

# ENTWICKLUNGSVARIANTEN SANIERUNG / ERWEITERUNG ILLNAU



26. Mai 2020 / 10. September 2020



# **Impressum**

Version 1.0 10. September 2020

Stadt Illnau-Effretikon Märtplatz 29 8307 Effretikon

Verfasser

Stadt Illnau-Effretikon Abteilung Hochbau

Schader Hegnauer Ammann Architekten AG Voltastrasse 1 8044 Zürich

# 0. Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Einleitung	
1.1	Heutige Anlage	4
1.2	Schulraumplanung	4
1.3	Anlagenbeurteilung seitens der Schule	4
1.4	Zielsetzung	5
1.5	Grundlagendefinition	6
2.	Situationsanalyse	
2.1	Schulstandorte	7
2.2	Bauliche Situation	11
3.	Zukünftige Ausrichtung	
3.1	Zielsetzung	16
3.2	Zukünftiges Raumprogramm	16
3.3	Räumliche Anforderungen	16
3.4	Aussenraum	16
3.5	Bautechnische Anforderungen	17
3.6	Behördliche Auflagen	17
4.	Machbarkeitsstudien	
1.1	Generelle Gebäudeentwicklungen / Lösungsansätze	18
1.2	Lösungsansätze	20
1.3	Gegenüberstellung Varianten	24
1.4	Kennwerte	24
4.5	Grobkostenschätzung der Varianten	25
1.6	Beurteilung Lösungsansätze	25
<del>5</del> .	Grobkostenschätzung	27
<b>3</b> .	Empfehlung weiteres Vorgehen	
3.1	Weiterer Prozessablauf	28
5.2	Generelle Terminplanung	28
5.3	Finanzplanung	29
5.4	Schlussfolgerungen	29
7.	Anhang	
7.1	Pläne	30

#### 1. Einleitung

#### 1.1 Heutige Anlage

Heutige Anlage

Die Kindergartenanlage Chelleracher beinhaltet zwei Kindergartengarteneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahre 1970 / 1971 von den Architekten Fuchs + KIS Architekten ETH / SIA aus Illnau erstellt. Im Jahre 1996 wurde der Kindergarten teilrenoviert. Die Anlage ist als klassischer Quartierkindergarten konzipiert und in das umliegende Wohngebiet, vorwiegend Einfamilienhäuser, gut eingebunden. Die Erschliessung erfolgt über die Bachtelstrasse. Die Aussenanlage umfasst verschiedene Kinderspielgeräte und im östlichen Bereich eine Wiesenfläche mit schönem Baumbestand.

Gebäudestruktur

Das differenziert strukturierte Gebäude ist mit einem gegen Süden gerichteten Pultdach versehen. Das Gebäude weist ein Kellergeschoss sowie das Erdgeschoss mit einer integrierten Galerie im höher liegenden Firstbereich auf.

Raumstruktur

Die beiden Kindergarteneinheiten sind zentral erschlossen. Der Garderobenbereich wirkt als fliessende durchgehende Raumzone, dabei ist jedem Kindergarten eine Garderobenzone zugeteilt. Der Hauptraum eines jeden Kindergartens ist aus dem Garderobenbereich erschlossen – die Galerien sind über den Hauptraum über eine schmale Treppe zugänglich. Im Untergeschoss befindet sich die Gebäudetechnikräume sowie ein e Schutzraumanlage, welche als Lagerraum genutzt wird. Im Rahmen der Teilrenovation wurde im Untergeschoss eine Teeküche in der Korridorzone eingerichtet, der Technikraum wurde zum Zeitpunkt der Teilrenovation provisorisch zu einem Werkenraum umgenutzt.

Die räumlichen Gegebenheiten entsprechen nicht mehr den heutigen Richtlinien einer zeitgerechten Kindergartenanlage.

#### 1.2 Schulraumplanung

Heutiges Angebot in Illnau

Das heutige Schulangebot in Illnau umfasst die Schulanlage Hagen mit einem Dreifachkindergarten sowie die gesamte Primarschulund Oberstufeneinheit. Als separate Anlage wird der Kindergarten Chelleracher als Doppelkindergarten quartierbezogen geführt.

Schulraumbedarf

Die aktuelle Schulraumplanung zeigt auf, dass in Illnau weiterhin der Bedarf an insgesamt fünf Kindergarteneinheiten besteht.

#### 1.3 Anlagebeurteilung seitens der Schule

Der heutige sanierungsbedürftige Doppelkindergarten genügt den räumlichen Anforderungen eines Kindergartens nicht mehr. Die Kindergartenlehrerinnen sind von der Lage im Chelleracherquartier sehr begeistert, der fehlende Raum führt aber dazu, dass im Keller teilweise unterrichtet wird (DaZ). Die Anlage ist peripher nahe an der Erholungszone und liegt wunderbar sonnig mit schöner Sicht auf Illnau. Auch die Quartierbewohner aus dem Chelleracher schicken ihre Kinder gerne in den Chelleracherkindergarten, da der Schulweg zu Fuss gemacht werden kann. Die anderen Quartiere stellen immer öfters Gesuche für die Einteilung in den Hagenkindergarten, da dort auch die Betreuung ist oder ältere Geschwister zur Schule gehen. In den Chelleracherkindergarten werden im Moment die Bisikonerkinder mit dem Schulbus gefahren. Alle Kinder müssen für die Therapien wie Logopädie und Psychomotorik, fürs Turnen und die Tagesbetreuung in die Schulanlage Hagen mit dem Schulbus gefahren werden.

Ein neuer Doppelkindergarten ist von der Lage und der Einbettung ins Quartier sicher schön, schulorganisatorisch sind die Lehrpersonen jedoch auf sich allein gestellt.

#### 1.4 Zielsetzung

Die Kindergarteneinheiten sollen einen zeitgerechten und den pädagogischen Anforderungen entsprechenden Standard sowie ein entsprechendes räumliches Angebot gewähren. Die heutigen Raumverhältnisse entsprechend sowohl in den Raum- sowie den Infrastrukturen nicht mehr den gestellten Anforderungen. Im Rahmen der Studienerarbeitung für eine Sanierung / Instandstellung und Erweiterung des Kindergartens Chelleracher soll optional auch eine Verlegung der Kindergarteneinheiten in die Schulanlage Hagen geprüft werden. Gleichzeitig sind die Aspekte der baugesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Option Integration in die Schulanlage Hagen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des heutigen Dreifachkindergarten auf der Schulanlage Hagen wurde im Hinblick auf eine allfällige Erweiterung im statischen Konzept eine Aufstockung mitberücksichtigt. (Abklärung durch damaligen Bauingenieur)

Generelles Raumprogramm

Das definierte generelle Raumangebot richtet sich grundsätzlich nach den Schulbauempfehlungen des Kantons Zürich. Die beiden Kindergarteneinheiten sollen eine Gesamteinheit bilden, das Flächenangebot der Raumeinheiten ist für beide Kindergarteneinheiten zu erfüllen.

Es wird von folgenden Räumen je Einheit ausgegangen:

- Kindergartenhauptraum
- Gruppenraum
- Garderobe
- Materialraum

Komplettiert soll das Raumangebot durch folgende, gemeinsam nutzbare Raumeinheiten:

- Kücheneinrichtung
- Materialraum
- Nasszellen
- Aussengeräteraum

# 1.5 Grundlagendefinition

Unterlagen

Archivpläne Chelleracher aus dem Jahre 1969 und 1996 Projektpläne KiGa Hagen aus dem Jahre 2005 Katasterplan Bau- und Zonenordnung Stratus-Auswertung

## 2. Situationsanalyse

#### 2.1 Schulstandorte

Schulanlagen Illnau-Effretikon

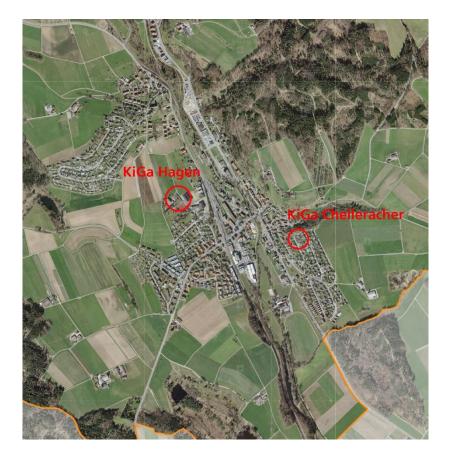
Die Schule Illnau-Effretikon unterrichtet heute in fünf Schuleinheiten und neun Kindergartenanlagen. Der Schulanlagenbestand umfasst sechs Primarschulen, die Schulhäuser Schlimperg, Eselriet, Hagen, Bisikon, Ottikon und Kyburg sowie zwei Sekundarschulhäuser, Hagen und Watt. In den Schulhäusern Hagen und Schlimperg sind die Kindergarteneinheiten integriert. Die restlichen Kindergarteneinheiten sind auf separate Standorte verteilt.

#### 2.11 Schulstandorte Illnau

Schulanlagen / Kindergarten Illnau

Im Ortsteil Illnau bestehen zwei Schulstandorte. Die Schulanlage Hagen, welche sich im westlichen Ortsteil befindet, umfasst ein Dreifachkindergarten sowie die Primar- und Oberstufenschule. Im östlichen Ortsgebiet ist der Doppelkindergarten Chelleracher domiziliert.

Ortsteil Illnau Schulstandorte Kindergarten Chelleracher und Schulanlage Hagen



Schulwegdistanzkreise Kindergartenstandorte



Schulwegdistanz

Grossmehrheitlich liegen die Quartierbereich in Illnau innerhalb der Kilometerdistanz zur SH Hagen. Gemessen mit der plangrafischen Luftliniendistanz liegen einzig die Quartiere der Brand- und Rütlistrasse im südöstlichen Teil von Illnau mehr als einen Kilometer vom Kindergarten Hagen entfernt.

#### 2.12 Standort Kindergarten Chelleracher

Situation

Der Kindergarten Chelleracher befindet sich im östlichen Teil von Illnau an der Bachtelstrasse 10. Das Grundstück wird durch zweiseitig durch Quartierstrasse umfasst (Bachtelstrasse / Chelleracherstrasse).

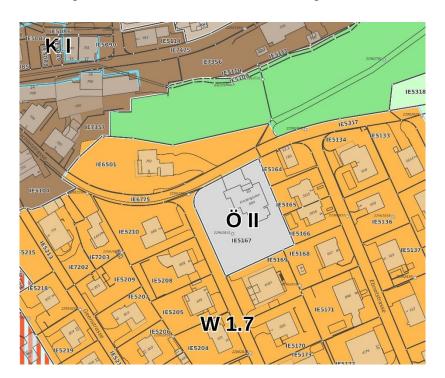
Luftbild Grundstück Chelleracher



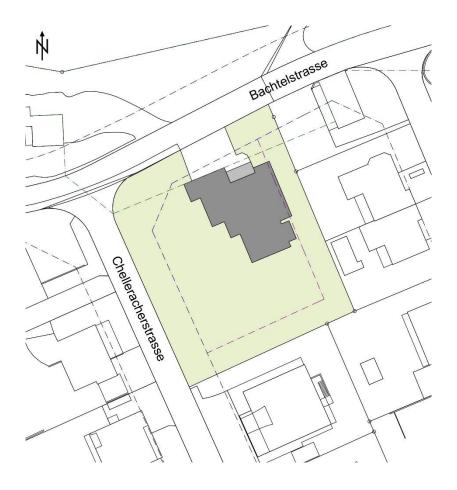
Grundstück

Zonenplan

Das Grundstück Kataster-Nr. IE5167 liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Das Areal ist von Parzellen der Wohnzone W1.7 umgeben Auf der gegenüberliegenden Seite der Bachtelstrasse befindet sich ein Waldgrundstück. Die Grundstücksfläche beträgt 1'827m2.



#### Situationsplan Chelleracher



## 2.13 Standort Schulanlage Hagen

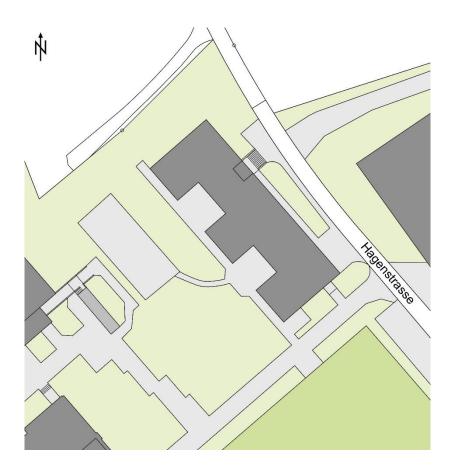
Situation

Luftbild Schulanlage Hagen

Die Schulanlage Hagen umfasst einen Dreifachkindergarten, eine Primar- sowie eine Oberstufenschuleinheit. In der neu erbauten Dreifachsporthalle wird eine Tagesbetreuung angeboten.



Situationsplan KiGa Hagen



#### 2.2 Bauliche Situation

#### 2.21 Kindergarten Chelleracher

Gebäude

Das Gebäude ist als Massivbau konzipiert. Die Fassadenflächen sind mit einem grobkörnigen Verputz versehen. Die als Pultdach konzipierte Dachgestaltung weist eine schieferartige Eterniteindeckung auf. Die Innenräume sind einfach gehalten, die Oberflächen sind teils verputzt, teils als gestrichene Betonoberflächen gehalten. Die Dachuntersichten sind mittels Holztäferung verkleidet. Der Galerieeinbau inklusive Treppenaufbau sin einer einfachen Holzkonstruktion konstruiert.

Gebäudezustand

Der generelle Gebäudezustand weist dem Erstellungsjahr einen entsprechenden allgemeinen Zustand auf. Die Fassadenputze weise verschiedene Rissbilder auf. Die Fenstereinheiten sind intakt, entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Energieanforderungen. Die Dachkonstruktion weist verschiedene schadhafte Stellen auf – die heutige Eterniteindeckung weist auf Altlasten hin.

Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik stammt weitestgehend noch aus der Erstellungszeit. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Ölheizung. Die Wärmeverteilung erfolgte über ein Bodenheizungssystem, welches jedoch nicht mehr funktionstüchtig ist. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

#### Bauliche Veränderungen

Im Jahr 1996 erfolgte eine Teilrenovation. Dabei wurde im Untergeschoss eine Teeküche eingebaut. Der Technikraum wurde als einfacher Werkenraum ausgelegt.

Im Jahre 2012 wurden die Spielgeräte im Aussenraum ersetzt.

#### Werterhaltung / Sanierungen

Gemäss Stratusbericht stehen umfangreiche Sanierungs- und Werterhaltungsmassnahmen an. Insbesondere die Fassaden- und Dachkonstruktion sind zu erneuern.

Die Gebäudetechnik bedarf einer weitestgehenden Erneuerung und Anpassung an die heutigen Vorschriften.

#### Baurechtliche Auflagen

#### Behindertengleichstellung:

Die Kindergartenanlage ist erdgeschossige erschlossen. Der Zugang erfüllt die Auflagen. Im Inneren entsprechen die Korridorzonen, die vertikalen Verbindungen sowie die sanitären Einrichtungen nicht den Anforderungen.

#### Baulicher Brandschutz:

Die brandschutztechnischen Auflagen sind zu prüfen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die aktuelle Nutzung des Untergeschosses nicht den Bestimmungen entspricht. Die Fluchtwegsicherheit ist nicht gewährleistet.

#### Erdbebensicherheit:

Die Erdbebensicherheit muss überprüft werden. Es kann aufgrund der Konstruktion davon ausgegangen werden, dass keine umfangreicheren Massnahmen zu treffen sind.

#### 2.22 Heutiges Raumangebot

#### Raumeinheiten

#### Erdgeschoss:

- Eingang / Korridor mit 2 Garderobeneinheiten und Nasszellen ca. 48m2
- 2 Hauptraumeinheiten je ca. 70m2 mit direkt erschlossener Galerie (je ca. 12 m2).
- Materialraum je Kindergarten ca. 8m2
- Aussengeräteraum je ca. 4m2

#### Untergeschoss:

- Vorraum / Teeküche
- Technikraum / Werkenraum
- Öltankraum
- Schutzraum (als Lagerraum genutzt)

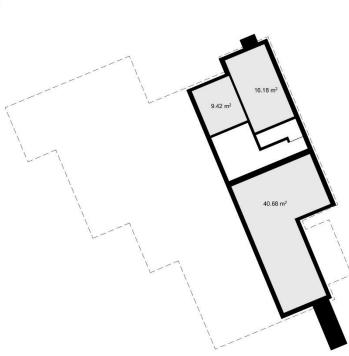
## Grundrissplan Bestand EG





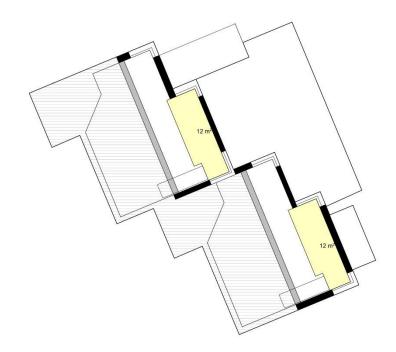
# Grundrissplan Bestand UG





## Grundrissplan Bestand OG





## Foto Kindergartenraum



# Foto Eingang / Garderobe



# 3. Zukünftige Ausrichtung

#### 3.1 Zielsetzung

Grundsatz Es wird eine Doppelkindergartenanlage mit zeitgerechtem Raumpro-

gramm und Ausbaustandard angestrebt.

Raumprogramm - Haupträume je 72m2

- Gruppenräume je 36m2

- Kochgelegenheit für Kinder

- Lehrerbereich

- Therapieraum

- Materialräume

- Garderobenanlage und Nasszellen

#### 3.2 Zukünftiges Raumprogramm

Raumbezeichnung	IS	T		NEU		Bemerkung
	Anz.	m²	Anz.	m²	Tot m²	
Klassenzimmer	2	69	2	72	144	
Gruppenraum	0	0	2	36	72	
Galerie	2	12	0	0	0	
Garderobe	2	20	2	25	50	
Materialraum	2	7	2	12	24	
Aussengeräte	2	4	2	10	20	
Therapieraum	0	0	1	18	18	
Küchenbereich	0	0	1	25	25	
Summe Nettofläche m²					353	

#### 3.3 Räumliche Anforderungen

Sämtliche Schulräume haben den Empfehlungen des Kantons Zürich für Schulbauten zu entsprechen.

#### 3.4 Aussenraum

Die heutige Aussenanlage entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen. Es bestehen genügend Aussenflächen, Spielgeräte sind

vorhanden. Die Anlage muss bezüglich bfu-Vorschriften geprüft werden – einzelne Fallschutzbereiche sind knapp bemessen.

#### 3.5 Bautechnische Anforderungen

Neubauteile und Neubauten sollen energetisch den heutigen Massgaben des Minergie-Standards entsprechen. In einer ersten Programmdefinition wird das Minergie-Label angestrebt. Es ist auf eine genügende Raumluftqualität zu achten.

#### 3.6 Behördliche Auflagen

Die behördlichen Auflagen hinsichtlich des baulichen Brandschutzes, der Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes, der Erdbebensicherheit sowie der sicherheitsrelevanten Vorschriften gemäss Suva / BfU sind zu erfüllen.

#### 4. Machbarkeitsstudien

# 4.1 Generelle Gebäudeentwicklungen / Lösungsansätze

#### Vorgehen

In einer ersten Analyse zum Gebäude wurden erste generelle Lösungsansätze im grundsätzlichen Umgang mit dem Gebäude mit und ohne Erfüllung des Raumprogramms und den räumlichen Anforderungen erarbeitet.

#### 4.11 Szenarien

#### Szenarien

#### Szenario 1:

Sanierung der bestehenden Anlage ohne räumliche Erweiterungen

#### Szenario 2:

Sanierung der bestehenden Anlage und räumliche Erweiterung – Erfüllung Raumprogramm gemäss Vorgaben.

#### Szenario 3:

Sanierung der bestehenden Anlage ohne räumliche Erweiterungen. Teilumbau der bestehenden Raumstruktur und Gestaltung eines Grosskindergartens.

#### Szenario 4:

Abbruch der bestehenden Kindergartenanlage und Neubau eines Doppelkindergartens.

#### Szenario 5:

Verlagerung der Doppelkindergarteneinheit auf die Schulanlage Hagen. Freistellung des Grundstücks.

#### 4.12 Analyse Szenarien

#### Beurteilung

#### Szenario 1:

Die Vorgaben der räumlichen Anforderungen können nicht erfüllt werden. Insbesondere fehlen beiden Kindergarteneinheiten die Gruppenräume, ein Therapieraum und eine Kochstelle. Bei grösseren Klassenbildungen fehlen die entsprechenden Raumflächen. Fazit: Das Szenario 1 kann als kurzfristiger Lösungsansatz weiterverfolgt werden – langfristig scheinen sich die erforderlichen Investitionen als nicht opportun.

#### Szenario 2:

Zielführender Lösungsansatz. Die räumlichen Vorgaben können erfüllt werden. Die bestehenden Aussenraumflächen werden reduziert – die verfügbare Fläche wird als ausreichend beurteilt.

Fazit: Das Szenario 2 kann den nach heutiger Beurteilung den längerfristigen Anforderungen genügen und der Bestand des Kindergartens gewährleisten.

#### Szenario 3:

Die Konzipierung eines Grosskindergartens ist ein denkbarer Ansatz – kann den aktuellen Bedarf an Kindergartenplätze nicht erfüllen. Der Betrieb eines Einzelkindergartens wird aus pädagogischen und schulorganisatorischen Bedürfnissen nicht präferenziert.

Fazit: Das Szenario 3 erfüllt die Zielsetzungen und Bedürfnisse nicht Die erforderliche Eingriffstiefe in das Gebäude verursacht höhere Investitionskosten.

#### Szenario 4:

Mit einer Neubaulösung können die räumlichen Anforderungen vollumfänglich erfüllt werden. Die erforderlichen Investitionen werden durch die notwendigen Abbrucharbeiten, des kompletten Neubaus und der grösseren Eingriffstiefe in die Aussenanlage höher ausfallen

Fazit: Langfristiger Lösungsansatz – Gewährleistung eines dem heutigen Standard entsprechenden Neubaus.

#### Szenario 5:

Entwicklung einer neuen Standortstrategie und Verlegung der Kindergarteneinheiten auf die Schulanlage Hagen. Ersatzbau oder mögliche Aufstockung des bestehenden Dreifachkindergartens. Veräusserung des Grundstücks Kindergarten Chelleracher.

Fazit: Neuer schulbetrieblicher Ansatz – Nutzung der bestehenden Infrastruktur der Schulanlage Hagen – Ueberprüfung von Synergien. Langfristiger Lösungsansatz, welcher zukünftig eine flexiblere Nutzung des Schulraums in Illnau ermöglicht.

#### 4.13 Fazit Szenarien

Zu prüfende Szenarien

Die Szenarien 1 und 3 zeigen kurzfristige Lösungsansätze auf, welche jedoch den aktuellen Raumbedarf nicht abdecken vermögen. Aus der Beurteilung einer längerfristigen Lösungsfindung vermögen die beiden Varianten nicht gestellten Anforderungen nicht zu erfüllen und sollen nicht weiterverfolgt werden.

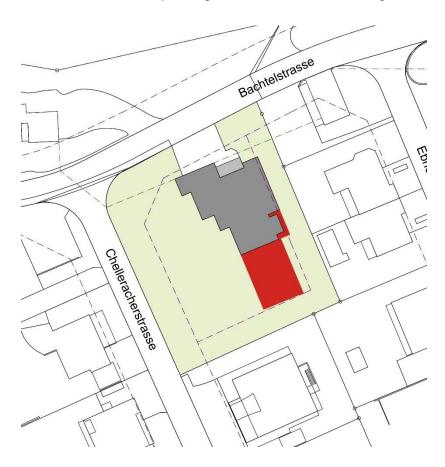
#### 4.2 Lösungsansätze

# 4.21 Sanierung und Erweiterung KiGa Chelleracher Szenario 2

Ansatz

Situation

Erweiterung des bestehenden Doppelkindergartens mittels eines Anbaus. Strukturelle Anpassungen durch innere bauliche Eingriffe.



Konzept

Das bestehende Gebäude erhält in Richtung Süden einen Anbau, der sich ins vorhandene Terrain einfügt.

Im Anbau werden ein neuer Kindergartenhaupt- und Gruppenraum platziert, wobei der Gruppenraum über den Hauptraum erschlossen ist. Als Verbindung zum Bestand wird die Gebäudeecke abgebrochen und eine Garderobe eingebaut.

Im bestehenden Bau gibt es Umbauten im Innenbereich. Der eine Hauptraum wird mit einer Wand in einen Gruppenraum und eine Küche unterteilt. Zum anderen bisherigen Hauptraum wird ein Durchbruch erstellt, so dass für die Kindergarteneinheit eine direkte Verbindung zwischen den Räumen besteht.

Die eine Garderobe wird vom Korridor räumlich abgetrennt und darin ein Raum für die Therapie geschaffen.

Die Material- und Geräteräume bleiben gleich.

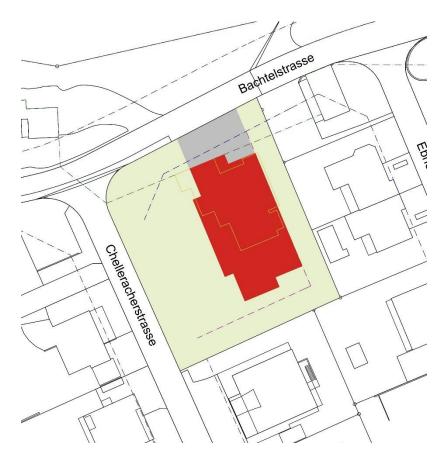
Der Aussenraum wird durch den Anbau im südlichen Teil verkleinert.

# 4.22 Neubau Doppelkindergarten Chelleracher Szenario 4

Ansatz

Abbruch des bestehenden Doppelkindergartens und Erstellung eines kompletten Neubaus.

Situation



Konzept

Das bestehende Gebäude wird inklusive des Schutzraumes komplett zurückgebaut.

Ein länglicher Neubau wird auf die östliche Grenzabstandslinie platziert, damit der Aussenraum Richtung Westen bestmöglich genutzt werden kann.

Der Zugang zum Doppelkindergarten bleibt von Norden her, gegenüberliegend ist der Zugang zum Aussenraum.

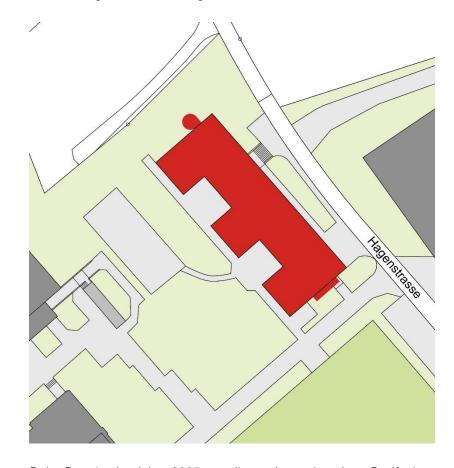
Der Neubau ist symmetrisch aufgebaut (Ost-West-Achse). Im Inneren verläuft ein Korridor längs durch das Gebäude. Der Längslinie entlang sind die Nebenräume (Nasszellen, Material, etc.), sowie an den Enden die Küche und der Therapieraum angeordnet. In der Mitte befinden sich die Garderobenbereiche. Davor gegen den Aussenraum kommen die Gruppenräume und je angrenzend die Haupträume zu liegen. Die Haupträume werden von zwei Seiten über Eck belichtet.

# 4.23 Verlegung KiGa Chelleracher auf die Schulanlage Hagen Szenario 5

Ansatz

Verlegung der Kindergartenanlage Chelleracher auf die Schulanlage Hagen. Aufstockung des bestehenden Dreifachkindergartens und Erweiterung der Aussenanlagen im Bereich der alten Turnhalle.

Situation



Konzept

Beim Bau des im Jahre 2005 erstellten, eingeschossigen Dreifachkindergartens wurde das statische Konzept so bemessen, dass eine spätere Aufstockung denkbar ist.

Im Erdgeschoss verläuft in Längsrichtung ein Korridor quer durch das Gebäude. An diesem sind die Garderoben und Nebenräume angeordnet. In Richtung des Aussenraumes sind die Haupträume in Querrichtung platziert. Diese Raumorganisation soll in Analogie für das Obergeschoss übernommen werden.

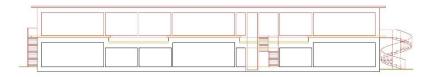
Zur Erschliessung wird der Aussengeräteraum im Erdgeschoss verkleinert und eine Innentreppe und ein Lift eingebaut. Die Treppe kommt direkt beim nördlichen Gebäudeeingang zu liegen.

Aufgrund der Gebäudelänge wird eine weitere Fluchttreppe aus dem Obergeschoss benötigt. Diese wird jeweils an der Stirnseite des Gebäudes platziert, einmal als Wendel- und einmal als einläufige Treppe. Die Aufgänge können gleichzeitig als Aussenzugang genutzt werden.

Insgesamt entsteht ein Gebäude für 5 bis 6 Kindergarteneinheiten, je nach Nutzung des einen Hauptraums als Therapie-, Küchen- oder Lehrpersonenbereich.

Im Aussenraum sind gewisse Anpassungen respektive Erweiterungen sinnvoll, um genügend Fläche für alle SuS anbieten zu können.

Längsschnitt



# 4.3 Gegenüberstellung Varianten

	Szenario 2	Szenario 4	Szenario 5	
	Standort Chelleracher	Standort Chelleracher	Standort Hagen	
Beschrieb				
Bestand	Sanierung	Abbruch	Verkauf	
Neubau	Anbauten	Neubau	Teilneubau Aufstockung KiGa SH Hagen	
Raumprogramm				
	2 Einheiten	2 Einheiten	2-3 Einheiten	
Umgebung				
Folgen	Reduktion Aussenraum	Reduktion Aussenraum / Neugestaltung	Instandsetzungsarbeiten Ev. zusätzlicher Spiel- platz	
Provisorium				
	1 Schuljahr	Min. 1 Schuljahr	2 Monate	
Gesetzliche Aspekte B	estand			
Brandschutz	Anpassungen sind not- wendig	Zu berücksichtigen in Planung	NEU: Aussenfluchttreppen	
Hindernis- Freiheit	Keine Massnahmen	Zu berücksichtigen in Planung	Auflage Lifteinbau muss geprüft werden	
Erdbeben- Sicherheit	Allfällige Nachbesserungen	Zu berücksichtigen in Planung	Allfällige Nachbesserungen	
		1		

# 4.4 Kennwerte

	Bestand	Szenario 2	Szenario 4	Szenario 5
Flächen				
Grundstücksfläche	1'827 m <sup>2</sup>	1'827 m2	1'827m2	
Gebäudefläche	276 m <sup>2</sup>	408 m <sup>2</sup>	469 m²	640 m <sup>2</sup>
Umgebung	1551 m <sup>2</sup>	1419 m <sup>2</sup>	1358 m <sup>2</sup>	Areal zu definie- ren
Volumen				
Neu		676 m <sup>3</sup>	1876 m <sup>3</sup>	2560 m <sup>3</sup>

#### 4.5 Grobkostenschätzung der Varianten

Gesamtkosten

BKP 1 bis 9, inkl. MwSt., exkl. Neugestaltung Aussenanlage Genauigkeit +/- 25%

	Szenario 2	Szenario 4	Szenario 5
Kosten	Fr. 2.3 Mio.	Fr. 2.9 Mio.	Fr. 3.6 Mio.

#### 4.6 Beurteilung Lösungsansätze

#### 4.6.1 Generelle Beurteilung Szenarien 2 und 5

Lösungsansatz Szenario 2 oder 5

Mit dem Szenario 2 können die Grundbedürfnisse der räumlichen Erweiterung erfüllt werden. Der Standort vermag die Schulwegdistanzen für den östlichen Ortsteil gering zu halten.

Für das Szenario 5 sprechen die Synergien mit den anderen Kindergarteneinheiten und der gesamten Schulanlage.

Beurteilung Szenarien durch Schule

Das Szenario mit der Aufstockung des Hagenkindergartens wäre von der Kindergarteneinteilung einfacher zu handhaben. Die Kinder von den äussersten Quartierstrassen wie Rütli- und Brandstrasse müssten mit dem Schulbus gefahren werden. Die Eltern aus diesen Quartieren wären könnten von dieser Lösung nicht begeistert sein.

Schulorganisatorisch hat der Zusammenzug der Kindergärten aber einige Vorteile. So ist die Zusammenarbeit im Kigateam besser gewährleistet und auch bei einer Notsituation kann auf mehr Unterstützung zugegriffen werden. Alle Zusatzangebote wären direkt verfügbar und ohne Schulbusorganisation möglich. Das Raumangebot mit drei Kindergarteneinheiten wäre noch entwicklungsfähiger.

Von den Lehrpersonen wird kritisch beleuchtet, dass es eine doppelstöckige Kindergarteneinheit gäbe, d.h. im oberen Stock ist der Bezug zum Aussenraum nicht gleich einfach gewährleistet wie bei einem pavillonartigen Bau. Auch der Aussenraum ist für 5 bis 6 Kindergärten eher knapp bemessen und müsste sicher mit Einbezug einer guten Gartengestaltung des Aussenraums hinter der «alten Turnhalle» ergänzt werden.

#### 4.6.2 Kriterien und Gesamtbeurteilung

Für eine vertiefte Beurteilung der betrieblichen und standortbezogenen Kriterien wurden im Rahmen eines Workshops mit Vertreterinnen der Schulbehörde und Lehrpersonen die breiten Einflussfaktoren diskutiert und festgelegt. Die Hauptaspekte galten der Frage

des Standortes, der Funktionalität, des Gesamtangebotes sowie einer Beurteilung der Realisierungsbedingungen.

Die Wertungen zeigen eine differenzierte Beurteilung der Kriterien seitens der Schulbehörden und der Lehrerschaft.

Die Schulbehörden favorisieren den Lösungsansatz SH Hagen (Szenario 5) – die Lehrpersonen werten die Weiterentwicklung Standort Areal Chelleracher (Szenario 2) wesentlich höher.

Dem Aspekt der Funktionalität wird gesamthaft die höchste Priorität zugesprochen – die beiden Standorte werden hinsichtlich Funktionalität jedoch sehr unterschiedlich beurteilt. Insbesondere die Schulbehörden befürworten hinsichtlich Funktionalität das Zusammenführen der Kindergartenanlagen als positive Entwicklung für die Schule Illnau.

Bessere Standortbedingungen werden gesamthaft dem Areal Chelleracher zugesprochen.

- -> Beurteilung Schule Szenario 2
- -> Beurteilung Behörden Szenario 5

#### 5. Grobkostenschätzung

Die Grobkosten basieren auf einer volumetrischen Berechnung. Die Kostengrundlagen wurden aufgrund von Erfahrungszahlen ermittelt. Grobkostenschätzung +/- 25%.

In den Kosten nicht enthalten sind Kosten für Provisorien, Altlastensanierungen, Neugestaltung Aussenraum, Mobiliarersatz, Bauherrenleistungen und Projektreserve.

#### Sanierung und Erweiterung KiGa Chelleracher

Grobkostenschätzung nach Baukostenplan (BKP)

BKP 0 Grundstück / Vorarbeiten	Fr.	0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	100'000
BKP 2 Gebäude	Fr.	1′500′000
BKP 4 Umgebungsarbeiten	Fr.	300'000
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	150'000
BKP 9 Ausstattung	Fr.	0
Mehrwertsteuer	Fr.	230'000

Total Szenario 2 (inkl. MwSt.) Fr. 2'300'000.-

#### Aufstockung KiGa Hagen

Grobkostenschätzung nach Baukostenplan (BKP)

BKP 0 Grundstück / Vorarbeiten	Fr.	0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	220'000
BKP 2 Gebäude	Fr.	2′500′000
BKP 4 Umgebungsarbeiten	Fr.	300'000
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	250'000
BKP 9 Ausstattung	Fr.	0
Mehrwertsteuer	Fr.	330'000

Total Szenario 5 (inkl. MwSt.) Fr. 3'600'000.-

# 6. Empfehlung weiteres Vorgehen

#### 6.1 Weiterer Prozessablauf

Vorgehensschritte Der Zeitpunkt für den Bedarf definiert die weitere Termin- und Fi-

nanzplanung.

Die bereinigte Aufgabenstellung und Raumbestellung definiert den Genehmigungsprozesse mit den entsprechenden zeitlichen Fristen

und die Finanzplanung.

Standortevaluation Die definitive Evaluation der zukünftigen Ausrichtung der Schul-

standorte (Kindergarten) soll in der nächsten Phase im Kontext mit der Schulraumplanung vertieft diskutiert und definiert werden.

Projektschritte Aufgrund der Gesamtbeurteilung aller Kriterien können die definitive

Aufgabenstellung formuliert und die entsprechenden Planungs-

schritte festgelegt werden.

#### 6.2 Generelle Terminplanung

Prozessablauf:	Sanierung und Erweite- rung Chelleracher	Neubau Chelleracher / Aufstockung Hagen
Grundsatzdiskussion Schulraumplanung Stadtrat	September 2020	September 2020
Genehmigung Planungskredit Stadtrat	November 2020	November 2020
Genehmigung Planungskredit GGR	April 2021	April 2021
Durchführung WW / Submissionsverfahren	Mai bis Dezember 2021	Mai bis Dezember 2021
Genehmigung Submissionsergebnis Stadtrat	Januar 2022	
Genehmigung Projektierungskredit Stadtrat		Januar 2022
Genehmigung Projektierungskredit GGR		Mai 2022
Auftragserteilung Planungsteam	Februar 2022	Mai 2022
Projektbearbeitung bis Bauprojekt / KV	Februar 2023	Mai 2023
Genehmigung Bauprojekt / KV durch Stadtrat	März 2023	Juni 2023
Genehmigung Objektkredit GGR	September 2023	Oktober 2023
Genehmigung durch Stimmbürger		März 2024
Ausführungsplanung	bis August 2024	bis März 2025
Realisierung	ab September 2024	ab April 2025
Fertigstellung		Juli 2026

#### 6.3 Finanzplanung

Die Basis für die Finanzplanung basiert auf dem Szenario 2 Ausbau und Erweiterung KiGa Chelleracher. Für den vorstehenden Prozessablauf ist von folgendem Finanzbedarf pro Jahr auszugehen:

2020	Fr.	20'000
2021	Fr.	150'000
2022	Fr.	180'000
2023	Fr.	100'000
2024	Fr.	200'000
2025	Fr.	1'200'000
2026	Fr.	1′000′000
2027	Fr.	150'000

#### 6.4 Schlussfolgerungen

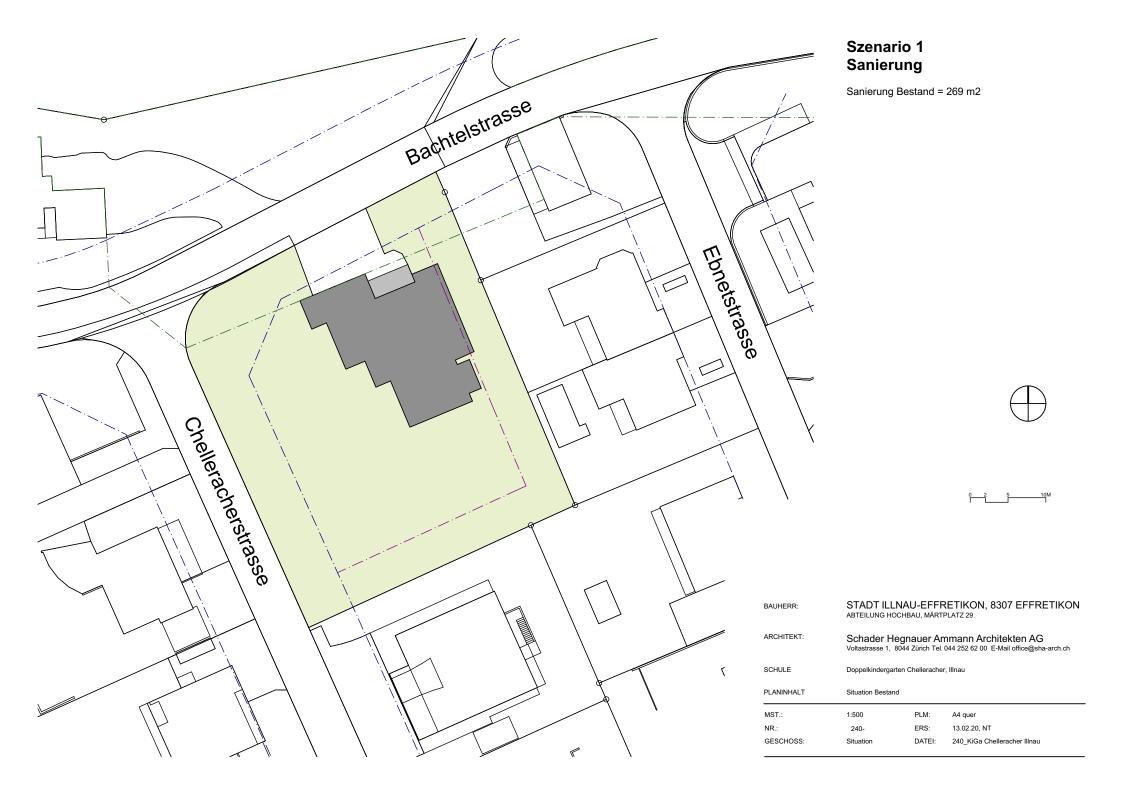
Die Analyse der Aufgabe und die erarbeiteten Studien zeigen auf, dass die Zielsetzungen mittels verschiedenen Lösungsansätzen in unterschiedlichem Flächen- und Ausbaustandard umsetzbar sind. Der favorisierten Lösungsansätze, Szenario 2 und 5, werden nach der Gesamtbeurteilung der Kriterien seitens der Schulbehörden und Lehrpersonen unterschiedlich beurteilt.

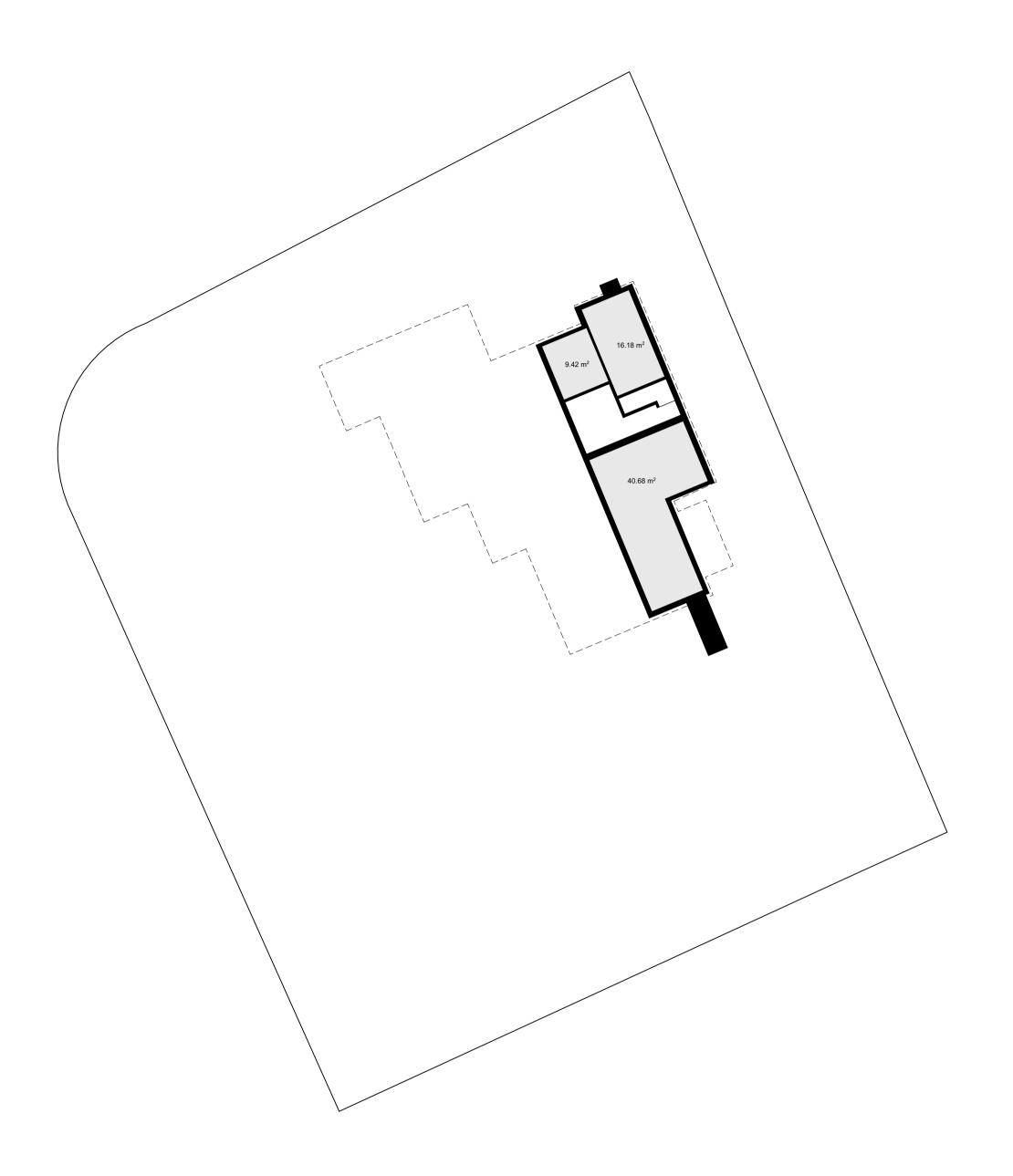
Im Rahmen der gesamten Schulraumplanung ist die Lagedefinition im Kontext der generellen Ausrichtung der Kindergarteneinheiten zu analysieren und zu definieren.

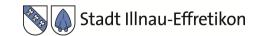
Prioritär für die weiteren Planungsschritte gilt es die Standortfrage zu evaluieren. Im Weiteren sind allfällige Massnahmen und Eingriffstiefe im Aussenbereich für beide Szenarien zu definieren und in die Planung einfliessen zu lassen.

# 7. Anhang

# 7.1 Pläne







STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29 BAUHERR:

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

Doppelkindergarten Chelleracher, Illnau SCHULE

Grundriss Bestand

PLANINHALT

MST.: ERS: 06.03.20, nt NR.: 240-GESCHOSS: UG DATEI: 240\_KiGa Chelleracher Illnau



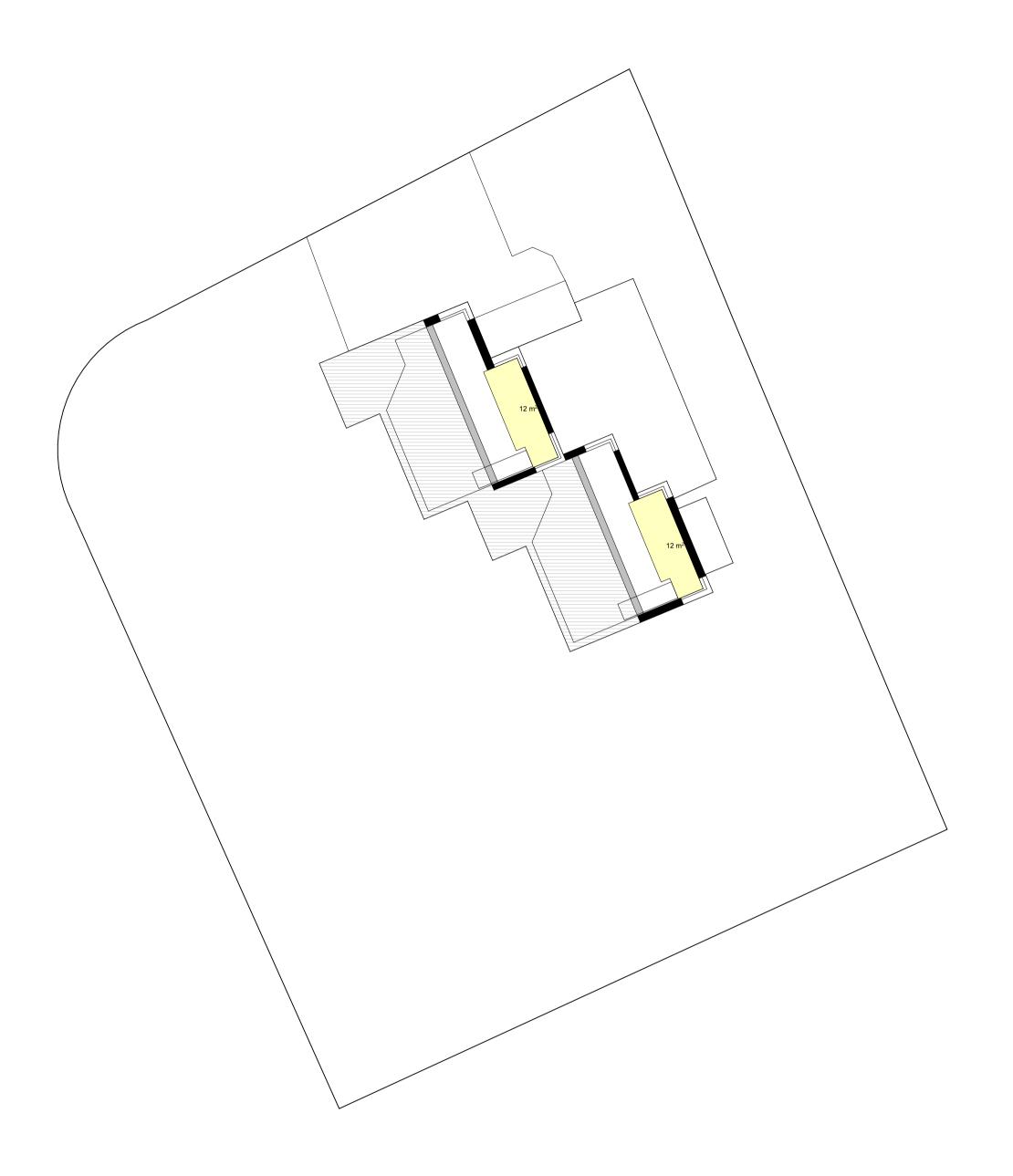


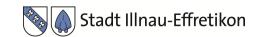
STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29 BAUHERR:

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

Doppelkindergarten Chelleracher, Illnau SCHULE

PLANINHALT Grundriss Bestand MST.: ERS: NR.: 240-13.02.20, nt GESCHOSS: EG DATEI: 240\_KiGa Chelleracher Illnau





DATEI: 240\_KiGa Chelleracher Illnau

STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29 BAUHERR:

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

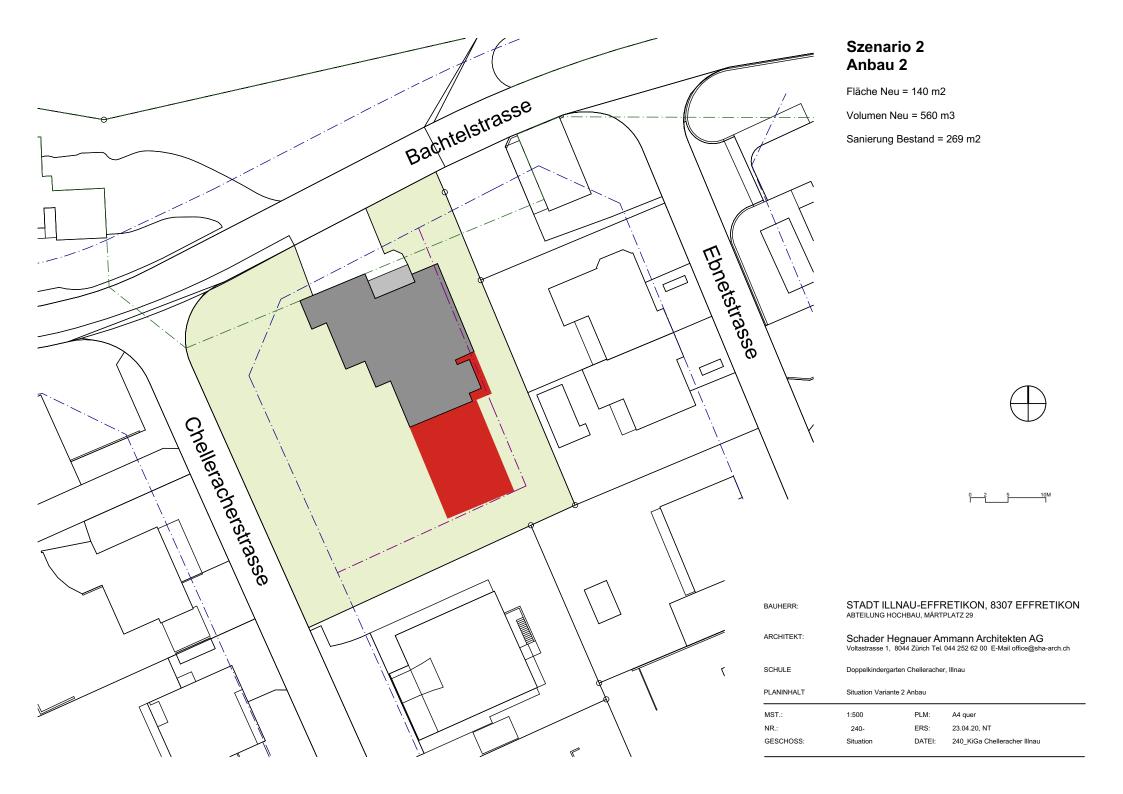
Doppelkindergarten Chelleracher, Illnau

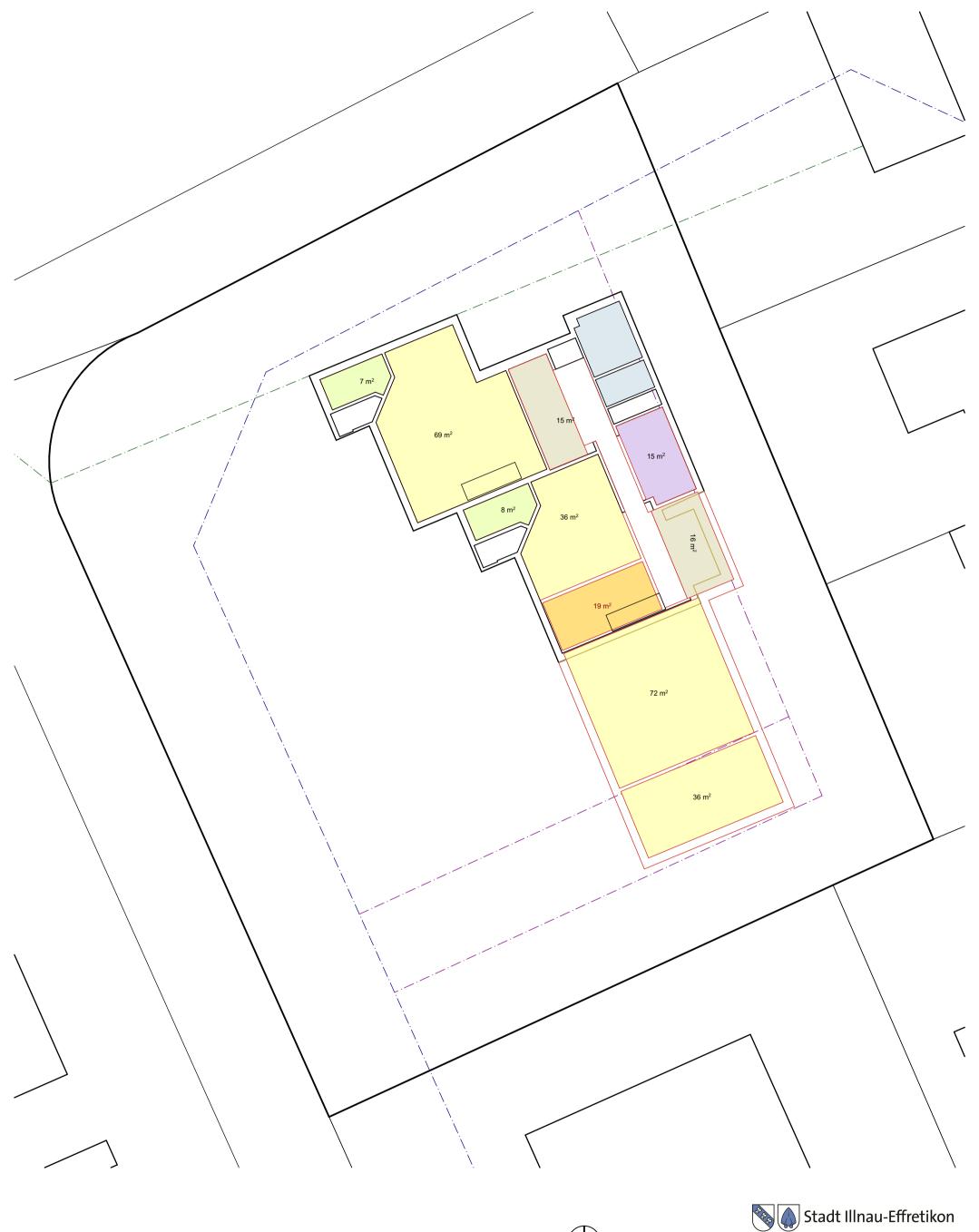
OG

SCHULE

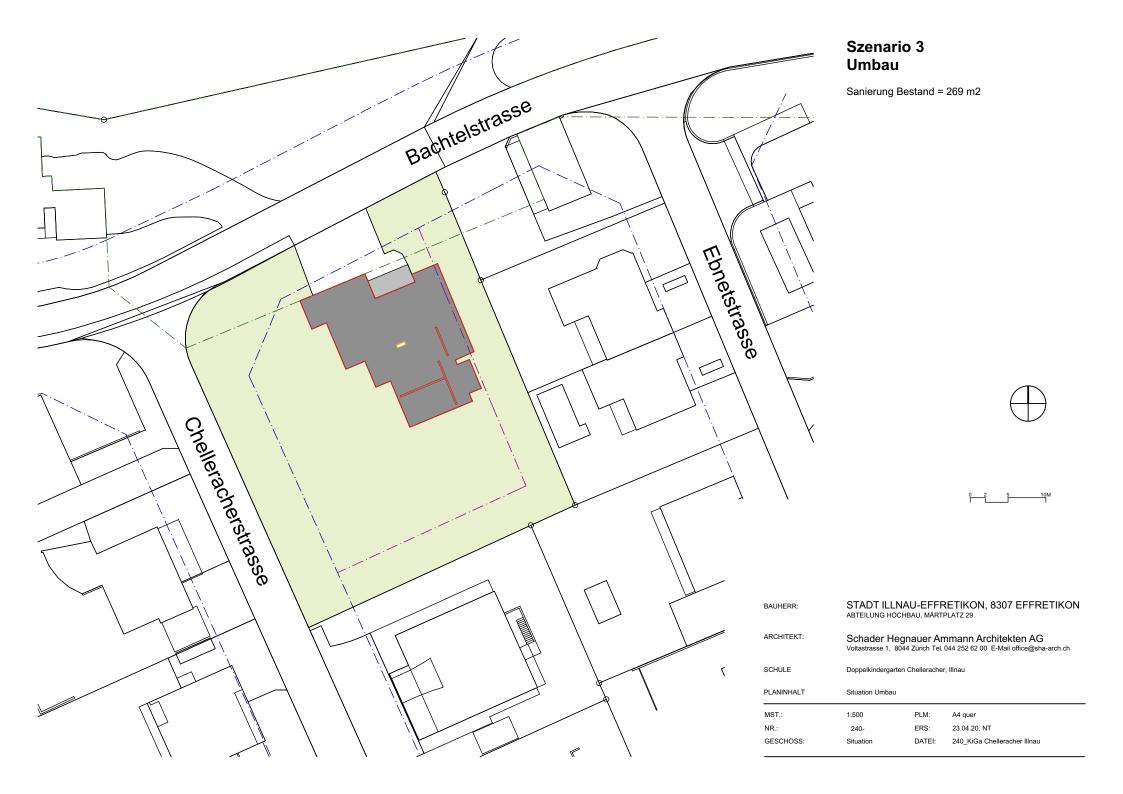
GESCHOSS:

PLANINHALT Grundriss Bestand MST.: ERS: 06.03.20, nt NR.: 240-

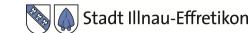












ERS: 14.04.20, nt

DATEI: 240\_KiGa Chelleracher Illnau

BAUHERR: STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

SCHULE Doppelkindergarten Chelleracher, Illnau

PLANINHALT Grundriss Umbau

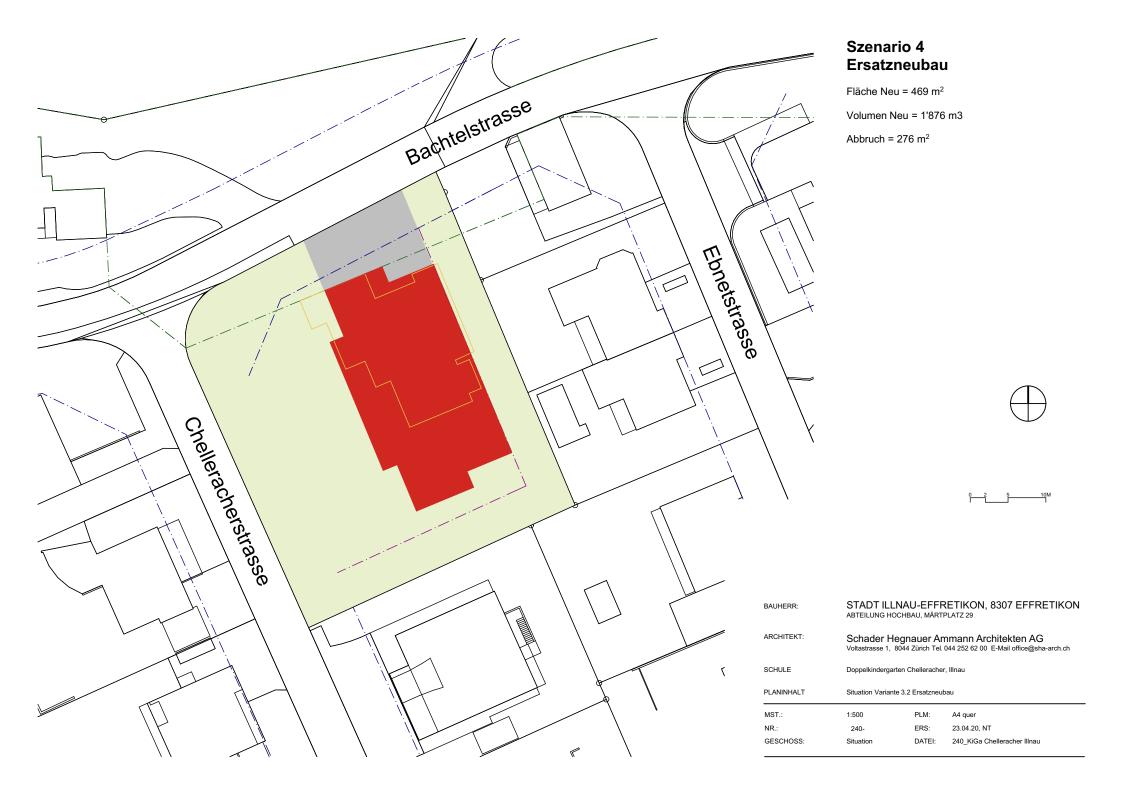
240-

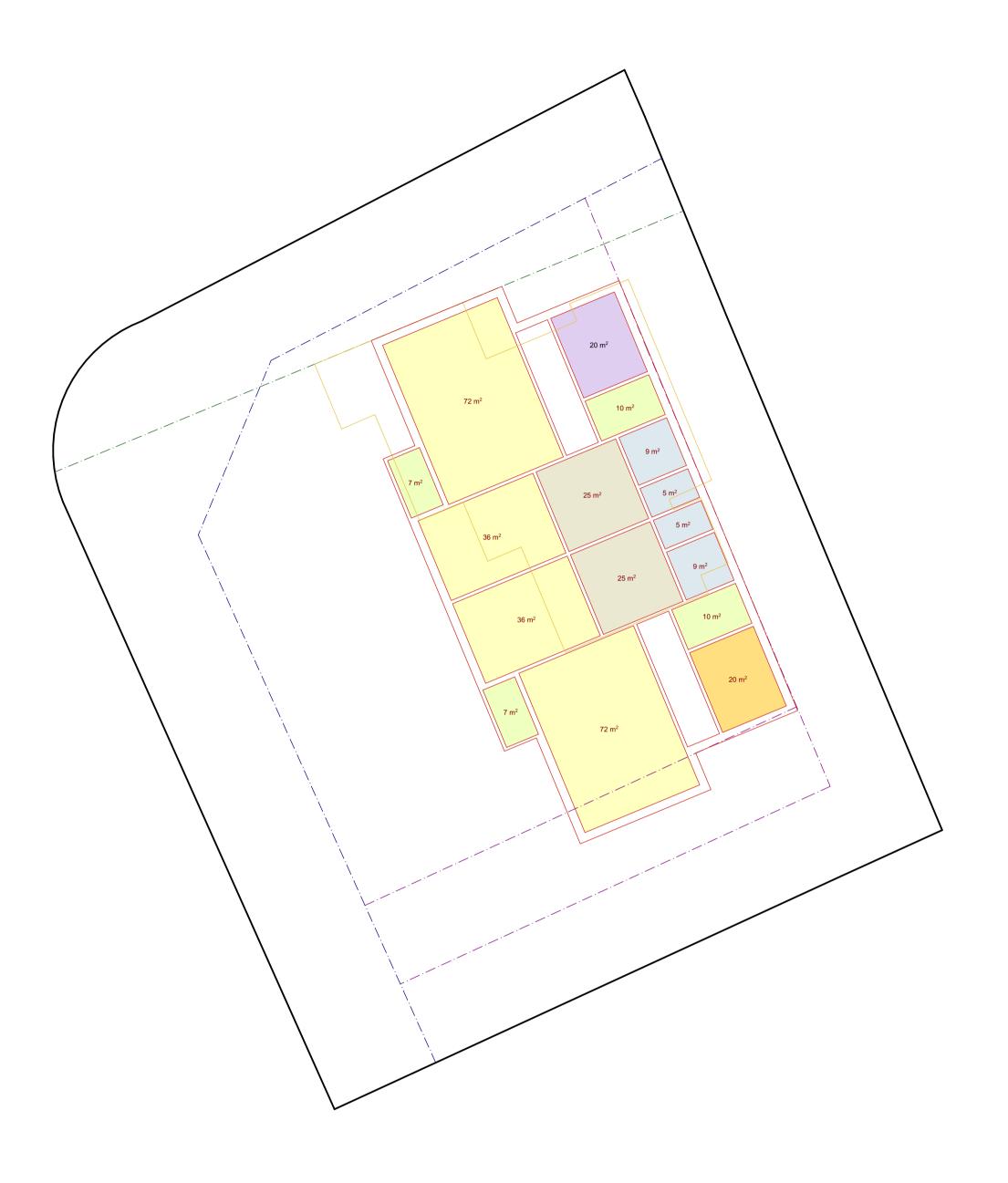
EG

MST.:

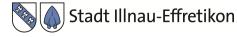
GESCHOSS:

NR.:







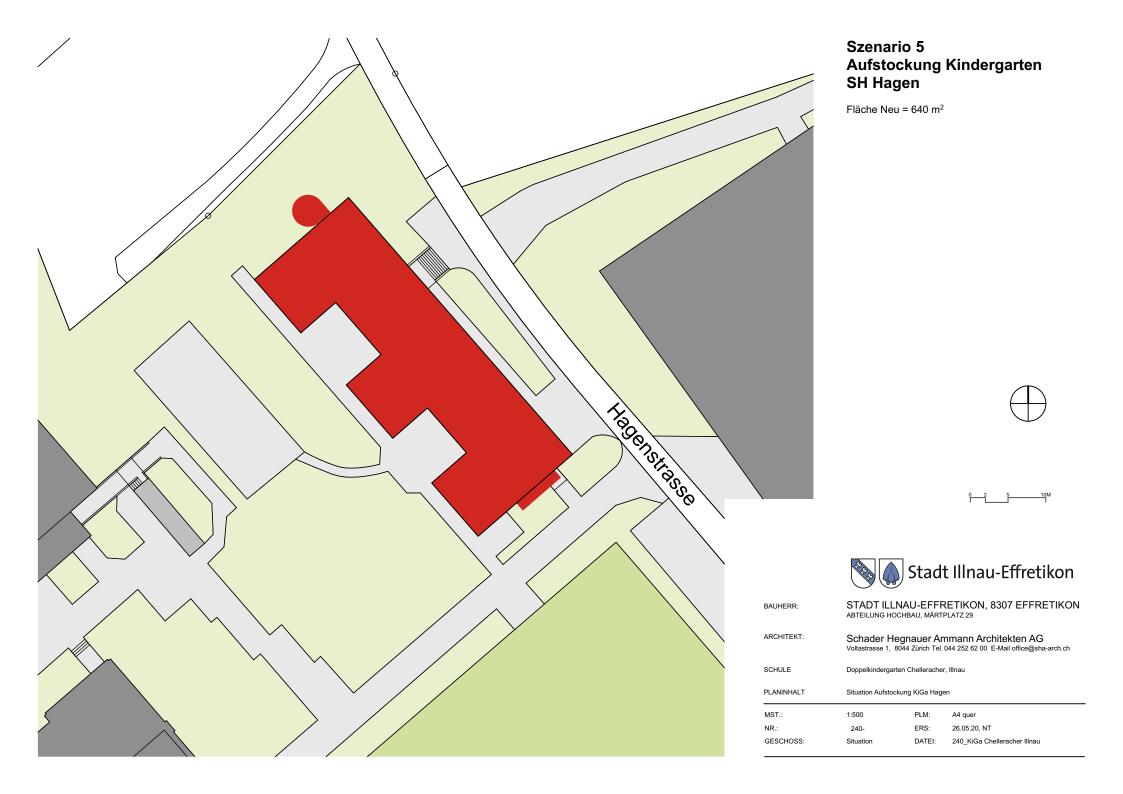


BAUHERR: STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

SCHULE Doppelkindergarten Chelleracher, Illnau
PLANINHALT Grundriss Neubau Doppel-KiGa V2

MST.: 1:200 PLM: A3 hoch
NR.: 240- ERS: 23.04.20, nt
GESCHOSS: EG DATEI: 240\_KiGa Chelleracher Illnau

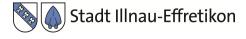












STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29 BAUHERR:

Doppelkindergarten Chelleracher, Illnau

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

PLANINHALT Aufstockung Kindergarten Hagen V1

SCHULE

MST.: ERS: 26.05.20, nt NR.: 240-GESCHOSS: OG DATEI: 240\_KiGa Chelleracher Illnau

