

ZÜRICHBERGSTRASSE 98
POSTFACH
CH-8044 ZÜRICH

TEL +41 43 268 85 85 FAX +41 43-268 85 86
www.srt-architekten.ch

SRT ARCHITEKTEN AG

Machbarkeitsstudie

26. Mai 2020



Orthofoto SWISSIMAGE 2013

Kat. Nr. 3195
Jakob Stutz-Strasse 50
8335 Hittnau

Bauherrschaft
Schulgemeinde Hittnau
Jakob Stutz-Strasse 50
8335 Hittnau

Inhaltsverzeichnis

A	Auftrag	Seite	3
B	Grundstückangaben	Seite	4
C	Bauvorschriften	Seite	6
D	Planerische Studie	Seite	9
E	Weitere Klärungen	Seite	16
F	Wirtschaftlichkeit	Seite	17
G	Anhang Pläne	Seite	18

Weitere separate Dokumente:

- Gebäude-Analyse, SRT Architekten AG
- Schadstoff-Analyse, GSA Becker AG
- Aufnahmen Gebäude und Gelände, TAAC Geomatics

A Auftrag

Aufgabenstellung der Bauherrschaft

Aufgabe

Die Bauherrschaft möchte das alte Gemeindehaus zu einer Kita umnutzen. Das Gebäude liegt in der Nähe der Schule, somit wäre der Standort für eine Kindertagesstätte samt Mittagstisch ideal.

Mit der Machbarkeitsstudie sollen die Entwicklungsmöglichkeiten sowie das Potential innerhalb der baugesetzlichen Rahmenbedingungen für das Gebäude aufgezeigt werden.

Vorgehensweise

Auf Basis der Gebäudeaufnahmen, der Sichtung der Parzelle und des Gebäudes, sowie Besprechungen zwischen Schulpflege und Krippenleitung, wird eine Machbarkeitsstudie durch die SRT Architekten AG erarbeitet.

Ziel

Ziel dieser Studie:

Mit dieser Machbarkeitsstudie soll überprüft werden, ob das alte Gemeindehaus für eine Umnutzung zu einer Kita geeignet ist. Dies erfolgt anhand einem planerischen Lösungsansatz und einer Gebäudeanalyse mit GEAK.

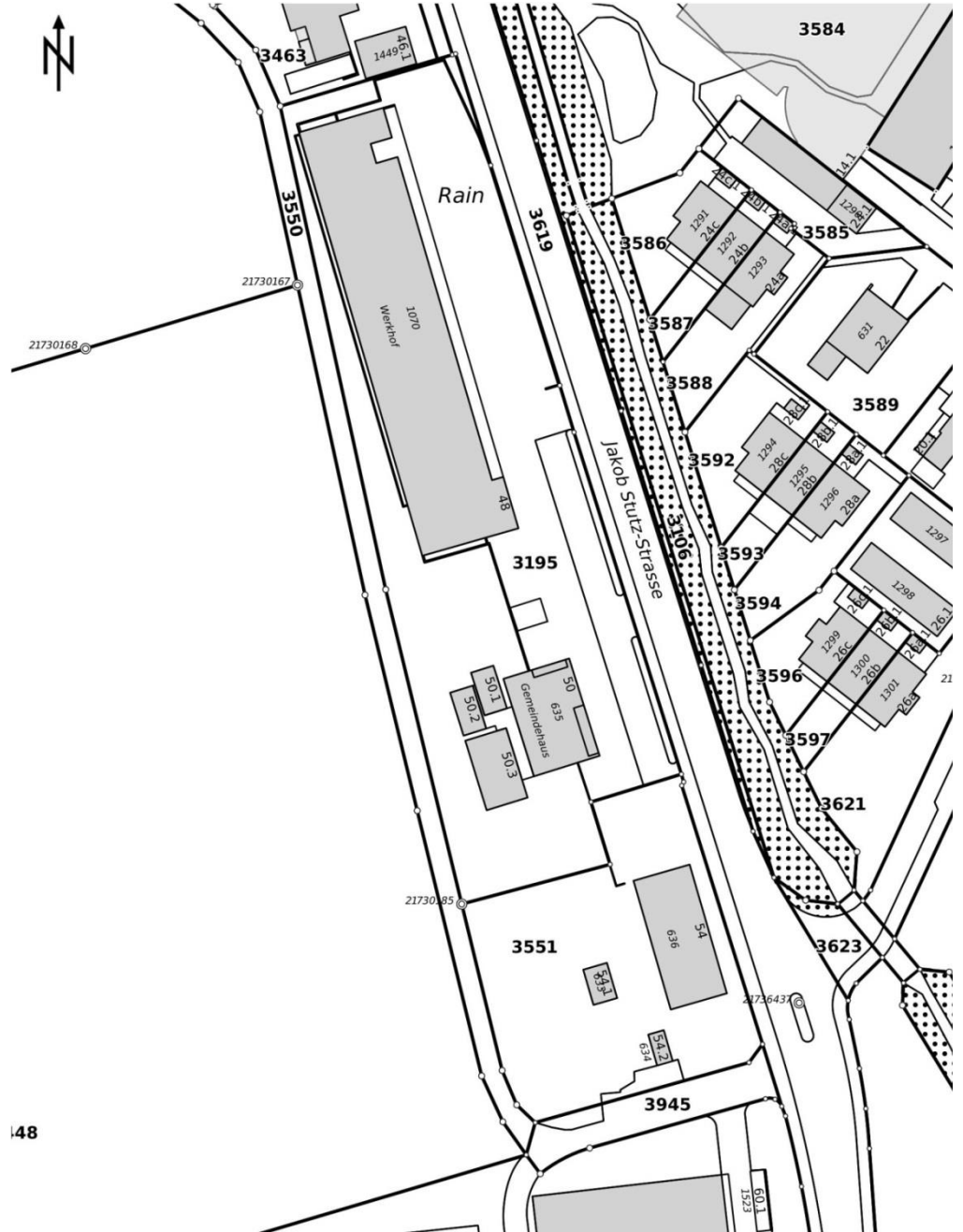
Auf der Basis dieser Arbeiten will die Bauherrschaft die weiteren Vorgehensentscheide fällen.

B Grundstückangaben

Kataster-Nr.	3195 Keine weitere Angaben, Grundbuchauszug nicht vorhanden
Grundstücksfläche	4675 m ²
Bauzone	Oe Zone für öffentliche Bauten
Altlasten	Kein Eintrag im Kataster für belastete Standorte (KbS)
Dienstbarkeiten Kat. Nr. 3195	Nicht geklärt
Strassenbaulinie	Kantonale Strassenbaulinie in Kraft
Gewässerschutz	Keine Daten im Kataster vorhanden
Neophyten	Die Grundstücke weisen keine Neophytenstandorte auf
Lageklasse	Lageklasse 2 (Beurteilung beruht auf: Immissionen, Aussicht/Besonnung, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Zone/Umgebung)
Wärmenutzung Zone D	Grundsätzlich kann die Energieerzeugung aus dem Erdreich genutzt werden, bis max. 400m tiefe. Hierzu sind die Auflagen des AWEL zu konsultieren.
Bestandsbauten	Gemeindehaus 1964, Werkhof 1991
Lärm	Lärmempfindlichkeitsstufe II
Naturgefahren	Hochwasserrisiko klein
Grundwasserkarte	Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
Hindernisfreies Bauen	Massnahmen müssen im Vorfeld der Baubewilligung mit den Behörden erarbeitet werden. Nach telefonischer Auskunft ist in diesem Umbau ein Geschoss behindertengerecht zu erschliessen. Diese Angaben sind nicht rechtsverbindlich.

KATASTERPLAN

Ausschnitt des aktuellen Katasterplans, massstabslos.



C Bauvorschriften

BESTIMMUNGEN ZUR Oe ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Ausnützungsziffer	Keine
Vollgeschosse	Keine Angaben
Dachgeschosse	Keine Angaben
Untergeschoss	Keine Angaben
Gebäudehöhe	max. 11.4 m
Gebäudebreite	Keine Angaben
Firsthöhe	Keine Angaben
Gesamthöhe	Keine Angaben
Gebäuelänge	Keine Angaben
Gesamtlänge	Keine Angaben
Grundabstand klein.	Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, sind die Abstände jener Bauzone einzuhalten.
Grundabstand gross	Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, sind die Abstände jener Bauzone einzuhalten.
Wohnanteil min.	Keine Angaben
Nutzung	Keine Angaben
Baulinien	Strassenbaulinie
Spiel- und Ruhefläche	Keine Angaben, jedoch müssen Kindertagesstätten geeignete Aussenflächen in der Nähe nachweisen.
Parkplätze	Beschäftigte 1PP / 80 m2 mGF,
Besucherparkplätze	Kunden (Publikumsorientiert) 1 PP / 100 m2 mGF, Kunden (nicht Publikumsorientiert) 1 PP / 300 m2 mGF
Mofa- Fahrradplätze / Kinderwagen	Keine Angaben
Luftschutzraum	allfälliger Einkauf muss mit dem Bauamt geklärt werden

Umgebungsgestaltung

Vorzugsweise einheimische Pflanzen, das gewachsene Terrain muss beibehalten bleiben.

BAURECHTLICHE KLÄRUNGEN

Raumanforderungen	<p>Die Kindergruppen einer Kindertagesstätte umfassen in der Regel 11 Plätze. Pro Gruppe stehen in der Regel 60 m², auf zwei Gruppenräume verteilt, zur Verfügung.¹ Nicht beinhaltet in diesen 60 m² sind Nebenräume, Nasszellen, Küchen, Korridor und Garderoben.</p> <p>60 m² / 11 Plätze ergibt einen Bedarf von 5.45 m² / Platz in den Gruppenräumen.</p> <p>Kinder bis zum Alter von 18 Monaten werden mit 1.5 Plätzen und Kindergarten- und Schulkinder mit 0.5 Plätzen berechnet.</p> <p>Weiter gelten auch Anforderungen an Sicherheit, Wohnhygiene, sowie die Ansprüche an qualifiziertes Personal.</p>
Brandschutz	<p>Die kantonale Feuerpolizei stellt an Umbauten und Neubauten von Kindertagesstätten verschiedenste Anforderungen. Dies bedeutet z.B. einen Brandabschnitt pro Kita-Gruppe, max. Fluchtweglängen von 20 m, Küchen gelten als Räume mit erhöhten Anforderungen, das Treppenhaus muss als Fluchtweg ausgebildet werden, u.s.w. Falls die Anforderungen nicht umgesetzt werden können, muss über eine Brandmeldeanlage mit der Feuerpolizei „verhandelt“ werden.²</p>
Behindertenkonferenz	<p>Nach telefonischer Aussage von Herrn Bissig, Behindertenkonferenz Zürich, muss ein mindestens Geschoss behindertengerecht erschlossen sein. Es soll z.B. ein Elternteil im Rollstuhl empfangen werden können. (Diese Aussagen sind nicht rechtsverbindlich und werden erst bei einer Baueingabe genau festgesetzt.)</p>
Quellen	<p>¹ Richtlinien über die Bewilligung von Kinderkrippen (Krippenrichtlinien) der Bildungsdirektion Kanton Zürich vom 05. September 2014</p> <p>² Kinderkrippen und –horte der Kantonalen Feuerpolizei, Merkblatt vom 15. Oktober 2008</p> <p>Forschungsbericht Nr 11/16.1, Regulierungen für die Eröffnung einer Einrichtung der Familienergänzenden Kinderbetreuung Anhang der Firma Ecoplan</p>

D Planerische Studie

GRUNDSÄTZLICHES

Altes
Gemeindehaus

Das alte Gemeindehaus liegt in der Öffentlichkeitszone neben dem Werkhof und dem zukünftigen neuen Gemeindehaus. Das alte Gemeindehaus grenzt über eine Grünfläche an das Schulgelände sowie die Mehrzweckhalle an.

GRUNDSTÜCKERSCHLIESSUNG

Zugang

Der Zugang zum Grundstück für das Personal sowie die Eltern erfolgt über die Jakob Stutz Strasse. Parkplätze sind vor dem Gebäude vorhanden.

GEBÄUDEAUSRICHTUNG

Das Gebäude orientiert sich der Jakob Stutz Strasse entlang und ist mit der Ortseite Richtung Süden orientiert. Der Garten / Grünfläche liegt im Westen, durch das Gebäude von der Strasse geschützt.

VORGABEN KITA-LEITUNG

zu erzielende
Flächen

Die Kindertagesstätte besteht aus 2 Kindergruppen an je 11 Plätzen sowie einer Mittagstischgruppe an max. 12 Kindern. Folgende Räume sind für die Unterbringung der Kinder gewünscht.

Räume Gruppe Chili und Litschi: je ein Essraum ca. 30 m², je ein Schlafzimmer ca. 20 m², je ein Gruppenraum ca. 30 m².

Räume Gruppe Mango (Kindergartenkinder): Essraum ca. 25 m², Gruppenraum ca. 25-30 m².

Zusätzliche Gruppenräume: Gumpizimmer / Bewegungsraum ca. 30 m², Krea- / Werkraum ca. 25 m².

Weitere Räume: Waschküche ca. 14 m², Büro / Pausenraum ca. 25 m², Stauraum innen ca. 16-20 m², WC-Anlagen pro Geschoss je ein Mädchen- und ein Jungen-WC, ein Personal-WC, ein Personal-WC Küche, 2 Sanitäranlagen mit Kinderlavabo auf Kinderhöhe (Zähneputzen), ein Wickelbereich pro Gruppe, Haushaltsküche pro Gruppe, Essenslift, je eine Garderobe pro Gruppe, Materialraum auf Gartengeschoss 18 m², Materialraum Aussengeräte EG beide Garagen für Kinderwagen Eltern und Kita sowie Aussenspielgeräte und Velos, Parkplätze 6 Mitarbeiter und 4 Besucher.

VORGABEN SCHULGEMEINDE

Psychomotorik-Therapie

In der neuen Kindertagesstätte soll aufgezeigt werden ob ein Psychomotorik-Therapieraum untergebracht werden kann und ob Räume der Kindertagesstätte gemeinschaftlich genutzt werden können.

GRUNDRISSANORDNUNG

Um ein Überblick zu Machbarkeit Umnutzung des alten Gemeindehauses in eine Kindertagesstätte zu erhalten sind im Anhang verschiedene Grundrisskizzen angehängt. Diese wurden erstellt um die verschiedenen Möglichkeiten auszuloten.

**Aktuelle
Kindertagesstätte**

Die Kindertagesstätte befindet sich aktuell in einem „Barackenprovisorium“ und besteht aus 2 Kita-Gruppen à 11 Plätzen und max. 12 Hortkindern. Dies gibt eine Gesamtanzahl von 28 Plätzen. Hortkinder werden als 0.5 Plätze gerechnet. Das durchschnittliche Flächenangebot, bei maximaler Belegung, beträgt 4.78 m² / Platz. (nicht gerechnet werden Büro, Entrée, sep. Küchen, Nasszellen u.s.w.). Siehe auch nachfolgende Gegenüberstellung, sowie die Pläne der aktuellen Kindertagesstätte.

Variante Bestand

Das bestehende Gebäude wurde grösstenteils belassen. Aus energetischer Sicht wurden die Fassadenfronten im Erd- und Dachgeschoss angepasst. Um den reibungslosen Ablauf für die Mahlzeiten, sowie den Grundanforderungen der Behindertenkonferenz genügen zu können, wurde auf der Gartenseite eine Liftanlage eingeplant.

Die gewünschten Raumgrössen können mit dieser Variante nicht erreicht werden. Die Anforderungen durch die Bildungsdirektion Kanton Zürich mit 5.45 m² / Platz werden knapp erreicht. Gruppen-, Schlaf-, Krea- und Essensräume zusammen ergeben eine Fläche von 156 m² durch 28 Plätze (22 Kita- und 12 x 0.5 Hortplätze) = 5.57 m² / Platz. Um die Räume in das Gebäude einschreiben zu können, müsste das Raumprogramm massiv reduziert werden. Jedoch sind auch bei diesem Ansatz die aktuellen Anforderungen aus energetischer, haustechnischer, brandschutztechnischer Sicht zu beachten und umzusetzen. Siehe auch nachfolgende Gegenüberstellung, sowie Pläne Variante Bestand.

**Variante A
Erweiterung**

Um alle gewünschten Raumgrössen in das Gebäude einschreiben zu können, wird das Gebäude gegen Süden um ca. 10m erweitert. Im Gebäude selber müssten einige massive Anpassungen, bei Wänden / Durchbrüchen u.s.w. gemacht werden. Auch Steigleitungen (Haustechnik) müssten erneuert und neu erstellt werden. Weiter ist das Terrain, sowie die Aussentreppenanlage anzupassen.

Das Gebäude kann mit diesem Grundriss nicht weiter verlängert werden, da die maximalen Fluchtweglängen erreicht wurden. Wenn eine zusätzliche Erweiterung erwünscht ist, müssen die Grundrisse optimiert werden um die Feuerpolizeilichen Vorgaben einhalten zu können.

Die Räume selber wurden in das Gebäudevolumen „abgefüllt“, um eine mögliche Anordnung in den Geschossen aufzeigen zu können. Das durchschnittliche Flächenangebot, bei maximaler Belegung, beträgt 9.89 m² / Platz. Siehe auch nachfolgende Gegenüberstellung, sowie Pläne Variante A.

**Variante B
Aufstockung**

Das Gebäude wird im Erdgeschoss erweitert und um ein Geschoss erhöht. Auch in dieser Variante müssten im Gebäude massive Anpassungen, bei Wänden / Durchbrüchen / Steigleitungen u.s.w. gemacht werden. Da das Gebäude ein Geschoss mehr aufweist, hat diese Variante auch ein Küche mehr (Total 3 Stück). Im 1. Obergeschoss weist diese Variante einen zusätzlichen Aussenraum für die Kindertagesstätte auf.

Die Räume sind wie in der Variante A in das Gebäude „abgefüllt“. Das durchschnittliche Flächenangebot, bei maximaler Belegung, beträgt 8.32 m² / Platz. Siehe auch nachfolgende Gegenüberstellung sowie Pläne Variante B.

**Referenzprojekt Kita
Weisslingen**

In Weisslingen würde durch SRT Architekten ein Familien- und Begegnungszentrum erstellt. Im Gebäude ist eine Kindertagesstätte integriert. Die Kindertagesstätte besteht aus 2 Kitagruppen à 11 Plätzen sowie einen Mittagstisch mit Hort. Der Hort ist über den Mittag von 12:00 – 13:30 für 48 Kinder und am Nachmittag für 22 Kinder zugelassen. Über den Mittag seien jedoch maximal 30 Kinder anwesend.

Das durchschnittliche Flächenangebot, bei maximaler Belegung Krippe, beträgt 5.45 m² / Platz. (nicht gerechnet werden Büro, Entrée, sep. Küchen, Nasszellen u.s.w.).

Das durchschnittliche Flächenangebot für den Hort / Mittagstisch wurde hier nicht berechnet, da dies sehr variiert.

Siehe auch nachfolgende Gegenüberstellung sowie Pläne Referenz Weisslingen.

Wichtig:

Bei den in der Studie erarbeiteten Grundrissen handelt es sich lediglich um baurechtlich geprüfte Ideenansätze zur Eruierung der Grundrissvarianten. Volumen und Grundrisse müssen in einer weiteren Planungsphase (Vorprojekt) optimiert werden und können sich noch wesentlich verändern.

FLÄCHENGEGENÜBERSTELLUNG

(Flächenangaben gerundet)

aktuelle Kindertagesstätte

Räume	Raumgrössen	Für m ² / Platz relevant
Gruppenraum Litchi	20 m ²	20 m ²
Gumpi- / Schlafzimmer	25 m ²	25 m ²
Gruppenraum Chili	25 m ²	25 m ²
Krea- / Essraum Litchi	25 m ²	25 m ²
Küche- / Essraum Chili	39 m ²	39 m ²
Büro	25 m ²	
Garderobe	16 m ²	
Nasszelle	10 m ²	
Entrée	18 m ²	
Korridor	31 m ²	
Total Raumgrössen	234 m²	134 m²

Variante Bestand

Räume	Raumgrössen	Für m ² / Platz relevant
Waschküche, EG	10 m ²	
Archiv	4 m ²	
Büro / Aufenthaltsraum	28 m ²	
Vorplatz	6 m ²	
Nasszelle Personal	5 m ²	
Erschliessung, EG	48 m ²	
Heizung Technik	15 m ²	
Garage Kita, EG	18 m ²	
Garage Eltern, EG	19 m ²	
Krearaum, OG	11 m ²	11 m ²
Putzraum, OG	4 m ²	
Gruppenraum / Gumpiz. OG	43 m ²	43 m ²
Schlafen, OG	10 m ²	10 m ²
Küche, OG	16 m ²	
Erschliessung, OG	13 m ²	
Essen, OG	24 m ²	24 m ²
Garderobe, OG	8 m ²	
Nasszelle, OG	15 m ²	
Gruppenraum, DG	38 m ²	38 m ²
Küche, DG	9 m ²	
Entrée, DG	7 m ²	
Garderobe, DG	8 m ²	
Essen, DG	15 m ²	15 m ²
Schlafen, DG	15 m ²	15 m ²
Nasszelle, DG	12 m ²	
Erschliessung, DG	21 m ²	
Total Raumgrössen	422 m²	156 m²

Variante A

Räume	Raumgrössen	Für m ² / Platz relevant
Keller, EG	19 m ²	
Stauraum, EG	18 m ²	
Büro, EG	18 m ²	
Aufenthaltsraum, EG	24 m ²	
Waschküche, EG	14 m ²	
Putzraum, EG	5 m ²	
Garderobe / Korridor, EG	21 m ²	
Nasszelle Personal EG	23 m ²	
Erschliessung, EG	48 m ²	
Heizung Technik	15 m ²	
Garage Kita, EG	18 m ²	
Garage Eltern, EG	19 m ²	
Gruppenraum KiGa, OG	24 m ²	24 m ²
Gruppenraum Gruppe 1, OG	28 m ²	28 m ²
Essen KiGa, OG	23 m ²	23 m ²
Essen Gruppe 1, OG	30 m ²	30 m ²
Schlafen, OG	23 m ²	23 m ²
Aussengeräte, OG	15 m ²	
Küche, OG	14 m ²	
Garderobe, OG	12 m ²	
Entrée / Korridor, OG	30 m ²	
Nasszelle / Zähneputzen Gruppe 1, OG	15 m ²	
Nasszelle / Zähnep. KiGa, OG	15 m ²	
Erschliessung, OG	26 m ²	
Gumpizimmer, DG	30 m ²	30 m ²
Gruppenraum Gruppe 2, DG	30 m ²	30 m ²
Krearaum, DG	30 m ²	30 m ²
Essen Gruppe 2, DG	30 m ²	30 m ²
Küche DG	10 m ²	
Schlafen Gruppe 2, DG	29 m ²	29 m ²
Garderobe Gruppe 2, DG	7 m ²	
Nasszelle Gruppe 2, DG	12 m ²	
Entrée Gruppe 2, DG	7 m ²	
Erschliessung DG	21 m ²	
Total Raumgrössen	703 m²	277 m²

Variante B

Räume	Raumgrössen	Für m ² / Platz relevant
Stauraum, EG	17 m ²	
Büro, EG	15 m ²	
Aufenthaltsraum, EG	22 m ²	
Waschküche, EG	10 m ²	
Putzraum, EG	5 m ²	
Garderobe / Korridor, EG	14 m ²	
Nasszelle Personal	27 m ²	
Erschliessung, EG	48 m ²	
Heizung Technik	15 m ²	
Garage Kita, EG	18 m ²	
Garage Eltern, EG	19 m ²	
Gruppenraum, 1.OG	28 m ²	28 m ²
Essen, 1.OG	28 m ²	28 m ²
Schlafen, 1.OG	23 m ²	23 m ²
Küche, 1.OG	9 m ²	
Stauraum, 1.OG	15 m ²	
Garderobe, 1.OG	7 m ²	
Entrée / Korridor, 1.OG	10 m ²	
Nasszelle / Zähneputzen, 1.OG	15 m ²	
Erschliessung, 1.OG	26 m ²	
Gruppenraum, 2.OG	28 m ²	28 m ²
Essen, 2.OG	28 m ²	28 m ²
Schlafen, 2.OG	23 m ²	23 m ²
Küche, 2.OG	9 m ²	
Stauraum, 2.OG	15 m ²	
Garderobe, 2.OG	7 m ²	
Entrée / Korridor, 2.OG	10 m ²	
Nasszelle / Zähneputzen, 2.OG	15 m ²	
Erschliessung, 2.OG	26 m ²	
Gumpizimmer, DG	30 m ²	30 m ²
Gruppenraum, DG	25 m ²	25 m ²
Essen, DG	20 m ²	20 m ²
Küche DG	15 m ²	
Garderobe, DG	10 m ²	
Nasszelle, DG	6 m ²	
Erschliessung DG	21 m ²	
Total Raumgrössen	659 m²	233 m²

Referenzprojekt Kita Weisslingen

Räume	Raumgrössen	Für m ² / Platz relevant
Mittagstisch Essen Gruppen. N1	79.0 m ²	
Hauptküche N1	38.5 m ²	
Vorplatz N1	31.0 m ²	
Nasszelle (mit Spielgruppe) N1	26.0 m ²	
Hort 1 mit Teeküche N2	29.5 m ²	
Hort 2 N2	60.6 m ²	
Windfang N2	6.3 m ²	
Nasszelle N2	14.4 m ²	
Garderobe / Korridor N2	29.8 m ²	
Treppenhaus N2	20.5 m ²	
Büro N2	18.9 m ²	
Krippe 1 mit Teeküche N3	24.6 m ²	24.6 m ²
Krippe 2 N3	60.5 m ²	60.5 m ²
Krippe 3 N3	18.8 m ²	18.8 m ²
Schlafräum N3	16.0 m ²	16.0 m ²
Garderobe / Korridor N3	25.3 m ²	
Nasszelle N3	13.7 m ²	
Treppenhaus N3	20.6 m ²	
Total Raumgrössen	534.0 m²	119.9 m²

E Weitere Klärungen

Bei einer Weiterführung und Erarbeitung eines konkreten Vorprojekts sollten nachfolgende Themen frühzeitig angegangen werden. Diese wurden in der vorliegenden Machbarkeitsstudie nicht bearbeitet.

Haustechnik	Die Haustechnik ist veralten, die Anlagen sind zu prüfen und der Sanierungsgrad im Vorprojekt festzulegen. Die Kanalisationsleitungen sind über 50 Jahre alt und sind auf ihre Funktionsfähigkeit mittels TV-Kontrolle zu prüfen.
Energetische Sanierung	Falls das bestehende Gebäude umgebaut werden soll, ist ein energetisches Sanierungskonzept zu erstellen. Dämmangaben, Fensterersatz u.s.w.
Brandschutz	Das Gebäude muss anhand eines konkreten Vorprojektes mit der Feuerpolizei vorbesprochen werden.
Label Ausbaustandard	Der Ausbaustandard, sowie mögliche Label-Zertifizierungen der Kindertagesstätte müssen frühzeitig festgelegt werden. Diese haben bei der Planung, Gestaltung und Kostenermittlung einen grossen Einfluss. Für den langfristigen Werterhalt der Immobilie empfehlen wir die Umsetzung des Zertifikats Minerogie-P zu prüfen.
Statik	Die Baustatik zu den möglichen Varianten ist durch ein Bauingenieur zu überprüfen (Erdbebenertüchtigung, Durchbrüche, Geschosserweiterung).
Schutzraumpflicht	Ob und wie ein Schutzraum für die Kindertagesstätte gebaut werden muss, ist mit der Baubehörde der Gemeinde zu klären. Ein allfälliger Einkauf der Schutzraumplätze bei der Gemeinde Hittnau ist zu klären.
Abfallentsorgung	Die Abfallentsorgung des Gebäudes, sowie auch die der Küchenabfälle müssen mit der Gemeinde geklärt werden.

F Wirtschaftlichkeit

- Baukosten** Die planerische Studie, sowie die Gebäude-Analyse zeigen auf, dass eine Kita nur mit einem Totalumbau im Gebäudevolumen des alten Gemeindehauses realisiert werden kann. Bezüglich Baukosten ist ein Totalumbauvolumen mindestens gleich teuer wie ein gleich grosses Neubauvolumen. Bei einem Totalumbau geht man zudem planerische Kompromisse an die best. Bausubstanz ein.
- Wert der Liegenschaft** Bei einem Totalumbau muss aus den oben genannten Gründen die bestehende Bausubstanz zuvor komplett abgeschrieben werden. Dies bedeutet, dass der kalkulatorische Wert der Liegenschaften im Wesentlichen nur noch den reinen Grundstückskosten entspricht. Dies ist bei einem Kauf- oder Baurechtsvertrag entsprechend zu kalkulieren.
- Effizienz der Investition** Aufgrund der erarbeiteten Analysen stellt sich grundsätzlich die Frage, ob mit einem Neubau nicht bezüglich Raumnutzen eine optimalere Kita realisiert werden könnte. Wir kommen zum Schluss, dass das alte Gemeindehaus nicht für eine Transformation in eine Kita geeignet ist, weil die dazu notwendigen baulichen Massnahmen zu umfangreich sind.

G **Anhang Pläne**

- I Grundriss Bestandsflächen Kita, 1:200
- II Grundrisse Variante Bestand, 1:100
- III Grundrisse Variante A, 1:100
- IV Grundrisse Variante B, 1:100
- V Grundrisse Kita Weisslingen, 1:200

BESTANDSFLÄCHEN KITA

1:200



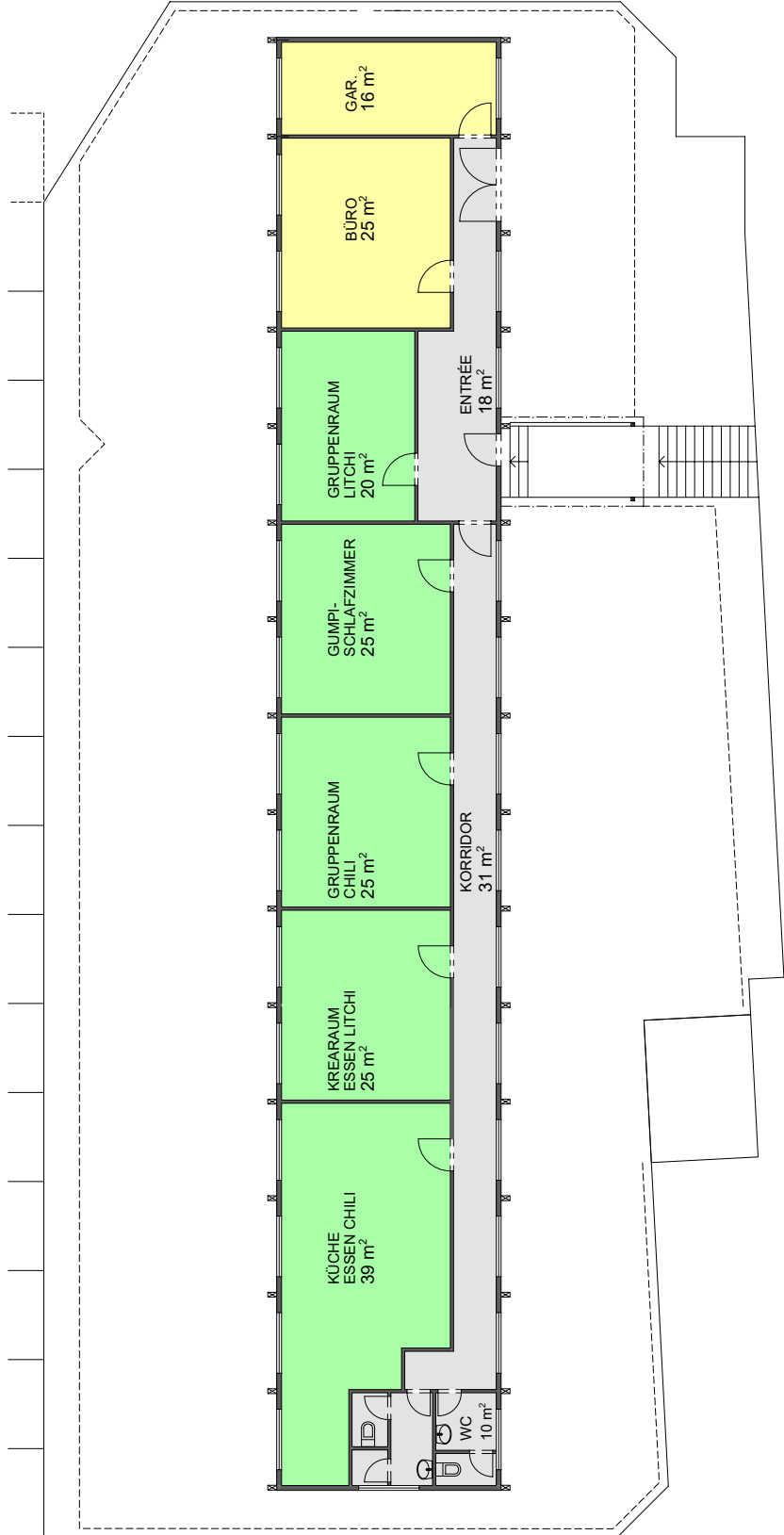
PERSONAL

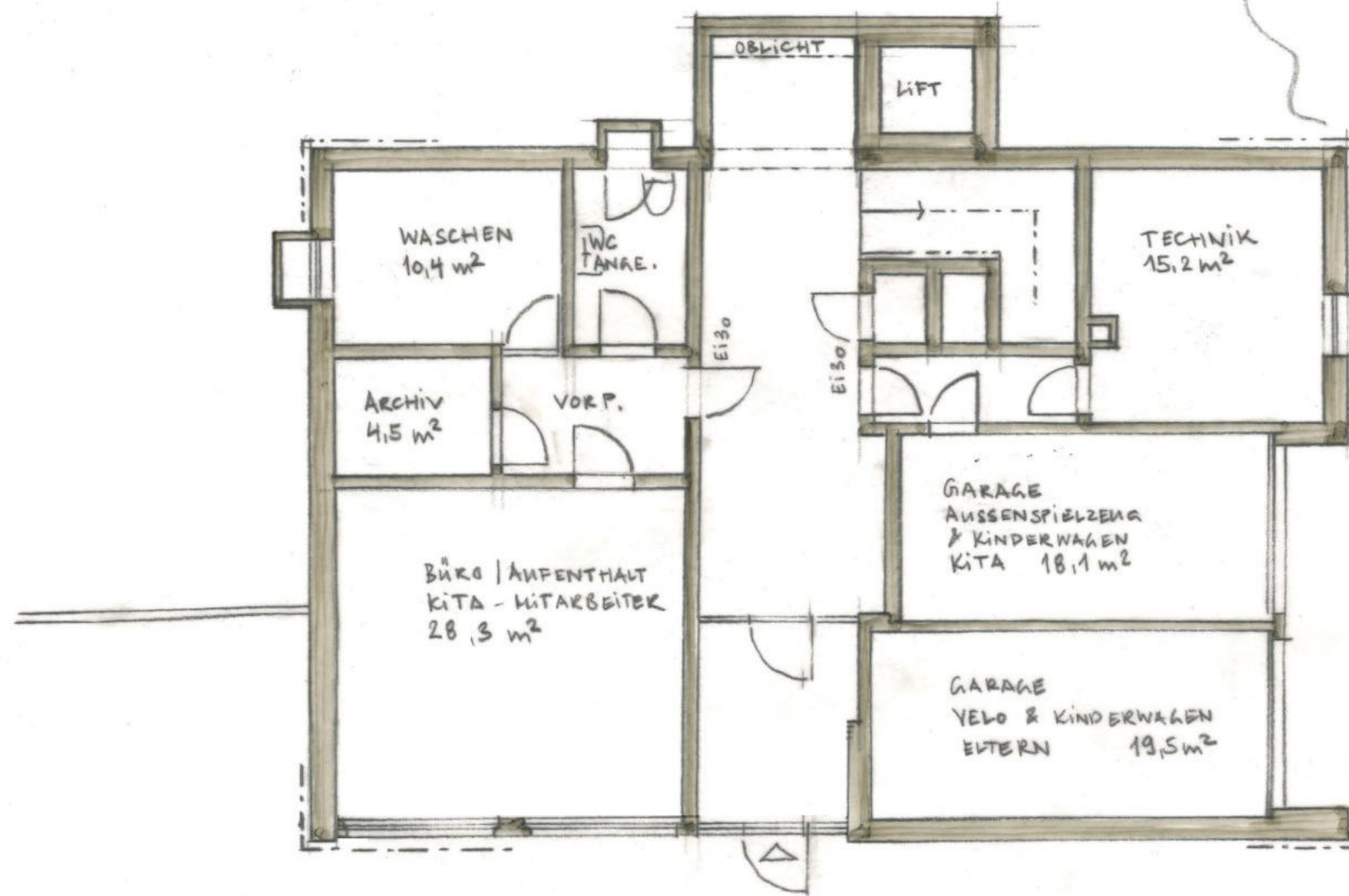


AUFENTHALTS RÄUME KINDER



ALLGEMEINE FLÄCHEN
(KORRIDOR, WC, USW.)





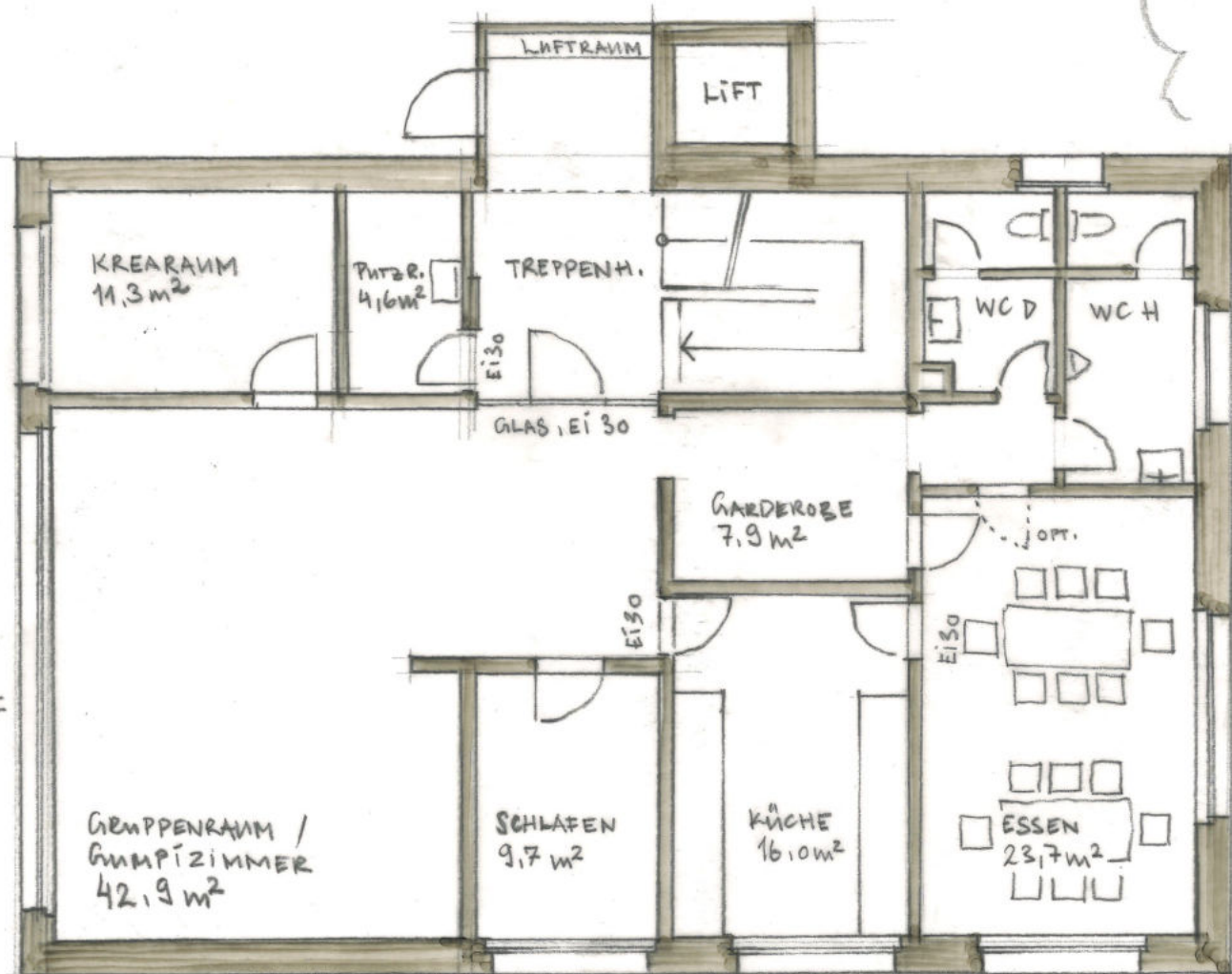
SRT ARCHITEKTEN AG
 ZÜRICHBERGSTRASSE 98
 CH-8044 ZÜRICH

834 A KITA HITNA

GR EG

VAR BESTAND

1:100 07/05/20 SZ



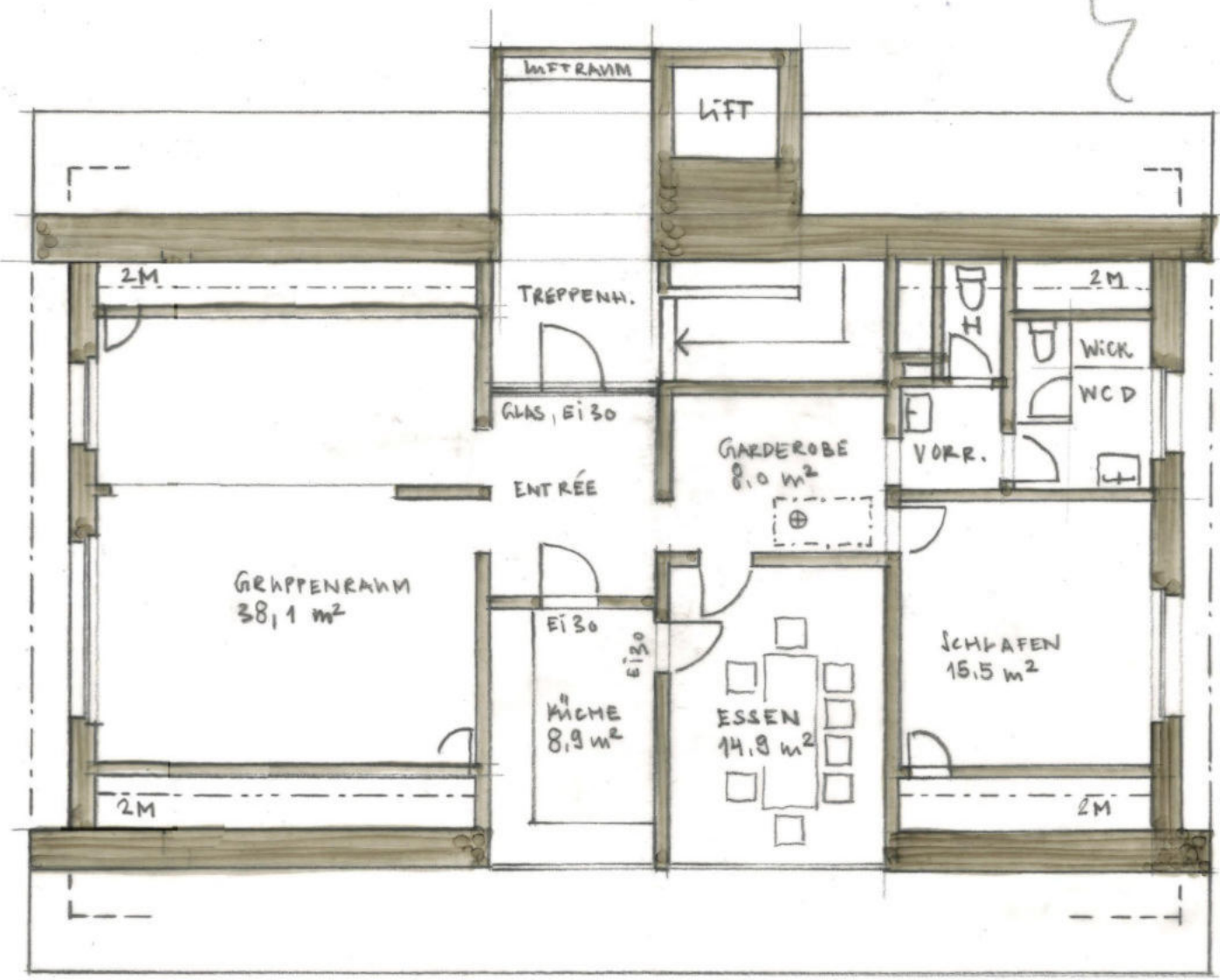
KINDERGRUPPE A
 (KLEINKINDER)
 PLUS MITTAGSTISCH
 (SCHULKINDER)

SRT ARCHITEKTEN AG
 ZÜRICHBERGSTRASSE 98
 CH-8044 ZÜRICH

834A KITA HITTAU
 GR 0A

VAR. BESTAND

1:100 07/05/20 SZ



KINDERGRUPPE B
(KLEINKINDER + SÄUGLINGE)

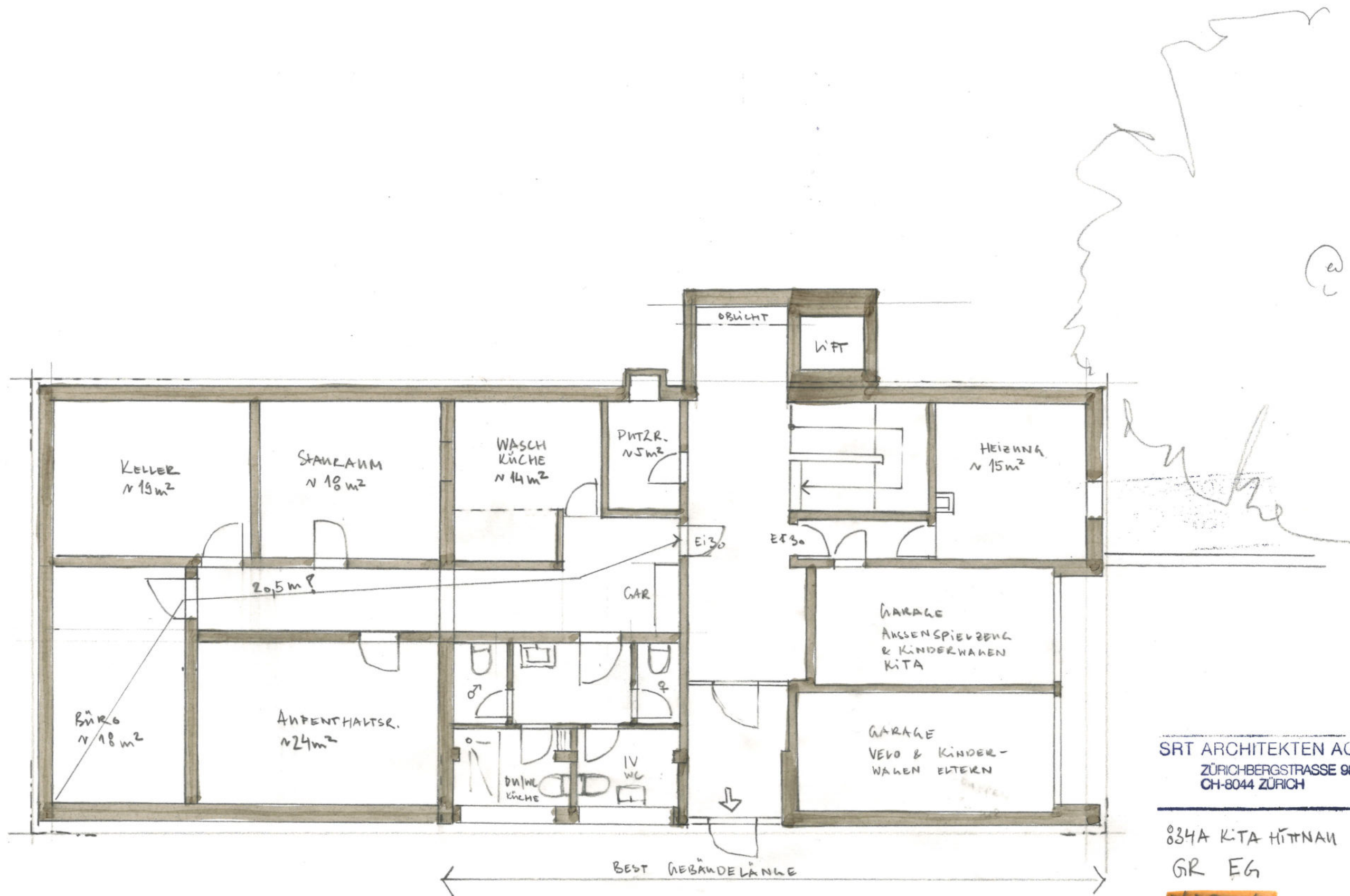
⊕ ANFGANG ESTRICH

SRT ARCHITEKTEN AG
ZÜRICHBERGSTRASSE 96
CH-8044 ZÜRICH

834 A KITA HITNAU
GR DG

VAR. BESTAND

1:100 07/05/20 SE

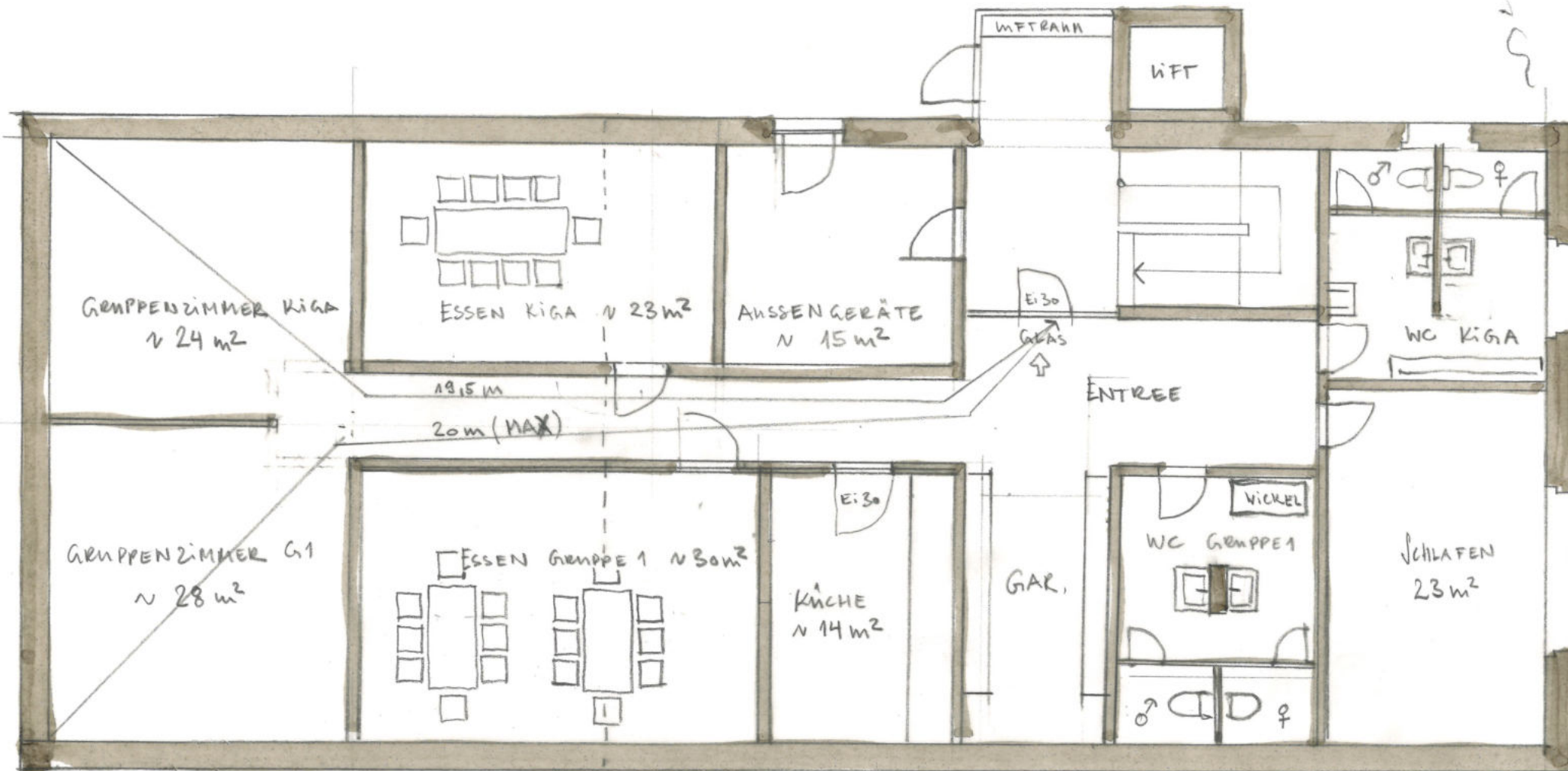


SRT ARCHITEKTEN AG
 ZÜRICHBERGSTRASSE 98
 CH-8044 ZÜRICH

834A KITA HITTNAU
 GR EG

VAR A

GEBÄUDE
 ERWEITERN
 1:100 14/04/20 SZ



SRT ARCHITEKTEN AG
 ZÜRICHBERGSTRASSE 98
 CH-8044 ZÜRICH

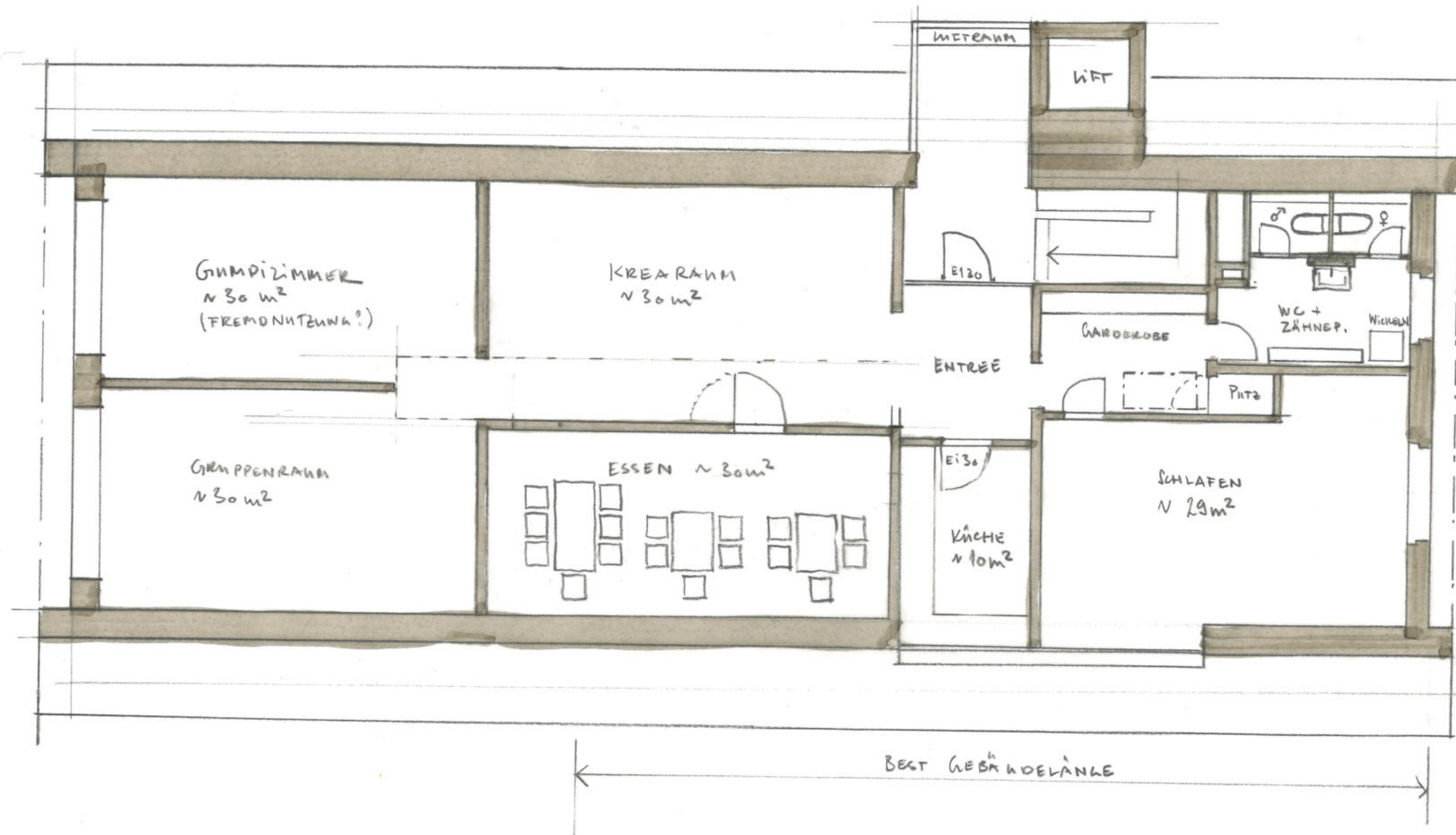
834A KITA HITTMAN

GR OG

VAR. A

GEBÄUDE
 ERWEITERN

1:100 14/04/20 SE



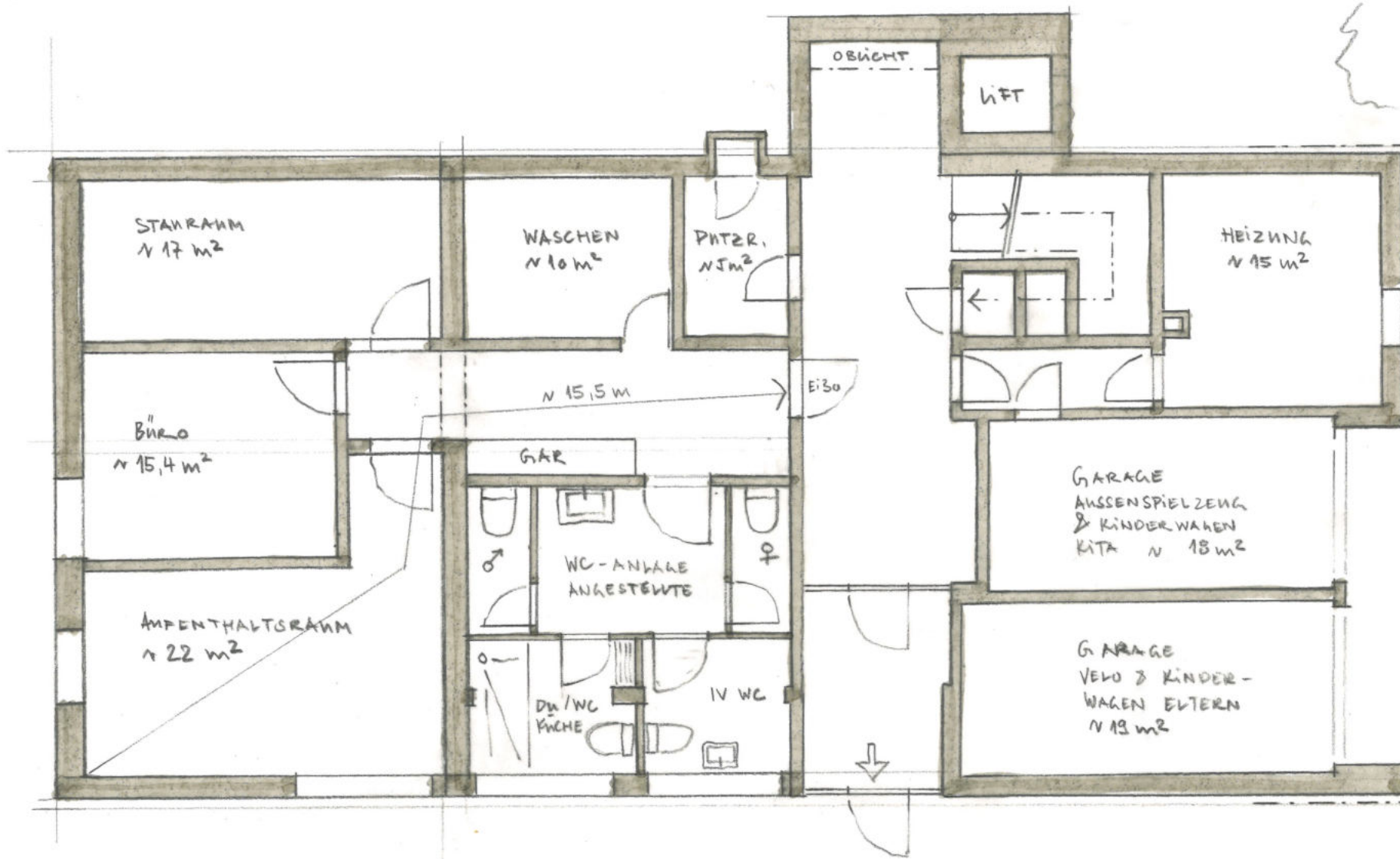
SRT ARCHITEKTEN AG
 ZÜRICHBERGSTRASSE 98
 CH-8044 ZÜRICH

834 A KITA MITTNAH
 GR DG

VAR. A

GEBÄUDE
 ERWEITERN

1:100 14/04/20 SZ

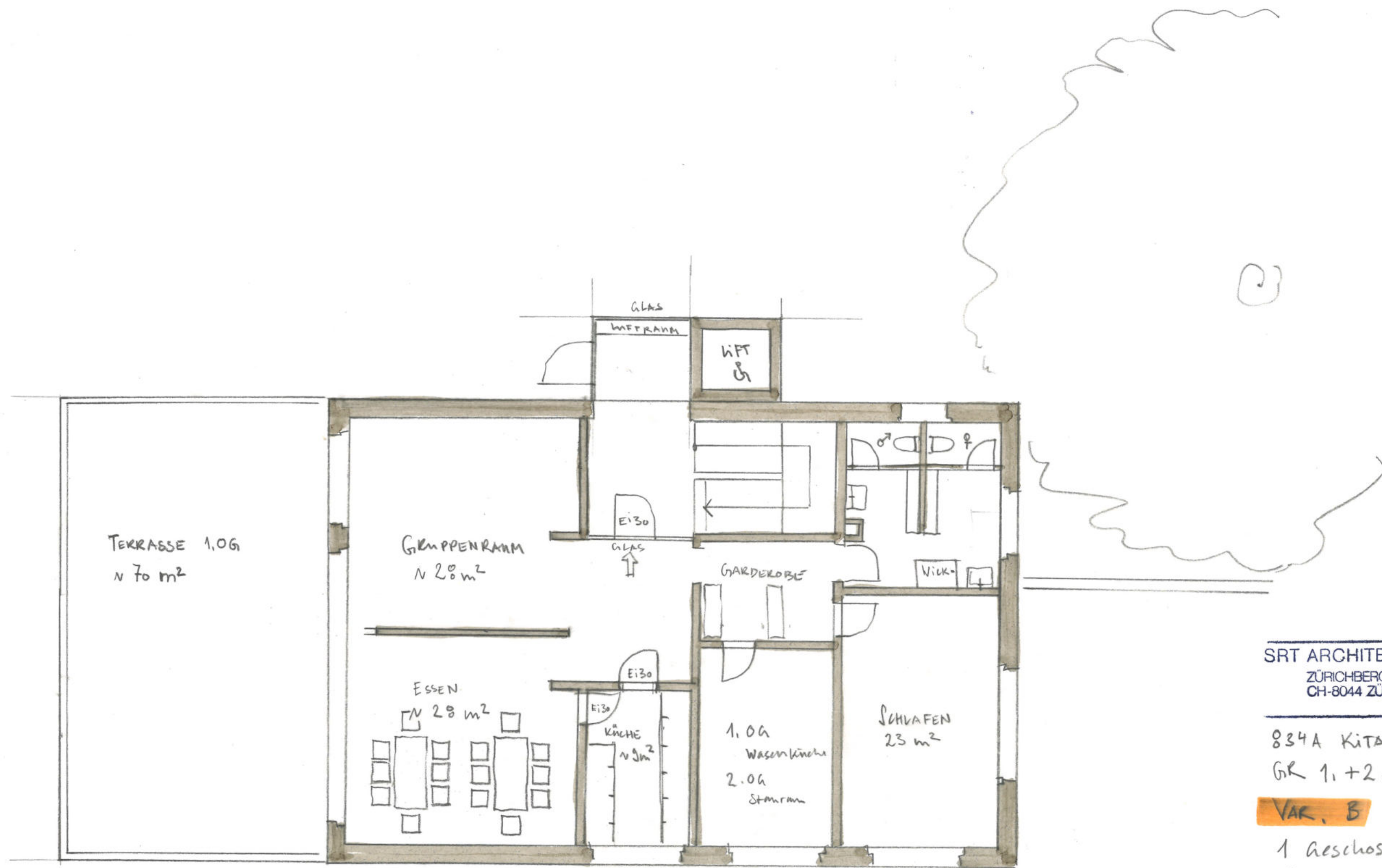


SRT ARCHITEKTEN AG
 ZÜRICHBERGSTRASSE 98
 CH-8044 ZÜRICH

834A KITA HÜTNAU
 GR EG

VAR. B

1 GESCHOSS
 AUFSTOCKEN
 1:100 14/04/20 SZ

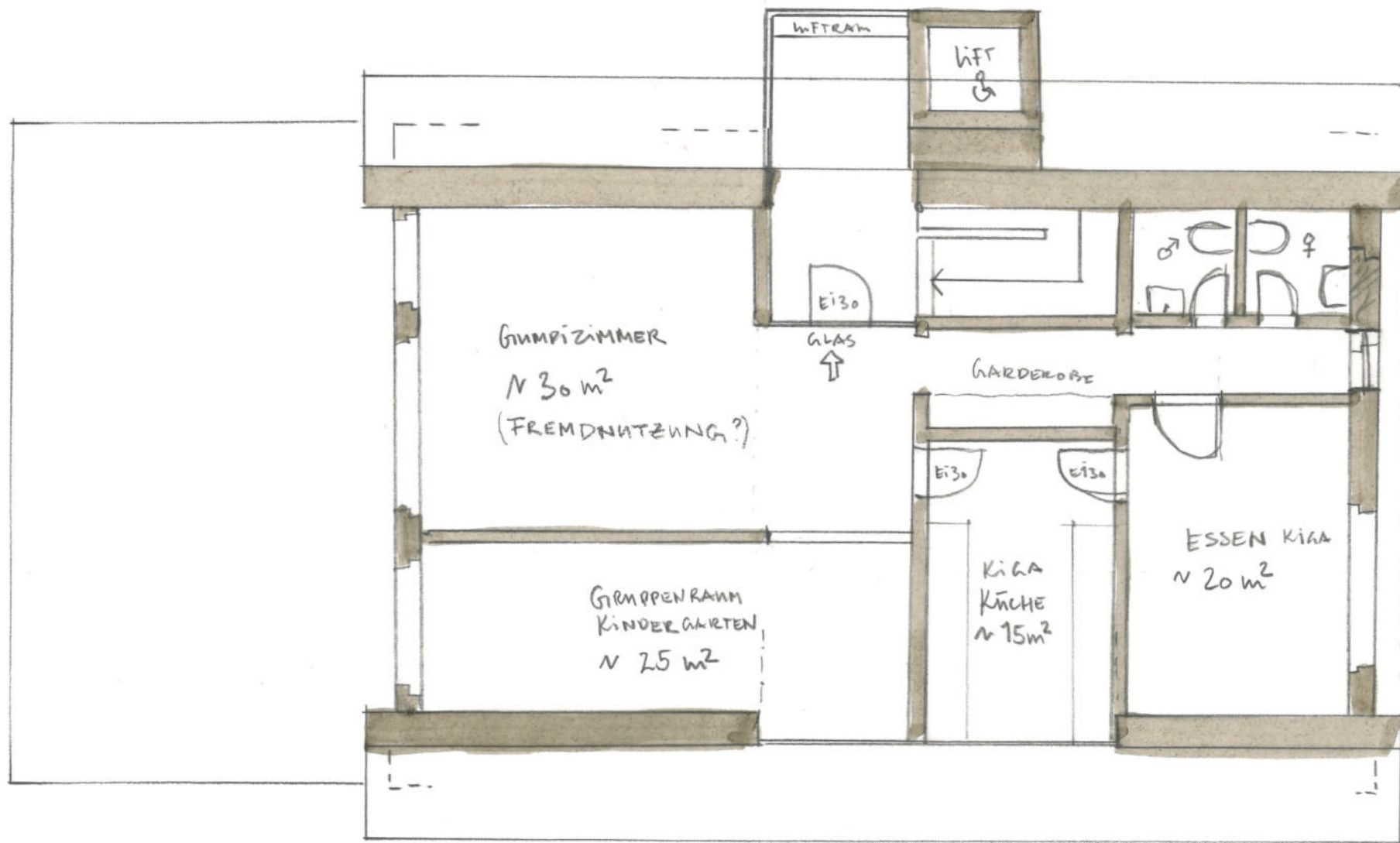


SRT ARCHITEKTEN AG
 ZÜRICHBERGSTRASSE 98
 CH-8044 ZÜRICH

834A KITA HITTNAU
 GR 1.+2.0G

VAR. B

1 Geschoss
 AUFSTÖCKEN
 1:100 14/04/20 SZ



SRT ARCHITEKTEN AG
 ZÜRICHBERGSTRASSE 98
 CH-8044 ZÜRICH

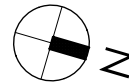
834 A KITA HITTNAH
 GR DG

VAR B

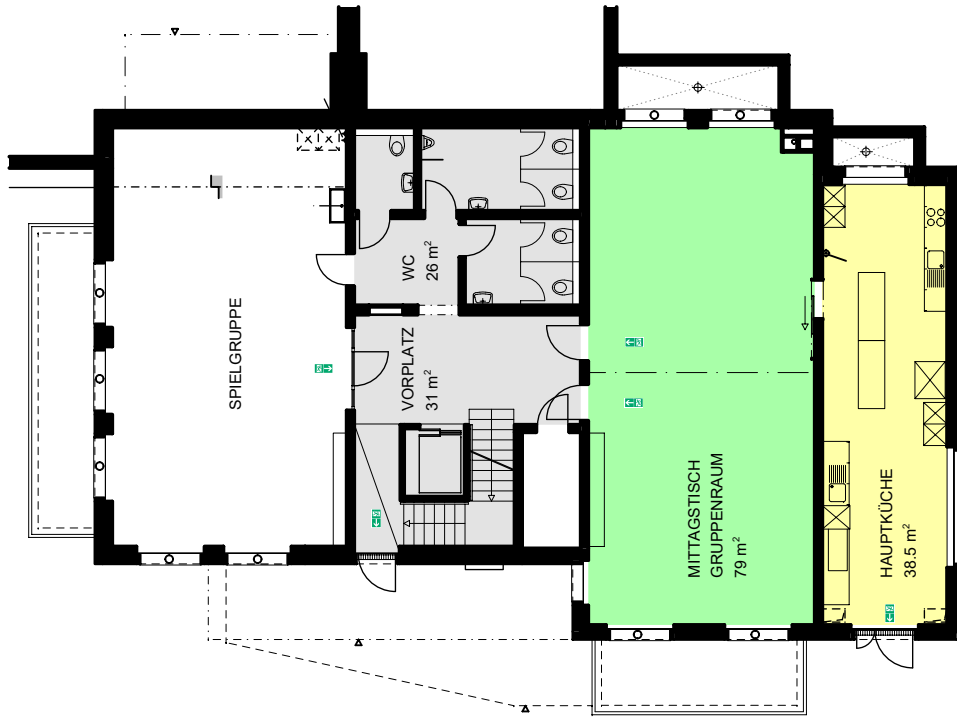
1 GESCHOSS
 ANFSTÜCKEN
 1:100 14/04/20 SE

FLÄCHEN KITA, WEISSLINGEN

1:200



- PERSONAL
- AUFENTHALTSRÄUME KINDER
- ALLGEMEIN FLÄCHEN (KORRIDOR, WC, USW.)



NIVEAU 1



NIVEAU 2



NIVEAU 3