

# Schulraumentwicklung Hausen am Albis

Gesamtentwicklungskonzept

**Kunde**

Gemeinde Hausen am Albis  
Zugerstrasse 10  
8915 Hausen am Albis

**Datum**

12. März 2015



## **Impressum**

---

### **Datum**

12. März 2015

---

### **Bericht-Nr.**

5533.100\_Vs.2

---

### **Verfasst von**

RUA

---

Basler & Hofmann AG  
Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395  
Postfach  
CH-8032 Zürich  
T +41 44 387 11 22  
F +41 44 387 11 00

Bachweg 1  
Postfach  
CH-8133 Esslingen  
T +41 44 387 15 22  
F +41 44 387 15 00

---

### **Verteiler**

---

Gemeinde Hausen am Albis

# Inhaltsverzeichnis

---

|           |                                                                                             |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung</b>                                                                           | <b>1</b>  |
| 1.1       | Ausgangslage                                                                                | 1         |
| 1.2       | Vorgehensweise                                                                              | 2         |
| 1.3       | Inhalt der Phase II                                                                         | 2         |
| 1.4       | Übersicht Schulanlagen                                                                      | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Gesamtentwicklungskonzept</b>                                                            | <b>5</b>  |
| 2.1       | Kernresultate Quantitative Analyse nach „Paedagogicus“ und<br>Gebäudezustand nach „Stratus“ | 5         |
| 2.2       | Kernresultate Schülerprognosen                                                              | 6         |
| 2.3       | Räumliches Betriebskonzept                                                                  | 8         |
| 2.4       | Gesamtentwicklungskonzept                                                                   | 10        |
| 2.5       | Multiprojektplan                                                                            | 12        |
| 2.6       | Schätzung Finanzbedarf                                                                      | 13        |
| <b>3.</b> | <b>Teilprojekte</b>                                                                         | <b>15</b> |
| 3.1       | Schulanlage Ebertswil                                                                       | 15        |
| 3.2       | Schulanlage Hausen am Albis                                                                 | 20        |
| 3.3       | Kindergarten Bifang                                                                         | 25        |
| 3.4       | Doppeltturnhalle                                                                            | 27        |
| 3.5       | Weitere Themen                                                                              | 28        |
| 3.5.1     | Tagesstruktur                                                                               | 28        |
| 3.5.2     | Förderangebot                                                                               | 29        |
| 3.5.3     | Musikschule                                                                                 | 30        |
| 3.5.4     | Bibliothek                                                                                  | 30        |
| <b>4.</b> | <b>Rahmenbedingungen</b>                                                                    | <b>31</b> |
| 4.1       | Baurecht                                                                                    | 31        |
| 4.2       | Denkmalpflege                                                                               | 34        |
| <b>5.</b> | <b>Weiteres Vorgehen</b>                                                                    | <b>36</b> |

## Anhang

## Anhang

### **1 Gesamtentwicklungskonzept**

Grafik und Multiprojektplan

### **2 Richtraumprogramme**

Kindergarten und Primarschule Hausen und Ebertswil

### **3 Schulanlage Ebertswil**

Flächennachweise Varianten Kindergarten Ebertswil

### **4 Schulanlage Hausen**

Flächennachweise Varianten Primarschule Hausen

Nutzwertanalyse Variantenvergleich

### **5 Kindergarten Bifang**

Flächennachweise Varianten Kindergarten Bifang

### **6 Sporthallenangebot**

Flächennachweise Varianten Turnhalle

### **7 Schätzung des Finanzbedarfs**

Varianten Kindergarten Ebertswil

Varianten Primarschule Hausen

Varianten Kindergarten Bifang

Varianten Turnhalle



## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

#### Analysephase (Phase I)

Für die Entwicklung einer nachhaltigen Schulraumstrategie hat Basler & Hofmann von der Gemeinde Hausen am Albis den Auftrag erhalten, in einer ersten Phase den bestehenden Schulraum bezüglich des baulichen Zustands und der pädagogisch-funktionalen Qualitäten und Defizite zu analysieren. Im Zusammenhang mit der Gemeindeentwicklung wurden zudem die mutmasslichen Schülerzahlen errechnet. Die daraus resultierenden Berichte „Schulraumentwicklung Hausen am Albis – Zusammenfassung der Analysephase“ vom 27. Juni 2014 und „Unterhaltsbedarf Gebäude“ vom 08. Mai 2014 machen Aussagen zum bestehenden Raumangebot der Schule, zum Instandsetzungsbedarf der Gebäude sowie zu den Schülerzahlen. Die beiden Berichte dienen als Grundlage für die Ausarbeitung der Strategischen Planung (Phase II) und für die Erarbeitung einer übergeordneten Immobilienstrategie, welche in Form eines Gesamtentwicklungskonzeptes in diesem Bericht erläutert wird.

#### Anstehende Veränderungen

Zu Beginn des Schuljahres 2010/11 haben sich die politische Gemeinde Hausen am Albis und die Primarschulgemeinde zu einer Einheitsgemeinde zusammengeslossen. Seither wird angestrebt, Synergien in den Bereichen Liegenschaften, Finanzen und Personal besser zu nutzen. Neben den politischen Veränderungen stellt die Bereitstellung des entsprechenden Schulraumangebotes eine grosse Herausforderung dar. Aufgrund der prognostizierten Wohnbautätigkeit wird für das Gemeindegebiet erwartet, dass die Anzahl Schülerinnen und Schüler auf Stufe Kindergarten und Primarschule zunehmen wird. Gleichzeitig befinden sich einige der bestehenden Schulgebäude bereits heute an ihren Kapazitätsgrenzen. Für den Ortsteil Ebertswil besteht zudem Handlungsbedarf hinsichtlich der Bausubstanz der Schulgebäude. Im Zusammenhang mit den Ergebnissen aus der Schülerfortschreibung unter Einbezug der Wohnbautätigkeit und der Bevölkerungsentwicklung müssen für beide Schulanlagen in Hausen und Ebertswil Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten für die Kindergärten und Primarschulen geprüft werden. Aufgrund der Überschreitung der Klassengrössen müssen für den Kindergarten und die Primarschule in Ebertswil Massnahmen für Provisorien aufgezeigt werden. Der Bedarf an Betreuungsplätzen soll in die Betrachtung miteinbezogen werden. Neben den funktionalen und betrieblichen Aspekten müssen Abklärungen betreffend Baurecht, Erschliessung und Aussenraum vorgenommen werden. Im Rahmen der vorliegenden Studie werden 2 Primar- und 3 Kindergartenstandorte mit gesamthaft rund 330 Kindern analysiert. Die Sekundarschule Weid ist nicht Bestandteil der vorliegenden Schulraumentwicklung.

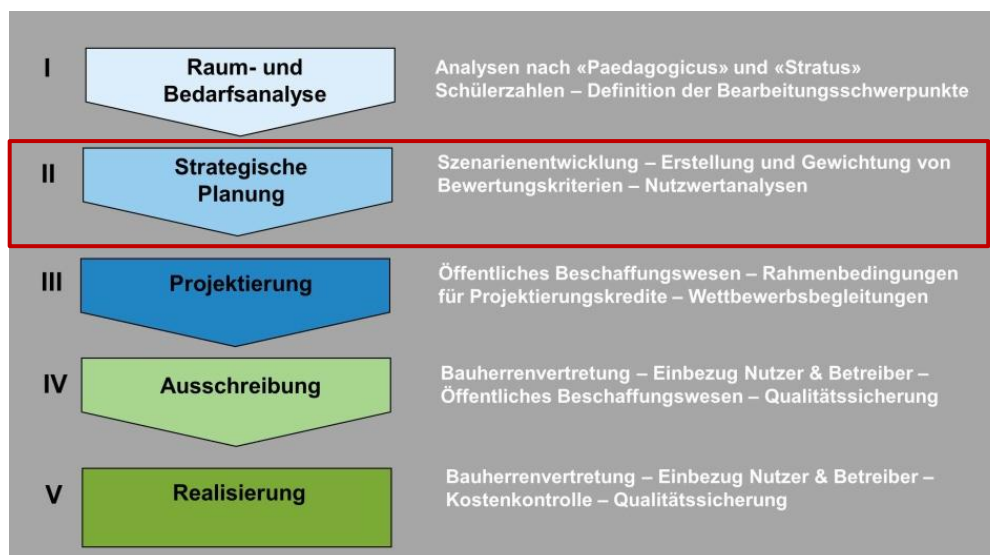
#### Ziel und Aufgabe

Als Fachexperte soll Basler & Hofmann ein Gesamtentwicklungskonzept erarbeiten, welches die pädagogischen und baulichen Massnahmen miteinander verknüpft. Ziel ist es, eine fundierte Planungsgrundlage zu schaffen, so dass der notwendige Schulraum am richtigen Ort und zur richtigen Zeit erstellt werden kann. In diesem künftigen Raumbedarf sollen die prognostizierten Schülerzahlen unter Einbezug der Wohnbautätigkeit berücksichtigt werden. Im Gesamtentwicklungskonzept werden die möglichen Varianten mit dem geschätzten Investitionsvolumen aufgezeigt und eine Bestvariante empfohlen.

## 1.2 Vorgehensweise

Prozess

Basler & Hofmann unterteilt die Schulraumentwicklung in fünf Phasen. Mit Abschluss der Phase II liegt eine übergeordnete Immobilienstrategie vor. Auf Grundlage des Gesamtentwicklungskonzeptes können dann in weiteren Schritten die einzelnen Teilprojekte gestaffelt ausgelöst werden (Phasen III-V). Im vorliegenden Bericht werden die wichtigsten Erkenntnisse der Phase I zusammengefasst. Prioritär wird aber das Gesamtentwicklungskonzept mit den entsprechenden Teilprojekten aus der Strategischen Planung erläutert.



### Schulraumentwicklung Basler & Hofmann

Fünf Phasen

Begleitgruppe

Für die spätere Akzeptanz des Gesamtentwicklungskonzeptes ist entscheidend, dass die relevanten Bedürfnisse von Politik, Lehrerschaft, Hauswartung, Vereinen und Stimmvolk möglichst früh im Entwicklungsprozess Berücksichtigung finden. Die in der Phase I konstituierte Begleitgruppe wirkt auch im Prozess der Phase II mit. Dabei werden die Teilprojekte des Gesamtentwicklungskonzeptes in einem partizipativen Prozess erarbeitet und die Beurteilungskriterien für die Nutzwertanalyse definiert.

## 1.3 Inhalt der Phase II

Inhalt

Inhalt der Strategischen Planung ist die Definition von Teilprojekten, welche zusammengesetzt das Gesamtentwicklungskonzept bilden. In einem partizipativen Prozess werden bauliche und planerische Massnahmen evaluiert. Für die Primarschulanlagen in Hausen am Albis und Ebertswil sollen räumliche Betriebskonzepte erarbeitet werden. Neben Optimierungsmassnahmen werden auch notwendige Raumprogramme für allfällige Erweiterungsbauten definiert. Um auf die anstehenden Veränderungen infolge der Wohnbautätigkeit reagieren zu können, soll eine Wachstumsstrategie aufgezeigt werden, mit welcher der Flächenbedarf für die zu erwartenden Klassen abgedeckt werden kann. Bei den Teilprojekten werden mögliche Etappierungsprojekte bereits in der Projektdefinition festgehalten. Für jedes Teilprojekt werden folgende Angaben erarbeitet:

- \_ Projektdefinition unter Einbezug der Resultate der Phase I
- \_ Optimierungsmassnahmen anhand von Nutzungsplänen
- \_ Prüfung möglicher Erweiterungsbauten
- \_ Schätzung des Finanzbedarfs (Kostengenauigkeit  $\pm 30\%$ )
- \_ Bestgeeigneter Zeitpunkt der Planung und der Realisierung aus Sicht der betrieblichen Anforderungen und des Instandsetzungsbedarfs

#### 1.4 Übersicht Schulanlagen

Übersichtsplan Ortsteile

Die nachfolgende Grafik zeigt eine Übersicht der Schulanlagen, Kindergärten und Tagesstrukturen in Hausen am Albis und Ebertswil, welche in der Ausarbeitung der Strategischen Planung berücksichtigt werden.



##### Situation

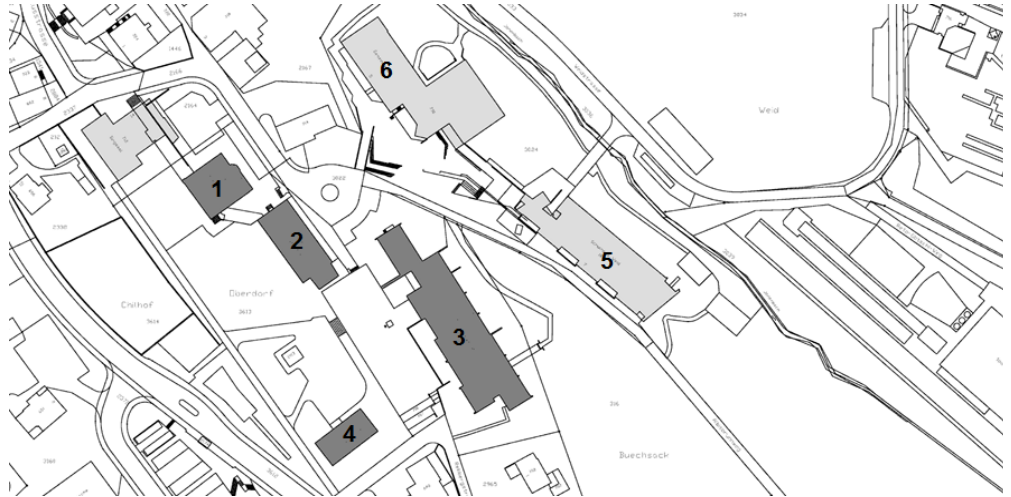
Ortsteile Hausen am Albis und Ebertswil

##### Legende

- |   |                                           |   |                         |
|---|-------------------------------------------|---|-------------------------|
| 1 | Primarschule, Hausen am Albis             | 5 | Primarschule, Ebertswil |
| 2 | Kindergarten Bifang, Hausen am Albis      | 6 | Kindergarten, Ebertswil |
| 3 | Kindergarten Gomweg I+II, Hausen am Albis |   |                         |
| 4 | Tagesstruktur Villa Via, Hausen am Albis  |   |                         |

## Situation Hausen

Die Schulanlage Hausen am Albis umfasst neben der Primarschule mit dem Hauptgebäude, dem Gebäude der alten Sekundarschule, der alten Turnhalle und dem Pavillon für die Schulverwaltung auch die Gebäude der Sekundarschule Weid. Das Hauptgebäude der Primarschule wurde 1958 von Architekt Rudolf Küenzi als Massivbau mit Sichtmauerwerk erbaut und 1970 mit weiteren Klassenzimmern und Luftschutzräumen erweitert. Das Gebäude der alten Sekundarschule wurde 1916/17 in Massivbau mit steilem Satteldach nach den Plänen der Architekten Knell und Hässig errichtet. Die angrenzende alte Turnhalle stammt aus dem Jahr 1937, während der Schulpavillon 1988 als Ergänzungsbau erbaut wurde.

**Situation**

Schulanlage Hausen am Albis

- |   |                           |   |                                      |
|---|---------------------------|---|--------------------------------------|
| 1 | Alte Sekundarschule       | 4 | Schulpavillon                        |
| 2 | Alte Turnhalle            | 5 | Sekundarschule Weid II               |
| 3 | Hauptgebäude Primarschule | 6 | Sekundarschule Weid I / Gemeindesaal |

## Situation Ebertswil

Die Schulanlage in Ebertswil besteht aus dem 1880 erbauten Primarschulhaus Ebertswil, dem nahe gelegenen Postlokal sowie dem 1965 errichteten Pavillon. 1985 erfolgte der Umbau eines Ladenlokals in einen Kindergarten.

**Situation**

Schulanlage Ebertswil

- |   |                        |   |                                |
|---|------------------------|---|--------------------------------|
| 1 | Postlokal              | 3 | Kindergartenpavillon Ebertswil |
| 2 | Primarschule Ebertswil |   |                                |



2. Gesamtentwicklungskonzept

2.1 Kernresultate Quantitative Analyse nach „Paedagogicus“ und Gebäudezustand nach „Stratus“

Gebäudelandkarte

Die Kernresultate der quantitativen Analyse nach „Paedagogicus“ und der Bauzustandsanalyse nach „Stratus“ sind in einer Gebäudelandkarte für die Schulanlagen in Hausen am Albis und Ebertswil komprimiert dargestellt worden. Die Angaben zur Bewertung haben folgende Bedeutung:

- Quant.

Abweichungen des Flächenangebotes zum Zeitpunkt der Begehung im Februar 2014 (= Ist-Zustand) gegenüber dem Richtraumprogramm (= Soll-Zustand) in Prozent
- Stratus

Prognostizierter Gebäudezustand 2020 ohne Instandsetzungs-massnahmen gemäss Z/N-Wert Stratus (Zustands- zu Neuwert)
- Klassen

Im Auswertungsjahr 2013/14 zum Zeitpunkt der Begehung x Klassen -> gemäss Schülerprognosen y Klassen bis SJ 2028 einzuplanen

Ampelsystem

- Die Beurteilung wird in der Gebäudelandkarte anhand eines Ampelsystems farblich dargestellt. Folgende Auflistung erläutert die Bedeutung des Ampelsystems:
- dunkelgrün

hellgrün

orange

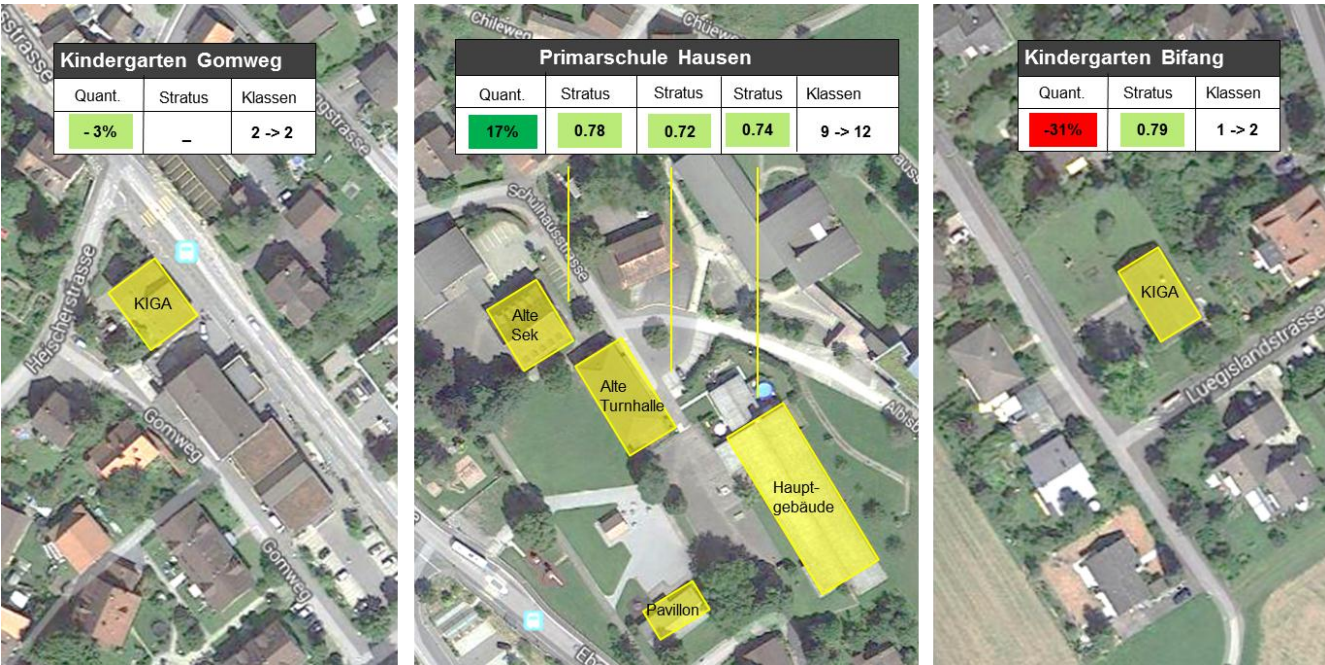
rot

Quant.: Flächenüberschuss / Stratus: sehr guter baulicher Zustand

Quant.: gutes Flächenangebot / Stratus: mittlerer baulicher Zustand

Quant.: akzeptables Flächenangebot / Stratus: schlechter Zustand

Quant.: Flächendefizit / Stratus: sehr schlechter baulicher Zustand -> Handlungsbedarf dringend erforderlich



Gebäudelandkarte Hausen am Albis



Gebäudelandkarte Ebertswil

## Zusammenfassung

In der Auswertung nach „Paedagogicus“ wird ersichtlich, dass der Raumbedarf für das Schuljahr 2013/14 für beide Primarschulen abgedeckt werden konnte. Allerdings sind keine Reserveflächen für zusätzliche Klassen vorhanden. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit der prognostizierten Zunahme von Klassen problematisch. Für die Kindergärten Bifang und Ebertswil wird in der Auswertung ein beträchtliches Flächendefizit ausgewiesen. Der Doppelkindergarten Gomweg weist ein gutes Flächenangebot auf. Die Auswertung nach „Stratus“ zeigt, dass sich die Gebäude mehrheitlich in einem guten baulichen Zustand befinden. Eine Ausnahme bildet das Primarschulhaus in Ebertswil. Bei diesem Gebäude liegt ein hoher Instandsetzungsbedarf vor und es müssen strategische Entscheide getroffen werden. Mit Abschluss der Phase I hat Basler & Hofmann empfohlen, ein Gutachten für die Erdbebensicherheit erstellen zu lassen. Da derzeit kein konkretes Bauvorhaben für das Primarschulhaus geplant ist, wird auf ein entsprechendes Gutachten zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Für die Beobachtung der Risse im Untergeschoss ist das Ingenieurbüro Emch+Berger WSB AG beauftragt worden.

## 2.2 Kernresultate Schülerprognosen

## Kantonale Vorgaben

Der Kanton Zürich hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der obligatorischen Schule (HarmoS-Konkordat) am 31. November 2008 beschlossen. Der zweijährige Besuch des Kindergartens gefolgt von 9 Jahren Volksschule ist somit obligatorisch. Das HarmoS-Konkordat sieht vor, den Stichtag der Einschulung auf den 31. Juli zu vereinheitlichen. Für die Gemeinde Hausen am Albis wird diese Vorgabe mit einer halbmonatlichen Stichtagverschiebung bis zu Beginn des Schuljahres 2019/20 umgesetzt. Die Stichtagverschiebung ist in der Schülerfortschreibung und in der Berechnung der prognostizierten Anzahl Klassen berücksichtigt worden.

## Grundlagen

Als Grundlagendaten für die Berechnung der Schülerfortschreibung dienen die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung gemäss dem Statistischen Amt des Kantons Zürich, Stand April 2014. Für das Bevölkerungswachstum sind zwei Annahmen untersucht worden: Das Szenario ‚moderat‘ geht von einem moderaten Wachstum von 1 % aus, während das Szenario ‚hoch‘ mit einer Wachstumsrate von 1.5 % berechnet wird. Die Zeitdauer wird auf 15 Jahre festgelegt und stellt demnach den Zeitraum von 2013 bis 2028 dar. Da in der Gemeinde Hausen am Albis in den nächsten Jahren eine grosse Wohnbautätigkeit zu erwarten ist, hat Basler & Hofmann eine separate Betrachtung über einen Zeitraum von 5 Jahren (2013 – 2018) durchgeführt. Mit einer angenommenen Wachstumsrate von 5 % ist die Anzahl zu erwartender Klassen plausibilisiert worden.

## Schülerprognosen unter Berücksichtigung der Wohnbautätigkeit

Basierend auf der Auswertung der Schülerfortschreibung und der Wohnbautätigkeit werden zusammenfassend folgende Anzahl Klassen prognostiziert:

| Stufe | Standort  | SJ<br>2014/15                       | SJ<br>2015/16                       | SJ<br>2017/18                             | Prognose<br>2028<br>moderat        | Prognose<br>2028<br>hoch           |
|-------|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| KIGA  | Hausen    | 3                                   | 3                                   | 3 - 3.5                                   | 4                                  | 4                                  |
|       | Ebertswil | 1                                   | 1.5                                 | 1.5                                       | 1.5                                | 2                                  |
| PS    | Hausen    | 9.5<br>(1.- 6. PS)<br>Teilweise MJK | 9.5<br>(1.- 6. PS)<br>Teilweise MJK | 10 - 10.5<br>(1.- 6. PS)<br>Teilweise MJK | 11<br>(1.- 6. PS)<br>Teilweise MJK | 12<br>(1.- 6. PS)<br>Teilweise MJK |
|       | Ebertswil | 2<br>(MJK 1./2, 3./4)               | 2<br>(MJK 1./2, 3./4)               | 2.5<br>(MJK 1./2, 3./4)                   | 2.5                                | 3                                  |

**Schülerprognosen**

Unter Einbezug Wohnbautätigkeit und der Bevölkerungsentwicklung

## Zusammenfassung

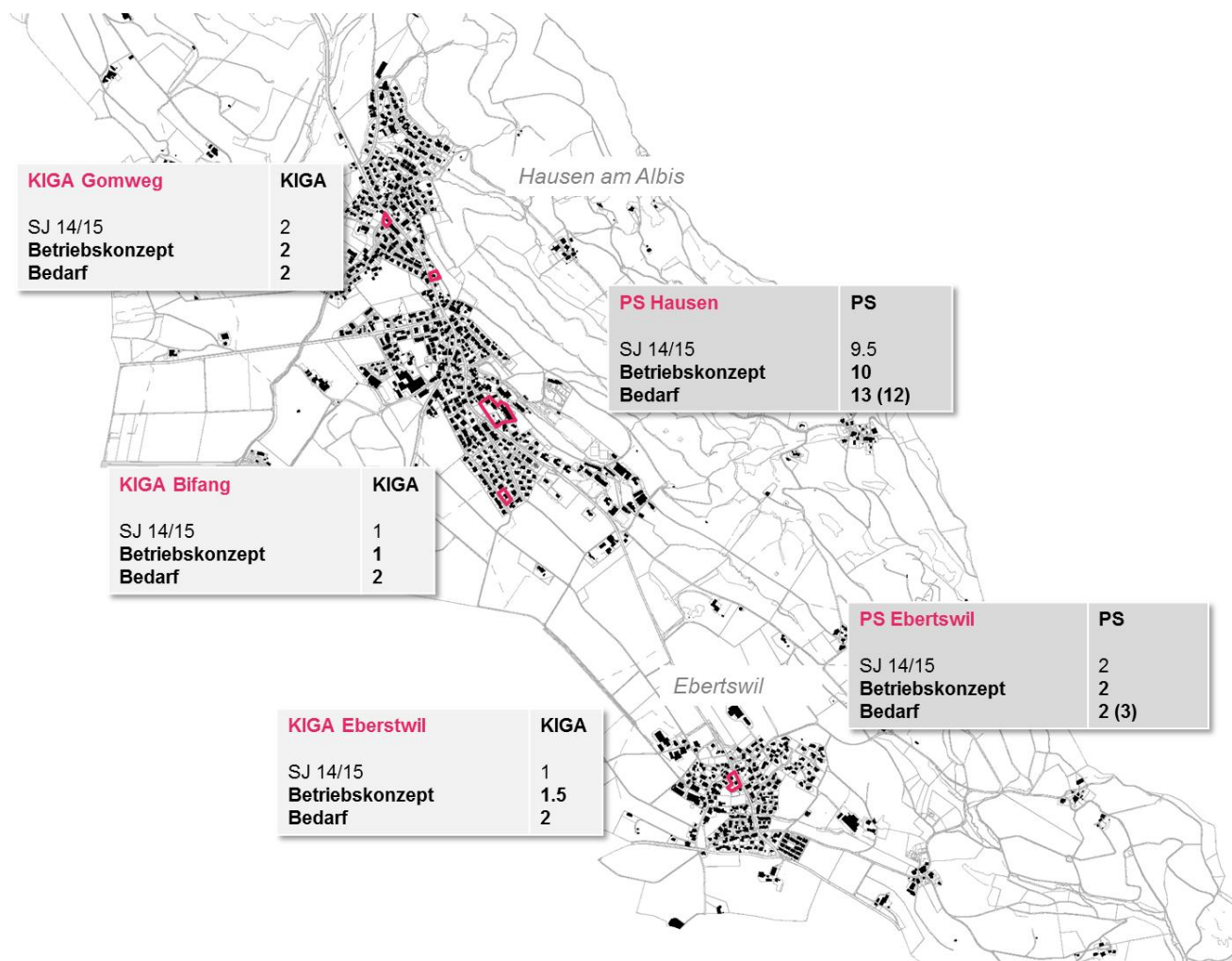
An der Primarschule Hausen ist auf Schuljahresbeginn 2014/15 eine zusätzliche Halbklassse eröffnet worden. In Ebertswil weist der Kindergarten eine grössere Anzahl Kinder auf als in den kantonalen Richtlinien vorgegeben wird. Auf Schuljahresbeginn 2015/16 muss daher ebenfalls eine zusätzliche Halbklassse eröffnet werden. Zu beachten ist aber, dass die Geburtsstatistik starke Schwankungen aufweist. Die Auswertung der Wohnbautätigkeit zeigt, dass für den Zeitraum 2014 – 2015 zunächst eine vermehrte Bautätigkeit in Ebertswil erfolgt. Ab 2016 verlagert sich die Wohnbautätigkeit nach Hausen. Unter Berücksichtigung einer hohen Wachstumsrate von 1.5 % ist bis 2028 damit zu rechnen, dass in der Gemeinde Hausen am Albis die Gesamtzahl der Kindergartenklassen von 4 auf 6 Klassen und die Gesamtzahl der Primarklassen von aktuell 11.5 auf 14 bis 15 Klassen ansteigen wird. Diese Prognose berücksichtigt auch die rückläufige Anzahl Geburten im Jahr 2011. Die längerfristige Prognose stützt sich auf der Annahme, dass der Anteil der Kindergartenkinder an der Gesamtbevölkerung durchschnittlich 2.3 – 2.5 % beträgt, während der Anteil Primarschülerinnen und -Schüler bei 6.8 – 7 % liegt.



## Übersicht

### 2.3 Räumliches Betriebskonzept

Auf Grundlage der Analyseresultate und der Schülerprognosen hat Basler & Hofmann ein räumliches Betriebskonzept erstellt. Die unter **Betriebskonzept** aufgeführte Anzahl Klassen zeigt pro Schulanlage auf, wie viele Klassen in den bestehenden Räumlichkeiten unterrichtet werden können. Für den Kindergarten Ebertswil ist dabei die Halbklassse auf Schuljahresbeginn 2015/16 bereits eingerechnet worden. Unter **Bedarf** wird die Gesamtzahl an Klassen erwähnt, welche gemäss Schülerprognosen bis 2028 erfasst werden sollen. Berücksichtigt wird in dieser Auflistung die Tatsache, dass für den Standort Ebertswil lediglich zwei statt drei Mehrjahrgangsklassen vorgesehen werden. Geplant ist, die zu erwartende zusätzliche Klasse von Ebertswil in Hausen zu integrieren. Diese Massnahme wird trotz der Wegdistanz für eine 4. Klasse als realistisches Szenario erachtet. Für die Sicherstellung des Bedarfs müssen Raumrochaden, Ersatz- und Erweiterungsbauten geplant werden. Ob und wie diese Massnahmen umgesetzt werden können, wird im nachfolgenden Kapitel erläutert.



#### Räumliches Betriebskonzept

Kindergarten und Primarschule Hausen am Albis und Ebertswil

Quelle:

Basler & Hofmann

Für die einzelnen Schulanlagen wird das Vorgehen in Bezug auf das räumliche Betriebskonzept wie folgt zusammengefasst:



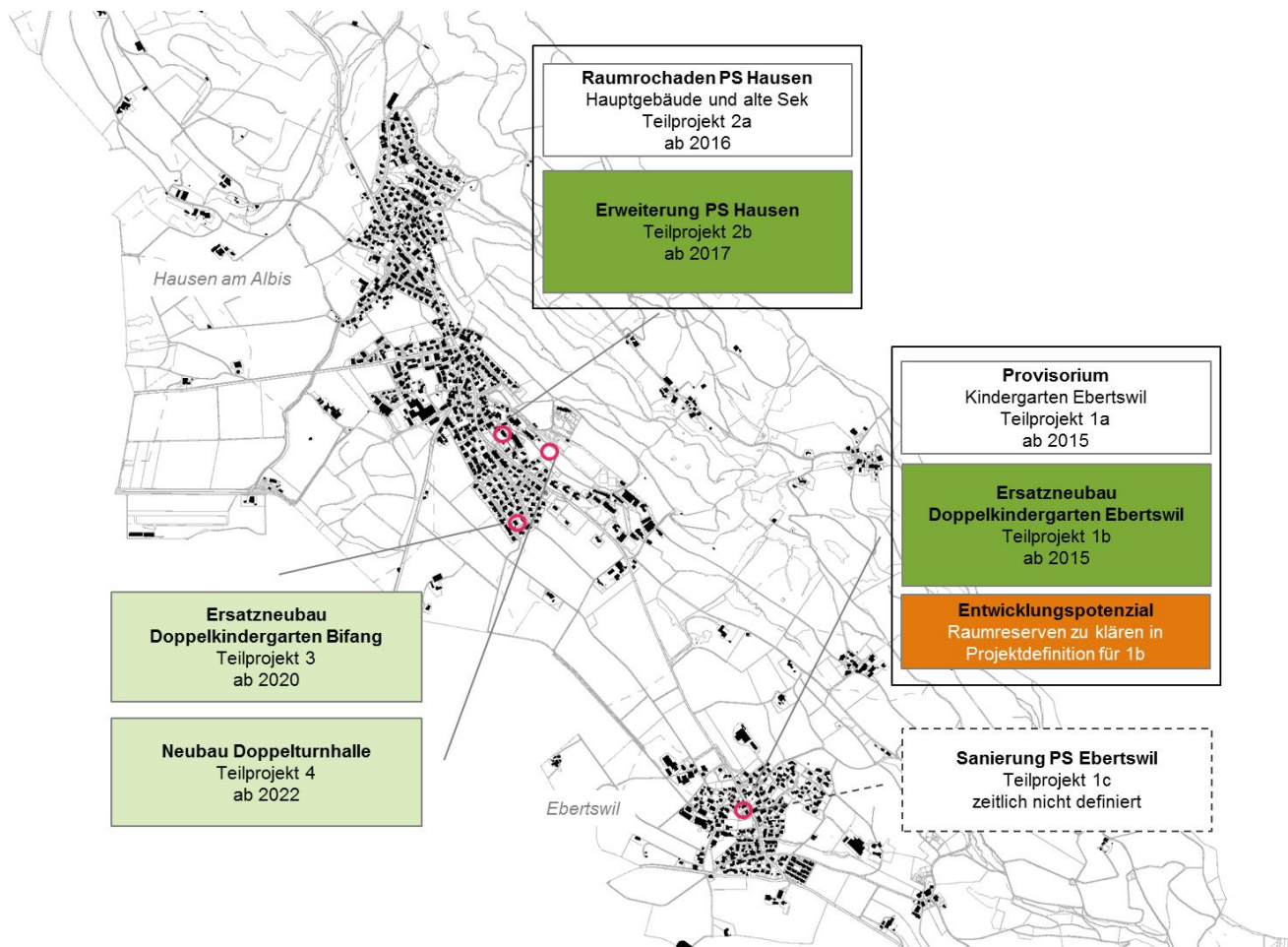
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Primarschule Ebertswil | <p>Obwohl in der quantitativen Analyse für die Primarschule Ebertswil ein Flächenüberschuss von + 28 % resultierte, eignen sich die Räumlichkeiten nicht für die Integration einer weiteren Primarklasse. Die Raumverhältnisse im Schulhaus und im Postlokal bieten lediglich genügend Schulraum für die beiden bestehenden Mehrjahrgangsklassen. Allenfalls könnte der multifunktionale Raum im Erdgeschoss zusammen mit dem Förderraum im Obergeschoss als Übergangslösung für eine Halbkasse genutzt werden. Auf die Möglichkeit eines Ausbaus des Dachgeschosses wird zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Raumhöhen und der ungünstigen Raumeinteilung verzichtet. Im Zusammenhang mit einer Gesamtanierung ist der Ausbau jedoch nochmals zu prüfen. Gemäss Stratusauswertung wird ein hoher Handlungsbedarf für das Schulhaus Ebertswil ausgewiesen. Das entsprechende Teilprojekt ist jedoch im Gesamtentwicklungskonzept zeitlich nicht terminiert worden.</p> |
| Kindergarten Ebertswil | <p>Da die kantonalen Vorgaben für die Klassengrösse des Kindergartens Ebertswil deutlich überschritten werden, muss für den Schuljahresbeginn 2015/16 eine zusätzliche Halbkasse eröffnet werden. In Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe sind verschiedenen Varianten geprüft worden. Für die zusätzliche Halbkasse soll ein Provisorium errichtet werden (<b>Teilprojekt 1a</b>). Der Entscheid, ob eine Containerlösung umgesetzt wird oder eine Einmietung erfolgt, ist noch offen. Sicher ist aber, dass ein Ersatzneubau für einen Doppelkindergarten vorgesehen werden soll, um den langfristigen Bedarf abzudecken (<b>Teilprojekt 1b</b>).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Primarschule Hausen    | <p>Aufgrund des Flächenüberschusses in der quantitativen Analyse von + 17 % hat Basler &amp; Hofmann festgestellt, dass mittels geeigneter Raumrochaden der Raumbedarf für 10 Primarklassen im Bestand abgedeckt werden kann. Bereits zu Beginn des Schuljahres 2014/15 wurde ein Gruppenraum zu Gunsten einer zusätzlichen Halbkasse umgenutzt. Die vorgeschlagenen Raumrochaden werden anhand von Nutzungsplänen erläutert (<b>Teilprojekt 2a</b>). Das Erweiterungspotenzial bis 2028 sieht aufgrund der Schülerprognosen 3 weitere Primarklassen vor. In dieser Zahl findet die Integration einer zusätzlichen Klasse von Ebertswil Berücksichtigung. Da das bestehende Raumangebot in Hausen für 13 Primarklassen nicht ausreichend ist, soll ein Erweiterungsbau vorgesehen werden (<b>Teilprojekt 2b</b>).</p>                                                                                                                                                  |
| Kindergarten Gomweg    | <p>Der Doppelkindergarten Gomweg wird im Mietverhältnis genutzt und soll ohne bauliche und planerische Massnahmen weitergeführt werden. Das bestehende Raumangebot ist mit Ausnahme des Aussenraumes für einen Doppelkindergarten ausreichend.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kindergarten Bifang    | <p>Gemäss Schülerprognosen ist für den Ortsteil Hausen bis 2028 mit einer zusätzlichen Kindergartenklasse zu rechnen. Da eine Entflechtung von Kindergarten und Primarschule bevorzugt wird, soll eine Erweiterung des Standortes Bifang in Erwägung gezogen werden (<b>Teilprojekt 3</b>). Aufgrund der Gesamtinvestitionen wird die Erweiterung jedoch vorerst zurückgestellt und stattdessen die Möglichkeit eines Waldkindergartens als ergänzendes Angebot weiterverfolgt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sporthallenangebot     | <p>In Bezug auf die bereits bestehenden Kapazitätsengpässe bei der Turnhallenbelegung wird die Planung einer Doppelturnhalle empfohlen (<b>Teilprojekt 4</b>).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Gliederung des Gesamtentwicklungs-konzeptes

## 2.4 Gesamtentwicklungskonzept

Basierend auf den oben erwähnten Festlegungen zum räumlichen Betriebskonzept sowie zum Instandsetzungsbedarf und den Schülerprognosen hat Basler & Hofmann ein Gesamtentwicklungskonzept erarbeitet. Grundsätzlich wird unterschieden zwischen kurzfristig geplanten Teilprojekten für Raumrochaden und Provisorien sowie Teilprojekten, welche bauliche und planerische Massnahmen für den Zeitraum von 2015 – 2019 abdecken. Daneben werden Teilprojekte definiert, welche ab 2020 geplant werden sollen. Die einzelnen Teilprojekte werden pro Schulanlage im Kapitel 3 detailliert beschrieben. Das Gesamtentwicklungskonzept liegt zusammen mit dem Multiprojektplan im Anhang 1 bei. Die Gliederung der Teilprojekte wird im Gesamtentwicklungskonzept farblich wie folgt dargestellt:

|                                                                                   |            |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------|
|  | weiss      | Provisorien und Raumrochaden unter CHF 250'000.- ab 2015            |
|  | dunkelgrün | bauliche oder planerische Massnahmen 2015 – 2019 (Investitionsplan) |
|  | hellgrün   | bauliche oder planerische Massnahmen ab 2020                        |
|  | orange     | Strategisches Erweiterungspotenzial                                 |



**Gesamtentwicklungskonzept**  
Bauliche und planerische Massnahmen

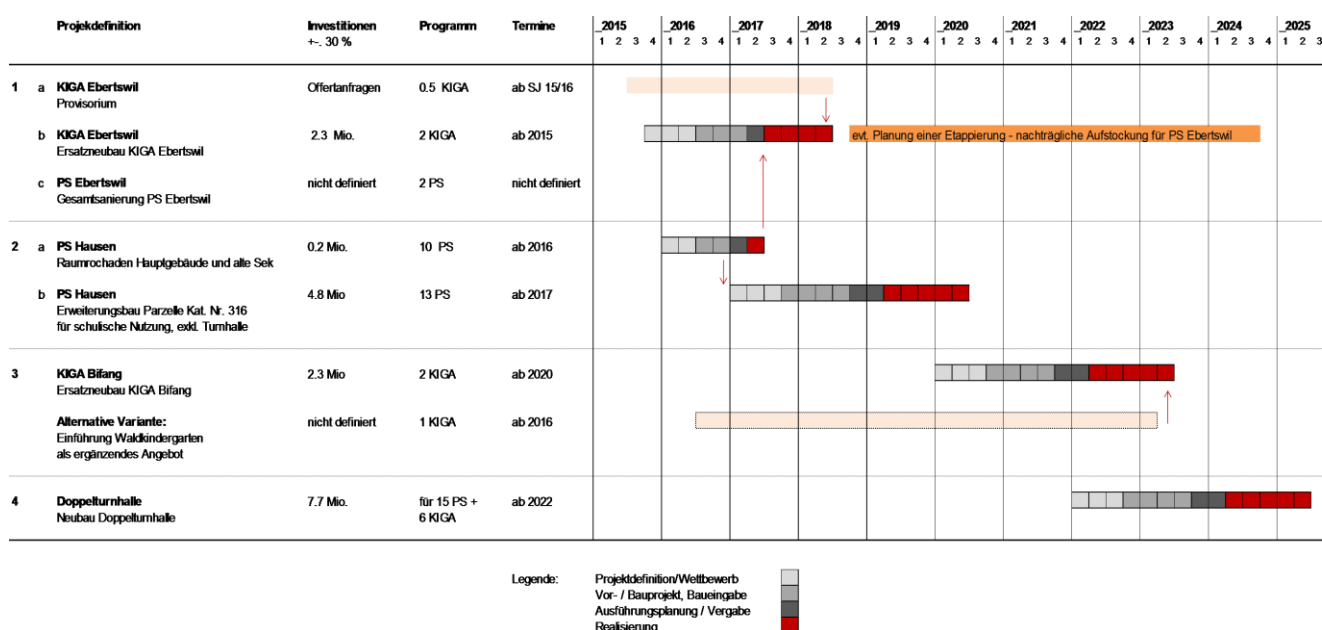
Quelle:  
Basler & Hofmann

| Teilprojekte                      |   | Kurzbeschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zeitraum für Planung und Realisierung | Schätzung Finanzbedarf (CHF, inkl. MwSt.) | Kapitel |
|-----------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|---------|
| <b>Ebertswil</b>                  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                           |         |
| <b>Kindergarten Ebertswil</b>     |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                           |         |
| 1                                 | a |  <b>Provisorium Kindergarten Ebertswil</b><br>Planung eines Provisoriums für eine Halbkasse Kindergarten<br>Standort Aussenraum Kindergarten Ebertswil                                                                                                                        | ab 2015                               | Offertanfragen                            | 3.1     |
|                                   | b |  <b>Ersatzneubau Doppelkindergarten Ebertswil</b><br>Planung eines Ersatzneubau für einen Doppelkindergarten anstelle des heutigen Pavillons                                                                                                                                  | ab 2015                               | 2.3 Mio.                                  | 3.1     |
|                                   |   |  <b>Erweiterungspotenzial</b><br>Einplanung von Tragwerkreserven für nachträgliche Aufstockung (Raumreserven), allenfalls Integration von Räumlichkeiten für Primarschule in Abhängigkeit von Objektstrategie für das Schulhaus Ebertswil -> Projektdefinition Teilprojekt 1b |                                       |                                           |         |
| <b>Primarschule Ebertswil</b>     |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                           |         |
|                                   | c |  Planung einer Gesamtsanierung Schulhaus Ebertswil<br>Massnahmen nicht definiert                                                                                                                                                                                              | --                                    | --                                        | 3.1     |
| <b>Hausen am Albis</b>            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                           |         |
| <b>Primarschule Hausen</b>        |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                           |         |
| 2                                 | a |  <b>Raumrochaden Primarschule Hausen</b><br>Planung von Raumrochaden für 10 Primarklassen im Hauptgebäude und in der alten Sekundarschule inkl. geringe Instandsetzungsmassnahmen                                                                                           | ab 2016                               | 0.2 Mio.                                  | 3.2     |
|                                   | b |  <b>Erweiterung Primarschule Hausen</b><br>Planung eines Erweiterungsbau östlich der Primarschulanlage (Parzelle Kat. Nr. 316, Buechsack) für 3 Primarklassen und ergänzende Räumlichkeiten                                                                                 | ab 2017                               | 4.8 Mio.                                  | 3.2     |
| <b>Kindergarten Bifang Hausen</b> |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                           |         |
| 3                                 |   |  <b>Ersatzneubau Doppelkindergarten Bifang</b><br>Planung eines Ersatzneubau Doppelkindergarten anstelle des heutigen Kindergartens                                                                                                                                         | ab 2020                               | 2.3 Mio.                                  | 3.3     |
|                                   |   | Alternative Variante: Einführung Waldkindergarten als ergänzendes Angebot                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ab 2016                               | --                                        |         |
| <b>Doppelturnhalle</b>            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                           |         |
| 4                                 |   |  Planung einer Doppelturnhalle östlich der Sekundarschule Weid (Parzelle Kat. Nr. 3024)                                                                                                                                                                                     | ab 2022                               | 7.7 Mio.                                  | 3.4     |
| <b>Total</b>                      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       | <b>17.3 Mio.</b>                          |         |

Umsetzung bis 2020

## 2.5 Multiprojektplan

Aufgrund der Dringlichkeit des Ersatzneubaus für den Kindergarten Ebertswil soll das Projekt 1a mit dem Provisorium als erstes Teilprojekt des Gesamtentwicklungskonzeptes umgesetzt werden. Wird der bestehende Pavillon abgebrochen und ein Ersatzneubau für einen Doppelkindergarten umgesetzt, kann das Provisorium für die Bauzeit aufgestockt oder erweitert werden. Für den Ersatzneubau können zudem Tragwerkreserven für eine spätere Aufstockung eingeplant werden. Dies ist insofern von Bedeutung, als dass die Gesamtsanierung des Primarschulhauses Ebertswil, welche gemäss Stratusauswertung notwendig wäre, zeitlich nicht terminiert worden ist. Falls definitiv entschieden wird, das Primarschulhaus Ebertswil auch zukünftig zu betreiben, ist eine Gesamtsanierung im Multiprojektplan zu berücksichtigen. Um die Investitionen mehr oder weniger gleichmässig auf die nächsten Jahre aufteilen zu können, wird von Basler & Hofmann vorgeschlagen, den Planungsvorlauf für den Ersatzneubau des Kindergartens Ebertswil zu nutzen, um das Projekt 2a mit den Raumrochaden für die Primarschule Hausen umzusetzen. Bis voraussichtlich Schuljahresbeginn 2017/18 können die Raumrochaden während den Ferienzeiten etappenweise umgesetzt werden. Der Terminplan sieht vor, dass das Teilprojekt 2b für die Planung einer Erweiterung der Primarschule Hausen das Teilprojekt 2a mit den Raumrochaden nahtlos ablöst. Somit kann mit einem Bezug des Erweiterungsbaus bis Schuljahresbeginn 2020/21 gerechnet werden. Aufgrund des zu erwartenden Anstiegs an Klassen ist es empfehlenswert, den Erweiterungsbau für Hausen möglichst bald nach der Planungsphase für Ebertswil in Angriff zu nehmen. Da die Schülerprognosen lediglich eine Annahme bilden und pro Jahrgang starke Schwankungen in der Schülerfortschreibung vorliegen, kann von Basler & Hofmann nicht ausgeschlossen werden, dass bis zur Umsetzung des Teilprojektes 2b trotz umsichtiger Planung auch Provisorien für die Primarschule Hausen benötigt werden. Zusammengefasst bilden die Teilprojekte 1b und 2b den Schwerpunkt in der Investitionsplanung bis 2020.



### Multiprojektplan

Zeitlicher Ablauf der baulichen und planerischen Massnahmen

Quelle:

Basler &amp; Hofmann

## 2.6 Schätzung Finanzbedarf

### Allgemeine Hinweise

Um die Teilprojekte wie auch die geprüften Varianten hinsichtlich der Kosten vergleichen zu können, hat Basler & Hofmann jeweils eine Schätzung des Finanzbedarfs erstellt. Dabei wird von einer Kostengenauigkeit von  $\pm 30\%$  inkl. MwSt. und Planungshonorare ausgegangen. Der Preisindex wird von 2014 übernommen. Für die später terminierten Projekte wird keine Teuerung eingerechnet. Die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten sind aus der baulichen Zustandsanalyse mit dem Werkzeug Stratus eruiert worden. Die Angaben werden unter BKP 2 als Schätzung auf Portfolioebene eingerechnet. Die Berechnungen für BKP 1 und BKP 5 erfolgen nach prozentualen Anteilen von BKP 2.

### Berechnungsgrundlagen

Als Berechnungsgrundlage dienen die Kostenkennwerte für Schulbauten von 2010 – 2014 von Basler & Hofmann sowie das Dokument „001 – Sportanlagen, Grundlagen zur Planung vom Bundesamt für Sport, BASPO Magglingen“. Anhand dieser Grundlagen sind auch Budgetpositionen für den Aussenraum eingerechnet worden.

### Budgetpositionen

Für die Ausstattung wird bei Neubauten eine Budgetposition für das Mobiliar berücksichtigt. Bei Nutzungsanpassungen hingegen ist die Annahme getroffen worden, dass das vorhandene Mobiliar weiterverwendet werden kann.

### Gebäudestandards

Im Hinblick auf die Gebäudestandards wird festgehalten, dass in der Schätzung des Finanzbedarfs für Neubauten Kostenkennwerte für den Standard Minergie eingerechnet worden sind. Instandsetzungen müssen mindestens nach gesetzlichen Vorgaben umgesetzt werden. In der Schätzung des Finanzbedarfs wird auf die Stratusauswertung kein separater Zuschlag erhoben. Würde eine Instandsetzung nach Standard Minergie erfolgen, geht Basler & Hofmann davon aus, dass ein Zuschlag von  $+15\%$  erhoben werden muss, für Minergie-P ein Zuschlag von  $+20\%$ .

### Denkmalpflegerische Aspekte

Für inventarisierte Bauten ist bei baulichen Massnahmen mit Anforderungen und Auflagen von Seiten der Denkmalpflege zu rechnen. Separate Zuschläge im Hinblick auf die denkmalpflegerischen Aspekte sind in der Schätzung des Finanzbedarfs jedoch nicht eingerechnet worden.

### Reserven

Für Neubauten und Instandsetzungen ist unter BKP 5 eine Reserve von  $+5\%$  von BKP 2 eingerechnet worden. Bei den Nutzungsanpassungen sind Pauschalbeträge nach Erfahrungswerten eingesetzt worden. Für Planung und Bauleitung sind keine Budgetpositionen und Reserven ermittelt worden. Aufgrund des Planungsstandes können sich noch zahlreiche Anpassungen ergeben.

### Nicht berechnete Positionen

Für Abbrucharbeiten, Provisorien, bauherrenseitige Leistungen wie auch für den Erwerb von weiteren Grundstücken oder Liegenschaften werden keine Kosten ausgewiesen. Ausgeschlossen werden auch Kosten für Altlasten- und Schadstoffsanierungen, Erdbebenertüchtigungen und Kosten für Spezialfoundationen, welche sich aus weiteren Abklärungen anhand von geologischen Gutachten ergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch diese Ausschlüsse keine Rückschlüsse auf ein Gesamtinvestitionsvolumen gezogen werden können.



## Gesamtbetrag

Basler & Hofmann hat auf Grundlage der Schätzung des Finanzbedarfs eine Zusammenstellung aller Teilprojekte für die Investitionsplanung 2015 – 2020 und für den Zeitraum ab 2020 erstellt. Die detaillierten Berechnungen sind im Anhang 7 beigelegt.

| Definition                                 | Investitionsplanung<br>2015 – 2020 | Investitionsplanung<br>ab 2020 |
|--------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Instandsetzungen                           | 0.1 Mio.                           | --                             |
| Nutzungsanpassungen                        | 0.1 Mio.                           | --                             |
| Erweiterungen/Neubauten                    | 6.7 Mio.                           | 9.6 Mio.                       |
| Umgebung/Aussenraum                        | 0.4 Mio.                           | 0.4 Mio.                       |
| Total                                      | <b>7.3 Mio.</b>                    | <b>10.0 Mio.</b>               |
| Nicht berechnete Kosten:                   |                                    |                                |
| – <b>1c, Gesamt-sanierung PS Ebertswil</b> |                                    |                                |
| – Abbrucharbeiten                          |                                    |                                |
| – Schadstoffsanierung/Altlasten            |                                    |                                |
| – Risiko Baugrund                          |                                    |                                |
| – Allfällige Provisorien                   |                                    |                                |
| – Erdbebenertüchtigung                     |                                    |                                |
| <b>Schätzung Finanzbedarf</b>              | Quelle:                            |                                |
| Zusammenstellung Teilprojekte              | Basler & Hofmann                   |                                |

### 3. Teilprojekte

#### 3.1 Schulanlage Ebertswil

Gesamtentwicklungskonzept

Im Gesamtentwicklungskonzept werden folgende Teilprojekte für die Schulanlage Ebertswil ausgewiesen:

- Teilprojekt 1a Provisorium Kindergarten Ebertswil
- Teilprojekt 1b Ersatzneubau Kindergarten Ebertswil
- Teilprojekt 1c Gesamtsanierung Primarschule Ebertswil

Teilprojekt 1a

Für den Kindergarten Ebertswil sind in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe verschiedene Varianten diskutiert und geprüft worden. Als langfristige Massnahme soll ein Ersatzneubau für einen Doppelkindergarten geplant werden, um den Raumbedarf für die zu erwartende Anzahl Kindergartenkinder abdecken zu können. Da dieses Projekt jedoch eine Vorlaufzeit benötigt und Sofortmassnahmen notwendig sind, hat die Begleitgruppe als Übergangslösung folgende Möglichkeiten für ein Provisorium diskutiert:

– **Nutzung der Räumlichkeiten im Gebäude Schwanen** (Allmendstrasse 1): Im Gewerbe- und Wohnhaus Schwanen werden derzeit Räumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von 218 m<sup>2</sup> ausgeschrieben. Die Räume können gemietet oder gekauft werden. Allenfalls wäre auch ein Mietkaufvertrag möglich. Als grosser Nachteil wird die Lage auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstrasse erwähnt. Der Pausenplatz der Schulanlage Ebertswil kann von den Kindergartenkindern nur in Begleitung einer Aufsichtsperson erreicht werden. Im Richtraumprogramm wird für einen Doppelkindergarten 316 m<sup>2</sup> ausgewiesen.<sup>1</sup> Wird davon die Fläche für Materialräume abgezogen, welche auch im Untergeschoss untergebracht werden könnte, wären im Erdgeschoss rund 280 m<sup>2</sup> erforderlich. Dies bedeutet, dass das Richtraumprogramm für einen Doppelkindergarten – abgestützt auf die kantonalen Anforderungen – im Schwanen nicht umgesetzt werden kann. Für 1.5 Kindergartenklassen wären analog zu dieser Berechnung oberirdisch 210 m<sup>2</sup> notwendig. Da in den Plänen keine Fenster für die unterirdischen Flächen ersichtlich sind, wird davon abgeraten, das Untergeschoss als Nutzfläche anzurechnen (analog Problematik Malatelier Bifang). Diese Berechnung zeigt, dass der Raumbedarf auch für 1.5 Klassen nicht abgedeckt werden kann, als Übergangslösung jedoch vertretbar erscheint.



Liegenschaft Schwanen Ebertswil

Untergeschoss



Erdgeschoss

<sup>1</sup> Vgl. Bericht Basler & Hofmann, Zusammenfassung der Analysephase, Schulraumentwicklung Hausen am Albis, 27. Juni 2014

Gemäss ersten Abschätzungen würden die Mietkosten über vier Jahre rund CHF 220'000.- betragen. Würden die Flächen gekauft werden, müsste der Innenausbau von der Gemeinde Hausen übernommen werden. In diesem Fall ist gemäss ersten Berechnungen mit Investitionskosten von rund CHF 1'000'000.- zu rechnen.

- **Container:** Für die Aufnahme einer Halbkasse könnte ein Containerprovisorium auf dem Pausenplatz des Kindergartens errichtet werden. Sobald das bestehende Kindergartengebäude zu Gunsten eines Ersatzneubaus abgerissen wird, könnte das Provisorium erweitert werden. Als Vorteile der Container gelten die schnelle Verfügbarkeit und die Wiederverwendbarkeit. Die Planungsflexibilität ermöglicht eine modulare Erweiterung oder Aufstockung. Zudem werden gute Kauf- und Rückkaufoptionen angeboten. Die Verwendung eines Containers eignet sich daher als Übergangslösung für den Kindergarten bis zur Umsetzung des Teilprojektes 1b. Allenfalls ist es auch denkbar, die Container nach dem Bau des Kindergartens Ebertswil für den Standort Hausen zu verwenden. Erste Abschätzungen haben ergeben, dass eine Containerlösung für den Standort Ebertswil zwischen CHF 150'000.- und 170'000.- betragen würde. Da viele Gemeinden über temporäre Container verfügen, sind Abklärungen in Bezug auf eine Übernahme sinnvoll.
- **Waldspielkindergarten:** Ein Waldspielkindergarten ist als pädagogische Ergänzung für den Kindergarten zu betrachten. Da Kindergartenkinder nicht zum Besuch eines Waldspielkindergartens verpflichtet werden können, ist dieses Angebot lediglich als Ergänzung zu den bestehenden Kindergärten möglich und kann somit nur als Entlastung betrachtet werden. Eine Waldhütte ist zwar vorhanden, müsste jedoch saniert werden, um den minimalen Anforderungen zu entsprechen. Als Problematik des Waldspielkindergartens gelten neben der Ungewissheit im Hinblick auf die Anzahl Anmeldungen auch die erhöhten Transportkosten sowie die Kosten für eine zusätzliche Betreuungsperson.
- **Mietobjekt Albisstrasse 28 (Ebertswil):** Neben der Liegenschaft Schwanen steht mit der Liegenschaft an der Albisstrasse 28 ein weiteres Gebäude als Mietobjekt zur Diskussion. Allerdings eignen sich die Räumlichkeiten nur bedingt für einen Kindergarten und der Aussenraumbezug fehlt gänzlich. Zudem müssten Kosten für einen Umbau eingerechnet werden.

Fazit

Ein definitiver Entscheid zu Gunsten einer der oben aufgelisteten Möglichkeiten ist noch nicht gefallen. Es ist aber wahrscheinlich, dass aufgrund der schnellen Verfügbarkeit und der Planungsflexibilität die Wahl zu Gunsten einer Containerlösung getroffen wird.

Teilprojekt 1b

Um die Frage hinsichtlich des Raumbedarfs für den langfristigen Bedarf zu klären, hat Basler & Hofmann drei Varianten für den Kindergarten Ebertswil erarbeitet, welche einen Ersatzneubau des Kindergartens vorsehen. Die entsprechenden Flächennachweise liegen im Anhang 3 bei. Aufgrund der Bausubstanz des ursprünglich als Verkaufspavillons errichteten Gebäudes und der geringen Ausbaumöglichkeiten erweist es sich als zielführendste Variante, das Kindergartengebäude am gleichen Standort durch einen Neubau zu ersetzen. Zur Diskussion steht, welches Raumprogramm mit dem Ersatzneubau umgesetzt werden soll. Folgende Zusammenstellung zeigt die geprüften Varianten mit den entsprechenden Vor- und Nachteilen.

### Varianten/ Verteilung Anzahl Klassen



### Vor- und Nachteile

#### 1 Ersatzneubau Doppelkindergarten zweigeschossig

Abbruch Kindergartengebäude, Erhalt Primarschulhaus/Postlokal

##### Vorteile:

- Städtebaulich gut verträgliche Lösung
- Erhalt Aussenraum
- Mehrwert Ersatzneubau gegenüber Bestand
- Doppelkindergarten deckt langfristigen Bedarf
- Gute Anbindung an Schulhaus und Aussenraum
- Potenzial für Erweiterung/Aufstockung vorhanden
- Nutzung Terrainversatz für zweigeschossiges Gebäude

##### Nachteile:

- Investitionen für Provisorien vor und während der Bauphase



#### 2 Ersatzneubau Doppelkindergarten eingeschossig

Abbruch Kindergartengebäude, Erhalt Primarschulhaus/Postlokal

##### Vorteile:

- Mehrwert Ersatzneubau gegenüber Bestand
- Doppelkindergarten deckt langfristigen Bedarf
- Gute Anbindung an Schulhaus und Aussenraum
- Potenzial für Erweiterung/Aufstockung vorhanden

##### Nachteile:

- Investitionen für Provisorien vor und während der Bauphase
- Städtebauliche Einbettung schwierig (grosses Bauvolumen)
- Abstand zu Freihaltezone zu klären
- Starke Beeinträchtigung des Aussenraumes



#### 3 Ersatzneubau zweigeschossig für Doppelkindergarten und Räumlichkeiten für zwei Primarklassen

Abbruch Kindergartengebäude, Abstossung/Verkauf Primarschulhaus/Postlokal

##### Vorteile:

- Mehrwert Ersatzneubau gegenüber Bestand
- Gewährleistung der betrieblichen Einheit für KIGA und PS
- Keine Investitionen für Sanierung Schulhaus Ebertswil
- Gewinn durch Verkauf Schulhaus und Postlokal
- Nutzung Terrainversatz für zweigeschossiges Gebäude

##### Nachteile:

- Investitionen für Provisorien vor und während der Bauphase
- Städtebauliche Einbettung schwierig (sehr grosses Bauvolumen)
- Potenzial für Erweiterung/Aufstockung eher gering
- Abstand zu Freihaltezone zu klären
- Starke Beeinträchtigung des Aussenraumes

### Varianten

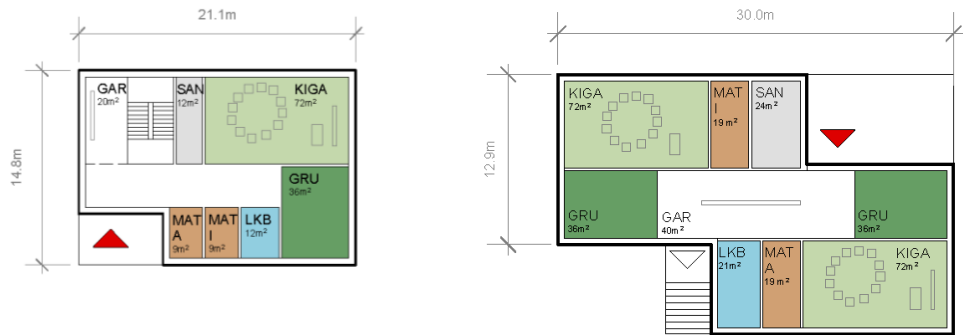
Prüfung Ersatzneubau Kindergarten Ebertswil

Quelle:

Basler & Hofmann

Flächennachweis

Basler & Hofmann hat für die drei Varianten je einen Flächennachweis erstellt. Die Flächennachweise dienen der Plausibilisierung des Richtraumprogrammes. Die entsprechenden Schemapläne sind im Anhang 3 beigelegt.



Flächennachweis Kindergarten Ebertswil

Variante 1, zweigeschossig

Variante 2, eingeschossig

Schätzung Finanzbedarf

Um die Varianten auch im Hinblick auf das Investitionsvolumen vergleichen zu können, ist eine Schätzung des Finanzbedarfs erarbeitet worden. Zu beachten ist, dass die drei Varianten unterschiedliche Raumprogramme aufweisen. Insofern kann kein direkter Vergleich gezogen werden. In den Varianten 1 und 2 wird das gleiche Raumprogramm mit unterschiedlicher Geschossigkeit umgesetzt, während in der Variante 3 zusätzliche Räumlichkeiten für zwei Primarklassen integriert werden. Für das Gesamtentwicklungskonzept werden für das Teilprojekt 1b die Kosten der Variante 1 für einen zweigeschossigen Kindergarten übernommen. Dabei wird die Hauptnutzfläche mit einem Erfahrungswert von 1.8 multipliziert um eine Gesamtgeschossfläche inklusive Nebennutzfläche, Verkehrs- und Funktionsfläche zu erhalten.

| Definition                                    | Variante 1<br>Ersatzneubau Kindergarten zweigeschossig | Variante 2<br>Ersatzneubau Kindergarten eingeschossig | Variante 3<br>Ersatzneubau Kindergarten zweigeschossig inkl. Räumlichkeiten für PS |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Instandsetzungen                              | --                                                     | --                                                    | --                                                                                 |
| Nutzungsanpassungen                           | --                                                     | --                                                    | --                                                                                 |
| Erweiterungen/Neubauten                       | 2.1 Mio.                                               | 1.8 Mio.                                              | 3.5 Mio.                                                                           |
| Umgebung/Aussenraum                           | 0.2 Mio.                                               | 0.2 Mio.                                              | 0.2 Mio.                                                                           |
| Total                                         | 2.3 Mio.                                               | 2.0 Mio.                                              | 3.7 Mio.                                                                           |
| Nicht berechnete Kosten:                      |                                                        |                                                       |                                                                                    |
| – Abbrucharbeiten                             |                                                        |                                                       |                                                                                    |
| – Risiko Baugrund                             |                                                        |                                                       |                                                                                    |
| – Allfällige Provisorien                      |                                                        |                                                       |                                                                                    |
| – Einsparungen aufgrund von Synergienutzungen |                                                        |                                                       |                                                                                    |

## Fazit

Die Zusammenstellung der Vor- und Nachteile zeigt auf, dass die Variante 1 mit einem zweigeschossigen Ersatzneubau für einen Doppelkindergarten am besten beurteilt wird. Die gut verträgliche Lösung im städtebaulichen Kontext wie auch der Erhalt der heutigen Pausenplatzgrösse gelten als positive Argumente. Zu erwähnen sind auch die geringeren Betriebskosten dank Neubaustandard. Ob dabei weitere schulisch genutzte Räumlichkeiten in den Neubau integriert oder lediglich Tragwerkreserven für eine nachträgliche Aufstockung vorgesehen werden sollen, muss in der Projektdefinition geklärt werden. Es wird festgehalten, dass bei der Planung eines Ersatzneubaus auf eine städtebaulich gute Lösung unter Einhaltung der Kernzonenbestimmungen geachtet werden muss. Auch der Bezug zum benachbarten inventarisierten Primarschulhaus ist zu berücksichtigen. Bevor ein Planerauswahlverfahren ausgeschrieben wird, ist es empfehlenswert, das definitive Raumprogramm anhand einer Testplanung zu überprüfen und dabei auch die Einbettung ins Gelände anhand eines Modells zu klären.

## Teilprojekt 1c

Analog zum Kindergarten muss auch für die Primarschule Ebertswil mit einem Zuwachs an Klassen gerechnet werden. Ein Ausbau des Dachgeschosses wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt, da die neu gewonnene Fläche im Dachgeschoss das Flächendefizit nur geringfügig verbessern könnte. Gemäss Stratusauswertung erreicht das Primarschulhaus im Auswertungsjahr 2020 einen Z/N Wert von 0.67, was einem schlechten baulichen Zustand entspricht. Bereits umgesetzt worden ist die Pinselsanierung im Garderobenbereich der Primarschule. Aufgrund der Dringlichkeit der übrigen Teilprojekte wird eine Gesamtsanierung des Primarschulhauses Ebertswil derzeit aber terminlich nicht definiert. Basler & Hofmann weist darauf hin, dass der laufende Unterhalt sichergestellt werden muss.

## Fazit

Für den Standort Ebertswil wird angestrebt, langfristig maximal zwei Gebäude zu betreiben: den Ersatzneubau für den Doppelkindergarten und das Schulhaus für die Primarschule. Eine komplette Verlagerung der Primarklassen nach Hausen wird ausgeschlossen, da dies zum heutigen Zeitpunkt politisch nicht vertretbar wäre. Das räumliche Betriebskonzept sieht daher vor, weiterhin zwei Mehrjahrgangsklassen in Ebertswil zu unterrichten. Infolge der steigenden Schülerzahlen soll zukünftig die 4. Primarklasse nach Hausen ausgelagert werden. Für diese Stufe wird die Wegdistanz von Ebertswil nach Hausen als zumutbar betrachtet.



### 3.2 Schulanlage Hausen am Albis

#### Gesamtentwicklungskonzept

Gemäss dem Gesamtentwicklungskonzept werden folgende Teilprojekte für die Schulanlage Hausen ausgewiesen:

Teilprojekt 2a Raumrochaden Primarschule Hausen

Teilprojekt 2b Erweiterung Primarschule Hausen

#### Teilprojekt 2a

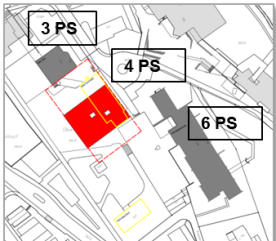
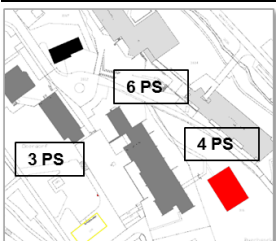
In der quantitativen Analyse wurde für die Primarschule Hausen ein Flächenüberschuss von + 17 % ausgewiesen. Ein Ziel der Strategischen Planung ist es, diesen Flächenüberschuss zu analysieren und Optimierungspotenzial im Bestand zu evaluieren. Derzeit werden in Hausen 9.5 Klassen unterrichtet. Zu Beginn des Schuljahres 2014/15 ist ein Gruppenraum bereits für eine zusätzliche Halbklassse umfunktioniert worden. Gemäss Schülerprognose ist bis Schuljahresbeginn 2017/18 mit einer weiteren zusätzlichen Halbklassse zu rechnen, allenfalls auch mit einer ganzen Klasse. Basler & Hofmann hat anhand der Nutzungspläne die optimale Betriebsgrösse für die Schulanlage Hausen eruiert. Mit geeigneten Raumrochaden lassen sich im Bestand 10 Klassen umsetzen, wovon 7 Klassen im Hauptgebäude und 3 Klassen in der alten Sekundarschule vorgesehen werden. Mit der Nutzung der Sammlung im Erdgeschoss des Hauptgebäudes als Werkraum und der Umnutzung des UFI-Raumes als Handarbeitsraum liesse sich zudem ein hindernisfreier Zugang zu den Spezialräumen erreichen. In der alten Sekundarschule könnte infolge dieser Rochade ein Handarbeitsraum als Klassenzimmer genutzt werden. Die Fläche dieses Raumes wäre genügend gross, um ein Gruppenraumbereich abzutrennen. Als UFI-Raum könnte neu der Werkraum im Untergeschoss des Hauptgebäudes genutzt werden. Als einziger Nachteil wird die Verkleinerung der Sammlung für den Lehrkraftbereich genannt, welche neu in einem Gruppenraum angeordnet würde. Abklärungen haben ergeben, dass die Kellerräume der Hauswartwohnung als Archiv für Planmaterial und Dokumente genutzt werden und deshalb nicht für den schulischen Bedarf zur Verfügung stehen. Die Zivilschutzanlage im Untergeschoss des Hauptgebäudes ist im Besitz der Gemeinde Hausen am Albis und hat aktiven Charakter. Eine Nutzung dieser Räumlichkeiten wird daher ebenfalls ausgeschlossen. Sämtliche Nutzungspläne für das Teilprojekt 2a sind im Anhang 4 beigelegt.

#### Fazit

Im Multiprojektplan wird das Teilprojekt 2a ab 2016 terminiert. Das Gesamtentwicklungskonzept sieht vor, mit den Raumrochaden Spielraum für die weitere Planung zu gewinnen. Mit einer raschen Umsetzung soll sichergestellt werden, dass für Schuljahresbeginn 2017/18 für 10 Primarklassen genügend Schulraum zur Verfügung steht. Als Alternative könnten aber – falls möglich – anstelle der Raumrochaden auch weitere Unterrichtsräume der Sekundarschule Weid übernommen werden. Da die Sekundarschule nicht Bestandteil der vorliegenden Studie ist, können hierzu keine weiteren Aussagen in Bezug auf die Belegung getroffen werden. Für den Fall, dass die Raumrochaden nicht umgesetzt werden und der Werkraum im Untergeschoss beibehalten wird, ist für die Sicherstellung der Hindernisfreiheit im Hauptgebäude und in der alten Sekundarschule der Einbau von Treppenliftanlagen zu prüfen. Im Teilprojekt 2a berücksichtigt werden zudem kleinere Instandsetzungsarbeiten wie beispielsweise der Teilersatz der Fenster in der alten Sekundarschule und der Ersatz des Sicherungskastens. Die Sanierung der Garderoben und Duschen im Untergeschoss der alten Sekundarschule wurde bereits umgesetzt.

## Teilprojekt 2b

In der Erarbeitung der Strategischen Planung hat sich gezeigt, dass die vorgesehenen Raumrochaden den Engpass in der Belegung der Schulräume in Hausen am Albis nur kurzfristig lösen können. Für den langfristigen Bedarf muss eine Erweiterung eingeplant werden. Anhand von vier Varianten hat Basler & Hofmann das Erweiterungspotenzial geprüft. Insgesamt wird gemäss Schülerprognosen von 13 Primarklassen für den Standort Hausen ausgegangen. Dabei ist die Integration einer Primarklasse von Ebertswil berücksichtigt. In den Varianten 2 bis 4 wird davon ausgegangen, dass 6 Klassen im Hauptgebäude und 3 Klassen in der alten Sekundarschule unterrichtet werden. Je nach Variante ist zudem entweder das maximale Richtraumprogramm mit den Räumen „nice to have“ oder das minimale Richtraumprogramm umgesetzt worden (vgl. Anhang 2).

| Varianten/<br>Verteilung Anzahl Klassen                                             | Bemerkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p><b>1 Aufstockung Hauptgebäude und Hauswartwohnung</b></p> <p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abbruch Schulpavillon</li> <li>– Integration des maximalen Raumprogrammes in die Aufstockung des Hauptgebäudes</li> <li>– Machbarkeit Aufstockung wurde nicht überprüft</li> </ul>                                        |
|  | <p><b>2 Ersatzneubau alte Turnhalle</b></p> <p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abbruch Schulpavillon und alte Turnhalle</li> <li>– Ersatzneubau zweigeschossig inkl. unterirdische Doppeltturnhalle</li> <li>– Umsetzung maximales Raumprogramm für zusätzliche Klassenzimmer, Spezial- und Gemeinschaftsräume</li> </ul> |
|  | <p><b>3 Ersatzneubau Schulpavillon</b></p> <p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abbruch Schulpavillon</li> <li>– Ersatzneubau zweigeschossig anstelle Schulpavillon</li> <li>– Umsetzung minimales Raumprogramm für zusätzliche Klassenzimmer und Spezialräume</li> </ul>                                                   |
|  | <p><b>4 Erweiterungsbau Parzelle Buechsack</b></p> <p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abbruch Schulpavillon</li> <li>– Erweiterungsbau dreigeschossig auf Kat. Nr. 316</li> <li>– Umsetzung minimales Raumprogramm für zusätzliche Klassenzimmer und Spezialräume</li> </ul>                                              |

## Varianten

Prüfung Erweiterbarkeit Primarschule Hausen am Albis

Quelle:

Basler &amp; Hofmann

## Bewertungskriterien

Um die Vor- und Nachteile der Varianten gegeneinander abwägen zu können, hat Basler & Hofmann eine Nutzwertanalyse erstellt. Die Bewertungskriterien und deren Gewichtung sind in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe festgelegt worden und entsprechen der folgenden Auflistung:

| Bewertungs-<br>schwerpunkte | Bewertungskriterien                                                                                                | Gewich-<br>tung | max.<br>mögliche<br>Punkte |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|
|                             |                                                                                                                    |                 | <b>6</b>                   |
| Pädagogische Aspekte        | _ Umsetzung Richtraumprogramm PS<br>_ Gewährleistung der betrieblichen Einheit für PS<br>_ Potenzial Aussenraum PS | 40 %            | <b>2.4</b>                 |
| Planerische Aspekte         | _ Potenzial für Reserveklassen PS<br>_ Ausbaupotenzial und Erweiterbarkeit PS                                      | 25 %            | <b>1.5</b>                 |
| Kosten/Betrieb              | _ Investitionsvolumen<br>_ Betriebskosten (qualitativ, im Vergleich)                                               | 25 %            | <b>1.5</b>                 |
| Chancen/Risiken             | _ Baurecht<br>_ Dienstbarkeiten                                                                                    | 10 %            | <b>0.6</b>                 |

**Bewertungskriterien**

Nach Bewertungsschwerpunkten und deren Gewichtung

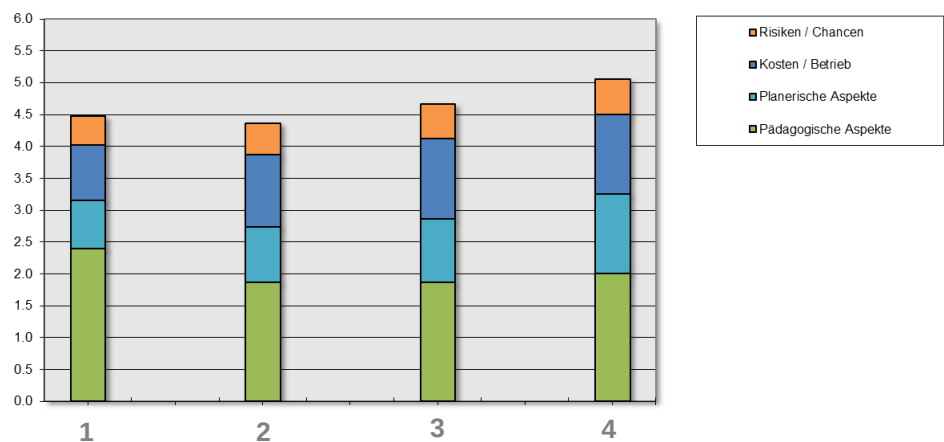
## Bewertungsmassstab

Für die Bewertung wird folgender Bewertungsmassstab angewendet:

- \_ 6 Punkte: sehr gut
- \_ 5 Punkte: gut
- \_ 4 Punkte: genügend
- \_ 3 Punkte: ungenügend
- \_ 2 Punkte: schlecht
- \_ 1 Punkt: nicht bewertbar

## Auswertung

Die komplette Nutzwertanalyse wie auch die Flächennachweise für sämtliche Varianten liegen im Anhang 4 bei. Die Variante 4, welche einen Ersatzneubau auf der Parzelle Buechsack vorsieht, erreicht mit 5.1 Punkten das beste Resultat. Die Variante 3 erreicht mit 4.7 Punkten immer noch ein knapp gutes Resultat, während die Varianten 1 und 2 mit 4.5 und 4.4 Punkten lediglich als genügend bis gut bewertet werden. Die folgende Darstellung zeigt die grafische Auswertung der Nutzwertanalyse:

**Nutzwertanalyse**

Grafische Darstellung der Auswertung

Quelle:

Basler &amp; Hofmann

**Schätzung Finanzbedarf**

Analog zu den Varianten für den Kindergarten Ebertswil hat Basler & Hofmann für die Varianten der Schulanlage Hausen eine Kostengegenüberstellung erarbeitet. Auch hier kann aufgrund der unterschiedlichen Umsetzung des maximalen und minimalen Richtraumprogrammes kein direkter Vergleich gezogen werden. Zu beachten ist zudem, dass der Unterschied des Investitionsvolumens bei der Variante 3 und 4 trotz gleichem Raumprogramm auf einer unterschiedlichen Gebäudegrundfläche und Kompaktheit des Bauvolumens beruht. Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten sowie weitere Nutzungsanpassungen werden in dieser Kostengegenüberstellung nicht berücksichtigt.

| Definition                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Variante 1<br>Aufstockung<br>Hauptgebäude<br>(max. RRP) | Variante 2<br>Ersatzneubau<br>Alte Turnhalle<br>(max. RRP) | Variante 3<br>Ersatzneubau<br>Schulpavillon<br>(min. RRP) | Variante 4<br>Erweiterungsbau<br>Buechsack<br>(min. RRP) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Instandsetzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                    | --                                                      | --                                                         | --                                                        | --                                                       |
| Nutzungsanpassungen                                                                                                                                                                                                                                                                                 | --                                                      | --                                                         | --                                                        | --                                                       |
| Erweiterungen/Neubauten                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7.1 Mio.                                                | 12.4 Mio.                                                  | 5.6 Mio.                                                  | 4.6 Mio.                                                 |
| Umgebung/Aussenraum                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0.2 Mio.                                                | 0.2 Mio.                                                   | 0.2 Mio.                                                  | 0.2 Mio.                                                 |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>7.3 Mio.</b>                                         | <b>12.6 Mio.</b>                                           | <b>5.8 Mio.</b>                                           | <b>4.8 Mio.</b>                                          |
| Nicht berechnete Kosten:                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         |                                                            |                                                           |                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abbrucharbeiten</li> <li>– Risiko Baugrund</li> <li>– Allfällige Provisorien</li> <li>– Einsparungen aufgrund von Synergienutzungen</li> <li>– Erdbebenertüchtigung</li> <li>– Erhöhte Anforderungen aufgrund von denkmalpflegerischen Aspekten</li> </ul> |                                                         |                                                            |                                                           |                                                          |

**Schätzung Finanzbedarf**

Zusammenstellung Varianten Schulanlage Hausen

Quelle:

Basler &amp; Hofmann

## Fazit

Als Resultat der Nutzwertanalyse wird aus baulichen und betrieblichen Gründen empfohlen, für das Teilprojekt 2b die Variante 4 und somit eine Erweiterung in Form eines Neubaus für die Primarschule Hausen auf der Parzelle Buechsack Kat. Nr. 316 vorzusehen. Für die Empfehlung der Variante 4 werden folgende Argumente als besonders wichtig erachtet:

- Mit einem Neubauvolumen können die für die Schulraumerweiterung benötigten Räume für die Primarschule an zentralem Standort und in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Schulbauten zur Verfügung gestellt werden.
- Die Planung eines Neubaus stellt im Hinblick auf die wirtschaftlichen und betrieblichen Aspekte die geeignetste Möglichkeit dar, um den zusätzlichen Schulraum zu generieren. Der Neubau muss gemäss Behindertengleichstellungsgesetz hindernisfrei geplant werden.
- Die Risiken bezüglich Baurecht und Dienstbarkeiten sind verhältnismässig gering.
- Aufgrund der Positionierung des Neubaus im Nordosten der Schulanlage wird der Aussenraum weder in seiner Form noch in seiner Grösse beeinträchtigt. Da der Neubau auch die Flächen des Schulpavillons aufnehmen soll, wird die Aussenraumfläche sogar vergrössert.
- Mit einem Neubauvolumen kann die Bereitstellung von Reserveklassenzimmern oder Tragewerkreserven für eine längerfristige Erweiterbarkeit gewährleistet werden.

## Alternative Standorte Variante 4

Anstelle der Positionierung des Erweiterungsbaus auf der Parzelle Buechsack ist in einem ersten Schritt die Parzelle Kat. Nr. 2167 von der Eigentümerin A. Baumann für eine Erweiterung geprüft worden. Die Scheune liegt in der Kernzone I während der nördliche Teil der Parzelle der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt ist. Grundsätzlich wird eine Abparzellierung und Umzonung zu Gunsten einer schulischen Nutzung nicht ausgeschlossen. Die Scheune wird voraussichtlich noch rund 4 Jahre für das familien-eigene Transportunternehmen benötigt. Ob danach ein Projekt als Schulraumerweiterung vorgesehen werden könnte, muss anhand eines konkreten Projektvorschlages mit der Eigentümerschaft diskutiert werden. Allerdings ist derzeit ein Neubau zwischen Wohnhaus und Scheune in Planung. Aufgrund der Gebäudeabstände erscheint die Positionierung eines Schulbaus anstelle der Scheune wenig realistisch. Es wird festgehalten, dass für den Fall einer schulischen Nutzung auf der Parzelle Kat. Nr. 2167 die Zugänglichkeiten geklärt werden müssen. Die Nutzung der Parzelle als Schulweg oder Pausenfläche ist nicht erwünscht. Nördlich der Parzelle Kat. Nr. 2167 liegt in der Zone für öffentliche Bauten ein Werkhof (Gebäude Nr. 743), welcher als Schulraumerweiterung nicht zur Verfügung steht. Gleiches gilt auch für die Gebäude Nr. 744 und 746 (Remise und Jugendhaus). Die Parzellenfläche zwischen Wohnhaus und Werkhof ist für einen Schulbau nicht ausreichend. Die Positionierung eines Ersatzneubaus auf dem Parkplatz Chratz wird ausgeschlossen.

## Gesamtentwicklungskonzept

**3.3 Kindergarten Bifang**

Für das Gesamtentwicklungskonzept wird folgendes Teilprojekt für den Kindergarten Bifang ausgewiesen:

## Teilprojekt 3 Ersatzneubau Kindergarten Bifang

## Teilprojekt 3

Für die langfristige Prognose bis 2028 ist für den Ortsteil Hausen mit insgesamt 4 Kindergartenklassen zu rechnen. Die Integration einer zusätzlichen Kindergartenklasse auf der Schulanlage Hausen wird nicht angestrebt. Aus diesem Grund wird von Basler & Hofmann eine Erweiterung des bestehenden Einfachkindergartens in Erwägung gezogen. Obwohl der Kindergarten Bifang dezentral gelegen ist, würde sich der Standort für eine Erweiterung eignen. Der Schulweg ist zwar im Vergleich zur Schulanlage Hausen länger, dafür tendenziell sicherer, insbesondere auch in Bezug auf die Neubausiedlung Törlenmatt. Folgende Zusammenstellung zeigt die geprüften Varianten:

| Varianten/<br>Verteilung Anzahl Klassen                                             | Vor- und Nachteile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <b>1 Ersatzneubau Doppelkindergarten zweigeschossig</b><br>Abbruch Kindergartengebäude<br><br>Vorteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Städtebaulich gut verträgliche Lösung</li> <li>– Doppelkindergarten deckt langfristigen Bedarf</li> <li>– Keine Beeinträchtigung des Aussenraumes</li> <li>– Keine Investitionen für spätere Sanierung</li> <li>– Geringere Betriebskosten dank Neubaustandard</li> </ul> Nachteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Allenfalls Wegdistanz/Positionierung</li> </ul>                                                                                               |
|  | <b>2 Ersatzneubau Doppelkindergarten eingeschossig</b><br>Abbruch Kindergartengebäude<br><br>Vorteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Doppelkindergarten deckt langfristigen Bedarf</li> <li>– Keine Investitionen für spätere Sanierung</li> <li>– Geringere Betriebskosten dank Neubaustandard</li> </ul> Nachteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Reduktion des Aussenraumes</li> <li>– Bedingte Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes</li> </ul>                                                                                                                                           |
|  | <b>3 Erweiterung für Doppelkindergarten eingeschossig</b><br>Teilsanierung inkl. Abgrabung Untergeschoss und Erweiterung<br><br>Vorteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Doppelkindergarten deckt langfristigen Bedarf</li> <li>– Erhalt Bausubstanz</li> </ul> Nachteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Weiterhin Flächendefizite im Bestand (nur geringfügiges Optimierungspotenzial bei bestehendem Kindergarten insbesondere aufgrund des Schutzraumes im Untergeschoss)</li> <li>– Starke Reduktion des Aussenraumes</li> <li>– Bedingte Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes</li> </ul> |

**Varianten**

Prüfung Ersatzneubau Kindergarten Bifang

Quelle:

Basler &amp; Hofmann

## Schätzung Finanzbedarf

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung der Investitionskosten. Zu beachten ist die Kostendifferenz zwischen der Variante 2 für den Kindergarten Ebertswil und der Variante 2 für den Kindergarten Bifang. Trotz gleichem Raumprogramm und gleicher Geschossigkeit zeigt sich eine Kostendifferenz. Diese beruht auf einer grösseren Gebäudegrundfläche im Flächennachweis für die Variante 2 des Kindergartens Bifang.

| Definition                                    | Variante 1<br>Ersatzneubau Kindergarten zweigeschossig | Variante 2<br>Ersatzneubau Kindergarten eingeschossig | Variante 3<br>Teilsanierung inkl. Abgrabung + Erweiterung |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Instandsetzungen                              | --                                                     | --                                                    | 0.1 Mio.                                                  |
| Nutzungsanpassungen                           | --                                                     | --                                                    | 0.2 Mio.                                                  |
| Erweiterungen/Neubauten                       | 2.1 Mio.                                               | 1.9 Mio.                                              | 0.9 Mio.                                                  |
| Umgebung/Aussenraum                           | 0.2 Mio.                                               | 0.2 Mio.                                              | 0.2 Mio.                                                  |
| <b>Total</b>                                  | <b>2.3 Mio.</b>                                        | <b>2.1 Mio.</b>                                       | <b>1.4 Mio.</b>                                           |
| Nicht berechnete Kosten:                      |                                                        |                                                       |                                                           |
| – Abbrucharbeiten                             |                                                        |                                                       |                                                           |
| – Schadstoffsanierung/Altlasten               |                                                        |                                                       |                                                           |
| – Risiko Baugrund                             |                                                        |                                                       |                                                           |
| – Allfällige Provisorien                      |                                                        |                                                       |                                                           |
| – Einsparungen aufgrund von Synergienutzungen |                                                        |                                                       |                                                           |

**Schätzung Finanzbedarf**

Zusammenstellung Varianten Kindergarten Bifang

Quelle:

Basler &amp; Hofmann

## Fazit

In Bezug auf die Auflistung der Vor- und Nachteile, insbesondere hinsichtlich der Aussenraumfläche, wird von Basler & Hofmann empfohlen, einen zweigeschossigen Ersatzneubau einzuplanen, um die Aussenraumfläche so wenig wie möglich zu reduzieren. Eine Teilsanierung mit Abgrabung zur besseren Belichtung des Malateliers im Untergeschoss vermag das Flächendefizit nicht zufriedenstellend zu verbessern. Zudem ist für die Auflösung des Schutzraumes ein separater Antrag zu stellen. Der Kanton wird entscheiden, ob und inwiefern die Begründung zur Aufhebung des Schutzraumes ausreicht. Aufgrund der Dringlichkeit des Ersatzneubaus für den Kindergarten Ebertswil und der Erweiterung der Primarschule Hausen wird für den Kindergarten Bifang jedoch vorgesehen, statt baulichen Massnahmen zum jetzigen Zeitpunkt eher einen Waldspielkindergarten einzuführen (vgl. Kapitel 3.1, Teilprojekt 1a). Die Einführung könnte auf Schuljahresbeginn 2016/17 erfolgen. Gemäss Schülerprognosen wird in Hausen vermutlich erst ab Schuljahr 2017/18 eine zusätzliche Halbkasse für den Kindergarten benötigt. Dies bedeutet, dass der Waldspielkindergarten als Zusatzangebot eingeführt und je nach Schülerentwicklung ausgebaut werden kann. Denkbar ist auch, den Waldspielkindergarten standortübergreifend zu führen und somit eine Entlastung für Hausen und Ebertswil anzubieten. Da der Waldspielkindergarten nur als Zusatzangebot einsetzbar ist, kann dieses Vorgehen jedoch den Bedarf für einen zusätzlichen Kindergarten nicht vollumfänglich abdecken. Im Gesamtentwicklungskonzept wird daher für den langfristigen Bedarf ein Ersatzneubau vorgesehen. Ob und wann das Teilprojekt 3 umgesetzt wird, soll je nach Entwicklung ab 2020 festgelegt werden.



### 3.4 Doppelturnhalle

#### Gesamtentwicklungskonzept

Für das Sporthallenangebot wird im Gesamtentwicklungskonzept folgendes Teilprojekt definiert:

Teilprojekt 4    Neubau Doppelturnhalle

#### Ausgangslage

Als grosses Defizit der Primarschulanlage Hausen wurde in der Analysephase erkannt, dass die Kapazitätsgrenze bei der Turnhallenbelegung längst erreicht worden ist. Einerseits entspricht die alte Turnhalle nicht den aktuellen Baspo-Normen, andererseits stehen der Primar- und Sekundarschule insgesamt nur zwei Turnhallen zur Verfügung. Im Hinblick auf die steigenden Schülerzahlen ist daher eine zusätzliche Turnhalle notwendig. Ein Projekt für eine neue Turnhalle wurde zwar im Jahr 2003 in Angriff genommen, jedoch bis heute nicht umgesetzt. Da auch in den Nachbargemeinden die Turnhallen durch die Vereine gut ausgelastet sind, muss eine Lösung gefunden werden, um den akuten Belegungsengpass zu beheben.

#### Teilprojekt 4

Im Rahmen der Erarbeitung des Teilprojektes 2b, Erweiterung Primarschule Hausen, hat Basler & Hofmann für den Erweiterungsbau die Integration einer Doppelturnhalle in Kombination mit Unterrichtsräumen anstelle der alten Turnhalle geprüft. Die Nutzwertanalyse hat jedoch ergeben, dass das unterirdische Volumen sehr gross wäre und an dieser Lage schwierig zu realisieren. Zudem wäre eine spätere Erweiterbarkeit oder Aufstockung nur eingeschränkt möglich. Anstelle der zentralen Lage wird ein Neubau einer Doppeltturnhalle auf der Parzelle Kat. Nr. 3024 im Gesamtentwicklungskonzept berücksichtigt. Die alte Turnhalle könnte in diesem Fall rückgebaut oder umgenutzt werden (Nutzung als Schulbibliothek oder allenfalls für Tagesstruktur).



**Situation**  
Neubau Doppeltturnhalle

Quelle:  
Basler & Hofmann

## Schätzung Finanzbedarf

Basler & Hofmann hat auf Grundlage des Flächennachweises die Kosten für eine Doppeltturnhalle eruiert, diese mit den Angaben aus dem Dokument „001 – Sportanlagen, Grundlagen zur Planung vom Bundesamt für Sport, BASPO Magglingen“ plausibilisiert und einen Vergleich zu den Neubaukosten einer Einfachturnhalle erstellt.

| Definition              | Variante 1<br>Doppeltturnhalle | Variante 2<br>Einfachturnhalle |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Erweiterungen/Neubauten | 7.5 Mio.                       | 3.9 Mio.                       |
| Umgebung/Aussenraum     | 0.2 Mio.                       | 0.2 Mio.                       |
| Total                   | <b>7.7 Mio.</b>                | <b>4.1 Mio.</b>                |

**Schätzung Finanzbedarf**

Zusammenstellung Varianten Turnhallen Schulanlage Hausen

Quelle:

Basler &amp; Hofmann

## Fazit

Für den ursprünglich 2003 geplanten Turnhallenneubau war eine Belegung von Primar- und Sekundarschule vorgesehen. Inzwischen besteht der Bedarf einer zusätzlichen Turnhalle von Seiten der Sekundarschule nicht mehr. Um das Sporthallenangebot für langfristig 6 Kindergarten- und 15 Primarklassen von Hausen und Ebertswil sicherzustellen, muss eine Doppeltturnhalle eingeplant werden. Bei der Positionierung östlich der Schulanlage Weid muss genügend Abstand eingeplant werden, so dass eine allfällige Erweiterung der Sekundarschule nicht beeinträchtigt wird. Geprüft werden müssen neben der Positionierung auch die Abstände zur bereits geplanten Rollsport- und Bike-trail-Anlage. Eine Sanierung und Erweiterung der alten Turnhalle erweist sich aufgrund der Bausubstanz und den Abmessungen als wenig zielführend. Denkbar wäre es aber, einen Ersatzneubau anstelle der alten Turnhalle in Form von zwei übereinander liegenden Einfachturnhallen vorzusehen. In jedem Fall müssen die baulichen Massnahmen in Absprache mit der kommunalen Denkmalpflege erfolgen.

## Übergangslösungen

Das Teilprojekt 4 mit der Doppeltturnhalle wird im Multiprojektplan erst als letztes Teilprojekt vorgesehen. Aus diesem Grund sind diverse Übergangslösungen analysiert worden. Eine temporäre Belegung der Turnhalle Albisbrunn ist aufgrund eigener Engpässe nur sehr begrenzt möglich. Die Entlastung der Turnhallenbelegung durch Turnunterricht im Freien ist nur im Sommer und bei guter Witterung möglich. Gemäss ersten Informationen besteht jedoch die Möglichkeit, einzelne Lektionen in der Turnhalle Kappel durchzuführen. Diese Möglichkeit ist in Abklärung und bietet eine temporäre Entlastung.

**3.5 Weitere Themen****3.5.1 Tagesstruktur**

## Villa Via

In der Analysephase wurde festgehalten, dass in der Vergangenheit bezüglich der Nachfrage an Plätzen in der Tagesstruktur starke Schwankungen festgestellt worden sind. Aktuell ist die Tendenz jedoch eher wieder steigend. Derzeit wird die Villa Via, vormals Kindergarten Heisch, für die Tagesstruktur eingesetzt. Zu Spitzenzeiten sind die Räumlichkeiten im Schuljahr 2013/14 von knapp 40 Kindern genutzt worden. Obwohl die Tagesstrukturen sowohl von den Primar- als auch von den Sekundarschüle-

rinnen und Schülern genutzt werden kann, betreffen die Anmeldungen grösstenteils die Primarschulkinder. Gemäss kantonalen Richtlinien muss ein Flächenbedarf von mindestens 4 m<sup>2</sup> pro Kind zur Verfügung gestellt werden. Um genügend Flächen für die Tagesstruktur bereit zu stellen, wurde 2009/10 ein Neubau für schulergänzende Tagesstrukturen anstelle des Schulpavillons geplant. Der Baukredit wurde jedoch im September 2010 vom Stimmvolk abgelehnt. Seither werden alternative Lösungen gesucht. Der obere Stock der Villa Via wurde 2012 ebenfalls für die Tagesstruktur ausgebaut. Insgesamt besteht derzeit ein Flächenangebot von rund 100 m<sup>2</sup>. Dieses umfasst einen grossen Aufenthalts- und Essraum im Hochparterre mit integrierter Küche und eine gut besonnte Veranda. Im Aussenraum stehen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten zur Verfügung.



**Tagesstruktur Villa Via**  
Aussenansicht



Küche/Aufenthaltsbereich

#### Fazit

Da die Villa Via im kantonalen Inventar der Denkmalpflege eingetragen ist, wird ein weiterer Ausbau wie auch ein Anbau ausgeschlossen. Grundsätzlich wird eine räumliche Trennung von Tagesstruktur und Schulanlagen befürwortet. Diese Absicht muss jedoch vom Gemeinderat für die weitere Planung bestätigt werden. Dies bedeutet, dass die Integration von weiteren Räumlichkeiten für die Tagesstruktur im Erweiterungsbau nicht vorgesehen ist. In der Analysephase wurde die Möglichkeit einer Integration weiterer Betreuungsflächen in die Siedlung Törlematt diskutiert. Abklärungen haben jedoch ergeben, dass diese Option aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen werden soll. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich aber im Behindertenheim Meilihof. Da sich das Behindertenheim in unmittelbarer Nähe zur Schulanlage Ebertswil befindet, wäre es denkbar, an diesem Standort zusätzliche Betreuungsplätze für die Schülerinnen und Schüler aus Ebertswil zur Verfügung zu stellen. Die Infrastruktur für die Bereitstellung der Mahlzeiten ist vorhanden. Ob und wann diese Möglichkeit für die Schülerinnen und Schüler angeboten wird, soll anhand der Nachfrage und der konkreten Anmeldungen geklärt werden.

### 3.5.2 Förderangebot

#### Schulanlage Hausen am Albis

Derzeit wird der Förderunterricht mehrheitlich in den Räumlichkeiten des Schulpavillons in Hausen angeboten. Im Rahmen der Erarbeitung der Varianten für den Erweiterungsbau der Primarschule Hausen sind die Räumlichkeiten für DaZ, IF und Logopädie im Flächennachweis gemäss Vorgaben im Richtraumprogramm berücksichtigt worden. Im Richtraumprogramm wird neben dem in den kantonalen Vorgaben geforderten Thera-

pieraum für den Standort Hausen je ein Raum à 36 m<sup>2</sup> für Logopädie und Integrative Förderung aufgeführt. Im Teilprojekt 2a, Raumrochaden PS Hausen, ist zudem ein Raum im ehemaligen Lehrerzimmer der alten Sekundarschule für DaZ und IF vorgesehen.

Schulanlage Ebertswil

In Ebertswil wird das Obergeschoss des Postlokals als Förderraum genutzt. Sollte das Postlokal längerfristig abgestossen werden, ist ein Ersatz für den im Richtraumprogramm geforderten Förderraum zu definieren. In der Variante 3 für das Teilprojekt 1b hat Basler & Hofmann eine Synergienutzung des Gruppenraumes mit einem Förderraum vorgeschlagen für den Fall, dass neben einem Doppelkindergarten schulische Räume in den Erweiterungsbau integriert werden (vgl. Anhang 3, Flächennachweis Kindergarten Ebertswil, Variante 3).

### 3.5.3 Musikschule

Schulanlage Hausen

Derzeit werden zwei Räume in der alten Turnhalle und ein kleinerer Raum unter dem Gemeindesaal der Musikschule Knonaueramt (Hauptstandort Affoltern am Albis) zur Verfügung gestellt. Diese Räume können aufgrund der räumlichen Anordnung nicht optimal genutzt werden. Im Richtraumprogramm der Primarschule Hausen werden unter der Raumgruppe IX, Weiteres Raumangebot, weiterhin zwei Räume für den Musikunterricht berücksichtigt. Für den Fall, dass die alte Turnhalle abgebrochen und/oder ersetzt würde, sind die Räumlichkeiten für die Musikschule im Raumprogramm eines Ersatzbaus zu berücksichtigen. Im Teilprojekt 2b sind derzeit keine zusätzlichen Räume für die Musikschule eingeplant, da vorerst kein Abbruch der alten Turnhalle vorgesehen ist.

### 3.5.4 Bibliothek

Bibliothek/Mehrzweckraum

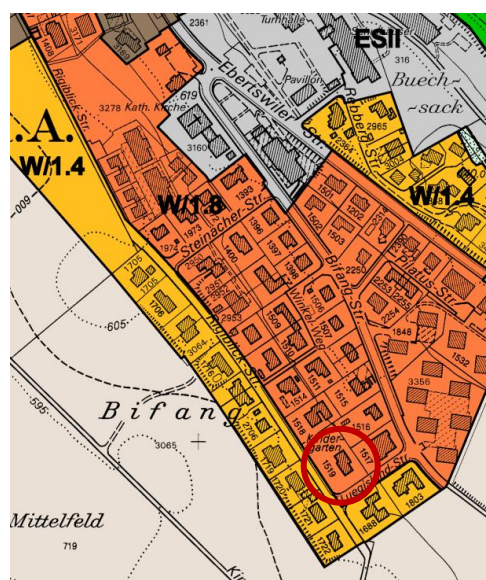
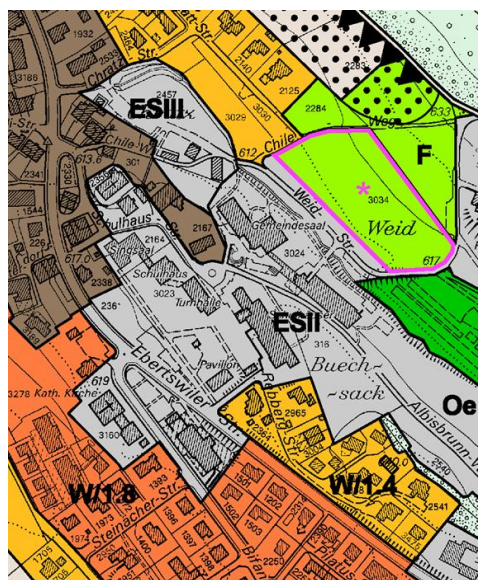
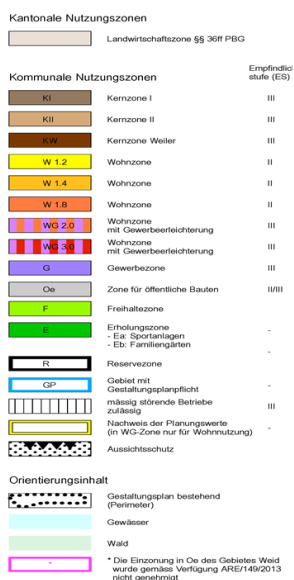
Auf eine Umnutzung der alten Turnhalle als Bibliothek und Mehrzweckraum wurde im Jahr 2003 aufgrund der hohen Kosten und der Anforderungen des Denkmalschutzes verzichtet. Die Primarschule nutzt zurzeit das Angebot der Gemeindebibliothek. Im Teilprojekt 2b ist für die Schulbibliothek ein Raum à 72 m<sup>2</sup> gemäss Angabe im Richtraumprogramm eingeplant worden. Denkbar ist es, diesen Raum in Synergienutzung mit dem ebenfalls im Richtraumprogramm aufgeführten multifunktionalen Raum umzusetzen.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Baurecht

Hausen am Albis

Für die Erarbeitung der Teilprojekte hat Basler & Hofmann erste Informationen in Bezug auf die baurechtlichen Rahmenbedingungen eingeholt. Die Parzelle Kat. Nr. 3613 mit der Schulanlage Hausen liegt in der Zone für öffentliche Bauten mit Empfindlichkeitsstufe ES II und ES III. In der Zone für öffentliche Bauten gelten gemäss Bau- und Zonenordnung von Hausen am Albis und Ebertswil die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.<sup>2</sup> Es ist ein allseitiger Grundabstand von 3.50 m einzuhalten. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Für die geplante Erweiterung der Schulanlage für das Teilprojekt 2b auf der Parzelle Kat. Nr. 316 wie auch für die Positionierung der Doppelturnhalle im Teilprojekt 4 auf der Parzelle Kat. Nr. 3024 ist keine Umzonung erforderlich. Die Parzelle Kat. Nr. 2167, welche für die Erweiterung ebenfalls in Erwägung gezogen wurde, befindet sich sowohl in der Kernzone I als auch in der Zone für öffentliche Bauten. Aufgrund des Evaluationsprozesses (vgl. Kapitel 3) wird aber eine Erweiterung an diesem Standort nicht weiterverfolgt. Die Parzelle Weid Kat. Nr. 3034 nordöstlich der Schulanlage soll anlässlich der BZO Revision ebenfalls in die Zone für öffentliche Bauten eingezont werden. Die definitive Festsetzung des Kantonalen Richtplanes dauert jedoch noch mindestens bis im April 2015. Der Kindergarten Bifang befindet sich in der Wohnzone 1.8 und nicht in der Zone für öffentliche Bauten. Sollte eine Erweiterung oder ein Ersatzneubau gemäss Teilprojekt 3 umgesetzt werden, sind die Massvorgaben entsprechend umzusetzen. In der Wohnzone 1.8 gelten eine Baumassenziffer von 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 m. Die Gesamtgebäuelänge darf 30.0 m nicht überschreiten.



#### Zonenplan

Ausschnitt Schulanlage Hausen am Albis und Kindergarten Bifang

Quelle:

[www.hausen.ch](http://www.hausen.ch)

<sup>2</sup> BZO Hausen am Albis, Ausgabe vom 17. Dezember 1994, teilrevidiert am 22. März 2012



## Kernzonenplan Hausen

Für die Kernzonen in Hausen am Albis und Ebertswil sind Kernzonenpläne vorhanden. Die rot bezeichneten Gebäude werden im Ortsbildinventar als „prägend oder strukturbildend“ im Sinne von Zeitzeugen vergangener Epochen bezeichnet. Diese Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Aussenmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Die Schulbauten in Hausen sind im Kernzonenplan nicht speziell gekennzeichnet. Hingegen ist die Scheune der Eigentümerin A. Baumann im Kernzonenplan eingetragen. Da für die Erweiterung jedoch eine andere Positionierung vorgezogen wird, kann auf eine weitere Prüfung verzichtet werden.



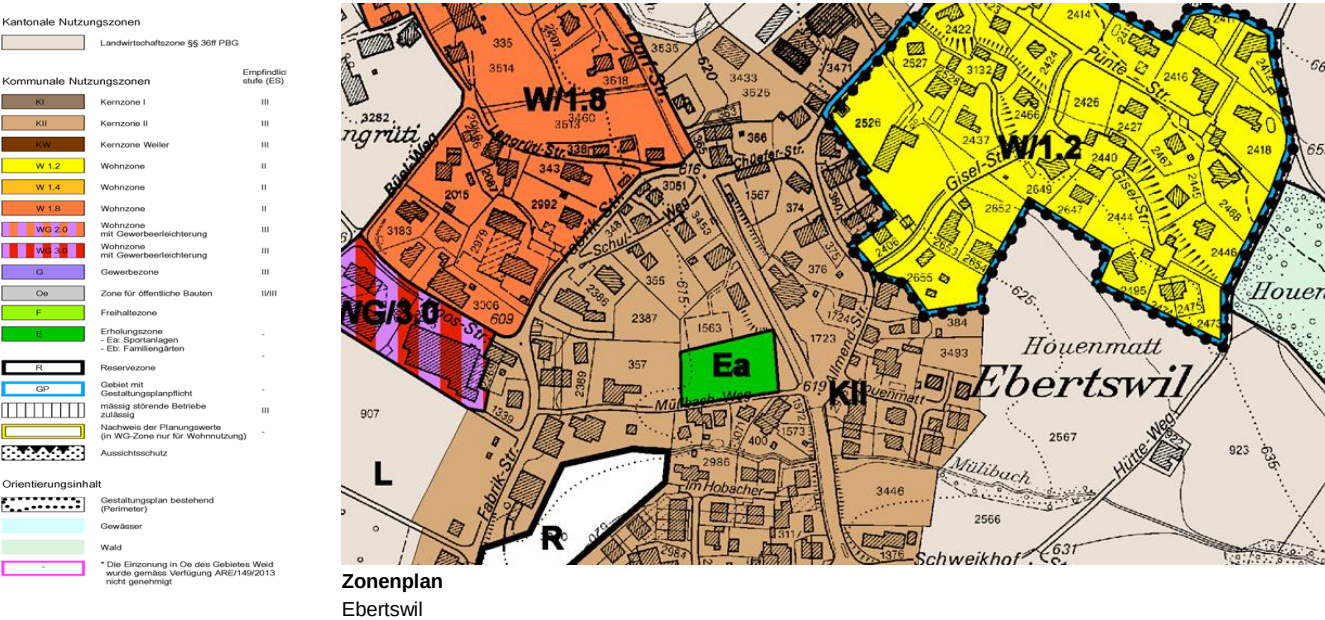
**Kernzonenplan**  
Hausen am Albis

Quelle:  
[www.hausen.ch](http://www.hausen.ch)

## Ebertswil

Die Schulanlage Ebertswil befindet sich ebenfalls nicht in der Zone für öffentliche Bauten, sondern in der Kernzone II. Für die Kernzone II gelten eine Baumassenziffer von  $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , eine maximale Gebäudehöhe von 7.50 m sowie eine maximale Gebäudelänge von 30.0 m. Wichtig zu beachten sind die Vorschriften im Hinblick auf die Dachgestaltung (Satteldach mit ortskernüblicher Neigung und Vorsprung), zur Fassadengestaltung (Holz, Verputz oder Riegelwerk) und zu den Fenster (hochrechteckig). Wird ein Ersatzneubau für den Kindergarten Ebertswil geplant, ist die Einbettung in den städtebaulichen Kontext von Bedeutung. Die Parzelle Kat. Nr. 3453 mit dem Schulhaus Ebertswil und dem Postlokal wie auch die Parzelle Kat. Nr. 1563 mit dem Kindergarten Ebertswil liegt im gelben Bereich (Hinweisbereich) der Naturgefahren. Allfällige Hochwasserschutzmassnahmen sind mit der Gebäudeversicherung GVZ abzusprechen. Da sich die Parzellen entlang einer Kantonsstrasse befinden, muss ein Bauvorhaben von Kantonalen Stelle geprüft werden. In Bezug auf ein zeitlich begrenztes Provisorium (Teilprojekt 1a) muss gemäss erster Einschätzung der Bewilligungsbehörde ein Ausnahmegesuch zur Abweichung von den Kernzonenbestimmungen bewilligungsfähig sein. Das Gesuch müsste notfalls auch vor Gericht bestehen können. Wichtig dabei ist ein klares Konzept, wie lange und aufgrund welcher Berechnungsgrundlagen das Provisorium benötigt wird. Aufgrund der Kernzonenbestimmungen ist eine minimale Einpassung ins Gelände und eine entsprechende Gestaltung der Fassade und der Dachform auch für das Provisorium wünschenswert.

Das an den Kindergarten Ebertswil angrenzende Rasenspielfeld ist im Zonenplan als Erholungszone Ea für Sportanlagen eingetragen. Eine Erweiterung der Schulanlage unter Einbezug dieser Fläche wird ausgeschlossen. Die Spielwiese wird von der Schule weiterhin als Aussenraumfläche genutzt.



Zonenplan  
Ebertswil

Kernzonenplan Ebertswil

Das Schulhaus Ebertswil und das Postlokal sind im Kernzonenplan Ebertswil rot gekennzeichnet. Wie bereits für den Kernzonenplan Hausen erläutert worden ist, bedeutet dieser Eintrag neben den denkmalpflegerischen Aspekten ein Erhalt der Gebäudeerscheinung. Eine Gesamtanierung des Schulhauses muss folglich gemäss diesen Bestimmungen umgesetzt werden. Für den Kindergarten Ebertswil liegt kein Eintrag im Kernzonenplan vor.



Kernzonenplan  
Ebertswil

Quelle:  
[www.hausen.ch](http://www.hausen.ch)



## Dienstbarkeiten

Für die Parzellen der Schulanlage Hausen am Albis und Ebertswil bestehen diverse Dienstbarkeiten. Diese betreffen mehrheitlich Weg- und Leitungsrechte. Für die im Gesamtentwicklungskonzept vorgesehene Erweiterung auf der Parzelle Buechsack Kat. Nr. 316 besteht nach ersten Abklärungen keine Einschränkungen bezüglich bestehender Dienstbarkeiten.

## Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Parzellen der Schulanlagen Hausen am Albis und Ebertswil wie auch die Parzelle Kat. Nr. 316 sind im Eigentum der Gemeinde Hausen am Albis.

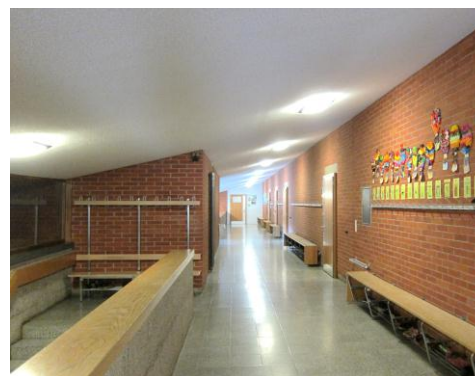
## Hauptgebäude Primarschule Hausen

#### 4.2 Denkmalpflege

Im Jahr 2002 wurde das Ensemble mit dem Hauptgebäude der Primarschule Hausen und dem Brunnen ins regionale Inventar der Denkmalpflege aufgenommen. In der Schutzwürdigung der Denkmalpflege werden insbesondere die spannungsvoll umgesetzte Erschliessungsstruktur mit Halle, Gang- und Treppenanlage als Rückgrat des Gebäudes sowie die Beziehung von Architektur und Umgebung gewürdigt. Während der Erarbeitung des Gesamtentwicklungskonzeptes wurde die Erweiterung der Schulanlage als Aufstockung in Form eines Flächennachweises überprüft (vgl. Kapitel 3.2). Eine detaillierte Abklärung der Tragwerkreserven wurde jedoch nicht vorgenommen. Aufgrund der denkmalpflegerischen Aspekte wird die Umsetzung einer Aufstockung in der Nutzwertanalyse kritisch bewertet.



**Primarschule Hausen Hauptgebäude**  
Längsbau mit Pultdach und Oblichtern



Erschliessungszone im Obergeschoss

## Alte Sekundarschule Hausen

Das Gebäude der alten Sekundarschule wie auch die alte Turnhalle wurden 1989 ins kommunale Inventar der Denkmalpflege aufgenommen. Gemäss den Resultaten aus der Nutzwertanalyse wird derzeit kein Teilprojekt weiterverfolgt, welches den Abbruch der alten Turnhalle vorsehen würde. Eine Entlassung dieses Gebäudes aus dem kommunalen Inventar wird im Vergleich zur Aufstockung des Hauptgebäudes der Primarschule als umsetzungsfähiger eingeschätzt. Wichtig zu beachten ist, dass sämtliche Eingriffe in die Bausubstanz wie auch Erweiterungsbauten in unmittelbarer Nähe zur Schulanlage Hausen in Absprache mit der Denkmalpflege erfolgen müssen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Vgl. Stellungnahme zur Fragestellung von Reto Locher, Dipl. Arch. ETH, 22. April 2014

**Alte Sekundarschule**

Massivbau mit Steildach



Halle mit Garderoben

Villa Via

Der ehemalige Kindergarten Heisch, welcher im kantonalen Inventar der Denkmalpflege eingetragen ist, wurde in Etappen für das Betreuungsangebot ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieses Standortes wird ausgeschlossen. Um die steigende Nachfrage an Flächen für die Tagesstruktur abdecken zu können, sind alternative Standorte geprüft worden (vgl. Kapitel 3.5.1).

Kindergärten Bifang und Gomweg

Der Kindergarten Bifang und das Gebäude des Kindergartens Gomweg sind nicht inventarisiert.

Schulhaus Ebertswil

Das 1880 erbaute Primarschulhaus Ebertswil ist analog zum Hauptgebäude der Primarschule Hausen im regionalen Inventar der Denkmalpflege eingetragen. Ein Ausbau des Primarschulhauses für zusätzliche Klassen wird derzeit ausgeschlossen. Eine zukünftige Sanierung muss unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte erfolgen.

Postlokal und Kindergarten Ebertswil

Das Postlokal und der angrenzende Kindergarten sind nicht inventarisiert.

**Schulanlage Ebertswil**

Primarschulhaus



Kindergarten

## 5. Weiteres Vorgehen

### Teilprojekte ab 2015

Nach Abschluss der Strategischen Planung soll als nächster Schritt mit der Planung und Umsetzung des **Teilprojektes 1a** für das Provisorium des Kindergartens Ebertswil begonnen werden. Der Entscheid, welche Art von Provisorium gewählt wird, fällt voraussichtlich im März 2015. Derzeit wird davon ausgegangen, dass eine Containerlösung umgesetzt wird. Hierzu ist baldmöglichst ein Baugesuch einzureichen, um das Provisorium für Schuljahresbeginn 2015/16 bereitstellen zu können. Gleichzeitig wird empfohlen, die Vorbereitungen für ein Planerauswahlverfahren für das **Teilprojekt 1b**, Ersatzneubau Kindergarten Ebertswil, in Angriff zu nehmen. Idealerweise wird die Projektdefinition und das Raumprogramm anhand einer Testplanung verifiziert. Bei dieser Gelegenheit ist es empfehlenswert, das Bauvolumen und die städtebauliche Setzung anhand eines Geländemodells auszuloten. Die Resultate der Testplanung dienen wiederum als Grundlage für die Beantragung eines Planungs- oder Projektierungskredits. Mit Hilfe der Testplanung können die mutmasslichen Investitionskosten wie auch die Höhe des Kreditantrages genauer abgeschätzt werden. Basler & Hofmann bietet bei Bedarf Unterstützung bei der Zusammenstellung der Kosten und Grundlagen für den Planungs- und Projektierungskredit. Im Hinblick auf ein Planerauswahlverfahren kann Basler & Hofmann beratend für die Wahl des geeigneten Verfahrens beigezogen werden. Für eine Testplanung ist erfahrungsgemäss ein Zeitbedarf von rund 3 Monaten, für ein Planerauswahlverfahren von rund 9 bis 12 Monaten einzuplanen. Im Multiprojektplan ist ersichtlich, dass die Projektdefinition bis im Sommer 2016 abgeschlossen sein sollte, um ein Bezug bis Schuljahresbeginn 2018/19 zu gewährleisten.

### Teilprojekte ab 2016

Sobald die Teilprojekte für den Ortsteil Ebertswil aufgelegt worden sind, ist mit der Planung der **Teilprojekte 2a und 2b** zu beginnen. Der Multiprojektplan sieht vor, die Raumrochaden bis Schuljahresbeginn 2016/17 umzusetzen. Können von der Sekundarschule weitere Räumlichkeiten übernommen werden, muss die Notwendigkeit des Teilprojektes 2a hinterfragt werden. Auch für den Erweiterungsbau auf der Schulanlage Hausen wird von Basler & Hofmann empfohlen, vor der Durchführung eines Planerauswahlverfahrens eine Überprüfung des Raumprogrammes und des Bauvolumens in Form einer Testplanung vorzunehmen. Bei der Planung der Erweiterung ist auf eine städtebaulich gute Lösung unter Berücksichtigung der baurechtlichen Bestimmungen und auf einen Bezug zu den umliegenden inventarisierten Schulbauten zu achten.

### Gebäudeunterhalt

Die erarbeiteten Teilprojekte sollen in engem Zusammenhang mit den Gebäudeauswertungen nach Stratus betrachtet werden. Es empfiehlt sich, die Instandsetzungsmassnahmen und den Gebäudeunterhalt in bautechnisch logische Pakete zusammen zu fassen und in konzentrierter Form abzuwickeln. Davon losgelöst können aber auch gezielte Anpassungsarbeiten, wie beispielsweise für die hindernisfreie Erschliessung, umgesetzt werden.

### Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen dieser Strategischen Planung wurden keine Vereine oder andere Dritte einbezogen. Es wird empfohlen, nach Abschluss des Gesamtentwicklungskonzeptes Vereine und Bevölkerung zu begrüssen. Das öffentliche Interesse für die Geschehnisse rund um die Schulraumentwicklung ist gross. Zudem ist es für die Akzeptanz der daraus resultierenden Teilprojekte wichtig, frühzeitig über den Stand der Planung zu in-

formieren. (Empfehlung: Medienbeitrag, Informationen auf der Homepage der Schule, Informationsveranstaltung)

Periodische Überprüfung Gesamtkonzept

Da schwer vorhersehbar ist, wie sich die Bevölkerung in Zukunft entwickeln wird und ob die Annahmen im Hinblick auf die Wohnbautätigkeit eintreffen werden, ist eine periodische Überprüfung der getroffenen Annahmen in Intervallen von 3 – 5 Jahren empfehlenswert.

# Anhang

---

## Inhaltsverzeichnis

---

- 1 Gesamtentwicklungskonzept**  
Grafik und Multiprojektplan
- 2 Richtraumprogramme**  
Kindergarten und Primarschule Hausen und Ebertswil
- 3 Schulanlage Ebertswil**  
Flächennachweise Varianten Kindergarten Ebertswil
- 4 Schulanlage Hausen**  
Flächennachweise Varianten Primarschule Hausen  
Nutzwertanalyse Variantenvergleich
- 5 Kindergarten Bifang**  
Flächennachweise Varianten Kindergarten Bifang
- 6 Sporthallenangebot**  
Flächennachweise Varianten Turnhalle
- 7 Schätzung des Finanzbedarfs**  
Varianten Kindergarten Ebertswil  
Varianten Primarschule Hausen  
Varianten Kindergarten Bifang  
Varianten Turnhalle

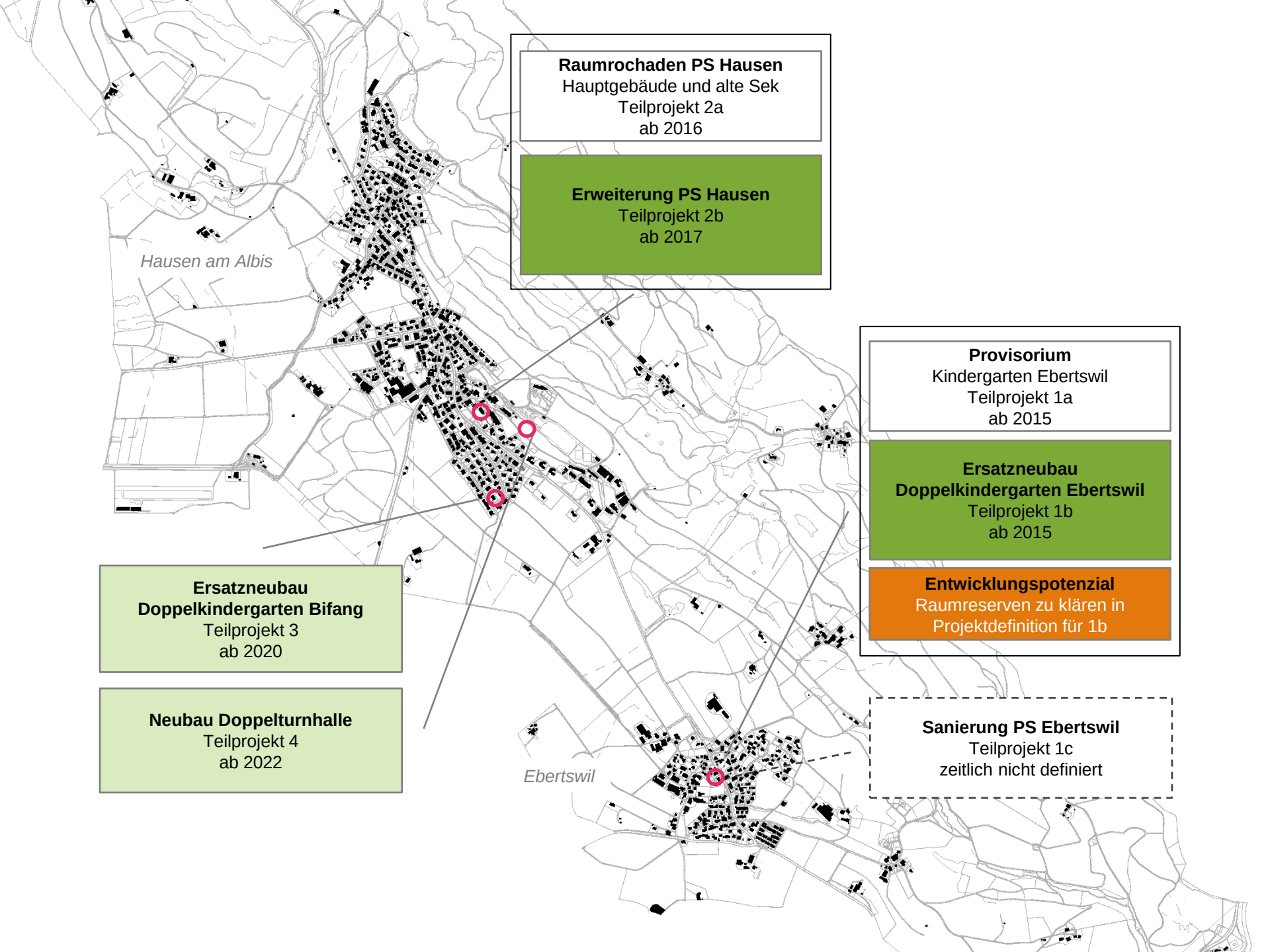
# Anhang 1

---

Gesamtentwicklungskonzept

---





**Raumrochaden PS Hausen**  
Hauptgebäude und alte Sek  
Teilprojekt 2a  
ab 2016

**Erweiterung PS Hausen**  
Teilprojekt 2b  
ab 2017

*Hausen am Albis*

**Provisorium**  
Kindergarten Ebertswil  
Teilprojekt 1a  
ab 2015

**Ersatzneubau  
Doppelkindergarten Ebertswil**  
Teilprojekt 1b  
ab 2015

**Entwicklungspotenzial**  
Raumreserven zu klären in  
Projektdefinition für 1b

**Ersatzneubau  
Doppelkindergarten Bifang**  
Teilprojekt 3  
ab 2020

**Neubau Doppelturnhalle**  
Teilprojekt 4  
ab 2022

*Ebertswil*

**Sanierung PS Ebertswil**  
Teilprojekt 1c  
zeitlich nicht definiert

[illegible]

Legende:

Projektdefinition/Wettbewerb  
Vor- / Bauprojekt, Baueingabe  
Ausführungsplanung / Vergabe  
Realisierung



# Anhang 2

---

Richtraumprogramme

---

| Richtraumprogramm                                                                                                 |              |                                                                                         |  |                                                         | Standort                            |                                                                 |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Stand: 03.04.2014                                                                                                 |              | Gemeinde / Kanton<br>Schulanlage                                                        |  | <div>Hausen am Albis / Zürich<br/>Hausen am Albis</div> | <div>PS Hausen inkl. Alte Sek</div> |                                                                 |             |             |
| Grundlagen:<br>> Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kanton Zürich 1. Januar 2012<br>> Lehrplan des Kantons Zürich |              |                                                                                         |  |                                                         | <div>6<br/>3<br/>9</div>            | Regelklassen<br>Mehrgangsklassen<br>Total Klassen (IST 2013/14) |             |             |
| Raumgruppen und Raumtypen                                                                                         |              | Menge pro Klasse                                                                        |  | Bemerkungen                                             | Mengen Soll                         |                                                                 |             |             |
|                                                                                                                   | m2 /<br>Raum | Anzahl Räume pro Klasse                                                                 |  | bezüglich der Grundlagen                                | Anzahl<br>Räume                     | m2                                                              | m2<br>total | Bemerkungen |
| I Klassenzimmer                                                                                                   |              |                                                                                         |  |                                                         | 10                                  | 720                                                             |             |             |
| Klassenzimmer                                                                                                     | 72           | 1 pro Klasse                                                                            |  |                                                         | 9                                   | 72                                                              | 648         |             |
| Reserveklassenzimmer                                                                                              | 72           |                                                                                         |  | im RRP eingerechnet                                     | 1                                   | 72                                                              | 72          |             |
| II Gruppenräume                                                                                                   |              |                                                                                         |  |                                                         | 10                                  | 180                                                             |             |             |
| Gruppenraum                                                                                                       | 18           | 1 Kleingruppenraum pro Klasse à 18m2<br>oder 1 Grossgruppenraum a 36m2 pro 2<br>Klassen |  |                                                         | 9                                   | 18                                                              | 162         |             |
| Reservegruppenraum                                                                                                | 18           |                                                                                         |  | im RRP eingerechnet                                     | 1                                   | 18                                                              | 18          |             |
| III Spezialräume Unterricht                                                                                       |              |                                                                                         |  |                                                         | 3                                   | 216                                                             |             |             |
| Handarbeiten                                                                                                      | 72           | 1 pro 6 Klassen                                                                         |  |                                                         | 2                                   | 72                                                              | 144         |             |
| Werken                                                                                                            | 72           | 1 pro 6 Mittelstufen-Klassen                                                            |  | für 5.5 Mittelstufen-Klassen                            | 1                                   | 72                                                              | 72          |             |
| Informatik/Mediothek inkl. Arbeitsplätze                                                                          | 72           |                                                                                         |  | nicht im RRP eingerechnet                               | 1                                   | 72                                                              | 72          |             |
| IV Spezialräume Material                                                                                          |              |                                                                                         |  |                                                         | 3                                   | 54                                                              |             |             |
| Materialraum Handarbeiten                                                                                         | 18           | 1 pro Handarbeitsraum                                                                   |  |                                                         | 2                                   | 18                                                              | 36          |             |
| Materialraum Werken                                                                                               | 18           | 1 pro Werkraum                                                                          |  |                                                         | 1                                   | 18                                                              | 18          |             |
| V Förderung                                                                                                       |              |                                                                                         |  |                                                         | 3                                   | 108                                                             |             |             |
| Psychomotorik                                                                                                     | 72           | ab 12 Klassen                                                                           |  |                                                         | 0                                   | 72                                                              | 0           |             |
| Therapieraum (DaZ)                                                                                                | 36           | ab 6 Klassen                                                                            |  |                                                         | 1                                   | 36                                                              | 36          |             |
| Logopädie                                                                                                         | 36           |                                                                                         |  | im RRP eingerechnet                                     | 1                                   | 36                                                              | 36          |             |
| Integrative Förderung IF                                                                                          | 36           |                                                                                         |  | im RRP eingerechnet                                     | 1                                   | 36                                                              | 36          |             |
| VI Gemeinschaftsräume                                                                                             |              |                                                                                         |  |                                                         | 1                                   | 72                                                              |             |             |
| Mehrzwecksaal/Singsaal                                                                                            | 108          | für 6 Klassen 72m2, für 12 Klassen<br>108m2, für 24 Klassen 144m2                       |  | teilw. Benutzung Singsaal Sek<br>oder Gemeindesaal      | 0                                   | 108                                                             | 0           |             |
| Bibliothek/Mediothek                                                                                              | 72           | für 6 Klassen 36m2, für 12 Klassen<br>72m2, für 18 Klassen 108m2                        |  | Benutzung Gemeinde-<br>bibliothek                       | 1                                   | 72                                                              | 72          |             |
| Multifunktionaler Raum                                                                                            | 108          |                                                                                         |  | nicht im RRP eingerechnet                               | 1                                   | 108                                                             | 108         |             |
| VII Betreuung und Verpflegung                                                                                     |              |                                                                                         |  |                                                         | 0                                   | 0                                                               |             |             |
| Aufenthalts-/Blockzeitenraum                                                                                      | 72           | für 6 Klassen 36m2, für 12 Klassen<br>72m2, für 18 Klassen 108m2                        |  | ausgelagert Villa Via                                   | 0                                   | 72                                                              | 0           |             |
| VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)                                                                          |              |                                                                                         |  |                                                         | 4                                   | 162                                                             |             |             |
| Lehrpersonen-/Leitungsbereich                                                                                     | 6            | pro Klassenzimmer 6m2                                                                   |  |                                                         | 1                                   | 54                                                              | 54          |             |
| Arbeitsplätze Lehrpersonen                                                                                        | 6            | pro Klassenzimmer 6m2                                                                   |  |                                                         | 1                                   | 54                                                              | 54          |             |
| Schulleitungsbüro                                                                                                 | 18           | 1 pro Standort und Stufe                                                                |  |                                                         | 1                                   | 18                                                              | 18          |             |
| Schulverwaltung                                                                                                   | 36           |                                                                                         |  | im RRP eingerechnet                                     | 1                                   | 36                                                              | 36          |             |
| Sitzungszimmer                                                                                                    | 36           |                                                                                         |  | nicht im RRP eingerechnet                               | 1                                   | 36                                                              | 36          |             |
| IX Weiteres Raumangebot                                                                                           |              |                                                                                         |  |                                                         | 2                                   | 36                                                              |             |             |
| Musikräume (zusammenschaltbar)                                                                                    |              |                                                                                         |  |                                                         | 2                                   | 18                                                              | 36          |             |
| Archiv-, Material- und Lagerraum                                                                                  | 9            | pro Unterrichtsraum 9m2                                                                 |  | nicht im RRP eingerechnet                               | 1                                   | 81                                                              | 81          |             |
| Richtraumprogramm                                                                                                 |              |                                                                                         |  |                                                         | 36                                  | 1'548                                                           |             |             |
| Zusätzlicher Raumbedarf                                                                                           |              |                                                                                         |  |                                                         | 7                                   | 234                                                             |             |             |
| Optionaler Raumbedarf                                                                                             |              |                                                                                         |  |                                                         | 3                                   | 216                                                             |             |             |

| Richtraumprogramm                                                                                                 |              |                                                                                         |                           | Standort                              |     |                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| Stand: 03.04.2014                                                                                                 |              | Gemeinde / Kanton<br>Schulanlage                                                        |                           | Hausen am Albis / Zürich<br>Ebertswil |     | PS Ebertswil inkl. Postlokal                                        |             |
| Grundlagen:<br>> Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kanton Zürich 1. Januar 2012<br>> Lehrplan des Kantons Zürich |              |                                                                                         |                           | 0<br>2<br>2                           |     | Regelklassen<br>Mehrjahrgangsklassen<br>Total Klassen (IST 2013/14) |             |
| Raumgruppen und Raumtypen                                                                                         |              | Menge pro Klasse                                                                        |                           | Bemerkungen                           |     | Mengen Soll                                                         |             |
|                                                                                                                   | m2 /<br>Raum | Anzahl Räume pro Klasse                                                                 | bezüglich der Grundlagen  | Anzahl<br>Räume                       | m2  | m2<br>total                                                         | Bemerkungen |
| I Klassenzimmer                                                                                                   |              |                                                                                         |                           | 2                                     |     | 144                                                                 |             |
| Klassenzimmer                                                                                                     | 72           | 1 pro Klasse                                                                            |                           | 2                                     | 72  | 144                                                                 |             |
| II Gruppenräume                                                                                                   |              |                                                                                         |                           | 2                                     |     | 36                                                                  |             |
| Gruppenraum                                                                                                       | 18           | 1 Kleingruppenraum pro Klasse à 18m2<br>oder 1 Grossgruppenraum a 36m2 pro 2<br>Klassen |                           | 2                                     | 18  | 36                                                                  |             |
| III Spezialräume Unterricht                                                                                       |              |                                                                                         |                           | 1                                     |     | 72                                                                  |             |
| Handarbeiten                                                                                                      | 72           | 1 pro 6 Klassen                                                                         |                           | 1                                     | 72  | 72                                                                  |             |
| Werken                                                                                                            | 72           | 1 pro 6 Mittelstufen-Klassen                                                            | 0.5 Mittelstufen-Klassen  | 0                                     | 72  | 0                                                                   |             |
| IV Spezialräume Material                                                                                          |              |                                                                                         |                           | 1                                     |     | 18                                                                  |             |
| Materialraum Handarbeiten                                                                                         | 18           | 1 pro Handarbeitsraum                                                                   |                           | 1                                     | 18  | 18                                                                  |             |
| Materialraum Werken                                                                                               | 18           | 1 pro Werkraum                                                                          |                           | 0                                     | 18  | 0                                                                   |             |
| V Förderung                                                                                                       |              |                                                                                         |                           | 1                                     |     | 36                                                                  |             |
| Psychomotorik                                                                                                     | 72           | ab 12 Klassen                                                                           |                           | 0                                     | 72  | 0                                                                   |             |
| Therapieraum                                                                                                      | 36           | ab 6 Klassen                                                                            |                           | 0                                     | 36  | 0                                                                   |             |
| Flexibler Förderraum DaZ/Logo/IF                                                                                  | 36           |                                                                                         | im RRP eingerechnet       | 1                                     | 36  | 36                                                                  |             |
| VI Gemeinschaftsräume                                                                                             |              |                                                                                         |                           | 0                                     |     | 0                                                                   |             |
| Mehrzwecksaal/Singsaal                                                                                            | 108          | für 6 Klassen 72m2, für 12 Klassen<br>108m2, für 24 Klassen 144m2                       |                           | 0                                     | 108 | 0                                                                   |             |
| Bibliothek/Mediothek                                                                                              | 72           | für 6 Klassen 36m2, für 12 Klassen<br>72m2, für 18 Klassen 108m2                        |                           | 0                                     | 72  | 0                                                                   |             |
| VII Betreuung und Verpflegung                                                                                     |              |                                                                                         |                           | 0                                     |     | 0                                                                   |             |
| Aufenthalts-/Blockzeitenraum                                                                                      | 72           | für 6 Klassen 36m2, für 12 Klassen<br>72m2, für 18 Klassen 108m2                        | Ausgelagert Villa Via     | 0                                     | 72  | 0                                                                   |             |
| VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)                                                                          |              |                                                                                         |                           | 2                                     |     | 24                                                                  |             |
| Lehrpersonen-/Leitungsbereich                                                                                     | 6            | pro Klassenzimmer 6m2                                                                   |                           | 1                                     | 12  | 12                                                                  |             |
| Arbeitsplätze Lehrpersonen                                                                                        | 6            | pro Klassenzimmer 6m2                                                                   |                           | 1                                     | 12  | 12                                                                  |             |
| Schulleitungsbüro                                                                                                 | 18           | 1 pro Standort und Stufe                                                                |                           | 0                                     | 18  | 0                                                                   |             |
| IX Weiteres Raumangebot                                                                                           |              |                                                                                         |                           | 0                                     |     | 0                                                                   |             |
| Archiv-, Material- und Lagerraum                                                                                  | 9            | pro Unterrichtsraum 9m2                                                                 | nicht im RRP eingerechnet | 1                                     | 18  | 18                                                                  |             |
| Richtraumprogramm                                                                                                 |              |                                                                                         |                           | 9                                     |     | 330                                                                 |             |
| Zusätzlicher Raumbedarf                                                                                           |              |                                                                                         |                           | 1                                     |     | 36                                                                  |             |
| Optionaler Raumbedarf                                                                                             |              |                                                                                         |                           | 0                                     |     | 0                                                                   |             |

| Richtraumprogramm                                                                                                |              |                                  |  |                                                                                         | Standort                                                                        |                 |     |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|-------------|-------------|
| Stand: 03.04.2014                                                                                                |              | Gemeinde / Kanton<br>Schulanlage |  | Hausen am Albis / Zürich<br>Hausen am Albis                                             |                                                                                 | KIGA Bifang     |     |             |             |
| Grundlagen:<br>> Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kanton Zürich 1. Januar 2012<br>> Lehrplan des Kanton Zürich |              |                                  |  |                                                                                         | 1<br>0<br>1<br>Anzahl Klassen<br>Weitere Klassen<br>Total Klassen (IST 2013/14) |                 |     |             |             |
| Raumgruppen und Raumtypen                                                                                        |              | Menge pro Klasse                 |  | Bemerkungen                                                                             |                                                                                 | Mengen Soll     |     |             |             |
|                                                                                                                  | m2 /<br>Raum | Anzahl Räume pro Klasse          |  | bezüglich der Grundlagen                                                                |                                                                                 | Anzahl<br>Räume | m2  | m2<br>total | Bemerkungen |
| I Kindergartenraum                                                                                               |              |                                  |  |                                                                                         | 1108                                                                            |                 |     |             |             |
| Hauptraum inkl. Gruppenraum                                                                                      | 108          | 1 pro Klasse                     |  | Hauptraum und Gruppenraum<br>zusammengefasst (72 + 36m2)                                |                                                                                 | 1               | 108 | 108         |             |
| II Gruppenräume                                                                                                  |              |                                  |  |                                                                                         | 00                                                                              |                 |     |             |             |
| Gruppenraum                                                                                                      | 18           |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 0               | 18  | 0           |             |
| Grossgruppenraum                                                                                                 | 36           | 1 pro Klasse                     |  |                                                                                         |                                                                                 | 0               | 36  | 0           |             |
| III Garderobe/Vorraum                                                                                            |              |                                  |  |                                                                                         | 120                                                                             |                 |     |             |             |
| Garderobe/Vorraum                                                                                                | 20           | 1 pro Klasse                     |  | nicht in Empfehlungen Kanton<br>Zürich vorgegeben, evtl. in<br>Erschliessung integriert |                                                                                 | 1               | 20  | 20          |             |
| IV Materialräume                                                                                                 |              |                                  |  |                                                                                         | 218                                                                             |                 |     |             |             |
| Materialraum innen/täglicher Bedarf                                                                              | 9            | 1 pro Klasse                     |  |                                                                                         |                                                                                 | 1               | 9   | 9           |             |
| Materialraum aussen                                                                                              | 9            | 1 pro Klasse                     |  | nicht in Empfehlungen Kanton<br>Zürich vorgegeben                                       |                                                                                 | 1               | 9   | 9           |             |
| V Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)                                                                            |              |                                  |  |                                                                                         | 212                                                                             |                 |     |             |             |
| Lehrpersonen-/Leitungsbereich                                                                                    | 6            | pro Klassenzimmer 6m2            |  |                                                                                         |                                                                                 | 1               | 6   | 6           |             |
| Arbeitsplätze Lehrpersonen                                                                                       | 6            | pro Klassenzimmer 6m2            |  |                                                                                         |                                                                                 | 1               | 6   | 6           |             |
| VI Weiteres Raumangebot                                                                                          |              |                                  |  |                                                                                         | 00                                                                              |                 |     |             |             |
|                                                                                                                  |              |                                  |  |                                                                                         | 00                                                                              |                 |     |             |             |
| Richtraumprogramm                                                                                                |              |                                  |  |                                                                                         | 6158                                                                            |                 |     |             |             |
| Zusätzlicher Raumbedarf                                                                                          |              |                                  |  |                                                                                         | 229                                                                             |                 |     |             |             |
| Optionaler Raumbedarf                                                                                            |              |                                  |  |                                                                                         | 00                                                                              |                 |     |             |             |

| Richtraumprogramm                                                                                                |              |                                  |  | Standort                                                                                |                 |                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Stand: 03.04.2014                                                                                                |              | Gemeinde / Kanton<br>Schulanlage |  | Hausen am Albis / Zürich<br>Ebertswil                                                   |                 | KIGA Ebertswil                                                   |             |
| Grundlagen:<br>> Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kanton Zürich 1. Januar 2012<br>> Lehrplan des Kanton Zürich |              |                                  |  | 1<br>0<br>1                                                                             |                 | Anzahl Klassen<br>Weitere Klassen<br>Total Klassen (IST 2013/14) |             |
| Raumgruppen und Raumtypen                                                                                        |              | Menge pro Klasse                 |  | Bemerkungen                                                                             |                 | Mengen Soll                                                      |             |
|                                                                                                                  | m2 /<br>Raum | Anzahl Räume pro Klasse          |  | bezüglich der Grundlagen                                                                | Anzahl<br>Räume | m2                                                               | m2<br>total |
| I Kindergartenraum                                                                                               |              |                                  |  | 1                                                                                       |                 | 108                                                              |             |
| Hauptraum inkl. Gruppenraum                                                                                      | 108          | 1 pro Klasse                     |  | Hauptraum und Gruppenraum<br>zusammengefasst (72 + 36m2)                                | 1               | 108                                                              | 108         |
| II Gruppenräume                                                                                                  |              |                                  |  | 0                                                                                       |                 | 0                                                                |             |
| Gruppenraum                                                                                                      | 18           | 1 pro Klasse                     |  |                                                                                         | 0               | 18                                                               | 0           |
| Grossgruppenraum                                                                                                 | 36           |                                  |  |                                                                                         | 0               | 36                                                               | 0           |
| III Garderobe/Vorraum                                                                                            |              |                                  |  | 1                                                                                       |                 | 20                                                               |             |
| Garderobe/Vorraum                                                                                                | 20           | 1 pro Klasse                     |  | nicht in Empfehlungen Kanton<br>Zürich vorgegeben, evtl. in<br>Erschliessung integriert | 1               | 20                                                               | 20          |
| IV Materialräume                                                                                                 |              |                                  |  | 2                                                                                       |                 | 18                                                               |             |
| Materialraum innen/täglicher Bedarf                                                                              | 9            | 1 pro Klasse                     |  |                                                                                         | 1               | 9                                                                | 9           |
| Materialraum aussen                                                                                              | 9            | 1 pro Klasse                     |  | nicht in Empfehlungen Kanton<br>Zürich vorgegeben                                       | 1               | 9                                                                | 9           |
| V Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)                                                                            |              |                                  |  | 2                                                                                       |                 | 12                                                               |             |
| Lehrpersonen-/Leitungsbereich                                                                                    | 6            | pro Klassenzimmer 6m2            |  |                                                                                         | 1               | 6                                                                | 6           |
| Arbeitsplätze Lehrpersonen                                                                                       | 6            | pro Klassenzimmer 6m2            |  |                                                                                         | 1               | 6                                                                | 6           |
| VI Weiteres Raumangebot                                                                                          |              |                                  |  | 0                                                                                       |                 | 0                                                                |             |
|                                                                                                                  |              |                                  |  | 0                                                                                       |                 | 0                                                                |             |
| Richtraumprogramm                                                                                                |              |                                  |  | 6                                                                                       |                 | 158                                                              |             |
| Zusätzlicher Raumbedarf                                                                                          |              |                                  |  | 2                                                                                       |                 | 29                                                               |             |
| Optionaler Raumbedarf                                                                                            |              |                                  |  | 0                                                                                       |                 | 0                                                                |             |



| Richtraumprogramm                                                                                                |              |                                  |  |                                                                                         | Standort                                                                        |                 |     |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|-------------|-------------|
| Stand: 03.04.2014                                                                                                |              | Gemeinde / Kanton<br>Schulanlage |  | Hausen am Albis / Zürich<br>Hausen am Albis                                             |                                                                                 | KIGA Gomweg 1+2 |     |             |             |
| Grundlagen:<br>> Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kanton Zürich 1. Januar 2012<br>> Lehrplan des Kanton Zürich |              |                                  |  |                                                                                         | 2    Anzahl Klassen<br>0    Weitere Klassen<br>2    Total Klassen (IST 2013/14) |                 |     |             |             |
| Raumgruppen und Raumtypen                                                                                        |              | Menge pro Klasse                 |  | Bemerkungen                                                                             |                                                                                 | Mengen Soll     |     |             |             |
|                                                                                                                  | m2 /<br>Raum | Anzahl Räume pro Klasse          |  | bezüglich der Grundlagen                                                                |                                                                                 | Anzahl<br>Räume | m2  | m2<br>total | Bemerkungen |
| I Kindergartenraum                                                                                               |              |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 2               |     | 216         |             |
| Hauptraum inkl. Gruppenraum                                                                                      | 108          | 1 pro Klasse                     |  | Hauptraum und Gruppenraum<br>zusammengefasst (72 + 36m2)                                |                                                                                 | 2               | 108 | 216         |             |
| II Gruppenräume                                                                                                  |              |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 0               |     | 0           |             |
| Gruppenraum                                                                                                      | 18           |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 0               | 18  | 0           |             |
| Grossgruppenraum                                                                                                 | 36           | 1 pro Klasse                     |  |                                                                                         |                                                                                 | 0               | 36  | 0           |             |
| III Garderobe/Vorraum                                                                                            |              |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 2               |     | 40          |             |
| Garderobe/Vorraum                                                                                                | 20           | 1 pro Klasse                     |  | nicht in Empfehlungen Kanton<br>Zürich vorgegeben, evtl. in<br>Erschliessung integriert |                                                                                 | 2               | 20  | 40          |             |
| IV Materialräume                                                                                                 |              |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 4               |     | 36          |             |
| Materialraum innen/täglicher Bedarf                                                                              | 9            | 1 pro Klasse                     |  |                                                                                         |                                                                                 | 2               | 9   | 18          |             |
| Materialraum aussen                                                                                              | 9            | 1 pro Klasse                     |  | nicht in Empfehlungen Kanton<br>Zürich vorgegeben                                       |                                                                                 | 2               | 9   | 18          |             |
| V Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)                                                                            |              |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 2               |     | 24          |             |
| Lehrpersonen-/Leitungsbereich                                                                                    | 6            | pro Klassenzimmer 6m2            |  |                                                                                         |                                                                                 | 1               | 12  | 12          |             |
| Arbeitsplätze Lehrpersonen                                                                                       | 6            | pro Klassenzimmer 6m2            |  |                                                                                         |                                                                                 | 1               | 12  | 12          |             |
| VI Weiteres Raumangebot                                                                                          |              |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 0               |     | 0           |             |
|                                                                                                                  |              |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 0               | 0   | 0           |             |
| Richtraumprogramm                                                                                                |              |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 10              |     | 316         |             |
| Zusätzlicher Raumbedarf                                                                                          |              |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 4               |     | 58          |             |
| Optionaler Raumbedarf                                                                                            |              |                                  |  |                                                                                         |                                                                                 | 0               |     | 0           |             |

# Anhang 3

---

Schulanlage Ebertswil

---

# Varianten Kindergarten Ebertswil

---

# Kindergarten Ebertswil

## Variantenübersicht



### Variante 1

- Abbruch Kindergartengebäude
- Ersatzneubau Doppelkindergarten zweigeschossig
- Erhalt Primarschulhaus/Postlokal



### Variante 2

- Abbruch Kindergartengebäude
- Ersatzneubau Doppelkindergarten eingeschossig
- Erhalt Primarschulhaus/Postlokal

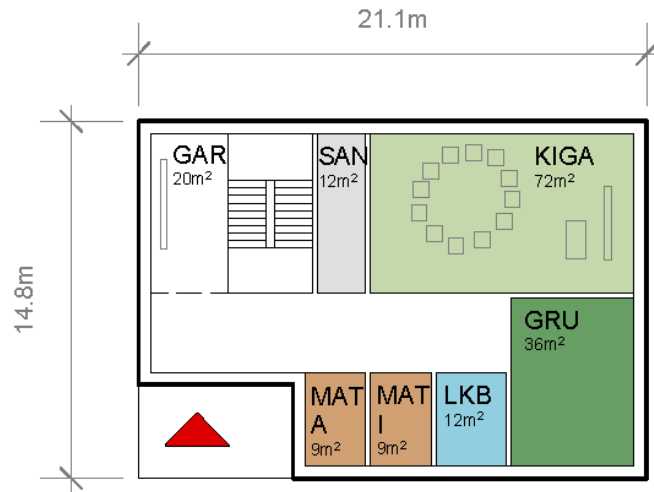


### Variante 3

- Abbruch Kindergartengebäude
- Ersatzneubau Doppelkindergarten zweigeschossig + 2 Klassen PS
- Ersatz für Primarschulhaus/Postlokal

# Doppelkindergarten zweigeschossig

Variante 1



## Richtraumprogramm für 2 Klassen KIGA:

- $316 \text{ m}^2 \text{ HNF} \times 1.8$   
(Erfahrungswert) =  
ca.  $570 \text{ m}^2 \text{ GF}$

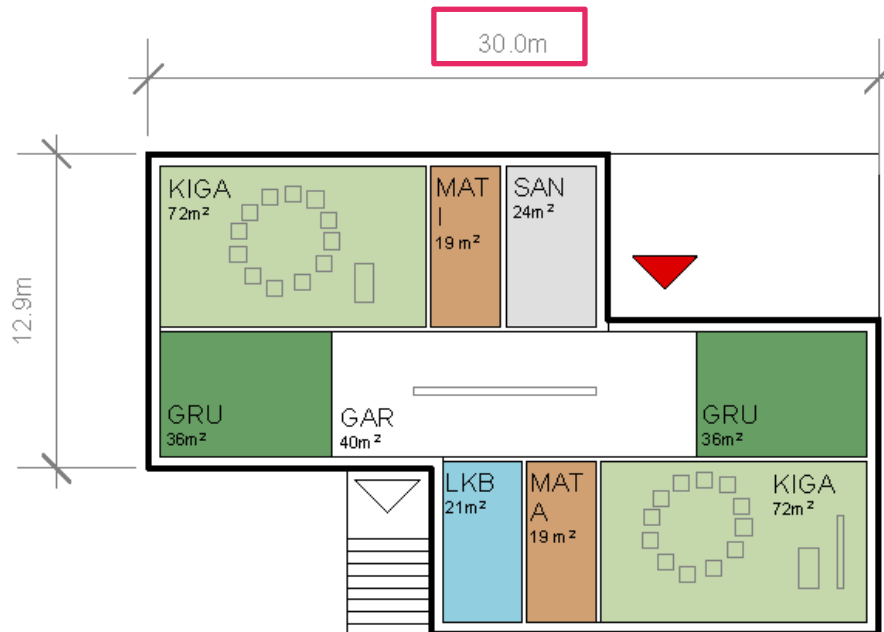
## Flächennachweis

- Gebäudegrundfläche =  
 $280 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Geschosse} =$   
ca.  $560 \text{ m}^2 \text{ GF}$

Erdgeschoss = Obergeschoss

# Doppelkindergarten eingeschossig

## Variante 2



### Erdgeschoss

### Richtraumprogramm für 2 Klassen KIGA:

- 316 m<sup>2</sup> HNF x 1.8  
(Erfahrungswert) =  
ca. 570 m<sup>2</sup> GF

### Flächennachweis

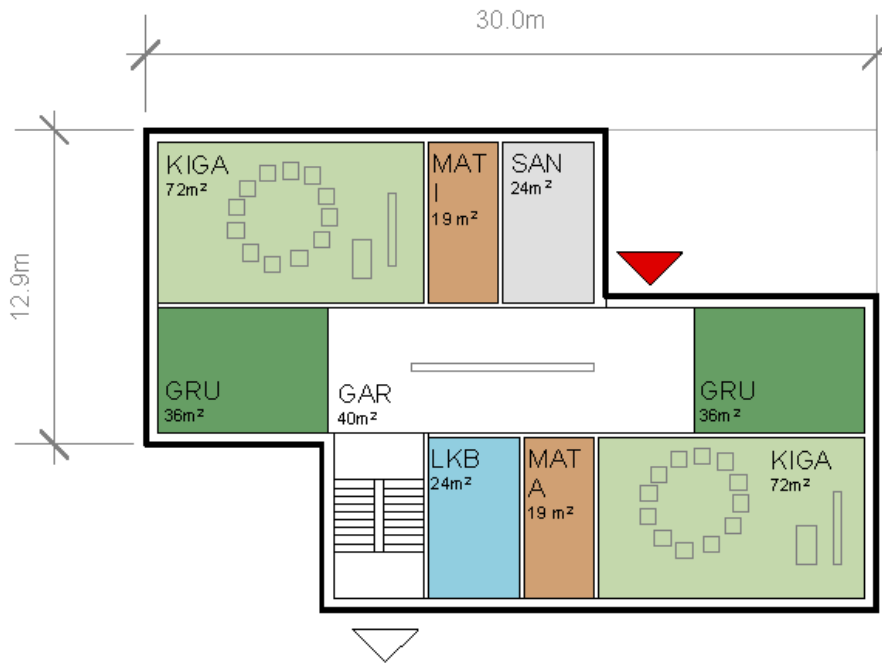
- Gebäudegrundfläche =  
440 m<sup>2</sup> + 75 m<sup>2</sup> (Zugang)  
+ 20 m<sup>2</sup> (Aussentreppe)  
x 1 Geschosse =  
ca. 535 m<sup>2</sup> GF

Hinweis: max. Gebäudelänge in Kernzone

KII 30 m, Gebäudehöhe 7.5 m

# Doppelkindergarten + Primarschule zweigeschossig

## Variante 3



Obergeschoss, Eingang Kindergarten

### Richtraumprogramm für

#### 2 Klassen KIGA:

- $316 \text{ m}^2 \text{ HNF} \times 1.8$   
(Erfahrungswert) =  
ca.  $570 \text{ m}^2 \text{ GF}$

### plus Richtraumprogramm für

#### 2 Klassen PS:

- $330 \text{ m}^2 \text{ HNF} \times 1.8$   
(Erfahrungswert) =  
ca.  $594 \text{ m}^2 \text{ GF}$

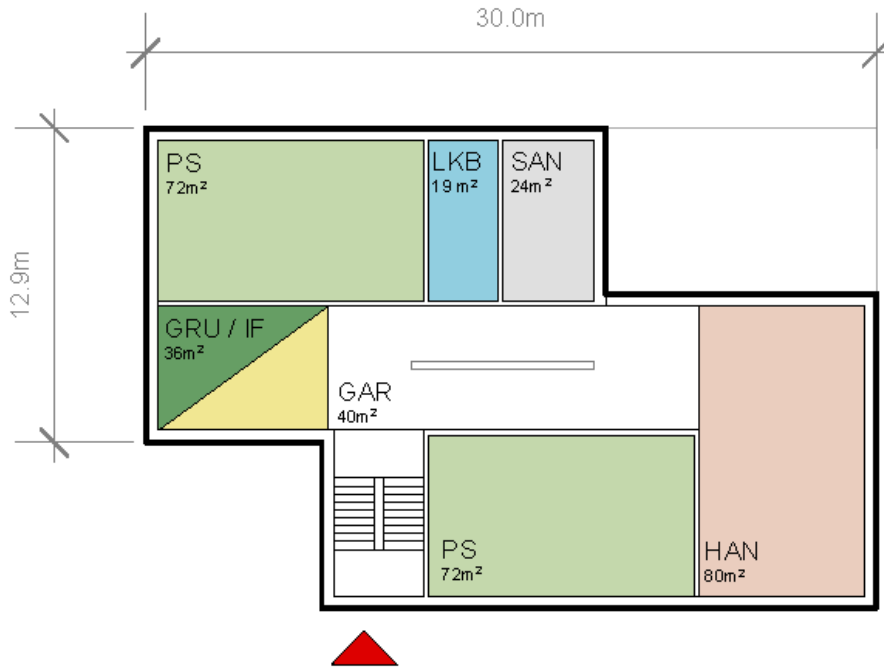
Total Richtraumprogramm

ca.  $1'164 \text{ m}^2 \text{ GF}$



# Doppelkindergarten + Primarschule zweigeschossig

## Variante 3

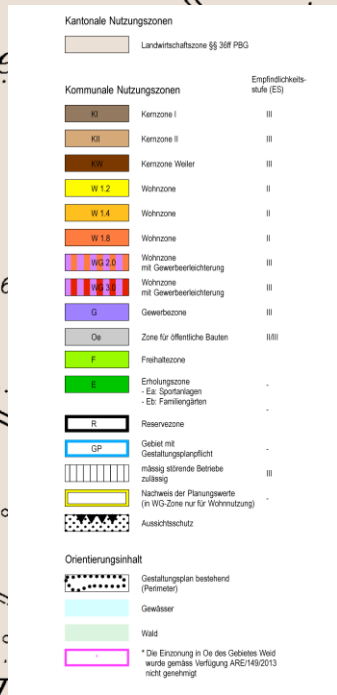


Erdgeschoss, Eingang Primarschule

## Flächennachweis

- Gebäudegrundfläche =  
470 m² x 2 Geschosse  
+ 75 m² (Zugang) =  
**ca. 1'015 m² GF**

# Zonenplan





# Luftbild



# Anhang 4

---

Schulanlage Hausen

---

Nutzwert-Analyse: Bewertungsmatrix

\_Überarbeitung 15.01.15

|                                                   |                | Variante 1, Aufstockung PS                                          |     |                                                                               | Variante 2, Ersatzneubau PS&TH                                               |     |                                                                                                           | Variante 3, Ersatzneubau PS                                 |     |                                                                                  | Variante 4, Ersatzneubau PS                                         |     |                                                                                                   | Maximal     |     |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|
|                                                   | Charakteristik | Auslegung auf 13 Klassen inkl. «Nice to have» Räume (maximales RRP) |     |                                                                               | Auslegung auf 13 Klassen inkl. «Nice to have» Räume (maximales RRP)          |     |                                                                                                           | Auslegung auf 13 exkl. «Nice to have» Räume (minimales RRP) |     |                                                                                  | Auslegung auf 13 Klassen exkl. «Nice to have» Räume (minimales RRP) |     |                                                                                                   |             |     |
|                                                   |                | kein Neubau                                                         |     |                                                                               | Neubau 2 Geschosse oberirdisch und 2 Geschosse unterirdisch (TH) für alte TH |     |                                                                                                           | Neubau 2 Geschosse oberirdisch für Schulpavillon            |     |                                                                                  | Neubau 3 Geschosse auf Parzelle Buechsack (anstelle A. Baumann)     |     |                                                                                                   |             |     |
| Gesamtbewertung                                   | 100.0%         | 4.5                                                                 |     |                                                                               | 4.4                                                                          |     |                                                                                                           | 4.7                                                         |     |                                                                                  | 5.1                                                                 |     |                                                                                                   | 6.0         |     |
| Kriterien                                         | Gewichtung     | Beurteilung Bemerkungen                                             |     |                                                                               | Beurteilung Bemerkungen                                                      |     |                                                                                                           | Beurteilung Bemerkungen                                     |     |                                                                                  | Beurteilung                                                         |     |                                                                                                   | Beurteilung |     |
| Pädagogische Aspekte                              | 40.0%          | 2.4                                                                 |     |                                                                               | 1.9                                                                          |     |                                                                                                           | 1.9                                                         |     |                                                                                  | 2.0                                                                 |     |                                                                                                   | 2.4         |     |
| _ Umsetzung Richtraumprogramm PS                  | 13.3%          | 6                                                                   | 0.8 | sehr gute Erfüllung RRP                                                       | 6                                                                            | 0.8 | sehr gute Erfüllung RRP                                                                                   | 5                                                           | 0.7 | gute Erfüllung RRP                                                               | 5                                                                   | 0.7 | gute Erfüllung RRP                                                                                | 6           | 0.8 |
| _ Gewährleistung der betrieblichen Einheit für PS | 13.3%          | 6                                                                   | 0.8 | Aufteilung auf 2 Standorte                                                    | 5                                                                            | 0.7 | Aufteilung auf 3 Standorte                                                                                | 5                                                           | 0.7 | Aufteilung auf 3 Standorte                                                       | 5                                                                   | 0.7 | Aufteilung auf 3 Standorte                                                                        | 6           | 0.8 |
| _ Potential Aussenraum PS                         | 13.3%          | 6                                                                   | 0.8 | keine Beeinträchtigung des Aussenraumes                                       | 3                                                                            | 0.4 | Aussenraum wird sehr stark beeinträchtigt (inkl. UG)                                                      | 4                                                           | 0.5 | Aussenraum wird stark beeinträchtigt                                             | 5                                                                   | 0.7 | Aussenraum wird nur in östlichem Teil beeinträchtigt                                              | 6           | 0.8 |
| Planerische Aspekte                               | 25.0%          | 0.8                                                                 |     |                                                                               | 0.9                                                                          |     |                                                                                                           | 1.0                                                         |     |                                                                                  | 1.3                                                                 |     |                                                                                                   | 1.5         |     |
| _ Potential für Reserveklassen PS                 | 12.5%          | 3                                                                   | 0.4 | kein Potential für Reserveklassen vorhanden                                   | 4                                                                            | 0.5 | Potential für Reserveklassen nur beschränkt vorhanden                                                     | 4                                                           | 0.5 | Potential für Reserveklassen nur beschränkt vorhanden                            | 5                                                                   | 0.6 | 3-geschossiges Bauvolumen, allenfalls grössere Gebäudegrundfläche denkbar (seitliche Erweiterung) | 6           | 0.8 |
| _ Ausbaupotential und Erweiterbarkeit PS          | 12.5%          | 3                                                                   | 0.4 | kein Ausbaupotential vorhanden                                                | 3                                                                            | 0.4 | Einplanung von Tragwerkreserven nicht empfehlenswert (TH im UG)                                           | 4                                                           | 0.5 | Einplanung von Tragwerkreserven möglich, jedoch bereits jetzt grosses Bauvolumen | 5                                                                   | 0.6 |                                                                                                   | 6           | 0.8 |
| Kosten / Betrieb                                  | 25.0%          | 0.9                                                                 |     |                                                                               | 1.1                                                                          |     |                                                                                                           | 1.3                                                         |     |                                                                                  | 1.3                                                                 |     |                                                                                                   | 1.5         |     |
| _ Investitionsvolumen                             | 12.5%          | 3                                                                   | 0.4 | sehr teures Investitionsvolumen, Risiko Kosten Aufstockung Risiko Machbarkeit | 4                                                                            | 0.5 | teures Investitionsvolumen, aber Thematik TH im gleichen Bau integriert (voraussichtlich kostengünstiger) | 5                                                           | 0.6 | Investitionsvolumen höher als 4 aufgrund grösserer Gebäudegrundfläche            | 6                                                                   | 0.8 | Niedrigeres Investitionsvolumen dank kompaktem Gebäude                                            | 6           | 0.8 |
| _ Betriebskosten (qualitativ)                     | 12.5%          | 4                                                                   | 0.5 | Unterhaltsbedarf für zwei Gebäude, jedoch kein Neubardstandard                | 5                                                                            | 0.6 | Unterhaltsbedarf für drei Gebäude, jedoch teilw. Neubardstandard                                          | 5                                                           | 0.6 | Unterhaltsbedarf für drei Gebäude, jedoch teilw. Neubardstandard                 | 4                                                                   | 0.5 | Unterhaltsbedarf für drei Gebäude, jedoch teilw. Neubardstandard betriebl. Nachteil Wegdistanz    | 6           | 0.8 |
| Chancen / Risiken                                 | 10.0%          | 0.5                                                                 |     |                                                                               | 0.5                                                                          |     |                                                                                                           | 0.6                                                         |     |                                                                                  | 0.6                                                                 |     |                                                                                                   | 0.6         |     |
| _ Baurecht / Denkmalpflege                        | 5.0%           | 3                                                                   | 0.2 | Einwände Denkmalpflege (regionale Inventar)                                   | 4                                                                            | 0.2 | Einwände Denkmalpflege (kommunales Inventar) / allenfalls Einwände Nähe zu Bestand                        | 5                                                           | 0.3 | voraussichtlich keine Einwände                                                   | 5                                                                   | 0.3 | voraussichtlich keine Einwände                                                                    | 6           | 0.3 |
| _ Dienstbarkeiten                                 | 5.0%           | 6                                                                   | 0.3 | keine Dienstbarkeiten vorliegend                                              | 6                                                                            | 0.3 | keine Dienstbarkeiten vorliegend                                                                          | 6                                                           | 0.3 | keine Dienstbarkeiten vorliegend                                                 | 6                                                                   | 0.3 | keine Dienstbarkeiten vorliegend                                                                  | 6           | 0.3 |

# Teilprojekte 2a

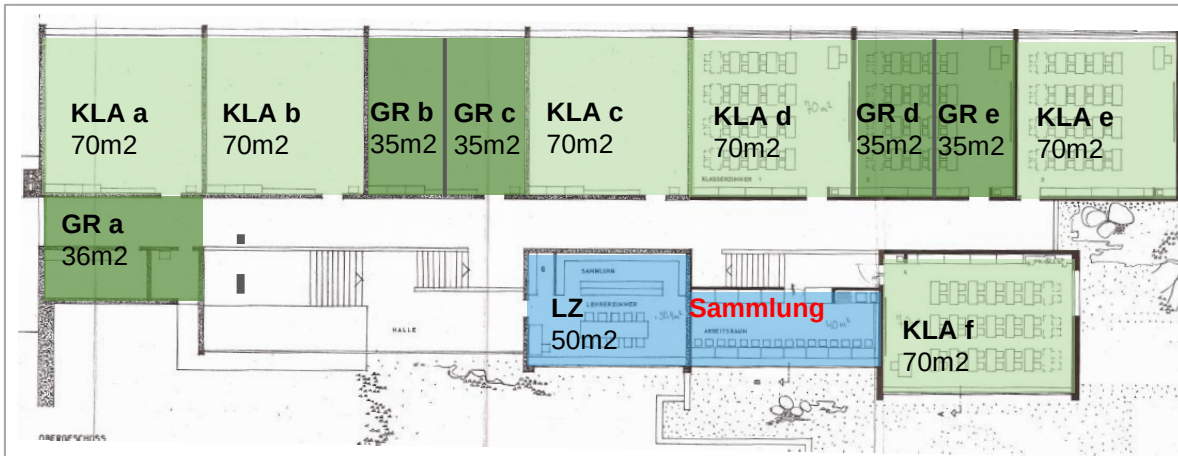
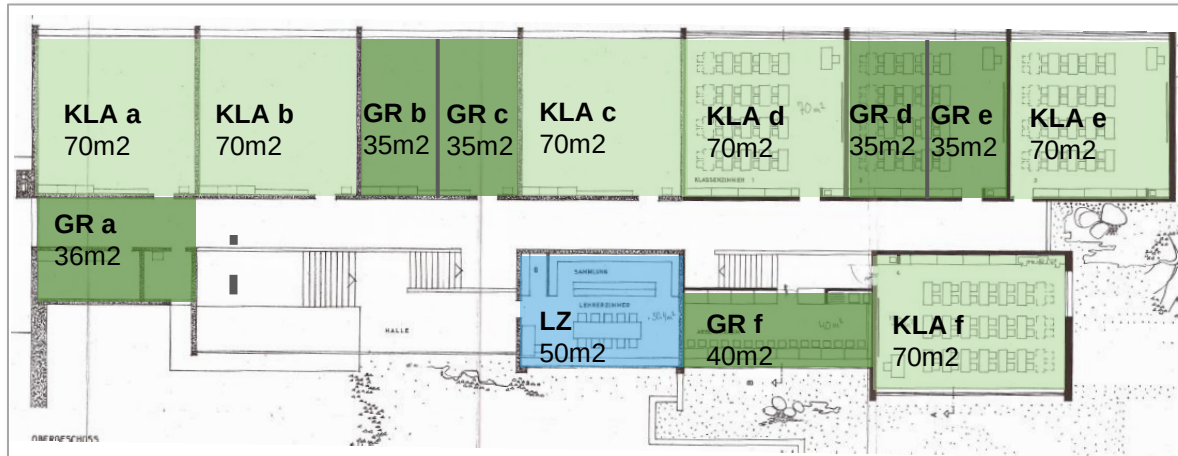
## Raumrochaden PS Hausen

---





# PS Hauptgebäude



## Obergeschoss

### Situation SJ 13 / 14

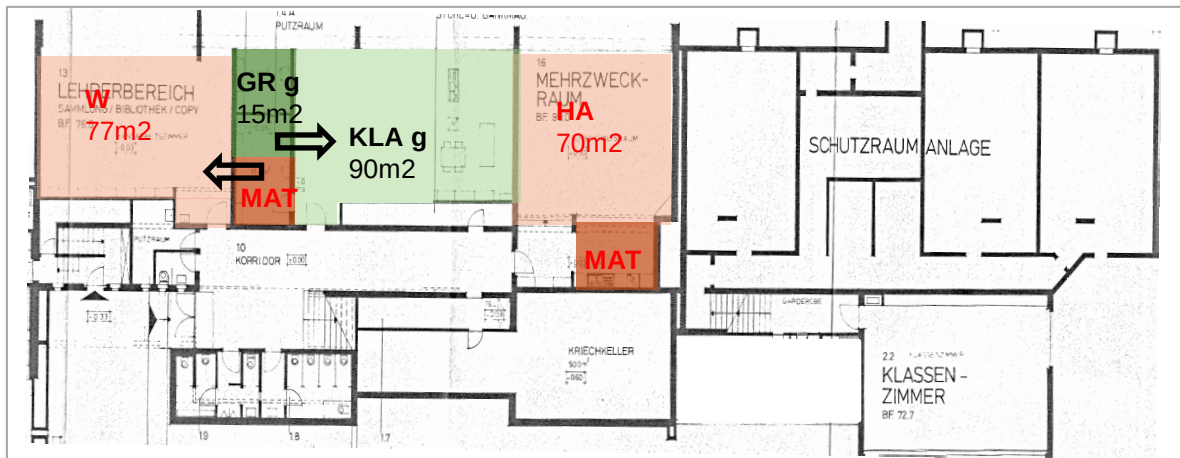
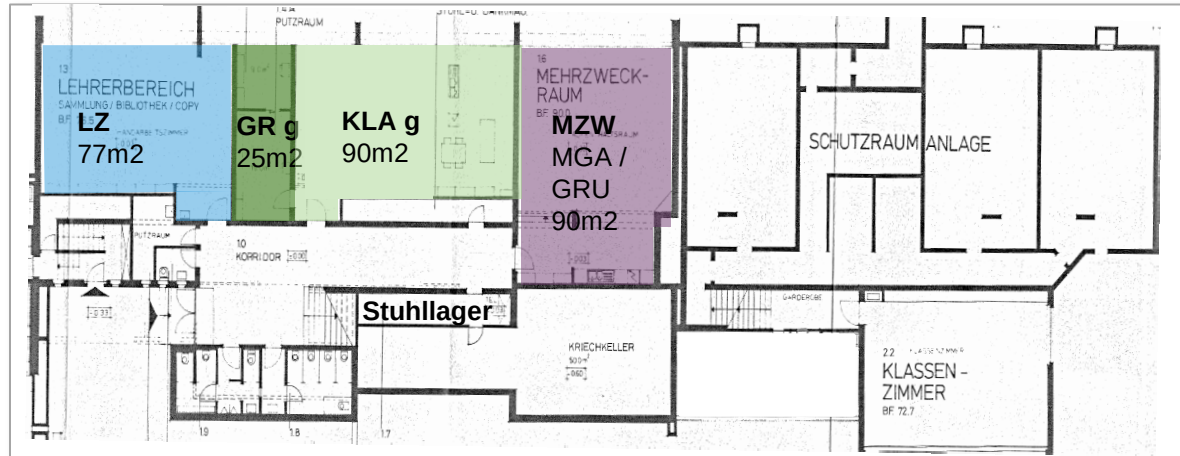
- = Lehrerzimmer
- = Gruppenraum f 40 m² im Zwischengeschoss

### Vorschlag Raumrochade

- = Lehrerzimmer inklusive Sammlung, als Alternative zum Vorbereitungsraum im Erdgeschoss



# PS Hauptgebäude



## Erdgeschoss

### Situation SJ 13 / 14

- = Vorbereitungsraum und Sammlung
- = Stuhllager

### Vorschlag Raumrochade

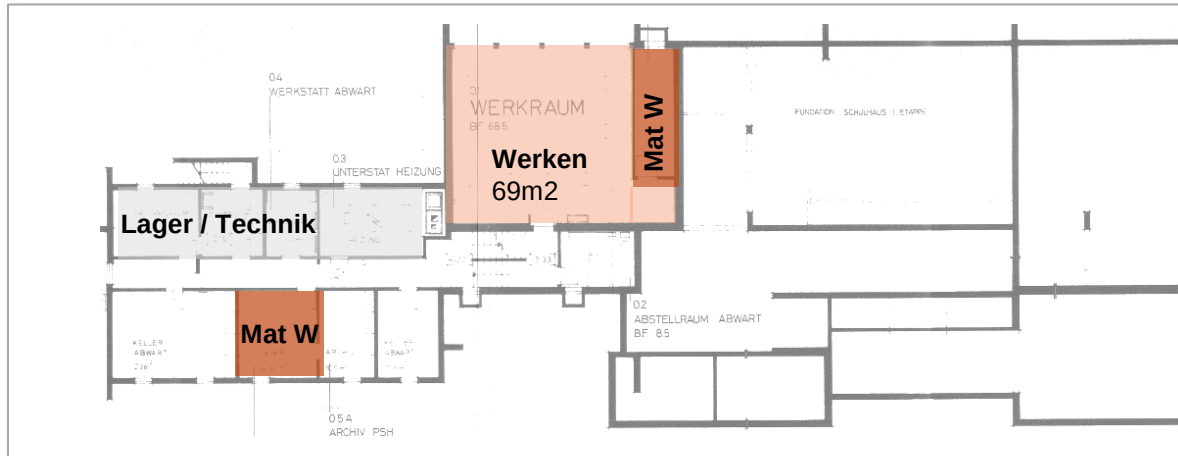
- = hindernisfreie Handarbeits- und Werkzimmer
- = Materialraum Handarbeit

# PS Hauptgebäude

## Untergeschoss

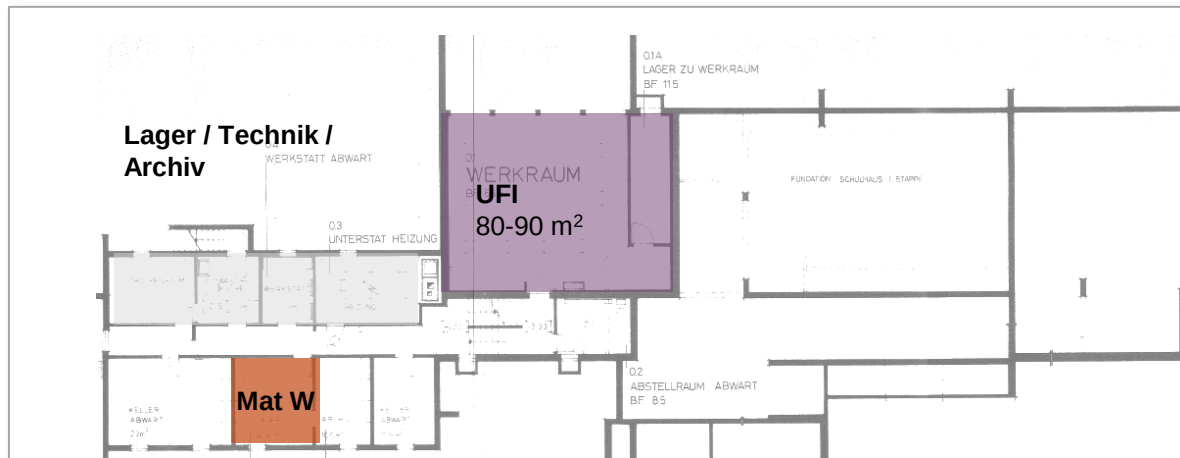
### Situation SJ 13 / 14

= Lager



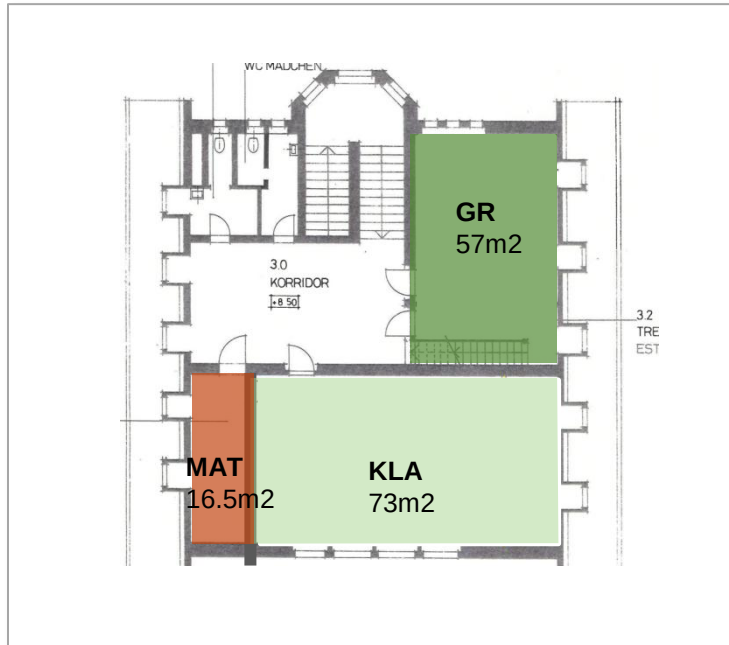
### Vorschlag Raumrochade

= Neuer Standort UFI-Raum, allenfalls Zusammenlegung mit Materialraum

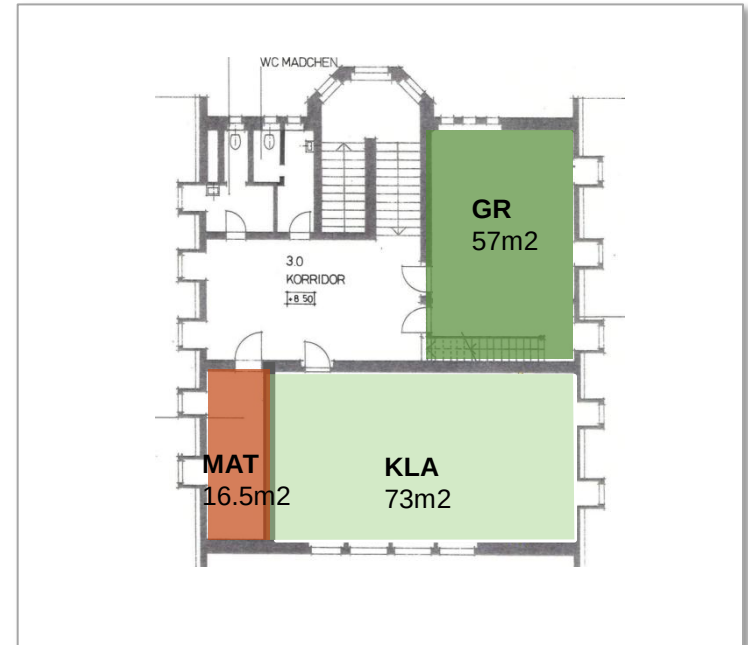


# PS Altes Sekundarschulhaus

## Dachgeschoss



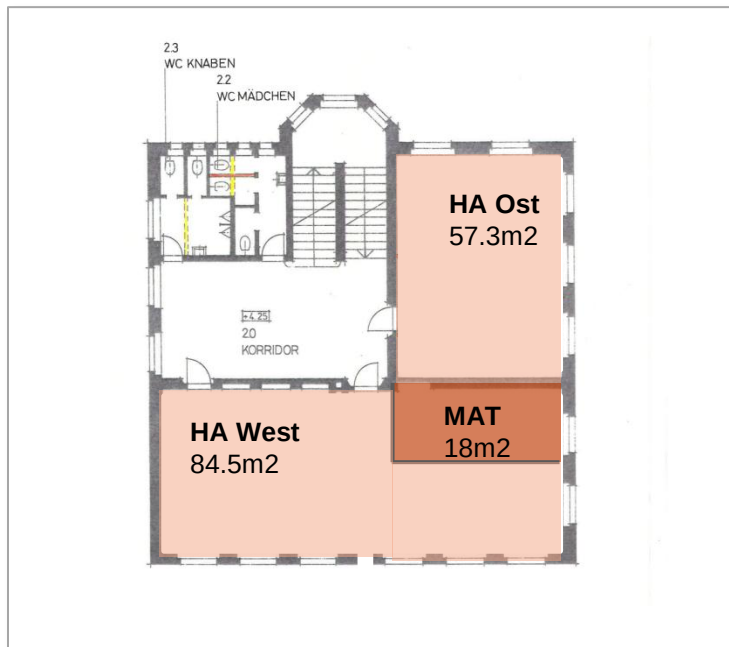
Situation SJ 13 / 14



Vorschlag Raumrochade

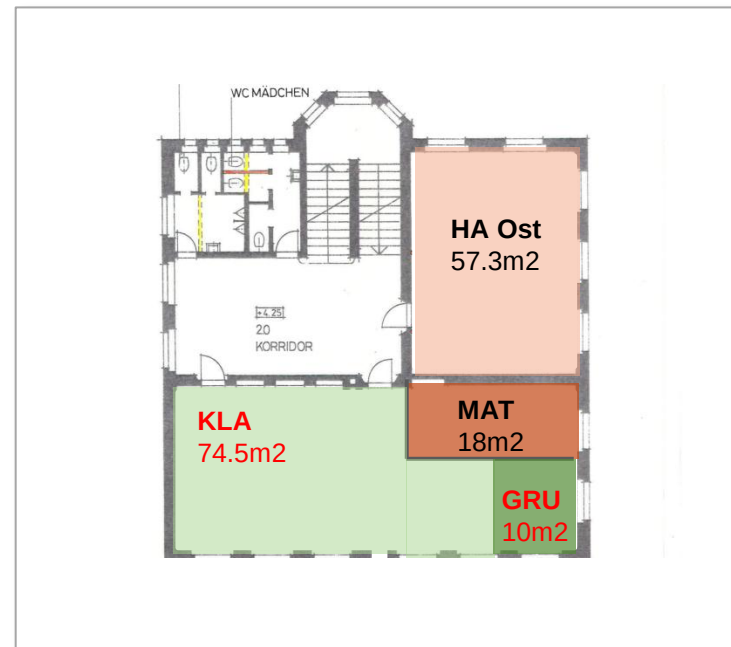
# PS Altes Sekundarschulhaus

## Obergeschoss



**Situation SJ 13 / 14**

— Handarbeitszimmer West

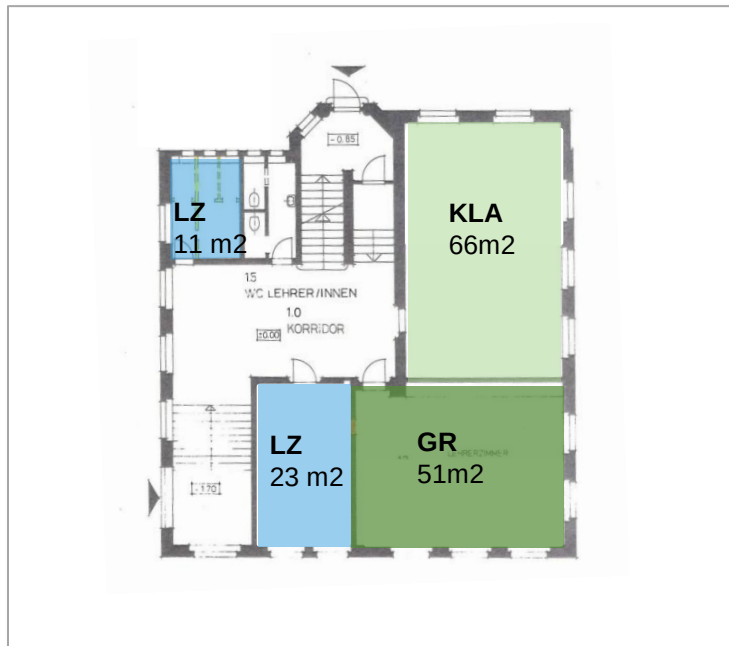


**Vorschlag Raumrochade**

= Klassenzimmer Nr. 10 im Handarbeitszimmer West  
inkl. Gruppenraum

# PS Altes Sekundarschulhaus

## Erdgeschoss



Situation SJ 13 / 14

= Lehrerzimmer



Vorschlag Raumrochade

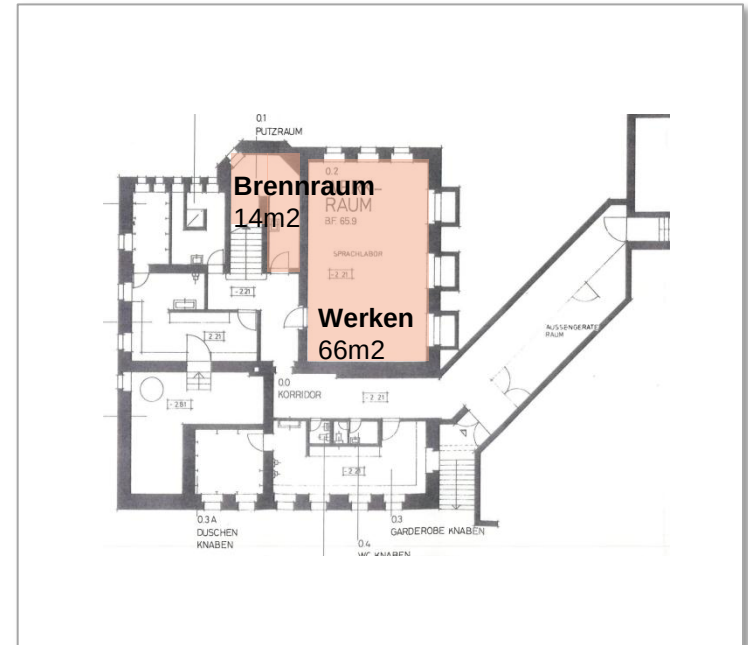
= Förderung

# PS Altes Sekundarschulhaus

## Untergeschoss



Situation SJ 13 / 14



Vorschlag Raumrochade

= Sanierung Garderoben und Duschen

## Varianten Teilprojekt 2b Erweiterung PS Hausen

---



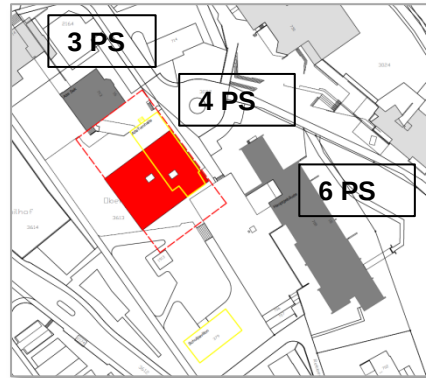
# Übersicht Varianten 1 - 4

Variante 1



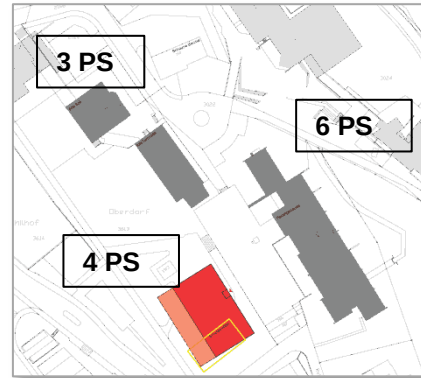
- Abbruch Schulpavillon
- Aufstockung Hauptgebäude und Hauswartwohnung
- Machbarkeit wurde nicht überprüft

Variante 2



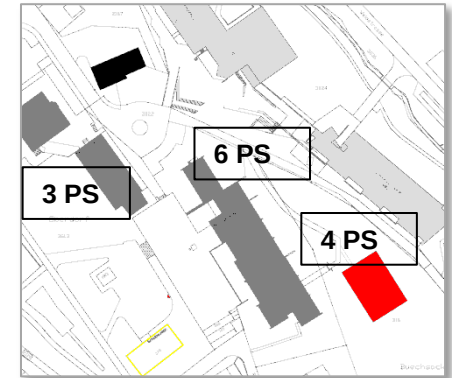
- Abbruch Schulpavillon und alte Turnhalle
- Ersatzneubau 2-geschossig inkl. unterirdische Doppelturnhalle

Variante 3



- Abbruch Schulpavillon
- Ersatzneubau 2-geschossig ohne Turnhalle

Variante 4



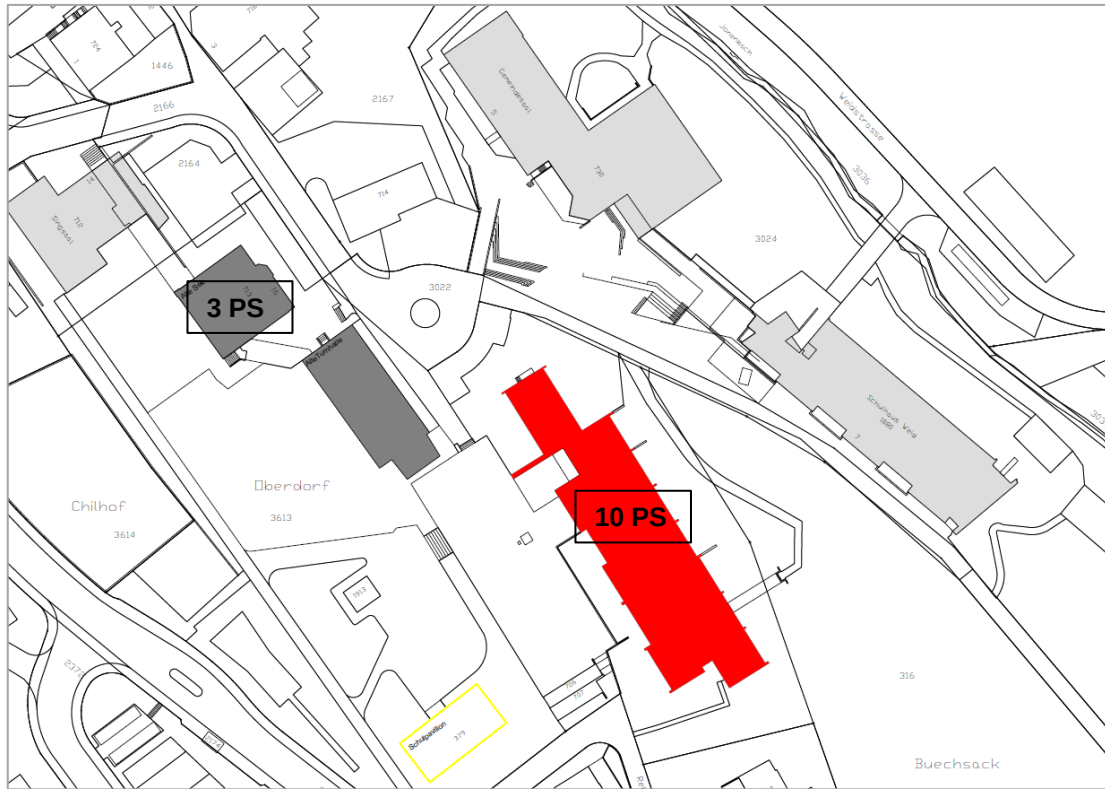
- Ersatzneubau 3-geschossig ohne Turnhalle
- Positionierung auf Parzelle Kat. Nr. 316

# Variante 1

## Aufstockung PS Hausen

---

# Aufstockung Primarschule



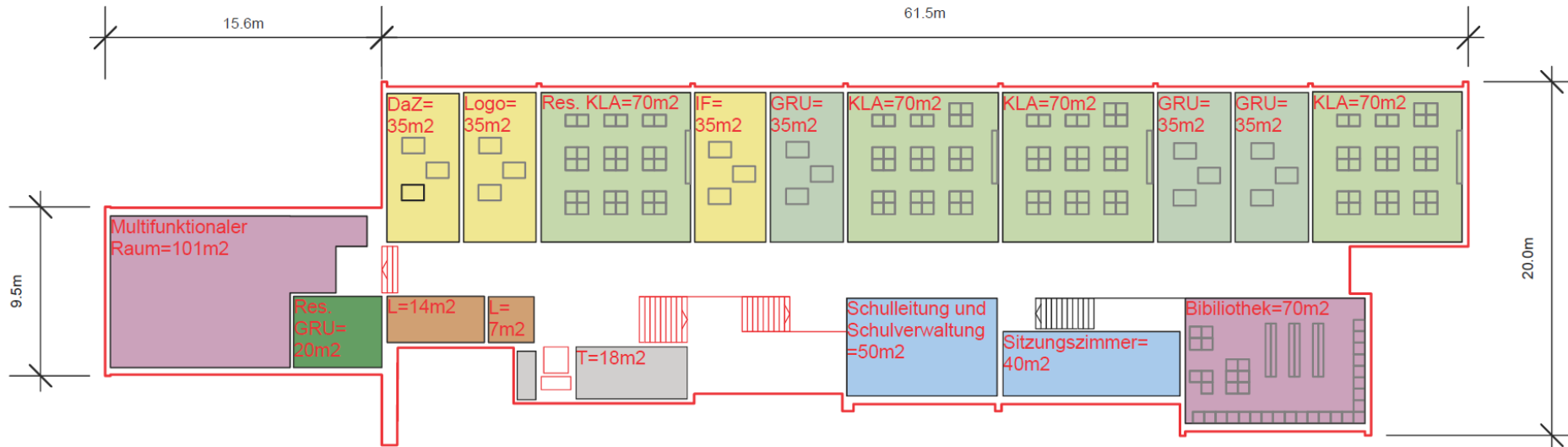
= Auslegung auf 13 Klassen inkl.  
«Nice to have» Räume  
(maximales RRP)

|  |      |
|--|------|
|  | OG 2 |
|  | OG   |
|  | EG   |
|  | UG   |

**Abbruch Schulpavillon**  
**Aufstockung Hauptgebäude und Hauswartwohnung**  
**Machbarkeit wurde nicht überprüft!**

# Aufstockung Primarschule

## 2. Obergeschoss



### RRP maximal für 12 Klassen +1 Reserveklasse PS:

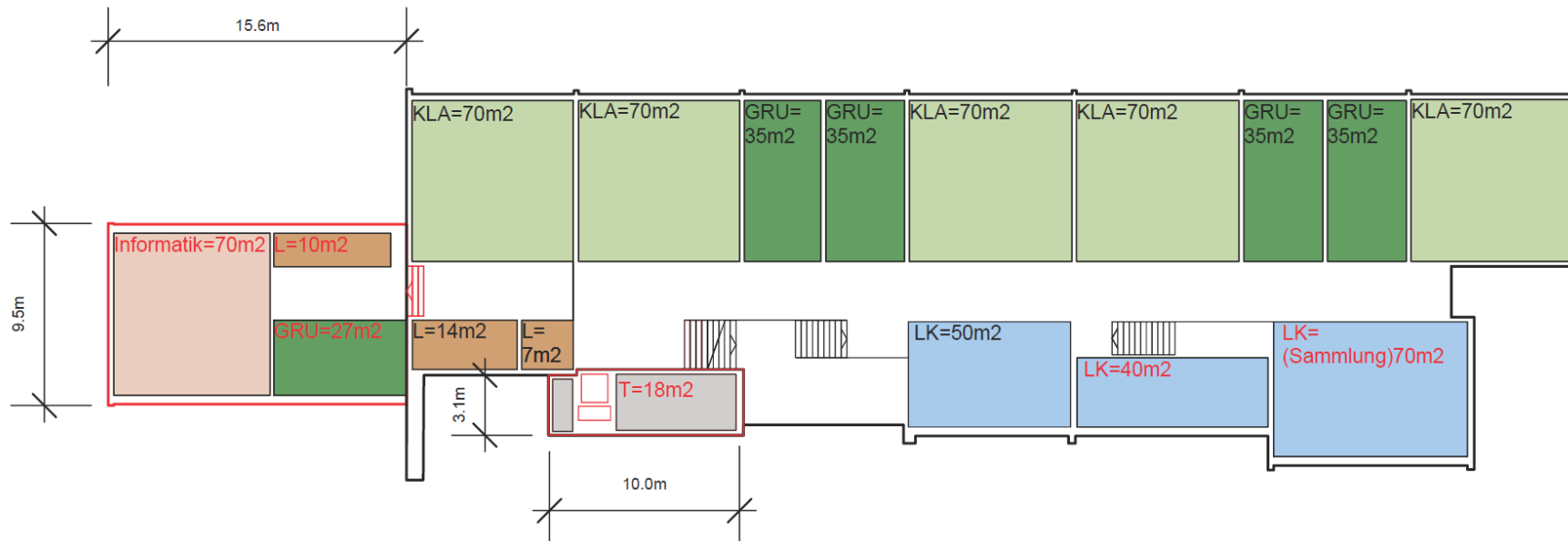
- $1'854 \text{ m}^2 \text{ HNF} - \text{Bestand} = \text{ca. } 921 \text{ m}^2 \times 1.8$   
(Erfahrungswert)  
= ca.  $1'658 \text{ m}^2 \text{ GF}$

### Flächennachweis:

- Gebäudegrundfläche =  
 $1'211 \text{ m}^2 \text{ GF (2. OG)} + 183 \text{ m}^2 \text{ GF (1. OG)}$   
=  **$1'394 \text{ m}^2 \text{ GF}$**

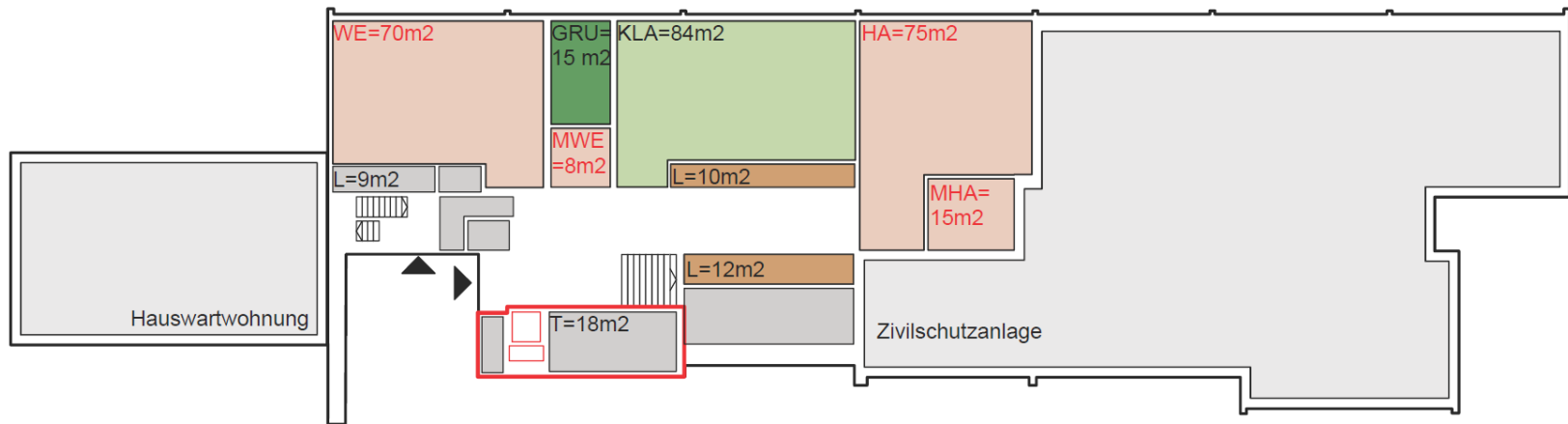
# Aufstockung Primarschule

## 1. Obergeschoss



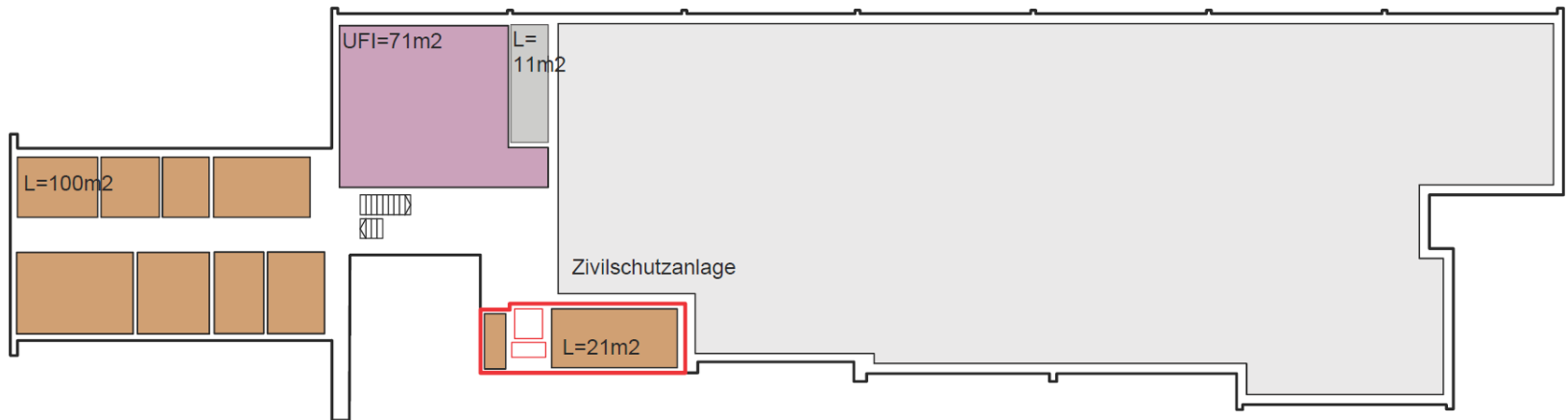
# Aufstockung Primarschule

Erdgeschoss



# Aufstockung Primarschule

Untergeschoss



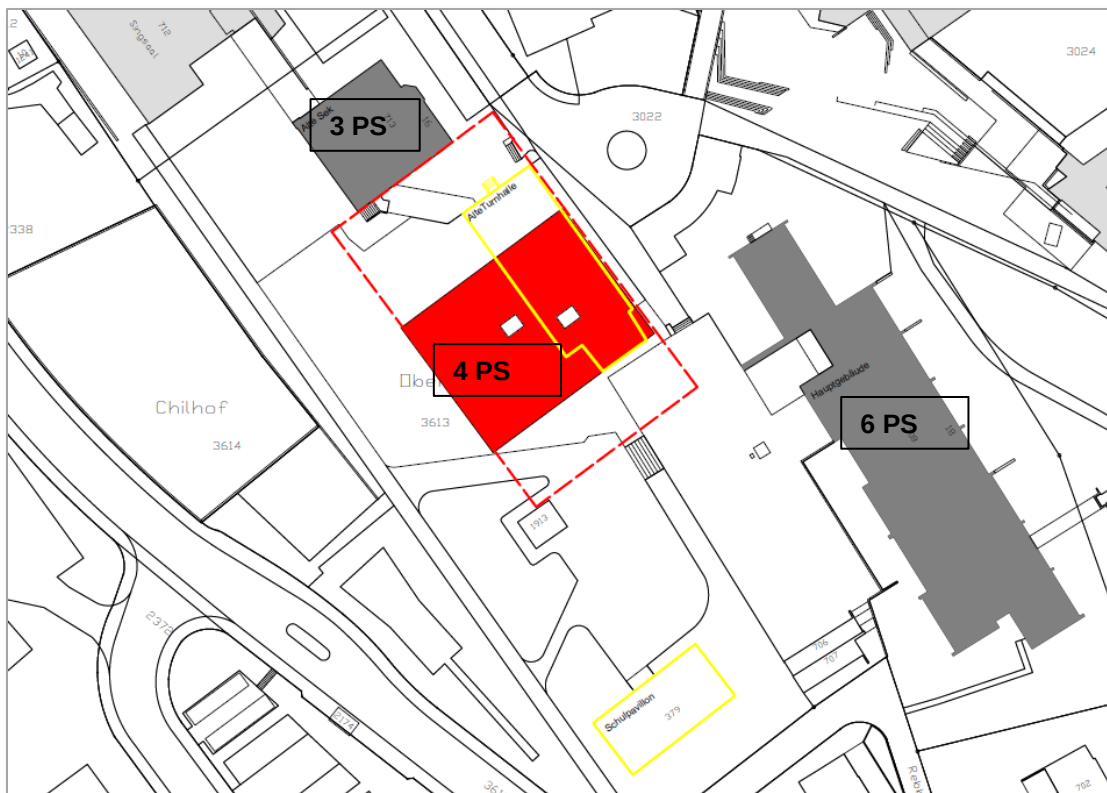


## Variante 2

### Ersatzneubau alte Turnhalle

---

# Ersatzneubau alte Turnhalle



**Abbruch alte Turnhalle und Schulpavillon  
Ersatzneubau Primarschule 2 - geschossig und unterird. Doppelturnhalle**

= Auslegung auf 13 Klassen  
inkl. «Nice to have»  
Räume (maximales RRP)

|      |    |
|------|----|
|      | OG |
|      | EG |
| UG   |    |
| UG 2 |    |

# Grundrisse



## Erd- und Obergeschoss

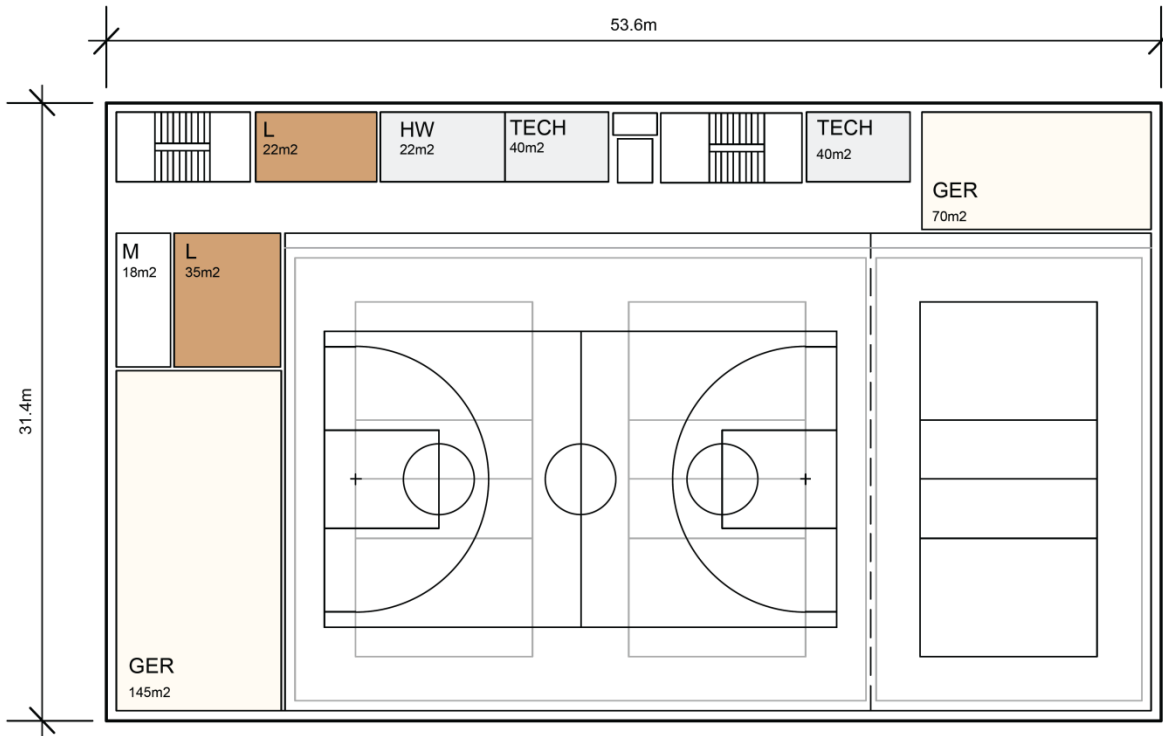
### Richtraumprogramm für 12 Klassen PS:

- $2'178 \text{ m}^2 \text{ HNF} - \text{Bestand} =$   
ca.  $921 \text{ m}^2 \text{ HNF} \times 1.8$   
(Erfahrungswert)  
= ca.  $1'658 \text{ m}^2 \text{ GF}$

### Flächennachweis:

- Gebäudegrundfläche =  
 $24.3 \text{ m} \times 31.4 \text{ m} = 763 \text{ m}^2$   
 $\times 2 \text{ Geschosse}$   
= ca.  $1'526 \text{ m}^2 \text{ GF}$

# Grundriss



2. Untergeschoss

## 2. Untergeschoss

### Doppelturnhalle Typ B:

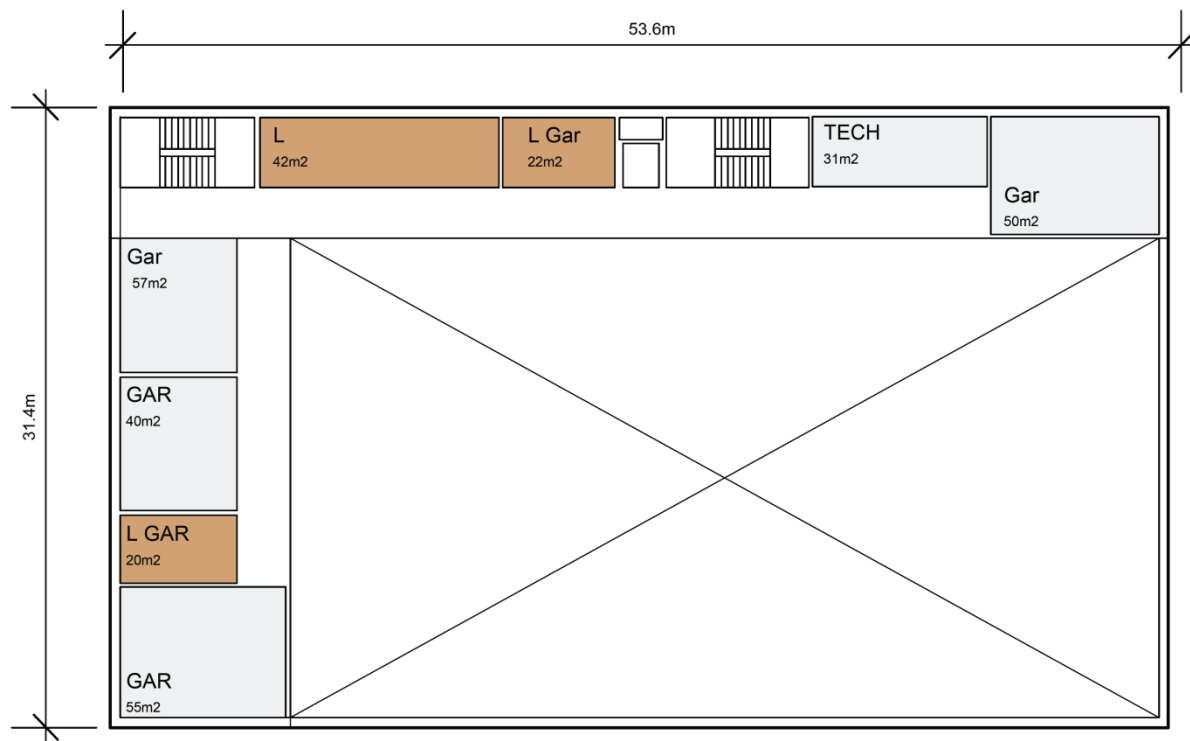
- $1'500 \text{ m}^2 \text{ HNF} \times 1.8$   
(Erfahrungswert) =  
ca.  $2'700 \text{ m}^2 \text{ GF}$

### Testplanung

- 2. UG:  $31.4 \times 53.6 =$   
Gebäudegrundfläche  
 $1683 \text{ m}^2 \text{ (2.UG)} + 578 \text{ m}^2$   
(1.UG)  
=  **$2'261 \text{ m}^2 \text{ GF}$**

# Grundriss

## 1. Untergeschoss



## 1. Untergeschoss

## Variante 3

### Ersatzneubau Pavillon

---

# Ersatzneubau Schulpavillon



**Abbruch Schulpavillon**  
**Ersatzneubau Primarschule 2 – geschossig ohne Turnhalle**

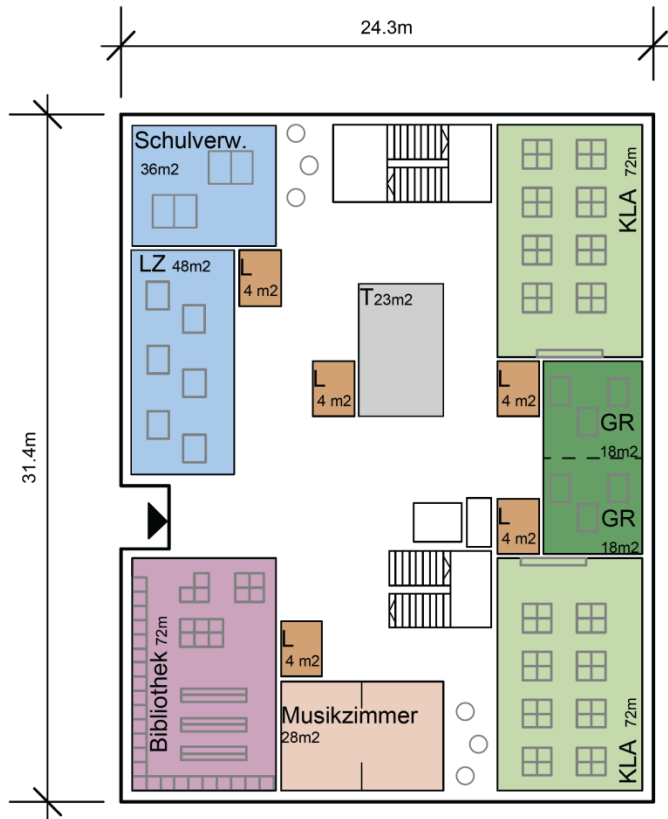
- = Auslegung auf 13 Klassen  
exkl. «Nice to have»  
Räume (minimales RRP)
- = Neubau zweigeschossig

OG

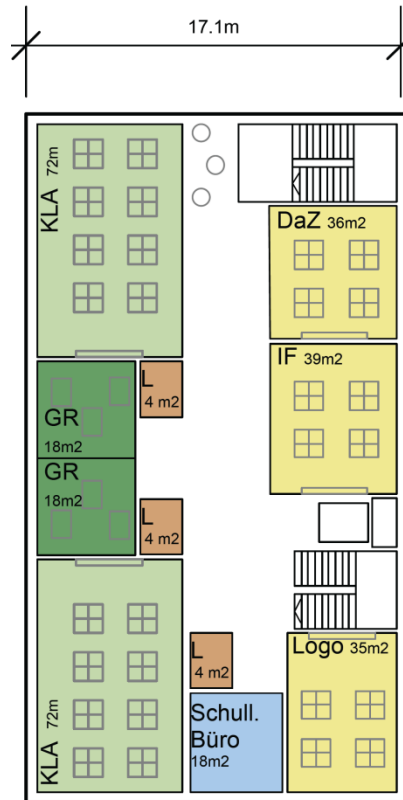
EG

UG

# Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

## Erd - und Obegeschoss

### Richtraumprogramm für

#### 12 Klassen PS:

- $1'854 \text{ m}^2 \text{ HNF} - \text{Bestand} =$   
ca.  $678 \text{ m}^2 \times 1.8$   
(Erfahrungswert) = ca.  
 $1'220 \text{ m}^2 \text{ GF}$

#### Flächennachweis:

- Gebäudegrundfläche =  
 $24.3 \text{ m} \times 31.4 \text{ m} = \text{ca. } 760$   
 $\text{m}^2 \text{ (EG)} + 17.1 \times 31.4 =$   
 $536 \text{ m}^2 \text{ (OG)}$   
= ca.  $1'296 \text{ m}^2 \text{ GF}$

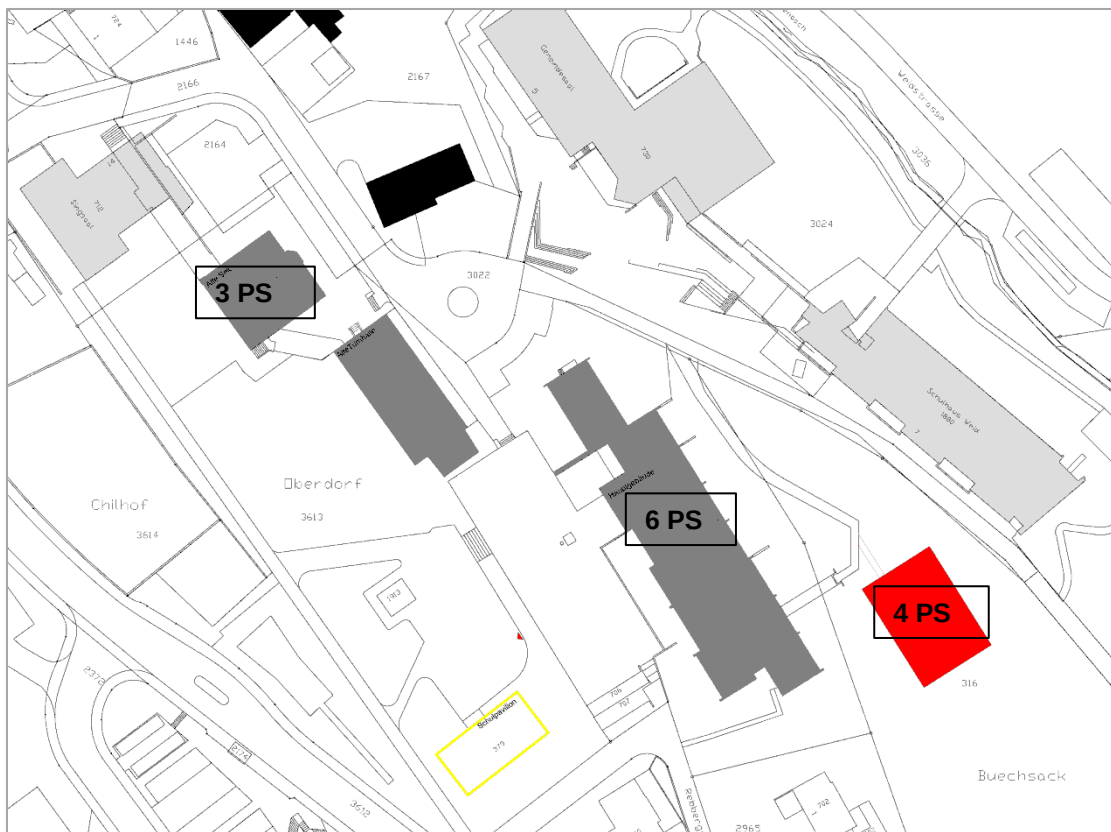


## Variante 4

# Erweiterungsbau Buechsack

---

# Ersatzneubau Buechsack



Ersatzneubau Primarschule 3 - geschossig

- = Auslegung auf 13 Klassen  
exk. «Nice to have»  
Räume (minimales RRP)
- = Neubau dreigeschossig

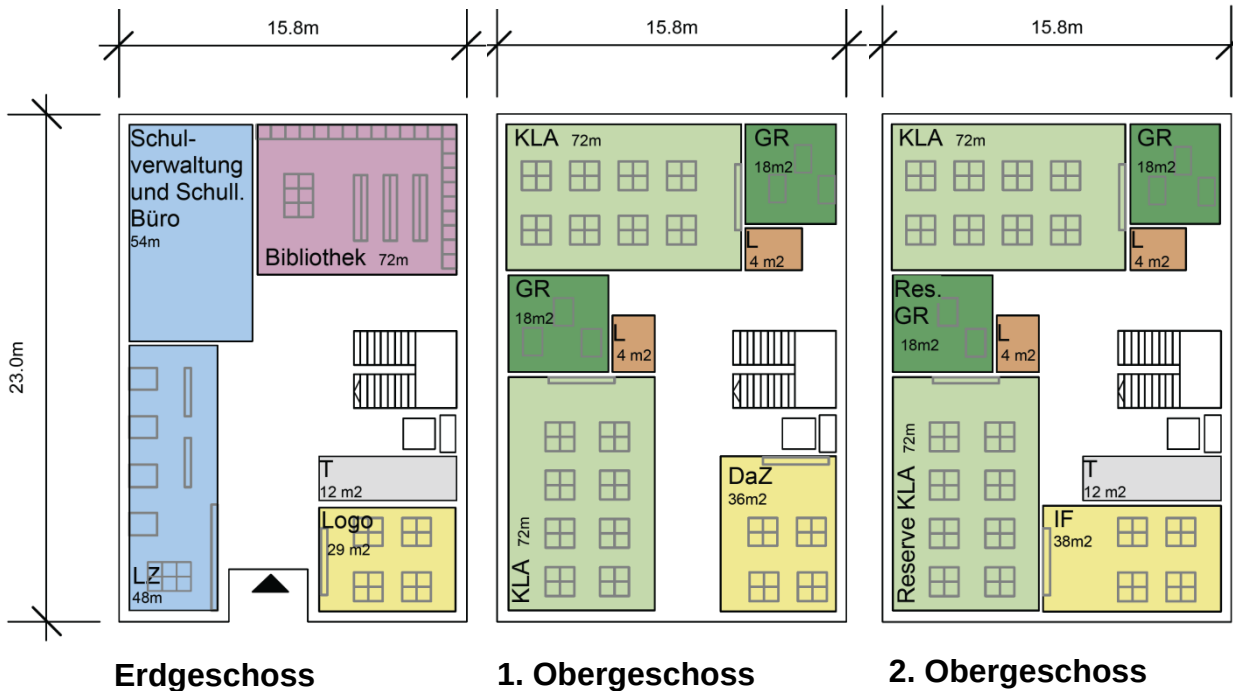
OG 2

OG 1

EG

UG

# Grundrisse



## Erd- und Obergeschosse

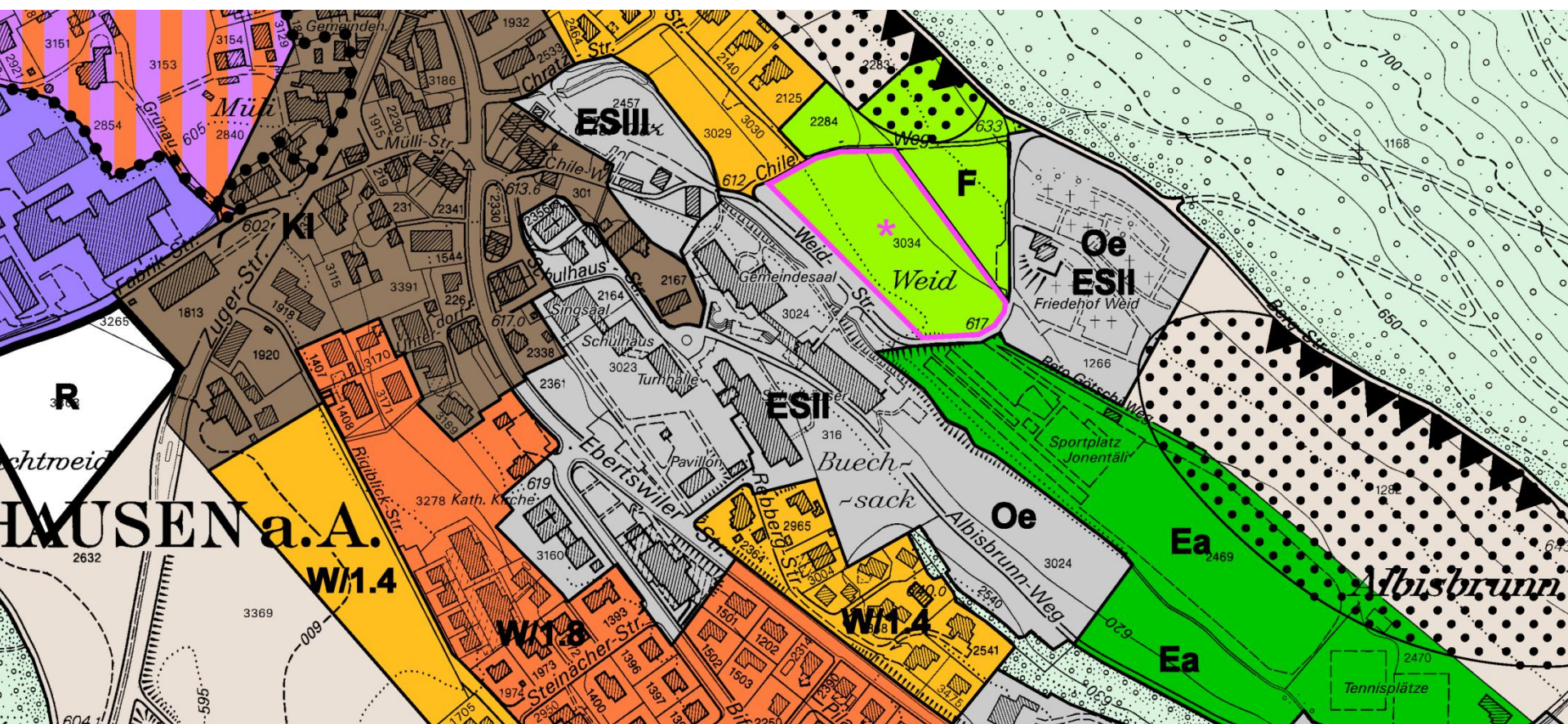
### Richtraumprogramm für 12 Klassen PS:

- 1'854 m<sup>2</sup> HNF – Bestand =  
ca. 678 m<sup>2</sup> x 1.8  
(Erfahrungswert)  
= ca. 1'220 m<sup>2</sup> GF

### Flächennachweis:

- Gebäudegrundfläche =  
23 m x 15.8 m = 363 m<sup>2</sup>  
x 3 Geschosse =  
ca. 1'090 m<sup>2</sup> GF

# Zonenplan





# Luftbild

---



# Anhang 5

---

Kindergarten Bifang

---

## Varianten Teilprojekt 3 Kindergarten Bifang

---

# Kindergarten Bifang

## Variantenübersicht



### Variante 1

- Abbruch Kindergartengebäude
- Ersatzneubau Doppelkindergarten zweigeschossig



### Variante 2

- Abbruch Kindergartengebäude
- Ersatzneubau Doppelkindergarten eingeschossig



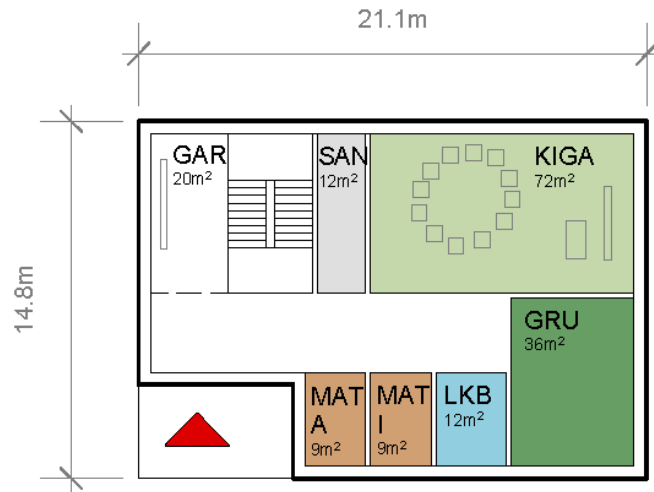
### Variante 3

- Teilsanierung inkl. Ausgrabung UG
- Erweiterungsbau für Doppelkindergarten eingeschossig



# Doppelkindergarten Bifang zweigeschossig

## Variante 1



Erdgeschoss = Obergeschoss

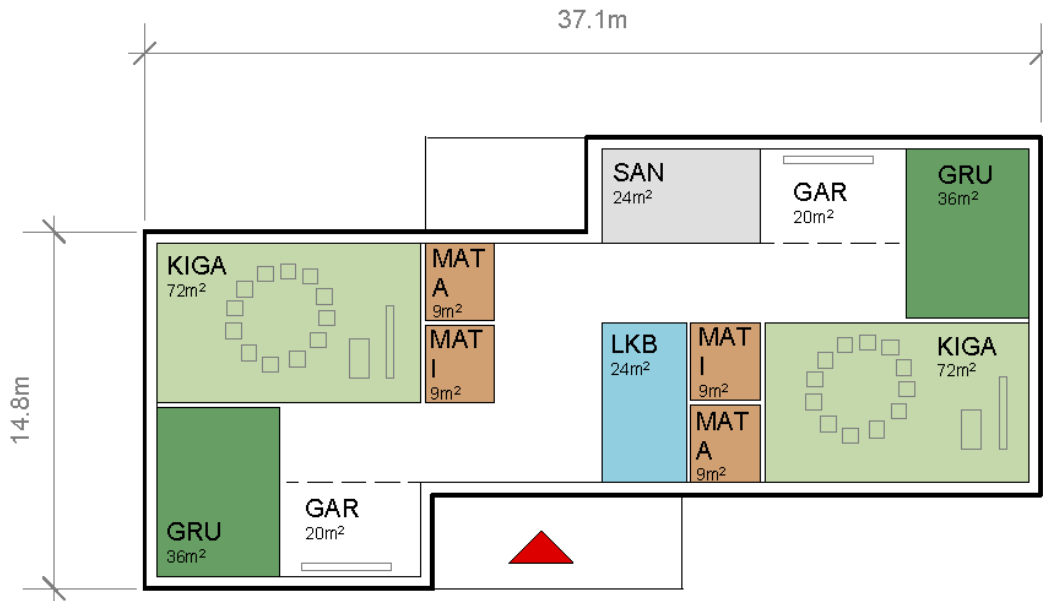
### Richtraumprogramm für 2 Klassen KIGA:

- $316 \text{ m}^2 \text{ HNF} \times 1.8$   
(Erfahrungswert) =  
ca.  $570 \text{ m}^2 \text{ GF}$

### Flächennachweis:

- Gebäudegrundfläche =  
 $280 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Geschosse} =$   
ca.  $560 \text{ m}^2 \text{ GF}$

# Doppelkindergarten Bifang eingeschossig



Erdgeschoss

## Variante 2

### Richtraumprogramm für 2 Klassen KIGA:

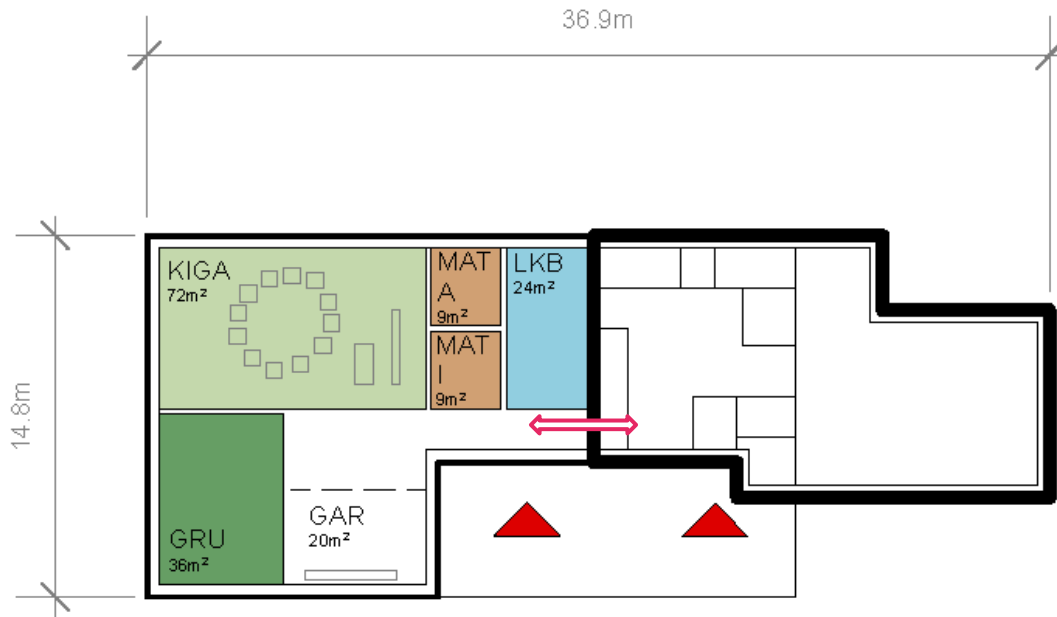
- $316 \text{ m}^2 \text{ HNF} \times 1.8$   
(Erfahrungswert) =  
ca.  $570 \text{ m}^2 \text{ GF}$

### Flächennachweis:

- Gebäudegrundfläche =  
 $500 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Geschosse} =$   
ca.  $500 \text{ m}^2 \text{ GF}$

# Doppelkindergarten Bifang Erweiterung

## Variante 3



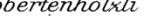
Erdgeschoss

### Richtraumprogramm für 2 Klassen KIGA:

- $316 \text{ m}^2 \text{ HNF} \times 1.8$   
(Erfahrungswert) =  
ca.  $570 \text{ m}^2 \text{ GF}$

### Flächennachweis:

- Gebäudegrundfläche =  
 $235 \text{ m}^2 + \text{Bestand } (200 \text{ m}^2) =$   
 **$435 \text{ m}^2 \text{ GF}$**



# Luftbild

---



# Anhang 6

---

Sporthallenangebot

---

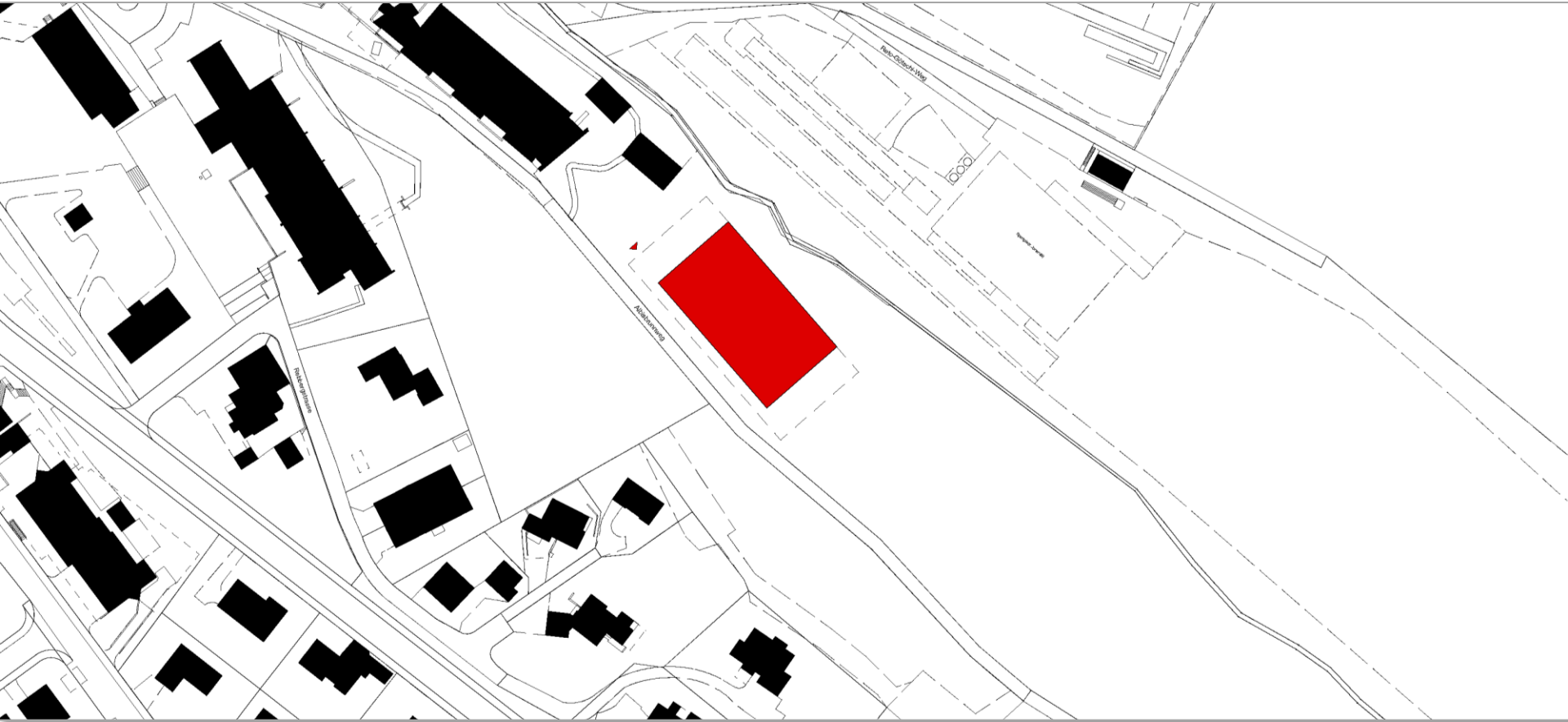
## Teilprojekt 4

### Sporthallenangebot

---

# Situation Doppelturnhalle

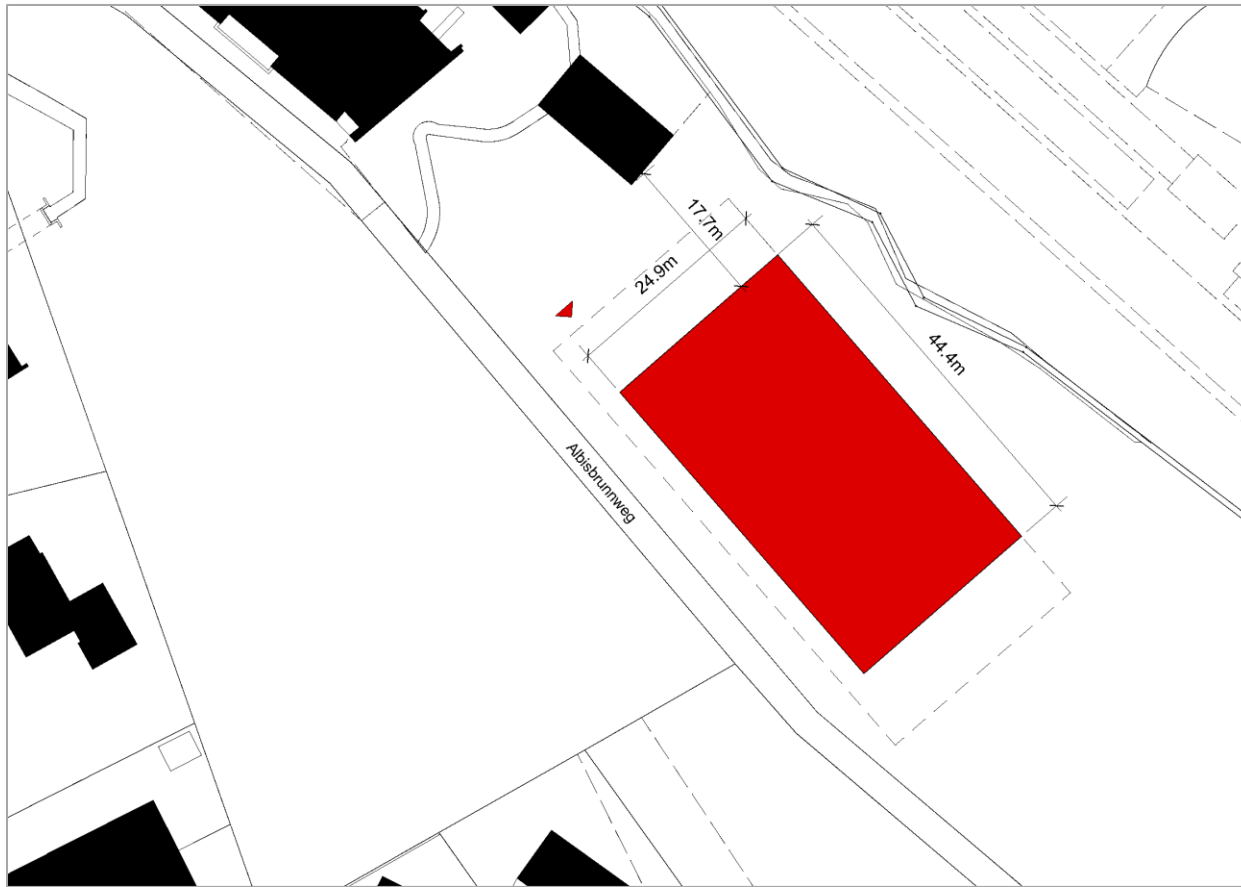
---



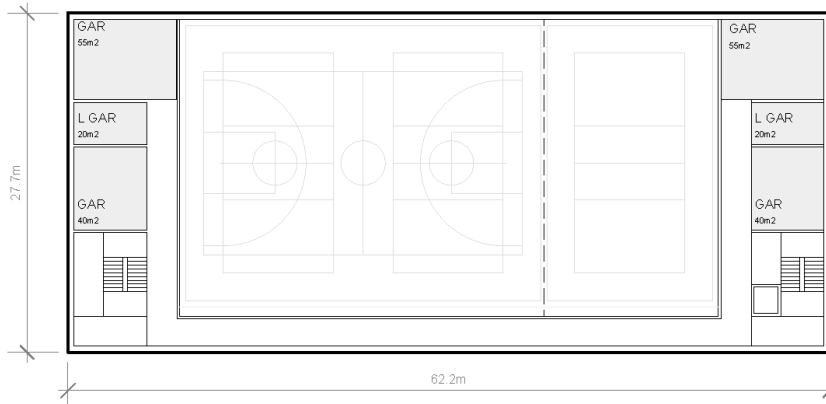


# Massangaben oberirdisches Volumen

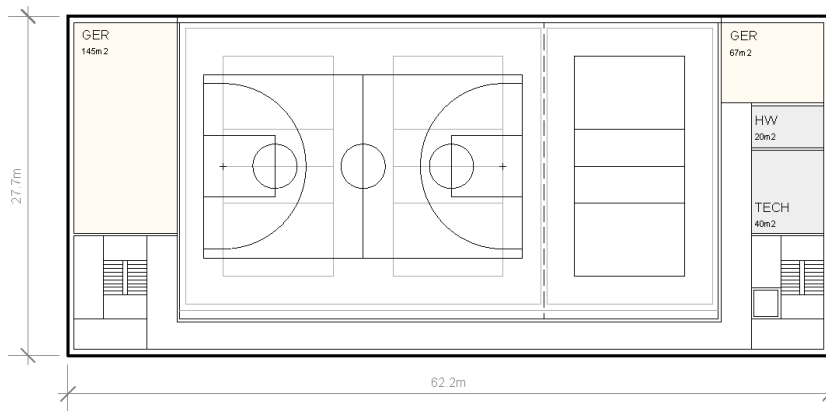
---



# Schemapläne Doppelturnhalle



**Obergeschoss**



**Erdgeschoss**

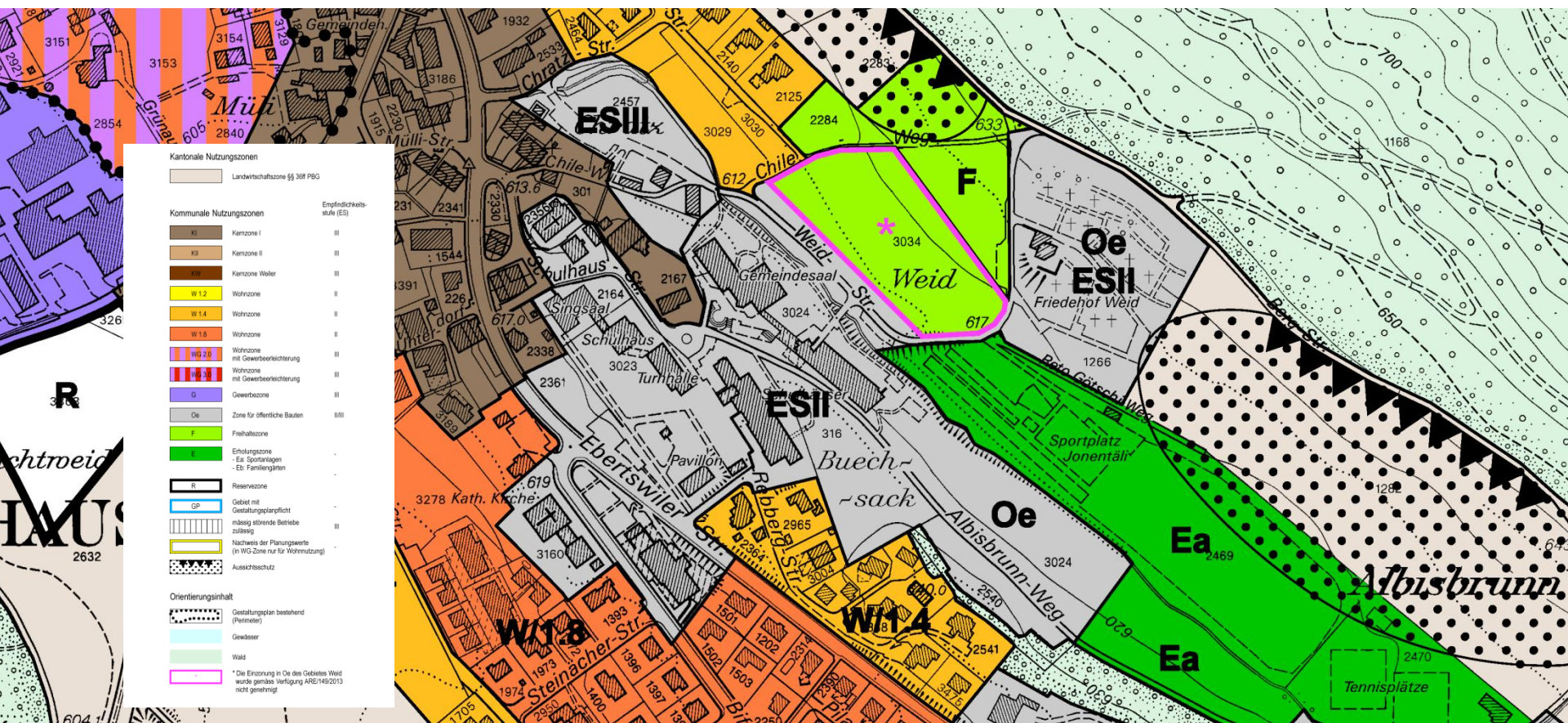
## Doppelturnhalle Typ B:

- $1'500 \text{ m}^2 \text{ HNF} \times 1.8$   
(Erfahrungswert) =  
ca.  $2'700 \text{ m}^2 \text{ GF}$

## Testplanung

- ca.  $1'700 \text{ m}^2 \text{ (2.UG)} +$   
 $600 \text{ m}^2 \text{ (1.UG)}$   
=  **$2'300 \text{ m}^2 \text{ GF}$**

# Zonenplan





# Luftbild



# Anhang 7

---

Schätzung des Finanzbedarfs

---

## Schätzung Finanzbedarf Kindergarten Ebertswil, Variante 1

Datum: 18.02.2015

Investitionsvolumen Total

2'304'500 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%

inkl. MWSt. und Planungshonorare

| Erweiterungen / Neubauten |                                                  |      |       |              |          |                  | 2'104'500    |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------|-------|--------------|----------|------------------|--------------|
| BKP                       | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF              | Bemerkungen  |
| <b>1</b>                  | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |              |          | <b>99'700</b>    |              |
|                           | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 1'662'000    | 3%       | 49'860           | 3% von BKP 2 |
|                           | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 1'662'000    | 3%       | 49'860           | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b>                  | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |              |          | <b>1'662'000</b> |              |
|                           | UG Neubau                                        | GFm2 | 100   | 1'500        | 100%     | 150'000          |              |
|                           | EG Neubau                                        | GFm2 | 280   | 2'700        | 100%     | 756'000          |              |
|                           | OG Neubau                                        | GFm2 | 280   | 2'700        | 100%     | 756'000          |              |
|                           |                                                  |      | 660   |              |          |                  |              |
| <b>3</b>                  | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |              |          | -                |              |
|                           | keine Massnahmen                                 |      | 0     |              |          | -                |              |
| <b>5</b>                  | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |              |          | <b>182'800</b>   |              |
|                           | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 1'662'000    | 6%       | 99'720           | 6% von BKP 2 |
|                           | Reserve                                          | %    | 1     | 1'662'000    | 5%       | 83'100           | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b>                  | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |              |          | <b>160'000</b>   |              |
|                           | Möbiliar für Klassenzimmer                       | Stk. | 2     | 60'000       |          | 120'000          |              |
|                           | Möbiliar für Gruppenräume                        | Stk. | 2     | 20'000       |          | 40'000           |              |
|                           |                                                  |      |       | <b>Total</b> |          | <b>2'104'500</b> |              |

| Umgebung / Aussenraum |                             |      |       |              |          |                | 200'000     |
|-----------------------|-----------------------------|------|-------|--------------|----------|----------------|-------------|
| BKP                   | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
| <b>4</b>              | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |              |          | <b>200'000</b> |             |
|                       | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000      |          | 200'000        |             |
|                       |                             |      |       | <b>Total</b> |          | <b>200'000</b> |             |

### Zusammenfassung

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Erweiterungen / Neubauten</b>            | <b>2'104'500</b>  |
| <b>Umgebung / Aussenraum</b>                | <b>200'000</b>    |
| <b>Projekdefinition / Planerbeschaffung</b> | - nicht enthalten |
| <b>Grundstück</b>                           | - nicht enthalten |

Total Investitionsvolumen

2'304'500

## Schätzung Finanzbedarf Kindergarten Ebertswil, Variante 2

Datum: 18.02.2015

Investitionsvolumen Total

1'988'600 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%

inkl. MWSt. und Planungshonorare

| Erweiterungen / Neubauten |                                                  |      |       |              |          |                  | 1'788'600    |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------|-------|--------------|----------|------------------|--------------|
| BKP                       | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF              | Bemerkungen  |
| <b>1</b>                  | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |              |          | <b>83'500</b>    |              |
|                           | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 1'392'000    | 3%       | 41'760           | 3% von BKP 2 |
|                           | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 1'392'000    | 3%       | 41'760           | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b>                  | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |              |          | <b>1'392'000</b> |              |
|                           | UG Neubau                                        | GFm2 | 100   | 1'500        | 100%     | 150'000          |              |
|                           | EG Neubau                                        | GFm2 | 460   | 2'700        | 100%     | 1'242'000        |              |
|                           |                                                  |      | 560   |              |          |                  |              |
| <b>3</b>                  | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |              |          | -                |              |
|                           | keine Massnahmen                                 |      | 0     |              |          | -                |              |
| <b>5</b>                  | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |              |          | <b>153'100</b>   |              |
|                           | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 1'392'000    | 6%       | 83'520           | 6% von BKP 2 |
|                           | Reserve                                          | %    | 1     | 1'392'000    | 5%       | 69'600           | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b>                  | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |              |          | <b>160'000</b>   |              |
|                           | Möbiliar für Klassenzimmer                       | Stk. | 2     | 60'000       |          | 120'000          |              |
|                           | Möbiliar für Gruppenräume                        | Stk. | 2     | 20'000       |          | 40'000           |              |
|                           |                                                  |      |       | <b>Total</b> |          | <b>1'788'600</b> |              |

| Umgebung / Aussenraum |                             |      |       |              |          |                | 200'000     |
|-----------------------|-----------------------------|------|-------|--------------|----------|----------------|-------------|
| BKP                   | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
| <b>4</b>              | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |              |          | <b>200'000</b> |             |
|                       | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000      |          | 200'000        |             |
|                       |                             |      |       | <b>Total</b> |          | <b>200'000</b> |             |

### Zusammenfassung

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Erweiterungen / Neubauten</b>            | <b>1'788'600</b>  |
| <b>Umgebung / Aussenraum</b>                | <b>200'000</b>    |
| <b>Projekdefinition / Planerbeschaffung</b> | - nicht enthalten |
| <b>Grundstück</b>                           | - nicht enthalten |
| <b>Total Investitionsvolumen</b>            | <b>1'988'600</b>  |

## Schätzung Finanzbedarf Kindergarten Ebertswil, Variante 3

Datum: 18.02.2015

Investitionsvolumen Total

3'665'000 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%

inkl. MWSt. und Planungshonorare

| Erweiterungen / Neubauten |                                                  |      |       |              |          |                  | 3'465'000    |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------|-------|--------------|----------|------------------|--------------|
| BKP                       | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF              | Bemerkungen  |
| <b>1</b>                  | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |              |          | <b>161'300</b>   |              |
|                           | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 2'688'000    | 3%       | 80'640           | 3% von BKP 2 |
|                           | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 2'688'000    | 3%       | 80'640           | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b>                  | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |              |          | <b>2'688'000</b> |              |
|                           | UG Neubau                                        | GFm2 | 100   | 1'500        | 100%     | 150'000          |              |
|                           | EG Neubau                                        | GFm2 | 470   | 2'700        | 100%     | 1'269'000        |              |
|                           | OG Neubau                                        | GFm2 | 470   | 2'700        | 100%     | 1'269'000        |              |
|                           |                                                  |      | 1'040 |              |          |                  |              |
| <b>3</b>                  | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |              |          | -                |              |
|                           | keine Massnahmen                                 |      | 0     |              |          | -                |              |
| <b>5</b>                  | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |              |          | <b>295'700</b>   |              |
|                           | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 2'688'000    | 6%       | 161'280          | 6% von BKP 2 |
|                           | Reserve                                          | %    | 1     | 2'688'000    | 5%       | 134'400          | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b>                  | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |              |          | <b>320'000</b>   |              |
|                           | Möbiliar für Klassenzimmer                       | Stk. | 4     | 60'000       |          | 240'000          |              |
|                           | Möbiliar für Gruppenräume                        | Stk. | 4     | 20'000       |          | 80'000           |              |
|                           | Möbiliar für Spezialräume (vorhanden)            | Stk. | 1     | 0            |          | -                |              |
|                           | Möbiliar für Lehrkraftbereich (vorhanden)        | Stk. | 1     | 0            |          | -                |              |
|                           |                                                  |      |       | <b>Total</b> |          | <b>3'465'000</b> |              |

| Umgebung / Aussenraum |                             |      |       |              |          |                | 200'000     |
|-----------------------|-----------------------------|------|-------|--------------|----------|----------------|-------------|
| BKP                   | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
| <b>4</b>              | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |              |          | <b>200'000</b> |             |
|                       | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000      |          | 200'000        |             |
|                       |                             |      |       | <b>Total</b> |          | <b>200'000</b> |             |

### Zusammenfassung

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Erweiterungen / Neubauten</b>            | <b>3'465'000</b>  |
| <b>Umgebung / Aussenraum</b>                | <b>200'000</b>    |
| <b>Projekdefinition / Planerbeschaffung</b> | - nicht enthalten |
| <b>Grundstück</b>                           | - nicht enthalten |
| <b>Total Investitionsvolumen</b>            | <b>3'665'000</b>  |



## Schätzung Finanzbedarf

### Raumrochaden Primarschule Hausen

#### Teilprojekt 2a

Datum: 15.02.2015

Investitionsvolumen Total

239'360 CHF

Kostengenaugigkeit +/- 30%

inkl. MWSt. und Planungshonorare

#### Instandsetzungen

112'360

#### Teilsanierung Hauptgebäude

Verteilung auf Jahre

| 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014  | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|
| 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 100 % | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  |
| 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 66    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |

| Bauteil                 | Zpt. IS | IS (kFr.)<br>im P-Jahr | Zustand<br>nach IS | IS Kosten<br>(kFr.) | Zustand<br>nach IS | Wert-<br>vermehrend<br>(kFr.) | Wertneutral<br>(kFr.) | Total (kFr.) | Bemerkungen                                                                     |
|-------------------------|---------|------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| massiver Rohbau         | 42      | 1441                   | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |                                                                                 |
| übriger Rohbau          |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |                                                                                 |
| Steildach               | 11      | 288                    | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |                                                                                 |
| Flachdach               |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |                                                                                 |
| Fassade                 | 11      | 252                    | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |                                                                                 |
| Fenster                 | 29      | 0                      | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |                                                                                 |
| Starkstrom-Anlagen      | 4       | 260                    | 0.98               | X                   | 30                 | 0.80                          | 0                     | 0            | 30 Sanierung Sicherungskasten                                                   |
| Schwachstrom-Anlagen    | 7       | 40                     | 0.98               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                                                                 |
| Wärmeerzeugung          | 10      | 32                     | 0.95               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                                                                 |
| Wärmeverteilung         | 8       | 132                    | 0.98               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                                                                 |
| Sanitär                 | 27      | 148                    | 0.98               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                                                                 |
| Innenausbau Substanz    | 13      | 359                    | 0.95               |                     | 0                  | 0.95                          | 0                     | 0            |                                                                                 |
| Innenausbau Oberflächen | 11      | 233                    | 0.95               |                     | 0                  | 0.95                          | 0                     | 0            |                                                                                 |
| Disponibel langlebig    |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |                                                                                 |
| Disponibel mittel       | 8       | 36                     | 0.95               | X                   | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            | 36 Ersatz Zeilenküche, Lehrerzimmer, Haushaltsküche in Aufenthaltsraum original |
| Disponibel kurzlebig    |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |                                                                                 |
| Total                   | 4       | 3221                   |                    |                     | 66                 | 0                             | 0                     | 66           |                                                                                 |

#### Teilsanierung Alte Sek

Verteilung auf Jahre

| 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014  | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|
| 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 100 % | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  | 0 %  |
| 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 30    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |

| Bauteil                 | Zpt. IS | IS (kFr.)<br>im P-Jahr | Zustand<br>nach IS | IS Kosten<br>(kFr.) | Zustand<br>nach IS | Wert-<br>vermehrend<br>(kFr.) | Wertneutral<br>(kFr.) | Total (kFr.) | Bemerkungen                    |
|-------------------------|---------|------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------------------|
| massiver Rohbau         | 56      | 892                    | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |                                |
| übriger Rohbau          | 16      | 124                    | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |                                |
| Steildach               | 20      | 177                    | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |                                |
| Flachdach               |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |                                |
| Fassade                 | 20      | 155                    | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |                                |
| Fenster                 | 11      | 248                    | 0.95               | X                   | 30                 | 0.95                          | 0                     | 0            | 30 Ersatz Fenster mit Beschlag |
| Starkstrom-Anlagen      | 25      | 174                    | 0.98               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                |
| Schwachstrom-Anlagen    | 12      | 29                     | 0.98               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                |
| Wärmeerzeugung          | 10      | 24                     | 0.95               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                |
| Wärmeverteilung         | 20      | 95                     | 0.98               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                |
| Sanitär                 | 19      | 120                    | 0.98               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                |
| Innenausbau Substanz    | 18      | 244                    | 0.95               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                |
| Innenausbau Oberflächen | 8       | 198                    | 0.95               |                     | 0                  | 0.00                          | 0                     | 0            |                                |
| Disponibel langlebig    |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |                                |
| Disponibel mittel       |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |                                |
| Disponibel kurzlebig    |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |                                |
| Total                   | 8       | 2480                   |                    |                     | 30                 | 0                             | 0                     | 30           |                                |

| BKP      | Beschrieb                               | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF            | Bemerkungen  |
|----------|-----------------------------------------|------|-------|--------------|----------|----------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>            |      |       |              |          | <b>5'760</b>   |              |
|          | Gemeinsame Baustelleneinrichtung        | %    | 1     | 96'000       | 3%       | 2'880          | 3% von BKP 2 |
|          | Anpassungsarbeiten                      | %    | 1     | 96'000       | 3%       | 2'880          | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b> | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b> |      |       |              |          | <b>96'000</b>  |              |
|          | Stratus Objekt 1                        | pl   | 1     | 96'000       | 100%     | 96'000         |              |
| <b>3</b> | <b>Betriebseinrichtung</b>              |      |       |              |          | -              |              |
|          | keine Massnahmen                        |      |       |              |          | -              |              |
| <b>5</b> | <b>Baunebenkosten</b>                   |      |       |              |          | <b>10'600</b>  |              |
|          | Baunebenkosten                          | %    | 1     | 96'000       | 6%       | 5'760          | 6% von BKP 2 |
|          | Reserven                                | %    | 1     | 96'000       | 5%       | 4'800          | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b> | <b>Ausstattung</b>                      |      |       |              |          | -              |              |
|          |                                         | Stk. | 0     |              |          | -              |              |
|          |                                         |      |       | <b>Total</b> |          | <b>112'360</b> |              |

| <b>Nutzungsanpassungen</b> |                                           |      |       |              |          | <b>127'000</b> |                 |
|----------------------------|-------------------------------------------|------|-------|--------------|----------|----------------|-----------------|
| Pos.                       | Gebäude (inkl. Planungshonorare)          | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF            | Bemerkungen     |
| Hauptg.                    | OG, Umnutzung Gruppenraum in Sammlung     | pl   | 1     | 2'000        |          | 2'000          |                 |
| Hauptg.                    | EG, Umnutzung Sammlung in Werkraum        | pl.  | 1     | 50'000       |          | 50'000         | exkl. Maschinen |
| Hauptg.                    | EG, Einbau Materialraum                   | pl.  | 1     | 5'000        |          | 5'000          |                 |
| Hauptg.                    | EG, Umnutzung UFI in Handarbeiten         | pl.  | 1     | 20'000       |          | 20'000         |                 |
| Hauptg.                    | EG, Einbau Materialraum UFI (eh. Küche)   | pl.  | 1     | 5'000        |          | 5'000          |                 |
| Hauptg.                    | EG, Umnutzung Werken in UFI               | pl.  | 1     | 20'000       |          | 20'000         |                 |
| Alt. Sek                   | OG, Umnutzung Handarbeit in Klassenzimmer | pl.  | 1     | 20'000       |          | 20'000         |                 |
| Alt. Sek                   | OG, Abtrennung Gruppenraum                | pl.  | 1     | 5'000        |          | 5'000          |                 |
|                            |                                           |      |       | <b>Total</b> |          | <b>127'000</b> |                 |
| <b>Ausstattung</b>         |                                           |      |       |              |          | -              |                 |
|                            | Möbiliar für Klassenzimmer                | Stk. | 0     | 0            |          | -              |                 |
|                            | Möbiliar für Gruppenräume                 | Stk. | 0     | 0            |          | -              |                 |
|                            |                                           |      |       | <b>Total</b> |          | <b>-</b>       |                 |

| <b>Umgebung / Aussenraum</b> |                             |      |       |              |          | -        |             |
|------------------------------|-----------------------------|------|-------|--------------|----------|----------|-------------|
| BKP                          | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF      | Bemerkungen |
| <b>4</b>                     | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |              |          | -        |             |
|                              | Budgetposten                | Stk. | 0     | 200'000      |          | -        |             |
|                              |                             |      |       | <b>Total</b> |          | <b>-</b> |             |

## Schätzung Finanzbedarf Raumrochaden Primarschule HausenTeilprojekt 2a

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Instandsetzungen</b>                     | <b>112'360</b>    |
| <b>Nutzungsanpassungen</b>                  | <b>127'000</b>    |
| <b>Erweiterungen / Aufstockung</b>          | - nicht enthalten |
| <b>Umgebung / Aussenraum</b>                | - nicht enthalten |
| <b>Projekdefinition / Planerbeschaffung</b> | - nicht enthalten |
| <b>Grundstück</b>                           | - nicht enthalten |

Investitionsvolumen

239'360

## Schätzung Finanzbedarf Sanierung und Aufstockung Hauptgebäude PS Hausen Teilprojekt 2b, Variante 1

Datum: 15.02.2015

Investitionsvolumen Total

7'294'000 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%  
inkl. MWSt. und Planungshonorare

|                  |   |
|------------------|---|
| Instandsetzungen | - |
|------------------|---|

|                     |   |
|---------------------|---|
| Nutzungsanpassungen | - |
|---------------------|---|

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Erweiterungen / Neubauten | 7'094'000 |
|---------------------------|-----------|

| BKP      | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF              | Bemerkungen  |
|----------|--------------------------------------------------|------|-------|--------------|----------|------------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |              |          | <b>334'600</b>   |              |
|          | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 5'576'000    | 3%       | 167'280          | 3% von BKP 2 |
|          | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 5'576'000    | 3%       | 167'280          | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b> | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |              |          | <b>5'576'000</b> |              |
|          | UG                                               | GFm2 | 0     | 1'700        | 100%     | -                |              |
|          | EG Erweiterung / Anbau                           | GFm2 | 0     | 1'700        | 100%     | -                |              |
|          | OG Aufstockung Hauswartwohnung                   | GFm2 | 183   | 4'000        | 100%     | 732'000          |              |
|          | OG 2 Aufstockung                                 | GFm2 | 1'211 | 4'000        | 100%     | 4'844'000        |              |
| <b>3</b> | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |              |          | -                |              |
|          | keine Massnahmen                                 |      | 0     |              |          | -                |              |
| <b>5</b> | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |              |          | <b>613'400</b>   |              |
|          | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 5'576'000    | 6%       | 334'560          | 6% von BKP 2 |
|          | Reserven                                         | %    | 1     | 5'576'000    | 5%       | 278'800          | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b> | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |              |          | <b>570'000</b>   |              |
|          | Möbiliar für Klassenzimmer                       | Stk. | 4     | 60'000       |          | 240'000          |              |
|          | Möbiliar für Gruppenräume                        | Stk. | 4     | 20'000       |          | 80'000           |              |
|          | Möbiliar für Förderung                           | Stk. | 3     | 20'000       |          | 60'000           |              |
|          | Möbiliar für Sitzungszimmer                      | Stk. | 1     | 10'000       |          | 10'000           |              |
|          | Möbiliar für Multifunktionaler Raum              | Stk. | 1     | 90'000       |          | 90'000           |              |
|          | Möbiliar für Informatik                          | Stk. | 1     | 70'000       |          | 70'000           |              |
|          | Möbiliar für Musik                               | Stk. | 1     | 20'000       |          | 20'000           |              |
|          |                                                  |      |       | <b>Total</b> |          | <b>7'094'000</b> |              |

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Umgebung / Aussenraum | 200'000 |
|-----------------------|---------|

| BKP      | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
|----------|-----------------------------|------|-------|--------------|----------|----------------|-------------|
| <b>4</b> | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |              |          | <b>200'000</b> |             |
|          | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000      |          | 200'000        |             |
|          |                             |      |       | <b>Total</b> |          | <b>200'000</b> |             |

## Schätzung Finanzbedarf Sanierung und Aufstockung Hauptgebäude PS Hausen Teilprojekt 2b, Variante 1

|                  |   |
|------------------|---|
| Instandsetzungen | - |
|------------------|---|

|                     |   |
|---------------------|---|
| Nutzungsanpassungen | - |
|---------------------|---|

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Erweiterungen / Aufstockung | 7'094'000 |
|-----------------------------|-----------|

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Umgebung / Aussenraum | 200'000 |
|-----------------------|---------|

|                                       |   |                 |
|---------------------------------------|---|-----------------|
| Projektdefinition / Planerbeschaffung | - | nicht enthalten |
|---------------------------------------|---|-----------------|

|            |   |                 |
|------------|---|-----------------|
| Grundstück | - | nicht enthalten |
|------------|---|-----------------|

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Total Investitionsvolumen | 7'294'000 |
|---------------------------|-----------|

## Schätzung Finanzbedarf

### Ersatzneubau Primarschule Hausen (Standort a. Turnhalle) + Doppeltturnhalle

#### Teilprojekt 2b, Variante 2

Datum: 15.02.2015

Investitionsvolumen Total

12'634'400 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%  
inkl. MWSt. und Planungshonorare

|                  |   |
|------------------|---|
| Instandsetzungen | - |
|------------------|---|

|                     |   |
|---------------------|---|
| Nutzungsanpassungen | - |
|---------------------|---|

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Erweiterungen / Neubauten | 12'434'400 |
|---------------------------|------------|

| BKP      | Beschrieb                                        | EH   | Menge        | EH-Preis  | Faktor % | CHF               | Bemerkungen  |
|----------|--------------------------------------------------|------|--------------|-----------|----------|-------------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |              |           |          | <b>586'400</b>    |              |
|          | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1            | 9'773'000 | 3%       | 293'190           | 3% von BKP 2 |
|          | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1            | 9'773'000 | 3%       | 293'190           | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b> | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |              |           |          | <b>9'773'000</b>  |              |
|          | UG 2 Neubau                                      | GFm2 | 1'683        | 2'500     | 100%     | 4'208'000         |              |
|          | UG 1 Neubau                                      | GFm2 | 578          | 2'500     | 100%     | 1'445'000         |              |
|          | EG Neubau                                        | GFm2 | 763          | 2'700     | 100%     | 2'060'000         |              |
|          | OG 1 Neubau                                      | GFm2 | 763          | 2'700     | 100%     | 2'060'000         |              |
|          |                                                  |      | <u>3'787</u> |           |          |                   |              |
| <b>3</b> | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |              |           |          | -                 |              |
|          | keine Massnahmen                                 |      | 0            |           |          | -                 |              |
| <b>5</b> | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |              |           |          | <b>1'075'000</b>  |              |
|          | Baunebenkosten                                   | %    | 1            | 9'773'000 | 6%       | 586'380           | 6% von BKP 2 |
|          | Reserven                                         | %    | 1            | 9'773'000 | 5%       | 488'650           | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b> | <b>Ausstattung</b>                               |      |              |           |          | <b>1'000'000</b>  |              |
|          | Möbiliar für Klassenzimmer                       | Stk. | 4            | 60'000    |          | 240'000           |              |
|          | Möbiliar für Gruppenräume                        | Stk. | 4            | 20'000    |          | 80'000            |              |
|          | Möbiliar für Förderung                           | Stk. | 3            | 20'000    |          | 60'000            |              |
|          | Möbiliar für Bibliothek                          | Stk. | 1            | 50'000    |          | 50'000            |              |
|          | Möbiliar für Sitzungszimmer                      | Stk. | 1            | 10'000    |          | 10'000            |              |
|          | Möbiliar für Schulleiterbüro                     | Stk. | 1            | 10'000    |          | 10'000            |              |
|          | Möbiliar für Schulverwaltung                     | Stk. | 1            | 20'000    |          | 20'000            |              |
|          | Möbiliar für Lehrkraftbereich                    | Stk. | 1            | 60'000    |          | 60'000            |              |
|          | Möbiliar für Multifunktionaler Raum              | Stk. | 1            | 90'000    |          | 90'000            |              |
|          | Möbiliar für Informatik                          | Stk. | 1            | 60'000    |          | 60'000            |              |
|          | Möbiliar für Musik                               | Stk. | 1            | 20'000    |          | 20'000            |              |
|          | Ausstattung Doppeltturnhalle                     | Stk. | 2            | 150'000   |          | 300'000           |              |
|          | <b>Total</b>                                     |      |              |           |          | <b>12'434'400</b> |              |

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Umgebung / Aussenraum | 200'000 |
|-----------------------|---------|

| BKP      | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
|----------|-----------------------------|------|-------|----------|----------|----------------|-------------|
| <b>4</b> | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |          |          | <b>200'000</b> |             |
|          | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000  |          | 200'000        |             |
|          | <b>Total</b>                |      |       |          |          | <b>200'000</b> |             |

**Schätzung Finanzbedarf Ersatzneubau Primarschule Hausen (Standort a. Turnhalle) + Doppelturnhalle Teilprojekt 2b, Variante 2**

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Instandsetzungen                     | -                        |
| Nutzungsanpassungen                  | -                        |
| Neubau                               | 12'434'400               |
| Umgebung / Aussenraum                | 200'000                  |
| Projekdefinition / Planerbeschaffung | - <i>nicht enthalten</i> |
| Grundstück                           | - <i>nicht enthalten</i> |
| Investitionsvolumen                  | 12'634'400               |

## Schätzung Finanzbedarf Ersatzneubau Schulpavillon Teilprojekt 2b, Variante 3

Datum: 15.02.2015

Investitionsvolumen Total

5'849'200 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%  
inkl. MWSt. und Planungshonorare

### Instandsetzungen

-

### Nutzungsanpassungen

-

### Erweiterungen / Neubauten

5'649'200

| BKP      | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis  | Faktor % | CHF              | Bemerkungen  |
|----------|--------------------------------------------------|------|-------|-----------|----------|------------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |           |          | <b>263'000</b>   |              |
|          | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 4'384'000 | 3%       | 131'520          | 3% von BKP 2 |
|          | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 4'384'000 | 3%       | 131'520          | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b> | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |           |          | <b>4'384'000</b> |              |
|          | UG Neubau                                        | GFm2 | 530   | 1'700     | 100%     | 901'000          |              |
|          | EG Neubau                                        | GFm2 | 760   | 2'700     | 100%     | 2'052'000        |              |
|          | OG 1 Neubau                                      | GFm2 | 530   | 2'700     | 100%     | 1'431'000        |              |
|          |                                                  |      | 1'820 |           |          |                  |              |
| <b>3</b> | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |           |          | -                |              |
|          | keine Massnahmen                                 |      | 0     |           |          | -                |              |
| <b>5</b> | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |           |          | <b>482'200</b>   |              |
|          | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 4'384'000 | 6%       | 263'040          | 6% von BKP 2 |
|          | Reserven                                         | %    | 1     | 4'384'000 | 5%       | 219'200          | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b> | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |           |          | <b>520'000</b>   |              |
|          | Möbiliar für Klassenzimmer                       | Stk. | 4     | 60'000    |          | 240'000          |              |
|          | Möbiliar für Gruppenräume                        | Stk. | 4     | 20'000    |          | 80'000           |              |
|          | Möbiliar für Förderung                           | Stk. | 3     | 20'000    |          | 60'000           |              |
|          | Möbiliar für Bibliothek                          | Stk. | 1     | 50'000    |          | 50'000           |              |
|          | Möbiliar für Schulleiterbüro                     | Stk. | 1     | 10'000    |          | 10'000           |              |
|          | Möbiliar für Schulverwaltung                     | Stk. | 1     | 20'000    |          | 20'000           |              |
|          | Möbiliar für Lehrkraftbereich                    | Stk. | 1     | 60'000    |          | 60'000           |              |
|          | <b>Total</b>                                     |      |       |           |          | <b>5'649'200</b> |              |

### Umgebung / Aussenraum

200'000

| BKP      | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
|----------|-----------------------------|------|-------|----------|----------|----------------|-------------|
| <b>4</b> | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |          |          | <b>200'000</b> |             |
|          | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000  |          | 200'000        |             |
|          | <b>Total</b>                |      |       |          |          | <b>200'000</b> |             |

## Schätzung Finanzbedarf Ersatzneubau Schulpavillon Teilprojekt 2b, Variante 3

### Instandsetzungen

-

### Nutzungsanpassungen

-

### Neubau

5'649'200

### Umgebung / Aussenraum

200'000

### Projekdefinition / Planerbeschaffung

- nicht enthalten

### Grundstück

- nicht enthalten

Investitionsvolumen

5'849'200

## Schätzung Finanzbedarf Ersatzneubau Parzelle Buechsack Teilprojekt 2b, Variante 4

Datum: 15.02.2015

Investitionsvolumen Total

4'847'800 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%  
inkl. MWSt. und Planungshonorare

|                  |   |
|------------------|---|
| Instandsetzungen | - |
|------------------|---|

|                     |   |
|---------------------|---|
| Nutzungsanpassungen | - |
|---------------------|---|

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Erweiterungen / Neubauten | 4'647'800 |
|---------------------------|-----------|

| BKP      | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis  | Faktor % | CHF              | Bemerkungen  |
|----------|--------------------------------------------------|------|-------|-----------|----------|------------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |           |          | <b>211'700</b>   |              |
|          | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 3'528'000 | 3%       | 105'840          | 3% von BKP 2 |
|          | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 3'528'000 | 3%       | 105'840          | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b> | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |           |          | <b>3'528'000</b> |              |
|          | UG Neubau                                        | GFm2 | 360   | 1'700     | 100%     | 612'000          |              |
|          | EG Neubau                                        | GFm2 | 360   | 2'700     | 100%     | 972'000          |              |
|          | OG 1 Neubau                                      | GFm2 | 360   | 2'700     | 100%     | 972'000          |              |
|          | OG 2 Neubau                                      | GFm2 | 360   | 2'700     | 100%     | 972'000          |              |
|          |                                                  |      | 1'440 |           |          |                  |              |
| <b>3</b> | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |           |          | -                |              |
|          | keine Massnahmen                                 |      | 0     |           |          | -                |              |
| <b>5</b> | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |           |          | <b>388'100</b>   |              |
|          | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 3'528'000 | 6%       | 211'680          | 6% von BKP 2 |
|          | Reserven                                         | %    | 1     | 3'528'000 | 5%       | 176'400          | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b> | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |           |          | <b>520'000</b>   |              |
|          | Möbiliar für Klassenzimmer                       | Stk. | 4     | 60'000    |          | 240'000          |              |
|          | Möbiliar für Gruppenräume                        | Stk. | 4     | 20'000    |          | 80'000           |              |
|          | Möbiliar für Förderung                           | Stk. | 3     | 20'000    |          | 60'000           |              |
|          | Möbiliar für Bibliothek                          | Stk. | 1     | 50'000    |          | 50'000           |              |
|          | Möbiliar für Schulleiterbüro                     | Stk. | 1     | 10'000    |          | 10'000           |              |
|          | Möbiliar für Schulverwaltung                     | Stk. | 1     | 20'000    |          | 20'000           |              |
|          | Möbiliar für Lehrkraftbereich                    | Stk. | 1     | 60'000    |          | 60'000           |              |
|          | <b>Total</b>                                     |      |       |           |          | <b>4'647'800</b> |              |

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Umgebung / Aussenraum | 200'000 |
|-----------------------|---------|

| BKP      | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
|----------|-----------------------------|------|-------|----------|----------|----------------|-------------|
| <b>4</b> | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |          |          | <b>200'000</b> |             |
|          | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000  |          | 200'000        |             |
|          | <b>Total</b>                |      |       |          |          | <b>200'000</b> |             |

## Schätzung Finanzbedarf Ersatzneubau Parzelle Buechsack Teilprojekt 2b, Variante 4

|                  |   |
|------------------|---|
| Instandsetzungen | - |
|------------------|---|

|                     |   |
|---------------------|---|
| Nutzungsanpassungen | - |
|---------------------|---|

|        |           |
|--------|-----------|
| Neubau | 4'647'800 |
|--------|-----------|

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Umgebung / Aussenraum | 200'000 |
|-----------------------|---------|

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Projekdefinition / Planerbeschaffung | - nicht enthalten |
|--------------------------------------|-------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Grundstück | - nicht enthalten |
|------------|-------------------|

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Investitionsvolumen | 4'847'800 |
|---------------------|-----------|



## Schätzung Finanzbedarf Kindergarten Bifang, Variante 1

Datum: 18.02.2015

Investitionsvolumen Total

2'304'500 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%

inkl. MWSt. und Planungshonorare

| Erweiterungen / Neubauten |                                                  |      |       |              |          |                  | 2'104'500    |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------|-------|--------------|----------|------------------|--------------|
| BKP                       | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF              | Bemerkungen  |
| <b>1</b>                  | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |              |          | <b>99'700</b>    |              |
|                           | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 1'662'000    | 3%       | 49'860           | 3% von BKP 2 |
|                           | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 1'662'000    | 3%       | 49'860           | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b>                  | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |              |          | <b>1'662'000</b> |              |
|                           | UG Neubau                                        | GFm2 | 100   | 1'500        | 100%     | 150'000          |              |
|                           | EG Neubau                                        | GFm2 | 280   | 2'700        | 100%     | 756'000          |              |
|                           | OG Neubau                                        | GFm2 | 280   | 2'700        | 100%     | 756'000          |              |
|                           |                                                  |      | 660   |              |          |                  |              |
| <b>3</b>                  | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |              |          | -                |              |
|                           | keine Massnahmen                                 |      | 0     |              |          | -                |              |
| <b>5</b>                  | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |              |          | <b>182'800</b>   |              |
|                           | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 1'662'000    | 6%       | 99'720           | 6% von BKP 2 |
|                           | Reserve                                          | %    | 1     | 1'662'000    | 5%       | 83'100           | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b>                  | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |              |          | <b>160'000</b>   |              |
|                           | Möbiliar für Klassenzimmer                       | Stk. | 2     | 60'000       |          | 120'000          |              |
|                           | Möbiliar für Gruppenräume                        | Stk. | 2     | 20'000       |          | 40'000           |              |
|                           |                                                  |      |       | <b>Total</b> |          | <b>2'104'500</b> |              |

| Umgebung / Aussenraum |                             |      |       |              |          |                | 200'000     |
|-----------------------|-----------------------------|------|-------|--------------|----------|----------------|-------------|
| BKP                   | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
| <b>4</b>              | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |              |          | <b>200'000</b> |             |
|                       | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000      |          | 200'000        |             |
|                       |                             |      |       | <b>Total</b> |          | <b>200'000</b> |             |

### Zusammenfassung

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Erweiterungen / Neubauten</b>            | <b>2'104'500</b>  |
| <b>Umgebung / Aussenraum</b>                | <b>200'000</b>    |
| <b>Projekdefinition / Planerbeschaffung</b> | - nicht enthalten |
| <b>Grundstück</b>                           | - nicht enthalten |

Total Investitionsvolumen

2'304'500

## Schätzung Finanzbedarf Kindergarten Bifang, Variante 2

Datum: 18.02.2015

Investitionsvolumen Total

2'115'000 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%

inkl. MWSt. und Planungshonorare

| Erweiterungen / Neubauten |                                                  |      |       |              |          |                  | 1'915'000    |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------|-------|--------------|----------|------------------|--------------|
| BKP                       | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF              | Bemerkungen  |
| <b>1</b>                  | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |              |          | <b>90'000</b>    |              |
|                           | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 1'500'000    | 3%       | 45'000           | 3% von BKP 2 |
|                           | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 1'500'000    | 3%       | 45'000           | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b>                  | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |              |          | <b>1'500'000</b> |              |
|                           | UG Neubau                                        | GFm2 | 100   | 1'500        | 100%     | 150'000          |              |
|                           | EG Neubau                                        | GFm2 | 500   | 2'700        | 100%     | 1'350'000        |              |
|                           |                                                  |      | 600   |              |          |                  |              |
| <b>3</b>                  | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |              |          | -                |              |
|                           | keine Massnahmen                                 |      | 0     |              |          | -                |              |
| <b>5</b>                  | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |              |          | <b>165'000</b>   |              |
|                           | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 1'500'000    | 6%       | 90'000           | 6% von BKP 2 |
|                           | Reserve                                          | %    | 1     | 1'500'000    | 5%       | 75'000           | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b>                  | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |              |          | <b>160'000</b>   |              |
|                           | Möbiliar für Klassenzimmer                       | Stk. | 2     | 60'000       |          | 120'000          |              |
|                           | Möbiliar für Gruppenräume                        | Stk. | 2     | 20'000       |          | 40'000           |              |
|                           |                                                  |      |       | <b>Total</b> |          | <b>1'915'000</b> |              |

| Umgebung / Aussenraum |                             |      |       |              |          |                | 200'000     |
|-----------------------|-----------------------------|------|-------|--------------|----------|----------------|-------------|
| BKP                   | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
| <b>4</b>              | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |              |          | <b>200'000</b> |             |
|                       | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000      |          | 200'000        |             |
|                       |                             |      |       | <b>Total</b> |          | <b>200'000</b> |             |

### Zusammenfassung

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Erweiterungen / Neubauten</b>            | <b>1'915'000</b>  |
| <b>Umgebung / Aussenraum</b>                | <b>200'000</b>    |
| <b>Projekdefinition / Planerbeschaffung</b> | - nicht enthalten |
| <b>Grundstück</b>                           | - nicht enthalten |
| <b>Total Investitionsvolumen</b>            | <b>2'115'000</b>  |

## Schätzung Finanzbedarf Kindergarten Bifang, Variante 3

Datum: 18.02.2015

Investitionsvolumen Total

1'441'060 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%

inkl. MWSt. und Planungshonorare

### Instandsetzungen

111'160

| Bauteil                 | Zpt. IS | IS (kFr.)<br>im P-Jahr | Zustand<br>nach IS | IS Kosten<br>(kFr.) | Zustand<br>nach IS | Wert-<br>vermehrend<br>(kFr.) | Wertneutral<br>(kFr.) | Total (kFr.) |
|-------------------------|---------|------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------|
| massiver Rohbau         | 56      | 85                     | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |
| übriger Rohbau          |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |
| Steildach               | 33      | 58                     | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |
| Flachdach               |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |
| Fassade                 | 20      | 26                     | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |
| Fenster                 | 15      | 46                     | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |
| Elektro                 | 16      | 19                     | 0.98               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |
| Wärmeerzeugung          | 7       | 14                     | 0.95 X             | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 14           |
| Wärmeverteilung         | 4       | 16                     | 0.98 X             | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 16           |
| Sanitär-Apparate        | 13      | 4                      | 0.95 X             | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 4            |
| Sanitär-Leitungen       | 7       | 15                     | 0.98 X             | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 15           |
| Innenausbau Substanz    | 18      | 39                     | 0.95 X             | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 39           |
| Innenausbau Oberflächen | 6       | 11                     | 0.95 X             | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 11           |
| Disponibel langlebig    | 38      | 3                      | 0.95 X             | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 3            |
| Disponibel mittel       | 25      | 12                     | 0.95               | 0                   | 0.00               | 0                             | 0                     | 0            |
| Disponibel kurzlebig    |         |                        |                    |                     |                    |                               |                       |              |
| Total                   | 4       | 348                    |                    | 102                 |                    | 0                             | 0                     | 102          |

| BKP      | Beschrieb                               | EH   | Menge | EH-Preis | Faktor % | CHF            | Bemerkungen  |
|----------|-----------------------------------------|------|-------|----------|----------|----------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>            |      |       |          |          | <b>3'060</b>   |              |
|          | Gemeinsame Baustelleneinrichtung        | %    | 1     | 102'000  | 3%       | 3'060          | 3% von BKP 2 |
|          | Anpassungsarbeiten                      | %    | 1     | 102'000  | 3%       | 3'060          | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b> | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b> |      |       |          |          | <b>102'000</b> |              |
|          | Stratus Objekt 1                        | pl   | 1     | 102'000  | 100%     | 102'000        |              |
| <b>3</b> | <b>Betriebseinrichtung</b>              |      |       |          |          | -              |              |
|          | keine Massnahmen                        |      |       |          |          | -              |              |
| <b>5</b> | <b>Baunebenkosten</b>                   |      |       |          |          | <b>6'100</b>   |              |
|          | Baunebenkosten                          | %    | 1     | 102'000  | 6%       | 6'120          | 6% von BKP 2 |
| <b>9</b> | <b>Ausstattung</b>                      |      |       |          |          | -              |              |
|          |                                         | Stk. | 1     |          |          | -              |              |

Total

111'160

| Nutzungsanpassungen |                                  |    |       |          |          |         | 200'000     |
|---------------------|----------------------------------|----|-------|----------|----------|---------|-------------|
| Pos.                | Gebäude (inkl. Planungshonorare) | EH | Menge | EH-Preis | Faktor % | CHF     | Bemerkungen |
| KIGA                | Ausgrabung UG Malatelier         | pl | 1     | 200'000  |          | 200'000 |             |
|                     |                                  | pl | 0     | 0        |          | -       |             |
| Total               |                                  |    |       |          |          | 200'000 |             |

| Erweiterungen / Neubauten |                                                  |      |       |          |          |                | 929'900      |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------|-------|----------|----------|----------------|--------------|
| BKP                       | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis | Faktor % | CHF            | Bemerkungen  |
| <b>1</b>                  | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |          |          | <b>39'500</b>  |              |
|                           | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 658'000  | 3%       | 19'740         | 3% von BKP 2 |
|                           | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 658'000  | 3%       | 19'740         | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b>                  | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |          |          | <b>658'000</b> |              |
|                           | UG Neubau                                        | GFm2 | 0     | 1'700    | 100%     | -              |              |
|                           | EG Neubau                                        | GFm2 | 235   | 2'800    | 100%     | 658'000        |              |
| <b>3</b>                  | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |          |          | -              |              |
|                           | keine Massnahmen                                 |      | 0     |          |          | -              |              |
| <b>5</b>                  | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |          |          | <b>72'400</b>  |              |
|                           | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 658'000  | 6%       | 39'480         | 6% von BKP 2 |
|                           | Reserve                                          | %    | 1     | 658'000  | 5%       | 32'900         | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b>                  | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |          |          | <b>160'000</b> |              |
|                           | Möbiliar für Klassenzimmer                       | Stk. | 2     | 60'000   |          | 120'000        |              |
|                           | Möbiliar für Gruppenräume                        | Stk. | 2     | 20'000   |          | 40'000         |              |
| Total                     |                                                  |      |       |          |          | 929'900        |              |

| Umgebung / Aussenraum |                             |      |       |          |          |                | 200'000     |
|-----------------------|-----------------------------|------|-------|----------|----------|----------------|-------------|
| BKP                   | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
| <b>4</b>              | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |          |          | <b>200'000</b> |             |
|                       | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000  |          | 200'000        |             |
| Total                 |                             |      |       |          |          | 200'000        |             |

## Schätzung Finanzbedarf Kindergarten Bifang, Variante 3

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Instandsetzungen                     | 111'160           |
| Nutzungsanpassungen                  | 200'000           |
| Erweiterungen / Neubauten            | 929'900           |
| Umgebung / Aussenraum                | 200'000           |
| Projekdefinition / Planerbeschaffung | - nicht enthalten |
| Grundstück                           | - nicht enthalten |

Total Investitionsvolumen 1'441'060

## Schätzung Finanzbedarf Neubau Doppelturnhalle, Variante 1

Datum: 18.02.2015

Investitionsvolumen Total

8'033'000 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%

inkl. MWSt. und Planungshonorare

| Erweiterungen / Neubauten |                                                  |      |       |              |          |                  | 7'833'000    |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------|-------|--------------|----------|------------------|--------------|
| BKP                       | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF              | Bemerkungen  |
| <b>1</b>                  | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |              |          | <b>391'400</b>   |              |
|                           | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 6'524'000    | 3%       | 195'720          | 3% von BKP 2 |
|                           | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 6'524'000    | 3%       | 195'720          | 3% von BKP 2 |
| <b>2</b>                  | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |              |          | <b>6'524'000</b> |              |
|                           | UG Neubau                                        | GFm2 | 1'720 | 2'800        | 100%     | 4'816'000        |              |
|                           | EG Neubau                                        | GFm2 | 610   | 2'800        | 100%     | 1'708'000        |              |
|                           |                                                  |      | 2'330 |              |          |                  |              |
| <b>3</b>                  | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |              |          | -                |              |
|                           | keine Massnahmen                                 |      | 0     |              |          | -                |              |
| <b>5</b>                  | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |              |          | <b>717'600</b>   |              |
|                           | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 6'524'000    | 6%       | 391'440          | 6% von BKP 2 |
|                           | Reserve                                          | %    | 1     | 6'524'000    | 5%       | 326'200          | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b>                  | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |              |          | <b>200'000</b>   |              |
|                           | Geräte                                           | pl   | 2     | 100'000      |          | 200'000          |              |
|                           |                                                  |      |       | <b>Total</b> |          | <b>7'833'000</b> |              |

| Umgebung / Aussenraum |                             |      |       |              |          |                | 200'000     |
|-----------------------|-----------------------------|------|-------|--------------|----------|----------------|-------------|
| BKP                   | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
| <b>4</b>              | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |              |          | <b>200'000</b> |             |
|                       | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000      |          | 200'000        |             |
|                       |                             |      |       | <b>Total</b> |          | <b>200'000</b> |             |

### Zusammenfassung

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| <b>Erweiterungen / Neubauten</b>             | <b>7'833'000</b>  |
| <b>Umgebung / Aussenraum</b>                 | <b>200'000</b>    |
| <b>Projektdefinition / Planerbeschaffung</b> | - nicht enthalten |
| <b>Grundstück</b>                            | - nicht enthalten |

Total Investitionsvolumen

8'033'000

## Schätzung Finanzbedarf Neubau Einfachturnhalle, Variante 2

Datum: 12.11.2014

Investitionsvolumen Total

4'191'300 CHF

Kostengenauigkeit +/- 30%

inkl. MWSt. und Planungshonorare

| Erweiterungen / Neubauten |                                                  |      |       |              |          |                  | 3'991'300    |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------|-------|--------------|----------|------------------|--------------|
| BKP                       | Beschrieb                                        | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF              | Bemerkungen  |
| <b>1</b>                  | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                     |      |       |              |          | <b>224'900</b>   |              |
|                           | Gemeinsame Baustelleneinrichtung                 | %    | 1     | 3'213'000    | 3%       | 96'390           | 3% von BKP 2 |
|                           | Anpassungsarbeiten                               | %    | 1     | 3'213'000    | 4%       | 128'520          | 4% von BKP 2 |
| <b>2</b>                  | <b>Gebäude (inkl. Planungshonorare)</b>          |      |       |              |          | <b>3'213'000</b> |              |
|                           | UG Neubau                                        | GFm2 | 890   | 2'700        | 100%     | 2'403'000        |              |
|                           | EG Neubau                                        | GFm2 | 300   | 2'700        | 100%     | 810'000          |              |
|                           |                                                  |      | 1'190 |              |          |                  |              |
| <b>3</b>                  | <b>Betriebseinrichtung</b>                       |      |       |              |          | -                |              |
|                           | keine Massnahmen                                 |      | 0     |              |          | -                |              |
| <b>5</b>                  | <b>Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten)</b> |      |       |              |          | <b>353'400</b>   |              |
|                           | Baunebenkosten                                   | %    | 1     | 3'213'000    | 6%       | 192'780          | 6% von BKP 2 |
|                           | Reserve                                          | %    | 1     | 3'213'000    | 5%       | 160'650          | 5% von BKP 2 |
| <b>9</b>                  | <b>Ausstattung</b>                               |      |       |              |          | <b>200'000</b>   |              |
|                           | Geräte                                           | pl   | 2     | 100'000      |          | 200'000          |              |
|                           |                                                  |      |       | <b>Total</b> |          | <b>3'991'300</b> |              |

| Umgebung / Aussenraum |                             |      |       |              |          |                | 200'000     |
|-----------------------|-----------------------------|------|-------|--------------|----------|----------------|-------------|
| BKP                   | Beschrieb                   | EH   | Menge | EH-Preis     | Faktor % | CHF            | Bemerkungen |
| <b>4</b>              | <b>Aussenraumgestaltung</b> |      |       |              |          | <b>200'000</b> |             |
|                       | Budgetposten                | Stk. | 1     | 200'000      |          | 200'000        |             |
|                       |                             |      |       | <b>Total</b> |          | <b>200'000</b> |             |

### Zusammenfassung

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Erweiterungen / Neubauten</b>            | <b>3'991'300</b>  |
| <b>Umgebung / Aussenraum</b>                | <b>200'000</b>    |
| <b>Projekdefinition / Planerbeschaffung</b> | - nicht enthalten |
| <b>Grundstück</b>                           | - nicht enthalten |

Total Investitionsvolumen

4'191'300

