

# Schul-, Kultur- und Sportraumplanung Zeiningen

## Machbarkeitsstudie





---

## Impressum

<b>Auftraggeberin</b>	Gemeinde Zeiningen Kirchweg 26 4314 Zeiningen
<b>Projektnummer</b>	19061.9
<b>Datei</b>	19061.9_SKSRaumplanung Zeiningen_Machbarkeitsstudie_Bericht_Phase 3_210609_DEF
<b>Berichtversion</b>	09.06.2021
<b>Berichtverfasser</b>	Chantal Dräyer / chantal.draeyer@kontextplan.ch Lukas Mathis / lukas.mathis@kontextplan.ch Samuel Fisler / samuel.fisler@kontextplan.ch
<b>Genehmigung Auftraggeberin</b>	Gemeinderat am 14.06.2021



---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Kontext</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage und Auftrag	5
<b>2. Grundlagen</b>	<b>7</b>
2.1 Dokumente	7
2.2 Massgebliches Sollraumprogramm Kindergarten	8
2.3 Massgebliches Sollraumprogramm Mehrzweckgebäude	8
2.4 Massgebliches Sollraumprogramm Schulraum	9
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
3.1 Baurecht	10
3.2 Parkierung Auto / Velo	11
3.3 Entwicklung Ännermatt	12
3.4 Prämissen der Arbeitsgruppe	12
<b>4. Variantenprüfung</b>	<b>13</b>
4.1 Variantenfächer	13
4.2 Standort Kindergarten	14
4.3 Standort Musikschule	16
4.4 Standort Spielhüsli	18
4.5 Fazit	19
<b>5. Richtprojekt Kindergarten</b>	<b>20</b>
5.1 Projektdefinition	20
<b>6. Kosten Kindergarten</b>	<b>22</b>
6.1 Methode zur Grobkostenschätzung	22
6.2 Standard	22
6.3 Grobkostenschätzung	24
6.4 Fazit	24
<b>7. Richtprojekt Mehrzweckgebäude</b>	<b>25</b>
7.1 Projektdefinition	25
<b>8. Kosten Mehrzweckgebäude</b>	<b>28</b>
8.1 Methode zur Grobkostenschätzung	28
8.2 Standard	28
8.3 Grobkostenschätzung	30
8.4 Fazit	31
<b>9. Terminplan Kindergarten, Mehrzweckgebäude</b>	<b>32</b>
<b>10. Richtprojekt Schulraum</b>	<b>33</b>
<b>11. Antrag am Gemeinderat</b>	<b>34</b>
<b>12. Anhänge</b>	<b>35</b>



## Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Darstellung Vorgehen	5
Abbildung 2: Auszug Raumprogramm Kindergarten: Unterricht und Lehrpersonenbereich	8
Abbildung 3: Auszug Hauptnutzungen Raumprogramm Mehrzweckgebäude (vor der Variantenprüfung)	8
Abbildung 4: Anzahl neuer Klassenzimmer und Gruppenräume im Zeitverlauf	9
Abbildung 5: Brugglismatt und Ännermatt 2, Bauzonenplan	10
Abbildung 6: Schemaplan Kindergarten (Brugglismatt 3)	14
Abbildung 7: Schemaplan und Schemaschnitt Mehrzweckgebäude (Ännermatt)	14
Abbildung 8: Schemaplan und Schemaschnitt Kindergarten und Mehrzweckgebäude kombiniert	15
Abbildung 9: Schemapläne Musikschule im Schulhaus Mitteldorf (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)	16
Abbildung 10: Schemaplan Mehrzweckgebäude mit Musikschule	17
Abbildung 11: Schemapläne Spielhüsli im Schulhaus Mitteldorf (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)	18
Abbildung 12: Schemaplan Mehrzweckgebäude mit Spielhüsli	19
Abbildung 13: Situationsplan Brugglismatt 3: Bearbeitungs- (rot) und Betrachtungsperimeter (gelb)	20
Abbildung 14: Funktionsschema Kindergarten	21
Abbildung 15: Schemaplan Kindergarten	21
Abbildung 16: Situationsplan Ännermatt 2: Bearbeitungs- (rot) und Betrachtungsperimeter (gelb)	25
Abbildung 17: Funktionsschema Mehrzweckgebäude	26
Abbildung 18: Schemaplan Mehrzweckgebäude, Erdgeschoss und Untergeschoss	27
Tabelle 19: Grobterminplan Kindergarten und Mehrzweckgebäude	32

---

## Abkürzungen

KXP	Kontextplan
KG	Kindergarten
PS	Primarschule
MZG	Mehrzweckgebäude
SP	Spielhüsli
MS	Musikschule
SuS	Schülerinnen und Schüler
LP	Lehrpersonen
BNO	Bau- und Nutzungsordnung Zeiningen
B1, B2, B3	Brugglismatt 1, 2, 3



# 1. Kontext

## 1.1 Ausgangslage und Auftrag

Die Arbeitsgruppe hat mit dem Entscheid vom 22. März 2021 den in der Phase 1 erarbeiteten Raumbedarf bestätigt und gab zur Fortsetzung des Projektes die Phase 3 zur Ausarbeitung von Richtprojekten frei.

Im vorliegenden Bericht zur Phase 3 des Projektes werden auf Basis der Ergebnisse aus Phase 1 nun Richtprojekte ausgearbeitet sowie deren Kosten abgeschätzt.

Das Resultat der Phase 3 **Machbarkeitsstudie** wird dem Gemeinderat in Berichtform, ergänzt mit Empfehlungen bzw. Anträgen, nun zum Entscheid vorgelegt.

Das Bau- und Planungsprojekt unterliegt den rechtlichen Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungsverfahren. Das Richtprojekt Kindergarten kann für den vorgesehenen Wettbewerb den teilnehmenden Architekturteams als Bestellung unterbreitet werden. Das Richtprojekt Mehrzweckgebäude kann für den vorgesehenen Studienauftrag den teilnehmenden Architekturteams als Bestellung unterbreitet werden.

Das Richtprojekt Schulraum kann für eine freihändige Vergabe unterbreitet werden.

Auftrag Phase 3  
Machbarkeitsstudie

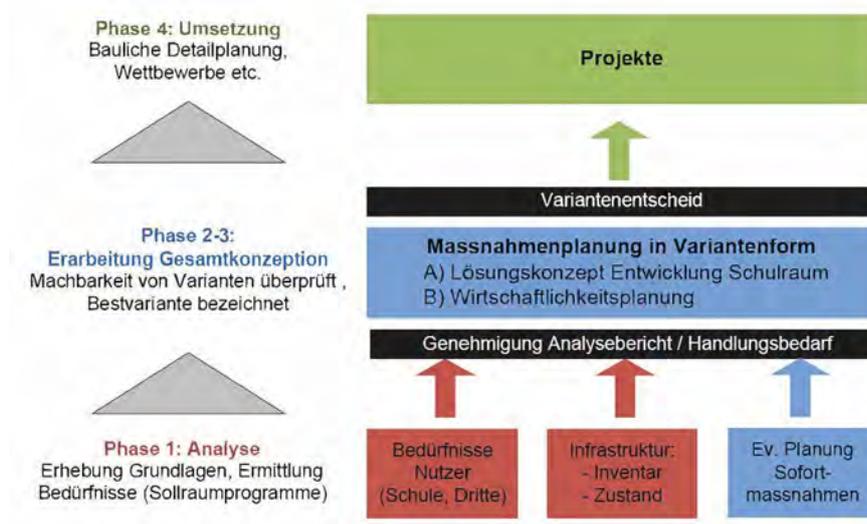


Abbildung 1: Darstellung Vorgehen



Die Arbeitsgruppe, die für die Phase Bedarfskonsolidierung aufgestellt wurde, begleitet ebenfalls die Machbarkeitsstudie. Sie besteht aus den ehemaligen Mitgliedern und weiteren Vertreter\*innen des Gemeinderats, der Schule, der Kultur- und Sportvereine. Sie wird durch das externe Planungsteam unterstützt:

- \_ Gisela Taufer, Gemeindepräsidentin
- \_ Ines Fichera, Präsidentin Schulpflege
- \_ Ralf Wunderlin, Gemeinderat, Ressort Schule und Schulanlage
- \_ Simone Kohler, Schulleiterin
- \_ Alexander Kohler, Gemeinderat, Ressort Bau und Volkswirtschaft
- \_ Sheena Heinz, Gemeindeschreiberin
- \_ Sybille Massarenti, Vertretung Lehrpersonen
- \_ Reto Bienz, Hauswart
- \_ Andreas Kägi, Vertretung Vereine
- \_ Hans Wagner, Vertretung Vereine
- \_ Simon Stocker, Vertretung Vereine
- \_ Jacqueline Loepfe, Vertretung Vereine
- \_ Jörg Rauschenbach, Vertretung Vereine
- \_ Daniel Graf, Vertretung Vereine
- \_ Chantal Dräyer, Planungsteam Kontextplan
- \_ Lukas Mathis, Planungsteam Kontextplan



## 2. Grundlagen

### 2.1 Dokumente

---

- [1] Bericht Kontextplan vom 27. September 2019 zur Schulraumplanung Zeiningen, Phase 1: «Handlungsbedarf»
- [2] Genehmigung durch Gemeinderat am 27. September 2019 der Phase 1 und Auslösung der Phase 2: «Lösungskonzeption»
- [3] Bericht Kontextplan vom 10. Dezember 2019 zum Gebäudezustand Zeiningen, Phase 1: «Gebäudezustandsanalyse»
- [4] Bericht Kontextplan vom 09. März 2020 zur Schulraumplanung Zeiningen, Phase 2 «Lösungskonzeption»
- [5] Genehmigung und Variantenentscheid durch Gemeinderat am 09. März 2019 der Phase 2 und Auslösung der Phase 3: «Machbarkeitsstudie»
- [6] Bericht Kontextplan vom 20. Juli 2020 zur Schulraumplanung Zeiningen, Phase 3 «Machbarkeitsstudie»
- [7] Genehmigung und Variantenentscheid durch Gemeinderat am 27. Juli 2020 der Phase 2 und Auslösung der Phase 3: «Machbarkeitsstudie»
- [8] Bericht Kontextplan vom 15. Dezember 2020 zur Schul-, Kultur- und Sportraumplanung Zeiningen, Phase 2 «Bedarfsplanung Vereine»
- [9] Genehmigung und Variantenentscheid durch Gemeinderat am 22. Januar 2021 und Auslösung der Phase 1: «Konsolidierung Bedarf»
- [10] Bericht Kontextplan vom 15. März 2021 zur Schul-, Kultur- und Sportraumplanung Zeiningen, Phase 1 «Konsolidierung Bedarf»
- [11] Genehmigung durch Gemeinderat am 22. März 2021 der Phase 1 und Auslösung der Phase 3: «Machbarkeitsstudie»



## 2.2 Massgebliches Sollraumprogramm Kindergarten

Das Sollraumprogramm wurde im Bericht «Handlungsbedarf» [1] hergeleitet und in den Berichten «Machbarkeitsstudie» [6] und «Konsolidierung Bedarf» [10] aktualisiert.

Der Raumbedarf und das pädagogische Konzept bleiben gemäss dem Bericht «Konsolidierung Bedarf» [10] für den Kindergarten unverändert.

Das detaillierte Raumprogramm findet sich im Anhang (Kap. 2.11).

Raumtyp	Räume	NF in m <sup>2</sup>	Anzahl	NF Gesamt
<b>Unterricht</b>				
	Hauptraum	75	3	225
	Nebenraum	35	3	105
	Garderobe	20	3	60
	Begegnungsraum	80 - 100	1	100
<b>Lehrperson/Dienste</b>				
	Aufenthaltsraum / Büro	30	1	30
	Küche	15	1	15

Abbildung 2: Auszug Raumprogramm Kindergarten: Unterricht und Lehrpersonenbereich

## 2.3 Massgebliches Sollraumprogramm Mehrzweckgebäude

Das Sollraumprogramm wurde im Bericht «Bedarfsplanung Vereine» [8][1] hergeleitet und im Bericht «Konsolidierung Bedarf» [10] aktualisiert.

Anhand dieser Machbarkeit wurde eruiert, ob die Musikschule oder das Spielhüsli und ihre entsprechenden Räume im Raumprogramm des Mehrzweckgebäudes inkludiert werden. Ebenfalls wurde eruiert, ob der Kindergarten zusammen mit dem Mehrzweckgebäude auf Ännermatt erstellt werden könnte.

Eine Übersicht des Raumprogramms Mehrzweckgebäude stellt die nachfolgende Tabelle dar (Stand vor der Variantenprüfung). Das aktualisierte und detaillierte Raumprogramm ist im Anhang zu finden (Kap. 12.2).

Raumtyp	Räume	NF in m <sup>2</sup>	Anzahl	NF Gesamt
<b>Mehrzwecknutzung</b>				
	Mehrzweckhalle	420	1	420
	Bühne	150	1	150
	MZ-Raum / Sitzungszimmer	80	1	80
	Foyer	100	1	100
<b>Verpflegung</b>				
	Küche Vereine / Veranstaltungen	60	1	60
	Office	15	1	15
	Essraum	60	1	60
<b>Musikschule</b>				
	Unterrichtsraum	25	2	50
	Perkussionsraum	50	1	50
	Kopier- Kaffeecke	5	1	5
<b>Spielhüsli</b>				
	Gruppenraum	60	1	60
	Garderobe	15	1	15
	WC Anlage	10	1	10

Abbildung 3: Auszug Hauptnutzungen Raumprogramm Mehrzweckgebäude (vor der Variantenprüfung)



## 2.4 Massgebliches Sollraumprogramm Schulraum

Die Zahlen (Stand vom 07. Januar 2021) zeigen eine Zunahme der Anzahl Schüler\*innen ab dem Jahr 2022/23. Die Zahl der Schüler\*innen wird in den nächsten 5 Jahren stetig ansteigen. Infolgedessen benötigt die Schule immer mehr zusätzliche Klassenräume.

Die Gemeinde hat sich für die Umnutzung der Bestandsgebäude Brugglismatt ausgesprochen.

Der Bedarf an benötigten Klassenräumen und Gruppenräumen sieht dabei im zeitlichen Verlauf wie folgt aus:

Jahr	Anzahl neuer Klassenzimmer	Anzahl neue Gruppenräume	Lösungskonzeption
2021 / 22	0	0	Bedarf ist im Bestand gedeckt
2022 / 23	2	1	Umbau / Umnutzung Brugglismatt 1
2023 / 24	3	2	Umbau / Umnutzung Brugglismatt 1 / 2
2025 / 26	4	3	Umbau / Umnutzung Brugglismatt 1 / 2

Abbildung 4: Anzahl neuer Klassenzimmer und Gruppenräume im Zeitverlauf

Das gesamte Sollraumprogramm ist im Anhang (Kap. 12.3) zu finden.

Durch leichte Baumassnahmen am Bestand sowie der räumlichen Umnutzung (Raumrochaden) in den beiden Schulhäusern Brugglismatt 1 und Brugglismatt 2 kann der benötigte Raum bis zum Schuljahr 2025/26 unter Berücksichtigung des Zeithorizontes gedeckt werden.

Ein Ausblick bis 2035 mit 3 weitere Klassenzimmer ist als Erweiterung des Schulraums vorgesehen. Der Neubau Kindergarten auf Brugglismatt 3 soll dafür aufgestockt werden und ist dementsprechend geplant.

Die Lösung für das Schuljahr 2022/23 bildet Etappe 1 und ist als Richtprojekt Schulraum im Kapitel 10 abgebildet.



## 3. Rahmenbedingungen

### 3.1 Baurecht

Die baulichen Rahmenbedingungen werden im Anhang (Kap. 12.4) in einem Situationsplan und einem Schemaschnitt abgebildet.

Die Standorte Brugglismatt und Ännermatt 2 beinhalten die Parzellen Nr. 944, 140, 143 für die Bauten und 2303, 973, 2293, 199, 1446, 1660, 2218 für die Aussenflächen. Sämtliche Parzellen befinden sich in der OeBA.

Die Parzellen des Bearbeitungsperimeters grenzen an folgende Zonen:

- \_ Brugglismatt: Wohnzone 2 (W2), Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)
- \_ Ännermatt: Wohnzone 2 (W2), Dorfkernzone (D), Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)
- \_ beide grenzen an die Uferschutzzone (US)

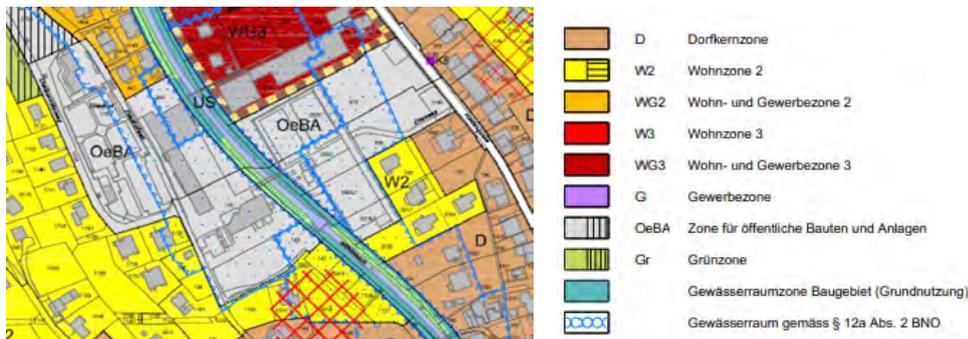


Abbildung 5: Brugglismatt und Ännermatt 2, Bauzonenplan

Auf den Parzellen 944, 140 und 143 (Brugglismatt) und den Parzellen 199 und 1446 (Ännermatt) werden die Höhen und Abstände der Zonen W2 und WG2 berücksichtigt:

- \_ Fassadenhöhe 7m
- \_ Gesamthöhe 12m
- \_ Grenzabstand (klein und gross identisch) 4m

Auf der Parzellen 973 (Ännermatt) werden die Höhen und Abstände der Zone WG3 berücksichtigt:

- \_ Fassadenhöhe 10m
- \_ Gesamthöhe 15m
- \_ kleiner Grenzabstand 5m
- \_ grosser Grenzabstand 10m

### Gewässerraum

Die Gewässerraumzone für den Möhlinbach innerhalb Baugebiet wirkt als Grundnutzungszone. Deren Breite beträgt gesamthaft 20 m, gemessen beidseitig je 10 m ab Gewässermittle.

Baumasse und Abstände

Gewässerraum



## Strassenabstände

Der Kantonsstrassen- und Gemeindestrassenabstand ist in § 111 des Baugesetzes (BauG) geregelt und beträgt für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen 6 m, gegenüber Gemeindestrassen 4 m.

---

Strassenabstand

## 3.2 Parkierung Auto / Velo

---

### Parkierung MIV

Für die Berechnung der Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen gilt die Schweizer Norm SN 640 281.

---

Parkierung MIV

Der Bedarf an Parkfelder wird für Schul-, Sport- und Kulturnutzungen separat berechnet. Synergien sollen bei der Parkierung ausgenutzt werden.

Für die Schulnutzung beträgt der Richtwert 12 PP.

Für die Sportnutzung beträgt der Richtwert 22 PP.

Für Kulturnlässe beträgt der Richtwert 68 PP.

---

Parkierung MIV

Die ÖV Güteklasse für die Schulanlage entspricht den Klassen D und E. Der Richtwert kann dementsprechend bis minimal auf 70% reduziert werden.

Dies bedeutet für das Projekt gemäss gesetzlichen Vorgaben, dass:

\_ für die Schule zwischen 9 und 12 PP erstellt werden sollen

\_ für Sportnutzungen zwischen 15 und 22 PP erstellt werden sollen

\_ für Kulturnutzungen zwischen 47 und 68 PP erstellt werden sollen

---

Anzahl Parkfelder

Als Grundlage für die Variantenprüfung und das Richtprojekt ist das Bedarfstotal an Autoparkplätzen auf 16 Parkfelder am Friedhofweg, 15 auf dem Parkfeld nördlich von Brugglismatt 2 für die Schule sowie bis zu 60 weitere Parkfelder für die Sport- und Kulturnutzung auf der Ännermatt definiert.

### Parkierung Velo

Die Anzahl der Veloabstellplätzen wird gemäss kantonaler Bauverordnung und BNO der Gemeinde Zeiningen in der Schweizer Norm SN 640 065 geregelt.

Das bedeutet für das Projekt, dass etwa 90 Veloabstellplätze (Berechnung mit Mittelwerten) erstellt werden sollen. Diese Zahl entspricht der Bedarf im Jahr 2025 von 10 Primarklassen und 3 Kindergarten.

---

Anzahl Veloparkfelder

Es wird empfohlen, davon 90% als sog. Langzeitabstellplätze, und 10% als Kurzzeitabstellplätze zu bauen.

Die Veloabstellplätze sollen möglichst dezentral an den jeweiligen Eingängen platziert werden. Ausserdem ist eine hohe Qualität zu gewährleisten, zum einen, damit die Abstellplätze rege genutzt werden, zum anderen zum Schutz vor Vandalismus und für eine Langlebigkeit.

Veloabstellplätze sind Teil des Projekts Schulraum. Der heutige Standort für Veloabstellplätze ist auf dem Vorplatz zwischen Friedhof und Schulhaus Brugglismatt 1. Dieser Bereich ist Teil des Betrachtungsperimeter für den Wettbewerb Neubau Kindergarten. Die Planungsteams werden in der Wettbewerbsphase aufgefordert, nicht verpflichtende Gestaltungsvorschläge für diesen Bereich (inkl. die Veloparkierung) zu erarbeiten. Die Entscheidung zur Umsetzung dieser Vorschläge liegt bei der Gemeinde in Absprache mit der Schule.

---

Umsetzung Veloparkierung



### **3.3 Entwicklung Ännermatt**

---

Das Gebiet nördlich der Liegenschaften Ännermatt 973, 199, 1446, wo das Mehrzweckgebäude erstellt wird, ist Gestaltungsplan pflichtig. Die öffentliche Auflage zum Gestaltungsplan könnte voraussichtlich Ende Sommer 2021 veröffentlicht werden.

Allenfalls könnten alle nötigen Informationen zur Erschliessung der Nachbarliegenschaften zu diesem Zeitpunkt im Verfahrensprogramm zum Studienauftrag für das Mehrzweckgebäude aufgenommen werden.

### **3.4 Prämissen der Arbeitsgruppe**

---

In dieser Phase dienen weitere Prämissen als Rahmenbedingungen:

1. Der Neubau Kindergarten soll eine zukünftige Aufstockung für drei Primarklassen samt den nötigen Nebenräumen ermöglichen.
2. Im Mehrzweckgebäude könnten die Garderoben für Sport und Kultur zusammengelegt werden, solange diese im Untergeschoss des Neubaus vorgesehen werden.



## 4. Variantenprüfung

### 4.1 Variantenfächer

---

Auf Antrag der Arbeitsgruppe wurde geprüft, ob in das Mehrzweckgebäude weitere Nutzungen integriert werden könnten: Kindergarten, Musikschule und Spielhüsli.

Die Variantenstudie zeigt die Potenziale einer Kombination von den unterschiedlichen Nutzungen mit der Kultur- und Sportnutzung auf, die im Mehrzweckgebäude vorgesehen ist. Als Alternative zum Standort Ännermatt wird Brugglismatt 3 als Standort für den Kindergarten betrachtet. Als Alternative zum Standort Ännermatt wird das Schulhaus Mitteldorf als möglicher Standort für die Musikschule und das Spielhüsli betrachtet.

Zur Variantenprüfung wurden folgende möglichen Varianten erarbeitet:

#### **Variante A, Standort Kindergarten**

- A1 Referenzvariante freistehend Brugglismatt 3
- A2 KiGa kombiniert mit Mehrzweckgebäude Ännermatt

#### **Variante B, Standort Musikschule**

- B1 im Schulhaus Mitteldorf
- B2 im Mehrzweckgebäude Ännermatt

#### **Variante C, Standort Spielhüsli**

- B1 im Schulhaus Mitteldorf
- B2 im Mehrzweckgebäude Ännermatt
- B3 extern gemietet

Alle Varianten wurden mit Kostenrichtwerten aus den vorherigen Phasen berechnet: Machbarkeitsstudie Schulraum (Juli 2020) und Bedarfserhebung Vereine (Dez. 2020). Die angegebenen Kostenschätzungen weisen eine Genauigkeit von +/- 25% auf und bilden eine Zwischenkostenschätzung ab, welche lediglich als Entscheidungsgrundlage für den Variantenentscheid dienen. Die endgültige Kostenschätzungen der Richtprojekte sind in den Kapitel 6 und 8 zu finden.

Die Varianten wurden anhand von weiteren Kriterien bewertet:

Variante A, Standort Kindergarten: Innen- und Aussenraumqualität, synergetisches Potenzial, Betriebsqualität, Nachverdichtungspotenzial, Termine, Kosten

Variante B, Standort Musikschule: Innen- und Aussenraumqualität, synergetisches Potenzial, Betriebsqualität, Nähe des schulischen Unterrichts, Termine, Kosten

Variante C, Standort Spielhüsli: Innen- und Aussenraumqualität, synergetisches Potenzial, Betriebsqualität, Vermietung-/Verkaufspotenzial, Termine, Kosten

Die Tabellen zur Nutzwertanalyse der Varianten sind im Anhang (Kap. 12.5) zu finden.

---

Richtwerte für Zwischenkostenberechnung



## 4.2 Standort Kindergarten

Brugglismatt 3 wird als Standort für den Kindergarten bevorzugt. Die Empfehlung der Arbeitsgruppe zum Standort wurde im Bericht «Konsolidierung Bedarf» [10] formuliert.

Ausgangslage

### Variante A1 freistehend auf Brugglismatt 3

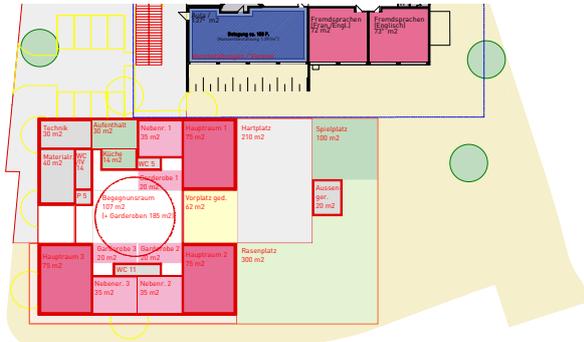


Abbildung 6: Schemaplan Kindergarten (Brugglismatt 3)



Abbildung 7: Schemaplan und Schemaschnitt Mehrzweckgebäude (Ännermatt)

Alle Innen- und Aussenräume für den Kindergarten und das Mehrzweckgebäude sind, samt den erforderlichen Qualitäten, im Schemaplan zu finden.

Die Erstellungskosten für die Neubauten Mehrzweckgebäude (8.3 MIO) und KiGa (3.0 MIO) betragen insgesamt 11.3 MIO. Die Kosten einer zukünftigen Aufstockung des KiGa sind nicht berücksichtigt.

Die Inbetriebnahme VA1 des Mehrzweckgebäude ist im Sommer 2025 vorgesehen.

Die Inbetriebnahme VA1 des KiGa ist im Sommer 2024 vorgesehen.

Kosten

Termine



## Variante A2 KiGa kombiniert mit Mehrzweckgebäude auf Ännermatt

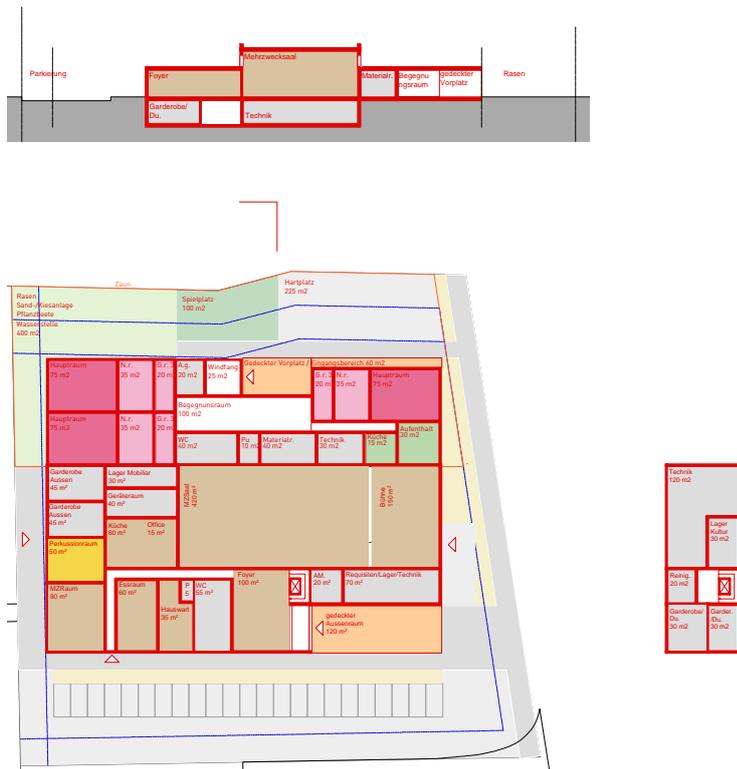


Abbildung 8: Schemaplan und Schemaschnitt Kindergarten und Mehrzweckgebäude kombiniert

Der Bedarf sämtlicher Innenräume des Mehrzweckgebäude werden gedeckt. Die Lichtqualität ist für den MZ-Saal ungenügend. Ebenso kann der Bedarf an allen KiGa Innenräumen gedeckt werden. Die Lichtqualität ist ebenfalls ungenügend, insbesondere mit Bezug auf die Unterrichtsräume (Nebenraum und Garderobe), welche gar kein Tageslicht sowie eine Sicht nach Aussen erhalten. Der Begegnungsraum weist keine Aufenthaltsqualitäten auf. Der Grundriss ist weder kompakt ausformuliert noch effizient. Die Parkierung weist 23 Parkfelder auf. Die Flächenanforderung (min. 15\*50m) an den Hartplatz ist nicht erfüllt.

Alle benötigten Kindertanraussenräume finden sich vor. Ihre Qualität ist gering. Die Räume bestehen aus Restflächen um das Gebäude. Die Durchwegung über das Areal Süd/Nord ist nicht möglich. Eine zukünftige Aufstockung des Kindergartens ist nicht möglich.

Die Erstellungskosten für den Neubau Mehrzweckgebäude und KiGa belaufen sich auf insgesamt 11.2 MIO. Die Kosten der VA1 sind leicht höher aufgrund der doppelten Vorbereitungsarbeiten. Die VA2 weist aber eine geringere Effizienz im Grundriss auf, was den Kostenunterschied reduziert.

Die Inbetriebnahme VA2 ist für den Frühling 2026 vorgesehen.

Laut der Nutzwertanalyse schneidet Variante A1 bei den qualitativen Kriterien und den Terminen wesentlich besser ab als Variante A2, welche aber einen leichten Kostenvorteil gegenüber der Variante A1 aufweist.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt einstimmig die Variante A1 zu verfolgen und als Richtprojekt zu erarbeiten: Kindergarten freistehend auf Brugglismatt 3 und Mehrzweckgebäude freistehend auf Ännermatt.

---

Kosten

---

Termin

---

Bewertung A1, A2

---

Empfehlung Arbeitsgruppe



### 4.3 Standort Musikschule

Die Arbeitsgruppe empfiehlt den Schulunterricht vom Musikunterricht getrennt zu halten. Die heutige Doppelbelegung von Unterrichtsräumen im Schulhaus Brugglismatt soll aufgehoben werden.

Die Richtlinien Kanton Aargau integrierter Instrumentalunterricht empfiehlt kurze Wege zwischen Musik- und Schulunterricht.

Herr Sacher, Leiter der Musikschule unteres Fricktal empfiehlt eine Zentralisierung der Musikschulräume.

Der Ensembleraum mit 80 m<sup>2</sup> wird in der Synergienutzung betrachtet. Dafür können der Mehrzweckraum und die Bühne im Mehrzweckgebäude genutzt werden.

Der Raumbedarf der Musikschule ist wie im Bericht «Konsolidierung Bedarf» [10] ausformuliert mit Ausnahme des Perkussionsraumes: Neu sind dafür 50 m<sup>2</sup> anstatt 25 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Eine Abklärung dieser Fläche soll zwischen der Gemeinde und der Musikschule erfolgen. Die Musiklehrpersonen benötigen einen Kaffee-, Kopier- und Lagerraum von 5 m<sup>2</sup>.

Ausgangslage

Raumbedarf

#### Variante B1 im Schulhaus Mitteldorf

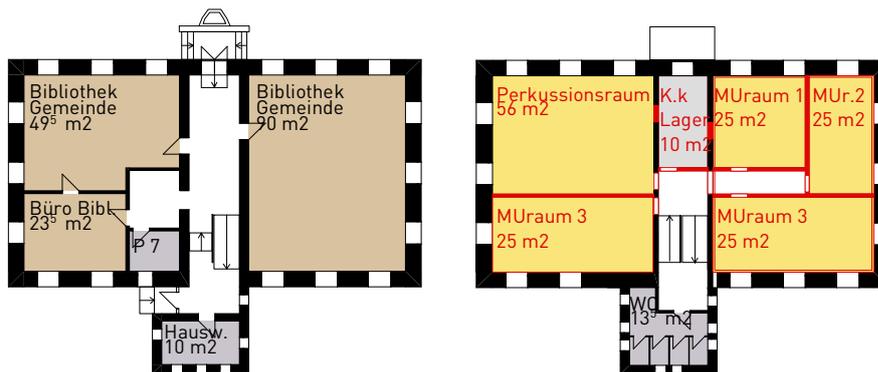


Abbildung 9: Schemapläne Musikschule im Schulhaus Mitteldorf (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)

Bei dieser Variante sind alle Unterrichtsräume mit Ausnahm des Ensembleraums im 1. OG Mitteldorf untergebracht. Die nötigen akustischen Massnahmen im Altbau sind herausfordernd: Eine komplette Abschottung vom 1. OG zum EG und 2. OG ist schwierig, da dies enorme Eingriffe in der Bausubstanz benötigt (Decken, Leitungen). Eine leichte akustische Abtrennung ist möglich. Eine solche Lösung bringt grosse Lärmstörungen für die weiteren Nutzungen im Altbau. Der barrierefreie Zugang ist nicht gewährleistet. IV WC sind nicht vorhanden. Im Mehrzweckgebäude ist die Fläche ohne Perkussionsraum um 50 m<sup>2</sup> reduziert.

Die Kosten für den Umbau Musikschule im Schulhaus Mitteldorf beinhalten Baumassnahmen im 1.OG und leichte akustische Massnahmen. Nicht inbegriffen sind die Kosten für den Einbau eines Lifes und der IV WC-Anlage sowie die komplette akustische Abschottung der Musikschule. Die Erstellungskosten für den Umbau Musikschule im Schulhaus Mitteldorf sind 250'000 CHF. Der Gesamtbetrag für den Neubau Mehrzweckgebäude ohne Perkussionsraum und die Musikschule im Schulhaus Mitteldorf beläuft sich auf 8.3 MIO.

Kosten



Die Inbetriebnahme VB1 der Musikschule ist für den Winter 2024 vorgesehen. Die Baumaßnahmen finden nach dem Umzug des KiGas in den Neubau Brugglismatt 3 im Sommer 2024 statt.

Termine

### Variante B2 Musikschule mit Mehrzweckgebäude



Abbildung 10: Schemaplan Mehrzweckgebäude mit Musikschule

Im Mehrzweckgebäude benötigt die Musikschule nur zwei kleine Musikunterrichtsräume (2\*25 m<sup>2</sup>) zur Eigennutzung. Die zwei weiteren kleinen Musikunterrichtsräume werden geteilt und in Synergie genutzt. Dafür ist der unterteilte Mehrzweckraum vorgesehen. Diese Aufteilung funktioniert, wenn die Musikschule bei der Nutzung des Mehrzweckraums tagsüber Priorität hat. Die mobile Trennwand im Mehrzweckraum muss hohen akustischen Anforderungen gerecht werden.

Die Erstellungskosten für den Neubau Mehrzweckgebäude mit integrierter Musikschule betragen 8.6 MIO.

Die Inbetriebnahme VB2 des Mehrzweckgebäude ist für den Sommer 2025 vorgesehen.

Laut der Nutzwertanalyse schneidet Variante B2 bei den qualitativen Kriterien deutlich besser ab als Variante B1, welche dafür bei den Kosten und im Terminplan leicht besser abschneidet.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt einstimmig die Variante B2 zu verfolgen und als Richtprojekt auszuarbeiten: die Musikschule wird im Mehrzweckgebäude integriert.

Kosten

Termine

Bewertung B1, B2

Empfehlung Arbeitsgruppe



#### 4.4 Standort Spielhüsli

Die benötigten Innenräume weisen eine Fläche von 80 m<sup>2</sup> auf: Ein Gruppenraum inklusive Materialecke 60 m<sup>2</sup>, Garderobe 15 m<sup>2</sup> und 2xWC 5 m<sup>2</sup>. Der Garten im Bestand weist 200 m<sup>2</sup> auf. Eine ähnlich grosse Fläche ist gewünscht.

Raumbedarf

#### Variante C1 im Schulhaus Mitteldorf

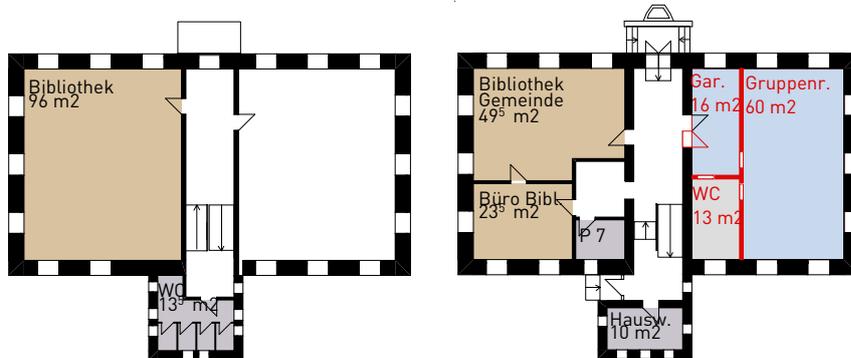


Abbildung 11: Schemapläne Spielhüsli im Schulhaus Mitteldorf (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)

Das Spielhüsli befindet sich im Erdgeschoss (Ostbereich) damit ein einfacher Zugang von aussen für kleine Kinder gewährleistet ist. Die Bibliothek wird zur Hälfte in das 1.OG verlegt. Ein barrierefreier Zugang ist nicht gewährleistet. Ein IV WC sind nicht vorhanden. Der Garten könnte auf dem Rasenplatz im südlichen Teil des Aussenraums Mitteldorf eingezäunt werden. Ein direkter Zugang vom Innenraum ist in der Lage nicht möglich.

Die Erstellungskosten des Spielhüsli im Schulhaus Mitteldorf betragen 85'000 CHF. Nicht inbegriffen sind die Kosten für den Einbau einer Lift- und IV WC-Anlage. Der Gesamtbetrag für den Neubau Mehrzweckgebäude und Spielhüsli im Schulhaus Mitteldorf beträgt 8.4 MIO.

Kosten

Die Inbetriebnahme VC1 vom Spielhüsli ist für den Herbst 2024 vorgesehen. Die Baumassnahmen finden nach dem Umzug des KiGas in den Neubau Brugglismatt 3 im Sommer 2024 statt.

Termine



## Variante C2 Spielhüsli mit Mehrzweckgebäude

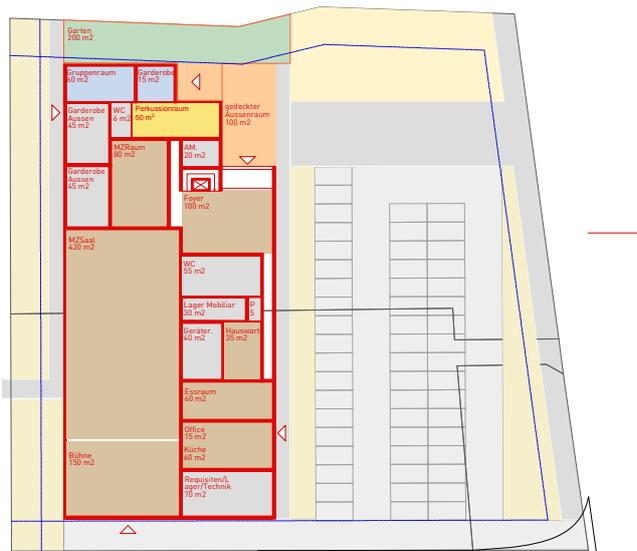


Abbildung 12: Schemaplan Mehrzweckgebäude mit Spielhüsli

Über den gedeckten Eingangsbereich wird sowohl das Mehrzweckgebäude als auch das Spielhüsli erschlossen. Der Garten vom Spielhüsli ist direkt vom Innenraum (Garderobe, Gruppenraum) zugänglich und umzäunt. Es sind keine Synergien möglich.

Die Erstellungskosten für den Neubau Mehrzweckgebäude mit integriertem Spielhüsli betragen 8.6 MIO.

Die Inbetriebnahme VC2 des Mehrzweckgebäudes ist für den Sommer 2025 vorgesehen.

### Variante C3 extern gemietet

Die Bruttomietkosten in der Region Zeiningen / Möhlin für Räumlichkeiten, die dem Raumbedarf entsprechen (Innenraumfläche von 75m<sup>2</sup> inkl. WC) belaufen sich auf 22'000 - 30'000 CHF pro Jahr.

Im geplanten Quartier auf Ännermatt ist kein Aussenraum von 200 m<sup>2</sup> Fläche vorhanden. Die Verfügbarkeit von Innenräumen, die im Quartier zur Vermietung stehen, ist mit den Bauherrschaften abzuklären.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt einstimmig das Spielhüsli nicht ins Mehrzweckgebäude zu integrieren. Es wird keine Variante bevorzugt. Die Gemeinde wird weitere Standorte überprüfen.

## 4.5 Fazit

Die Empfehlungen der Arbeitsgruppe für alle Varianten ist wie folgt:

- Das Richtprojekt für den Kindergarten wird auf dem Standort Brugglismatt 3 erarbeitet.
- Das Richtprojekt des Mehrzweckgebäudes integriert die Musikschule.
- Das Spielhüsli wird nicht weiter in den erarbeiteten Projekten berücksichtigt.

---

Kosten

---

Termine

---

Kosten

---

Verfügbarkeit

---

Empfehlung Arbeitsgruppe

## 5. Richtprojekt Kindergarten

### 5.1 Projektdefinition

Das Richtprojekt basiert auf dem erarbeiteten Raumprogramm (Anhang 12.1) und den Ereignissen der Variantenprüfung. Das Richtprojekt stellt eine informative Lösung dar. Die Flächen weichen zwischen Raumprogramm und Plänen leicht ab.

Der **Betrachtungsumfang** umfasst die Schulanlage um das Schulhaus Brugglismatt1 sowie die nahe Umgebung der Parzellen 140 und 143 (Strassenraum, Bachufer).

Der **Bearbeitungsumfang** umfasst die gesamte Parzelle 143 und ein Teil der Parzelle 140. Der Umfang weist einen Abstand von 4m gegenüber dem Schulhaus Brugglismatt 1 auf.

Im Neubau auf B3 befindet sich der Kindergarten im Erdgeschoss. Die Möglichkeit zur Aufstockung des Gebäudes für die Erweiterung der Primarschule ist Teil des Wettbewerbs.



Abbildung 13: Situationsplan Brugglismatt 3: Bearbeitungs- (rot) und Betrachtungsumfang (gelb)

Der Kindergarten besteht aus: Drei Unterrichtseinheiten mit Haupt-, Nebenraum und Garderobe, ein Lehrpersonenbereich mit Aufenthaltsraum und Küche (diese wird auch von den Kindern benutzt) und die nötigen Nebenräume (WC Anlage, Materialraum, Technik, usw.).

Zentral in dem Projekt ist der Begegnungsraum welcher als Erschließungsfläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten ist. Anlässe mit allen drei Kindergärten, Filmprojektionen sowie weiteren Veranstaltungen sollen in diesem Begegnungsraum stattfinden. Der Raum verbindet alle weiteren Bereiche und ist in den Garderoben dank mobiler Möblierung erweiterbar.

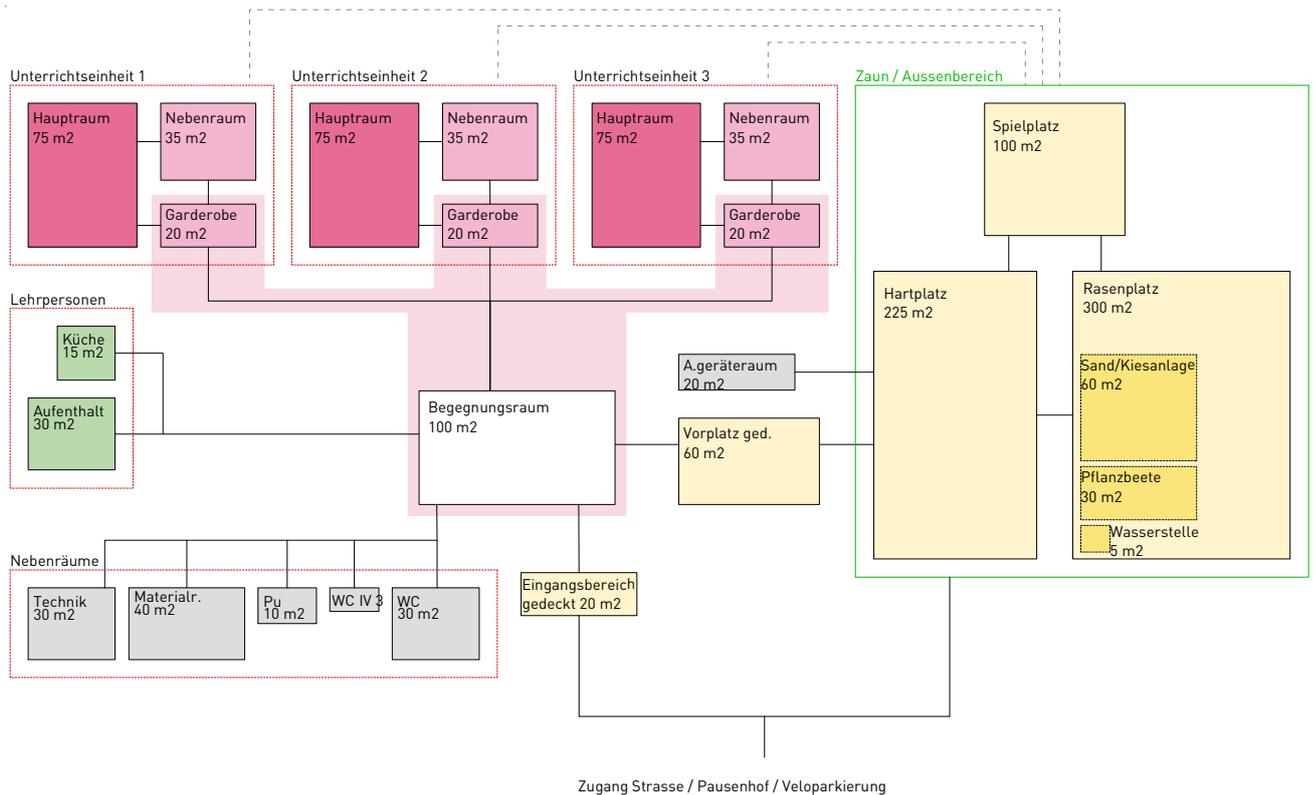


Abbildung 14: Funktionsschema Kindergarten

Das Funktionsschema basiert auf dem erarbeiteten Raumprogramm (Anhang 12.1). Es zeigt einerseits die Flächen der unterschiedlichen Räume, die erforderliche Beziehungen zwischen den Räumen und die Zusammenhänge.

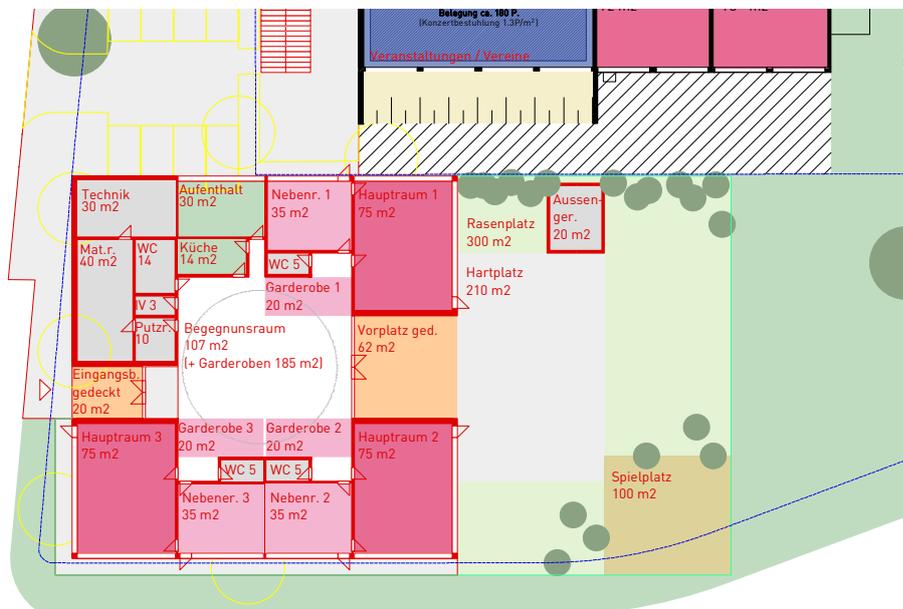


Abbildung 15: Schemaplan Kindergarten

Der Schemaplan basiert auf dem erarbeiteten Funktionsschema. Es stellt einen **informativen Plan** dar, der nicht als Lösung zu verstehen ist. Die definitive Lage des Kindergartens ist Teil der Aufgabenstellung des anstehenden Architekturwettbewerbs. Dieser Plan dient als Grundlage für die Grobkostenschätzung (Kapitel 6).



## 6. Kosten Kindergarten

### 6.1 Methode zur Grobkostenschätzung

---

Auf Basis des Richtprojektes wird eine Einschätzung der Kosten verfasst. Eine entsprechende Schätzung des Finanzbedarfs mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$ , soll als Entscheidungsgrundlage dienen.

Es gelten folgende Vorgaben:

1. Behindertengerechte Ausstattung ist eingerechnet.
2. Keine Berücksichtigung von Anforderungen spezifischer Energielabels. Es wird das kantonale Energiegesetz berücksichtigt; daraus entstehende Kosten werden in einer nächsten Phase aufgrund des ausgewählten Projektes definiert.
3. Keine Berücksichtigung der Kosten für Grundwasser- oder Hochwasserschutzmassnahmen.
4. Die Kostenangaben der einzelnen Positionen enthalten keine Reserven. Die Reserven für Unvorhergesehenes werden offen ausgewiesen.

Die Kostenberechnung dient in dieser Phase der Planung nicht als Kostenvoranschlag, sondern als Kostenrichtwert.

Für die Kostenangaben der einzelnen Elemente wurden Einheitspreise aus kürzlich ausgeführten Projekten entnommen. Die effektiven Baukosten sind abhängig von den Ausführungsgrössen und deren Qualitäten. Neben den Terminen, den Quantitäten und der Auswirkung der Baukonjunktur sind im vorliegenden Projekt auch der Projektentwicklung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Kosten für allfällige Teuerungen sind nicht berücksichtigt (Regelung über Index). Die Kostenberechnung geht von folgenden Vorgaben aus:

- Kostengenauigkeit:  $\pm 25\%$
- Beträge auf CHF 10'000. – gerundet
- Inklusive Mehrwertsteuer von 7.7%.

### 6.2 Standard

---

Mit dem Ziel die Erstellungskosten in einem für die Gemeinde tragbaren Rahmen zu halten, wird für den Kindergarten ein Baustandard definiert, welcher durch eine einfache und kostengünstige Bauweise und Materialisierung geprägt wird. Die Definition des Baustandard hat bei entsprechend sorgfältiger Wahl der Planer keinen Einfluss auf die architektonische Qualität und Nutzung des Gebäudes.

Es besteht das Bedürfnis seitens der Bauherrschaft, die Option einer zukünftigen Aufstockung des Kindergartens offen zu halten. Hierfür wird unter Position BKP 6 ein Betrag für eine entsprechende Vorleistung zur zusätzlichen

---

Generelle Bedingungen

---

Kostenberechnung,  
Methode



Ertüchtigung der Tragstruktur vorgesehen. Weitere Kosten einer Aufstockung wie beispielsweise zusätzliche Treppen und Transportanlagen werden in dieser Kalkulation nicht berücksichtigt.

Für die Kostenschätzung wurden folgende Annahmen bezüglich der Bauweise und Qualität getroffen:

- Ebener **Bauplatz** mit optimalen und grosszügigen Platzverhältnissen, sehr gut erschlossen mit einfacher Zufahrt und Baustelleninstallation. Wenige Vorbereitungsarbeiten wie z.B. Rodungen oder Bestandsaufnahmen nötig.
- gute Standardisierung dank einer, wo dies möglich ist, vereinheitlichten **Bauweise** mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an vorfabrizierten, gleichartigen Bauteilen wie z.B. Fenstern und Einbaumöbeln.
- Kompakte und einfache **Gebäudeform** mit wenigen vorgelagerten bzw. eingezogenen Bereichen und relativ grosser Gebäudetiefe. Ein einfaches Flachdach ohne Attikageschoss oder einfaches Schrägdach ohne Lukarnen.
- **Aussenhülle** mit verputzter Aussenwärmedämmung mit einem hohen Fensteranteil von bis zu 60%.
- Funktionaler **Ausbau** mit einfachen, zweckmässigen Gipser-, Schreiner- und Schlosserarbeiten, standardisierte Einbauschränke und Garderoben. Robuste Bodenbeläge in einer durchschnittlichen Preisklasse. Wände und Decken gestrichen oder mit Tapete, Nasszellen mit Keramikplatten.
- Durchschnittliche **Elektroanlagen** mit einer üblichen Anzahl Installationen, Apparaten und Einbauleuchten. TV, Telefon und Multimediaanschlüsse. Teilweise elektrifizierter Sonnenschutz.
- Externe **Wärmeerzeugung** mit Bodenheizung sowie Komfortlüftung.
- Einfache **Sanitäranlagen** mit üblichen Apparaten und Armaturen.
- Die Kosten für die **Ausstattung** wurden anhand einer entsprechenden Referenzofferte eines vergleichbaren Schulprojektes berechnet.
- Bei den **Umgebungsarbeiten** wird unterschieden zwischen dem eigentlichen Kindergartenbereich (Richtwert für derartige Anlagen) und der übrigen Umgebung auf der Parzelle ohne weitere Gestaltung.



### 6.3 Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$  bezieht sich auf die PKP Positionen 1-9. Der Wert des Grundstückes (BKP 0) wird nicht berücksichtigt.

#### Grobkostenschätzung $\pm 25\%$

<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>20'000</b>	<b>0.6%</b>
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude (ohne Honorare BKP 29)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'840'000</b>	<b>60%</b>
20	Baugrube	CHF	-	
21	Rohbau 1	CHF	720'000	
22	Rohbau 2	CHF	520'000	
23	Elektroanlagen	CHF	90'000	
24	HLK- Anlagen	CHF	110'000	
25	Sanitäranlagen	CHF	70'000	
26	Transportanlagen	CHF	-	
27	Ausbau 1	CHF	140'000	
28	Ausbau 2	CHF	190'000	
<b>BKP 29</b>	<b>Honorare</b>	<b>CHF</b>	<b>430'000</b>	<b>14%</b>
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>CHF</b>	<b>200'000</b>	<b>6%</b>
<b>BKP 5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>100'000</b>	<b>3%</b>
<b>BKP 6</b>	<b>(Reserve) Ertüchtigung Statik</b>	<b>CHF</b>	<b>200'000</b>	<b>6%</b>
<b>BKP 7</b>	<b>Reserve (~10% BKP 2 und 4)</b>	<b>CHF</b>	<b>250'000</b>	<b>8%</b>
<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>CHF</b>	<b>50'000</b>	<b>2%</b>
<b>BKP 1-9</b>	<b>Erstellungskosten</b>	<b>CHF</b>	<b>3'090'000</b>	<b>100%</b>

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MWST

CHF / m <sup>2</sup> GF SIA 416	CHF/m	CHF	2'871
CHF / m <sup>3</sup> GV SIA 416	CHF/m <sup>2</sup>	CHF	717

Die ermittelten Erstellungskosten von CHF 3'090'000 verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und weisen eine der Planungsphase entsprechende Genauigkeit von  $\pm 25\%$  auf.

Erstellungskosten: 3 MIO

Pro Kindergarten belaufen sich die Erstellungskosten auf durchschnittlich rund 1 MIO.

### 6.4 Fazit

Innerhalb des errechneten Kostenrahmens von rund 3 MIO kann ein 3-fach-Kindergarten ohne einschneidende Qualitäts- oder Raumeinsparungen innerhalb des kostenoptimierten Standards erstellt werden.

Wesentlich für das Erreichen des Kostenziels sind entsprechende Zielvorgaben bereits im Planerwahlverfahren, eine konsequente Kostenkontrolle sowie eine strikte Ausgabendisziplin mit dem Ziel Mehraufwendungen weitestgehend zu vermeiden.

## 7. Richtprojekt Mehrzweckgebäude

### 7.1 Projektdefinition

Das Richtprojekt basiert auf dem erarbeiteten Raumprogramm (Anhang 12.2) und den Ereignissen der Variantenprüfung. Das Richtprojekt stellt eine informative Lösung dar. Die Flächen weichen zwischen Raumprogramm und Plänen leicht ab.

Der **Betrachtungsumfang** umfasst die Liegenschaften Ännermatt (973, 199, 1446, die Sportanlagen Brugglismatt, den Strassenraum Haldengasse sowie die nördlich angrenzende Liegenschaft 972 (Gestaltungsplanpflicht).

Der **Bearbeitungsumfang** umfasst die Liegenschaften Ännermatt: 973, 199, 1446 inkl. den Fussweg zwischen Haldengasse und Brugglismatt.

Im Neubau befinden sich alle Räume zur Kultur- und teilweise Sportnutzung der Vereine sowie die Musikschule.



Abbildung 16: Situationsplan Ännermatt 2: Bearbeitungs- (rot) und Betrachtungsumfang (gelb)

Das Mehrzweckgebäude besteht aus: einem Mehrzwecksaal inklusive Bühne, einem Bereich für die Verpflegung, den Räumen der Musikschule, einem Mehrzweckraum und allen nötigen Nebenräumen (WC Anlage, Hauswart, Lager Kultur/Sport/Mobiliar, Requisiten, Garderoben, Technik, usw.). Im Aussenraum gibt es einen Hartplatz (Parkfelder) und einen gedeckten Bereich.

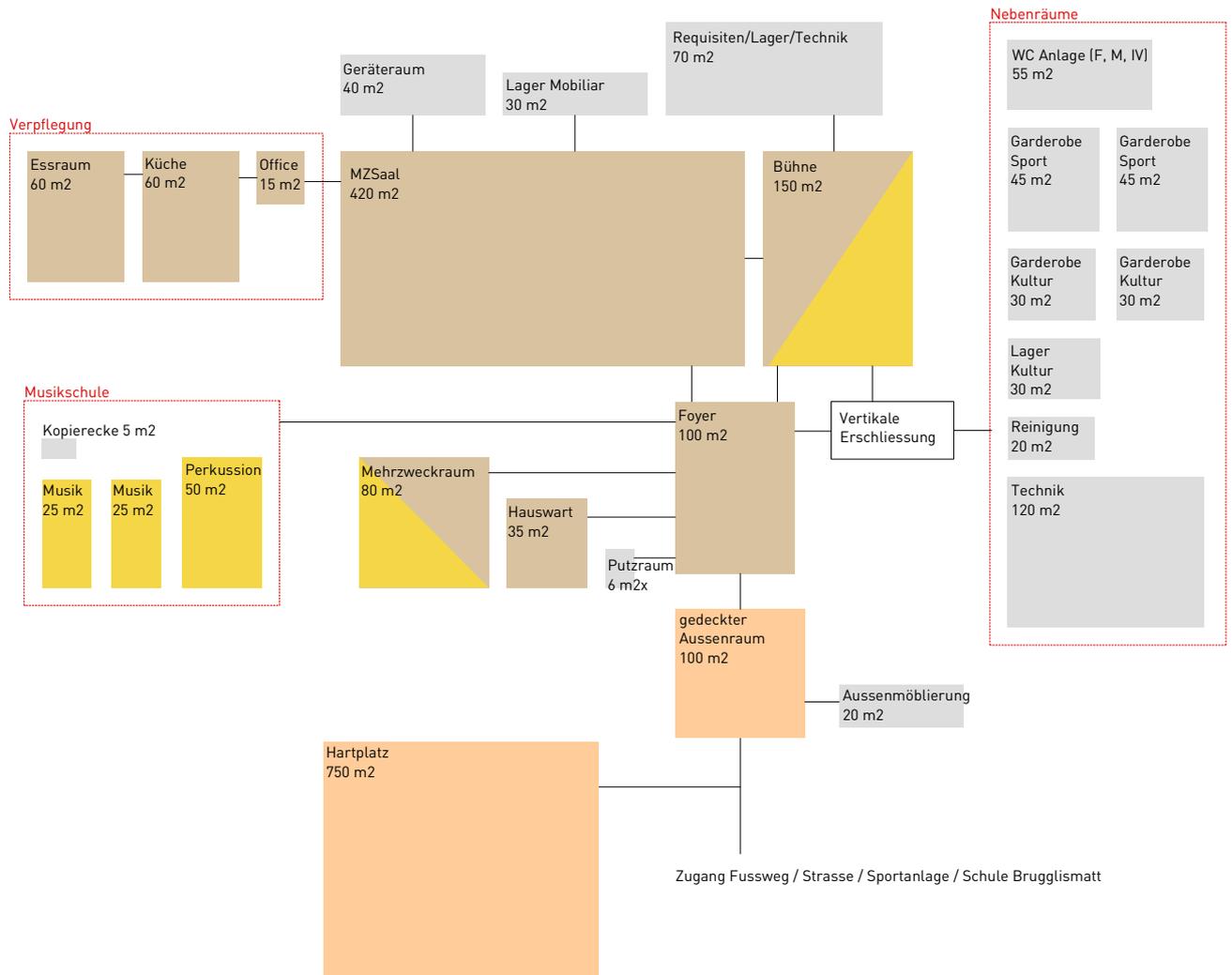


Abbildung 17: Funktionsschema Mehrzweckgebäude

Das Funktionsschema basiert auf dem erarbeiteten Raumprogramm. Es zeigt einerseits die Flächen der unterschiedlichen Räume, die erforderlichen Beziehungen zwischen den Räumen und ihre Zusammenhänge.

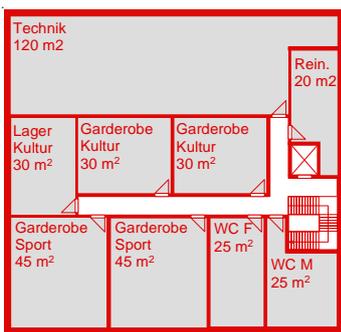
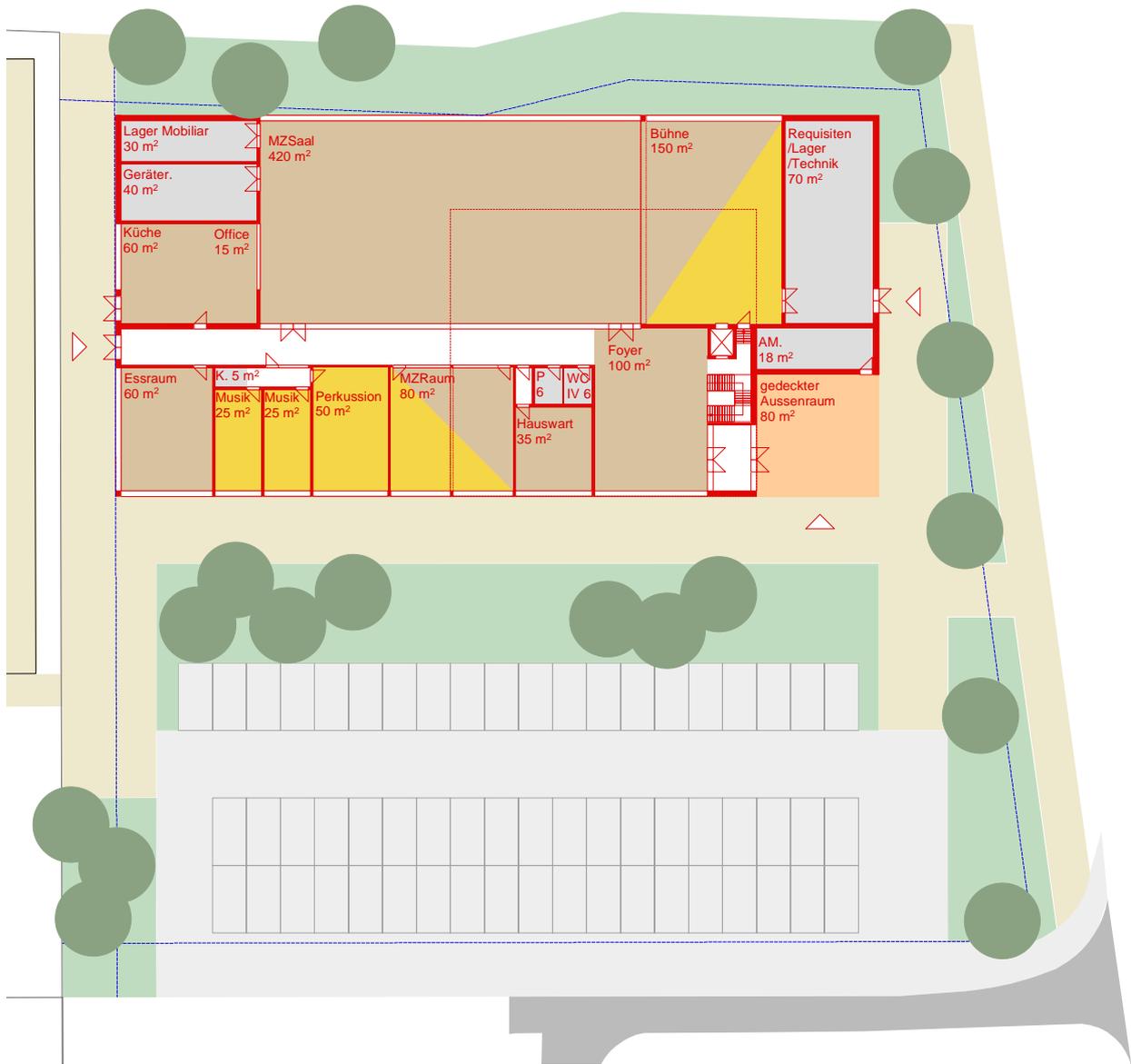


Abbildung 18: Schemaplan Mehrzweckgebäude, Erdgeschoss und Untergeschoss

Der Schemaplan basiert auf dem erarbeiteten Funktionsschema. Als **informativer Plan**, stellt dieser keine Lösung dar. Dieser Plan dient als Grundlage für die Grobkostenschätzung (Kapitel 8).



## 8. Kosten Mehrzweckgebäude

### 8.1 Methode zur Grobkostenschätzung

---

Auf Basis des Richtprojektes wird eine Einschätzung der Kosten verfasst. Eine entsprechende Schätzung des Finanzbedarfs mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$ , soll als Entscheidungsgrundlage dienen.

Es gelten folgende Vorgaben:

1. Behindertengerechte Ausstattung ist eingerechnet.
2. Keine Berücksichtigung von Anforderungen spezifischer Energielabels. Es wird das kantonale Energiegesetz berücksichtigt; daraus entstehende Kosten werden in einer nächsten Phase aufgrund des ausgewählten Projektes definiert.
3. Keine Berücksichtigung der Kosten für Grundwasser- oder Hochwasserschutzmassnahmen.
4. Die Kostenangaben der einzelnen Positionen enthalten keine Reserven. Die Reserven für Unvorhergesehenes werden offen ausgewiesen.

Die Kostenberechnung dient in dieser Phase der Planung nicht als Kostenvoranschlag, sondern als Kostenrichtwert.

Für die Kostenangaben der einzelnen Elemente wurden Einheitspreise aus kürzlich ausgeführten Projekten entnommen. Die effektiven Baukosten sind abhängig von den Ausführungsgrössen und deren Qualitäten. Neben den Terminen, den Quantitäten und der Auswirkung der Baukonjunktur sind im vorliegenden Projekt auch der Projektentwicklung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Kosten für allfällige Teuerungen sind nicht berücksichtigt (Regelung über Index). Die Kostenberechnung geht von folgenden Vorgaben aus:

- Kostengenauigkeit:  $\pm 25\%$
- Beträge auf CHF 10'000. – gerundet
- Inklusive Mehrwertsteuer von 7.7%.

### 8.2 Standard

---

Mit dem Ziel die Erstellungskosten in einem für die Gemeinde tragbaren Rahmen zu halten, ist das Mehrzweckgebäude in erster Linie als ein funktionaler Bau zu verstehen, welcher den örtlichen Vereinen und der Musikschule einen angemessenen Raum bietet, um ihren Aktivitäten nachzugehen. Dem entsprechend wird ein Baustandard definiert, welcher trotz einer einfachen und kostengünstigen Bauweise und Materialisierung den teilweise komplexen Ansprüchen (Stichwort Raumakustik, Saallüftung, etc.) bestmöglich innerhalb der gegebenen finanziellen Möglichkeiten gerecht werden kann. Die Definition des Baustandards hat bei entsprechend sorgfältiger Wahl der Planer keinen Einfluss auf die architektonische Qualität und Nutzung des Gebäudes.

---

Generelle Bedingungen

---

Kostenberechnung,  
Methode



Für die Kostenschätzung wurden folgende Annahmen bezüglich der Bauweise und Qualität getroffen:

- Ebener **Bauplatz** mit optimalen und grosszügigen Platzverhältnissen, sehr gut erschlossen mit einfacher Zufahrt und Baustelleninstallation. Wenige Vorbereitungsarbeiten wie z.B. Rodungen oder Bestandesaufnahmen nötig.
- Gute Standardisierung dank einer, wo dies möglich ist, vereinheitlichten **Bauweise** mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an vorgefertigten, gleichartigen Bauteilen wie z.B. Fenstern, Einbaumöbeln, etc.
- Kompakte und einfache **Gebäudeform** mit teilweise vorgelagerten bzw. eingezogenen Bereichen. Ein einfaches Flachdach mit einem Höhenversatz im Bereich der grossen Mehrzweckhalle oder einfaches Schrägdach wenigen und einfachen Lukarnen.
- **Aussenhülle** mit einer hinterlüfteten Fassadenkonstruktion mit einfacher und leichter Verkleidung mit einem üblichen Fensteranteil von 25-35%.
- Funktionaler **Ausbau** mit üblichen und zweckmässigen Gipser-, Schreiner- und Schlosserarbeiten, normierte Einbauschränke und Garderoben. Robuste Bodenbeläge in einer durchschnittlichen Preisklasse. Erhöhte Qualität im Hinblick auf die notwendigen, raumakustischen Massnahmen an Wände und Decken, Nasszellen mit Keramikplatten.
- Durchschnittliche **Elektroanlagen** mit einer üblichen Anzahl Installationen, Apparaten und Einbauleuchten. TV, Telefon und Multimediaanschlüsse. Teilweise elektrifizierter Sonnenschutz.
- Externe **Wärmeerzeugung** mit Bodenheizung sowie Komfortlüftung als Grundausrüstung, sowie ein erhöhter Standard zur Gewährleistung der Lüftung der Räume mit grösserer Personenbelegung.
- Einfache **Sanitäranlagen** mit üblichen Apparaten und Armaturen.
- Für den Einbau einer **Küche** zur Bewirtung des Mehrzweckgebäudes wird ein entsprechender Budgetbetrag von CHF 80'000 eingesetzt.
- Für die Bereitstellung der zum Betrieb notwendigen **Licht- und Ton-technik** wird ein Budgetbetrag von CHF 100'000 veranschlagt.
- Für die **Grundausrüstung** wie die Möblierung des Saals, des Essraumes und der Räume der Musikschule wird ein entsprechender Betrag angenommen.
- Bei den **Umgebungsarbeiten** wird unterschieden zwischen dem asphaltierten und dem humusierten und einfach begrüntem Bereich unterschieden.

In den Erstellungskosten nicht berücksichtigt werden Massnahmen und Einrichtungen, welche der Nutzung durch die diversen Vereine dienen und nicht Bestandteil der üblichen Grundausrüstung bzw. das dafür veranschlagte Budget überschreiten.



### 8.3 Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$  bezieht sich auf die BKP Positionen 1-9. Der Wert des Grundstückes (BKP 0) wird nicht berücksichtigt.

Berechnet werden zwei Varianten auf der Grundlage des beschriebenen Standards. Eine erste Variante beinhaltet das Raumprogramm gemäss des Variantenentscheids vom 5. Mai 2021 mit Integration der Musikschule im Mehrzweckgebäude. Eine zweite Variante legt die Erstellungskosten ohne Musikschule dar.

<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>30'000</b>	<b>0.4%</b>
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude (ohne Honorare BKP 29)</b>	<b>CHF</b>	<b>4'980'000</b>	<b>63%</b>
20	Baugrube	CHF	120'000	
21	Rohbau 1	CHF	1'860'000	
22	Rohbau 2	CHF	620'000	
23	Elektroanlagen	CHF	260'000	
24	HLLK- Anlagen	CHF	680'000	
25	Sanitäranlagen	CHF	180'000	
26	Transportanlagen	CHF	50'000	
27	Ausbau 1	CHF	530'000	
28	Ausbau 2	CHF	680'000	
<b>BKP 29</b>	<b>Honorare</b>	<b>CHF</b>	<b>1'200'000</b>	<b>15%</b>
<b>BKP 3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>CHF</b>	<b>180'000</b>	<b>2%</b>
33	Elektroanlagen (Beleuchtungs-/Tonanlagen)	CHF	100'000	
35	Sanitäranlagen (Küche)	CHF	80'000	
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>CHF</b>	<b>550'000</b>	<b>7%</b>
42	Gartenarbeiten	CHF	50'000	
45	Erschliesung (+Parking)	CHF	500'000	
<b>BKP 5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>250'000</b>	<b>3%</b>
<b>BKP 7</b>	<b>Reserve (~10% BKP 2 und 4)</b>	<b>CHF</b>	<b>620'000</b>	<b>8%</b>
<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>CHF</b>	<b>80'000</b>	<b>1%</b>
<b>BKP 1-9</b>	<b>Erstellungskosten</b>	<b>CHF</b>	<b>7'890'000</b>	<b>100%</b>

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MWST

CHF / m<sup>2</sup> GF SIA 416 CHF/m CHF 3'136

CHF / m<sup>3</sup> GV SIA 416 CHF/m<sup>2</sup> CHF 603

Die ermittelten Erstellungskosten von CHF 7'890'000 verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und weisen eine der Planungsphase entsprechende Genauigkeit von  $\pm 25\%$  auf.

Erstellungskosten: 8 Mio



## 8.4 Fazit

---

Innerhalb des errechneten Kostenrahmens von rund 8 Mio kann ein Mehrzweckgebäude inklusive Musikschule ohne einschneidende Qualitäts- oder Raumeinsparungen innerhalb des kostenoptimierten Standards erstellt werden.

Ein Weglassen der Musikschule würde zu Einsparungen von ca. CHF 230'000 führen.

Wesentlich für das Erreichen des Kostenziels sind entsprechende Zielvorgaben bereits im Planerwahlverfahren, eine konsequente Kostenkontrolle sowie eine strikte Ausgabendisziplin mit dem Ziel Mehraufwendungen weitestgehend zu vermeiden.



## 9. Terminplan Kindergarten, Mehrzweckgebäude

Ziel ist es, den Neubau Kindergarten auf Mitte 2024 und den Neubau Mehrzweckgebäude auf Mitte 2025 fertig zu stellen und zu beziehen. Ein mögliches Szenario unter Berücksichtigung der Planungs- und Realisierungsdauern sieht wie folgt aus:

### Kindergarten

SIA Phase	2021				2022				2023				2024				2025			
	Q1	Q2	Q3	Q4																
[21] Machbarkeitsstudie		■																		
[22] selektives Wettbewerb			◆	■	■	■	■													
[31] Vorprojekt						■		◆												
[32] Bauprojekt									■	■	■									
[33] Bewilligungsverfahren												◆								
[41] Ausschreibung											■	■								
[51] Ausführungsplanung & Ausführung													■	■	■	■	■	■	■	■
[53] Inbetriebnahme, Abschluss																			■	■

### Mehrzweckgebäude

SIA Phase	2021				2022				2023				2024				2025			
	Q1	Q2	Q3	Q4																
[21] Machbarkeitsstudie		■																		
[22] Studienauftrag mit Präqualifikation			◆	■	■	■	■													
[31] Vorprojekt						■		◆												
[32] Bauprojekt									■	■	■									
[33] Bewilligungsverfahren												◆								
[41] Ausschreibung											■	■								
[51] Ausführungsplanung & Ausführung													■	■	■	■	■	■	■	■
[53] Inbetriebnahme, Abschluss																			■	■

- ◆ Abstimmung Verfahrens- und Projektierungskredit (bis Vorprojekt)
- ◆ Abstimmung Projektierungs- (ab Bauprojekt) und Baukredit
- ◇ Eingabe Baugesuch

Tabelle 19: Grobterminplan Kindergarten und Mehrzweckgebäude

Im Sommer 2021, am 25. August, werden beide Projekte zur Abstimmung gestellt, um den Planungskredit zu besprechen. Der Planungskredit verläuft bis und mit dem Vorprojekt (Phase 31).

Die Arbeitsgruppe hat deutlich zum Ausdruck gebracht, die beiden Projekte parallel laufen zu lassen. Bei der Abstimmung im Dezember 2022 zu den Projektierungs- und Baukrediten werden voraussichtlich beide Projekte besprochen.

Das Verfahren für den Kindergarten ist ein Wettbewerb mit Präqualifikation. Das Verfahren für das Mehrzweckgebäude ist ein Studienauftrag mit Präqualifikation. Die entsprechenden Offerten wurden der Gemeinde im März 2021 von Kontextplan unterbreitet.



## 10. Richtprojekt Schulraum

Die Arbeitsgruppe spricht sich dafür aus, den Raumbedarf im Bestand unterzubringen und die anstehenden Instandsetzungsmassnahmen (insb. jene der Gebäudehüllen) der Schulhäuser Brugglismatt 1 und 2 im Richtprojekt und in der Kostenschätzung nicht zu berücksichtigen. Diese Kosten werden im Bericht Gebäudezustandsanalyse [3] aufgezeigt und separat im Finanzplan der Gemeinde berücksichtigt.

Bei einer Begehung der beiden Schulhäuser Brugglismatt 1 und 2 wurden die nötigen Massnahmen der ersten Etappe definiert. Diese wurden von einem Ausschuss der Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreter\*innen der Gemeinde, der Schule und der Vereine entschieden.

Bis Anfang des Schuljahres 2022 werden im Schulhausgebäude Brugglismatt 1 weitere Räume unterbracht: 2 Klassenzimmer und 1 Gruppenraum.

Im Dachgeschoss wird der heutige Gruppenraum von 69 m<sup>2</sup> in ein Klassenzimmer und das Lager von 50 m<sup>2</sup> in einen Gruppenraum umgenutzt. Das Material vom Lager wird in das Untergeschoss Brugglismatt 2 verlegt. Um genügend Tageslicht für einen Gruppenraum zu schaffen, werden neue Öffnungen geschaffen.

Im 1. Obergeschoss wird der Arbeitsraum der Lehrpersonen in ein Klassenzimmer umgenutzt. Die Arbeitsräume der Lehrpersonen werden im Aufenthaltsraum und im Bereich des Sekretariats und der Schulleitung unterbracht. Optional könnte ein Klassenzimmer für Fremdsprachenunterricht als Hauptklassenzimmer benutzt werden. Der Fremdsprachenunterricht könnte als Zwischennutzung in die Aula und in einen grossen Gruppenraum verlegt werden. Anfangs Schuljahr 2025/26 werden mehrere Räumlichkeiten (Aula, Küche, Essraum, Hauswart) im Neubau des Mehrzweckgebäude verlegt.

Schemapläne der ersten Etappe im Schulhaus Brugglismatt 1 sind im Anhang (Kap. 12.6) zu finden.

Die Gesamtkosten für die oben genannten Massnahmen belaufen sich auf rund **CHF 350'000**. Dieser Betrag beinhaltet BKP 1-5.

Die ermittelten Erstellungskosten von CHF 350'000 verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und weisen eine der Planungsphase entsprechende Genauigkeit von  $\pm 25\%$  auf.

---

Massnahmen Etappe 1

---

Grobkostenschätzung



## 11. Antrag am Gemeinderat

Die Arbeitsgruppe unterbreitet dem Gemeinderat folgende Anträge:

1. Genehmigung der Planungsgrundlagen gemäss vorliegendem Bericht als Ausgangslage für die anstehenden Projektphasen (Architekturwettbewerb/Studienauftrag/Vergabe):
  - \_ Richtprojekte für Kindergarten und Mehrzweckgebäude als Abbild des erarbeitete Raumprogrammes mit verarbeiteten/geprüften quantitativen und qualitativen Merkmalen.
  - \_ Kostenrahmen basierend auf den aktualisierten Kostenschätzungen zu den Richtprojekten Kindergarten und Mehrzweckgebäude.
  - \_ Umbaumassnahmen für den Schulraum entsprechend Kapitel 10 Beschriebenen Massnahmen / Kosten.
2. Auslösung der Phase Verfahrensvorbereitung und -begleitung für das Kindergarten und das Mehrzweckgebäude gemäss den Offerten KXP (19061.9-O\_ Zeiningen\_Begleitung Verfahren Kindergarten / Mehrzweckgebäude) vom 19.03.21, nach der Gemeindeversammlung am 25.08.2021.

---

Genehmigung der Planungsgrundlagen

---

Auslösen nächste Phase



---

## 12. Anhänge

1. Raumprogramm Kindergarten
2. Raumprogramm Mehrzweckgebäude
3. SOLL Raumprogramm Schulraum
4. Bauliche Rahmenbedingungen
5. Tabelle Nutzwertanalyse Varianten Standort Kindergarten, Musikschule, Spielhüsli
6. Schemaplan Richtprojekt Schulraum, Etappe 1. Schulhaus Brugglismatt 1



# 1. Raumprogramm Kindergarten

Raum typ	bez.	Räume	NF in m <sup>2</sup>	Anzahl	NF Gesamt	Bemerkungen
Unterricht	HR 1-3	Hauptraum	75	3	225	Grossraum für Kreis, Rückzugsmöglichkeiten, Flexible Möblierbarkeit Fensterbänke nutzbar als Arbeitsflächen / Werkstätten 1 Arbeitsplatz für Lehrperson (PC, Dokumente, Bücher etc.) Stauraum, ca. 5 doppeltürige Schränke Wände und Decken behängbar, pinbar (Zeichnungen, Tücher etc.) 4 Warmwasserstellen pro Klassenraum (für Zahneputzen, Malpinsel aus-waschen etc.); 1 auf Erwachsenenhöhe, 3 auf Kinderhöhe zusammenhängend, Verdunklungsmöglichkeit, genügend Stromanschlüsse Zutritt in Hauptraum nur über Garderobe Zugang Aussenraum ebenerdig zwingend, für Aufsichtssituation Zutritt zu Gruppenräume über gemeinsamen Begegnungsraum
	NR 1-3	Nebenraum	35	3	105	Eigenständigerraum Stauraum : 2-3 Doppelschränke Fensterbänke Stromanschlüsse Zugang zu Begegnungsraum und zu Haupträume Zugang zum Aussenraum nicht notwendig
	Gr 1-3	Garderobe	20	3	60	Bänkle, Kästle und Haken für max 25 Kinder Mobile Möblierung Multifunktionalität gewerlasten (Ruheraum, Spielraum, ...)
	BR	Begegnungsraum	80 - 100	1	100	Grossraum für Begegnung von alle 3 Kindergarten (Basteln, Veranstaltungen, ...) Differenziert von den Garderoben Beamer und Projektionswand Zurück über Finanzbereich (Schmutzschleuse)
Lehrperson/Dienste	AR	Aufenthaltsraum / Büro	30	1	30	Pausenecke flexible Arbeitsplätze für alle 3 BetreuerInnen Kopierer und Ablageläche
	KR	Küche	15	1	15	Küche mit Ablagefläche 2 Backöfen, 2 Kochplatten auf Erwachsenenhöhe wird von alle drei Kindergarten benutzt Zugang vom Aufenthaltsraum und vom Begegnungsraum
Nebenräume	WC	WC	30	1	30	Geschlechterneutral 6 WCs
	WC IV	WC IV	3	1	3	Rollstuhl-WC von Lehrpersonen genutzt
	P	Putzraum	10	1	10	über Begegnungsraum zugänglich



MR	Materialraum	40	1	40	Für alle Kindergärten gemeinsam Zugänglichkeit über Begegnungsraum Für Kinder: nicht zugänglich Lagerraum Viel Stellfläche
AGR	Aussengeräteraum	20	1	20	Lagerraum für Fahrspielzeuge Stauraum, Stellfläche Direkter Zugang vom Hartplatz
T	Technikraum	30	1	30	Heizung noch zu definieren mechanisch kontrollierte Lüftung keine Klimatisierung vorgesehen Elektro- und Sanitärtechnikraum
Total Kindergarten					668,00
<b>Aussenräume KiGa</b>					
	Rasenplatz / Wiese **	100	3	300	Optische Abgrenzung von Schulunterrichtsräume im EG In der Nähe der Eingänge
	Geackter Vorplatz Eingang	20	1	20	Vorplatz zum Eingangsbereich/Begegnungsraum
	Vorplatz gedeckt **	20	3	60	Vorplatz zum Aussenbereich Zugang über Begegnungsraum
	Hartplatz **	75	3	225	1/3 der Fläche gedeckt (Bäume, Sonnensegel, ...) Form und Materialisierung Bodenbelag frei
	Sand- und Kiesanlage **	20	3	60	
	Pflanzbeet **	10	3	30	
	Wasserstelle **	5	1	5	Wasserpumpe oder ähnliches
	Spielplatz **	100	1	100	Eine Spielplatzzone vom Rasenplatz direkt zugänglich Mind. Balanceanlage, Hütte mit Rutsche
Total Aussenräume KiGa					800
<b>** im geschlossener Bereich (Zaun)</b>					



## 2. Raumprogramm Mehrzweckgebäude

Raum typ	Räume	NF in m <sup>2</sup>	Anzahl	NF Gesamt	Bemerkungen	
<b>Mehrzwecknutzung</b> Mehrzwecknutzung	Mehrzweckhalle	420	1	420	Nutzung Kulturvereinsanlässe sowie für Schul- und Vereinssport Akustik für Gesang, Orchester, Theater Beleuchtung, Beschattung, hochwertige Wandbekleidungen, Sprossenwand in Wand eingelassen Ebenerdig, hindernisfrei erreichbar; Hauptzugang über Foyer Zusätzlicher Zugang zu Aussenraum (Notausgang) Für ruhige Sportarten geeignet (Alter + Sport, Tanz, Softball)	
	Bühne	150	1	150	Fest eingebaut, durch feste Elemente abschliessbar (akustisch getrennt der MZG) Nutzung auch als separater Raum mit Tageslicht, Beschattung (komplette Verdunkelung) min. Breite 10m (ideal Breite MZS), Tiefe 8m (+2m Kulisse), Bereich für Trennwände Niveau: Hallenboden + 1,10m Licht, Tontechnik für Vorführungen von Theater, Konzerte Integriert in Bühnenaufbau: Schubladen für Stuhl- und Tischlager (ca. 40 Tische und 400 Stühle, ca. 9 m x 6 m x 1,10 m) Zugang rückwärtig (KünstlerInnen) Zugang zu Requisiten, zum Lift und zum Aussenraum	
	MZRaum / Sitzungszimmer	80	1	80	Für kleine Anlässe: Sitzungen, Proben, Schulanlässe (Aula) Barbetrieb während Vereinsanlässe Abtrennbar in zwei 40m <sup>2</sup> Räume	
	Foyer	100	1	100	Windfang Eingangsbereich: Kasse, Warteschlange Garderobe BesucherInnen mobil Schmutzschleuse (innen - aussen) Mit Fahnenkasten Schulanlässe (Aula)	
	Verpflegung	Küche Vereine/ Veranstaltungen	60	1	60	Gastroausrüstung: mit Gastrowaschstrasse, Abwaschbecken, Dampfabzug, Backofen, 8 Kochplatten, Kühlkammer Bewirtung und Ausrüstung von 400 P Stauraum / Wandschranke Nutzung Mittagstisch von Aussen zugänglich (Lieferungen)
		Office	15	1	15	direkter Zugang aus der Küche zur MZS Nische für zusätzliche Kühlschranke grosszügige Theke für Ausschank- und Essensausgabe in Halle
Essraum		60	1	60	für 50P Direkt von der Küche zugänglich Nutzung Mittagstisch Stauraum für Mittagstisch von Aussen zugänglich	

Musikschule

Musikunterrichtsraum	25	2	50	Musikunterricht, auch Gruppenunterricht mit Platz für bis zu 8 Personen, inkl. BesucherInnen Normale natürliche Belichtung Fläche zwischen 20-25m <sup>2</sup> Abschliessbare Schränke mit genügend Platz. Klavier. Garderobe und Waschelegenheit Schallsolation mind. 65 DB (keine Schallleitung durch Rohre und technische Leitungen)
Perkussionsraum	50	1	50	Musikunterricht, auch Gruppenunterricht mit Platz für bis zu 8 Personen, inkl. BesucherInnen Normale natürliche Belichtung Fläche zwischen 20-25m <sup>2</sup> Abschliessbare Schränke mit genügend Platz. Klavier. Garderobe und Waschelegenheit Schallsolation mind. 65 DB (keine Schallleitung durch Rohre und technische Leitungen)
Ecke für Kopie und Kaffee	5	1	5	Für Lehrpersonen der Musikschule
Hauswart Büro	35	1	35	Arbeitsplätze für Gebäudewart
Requisiten/Lager/Technik	70	1	70	Mobiler Steuerpult Direkter Zugang von der Bühne
Garderobe / Dusche / WC (Kulturnutzung innen)	30	2	60	1 Garderobe M, 1 Garderobe F Hindernissfrei
Garderobe / Dusche / WC (Sportnutzung aussen)	45	2	90	1 Garderobe M, 1 Garderobe F Hindernissfrei, von aussen und innen zugänglich
WC M (Veranstaltungen)	20	1	20	4 Pissoirs (1 auf Kinderhöhe) / 2 WC
WC F (Veranstaltungen)	30	1	30	6 WC
WC IV (Veranstaltungen)	5	1	5	1 WC Barrierefrei mit Winkeltisch
Lager Kultur	30	1	30	Stauraum für Kulturvereine Material Samariterverein
Lager Mobiliar	30	1	30	Lager: 20 Tische und 150 Stühle Direkter Zugang zur MZSaal in der Nähe MZRaum
Geräteraum Sportmaterial	40	1	40	Für Schul- und Vereinssport 4m Tief, direkt und ebenerdig von der MZS zugänglich Schrank für Vereine
Lagerraum Aussenmöblierung	20	1	20	Lager für Aussenmöblierung direkter Zugang vom gedeckter Aussenraum möglicherweise Teil den Requisiten
Putzraum	5	1	5	In der Nähe der Küche
Reinigung	20	1	20	Lager für Chemikalien, Putzmaschinen

Nebenräume



Technik	120	1	120	Heizung noch zu definieren mechanisch kontrollierte Lüftung Doppellüftung; Haupträume/Küche keine Klimatisierung der Halle vorgesehen Elektrotechnikraum (6m2) Sanitärtechnikraum
Lift	3	1	3	Bei Mehrgeschossigkeit Für Personen, Waren und Maschinen min. 160 x140cm 500kg min. bis 1000kg
<b>Total Innenräume</b>			<b>1568.00</b>	
<b>Aussenräume</b>				
Aussenräume	6060	1	6060	Bestand Schulunterricht und Sportvereinsanlagen
Sportanlage Brugglismatt	100	1	100	Aufenthalt bis 100P Mögliche Anlässe (Ausstellungen, Grillen) Kasten für Samariterverein Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss
Gedeckter Aussenraum	60	1	60	Aussenbereich mit Spielmöglichkeiten (Sandkasten, usw) direkte Verbindung zur Spielgruppe von weitere Aussenräume abgetrennt
Aussenraum Spielgruppe				gute Fussgängerverbindung (rollstuhlgängig), gedeckter Aussenraum zum Hartplatz, zur Sport- und Schulanlage Brugglismatt, zu Räume von aussen zugänglich (Küche, Essraum, MZRaum, Bühne, Gardaroben aussen)
Fussgängerverbindung				Notzufahrt (Breite 3.5m) direkter Zugang Sportanlage Brugglismatt, Haldengasse oder Erlenweg
Parkierung	750	1	750	Masse 15,7/50 m (Platz Mittelclorf) sind gewünscht Beleuchtung Strom- und Wasseranschluss
Hartplatz				Parkplätze werden bei Gelegenheit als Hartplatz benutzt Zeit auf dem Hartplatz bei Doppelbelegung mit MZS Nähe zur Küche
<b>Total Aussenräume</b>			<b>6970</b>	





### 3. SOLLRaumprogramm Schulraum

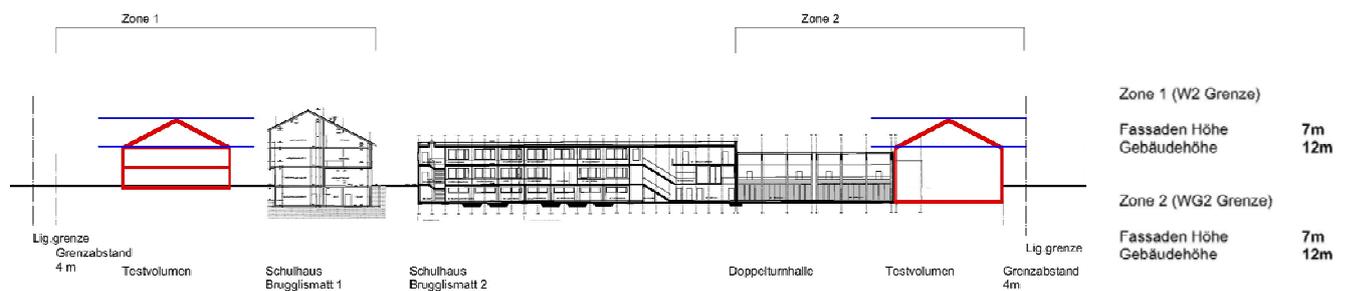
			IST-Bestand 2021			2022		2023		2025			
						8 PS		9 PS		10 PS			
Fläche m <sup>2</sup>			Brugglismatt 1, 2	Mitteldorf	Summe	Soll	Bilanz	Soll	Bilanz	Soll	Bilanz		
Unterricht	Klassenzimmer	ca. 70	6		6	6	0	8	-2	9	-3	10	-4
	Gruppenraum mittel	ca. 34	4		4	4	0	5	-1	6	-2	7	-3
	Gruppenraum gross (MS)	ca. 70	2		2	2	0	2	0	2	0	2	0
	Textiles Werken	73	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Werkraum/Holz	73	2		2	2	0	2	0	2	0	2	0
	Masch. Werken	34	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Fremdsprache Franz, Englisch	ca 70	2		2	2	0	2	0	2	0	2	0
Lehrpersonen /Inanct	Arbeitsraum Lehrpersonen	73	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Schulleitung	34	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Sekretariat	34	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Büro	10	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Aufenthalt Lehrpersonen	63	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Kopierraum	24	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	AP IT	20	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
Diverse Nutzungen Schule	SHP/DaZ/Musikschule	72		1	1	1	0	1	0	1	0	0	1
	Turnhalle	220		1	1	1	0	1	0	1	0	0	1
	Bühne	74		1	1	1	0	1	0	1	0	0	1
	Doppeltturnhalle	600	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Aula	137	1		1	1	0	1	0	1	0	0	1
	Lernoase/Stützunterricht	34	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Sozp./SHP	34	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Bibl./DaZ	34	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Lega	25	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0
Logo	27	1		1	1	0	1	0	1	0	1	0	
Ausserschnuische Nutzungen	Bibliothek Gemeinde klein	49		1	1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Bibliothek Gemeinde gross	90		1	1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Büro Bibliothek	23		1	1	1	0	1	0	1	0	1	0
	Musikschule	96		1	1	1	0	1	0	1	0	0	1
	Musikschule /Vereine	40-50	2	2	4	4	0	4	0	4	0	0	4
	Essraum Vereine	51		1	1	1	0	1	0	1	0	0	1
	Küche Vereine/ Veranstaltungen	56		1	1	1	0	1	0	1	0	0	1
	Mittagstisch/ Religion/ Musikschule	70	1		1	1	0	1	0	1	0	0	1
Schulküche (Mittagstisch)	70	1		1	1	0	1	0	1	0	0	1	



## 4. Bauliche Rahmenbedingungen



	Abstand zu Gemeindestrasse	4m		Uferschutzzone	ab Bachrand 7.5m gesamt 20m		Anbau B2 Fassade Nord/West	möglich
	Abstand zur Kantonstrasse	6m		Abstand intern	B1 8m Sportanlage 4m		Zufahrt Feuerwehr	Breite 4m Höhe 4m
	Grenzabstand D, W2, WG2	4m						
	Grenzabstand WG3 klein gross	5m 10m						





## 5. Tabelle Nutzwertanalyse Varianten Standort Kindergarten, Musikschule, Spielhüsl

### Kindergarten

Kriterium	Gewichtung	Variante A1: Freistehend BM 3	Variante A2: kombiniert mit MZG
Innenraumqualität Kindergarten	2	4	2
Aussenraumqualität Kindergarten	1	2	1
Innenraumqualität MZG	2	4	2
Aussenraumqualität MZG	1	2	0
Nutzungsmöglichkeiten / Betrieb (Abläufe, Zugänge)	2	4	2
Nachverdichtungsmöglichkeiten	1	1	1
Termine	3	6	3
Kosten	3	6	3
<b>Total</b>		<b>29</b>	<b>14</b>

Codierung  0 Punkt  1 Punkt  2 Punkte

### Musikschule

Kriterium	Gewichtung	Variante B1: in Mitteldorf	Variante B2: im Neubau MZG
Innenraumqualität Musikschule	2	4	2
Belegung Musikschule	2	4	2
Innenraumqualität MZG / Mitteldorf	2	2	4
Nutzungsmöglichkeiten / Betrieb (Synergien, Abläufe, Zugänge)	2	2	4
Nähe zum schulischen Unterricht	2	2	4
Termine	3	6	3
Kosten	3	3	6
<b>Total</b>		<b>23</b>	<b>25</b>

Codierung  0 Punkt  1 Punkt  2 Punkte

### Spielgruppe

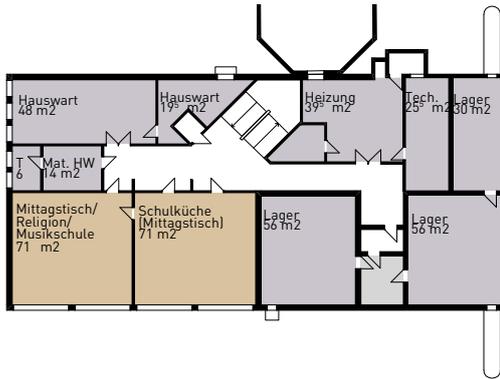
Kriterium	Gewichtung	Variante C1: in Mitteldorf	Variante C2: im Neubau MZG	Variante C3: extern gemietet
Innenraumqualität Spielgruppe	2	4	4	4
Aussenraumqualität Spielgruppe	1	1	2	2
Innenraumqualität weitere Nutzungen	2	4	4	4
Aussenraumqualität weitere Nutzungen	1	2	2	2
Nutzungsmöglichkeiten / Betrieb (Synergien, Abläufe, Zugänge)	2	2	2	0
Termine	3	6	3	0
Kosten	3	6	3	0
<b>Total</b>		<b>25</b>	<b>20</b>	<b>12</b>

Codierung  0 Punkt  1 Punkt  2 Punkte

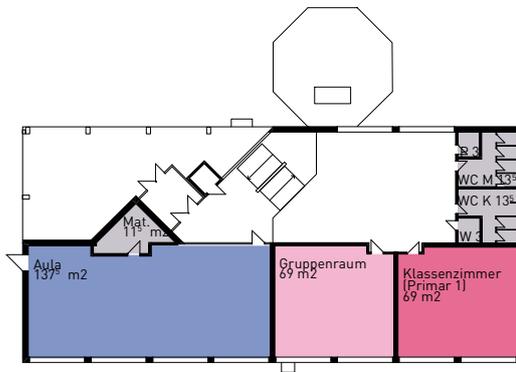


## 6. Schemaplan Richtprojekt Schulraum, Etappe 1. Schulhaus Brugglismatt 1

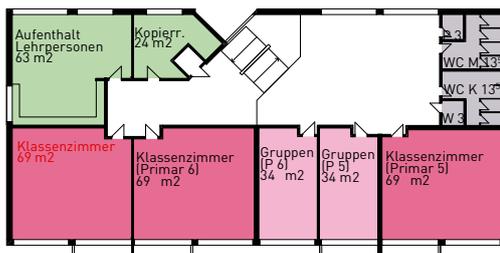
### Untergeschoss



### Erdgeschoss



### 1. Obergeschoss



### 2. Obergeschoss

