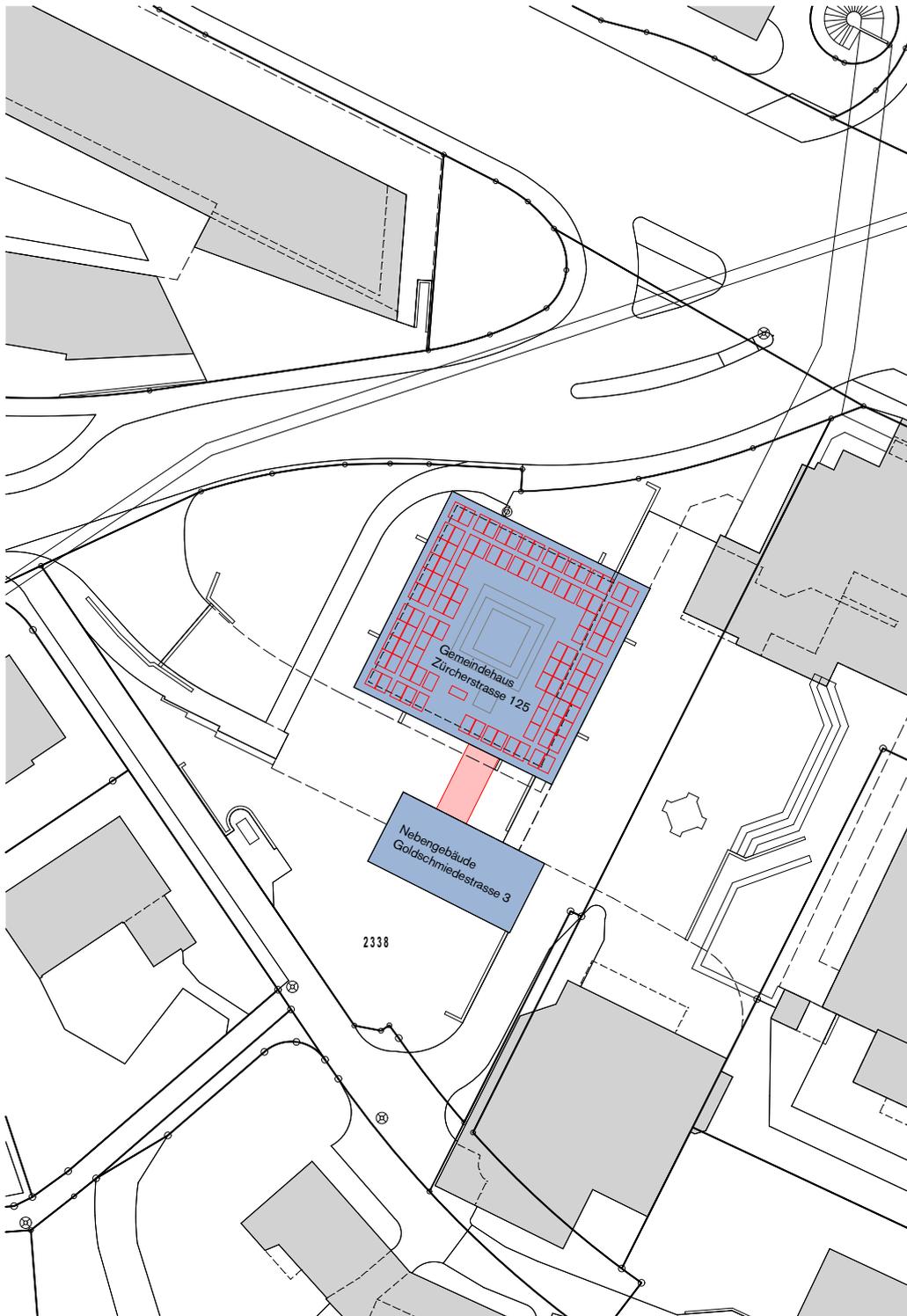
Di–Do 08.30 – 12.00 Uhr

Fr 08.30 – 14.00 Uhr (durchgehend)

Es können auch Termine ausserhalb der Öffnungszeiten vereinbart werden.



Situationsplan





Visualisierung Gemeindehaus



© Nighthurse Images



Visualisierung Foyer mit Hauptschalter



© Nighthorse Images



Visualisierung Team-Büro mit Besprechungsraum (Kunden)



© Nighthorse Images