raumfindung architekten eth bsa sia

„Zaunkönig“
Neubau Gemeindehaus Eschenbach | Auflageprojekt Baukredit

Projektdokumentation
29. November 2026



„Zaunkönig“
Neubau Gemeindehaus Eschenbach | Auflageprojekt Baukredit

Inhaltsverzeichnis

Ein Haus für ein Jahrhundert	5
Grosszügiger Vorplatz mit einladender Platzgestaltung	9
Büroflächen für variable Nutzungsanordnung und Erweiterung	15
Das Dachgeschoss mit Dachpatio als kooperative Mitte	17
Schalteranlagen und Nasszellen	17
Ein flexibles Raumkonzept und Brandschutz	21
Ein Holzelementbau ermöglicht kurze Bauzeit	23
Lokale Materialien und tiefer C02-Verbrauch	23
Einfache statische Struktur und Nutzungsflexibilität	25
Wirtschaftliches Lüftungs- und Heizkonzept	27
Nachweise	29

Verfasser
raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil-Jona
Blau und Gelb Landschaftsarchitekten, Rapperswil
Pirmin Jung Ingenieure AG, Sargans (Holzbauingenieur / Brandschutz / Bauphysik)
Schmidt & Kündig Ingenieure AG, Jona (Bauingenieur)
Faisst und Partner AG Eschenbach (Elektroingenieur)
Fässler Leonardi Gebäudetechnikplanung GmbH, Einsiedeln (HLKS-Ingenieur)

Bauherr
Gemeinde Eschenbach

29. November 2026, Auflageprojekt Baukredit



Luftbild von Eschenbach von Walter Mittelholzer von 1927

Ein Haus für ein Jahrhundert

Das neue Gemeindehaus schafft den baulichen Rahmen für eine zukunftsgerichtete und effiziente Verwaltung. Der Baukörper tritt als klarer, ruhiger Solitär in Erscheinung und orientiert sich mit dem Haupteingang bewusst zum Dorfkern. Im Innern überzeugt das Gebäude durch eine abwechslungsreiche Raumfolge mit viel Tageslicht. Ein zentraler Erschliessungskern mit Lufträumen und Oberlichtern bildet das räumliche Herz und sorgt für gute Orientierung sowie vielfältige Sicht. Die funktionale Organisation gewährleistet eine klare Trennung zwischen Publikums- und Personalbereichen, was sowohl effiziente Verwaltungsabläufe als auch die Sicherheit am Arbeitsplatz unterstützt. Die Grundstruktur ist robust und beständig, während die Raumaufteilung dank nichttragender Innenwände flexibel anpassbar bleibt. Dadurch entsteht ein identitätsstiften der Ort mit langfristiger Nutzungsfähigkeit.



Situation | M. 1:800



Dorfplan | M. 1:4000





Situation | M. 1:400

„Zaunkönig“
Neubau Gemeindehaus Eschenbach | Auflageprojekt Baukredit

Grosszügiger Vorplatz mit einladender Platzgestaltung
Der Vorplatz des Gemeindehauses bildet eine grosszügige, repräsentative Adresse und stärkt den öffentlichen Raum im Dorfzentrum. Eine Baumreihe entlang der Strasse definiert den Übergang und führt Besuchende klar zum Haupteingang, der durch die Arkade gut sichtbar hervorgehoben wird. Der Platz bietet vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten, sonnigen und schattigen Bereichen sowie hoher Aufenthaltsqualität. Grüninseln, Hochstammbäume und Blumenwiesen fördern Biodiversität. Die Verkehrsführung ist klar organisiert: Fusswege sind konsequent vom motorisierten Verkehr getrennt, während Veloparkierung, IV-Parkplätze und Zufahrt zur Tiefgarage separat angeordnet sind. Versickerungsfähige Beläge verbessern das Mikroklima und ein Brunnen unterstützt die Orientierung und Aufenthaltsqualität. Der angrenzende Schulraum wird gefasst und gestalterisch aufgewertet.



Ansicht Süd | M. 1:300

Schulplatz

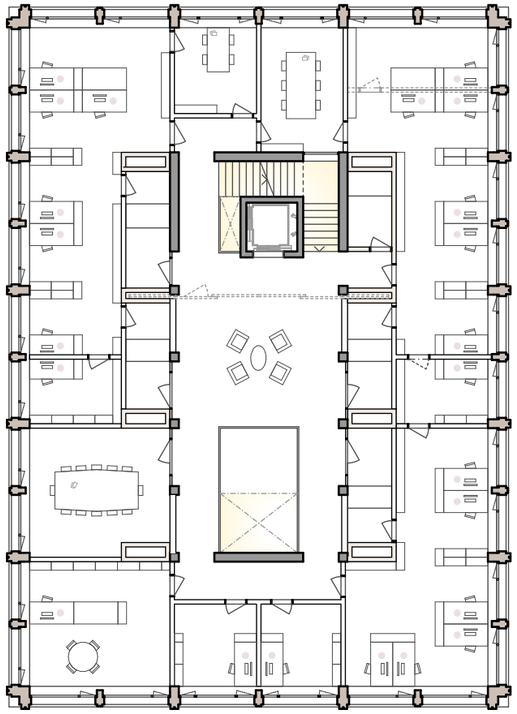
Pausenhof

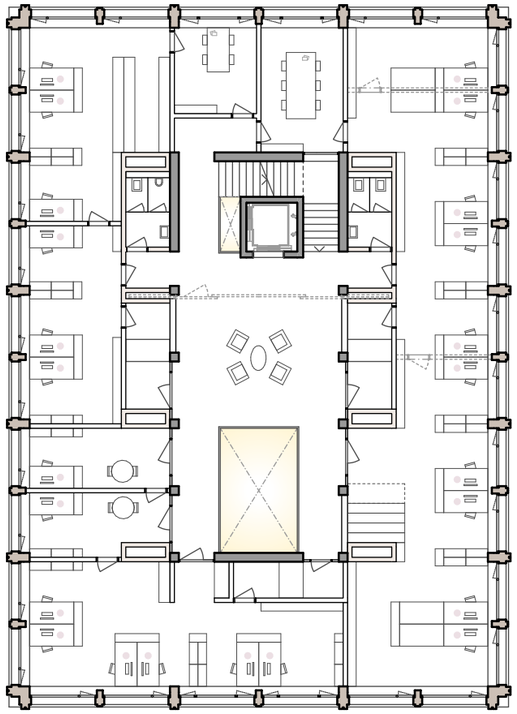
Gemeindehausplatz

Rickenstrasse

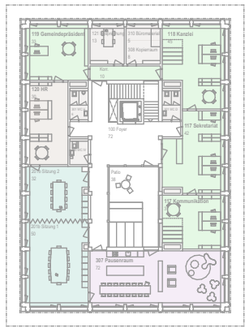
Grundriss EG | M. 1:400



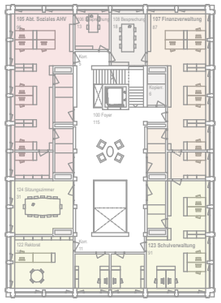




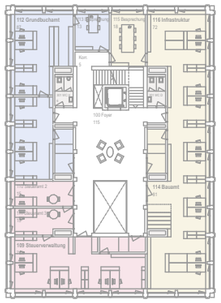
Grundriss 1.OG & 2.OG | M. 1:250



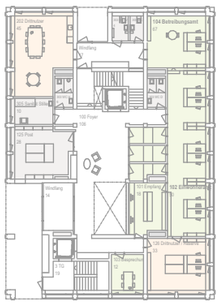
DG



2.OG



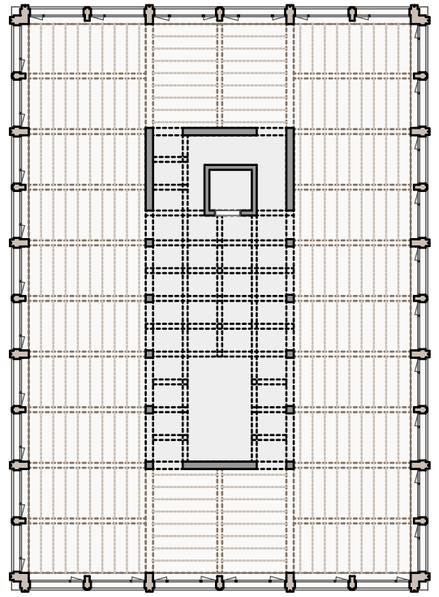
1.OG



EG

„Zaunkönig“
Neubau Gemeindehaus Eschenbach | Auflageprojekt Baukredit

Büroflächen für variable Nutzungsanordnung und Erweiterung
Die Büroflächen sind entlang der gut belichteten Fassaden rund um den zentralen Erschliessungskern organisiert. Die innenliegenden Lichthöfe fungieren als Kommunikationszonen und schaffen eine identitätsstiftende Mitte. Dank eines nutzungsneutralen statischen Rasters können die Flächen flexibel belegt und unterschiedlichsten Organisationsformen angepasst werden. Alle Abteilungen sind gleichwertig erschlossen und gut auffindbar. Ein separater Zugang ermöglicht die unabhängige Nutzung von Sitzungsräumen. Das Konzept lässt zugleich Raum für allfällige Erweiterung in ferner Zukunft durch einen zusätzlichen Baukörper.

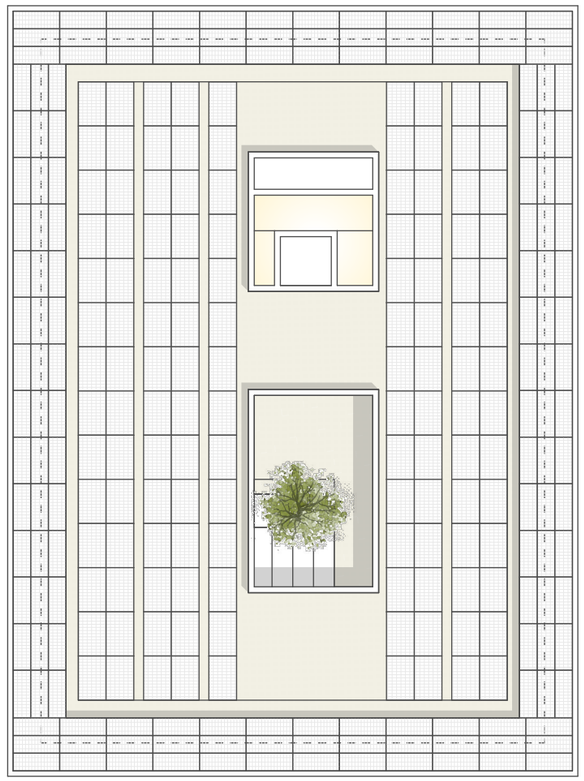


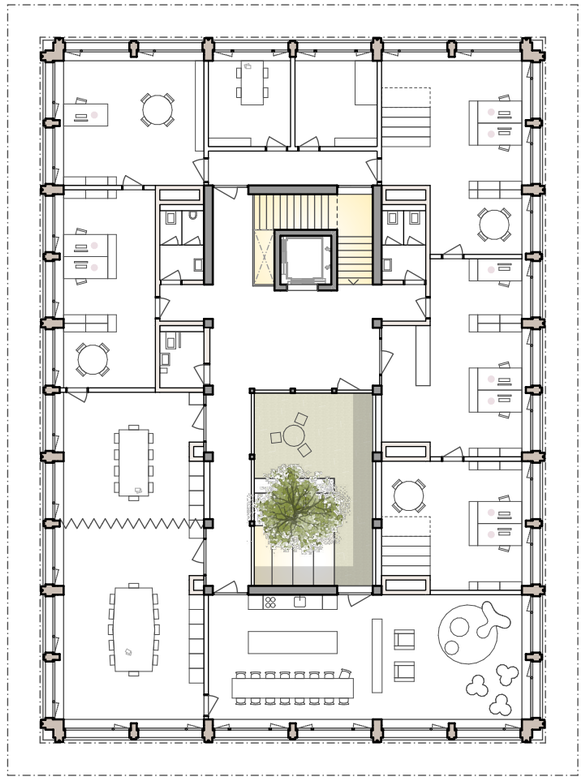
Statik | M. 1:300

Raumprogramm

- HR
- Kommunikation
- Personal
- Sitzungszimmer
- Soziales AHV
- Finanzverwaltung
- Schulverwaltung
- Grundbuchamt
- Infrastruktur / Bauverwaltung
- Steuerverwaltung
- Empfang / Einwohneramt / Betreibungsamt
- Drittnutzungen
- Nebennutzungen / Lager
- Archiv
- Technik
- Tiefgarage

Raumkonzept | M. 1:600



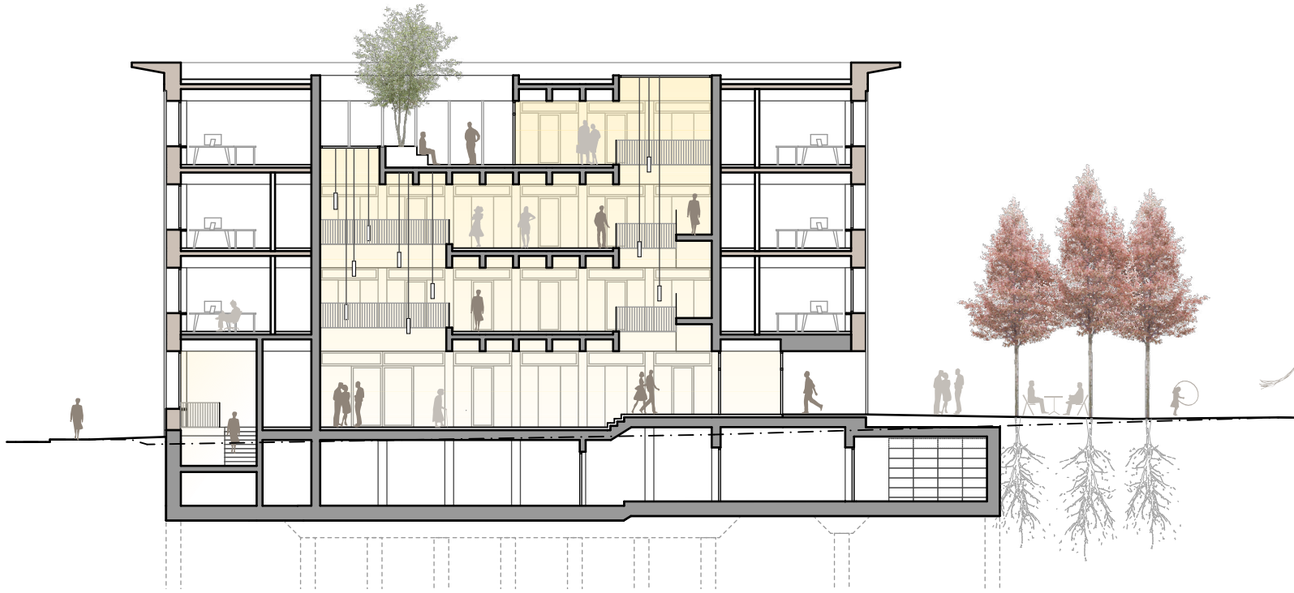


Grundriss DG & DA | M. 1:250

„Zaunkönig“
Neubau Gemeindehaus Eschenbach | Auflageprojekt Baukredit

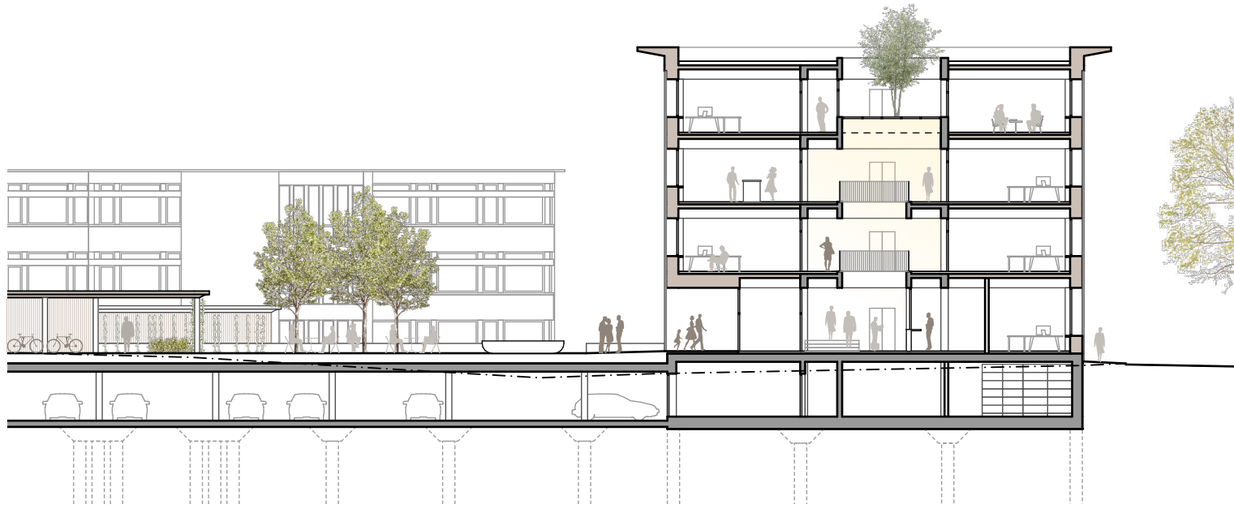
Das Dachgeschoss mit Dachpatio als kooperative Mitte
Das Dachgeschoss übernimmt eine zentrale Rolle als Ort für Begegnung und Austausch. Neben Sitzungsräumen, Aufenthaltsbereichen für das Personal, Büro des Gemeindepräsidiums und der Kanzlei prägt insbesondere ein begrünter Dachpatio mit Sitzmöglichkeiten die Qualität dieses Geschosses. Die offene Struktur mit direkter Anbindung an die zentrale Halle fördert kurze Wege und vielfältige Sichtbeziehungen. Dadurch entsteht eine kooperative Mitte, die den Austausch innerhalb der Verwaltung sowie mit der Bevölkerung unterstützt und stärkt.

Schalteranlagen und Nasszellen
Die Schalteranlagen und Nebenräume sind kompakt um den zentralen Kern angeordnet und erfüllen die Anforderungen an Funktionalität, Diskretion und Sicherheit. Technische Einrichtungen wie Personenruf- und Sicherheitssysteme unterstützen den Betrieb. Die WC-Anlagen sind klar in öffentliche und interne Bereiche getrennt und geschossweise organisiert. Ergänzend stehen im Untergeschoss interne Nebenräume für das Personal zur Verfügung.

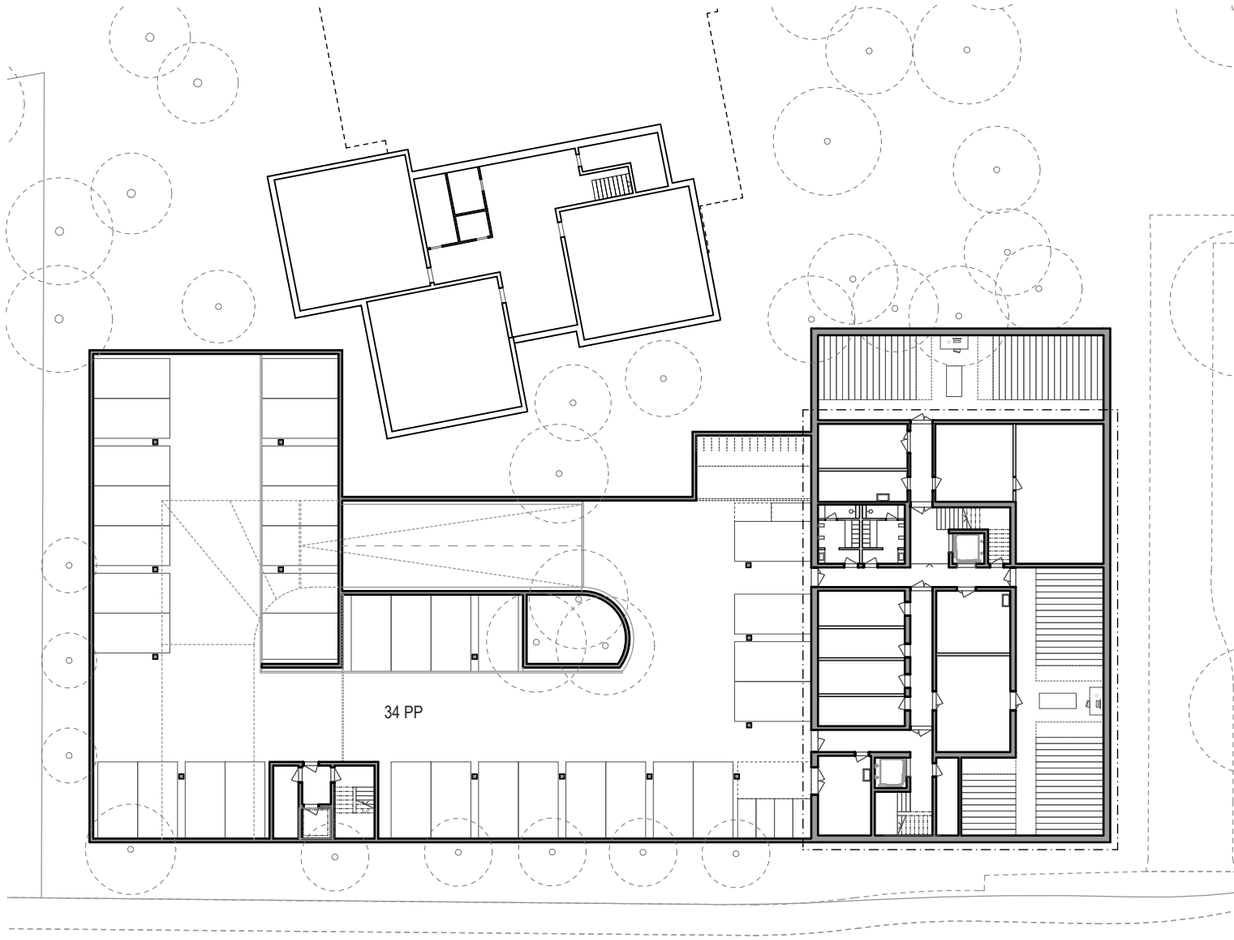


Schnitt 3-3 | M. 1:250

„Zaunkönig“
Neubau Gemeindehaus Eschenbach | Auflageprojekt Baukredit



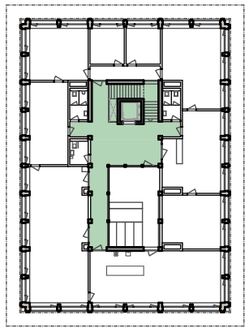
Schnitt 1-1 | M. 1:300



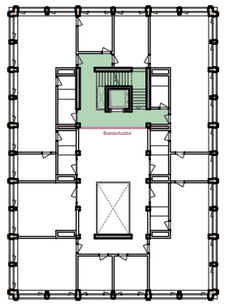
Grundriss UG | M. 1:400



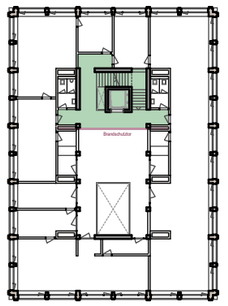
„Zaunkönig“
Neubau Gemeindehaus Eschenbach | Auflageprojekt Baukredit



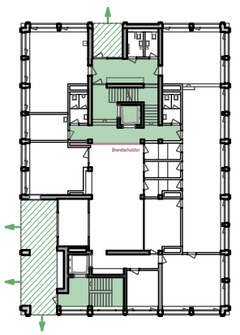
DG



2.OG



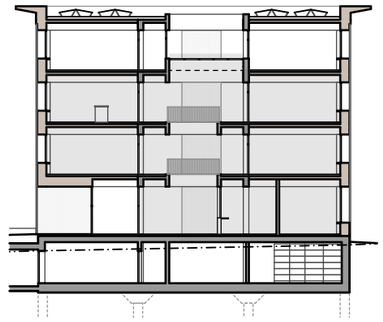
1.OG



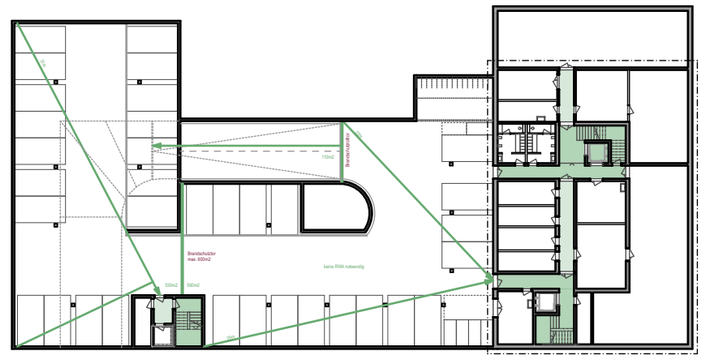
EG

Ein flexibles Raumkonzept und Brandschutz
Die Büroflächen sind als zusammenhängende Nutzungseinheiten entlang der Fassaden organisiert und durch nichttragende Innenwände flexibel unterteilbar. Tragend sind lediglich der Erschliessungskern und wenige Wandscheiben, wodurch eine hohe Anpassungsfähigkeit gewährleistet wird. Das Brandschutzkonzept basiert auf Nutzungseinheiten (Cluster) mit gesicherten Fluchtwegen, unabhängig von der Grundrissgestaltung. Die Eingangshalle ist als Atrium konzipiert und erfüllt die brandschutztechnischen Anforderungen ohne zusätzliche Sprinkleranlage. Die Entfluchtung erfolgt klar und direkt über das Treppenhaus ins Freie.

- Vertikaler Fluchtweg
- Horizontaler Fluchtweg
- Freizuhaltende Fläche (RF1)
- Brandabschnittsfläche max. 3'600m^2
- Brandabschnitt



Schnitt 1-1



UG

Brandschutz | M. 1:600

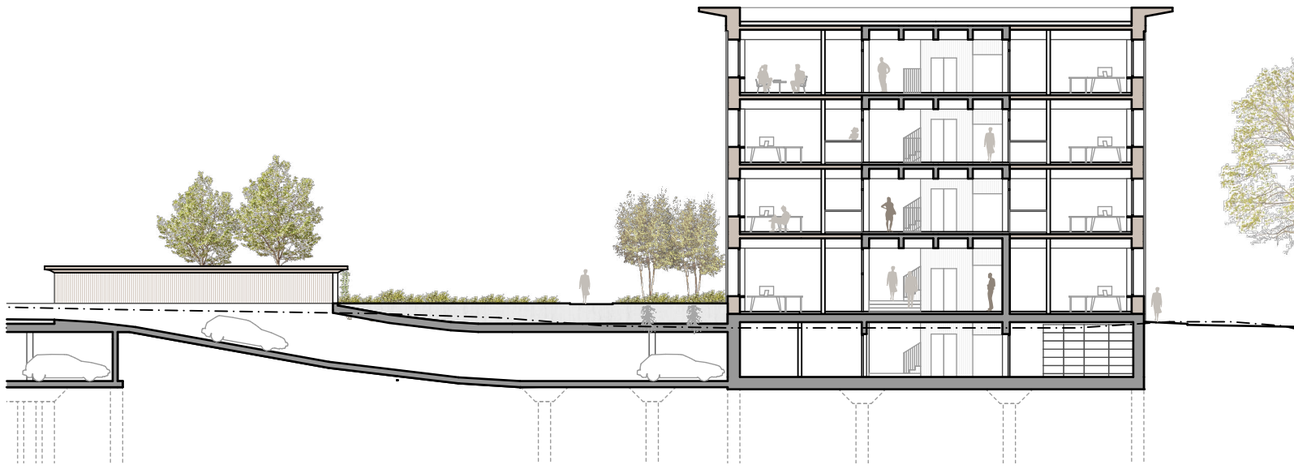


Konstruktion | M. 1:80

„Zaunkönig“
Neubau Gemeindehaus Eschenbach | Auflageprojekt Baukredit

Ein Holzelementbau ermöglicht kurze Bauzeit
Die Obergeschosse werden in vorfabrizierter Holzelementbauweise erstellt. Dies verkürzt die Bauzeit und reduziert die CO2-Emissionen. Der Massivbau beschränkt sich auf Untergeschoss und Erschliessungskern. Die Gebäudehülle besteht aus hochgedämmten Elementen mit langlebigen Holz-Metallfenstern. Photovoltaikmodule sind sowohl auf den Dachflächen als auch in die Fassaden integriert. Nachhaltige Materialien erfüllen akustische Anforderungen und ergeben insgesamt eine ökologische und wirtschaftliche Bauweise.

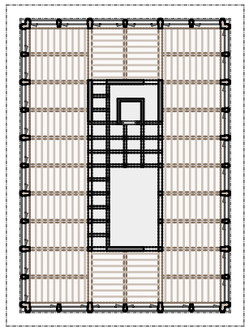
Lokale Materialien und tiefer C02-Verbrauch
Das kompakte Gebäudevolumen und der effiziente Materialeinsatz reduzieren den Ressourcenverbrauch. Der Einsatz von Schweizer Holz, Recyclingbeton und trennbaren Bauteilen folgt dem Prinzip der Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft. Die Gebäudetechnik ist zugänglich und unabhängig von der Primärstruktur organisiert, was zukünftige Anpassungen erleichtert. Insgesamt erfüllt das Projekt die Anforderungen des zertifizierten Standards Minergie-A. Darüber hinaus orientiert es sich an den ECO-Kriterien hinsichtlich eines gesunden Innenraumklimas sowie des Einsatzes ökologischer und nachhaltiger Baumaterialien. Damit wird eine langfristig wirtschaftliche und ökologisch verantwortungsvolle Nutzung gewährleistet.



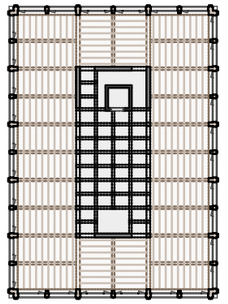
Schnitt 2-2 | M. 1:300

„Zaunkönig“
Neubau Gemeindehaus Eschenbach | Auflageprojekt Baukredit

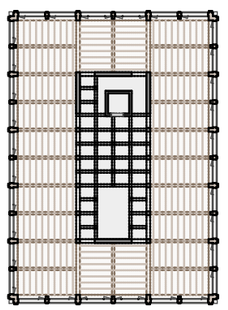
Einfache statische Struktur und Nutzungsflexibilität
Das Tragwerk basiert auf einem regelmässigen Achsraster, der eine wirtschaftliche und effiziente Bauweise ermöglicht. Holzrippen mit Brettsperrholzdecken überspannen die Räume und sorgen für eine klare, rhythmische Raumstruktur. Horizontale Kräfte aus Wind und Erdbeben werden über den massiven Kern und Wandscheiben abgetragen. Die klare Trennung zwischen Tragstruktur und Ausbau gewährleistet eine langfristige Flexibilität sowie einfache Anpassungen an zukünftige Anforderungen.



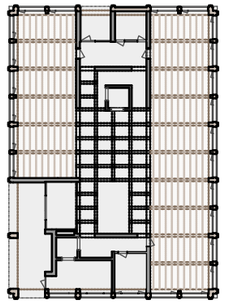
DG



2.OG

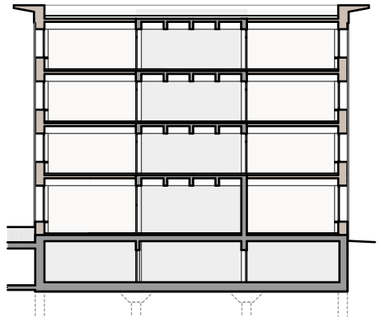


1.OG

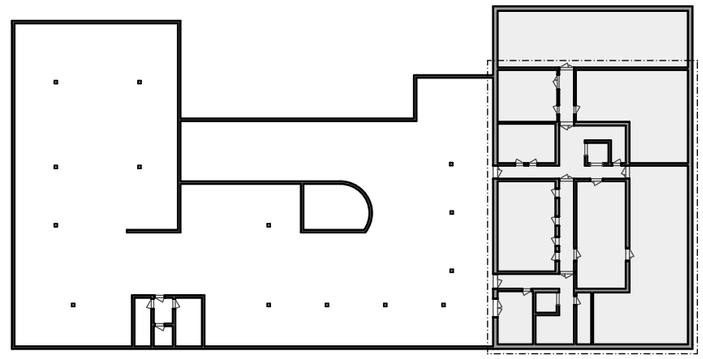


EG

Massivbau
Holzbau Primärstruktur
Holzbau Sekundärstruktur



Schnitt 2-2



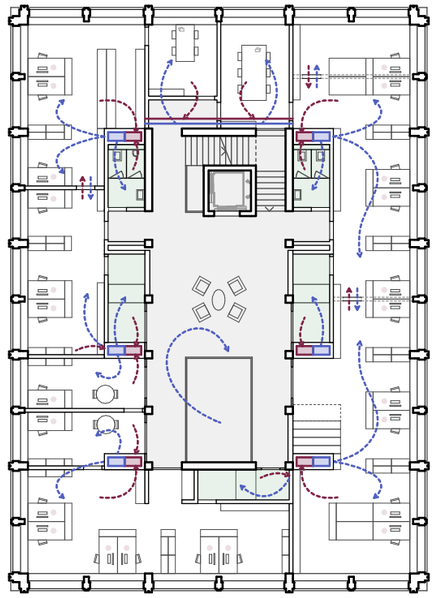
UG

Statik | M. 1:600

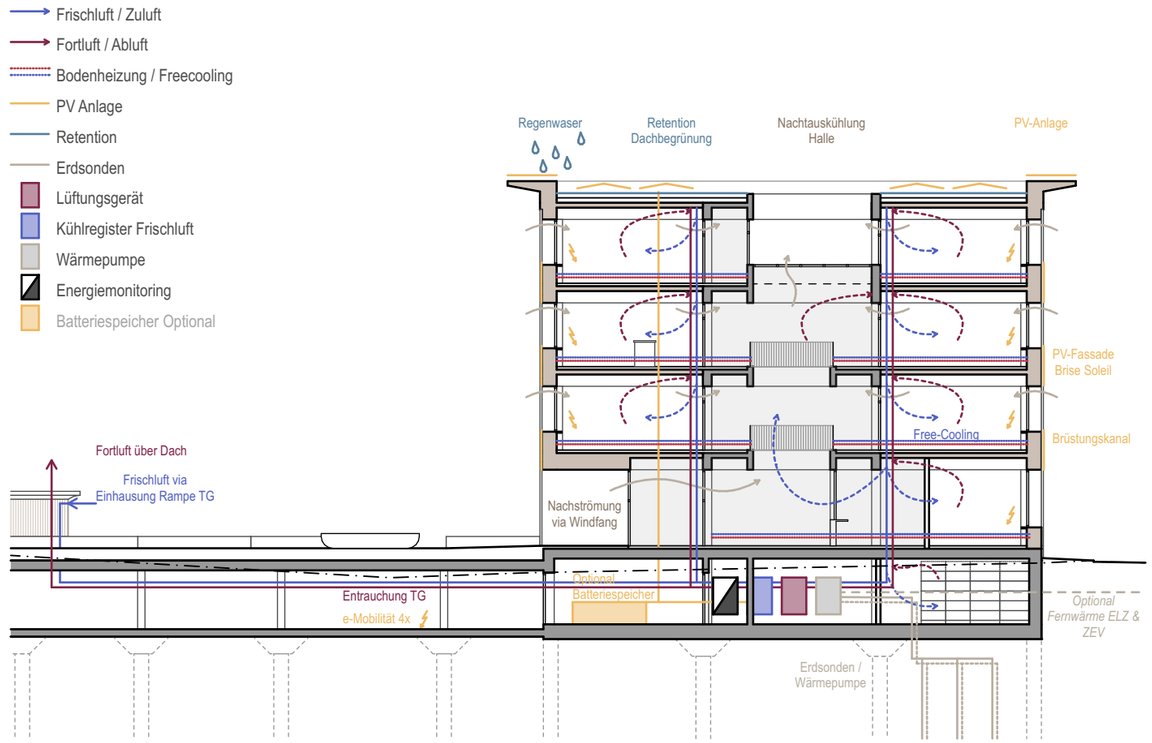


Ansicht West | M. 1:300

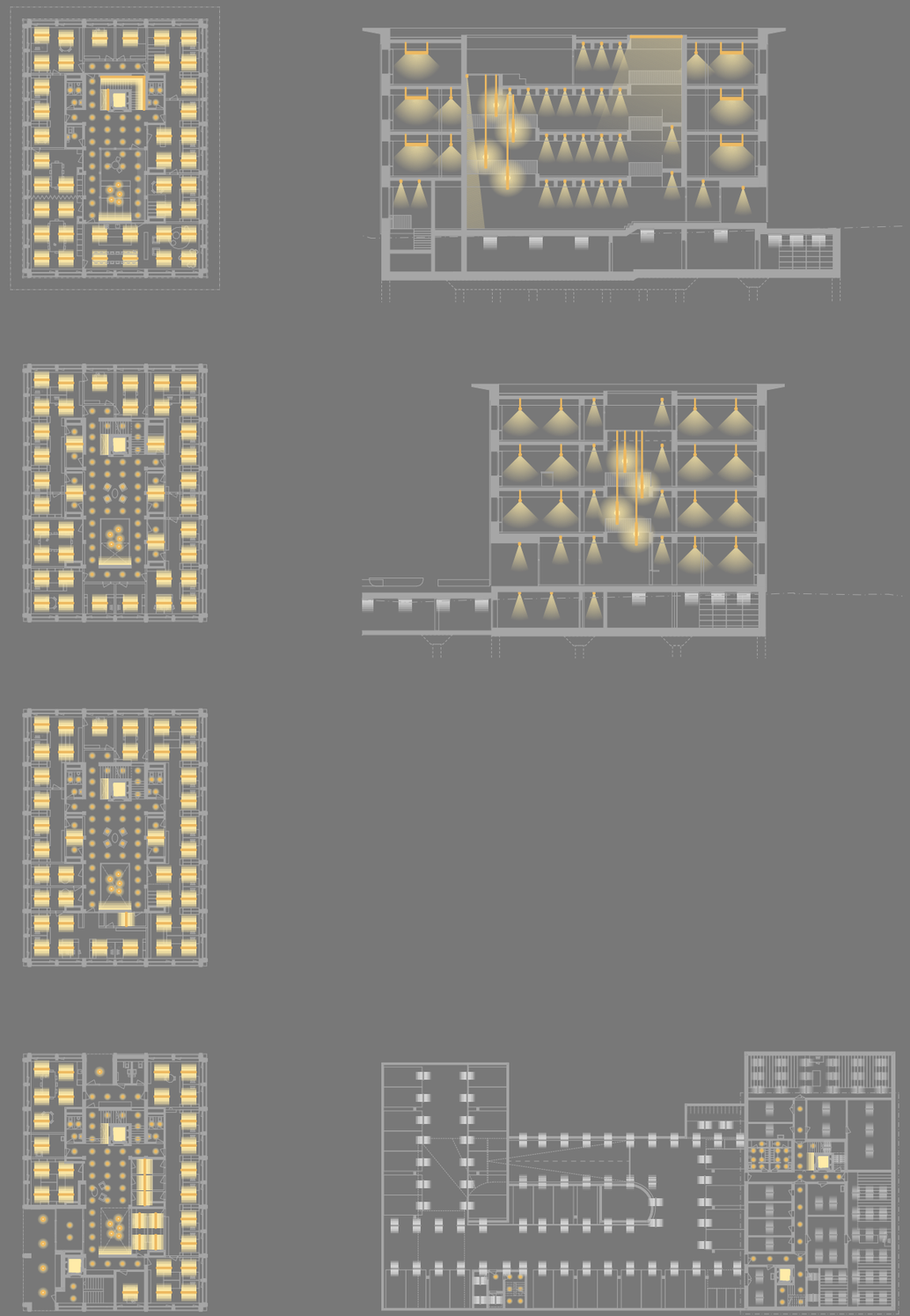


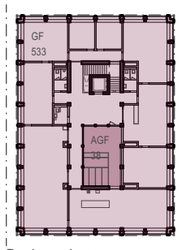


Wirtschaftliches Lüftungs- und Heizkonzept
Das Lüftungskonzept setzt bewusst auf einfache, wartungsarme Systeme mit geringem Technisierungsgrad. Mechanische Lüftung sorgt für den notwendigen Luftwechsel, während die Luftführung effizient über den Gebäudekern erfolgt. Ergänzend ermöglichen Oberlichter und Nachströmöffnungen eine natürliche Belüftung und Nachtauskühlung. Dadurch werden sowohl die Investitions- als auch die Betriebskosten tief gehalten und gleichzeitig ein angenehmes Raumklima sichergestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung, die im Sommer auch zur sanften Kühlung (Freecooling) genutzt werden kann. Die thermische Speichermasse der Konstruktion unterstützt ein ausgeglichenes Raumklima. Die Energieversorgung wird durch Photovoltaikanlagen ergänzt.

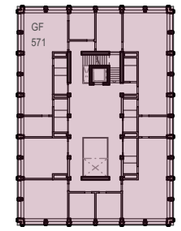


Gebäudetechnik | M. 1:300, 1:250

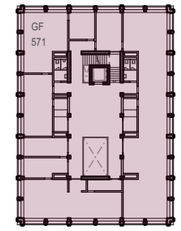




Dachgeschoss

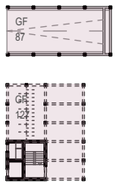


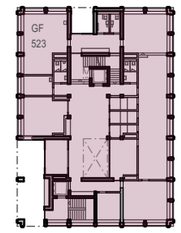
2. Obergeschoss



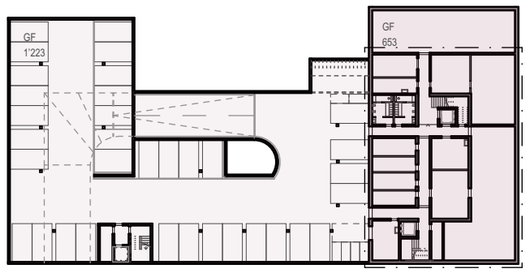
1. Obergeschoss

Hinweis:
Nebenbaute & Rampe TG kalt





Erdgeschoss



Untergeschoss

Geschossfläche GF
Flächenberechnung gem. SIA 416 M 1:800

Geschossfläche GF oberirdisch

GF DG	=	533 m²
GF 2OG	=	571 m²
GF 1OG	=	571 m²
GF EG	=	523 m²
GF Total oi.	=	2'198 m²

Geschossfläche GF unterirdisch

GF UG	=	653 m²
GF Total ui.	=	653 m²

Geschossfläche GF Tiefgarage

GF TG	=	1'223 m²

Geschossfläche GF Nebenbauten

GF Velount.	=	65 m²
GF Rampe TG	=	87 m²
GF Total	=	152 m³

GF Total inkl. Kaltbauten = 4'226 m²

Aussengeschossfläche AGF

AGF DG	=	38 m²

Bildstöcklistrasse

Oberstufenzentrum Breiten

Turnhalle / Aula

Oberstufenzentrum

Schulplatz

Velounterstand & Hauswart

Gemeindehaus

Einfahrt TG

Erweiterung (langfristige Option)

Gemeindehausplatz

Rickenstrasse

Mühlestrasse

Hofacker

Situationsplan Erweiterung | M. 1:800