

# Projektwettbewerb Neubau Gemeindehaus

Programm zur Präqualifikation

## Ausschreibung

**R+K**

Die Raumplaner.

**R+K Büro für  
Raumplanung AG**

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch



348-13  
27. September 2023

## Impressum

<b>Auftrag</b>	Gemeinde Eschenbach, Projektwettbewerb Neubau Gemeindehaus		
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinderat Eschenbach Rickenstrasse 12 Postfach 46 8733 Eschenbach		
<b>Auftragnehmer</b>	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
<b>Bearbeitung</b>	Mario Roth, Michael Steiner		
<b>Titelbild</b>	Orthofoto, geoportal.ch		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass	5
1.2 Zielsetzung	5
<b>2. Organisation und Verfahren</b>	<b>7</b>
2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	7
2.2 Art und Verfahren des Wettbewerbs	7
2.3 Entschädigung und Preise	8
2.4 Weiterbearbeitung	8
2.5 Streitfälle	10
2.6 Preisgericht	10
2.7 Terminplan	10
2.8 Bezug der Unterlagen	11
2.9 Einreichung bzw. Abgabe der Unterlagen	12
<b>3. Programm Präqualifikationsverfahren</b>	<b>13</b>
3.1 Auskünfte	13
3.2 Abzuliefernde Unterlagen	13
3.3 Auswahlverfahren	14
3.4 Beurteilungskriterien	14
3.5 Abgabetermin	15
3.6 Orientierung über das Resultat	15
<b>4. Programm Projektwettbewerb (Entwurf)</b>	<b>16</b>
4.1 Begehung	16
4.2 Fragestellung	16
4.3 Abzuliefernde Arbeiten Projektwettbewerb	16
4.4 Abgabetermin	17
4.5 Orientierung über das Resultat	18
4.6 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	18
4.7 Veröffentlichung	18
<b>5. Aufgabenstellung (Entwurf)</b>	<b>19</b>
5.1 Untersuchungsgebiet	19
5.1.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	19
5.1.2 Umgang mit Bestand	19
5.2 Projektanforderungen	20
5.2.1 Flexible Vorgaben	20
5.2.2 Zwingende Vorgaben	22

5.3	Raumprogramm	23
5.4	Baurechtliche Rahmenbedingungen	28
5.4.1	Zonenplan und Baureglement	28
5.4.2	Weitere Vorschriften	30
<b>6.</b>	<b>Genehmigung Programm</b>	<b>31</b>

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass

Neubau Gemeindehaus Die Gemeindeverwaltung Eschenbach ist heute an der Rickenstrasse 12 zur Miete untergebracht. Langfristig strebt die Gemeinde jedoch eine eigenständige Lösung an. Dies auch um auf die mittlerweile unzureichenden Platzverhältnisse zu reagieren. Entsprechende Anliegen wurden auch vonseiten der Bevölkerung geäussert.

Legende:

- Bestehendes Gemeindehaus
- Untersuchungsgebiet neues Gemeindehaus



Abb. 1: Übersicht Situation heute (Quelle Hintergrund: Orthofoto, geoportal.ch)

Standort Als neuer Standort wird der Bereich der Schulanlage Breiten, ebenfalls an der Rickenstrasse, favorisiert. Hierzu wurde durch die Gemeinde eine Liegenschaft erworben, was die Entwicklungsmöglichkeit zusätzlich steigert. Basierend auf einer Bedarfsanalyse mit grobem Raumprogramm hat der Gemeinderat im Hinblick für ein neues Gemeindehaus eine Volumenstudie in Auftrag gegeben. Die Volumenstudie bestätigt die Machbarkeit im Bereich der Schulanlage Breiten.

## 1.2 Zielsetzung

Absicht Im Perimeter soll ein Gemeindehaus mit einer unterirdischen Parkieranlage entstehen und die Schnittstellen zur bestehenden Schule optimal ergänzt werden. Dabei stehen **die städtebauliche Präsenz, die Zweckmässigkeit als auch die Funktionalität im Vordergrund**. Eine praktikable Lösung ist anzustreben. Durch dieses Vorhaben wird die Dorfeingangssituation insgesamt aufgewertet.



**Abb. 2:** Heutiger Dorfeingang, Rickenstrasse Richtung Westen, Höhe Rietstückweiher (Quelle: Google Maps, Aufnahme: Juni 2021)



**Abb. 3:** Heutige Situation, Rickenstrasse Richtung Westen, Höhe Sportplatz Breiten (Quelle: R + K)

**Energiestadt** Die Gemeinde Eschenbach hat das Label „Energiestadt“. Energiestadt ist ein Leistungsausweis für Gemeinden, die eine nachhaltige kommunale Energiepolitik vorleben und umsetzen. Energiestädte fördern erneuerbare Energien, und setzen auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen.

Öffentliche Bauwerke haben in der Regel eine Lebensdauer von 100 oder noch mehr Jahren. Das verlangt viel Weitsicht und ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Handeln. Eine nachhaltige Bauweise bedingt, dass nicht nur die Erstellungskosten eines Hauses, sondern die **gesamten Lebenszykluskosten** betrachtet werden. Dies umfasst neben den Baukosten auch die Aufwendungen für den Betrieb, die Erneuerung, den Unterhalt, den Rückbau und der schonende Einsatz der vorhandenen Ressourcen.

**Qualifiziertes Verfahren** Zur Erlangung eines überzeugenden Projekts wird ein Projektwettbewerb mit vorgängiger Präqualifikation in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 durchgeführt. Dabei wird das geeignetste Projekt für ein neues Gemeindehaus ausgewählt. Das Projekt soll in gestalterischer als auch funktionaler Hinsicht überzeugen, indem die städtebauliche Situation und deren Herleitung, das Freiraumkonzept inklusive der Verbindung zur Schule sowie die Erschliessung geklärt wird.

## 2. Organisation und Verfahren

### 2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin	Die Wettbewerbsveranstalterin ist die Gemeinde Eschenbach, vertreten durch den Gemeinderat der Gemeinde Eschenbach, Rickenstrasse 12 in 8733 Eschenbach.
Begleitung und Sekretariat	R+K, Büro für Raumplanung AG in Pfäffikon, vertreten durch Mario Roth und Michael Steiner, übernimmt die Verfahrensbegleitung. Sie ist zuständig für die Organisation, Durchführung, technische Vorprüfung, Moderation und Dokumentation des Verfahrens.

Die bauökonomische Vorprüfung im Rahmen des Projektwettbewerbs erfolgt durch ein spezialisiertes Büro für Bauökonomie. Bei Bedarf werden weitere Spezialisten beigezogen.

### 2.2 Art und Verfahren des Wettbewerbs

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren	Das Verfahren wird als <b>Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit Präqualifikation</b> (Art. 12 Abs. 1 Buchstabe b <sup>bis</sup> ) der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) durchgeführt. Die Ausschreibung erfolgt gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (rIVöB sGS 841.32) und der dazugehörigen Verordnung des Kantons St. Gallen (VöB sGS 841.11). Die Baukosten (Gesamtwert) werden auf Basis einer Grobkostenschätzung auf rund CHF 12- 14 Mio. geschätzt. Gemäss Anhang 1 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (rIVöB) untersteht das Projekt dem Staatsvertragsbereich. Die SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2009) gilt subsidiär. Artikel 27 der SIA-Ordnung 142 wird im vorliegenden Programm wegbedungen (Ansprüche aus Wettbewerben).
---	--

Für den Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit Präqualifikation gelten folgende Vertragsbestandteile und ihre Rangfolge bei Widersprüchen:

1. Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (rIVöB) und dazugehörige Verordnungen
2. Programm zum Projektwettbewerb „Gemeindehaus Eschenbach“
3. SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2009)

Teilnahmeberechtigung	Um die Teilnahme am Projektwettbewerb können sich Fachbüros, mit Niederlassung oder Sitz in einem jener Länder, die das GATT/WTO-Übereinkommen bzw. das bilaterale Abkommen unterzeichnet haben, bewerben.
-----------------------	--

Einverständnis, Programm und Entscheid Preisgericht	Die Wettbewerbsteilnehmenden anerkennen mit der Einreichung der Unterlagen zur Präqualifikation die SIA Ordnung 142, das vorliegende Wettbewerbsprogramm, die Fragenbeantwortung und den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen.
Verfahrenssprache	Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.
Präqualifikation	<p>In der Präqualifikation können die Bewerbenden auswählen, in welcher Kategorie sie sich bewerben wollen - entweder in der Kategorie «Referenzen» oder in der Kategorie «Skizze». Pro Büro darf nur in einer Kategorie teilgenommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kategorie «Referenzen»: Auswahl von maximal 9 Architekturbüros</li> <li>■ Kategorie «Skizze»: Auswahl von maximal 6 Architekturbüros</li> </ul> <p>Weitere Informationen und Bestimmungen sind im Kapitel 3 «Programm Präqualifikation» enthalten. Um die Vergleichbarkeit der Bewerber sicherstellen zu können, findet dies anhand vordefinierter Formulare statt (siehe Kapitel 3.2).</p>
Teilnahme am Projektwettbewerb	Nur die aufgrund der Präqualifikation eingeladenen Teams nehmen am eigentlichen Projektwettbewerb teil. Dieser startet unmittelbar nach Abschluss des Präqualifikationsverfahrens.

## 2.3 Entschädigung und Preise

Gesamtpreissumme Projektwettbewerb	Die Gesamtpreissumme für Auszeichnungen (Preise inkl. Ankäufe) beträgt inkl. MwSt. CHF 140'000.--. Die Präqualifikation wird nicht vergütet.
Ankauf	Das Preisgericht behält sich vor, ein angekauftes Projekt gemäss Ordnung SIA 142, Art. 22.3, für die weitere Bearbeitung zu empfehlen.

## 2.4 Weiterbearbeitung

Antrag an Gemeinderat	Das Preisgericht unterbreitet nach der Beurteilung der Projekte des Projektwettbewerbs dem Gemeinderat Eschenbach eine Empfehlung über das weitere Vorgehen. Die Veranstalterin beabsichtigt, die Weiterbearbeitung der Bauaufgabe entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes durchführen zu lassen. Vorbehalten bleiben die Zustimmung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zum dannzumaligen Verpflichtungskredit sowie die Genehmigungen des Bauprojektes.
Überarbeitung	Das Preisgericht kann beim Projektwettbewerb eine Überarbeitung eines oder mehrerer Projekte verlangen. Sofern das Preisgericht eine Überarbeitung

empfiehlt, dienen die Empfehlungen als Vorgabe für die Überarbeitung und werden separat entschädigt.

Architekturleistungen Die Veranstalterin behält sich vor, Teilleistungen, z.B. Kostenvoranschlag, Bauleitung und Kostenkontrolle, Inbetriebnahme und Abschluss etc., in Anlehnung an die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und der dazugehörigen Verordnung des Kantons St. Gallen, anderweitig zu vergeben. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind die Architekturleistungen für die Projektierung der Bauten und Anlagen innerhalb des Bearbeitungsperimeters im Umfang von mindestens 58,5% der Architekturgesamtleistungen (im Sinne der Wegleitung SIA 142i-101d). Die übrigen Teilleistungen sind Verhandlungssache und werden dazumal vergeben. Wird auf die Realisierung vorläufig oder definitiv verzichtet, so entsteht kein Anspruch auf eine Entschädigung. Auch für die Vergabe von Teilleistungen (anstatt der 100 Teilleistungsprozente) entsteht kein Anspruch auf eine Entschädigung.

Landschaftsarchitekturleistungen Für die Konzeption der Aussenräume und zur Klärung der Schnittstellen mit dem Schulhausareal wird der Beizug eines Landschaftsarchitekten vorgeschrieben. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind die Landschaftsarchitekturleistungen für die Projektierung des Gemeindehauses inkl. Aussenraum innerhalb des Bearbeitungsperimeters im Umfang von rund 64.5 % (im Sinne der Wegleitung SIA 142i-101d).

Vergütung Für den Folgeauftrag gelten die Modalitäten für eine Honorarberechnung nach effektivem Zeitaufwand nach SIA 102 bzw. SIA 105. Der mittlere Stundenansatz für die Entschädigung der Weiterbearbeitung sowohl durch das Architekturteam als auch das Landschaftsarchitekturteam beträgt: CHF 140.00.– exkl. MwSt.

Beizug von Spezialisten Der Beizug von weiteren Spezialisten ist möglich und den Teilnehmenden freigestellt. Eine entsprechende Auftragsverpflichtung wird von der Veranstalterin jedoch ausdrücklich wegbedungen.

## 2.5 Streitfälle

Gerichtsstand Eschenbach Für allfällige Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand in der Gemeinde Eschenbach als ausschliesslicher Gerichtsstand. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

## 2.6 Preisgericht

Preisgericht	Für die Beurteilung der Präqualifikationsunterlagen sowie die Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge wird folgendes Preisgericht eingesetzt:
Sachpreisrichter	Sachpreisrichter (Vertreter Auftraggeber), mit Stimmrecht: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cornel Aerne, Gemeindepräsident (Vorsitz)</li> <li>■ Thomas Elser, Gemeinderatsschreiber</li> <li>■ Reto Gubelmann, Schulpräsident, Gemeinderat</li> </ul>
Fachpreisrichter	Fachpreisrichter (Experten Fachdisziplinen), mit Stimmrecht: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Prof. Christian Zimmermann, Dipl. Arch. ETH SIA BSA</li> <li>■ Isabel Manser, Dipl. Arch. ETH/SIA</li> <li>■ Silvan Fischer, Fischer Landschaftsarchitekten bsia</li> </ul>
Sachverständige mit beratender Stimme	Die sachverständigen Personen (kein Stimmrecht) setzen sich aus der Arbeitsgruppe Gemeindehaus Eschenbach zusammen: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Thomas Fäh, Gemeinderat</li> <li>■ Hansjörg Hunziker, Leiter Abteilung Liegenschaften + Strassen</li> <li>■ Roman Kuster, Leiter Einwohner- und Betriebsamt</li> <li>■ Roman Jud, Hauswartvertretung</li> <li>■ Mario Roth, R+K Büro für Raumplanung AG (Moderation, Organisation)</li> </ul>
Weitere Experten	Das Preisgericht behält sich vor, weitere Experten beizuziehen.
Beurteilung	Es wird keine öffentliche Beurteilung durchgeführt.

## 2.7 Terminplan

Präqualifikation	Was	Wann
	Ausschreibung (Publikation auf Publikationsplattform des Kantons St. Gallen, Tec21, www.simap.ch)	ab 25. September 2023
	Bezug der Bewerbungsunterlagen (siehe Kapitel 2.8)	ab 25. September 2023
	<b>Einreichung der Bewerbungsunterlagen</b> (siehe Kapitel 2.9)	<b>bis 15. Dezember 2023</b>
	Vorprüfung und Jurierung der Präqualifikationsunterlagen	bis Ende Januar 2024

Projektwettbewerb

Was	Wann
Beginn Projektwettbewerb	ab Ende Februar 2024
Versand Unterlagen des Projektwettbewerbs	ab Ende Februar 2024
<b>Begehung</b>	<b>Ende Februar 2024</b>
<b>Fragestellung an Wettbewerbssekretariat</b>	<b>bis 20. März 2024</b>
Fragenbeantwortung durch Veranstalterin	Anfang April 2024
<b>Abgabe der Wettbewerbsprojekte</b> (siehe Kapitel 2.9)	<b>28. Juni 2024</b>
<b>Abgabe Modelle durch Teilnehmer</b> (siehe Kapitel 2.9)	<b>Mitte Juli 2024</b>
Technische Vorprüfung der Wettbewerbsprojekte	Juli 2024
Jurierung Projektwettbewerb	August 2024
Öffentliche Ausstellung	Herbst 2024

Die definitiven Daten des Projektwettbewerbs werden beim Versand der Unterlagen bekannt gegeben.

Begehung Es findet eine offizielle Begehung des bestehenden Schulareals statt. Die relevanten Pläne der Schulanlage werden im Rahmen des Projektwettbewerbs abgegeben.

## 2.8 Bezug der Unterlagen

Bezug Präqualifikations-  
unterlagen

Die Unterlagen (Wettbewerbsprogramm Präqualifikation, Ausschreibung und Bewerbungsformulare) können zwischen dem 25. September 2023 und dem 15. Dezember 2023 bezogen werden:

- per Download unter [www.rkplanner.ch](http://www.rkplanner.ch), Rubrik Downloads oder
- per Mail [michael.steiner@rkplanner.ch](mailto:michael.steiner@rkplanner.ch)
- die Unterlagen können unter Beilage eines adressierten und frankierten Rückantwortcouverts (C4) direkt bei R + K Büro für Raumplanung AG, Mario Roth, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ bestellt werden.

Bezug Wettbewerbs-  
unterlagen

Die Teilnehmenden, die zum Projektwettbewerb eingeladen werden, erhalten anschliessend an die Präqualifikation folgende Unterlagen:

- Definitives Wettbewerbsprogramm als PDF;
- Situationsplan mit Höhenkurven im Datenformat DXF und PDF;
- Grundrisse, Schnitte und Fassaden von bestehenden Bauten wie Schulverwaltung, Schulgebäude im Datenformat PDF;
- Unterlagen zur neuen Bushaltestelle (im Bau) im Datenformat PDF und DXF;
- Swissbuildings 3d Version 2.0 (3D Volumendarstellung Gebäude, Genauigkeit +/- 30cm) im Datenformat DXF;
- Situationsplan «Standort für Visualisierung» im Datenformat PDF;

- Situationspläne Werkleitungen (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Strassenbeleuchtung, Cablecom, Swisscom) im Datenformat PDF;
- Modellgrundlage\*;
- Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Eschenbach als PDF;
- Baureglement der Gemeinde Eschenbach als PDF;
- Baugesetz des Kantons St. Gallen als PDF.
- Checkliste des Kantons St. Gallen «Planung und Einrichtung von Archiven»
- Dossier Energiestadt «Gebäudestandard 2019.1

\*Die Modellgrundlage ist beim Büro R+K, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ abzuholen, aus organisatorischen Gründen ist eine Voranmeldung erforderlich

## 2.9 Einreichung bzw. Abgabe der Unterlagen

Sämtliche Abgaben (Präqualifikationsunterlagen, Fragestellung, Projektwettbewerb) erfolgen an folgende Adresse:

R+K, Büro für Raumplanung AG  
Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ

Der Umschlag des Postcouverts ist mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Gemeindehaus Eschenbach“ zu bezeichnen.

Nach der Präqualifikation findet der eigentliche Projektwettbewerb anonym statt. Die Teilnehmenden sind verantwortlich, dass die **Anonymität** sowohl bei der Fragestellung als auch bei den Projekten **strikte sichergestellt** wird, siehe Kapitel 4 Projektwettbewerb.

Massgebend für die Eingabe der Projekte ist der Zeitpunkt des Eingangs bei R+K. Die Unterlagen können auch während der ordentlichen Bürozeiten Mo-Fr, 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.30 Uhr – 17.00 Uhr direkt bei R + K, Büro für Raumplanung AG in Pfäffikon SZ abgegeben werden.

### 3. Programm Präqualifikationsverfahren

Möglichkeiten der Bewerbungen	In der Präqualifikation können die Bewerbenden auswählen, in welcher Kategorie sie sich bewerben wollen - entweder in der Kategorie «Referenzen» oder in der Kategorie «Skizze», welche u.a. auch Nachwuchsbüros oder etablierten Büros ohne Referenzen, die Teilnahme ermöglichen soll. Pro Büro darf nur in einer Kategorie teilgenommen werden (gilt auch bei ARGE). Das Preisgericht beurteilt jede Kategorie für sich. <ul style="list-style-type: none"><li>■ Kategorie «Referenzen»: Auswahl von maximal 9 Architekturbüros</li><li>■ Kategorie «Skizze»: Auswahl von maximal 6 Architekturbüros</li></ul>
Kategorie «Referenzen» max. 9 Architekturbüros	Das Preisgericht beurteilt die Bewerbungen anhand des Leistungsausweises hinsichtlich der eingereichten Referenzobjekte, den ausgewiesenen Erfahrungen des Büros und der zuständigen Schlüsselperson sowie der Bürostruktur/-organisation ( <i>siehe Bewerbungsformulare Kategorie «Referenzen»</i> ).
Kategorie «Skizze» max. 6 Architekturbüros	Das Preisgericht beurteilt die Bewerbungen anhand der eingereichten Skizze als auch der Bürostruktur/-organisation ( <i>siehe Bewerbungsformulare Kategorie «Skizze»</i> ).
Wahl oder Nichtwahl	Alle Bewerberinnen und Bewerber werden über die Wahl respektive Nichtwahl unter Angabe des Rechtsmittels schriftlich informiert.

#### 3.1 Auskünfte

Keine Auskünfte	Bei der Präqualifikation findet keine Fragerunde statt. Es werden weder mündlich noch schriftlich Fragen beantwortet oder Auskünfte zum Projektwettbewerb erteilt. Massgebend sind die abgegebenen Unterlagen.
-----------------	--

#### 3.2 Abzuliefernde Unterlagen

Bewerbungsformulare	Für die Präqualifikation sind die vordefinierten Bewerbungsformulare der Kategorie «Referenzen» <u>oder</u> der Kategorie «Skizze» vollständig abzugeben.
---------------------	---

##### A) Bewerbungsformulare Dossier «Kategorie Referenzen»

- Antrag für Präqualifikation (Format A4, 1 Seite)
- Formular 1: Bürostruktur/-organisation (Format A4, 2 Seiten Fachbereich Architektur und 2 Seiten Fachbereich Landschaftsarchitektur)
- Formular 2: Schlüsselpersonen (Format A4, 1 Seite Fachbereich Architektur und 1 Seite Fachbereich Landschaftsarchitektur)
- Formular 3: Referenzprojekte (Zwei Referenzprojekte für Fachbereich Architektur und ein Referenzprojekt Fachbereich Landschaftsarchitektur, pro Referenz ein A3-Blatt einseitig im Querformat, frei gestaltbar)

**B) Bewerbungsformulare Dossier «Kategorie Skizze»**

- Antrag für Präqualifikation (Format A4, 1 Seite)
- Formular 1: Bürostruktur/-organisation (Format A4, 2 Seiten Fachbereich Architektur und 2 Seiten Fachbereich Landschaftsarchitektur)
- Formular 2: Aufgabe zum Gemeindehaus / Skizze (A2-Blatt einseitig im Querformat, frei gestaltbar)

Form und Anzahl      Sämtliche Unterlagen sind zweifach, ungebunden und einseitig bedruckt einzureichen. Die Unterlagen sind in einem Couvert Format C4 abzugeben.

Weitere Unterlagen      Weitere Unterlagen sind nicht Gegenstand der Präqualifikation und werden durch das Preisgericht nicht beurteilt. Die Formulare sind vollständig und wahrheitsgetreu in Papierform einzureichen. Unterlagen auf Datenträgern werden nicht beurteilt.

**3.3 Auswahlverfahren**

Vorgehen      Die Vorprüfung aller Bewerbungen hinsichtlich Vollständigkeit und Einhaltung der Programmbestimmungen erfolgt durch das Wettbewerbssekretariat. Das Preisgericht nimmt die Auswahl der Teilnehmenden am Projektwettbewerb vor. Anbieter, welche die Teilnahmebedingungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen. Weitergehende Bestimmungen zum Verfahren sind im Kapitel 2.3 enthalten.

**3.4 Beurteilungskriterien**

Das Preisgericht wählt unter den Bewerbungen in den beiden Kategorien die am besten geeigneten Anbieter nach den folgenden Kriterien aus:

**Kategorie «Referenzen»: Auswahl von maximal 9 Architekturbüros**

Kriterien	Gewichtung
Referenzprojekte (Vergleichbarkeit und Qualität der Objekte hinsichtlich der gestellten Aufgabe, Alter der Objekte)	60 %
Erfahrung der Schlüsselpersonen (Erfahrungen mit gleichen / vergleichbaren Projekten)	30 %
Bürostruktur/-organisation (Bürogrösse, Büroorganisation, Qualifikation der Mitarbeitenden)	10 %

**Kategorie «Skizze»: Auswahl von maximal 6 Architekturbüros**

Kriterien	Gewichtung
Skizze (Setzung der Bauvolumen zur Strasse, den Aussenräumen unter Berücksichtigung des bestehenden Schulhausareals, grobe Ausführung zur Verkehrsführung und der Höhenentwicklung)	80 %
Bürostruktur/-organisation (Bürogrösse, Büroorganisation, Qualifikation der Mitarbeitenden)	20 %

Die Beurteilung der Bewerbungen erfolgt auf einer Skala von 1-5 gemäss folgender Bedeutung:

- 1 = unbefriedigend
- 2 = unterdurchschnittlich
- 3 = durchschnittlich
- 4 = überdurchschnittlich
- 5 = hervorragend

**3.5 Abgabetermin**

Die Bewerbungsunterlagen sind bis am 15. Dezember 2023, 17:00 Uhr an das Büro R+K zu senden oder während den üblichen Büroöffnungszeiten (8:00 Uhr – 12:00 und 13:30 – 17:00 Uhr) abzugeben, siehe Kapitel 2.9.

**3.6 Orientierung über das Resultat**

Orientierung über Resultat

Alle Bewerbenden werden schriftlich und ohne detaillierte Begründung über ihre Wahl oder Nichtwahl zur Teilnahme am eigentlichen Projektwettbewerb orientiert.

## 4. Programm Projektwettbewerb (Entwurf)

*Das definitive Wettbewerbsprogramm wird beim Bezug der Unterlagen für den eigentlichen Projektwettbewerb abgegeben. Die gelb markierten Bereiche werden bis zum Start der Projektwettbewerbs geklärt und im definitiven Wettbewerbsprogramm fixiert.*

Teilnahmeberechtigung Teilnahmeberechtigt für den Projektwettbewerb sind nur diejenigen Projektverfasser, die in der Präqualifikation vom Preisgericht ausgewählt wurden. Der Beizug von Fachplanern ist den Teilnehmern freigestellt.

### 4.1 Begehung

Die Begehung findet am 28. Februar oder 6. März 2024 um xx:xx Uhr statt. Treffpunkt ist vor dem xxxx.

Aufgrund der Nähe zur Schule sind Fotoaufnahmen nur während der Begehung gestattet. Aufnahmen nach dem Besichtigungstermin sind nur auf Anfrage möglich.

### 4.2 Fragestellung

Fragestellung anonym Fragen zum Wettbewerbsprogramm können, versehen mit dem Betreff „Gemeindehaus Eschenbach“, per Mail bis am 20. März 2024 an das Büro R+K, Büro für Raumplanung AG in Pfäffikon SZ gerichtet werden. Die Beantwortung der Fragen erfolgt schriftlich Anfang April 2024 zuhanden aller Teilnehmer durch das Büro R+K, Büro für Raumplanung AG.

### 4.3 Abzuliefernde Arbeiten Projektwettbewerb

Layout Die Arbeiten sind auf weissem Papier, ungefaltet abzugeben. Die Pläne sind auf maximal 4 Blättern im Format 60 cm x 84 cm (DIN A1 hoch), Norden oben, einzureichen.

Weitere Unterlagen Zusätzlich sind abzugeben:

- Ein zweiter Plansatz gefaltet auf A4 für die technische Vorprüfung und die detaillierte Kostenermittlung
- Verfasserblatt in einem verschlossenen Couvert mit „Kennwort“ versehen
- Ein Datenträger (bevorzugt USB-Stick) mit den abgegebenen Plänen als PDF-Files für den Wettbewerbsbericht und allfällige Publikationen. Der Datenträger ist in einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift „Datenträger“ sowie versehen mit dem „Kennwort“ abzugeben.

Sämtliche Dokumente sind **anonym** und **mit** einem **Kennwort** versehen abzugeben. Verstösse gegen die Anonymität werden mit Ausschluss geahndet. Von den Teilnehmenden sind folgende Arbeiten abzugeben:

- Mindestinhalt der Plandokumente
- **Übersicht 1:500**  
Mit genereller Nutzungsverteilung, Dachaufsichten, Verkehrsflächen und Freiraumgestaltung
  - **Grundrisse 1:200**  
Alle Geschossgrundrisse sind mit Ordnungsnummern und Raumbezeichnung gemäss Raumprogramm darzustellen. Die Nutzflächen gemäss SIA-Norm 416 für die einzelnen Räume sind anzugeben.
  - **Ansichten und Schnitte 1:200**  
Es sind sämtliche Ansichten zu zeigen. Das bestehende Terrain ist einzutragen. Die zum Verständnis nötigen Schnitte, mindestens jedoch zwei, sind mit Höhenkoten darzustellen. Die Ansichten können mit den Schnitten kombiniert werden.
  - **Konstruktives Konzept 1:50 / 1:100**  
Das konstruktive Konzept ist im Grundriss und (Fassaden-) Schnitt aufzuzeigen und hat detailliertere Angaben bezüglich Konstruktion, Struktur, Materialisierung (Materialfluss) zu enthalten.
  - **Erläuterungsplan**  
Die Darstellung ist frei und kann Text, Visualisierungen, Fotos, und dergleichen enthalten. Mindestens eine der Visualisierungen soll die Adressbildung ab der Rickenstrasse in Richtung Dorf Eschenbach darstellen (genauer Standort gem. Situationsplan, siehe Kapitel 2.8). Die Erläuterungen können auch direkt den Plänen zugeordnet werden. Es werden Angaben zum Grundkonzept des Betriebs, zur Konstruktion und Gestaltung, zur Farb- und Materialwahl und zur Umgebungsgestaltung erwartet.
  - **Berechnungen**  
Kubische Berechnungen (**Gebäudevolumen GV**) nach SIA-Norm 416 und Geschossflächenberechnung (**Geschossfläche GF**) nach SIA-Norm 416, je mit nachprüfbaren Berechnungsschemas Mst. 1:500.
  - **Modell**  
Auf der abgegebenen Modellgrundlage ist das Projekt darzustellen, Darstellung in Weiss.

#### 4.4 Abgabetermin

Die Wettbewerbsprojekte sind bis am 28. Juni 2024, 17:00 Uhr an das Büro R+K zu senden oder während den üblichen Büroöffnungszeiten (8:00 Uhr – 12:00 und 13:30 – 17:00 Uhr) abzugeben, siehe Kapitel 2.9.

## 4.5 Orientierung über das Resultat

Nach Beendigung der Jurierung wird allen Teilnehmern der Bericht des Preisgerichts über das gesamte Wettbewerbsverfahren zugestellt.

## 4.6 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

### Gesamtkonzept

- Übergeordnete Projektidee
- Einbindung in die bestehende Struktur (städtebauliches Konzept)
- Gesamtanlage (Verbindung der räumlichen und funktionellen Anforderungen)
- Energiekonzept
- Freiraumgestaltung (inkl. Themen Nachhaltigkeit, Biodiversität, Wasserkreislauf, Vernetzung, Aufenthaltsqualität)

### Architektonische Qualitäten

- Architektonisches Konzept
- Räumliche Qualitäten

### Wirtschaftlichkeit

- Gesamtbaukosten
- Verhältnis Bauvolumen zu Baukosten
- Betriebs- und Unterhaltskosten

### Betrieb

- Betriebsabläufe, Betriebskonzept
- Übersichtlichkeit und Orientierung
- Daten- und Personensicherheit

### Verkehr

- Organisation Gesamtanlage
- Erschliessung und Parkierung
- Fussgängerbeziehungen, Zugänge
- Schulwegsicherheit
- Veloverkehr, Abstellplätze

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthält keine Gewichtung oder Bewertung.

## 4.7 Veröffentlichung

Die Wettbewerbsveranstalterin wird die Projekte in der Presse veröffentlichen respektive sie in der Gemeinde ausstellen. Bis zur Veröffentlichung durch die Veranstalterin dürfen die Teilnehmer ihre Wettbewerbsbeiträge nicht als Referenz, auf der Homepage oder dergleichen veröffentlichen.

## 5. Aufgabenstellung (Entwurf)

Das definitive Wettbewerbsprogramm wird beim Bezug der Unterlagen für den eigentlichen Projektwettbewerb abgegeben.

### 5.1 Untersuchungsgebiet

#### 5.1.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Legende:

- - - Betrachtungsperimeter
- - - Bearbeitungsperimeter
- - - Fussweg
- A** Liegenschaft-Nr. 1264E
- B** Schulverwaltung (Assek Nr. 1113E)
- C** Velounterstand (Assek Nr. 2036E)
- D** Garagen/Geräteräume (Assek Nr. 1481E)
- E** Aussen-PP (Standort 1)
- F** Aussen-PP (Standort 2)
- G** Aussen-PP (Standort 3)
- H** Sportwiese
- I** Pausenplatz

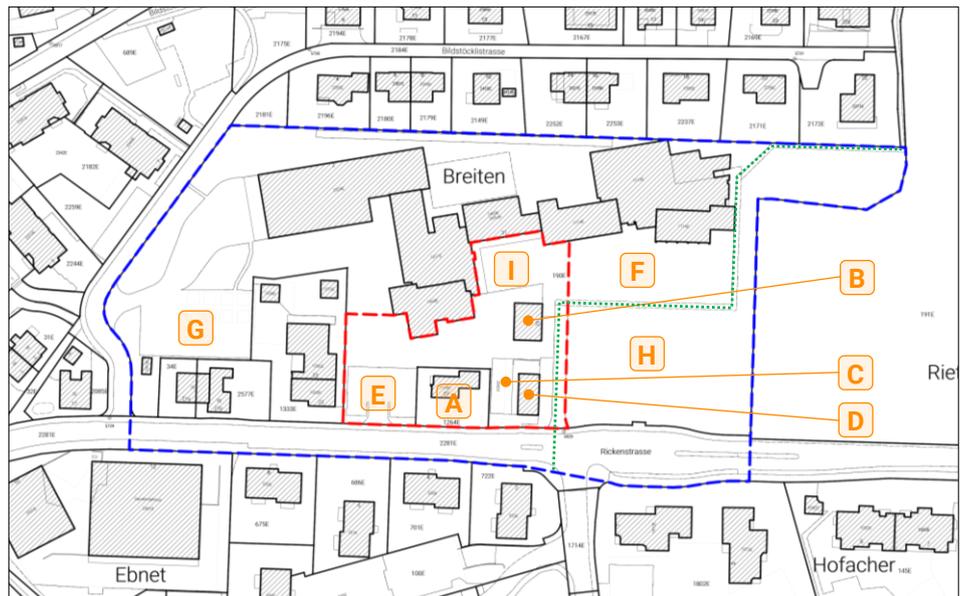


Abb. 4: Situation heute mit Perimeter (Quelle Hintergrund: Orthofoto, geoportal.ch)

#### 5.1.2 Umgang mit Bestand

- A** Liegenschaft Nr. 1264E Die Liegenschaft Nr. 1264E wurde durch die Gemeinde, im Hinblick auf weitere bauliche Möglichkeiten für den Gemeindehaus-Neubau erworben. Die heutige Baute (Assek Nr. 1108E) ist disponibel.
- B** Schulverwaltung Die heutige Baute (Assek Nr. 1113E) beherbergt die Schulverwaltung, welche ins neue Gemeindehaus zu integrieren ist (siehe Raumprogramm). Die Baute ist grundsätzlich disponibel, kann aber, falls dieser Standort für den Wettbewerbsbeitrag nicht beansprucht wird, auch bestehen bleiben.
- C / D** Velounterstand und Garagen/Geräteräume Der bestehende Velounterstand (Assek Nr. 2036E) sowie die Garagen/Geräteräume (Assek Nr. 1481E) sind disponibel. Die Veloabstellplätze sind mit dem Neubauprojekt innerhalb des Betrachtungsperimeters in gleicher Anzahl zu ersetzen und im Projekt aufzuzeigen. Als Ersatz für die Gerätrräume sind Räumlichkeiten im Umfang von ca. 30 m<sup>2</sup> im neuen Untergeschoss einzuplanen.
- E** Aussen-PP (Standort 1) Die Aussenparkplätze (Standort 1) zwischen den Liegenschaften Nr. 1333E und Nr. 1264E können aufgehoben werden, sofern sie in gleicher Anzahl

ersetzt werden. Dies kann oberirdisch erfolgen oder durch Integration in die neue Tiefgarage.

**F / G** Aussen-PP (Standort 2 + 3) Die Aussenparkierung (Standort 2 + 3) der Schulanlage bleibt erhalten. Die Zufahrt über den bestehenden Gemeindeweg Breiten-Oberfeld muss sichergestellt werden.

**H** Sportwiese Die Sportwiese muss bestehen bleiben.

**I** Pausenplatz Der Pausenplatz des Schulhauses soll sinnvoll in das neue Aussenraumkonzept des Gemeindehauses integriert werden. Dabei ist es den Projektverfassern selbst überlassen, ob der Pausenplatz bestehen bleibt und lediglich die Schnittstellen geklärt werden oder, ob der Aussenraum gänzlich neu bespielt wird.

Fussweg Die Fusswegverbindung (Gemeindeweg Breiten-Oberfeld) muss jederzeit und durchgehend begehbar sein.

## 5.2 Projektanforderungen

### 5.2.1 Flexible Vorgaben

Philosophie Mit dem Gemeindehausneubau soll die Chance genutzt werden, die Grundhaltung gegenüber der Bevölkerung sowie die interne Organisation an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Anhand von Umfragen und Besichtigungen durch Gemeindevertreter und Verwaltungsmitarbeiter konnte eine zeitgemässe Philosophie ausformuliert werden. Diese verfolgt im Grundsatz eine ausgewogene Mischung aus offener Gemeindeverwaltung (hohe Transparenz und Nahbarkeit) und geschlossener Gemeindeverwaltung (hohe Sicherheit und Diskretion), wobei der **Sicherheitsfaktor** oberste Priorität hat. Die neue Gemeindeverwaltung soll einerseits für die Bevölkerung/Kunden **einladend und übersichtlich** sein, mit gut sichtbarem Empfang und verständlicher Zugänglichkeit der einzelnen Schalter und andererseits den Mitarbeitern ein **angenehmes Arbeitsklima** bieten, mit möglichem Austausch und Begegnungen unter Mitarbeitern verschiedener Abteilungen sowie einem hohen Sicherheitsgefühl.

Adressierung Auf die Adressierung des Gebäudes ist grossen Wert zu legen. Diese soll der repräsentativen Lage am Dorfeingang gerecht werden.

Öffentlicher Eingangsbereich Der öffentliche Eingangsbereich ist ebenerdig (behindertengerecht) mit gut auffindbarem Empfang zu planen. Der Diskretion im Erdgeschoss ist dennoch Beachtung zu schenken (erschwerter Einsicht von aussen in Büroräumlichkeiten).

Personaleingang	Für das Personal ist ein separater Zugang zum Gebäude vorzusehen.
Unterirdische Verbindung zum Schulareal	Nach Möglichkeit ist ein direkter Zugang von der Tiefgarage in das Untergeschoss der Schulanlage vorzusehen.
Treppenhaus	Die vertikale Erschliessung im Gemeindehaus erfolgt zwischen Mitarbeitern und Kunden gemischt (Kein separates Treppenhaus für Mitarbeiter).
Schalterzugänge	Die Schalterzugänge sollen gut auffindbar sein.
Schalterzugänge Personal	Für das Personal sind separate Zugänge zu den Abteilungsbüros vorzusehen (nicht über Schaltereingang).
Garderoben	Bei den jeweiligen Personalzugängen sind zweckmässige, integrierte Garderobennischen einzuplanen.
Raumflexibilität	Die Raumflexibilität zwischen den einzelnen Abteilungen (z.B. mittels Leichtbauwänden) ist von zentraler Bedeutung, um auf zukünftige Veränderungen reagieren zu können. Es ist aufzuzeigen, welche Wände resp. Räume flexibel schaltbar sind.
Flexibles Sitzungszimmer	Das grosse Sitzungszimmer für den Gemeinderat (Raumprogramm Nr. 201) soll in zwei kleine Sitzungszimmer unterteilbar und von aussen zugänglich sein (idealerweise im Erdgeschoss angeordnet).
Reserveraum	Für zusätzliche Platzreserven ist ein individuell bespielbarer Reserveraum (Raumprogramm Nr. 127) mit separatem Zugang von Aussen und separatem WC zu planen.
Archiv	Für die Planung der Archivräume ist die Checkliste des Kantons St. Gallen «Planung und Einrichtung von Archiven» beizuziehen.
Doppelboden	Die Büro- und Sitzungsräume sind mit einem Doppelboden für Installationen und Bodendosen auszustatten.
Beschattung	Die Fenster der Büro- und Sitzungsräume müssen, zur Verhinderung von Spiegelungen auf den Bildschirmen und zwecks Diskretion zum Aussenraum, zweckmässig beschattet werden können.
Bauen mit Holz	Für die Projekterarbeitung gilt die neue Vorgabe des Kantons St. Gallens zu beachten, wonach Die Gemeinde Eschenbach gemäss Art. 29 des kantonalen Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.1) die Verwendung von nachhaltig produziertem Holz zu prüfen hat.

Freiraum Für eine sorgfältige Einbettung des Gemeindehauses in das Schulareal sind die Schnittstellen in einem Freiraumkonzept zu klären. Die Themen Nachhaltigkeit, Biodiversität, Wasserkreislauf, Vernetzung und Aufenthaltsqualität sind dabei gebührend zu berücksichtigen.

### 5.2.2 Zwingende Vorgaben

Im Projektwettbewerb sind mindestens folgende Vorgaben zwingend zu berücksichtigen:

- Spätere Erweiterung Das Gebäude soll für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. Anbau, Aufstockung) ausgelegt sein. Es ist aufzuzeigen, wo und wie eine künftige Erweiterung des Gemeindehauses erfolgen könnte.
- Tiefgarage Die Tiefgarage ist so zu konzipieren, dass sie künftig in Richtung Sportwiese erweiterbar ist. Die Ein-/Ausfahrt erfolgt im Bereich des bestehenden Aussen-PP (Standort 1). Die Tiefgaragenrampe soll möglichst in das Gebäude integriert werden.
- Parkierung Anzahl PP MIV: min. 42 (unterirdisch, für Mitarbeiter Gemeindehaus inkl. Besucher)  
Fläche für Abstellplätze Zweiräder (Velo, Motorrad etc., unterirdisch): min. 25 m<sup>2</sup>  
Im Aussenbereich, in der Nähe des Eingangs sind zudem offene Velo-Abstellplätze (ggf. zusätzliche PP MIV für Kurz-Parkierer) einzuplanen.
- Fusswegverbindungen Das neue Gemeindehaus verändert die Fusswegverbindungen zur Schule. Mit der Projekterarbeitung müssen das Fusswegnetz neu geregelt und neue sichere Schulwegverbindungen auf dem Areal eingeplant werden.
- Behindertengerechtigkeit Sämtliche Bauten und Anlagen müssen für alle zugänglich und nutzbar sein. Bei der Planung sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten (vgl. Art. 102 PBG).
- Minergie Die Gemeinde Eschenbach besitzt das Label «Energistadt». Entsprechend haben Bauprojekte der öffentlichen Hand eine entsprechende Vorbildfunktion zu erfüllen. Es wird vorgeschrieben, das Gemeindehaus im Minimum im Minergie-Standard zu erstellen. Weiter sind die Ausführungen aus dem Dossier «Gebäudestandard 2019.1 zu beachten.

### 5.3 Raumprogramm

Die nachfolgenden Räumlichkeiten sind im Rahmen der Projekterarbeitung zu integrieren. Die farbliche Unterscheidung beschreibt die organisatorischen Abhängigkeiten der einzelnen Abteilungen bzw. Räumlichkeiten. Räume der gleichen Farbe sollen daher weitestgehend nebeneinander angeordnet werden.

*Abkürzungen:*

*O-Nr. = Ordnungsnummer, NF = Nutzfläche gem. SIA-Norm 416*

#### Arbeitsräume (Büros / Schalter)

O-Nr.	Raum / Objekt	Beschrieb	Anzahl	Ungefähre Grösse in m <sup>2</sup> (NF)	Total in m <sup>2</sup> (NF)
100	Eingang / Erschliessung / Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>offene, ebenerdige Erschliessung (behindertengerecht)</li> <li>offenes Treppenhaus</li> <li>direkter Zugang zu Lift</li> <li>Zugang zu öffentlichem WC</li> <li>elektronische Anzeigetafel</li> <li>Flyerauflage/Plakatwand</li> </ul>	1	projekt-abhängig	projekt-abhängig
101	Empfang	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Schalter-Arbeitsplätze (stehend), frontal zum Eingang</li> <li>1 Diskretschalter, Zugang über Nr. 100 (Kunde) und Nr. 101 oder 102 (Mitarbeiter)</li> <li>Sicht-geschützter Bereich für Kasse, Drucker, Ausweis-scanner (nicht den Rücken zum Schalter zudrehen müssen)</li> <li>Tresor-Verankerung</li> <li>Foto-Nische /-Ecke (zum Erstellen von Passfotos), optional in Nr. 100, zugänglich für Kunden wie Mitarbeiter</li> <li>Einbauschränke, optional in Theke / Wand</li> <li>kleine Garderobe, optional in Nr. 101 oder 102</li> <li>separater Mitarbeiter-Eingang, optional kombiniert auch für Nr. 102</li> <li>intern verbunden mit Nrn. 101 - 104)</li> <li>akustisch leicht abgeschirmt, aber doch kombiniert mit Nr. 102</li> </ul>	1	25	25
102	Einwohneramt / Bestattungsamt / Militärsektion	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Arbeitsplätze, optional spätere Abtrennung für 1 sep. Abteilungsleiter-Büro</li> <li>Einbauschränke, 6-Ordner-Höhe, mind. 3 Meter Breite</li> <li>kleine Garderobe, optional in Nr. 101 oder 102</li> <li>separater Mitarbeiter-Eingang, optional kombiniert auch für Nr. 101</li> <li>akustisch leicht abgeschirmt, aber doch kombiniert mit Nr. 102</li> <li>intern verbunden mit Nrn. 101 - 104</li> </ul>	1	45	45
103	Besprechungszimmer (Bestattungen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Arbeitsplatz</li> <li>1 Besprechungstisch</li> <li>spätere Umnutzungsmöglichkeit für 2 Arbeitsplätze oder Diskretschalter</li> <li>Zugang über Nr. 100</li> <li>intern verbunden mit Nrn. 101 - 104</li> </ul>	1	20	20

104	Betreibungsamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Arbeitsplätze, optional spätere Abtrennung für 1 sep. Abteilungsleiter-Büro</li> <li>2 Diskretschalter, Zugang über Nr. 100 (Kunde) und Nr. 103 (Mitarbeiter)</li> <li>Tresor-Verankerung</li> <li>Einbauschränke, 6-Ordner-Höhe, mind. 3 Meter Breite</li> <li>kleine Garderobe</li> <li>separater Mitarbeiter-Eingang, Zugang über Nr. 100</li> <li>intern verbunden mit Nrn. 101 - 104</li> </ul>	1	45	45
105	Abt. Soziales / AHV	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 Arbeitsplätze, optional spätere Abtrennung für 1 sep. Abteilungsleiter-Büro</li> <li>2 Diskretschalter, Zugang über Nr. 100 (Kunde) und Nr. 105 (Mitarbeiter)</li> <li>Einbauschränke, 6-Ordner-Höhe, mind. 4 Meter Breite</li> <li>kleine Garderobe</li> <li>separater Mitarbeiter-Eingang, Zugang über Nr. 100</li> <li>intern verbunden mit Nr. 106</li> <li>Anbindung oder Nähe zu 107</li> </ul>	1	75	75
106	Besprechungszimmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Besprechungstisch</li> <li>spätere Umnutzungsmöglichkeit für 1 Arbeitsplatz oder Diskretschalter</li> <li>Zugang über Nr. 100</li> <li>intern verbunden mit Nr. 105</li> </ul>	1	12	12
107	Finanzverwaltung inkl. Schulfinanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 sep. Büro für Abteilungsleiter mit 1 Arbeitsplatz und 1 Besprechungsmöglichkeiten)</li> <li>5 Arbeitsplätze</li> <li>1 offener Abteilungsempfang (Schalter), akustisch leicht abgeschirmt zum Büro, Zugang über Nr. 100 (Kunde)</li> <li>Wand-Verankerung für Tresor</li> <li>Einbauschränke, 6-Ordner-Höhe, mind. 4 Meter Breite</li> <li>kleine Garderobe</li> <li>separater Mitarbeiter-Eingang, Zugang über Nr. 100</li> <li>Anbindung oder Nähe zu 109 (1. Priorität)</li> <li>Anbindung oder Nähe zu 123 - 126 (2. Priorität)</li> <li>Anbindung oder Nähe zu 105/106 (3. Priorität)</li> <li>Anbindung oder Nähe zu einem Besprechungszimmer (108 oder 122)</li> </ul>	1	95	95
108	Besprechungszimmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Besprechungstisch</li> <li>spätere Umnutzungsmöglichkeit für 1 Arbeitsplatz oder Diskretschalter</li> <li>Zugang über Nr. 100</li> <li>optional intern verbunden</li> </ul>	1	15	15
109	Steuerverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 Arbeitsplätze, optional spätere Abtrennung für 1 sep. Abteilungsleiter-Büro</li> <li>1 Diskretschalter, Zugang über Nr. 100 (Kunde) und Nr. 109 (Mitarbeiter)</li> <li>Scan-Bereich mit 1 Arbeitsstation (stehend), akustisch leicht abgeschirmt zum Büro</li> <li>Einbauschränke, 6-Ordner-Höhe, mind. 8 Meter Breite</li> <li>kleine Garderobe</li> <li>separater Mitarbeiter-Eingang, Zugang über Nr. 100</li> <li>optional intern verbunden zu Nrn. 109-111</li> <li>Anbindung oder Nähe zu einem Besprechungszimmer</li> </ul>	1	80	80

110	<b>Steueramt 2 (kant. Steuerkommissar)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Arbeitsplatz</li> <li>• 1 kleiner Besprechungstisch</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• Zugang über Nr. 100</li> <li>• optional intern verbunden mit Nrn. 109-111</li> </ul>	1	15	15
111	<b>Steueramt 3 (kant. Steuerkommissar)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Arbeitsplatz</li> <li>• 1 kleiner Besprechungstisch</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• Zugang über Nr. 100</li> <li>• optional intern verbunden mit Nrn. 109-111</li> </ul>	1	15	15
112	<b>Grundbuchamt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 Arbeitsplätze, aufgeteilt auf zwei getrennte Bürobereiche (2 + 3 Arbeitsplätze)</li> <li>• 1 offener Abteilungsempfang (Schalter), akustisch leicht abgeschirmt zum Büro, Zugang über Nr. 100 (Kunde)</li> <li>• 1 Bereich/Raum für feuersichere (Einbau-) Schränke; entweder je Büro oder zentral für beide; Tiefe ca. 45 cm, 6 Ordner-Höhe, mind. 12 Meter Breite</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• separater Mitarbeiter-Eingang, Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nr. 113</li> <li>• Nähe zu 114 und 116</li> </ul>	1	80	80
113	<b>Besprechung / Verschreibungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Besprechungstisch</li> <li>• spätere Umnutzungsmöglichkeit für 2 Arbeitsplätze</li> <li>• Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nr. 112</li> </ul>	1	20	20
114	<b>Bauverwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 Arbeitsplätze, optional spätere Abtrennung für 1 sep. Abteilungsleiter-Büro</li> <li>• 1 offener Abteilungsempfang (Schalter), akustisch leicht abgeschirmt zum Büro, Zugang über Nr. 100 (Kunde)</li> <li>• Einbauschränke, 6-Ordner-Höhe, mind. 4 Meter Breite</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• separater Mitarbeiter-Eingang, Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nrn. 114-116</li> </ul>	1	60	60
115	<b>Besprechungszimmer / Planaufgabe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Besprechungstisch</li> <li>• spätere Umnutzungsmöglichkeit für 2 Arbeitsplätze</li> <li>• Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nrn. 114 und 116</li> </ul>	1	20	20
116	<b>Liegenschaften / Strassen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 Arbeitsplätze, optional spätere Abtrennung für 1 sep. Abteilungsleiter-Büro</li> <li>• 1 offener Abteilungsempfang (Schalter), akustisch leicht abgeschirmt zum Büro, Zugang über Nr. 100 (Kunde)</li> <li>• Rollregalanlage (erhöhte Bodenbelastung)</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• separater Mitarbeiter-Eingang, Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nrn. 114-116</li> </ul>	1	60	60
117	<b>Kommunikation / Sekretariat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 Arbeitsplätze, aufgeteilt auf zwei getrennte Bürobereiche mit je 2 Arbeitsplätze)</li> <li>• 1 offener Abteilungsempfang (Schalter), akustisch leicht abgeschirmt zum Büro, für alle Büros 117-119, Zugang über Nr. 100 (Kunde)</li> <li>• Einbauschränke, 6-Ordner-Höhe, mind. 5 Meter Breite</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• separater Mitarbeiter-Eingang, Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nrn. 117-119</li> <li>• Anbindung oder Nähe zu 121</li> </ul>	1	65	65

118	<b>Gemeinderats-schreiber</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Arbeitsplätze</li> <li>• Rollregalanlage (erhöhte Bodenbelastung)</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• separater Mitarbeiter-Eingang, Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nrn. 117-119</li> <li>• Anbindung oder Nähe zu 121</li> </ul>	1	40	40
119	<b>Gemeindepräsident</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Arbeitsplatz</li> <li>• 1 Besprechungstisch</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nrn. 117-119</li> <li>• Anbindung oder Nähe zu 121</li> </ul>	1	35	35
120	<b>HR / Lehrlingsbetreuung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Arbeitsplätze</li> <li>• 1 Besprechungstisch</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• Zugang über Nr. 100</li> <li>• Anbindung oder Nähe zu 121</li> </ul>	1	30	30
121	<b>Besprechungszimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Besprechungstisch</li> <li>• spätere Umnutzungsmöglichkeit für 2 Arbeitsplätze</li> <li>• Zugang über Nr. 100</li> </ul>	1	20	20
122	<b>Schulpräsident</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Arbeitsplatz</li> <li>• 1 Besprechungstisch</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nrn. 122-126</li> <li>• Anbindung oder Nähe zu 121</li> </ul>	1	30	30
123	<b>Schulverwaltung und Musikschule</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 sep. Büro für Abteilungsleiterin mit 1 Arbeitsplatz</li> <li>• 1 sep. Büro für Musikschulleiter mit 1 Arbeitsplatz</li> <li>• 6 Arbeitsplätze</li> <li>• 1 offener Schalter, akustisch leicht abgeschirmt zum Büro, Zugang über Nr. 100 (Kunde)</li> <li>• kleine Garderobe</li> <li>• separater Mitarbeiter-Eingang, Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nrn. 122-124</li> <li>• Anbindung oder Nähe zu 121</li> </ul>	1	105	105
124	<b>Sitzungszimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Besprechungstisch</li> <li>• spätere Umnutzungsmöglichkeit für 2 Arbeitsplätze</li> <li>• Zugang über Nr. 100</li> <li>• intern verbunden mit Nrn. 122-124</li> </ul>	1	30	30
125	<b>Postbearbeitung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im EG angeordnet</li> <li>• Zugang Aussenbriefkasten (Leerung von innen)</li> <li>• Anschlagkasten im Aussenbereich</li> <li>• Nähe zu Lift</li> <li>• Zugang über Nr. 100</li> <li>• interne Verbindung optional</li> </ul>	1	25	25
126	<b>Reserveraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reserveraum muss unabhängig der Gemeindeverwaltung funktionieren. Er wird vorläufig als Co-Working oder separater Sitzungsraum benützt.</li> <li>• im Erdgeschoss angeordnet</li> <li>• Zugang von Nr. 100</li> <li>• Zugang von Aussen</li> <li>• intern verbunden mit 127</li> <li>• optional spätere Verbindung mit Reserveraum Nr. 202</li> </ul>	1	40-60	40-60

127	Kl. Office	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zugang über Nr. 100</li> <li>intern verbunden mit Nrn. 126 und 202</li> </ul>	1	projekt-abhängig	projekt-abhängig
128	WC	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 genderneutrales WC</li> <li>intern verbunden mit Nrn. 126, 128 und 202</li> </ul>	1	projekt-abhängig	projekt-abhängig

### Sitzungszimmer

O-Nr.	Raum / Objekt	Beschrieb	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup> (NF)	Total in m <sup>2</sup> (NF)
201 a	Sitzungszimmer 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>kombinierbar mit Nr. 201 b zu einem grossen Raum</li> <li>im Obergeschoss angeordnet</li> <li>separates kleines Offices</li> <li>Einbauschränke, optional in Nr. 201 b</li> <li>Zugang über Nr. 100</li> <li>intern verbunden mit 201 b</li> <li>Nähe zu WC-Anlagen und Lift</li> </ul>	1	30-40	30-40
201 b	Sitzungszimmer 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kombinierbar mit Nr. 201 a zu einem grossen Raum</li> <li>im Obergeschoss angeordnet</li> <li>Einbauschränke, optional in Nr. 201 a</li> <li>Zugang über Nr. 100</li> <li>intern verbunden mit 201 a</li> <li>Nähe zu WC-Anlage und Lift</li> </ul>	1	30-40	30-40
202	Sitzungszimmer 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Erdgeschoss angeordnet, muss unabhängig der Gemeindeverwaltung funktionieren.</li> <li>Einbauschränke</li> <li>Zugang über Nr. 100</li> <li>intern verbunden mit 127</li> <li>separater Zugang von aussen</li> <li>Optional spätere Verbindung zu Reserveraum Nr. 126</li> </ul>	1	30	30

### Nebenräume

O-Nr.	Raum / Objekt	Beschrieb	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup> (NF)	Total in m <sup>2</sup> (NF)
301	WC Herren Personal		Pro Geschoss	projekt-abhängig	projekt-abhängig
302	WC Damen Personal		Pro Geschoss	projekt-abhängig	projekt-abhängig
303	WC öffentlich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Erdgeschoss angeordnet</li> <li>Geschlechtergetrennt und Behindertengerechtes WC</li> </ul>	1	projekt-abhängig	projekt-abhängig
303	Garderoben / Dusche Herren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kann auch im Untergeschoss angeordnet werden</li> <li>1 Dusche, Rest Umkleide</li> </ul>	1	15	15
304	Garderoben / Dusche Damen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kann auch im Untergeschoss angeordnet werden</li> <li>1 Dusche, Rest Umkleide</li> </ul>	1	15	15
305	Sanitätsraum		1	10	10
306	Trockenraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kann auch im Untergeschoss angeordnet werden</li> <li>In der Nähe von O-Nr. 303 und 304</li> </ul>	1	15	15
307	Pausenraum / Küche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kombination mit Aussenbereich, Terrasse oder Sitzplatz</li> </ul>	1	Mind. 70	Mind. 70

O-Nr.	Raum / Objekt	Beschrieb	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup> (NF)	Total in m <sup>2</sup> (NF)
308	Kopierraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nähe oder verbunden mit Nr. 310</li> </ul>	Pro Geschoss	5-10	5-10
309	Hauswart	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inkl. Abfluss</li> <li>Nähe zu Lift</li> </ul>	1	15	15
310	Büromaterial	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pro Geschoss sind Einbauschränke vorzusehen</li> <li>Nähe oder verbunden mit Nr. 308</li> </ul>	Pro Geschoss	5-10	5-10
311	Putzraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inkl. Doppelschrank und Abfluss</li> </ul>	Pro Geschoss	<i>projekt-abhängig</i>	<i>projekt-abhängig</i>

### Untergeschoss (Anschluss zu bestehendem Untergeschoss zur Schule)

O-Nr.	Raum / Objekt	Beschrieb	Anzahl	Grösse in m <sup>2</sup> (NF)	Total in m <sup>2</sup> (NF)
401	Haustechnik / EDV	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	1	50	50
402	Büromaterial	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lager Büromaterial im Untergeschoss</li> <li>Evtl. in Verbindung zu Untergeschoss Schule</li> </ul>	1	30	30
403	Archiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integrierter Vorraum für Zwischenarchiv</li> <li>Ohne Leitungen im offenen Raum</li> <li>Archiv muss sicher sein!</li> </ul>	1	320	320
404	Tiefgarage	<ul style="list-style-type: none"> <li>42 PP MIV (für Mitarbeiter inkl. Besucher)</li> <li>Tiefgaragenrampe wenn möglich ins Gebäude integrieren</li> <li>Elektroladestationen</li> <li>Spätere Erweiterung unter der Spielwiese ausweisen</li> </ul>	1	<i>projekt-abhängig</i> (ca. 1000)	<i>projekt-abhängig</i> (ca. 1000)
405	Zweirad-Raum (Velo, Motorrad, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abschliessbarer Zweirad-Raum</li> </ul>	1	25	25
406	Geräteraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatz für Geräteraum / Garage (Assek Nr. 1481 E)</li> </ul>	1	30	30

## 5.4 Baurechtliche Rahmenbedingungen

### 5.4.1 Zonenplan und Baureglement

Laufende Teilrevision  
Zonenplanung

Die Liegenschaft Nr. 1264E befindet sich rechtskräftig in der Wohn- und Gewerbezone mittlere Dichte (WG 14.5). In einer separaten Teilrevision der Zonenplanung wird die erwähnte Liegenschaft ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) umgezont.

Für den Bearbeitungsperimeter kann vollständig mit den Vorschriften einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ausgegangen werden.

Legende:

- OeBA
- WG 14.5
- WG 11.5
- W 14.5
- W 11.5
- K 15.5
- L
- O



Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Eschenbach mit Projektperimeter (Quelle: geoportal.ch)

Auszug aus Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton St. Gallen:

Art. 18 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

- 1 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen umfassen Gebiete für Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen.
- 2 Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Empfindlichkeitsstufe Für den Bearbeitungsperimeter ist von der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III auszugehen.

Auszug Baureglement

Anhang: Tabelle der Regelbauweise (Art. 17 BauR)													
		W 9.0	W 11.5	W 14.5	WG 11.5	WG 14.5	K 12.5	K 15.5	A1-16.0	A1-24.0	A2-20.0	A2-24.0	ÖBA
Grenzabstand	[m]	4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	4.00	4.00	3.00 C)	3.00 C)	3.00 C)	3.00 C)	5.00
Gesamthöhe	[m]	9.00	11.50	14.50	11.50 D)	14.50 D)	12.50 D)	15.50 D)	16.00	24.00	20.00	24.00	16.00
Gebäudehöhe	[m]	5.00	7.50	10.50	7.50 D)	10.50 D)	7.50 D)	10.50 D)	--	--	--	--	--
Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten (in°)	[°]	45	45	45	45	45	45	45	--	--	--	--	--
Bruchteil je Fassadenabschnitt		1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	--	--	--	--	--
Talseitige Fassadenhöhe F)	[m]	7.50	10.00	13.00	10.00	13.00	--	--	--	--	--	--	--
Gebäuelänge	[m]	25.00	25.00	35.00	40.00	40.00	30.00	40.00	--	--	--	--	--
Abgrabungen	[m]	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	--	--	--	--	--
Empfindlichkeitsstufe		II	II	II	III	III	III	III	III	III	IV	IV	II

Abb. 6: Ausschnitt Baureglement Gemeinde Eschenbach

Zonengemässe Vorschriften Gemäss Baureglement haben Bauten in der ÖBA-Zone einen Grenzabstand von 5 m sowie eine Gesamthöhe von 16 m einzuhalten.

#### **5.4.2 Weitere Vorschriften**

Gebäudeabstand Gemäss Art. 93 PBG entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

Strassenabstand Die Rickenstrasse umfasst eine Gemeindestrasse 1. Klasse. Gemäss  
Rickenstrasse Art. 20 BauR ist ein Strassenabstand von 3.00 m einzuhalten.

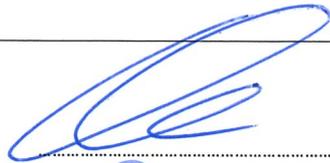
Strassenabstand Der Gemeindeweg Breiten-Oberfeld umfasst einen Gemeindeweg 2. Klasse. Ge-  
meindeweg mäss Art. 20 BauR ist ein Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten.

## 6. Genehmigung Programm

Das vorliegende Programm zum Projektwettbewerb im selektiven Verfahren „Gemeindehaus Eschenbach“ wurde am 13. September 2023 vom Preisgericht genehmigt.

Sachpreisrichter

Cornel Aerne



Thomas Elser

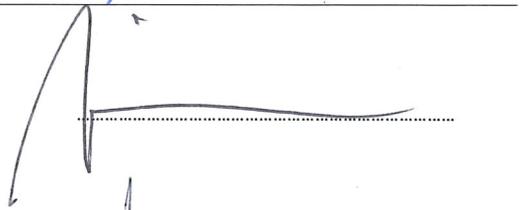


Reto Gubelmann

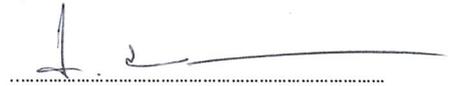


Fachpreisrichter

Christian Zimmermann



Isabel Manser



Silvan Fischer

