



Konzept-/Machbarkeitsstudie KiTa Hittnau



Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Orthofoto SWISSIMAGE 2019

Impressum

Version 1.2
17. September 2021

Herausgeber

Schulgemeinde Hittnau
Hermetsbüelweg 10
8335 Hittnau ZH

Verfasser

Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
Voltastrasse 1
8044 Zürich

0. Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Gesetzliche Vorgaben	5
1.3 Absicht	6
1.4 Zielsetzung	6
2. Auftrag	
2.1 Aufgabenstellung	7
2.2 Vorgehensweise	7
2.3 Ziel	7
3. Standort	
3.1 Planungsareal	8
3.2 Gemeindehaus	9
3.3 Ehemalige Sekundarschule	10
3.4 Planungsrechtliche Vorgaben	11
4. Raumanforderungen	
4.1 Festlegungen	12
4.2 Raumprogramm	13
5. Variantenstudien	
5.1 Umbau heutiges Gemeindehaus	15
5.2 Umbau und Erweiterung heutiges Gemeindehaus	16
5.3 Neubau auf dem Areal des heutige Gemeindehauses	17
5.4 Umbau und Erweiterung der ehemaligen Sekundarschule	18
5.5 Neubau auf dem Areal der ehemaligen Sekundarschule	19
6. Kriterien Raumprogramm	20
7. Kosten	
7.1 Kostenschätzung	21
7.2 Kosten pro m ² und m ³	21
8. Beurteilung Planungsvarianten	22
9. Lösungsansätze und Empfehlungskriterien	24
10. Anhang Pläne	
10.1 Umbau heutiges Gemeindehaus	26
10.2 Umbau und Erweiterung heutiges Gemeindehaus	29
10.3 Neubau auf dem Areal des heutige Gemeindehauses	32
10.4 Umbau und Erweiterung der ehemaligen Sekundarschule	35
10.5 Neubau auf dem Areal der ehemaligen Sekundarschule	37

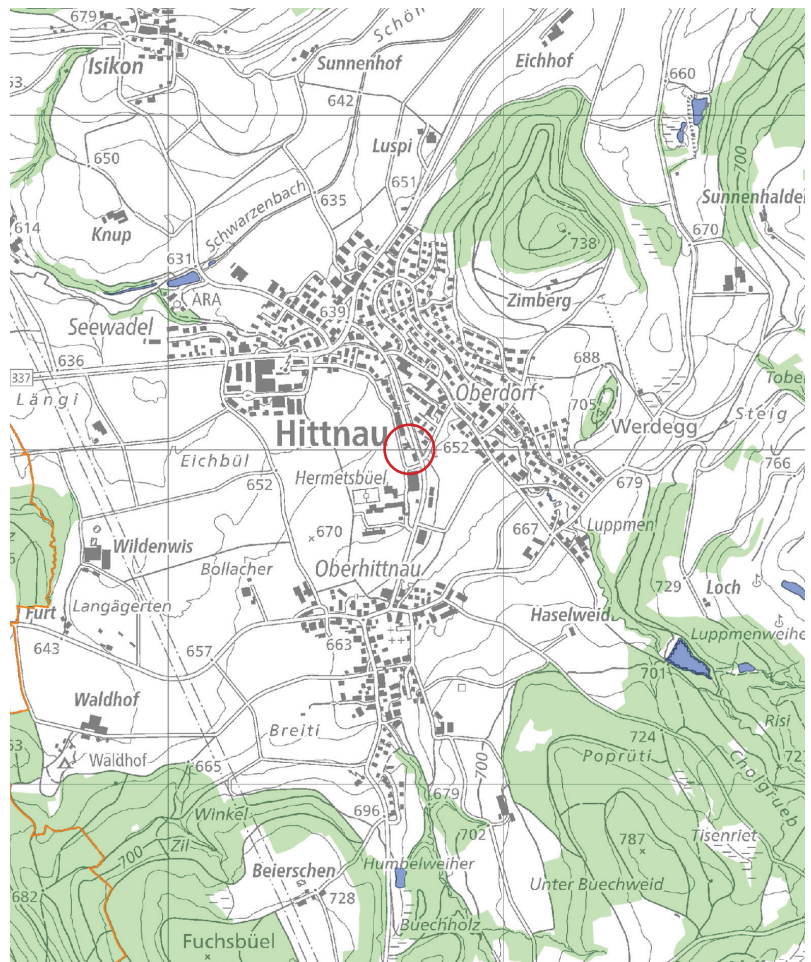
1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Gemeinde

Hittnau ist eine politische Gemeinde im Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich. Es liegt im Zürcher Oberland oberhalb des Pfäffikersees, an der Verbindungsstrasse zwischen dem Glatttal und dem Tösstal. Der höchste Punkt der Gemeinde ist der Stoffel mit 928 m ü. M., den tiefsten Punkt hat die Gemeinde beim Tobelweiher auf 604 m ü. M. Zu der Gemeinde gehören die Ortsbereiche Ober- und Unterhittnau, Isikon, Hasel, Dürstelen, Schönau und Hofhalden.

Situationsplan Gemeinde



Quelle: GIS-Browser des Kanton Zürich, Landeskarten, Übersichtsplan

Heutige Kindertagesstätte

Gegenwärtig befindet sich die KiTa Hittnau in einem Provisorium im Industriereal Hittnau. Der KiTa-Betrieb funktioniert gemäss Aussagen der Betreiberin in den bestehenden Räumlichkeiten soweit gut. Das Personal ist mit der bestehenden Variante zufrieden und arrangiert sich mit den Gegebenheiten. Die Räumlichkeiten sind aktuell zu klein und entsprechen in verschiedenen Bereichen den gesetzlichen Vorgaben nicht.

1.2 Gesetzliche Vorgaben

Im Hinblick auf eine mittel-/längerfristige Nutzung müssten in folgenden Bereichen aus betrieblichen Gründen oder gesetzlichen Vorgaben Anpassungen vorgenommen werden.

Gesetzliche Vorgaben:

Brandschutz / Fluchtwege

Brandschutz / Fluchtwege entsprechen nicht den gesetzlichen Vorschriften.

Hygiene

Die Hygienevorschriften in der Küche können nicht eingehalten werden. Die Küche befindet sich direkt im Essraum. Die Lüftung ist nicht für eine grössere Küche (40 Mahlzeiten pro Tag) ausgelegt. Bei Kontrollen wurden diese Punkte bereits mehrfach bemängelt und im Sinne einer Bestandesgarantie vorübergehend toleriert.

Die Toiletten verfügen über keine Lüftung.

Es gibt keine getrennten Toiletten/Nasszellen für Personal und Kinder. Das Küchenpersonal müsste eine eigene Toilette/Garderobe haben.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht behindertengerecht, es fehlen hindernisfreie Zugänge und Toiletten.

Räumliche und betriebliche Situation:

WC Anlage

Es gibt keine getrennten Toiletten/Nasszellen für Personal, Kinder und Küchenpersonal.

Innenbereich

Im Innenbereich fehlt es an ausreichend Ablage- und Stauflächen.

Aussenbereich

Im Aussenbereich fehlt es an ausreichend Ablage- und Stauflächen. Um Abhilfe zu schaffen, wurde provisorisch ein Container aufgestellt. Der Aussenbereich ist für Kinder aus Sicherheitsgründen (Verkehr Industrieareal) nur eingeschränkt nutzbar.

Fazit

Von einer mittel-/längerfristigen Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten im Industriegebiet kann aus betrieblichen Gründen und den gesetzlichen Vorgaben nicht ausgegangen werden.

Wenn aber an der aktuellen Liegenschaft festgehalten werden soll, müssen grössere Investitionen vorgenommen werden.

Des Weiteren ist offen, ob der Betrieb einer KiTa im Industrieareal über längere Zeit zonenkonform ist.

1.3 Absicht

Auftrag

Die Schulgemeinde Hittnau gibt eine Konzept-/Machbarkeitsstudie KiTa Hittnau auf dem Areal des heutigen Gemeindehauses und/oder auf dem Areal der ehemaligen Sekundarschule in Auftrag. Dazu sollen folgende Punkte auf ihre jeweiligen Vor- und Nachteilen untersucht werden.

- Prüfung der Standortfrage
- Prüfung Um- und/oder Erweiterungsbau, oder Neubau
- Prüfung Raumkonzept
- Prüfung betriebliche Abläufe
- Kosten

Arbeitsgruppe

Der Arbeitsprozess für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wird durch die eingesetzte Arbeitsgruppe begleitet. Die Arbeitsgruppe für die Projektentwicklung 'Konzept-/Machbarkeitsstudie KiTa Hittnau' seitens der Schulgemeinde Hittnau besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Matthias Weckemann, Schulpfleger, Ressort Finanzen / Infrastruktur
- Muriel Signer Dübendorfer, Schulpflegerin, Ressort Dienste
- Gabriela Dürr-Martinelli, Mitglied Gemeinderat
- Caroline Mathis, KiTa Leitung

Begleitet wird die Projektentwicklung vom Architekturbüro:

- Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
Voltastrasse 1, 8044 Zürich
Jürg Ammann
Jochen Christner

1.4 Zielsetzung

Im ersten Schritt soll anhand von einer Machbarkeitsstudie das Potential der Areale Gemeindehaus und/oder ehemalige Sekundarschule für eine zukunftsorientierte Kindertagesstätte aufgezeigt werden. Insbesondere soll untersucht werden, ob der Einbezug und damit Bestand der bestehenden Gebäude sich für die zukünftige Nutzungen als sinnvoll erweist. Die erarbeiteten Studien dienen der Schulpflege und dem Gemeinderat als Grundlage für die strategische Frage 'KiTa Hittnau'.

2. Auftrag

2.1 Aufgabenstellung

Die Schulgemeinde Hittnau plant mittelfristig die bestehende Kindertagesstätte im Industriegebiet in Hittnau zu ersetzen, da sie den gesetzlichen Vorgaben und betrieblichen Abläufen nicht mehr entspricht.

Mit der Machbarkeitsstudie soll aufgezeigt werden, ob und wie eine KiTa auf den Arealen des Gemeindehauses und/oder der ehemaligen Sekundarschule umgesetzt werden kann.

2.2 Vorgehensweise

Dazu sollen verschiedene Szenarien untersucht und bewertet werden:

1. Umbau heutiges Gemeindehaus
2. Umbau und Erweiterung heutiges Gemeindehaus
3. Neubau auf dem Areal des heutigen Gemeindehauses
4. Umbau und Erweiterung der ehemaligen Sekundarschule
5. Neubau auf dem Areal der ehemaligen Sekundarschule

2.3 Ziel

Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie soll untersucht und geprüft werden, wie eine Kindertagesstätte auf den Arealen Gemeindehaus und/oder ehemaligen Sekundarschule umgesetzt werden kann. Dies erfolgt anhand planerischen Lösungsansätzen und Empfehlungskriterien.

Auf dieser Basis will die Schulpflege und der Gemeinderat weitere Vorgehensentscheide treffen.

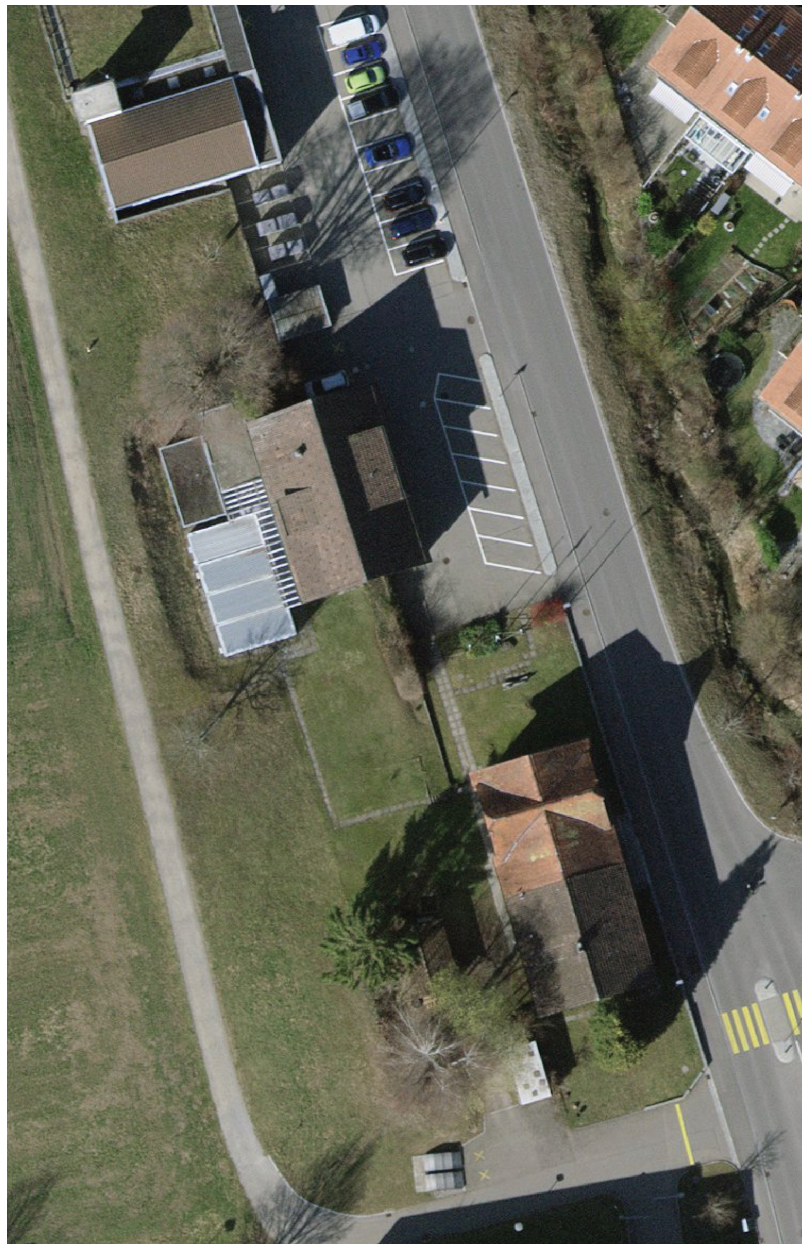
3. Standort

3.1 Planungsareal

Lage

Das Planungsareal liegt an der Jakob Stutz-Strasse 50 und 54 in Hittnau und umfasst die Flächen des heutigen Gemeindehauses und der ehemaligen Sekundarschule Hittnau.

Es ist geplant den Mittagstisch der KiTa mit Essen aus der Küche der Mehrzweckturnhalle zu beschicken. Die beiden Parzellen liegen in unmittelbarer Nähe zur MZTH der Schule Hittnau, somit wäre der Standort für eine Kindertagesstätte samt Mittagstisch betriebstechnisch günstig und es genügt bei der KiTa Hittnau eine Haushaltsküche einzuplanen.



Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, Orthofoto SWISSIMAGE 2019

3.2 Gemeindehaus

Mit dem Umzug der Gemeindeverwaltung in die Räume der Aufstockung Gemeindehaus 2.0 Ende 2021 auf das bestehende Werkhofgebäude, kann das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Machbarkeitsstudie 2020

Im Jahr 2020 wurde von der Schulgemeinde Hittnau eine Machbarkeitsstudie bezüglich der Umnutzung des heutigen Gemeindehauses zur KiTa an das Architekturbüro SRT Architekten AG, Zürich in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis liegt in der Machbarkeitsstudie vom 26. Mai 2020 vor.

Gesetzliche Vorgaben

Das Gebäude genügt den gesetzlichen Vorgaben und heutigen Anforderungen an den Brandschutz, an das behindertengerechte Bauen und den energetischen Standard nicht mehr. Zudem besteht ein grosser Sanierungsbedarf.

Altlasten

Das Areal weist keine Altlasten auf.



3.3 Ehemalige Sekundarschule

Die ehemalige Sekundarschule von 1910 wurde von der Schulgemeinde durch Neubauten ersetzt, da die schultechnisch räumlichen Anforderungen nicht mehr erfüllt werden konnten.

Gesetzliche Vorgaben

Das Gebäude genügt den gesetzlichen Vorgaben und heutigen Anforderungen an den Brandschutz, an das behindertengerechte Bauen und den energetischen Standard nicht mehr. Zudem besteht ein grosser Sanierungsbedarf.

Denkmalpflege

Das Gebäude ist nicht inventarisiert im Kataster der Denkmalpflege des Kanton Zürich und im kommunalen Inventar.



3.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Zone: OE (Zone für öffentliche Bauten)

Parzellennummer: 3551 und 3195

max. Gebäudehöhe: 11.4 m

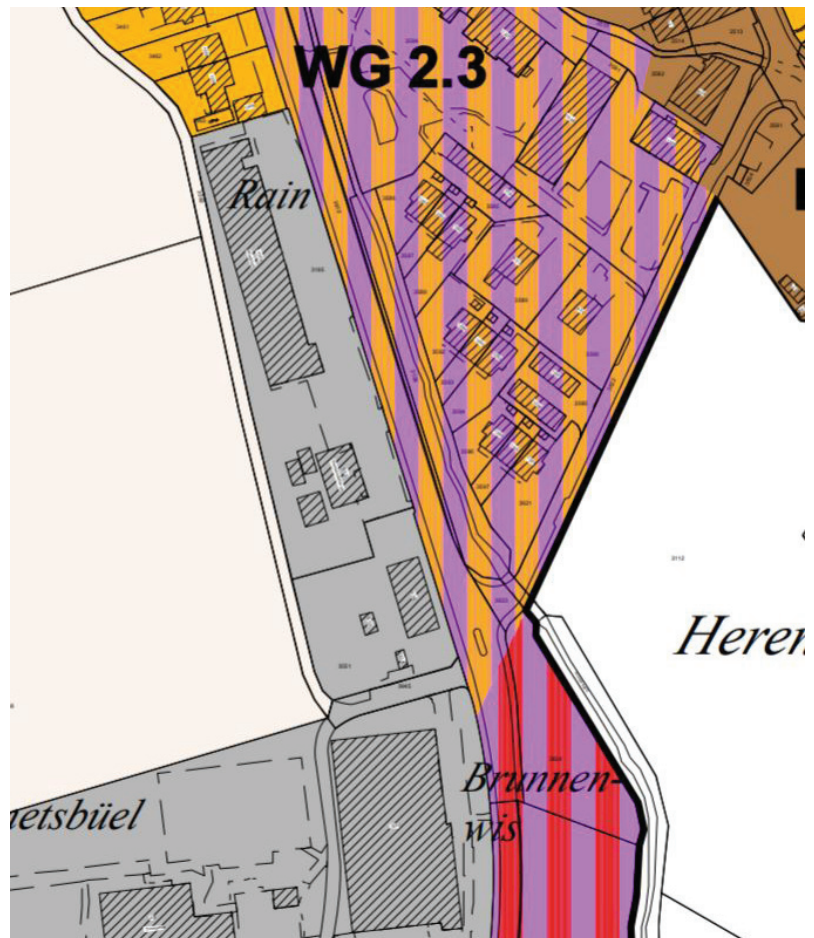
Abstand Strasse: 6.0 m

Abstand Weg: 3.5 m

Gebäudeabstand: min. 10.5 m (beide Aussenwände brennbar)

Gebäudeabstand: min. 7.5m (eine Aussenwand brennbar, eine nicht brennbar)

Gebäudeabstand: min. 7.5m (beide Aussenwände nicht brennbar)



4. Raumanforderungen

4.1 Festlegungen

Für die Ermittlung des Raumprogramms wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Die Fläche ist auf 6m² / Kind ausgelegt. Der Verband Kinderbetreuung Schweiz (kibesuisse) empfiehlt eine Mindestfläche von 5m² / Kind. Es wird von einer regulären Gruppengrösse von 11 – 13 Kindern ausgegangen.
- Das Raumprogramm ist für zwei Kleinkindergruppen und eine Kindergartengruppe (Betreuung und Mittagstisch) ausgelegt. Für die Kindergartengruppe soll ein separater Raum geplant werden.
- Es ist keine Küche Typ 2 (40 – 50 Mahlzeiten) vorgesehen. Da die KiTa an diesem Standort vom Mittagstisch beliefert wird, kann eine Küche Typ 1 (Haushaltsküche) eingeplant werden. Wichtig ist, dass ein Industrie-Geschirrspüler vorhanden ist.
- Das Gebäude muss über einen hindernisfreien Zugang verfügen. Dies gilt nicht nur für die Räumlichkeiten der Kindergruppen und der Nassbereiche, sondern auch für Büro und Besprechungszimmer. Um Platz zu sparen, kann die Damen-Toilette mit einer Invaliden-Toilette kombiniert werden.
- Es wird eine Raumreserve vorgesehen (evtl. Psychomotorikraum, Vereine, Erweiterung KiTa).
- Der Aussenbereich ist so zu gestalten, dass sich die Kinder unbeaufsichtigt im Freien aufhalten können und keine Fremdnutzung durch Privatpersonen möglich ist.

4.2 Raumprogramm

Raumbedarf ca. 6 m² / Kind

Raumbezeichnung	Fläche	Anzahl Stck.	Total Fläche
KiTa			180 m²
KiTa - Gruppe 1 à 11 Kinder			
Essen	22m ²	1 St.	22 m ²
Spielen (Gruppenraum)	30 m ²	1 St.	30 m ²
Schlafen	16 m ²	1 St.	16 m ²
KiTa - Gruppe 1 à 11 Kinder			
Essen	22 m ²	1 St.	22 m ²
Spielen (Gruppenraum)	30 m ²	1 St.	30 m ²
Schlafen	16 m ²	1 St.	16 m ²
Garderobe			
Garderobe / Eingangsbereich	22 m ²	2 St.	44 m ²
Kindergarten			74 m²
Essen	22 m ²	1 St.	22 m ²
Spielen	30 m ²	1 St.	30 m ²
Garderobe			
Garderobe / Eingangsbereich	22 m ²	1 St.	22 m ²
Personal			58 m²
Büro Leitung	18 m ²	1 St.	18 m ²
Sitzungsraum / Aufenthalt	24 m ²	1 St.	24 m ²
Garderobenraum	16 m ²	1 St.	16 m ²
Küche			35 m²
Kapazität 25 - 50 Mahlzeiten (Typ 1)	15 m ²	1 St.	15 m ²
Lagerraum	10 m ²	1 St.	10 m ²
Personalgarderobe	10 m ²	1 St.	10 m ²

Allgemein **77 m2**

Nassbereich Kinder

Zähne putzen / Wickelbereich	12 m2	2 St.	24 m2
Zähne putzen KiGa	10 m2	1 St.	10 m2
WC-Einheiten Kinder (je Gruppe 2 WC)	8 m2	3 St.	24 m2

Nassbereich Betreuung

WC-Einheiten	15 m2	1 St.	15 m2
Inv. WC	4 m2	1 St.	4 m2

Gemeinschaftsräume **72 m2**

Bewegungsraum	36 m2	1 St.	36 m2
Werkenraum	36 m2	1 St.	36 m2

Allgemein **97 m2**

Waschraum	12 m2	1 St.	12 m2
Putzraum	10 m2	1 St.	10 m2
Lager / Stauraum allgemein	25 m2	1 St.	25 m2
Stauraum Kinderwagen	25 m2	1 St.	25 m2
Stauraum Aussengeräte	25 m2	1 St.	25 m2

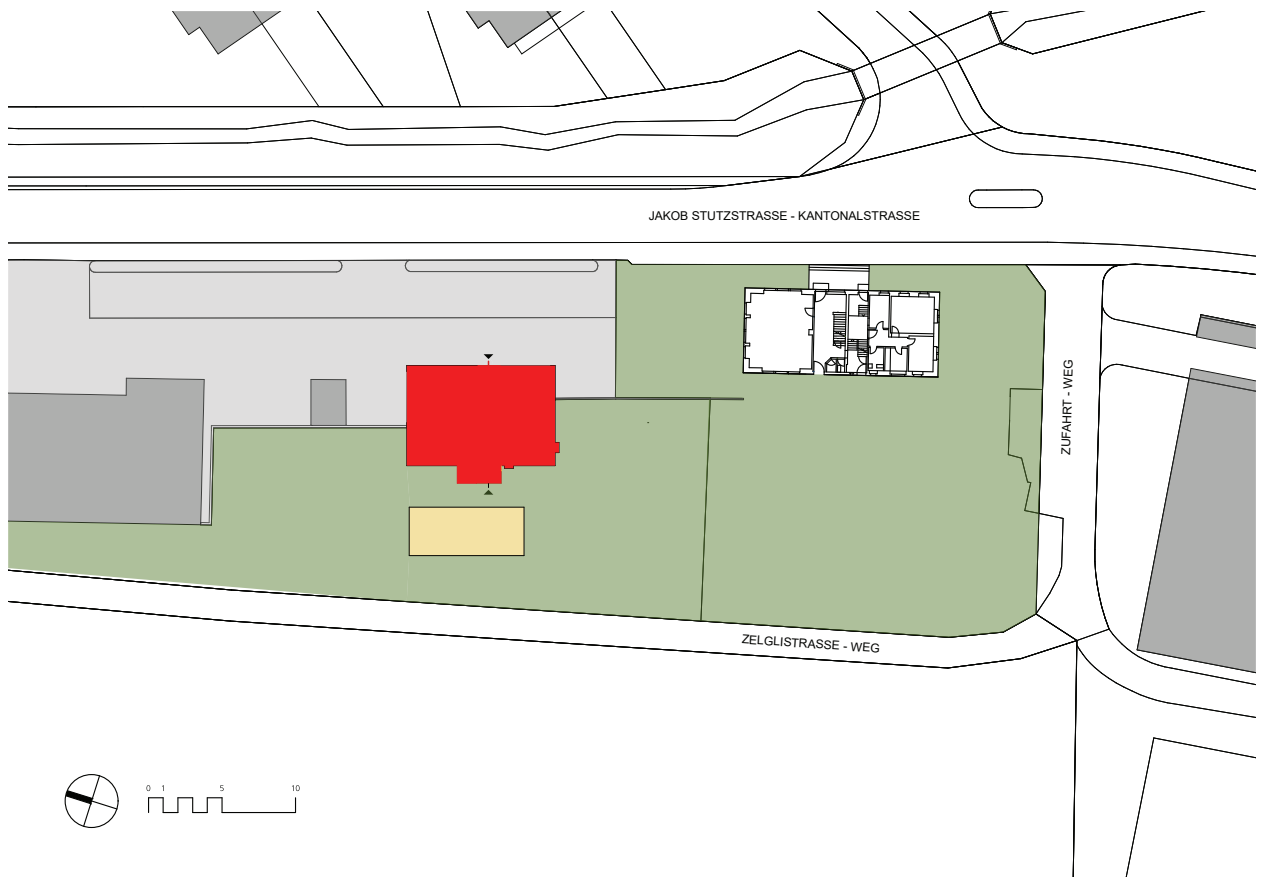
Total Innenräume excl. Technik NF **m2** **593 m2**

Optional **72 m2**

Raumreserve	72 m2	1 St.	72 m2
-------------	-------	-------	-------

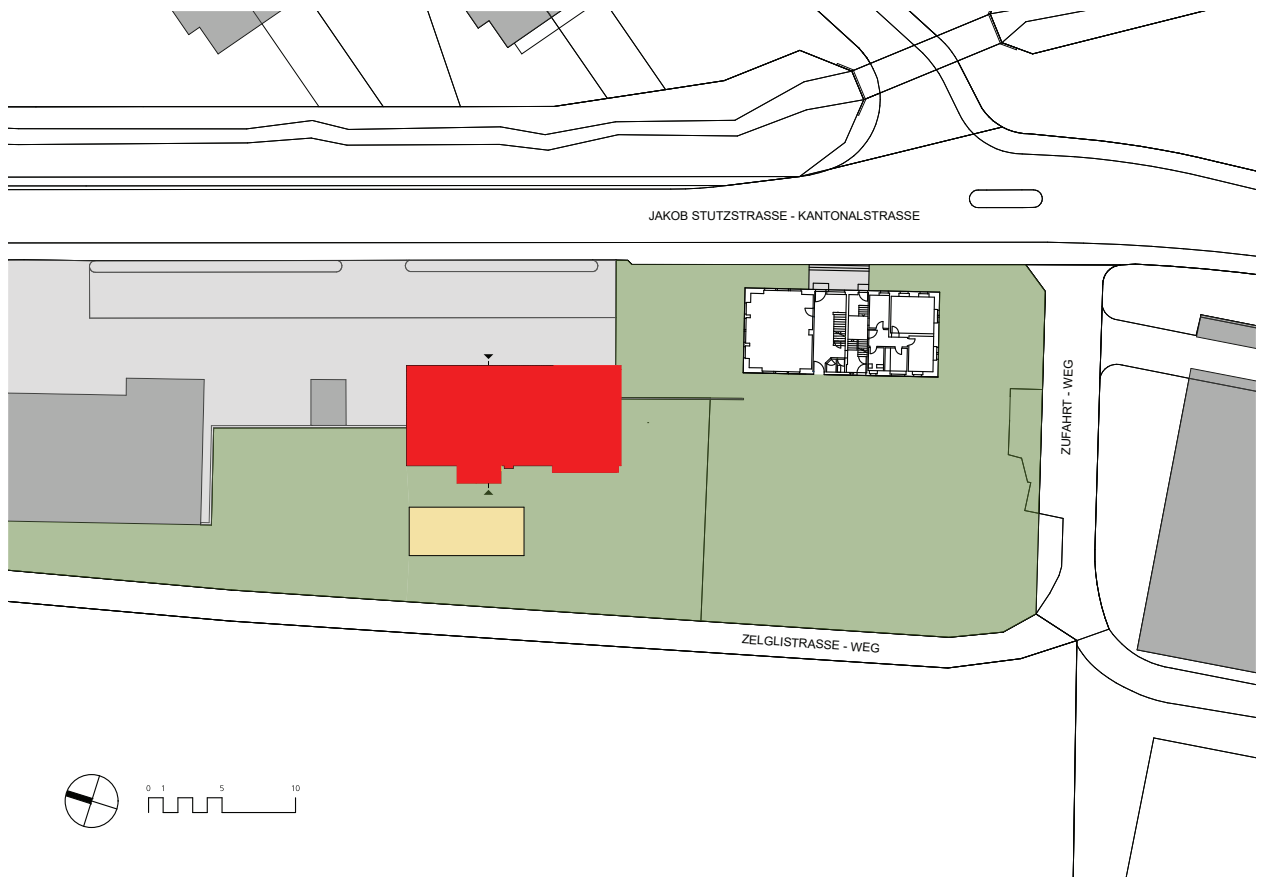
5. Variantenstudien

5.1 Umbau heutiges Gemeindehaus



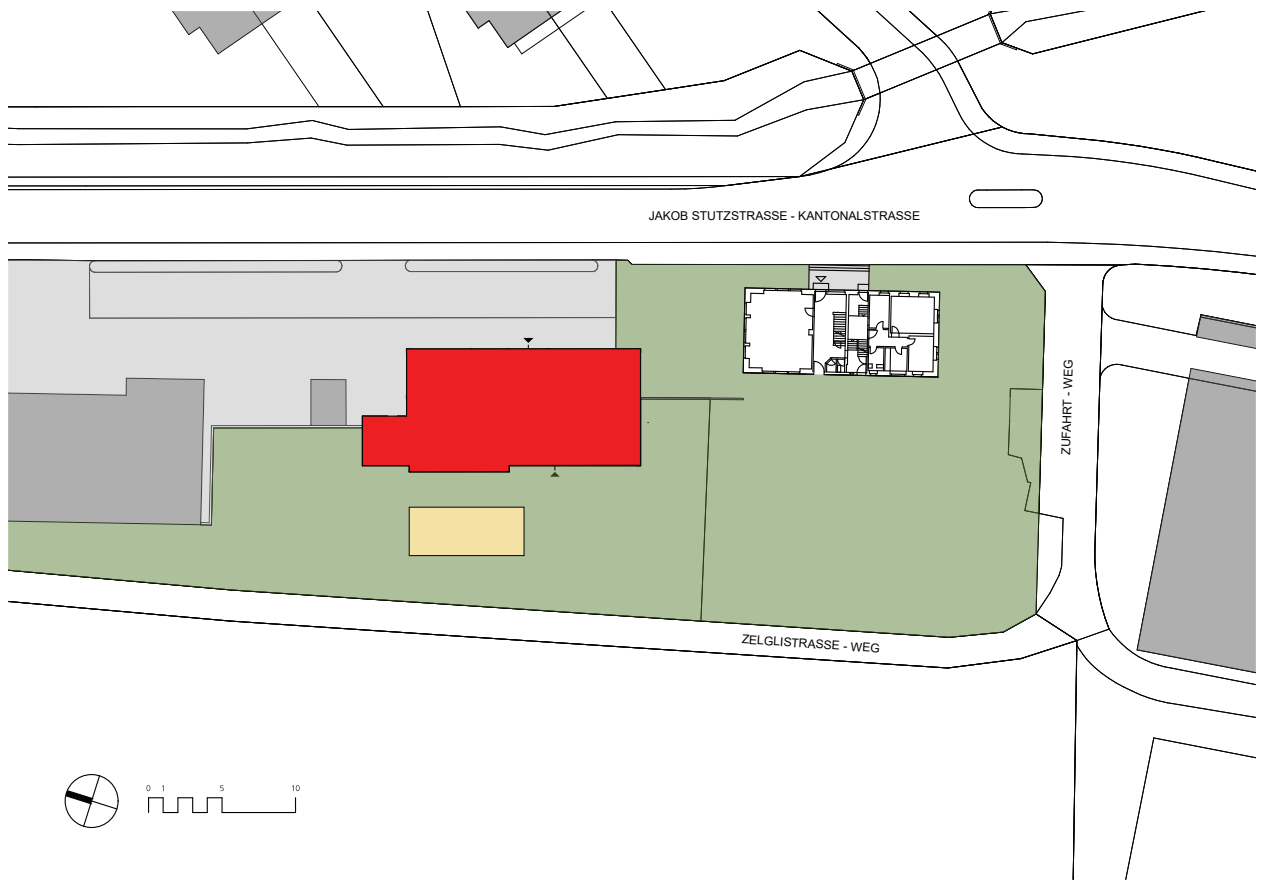
- Low-Low Variante
- Dreigeschossiger Bestandsbau
- Möglichst wenig Veränderungen an der Bausubstanz
- KiTa 1 und KiGa zusammen im OG mit gemeinsamer Nutzung von Küche und Essraum
- Keinen Bewegungs- und Werkenraum
- Kein Sitzungszimmer und Personalgarderobe
- Kein Raum zum Zähneputzen
- Kein Wasch- und Lagerraum
- Aufwendiger Erdaushub, Fundamentierung und Dachanschluss beim Liftanbau
- Die Bedarfsgrößen der Räume können mehrfach planerisch nicht umgesetzt werden

5.2 Umbau und Erweiterung heutiges Gemeindehaus



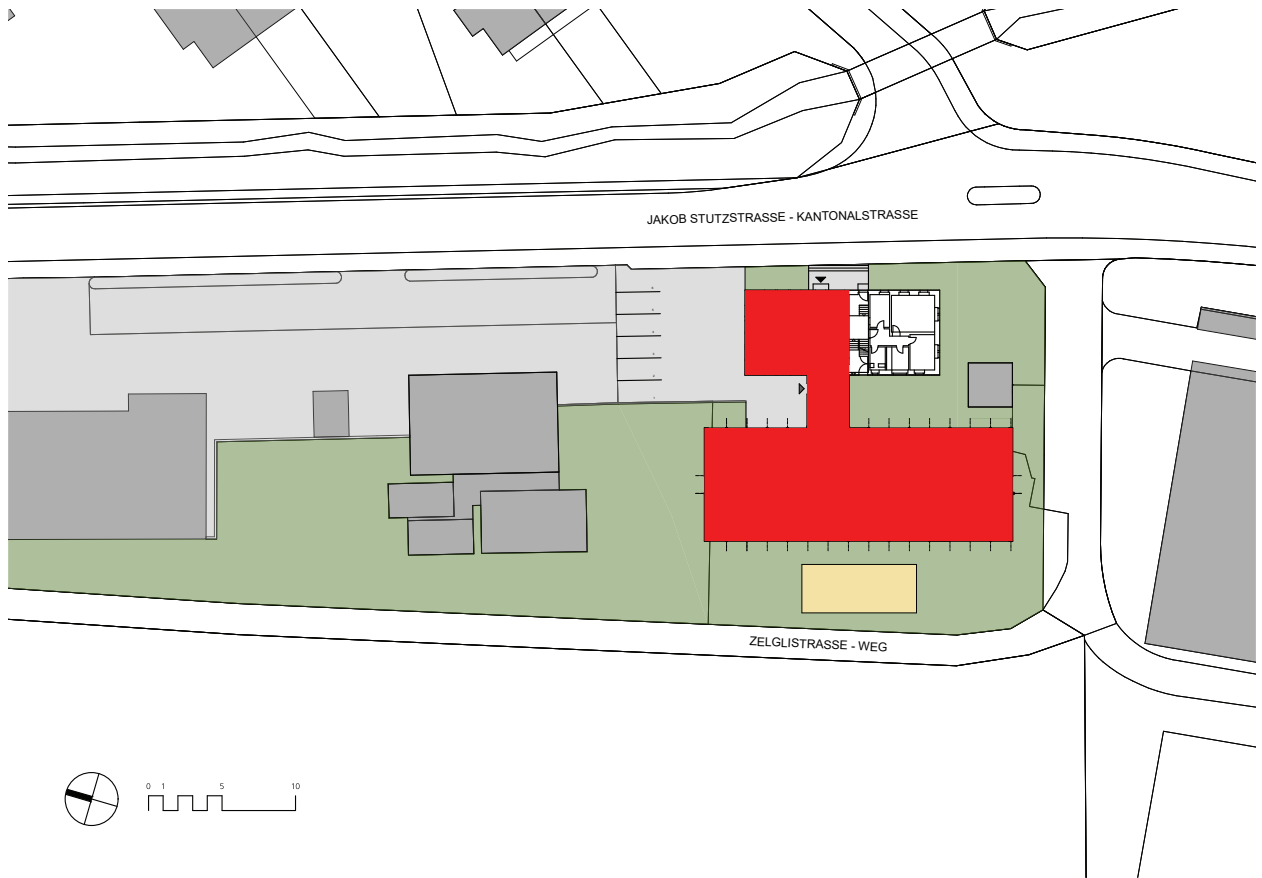
- Dreigeschossiger Bestandsbau
- KiGa im EG
- KiTa 1 im OG
- KiTa 2 im DG
- Kein Waschaum und Stauraum Kinderwagen und Aussengeräte
- Aufwendiger Erdaushub, Fundamentierung, Unterfangungen und Dachanschluss beim Liftanbau
- Die Bedarfsgrößen der Räume können mehrfach planerisch nicht umgesetzt werden

5.3 Neubau auf dem Areal des heutigen Gemeindehauses



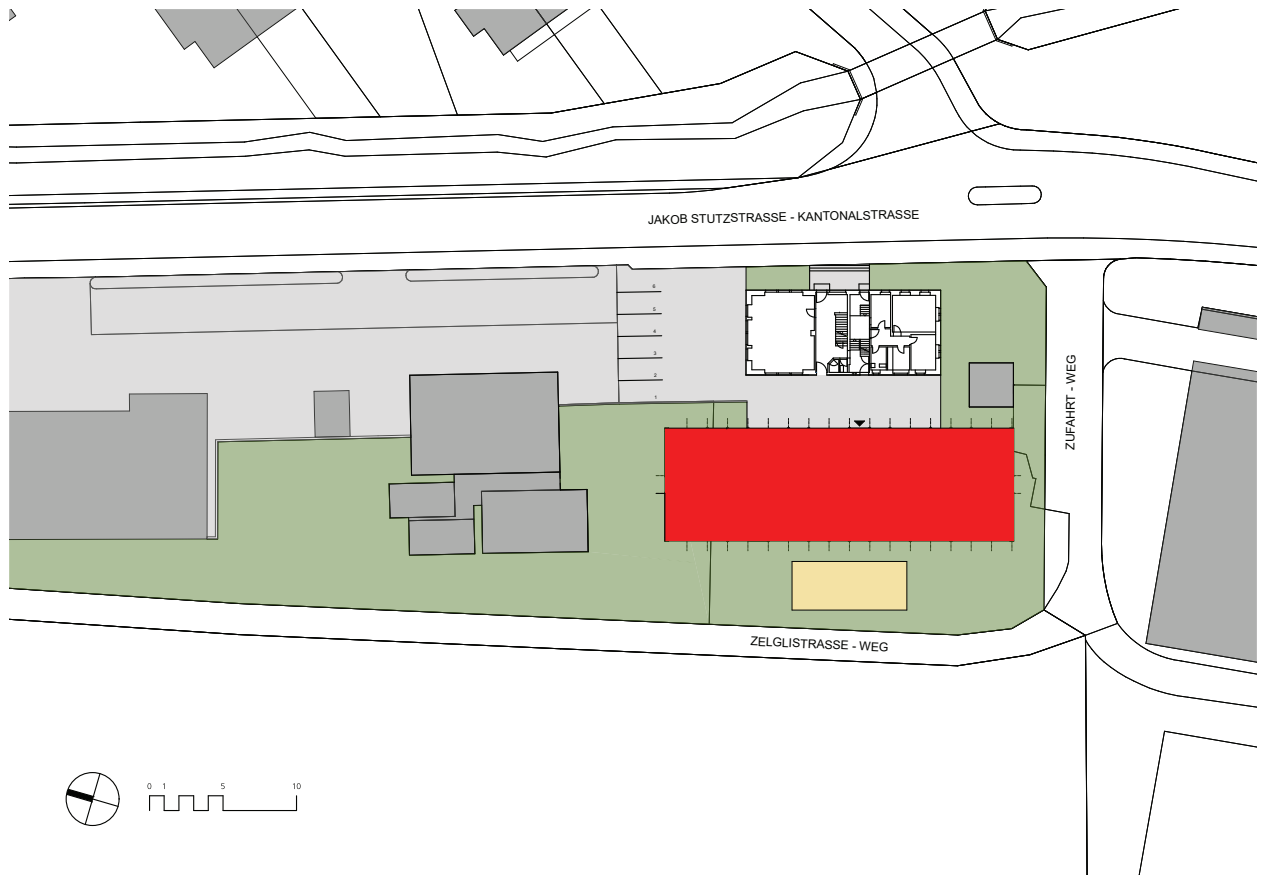
- Dreigeschossiger Neubau
- KiGa im EG
- KiTa 1 im OG
- KiTa 2 im DG
- Alle Bedarfsgrößen der Räume können planerisch umgesetzt werden
- Zusätzlich kann eine Raumreserve angeboten werden

5.4 Umbau und Erweiterung der ehemaligen Sekundarschule



- Zweigeschossiger Erweiterungsbau
- KiTa 1 im EG
- KiTa 2 im EG
- KiGa im OG
- Garderoben KiTa 1 + 2 und KiGa im EG Sekundarschule
- Bezüglich behindertengerechtem Zugang können die Räume der Sekundarschule nur teilweise im EG genutzt werden
- Zusätzlich kann eine Raumreserve angeboten werden

5.5 Neubau auf dem Areal der ehemaligen Sekundarschule



- Zweigeschossiger Neubau
- KiTa 1 im EG
- KiTa 2 im EG
- KiGa im OG
- Alle Bedarfsgrößen der Räume können planerisch umgesetzt werden
- Zusätzlich kann eine Raumreserve angeboten werden

6. Kriterien Raumprogramm

		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
	Bedarf	Umbau Gemeindehaus	Umbau und Erweiterung Gemeindehaus	Neubau Areal Gemeindehaus	Umbau und Erweiterung Sekundarschule	Neubau Areal Sekundarschule
KiTa 1						
Gruppe	30 m2	42 m2	42 m2	32 m2	32 m2	32 m2
Essen mit Küchenzeile	22 m2	16 m2	23 m2	22 m2	22 m2	22 m2
Schlafen	16 m2	16 m2	18 m2	16 m2	22 m2	21 m2
WC	8 m2	12 m2	10	8 m2	8 m2	8 m2
Zähneputzen	12 m2	■	■	12 m2	12 m2	12 m2
Garderobe	22 m2	19 m2	16 m2	22 m2	17 m2	23 m2
KiTa 2						
Gruppe	30 m2	30 m2	31 m2	32 m2	32 m2	32 m2
Essen mit Küchenzeile	22 m2	28 m2	25 m2	22 m2	22 m2	22 m2
Schlafen	16 m2	16 m2	19 m2	16 m2	22 m2	21 m2
WC	8 m2	9 m2	18 m2	8 m2	8 m2	8 m2
Zähneputzen	12 m2	■	■	12 m2	12 m2	12 m2
Garderobe	22 m2	19 m2	15m2	22 m2	21 m2	23 m2
KiGa						
Gruppe	30 m2	24 m2	42 m2	32 m2	32 m2	32 m2
Essen	22 n2	■	24 m2	22 m2	22 m2	22 m2
WC	8 m2	■	10 m2	8 m2	8 m2	8 m2
Zähneputzen	10 m2	■	■	12 m2	12 m2	12 m2
Garderobe	22 m2	21 m2	16 m2	22 m2	17 m2	22 m2
Personal						
Büro Leitung	18 m2	21 m2	12 m2	18 m2	22 m2	22 m2
Garderobe	16 m2	■	15 m2	16 m2	20 m2	20 m2
Sitzungsraum	24 m2	■	18 m2	29 m2	22 m2	22 m2
WC-Einheiten	15 m2	■	■	15 m2	20 m2	20 m2
IV-WC	4 m2	5 m2	9 m2	8 m2	4 m2	4 m2
Küche						
Küche	15 m2	12 m2	15 m2	22 m2	22 m2	22 m2
Lagerraum	10 m2	■	■	12 m2	10 m2	10 m2
Personalgarderobe	10 m2	■	■	12 m2	10 m2	10 m2
Allgemein						
Waschraum	12 m2	■	■	12 m2	10 m2	10 m2
Putzraum	10 m2	1 m2	1 m2	10 m2	10 m2	10 m2
Lager	25 m2	■	9 m2	21 m2	20 m2	30 m2
Stauraum Kinderwagen	25 m2	■	■	25 m2	22 m2	22 m2
Stauraum Aussengeräte	25 m2	■	■	25 m2	25 m2	25 m2
Lift		ja	ja	ja	ja	ja
Gemeinschaftsräume						
Bewegungsraum	36 m2	■	40 m2	36 m2	33 m2	33 m2
Werkenraum	36 m2	■	26 m2	36 m2	32 m2	32 m2
Total						
	593 m2	291 m2	454 m2	617 m2	603 m2	624 m2
Räume = Bedarfsgrösse erfüllt		9 St.	14 St.	31 St.	23 St.	27 St.
Räume = Bedarfsgrösse nicht erfüllt		7 St.	9 St.	1 St.	9 St.	5 St.
■ = Räume können nicht umgesetzt werden		16 St.	9 St.	0	0	0
Raumprogramm = Differenz zum Bedarf		- 302 m2	- 139 m2	+ 24 m2	+ 10 m2	+ 31 m2

Var. 1:Essen + WC KiGa werden mit KiTa 1 genutzt

Var 2: Zähneputzen KiTa 1 + 2 im WC

7. Kosten

7.1 Kostenschätzung

Kostengenaugkeit +/- 25%

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
	Umbau Gemeindehaus	Umbau und Erweiterung Gemeindehaus	Neubau Areal Gemeindehaus	Umbau und Erweiterung Sekundarschule	Neubau Areal Sekundarschule
Abbruch	- Fr.	- Fr.	280'000 Fr.	- Fr.	- Fr.
Neubau	- Fr.	1'350'000 Fr.	3'200'000 Fr.	2'950'000 Fr.	3'250'000 Fr.
Umbauten	1'350'000 Fr.	1'100'000 Fr.	- Fr.	400'000 Fr.	- Fr.
Umgebung	150'000 Fr.	200'000 Fr.	200'000 Fr.	200'000 Fr.	200'000 Fr.
Baunebenkosten ca. 5%	75'000 Fr.	135'000 Fr.	185'000 Fr.	180'000 Fr.	170'000 Fr.
Ausstattung	100'000 Fr.	100'000 Fr.	100'000 Fr.	100'000 Fr.	100'000 Fr.
Unvorhergesehenes	160'000 Fr.	170'000 Fr.	170'000 Fr.	170'000 Fr.	170'000 Fr.
MwSt.	141'295 Fr.	235'235 Fr.	318'395 Fr.	308'000 Fr.	299'530 Fr.
Total	1'976'295 Fr.	3'290'235 Fr.	4'453'395 Fr.	4'308'000 Fr.	4'189'530 Fr.

Variante 3 ohne Raumreserve 4'114'140 Fr.

7.2 Kosten pro m² und m³

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Vergleichs- objekt
Bedarf	Umbau Gemeindehaus	Umbau und Erweiterung Gemeindehaus	Neubau Areal Gemeindehaus	Umbau und Erweiterung Sekundarschule	Neubau Areal Sekundarschule	KiGa KiTA Hinwil
CHF/m ² BKP 2 + 3, SIA 416	CHF 2'425.00	CHF 3'085.00	CHF 3'125.00	CHF 3'470.00	CHF 3'375.00	-
CHF/m ³ BKP 2 + 3, SIA 416	-	-	CHF 850.00	CHF 850.00	CHF 850.00	CHF 870.00

8. Beurteilung Planungsvarianten

Variante 1 Umbau heutiges Gemeindehaus

Mit dem Umbau des heutigen Gemeindehaus im Bestand zur KiTa können die ermittelten Bedarfsgrossen der Räume mehrfach planerisch nicht realisiert werden. Von den geforderten 593 m² können mit 291 m² weniger als die Hälfte umgesetzt werden. Ess- und WC-Bereich müssen vom KiGa und KiTa gemeinsam genutzt werden. Gesetzliche Hygienevorschriften betreffend Garderoben und WC-Einheiten des Betreuungs- und Küchenpersonals können nicht eingehalten werden. Die pädagogischen und betrieblichen Abläufe sind aufgrund fehlender Räume oder zu kleinen Raumgrössen stark eingeschränkt. Um das Gebäude barrierefrei aufzurüsten sind mit dem Einbau eines Lifts aufwendige Arbeiten bezüglich dem Erdaushub, der Fundamentierung und des Dachanschlusses notwendig. Das Gebäude entspricht nicht den energetischen Standards und es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf.

Variante 2 Umbau und Erweiterung heutiges Gemeindehaus

Mit dem Umbau und der Erweiterung des heutigen Gemeindehauses zur KiTa können die ermittelten Bedarfsgrossen der Räume mehrfach planerisch nicht realisiert werden. Mit 454 m² zu den ermittelten 593 m² kann der Raumbedarf zu drei Viertel umgesetzt werden. Gesetzliche Hygienevorschriften betreffend Garderoben und WC-Einheiten des Betreuungs- und Küchenpersonals können im Bestand nicht eingehalten werden. Die pädagogischen und betrieblichen Abläufe sind aufgrund der zu kleinen Raumgrössen im Bestand stark eingeschränkt. Der Abbruch der Südfassade und der dadurch notwendigen Unterfangungen bedingen aufwendige statische Massnahmen. Der bestehende Gebäudeteil entspricht nicht den energetischen Standards und es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf.

Variante 3 Neubau Areal Gemeindehaus

Mit dem Neubau der KiTa auf dem Areal des heutigen Gemeindehauses können die Bedarfsgrossen der Räume und die pädagogischen und betrieblichen Abläufe planerisch umgesetzt werden. Zusätzlich können Raumreserven realisiert werden.

Variante 4 Umbau und Erweiterung Sekundarschule

Mit dem Umbau und der Erweiterung der ehemaligen Sekundarschule können die Bedarfsgrossen der Räume und die pädagogischen und betrieblichen Abläufe planerisch umgesetzt werden. Bezüglich der Barrierefreiheit können Räume in der Sekundarschule nur in Teilen des Erdgeschosses genutzt werden. Zusätzlich können Raumreserven realisiert werden.

Variante 5 Neubau Areal
Sekundarschule

Mit dem Neubau der KiTa auf dem Areal der ehemaligen Sekundarschule können die Bedarfsgrössen der Räume und die pädagogischen und betrieblichen Abläufe planerisch umgesetzt werden. Zusätzlich können Raumreserven realisiert werden.

9. Lösungsansätze und Empfehlungskriterien

Umbau / Erweiterung oder Neubau

Die Machbarkeitsstudie KiTa Hittnau basiert auf der Ausarbeitung von fünf Planungsvarianten. Die Studien beschränken sich auf die seitens der Bauherrschaft definierten Arealbereiche.

Es wurde untersucht, inwieweit die neue KiTa im Bestand / Erweiterung des heutigen Gemeindehauses, der ehemalige Sekundarschule oder einem Neubau realisiert werden kann. Dazu wurden Festlegungen zu den Raumanforderungen getroffen und diese in ein Raumprogramm umgesetzt. Dieses bildete die Grundlage für die verschiedenen Planungsvarianten.

Es zeigt sich, dass bei der Umsetzung im Bestand des heutigen Gemeindehauses der Raumbedarf nicht realisiert werden kann. Auch können die pädagogischen und betrieblichen Abläufe nur unzureichend eingehalten werden. Ein barrierefreier Zugang erfordert den aufwendigen Einbau eines Lifts. Die Fassade und die Haustechnik entsprechen den energetischen Standards nicht mehr. Es besteht ein hoher Sanierungsbedarf.

Auch können, wie aufgezeigt, die Umsetzung der räumlichen und betrieblichen Anforderungen durch eine Erweiterung des Gemeindehauses aufgrund der bestehenden Strukturen nicht ausreichend verbessert werden.

Bei einer Erweiterung der ehemaligen Sekundarschule kann bezüglich eines barrierefreien Zugangs nur ein kleiner Teil der Fläche des Raumprogramms für die KiTa genutzt werden. Der restliche Teil der Sekundarschule kann aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen nicht barrierefrei erschlossen werden.

Aus den Studien wird ersichtlich, dass ein Neubau der KiTa auf dem Areal des heutigen Gemeindehauses oder der ehemaligen Sekundarschule über ein Mehrpotential verfügt.

Kosten / Nutzen

Kurzfristig erscheint ein Umbau und/oder Erweiterung des heutigen Gemeindehauses mit einem geringeren Investitionsvolumen realisierbar zu sein. Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass nicht alle gesetzlichen und betrieblichen Vorgaben erfüllt sind. Es stellt sich die Frage, inwieweit das Kosten- Nutzenverhältnis langfristig gewährleistet ist. Um die gesetzlichen Vorgaben erfüllen zu können, ist daher die Investition in einen Neubau langfristig die wirtschaftlich sinnvollere Lösung. Kostenoptimierungen, wie zum Beispiel die Nutzung der bestehenden Küche in der MZTH, können in einem weiteren Prozess geprüft werden.

Parkierung

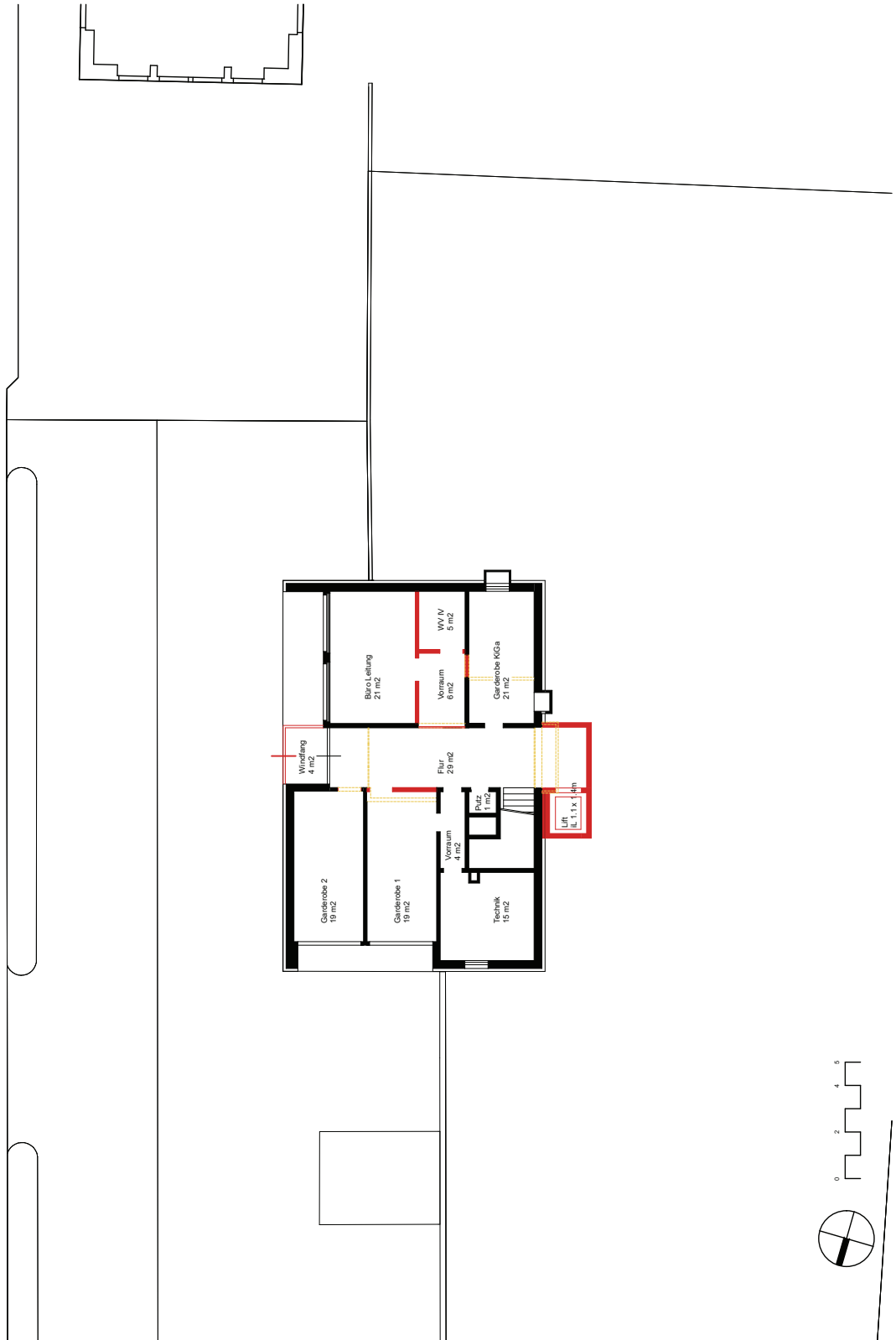
Grundsätzlich sind die Parkplätze im Kontext mit den Arealen heutiges Gemeindehaus-Werkhof und ehemalige Sekundarschule zu sehen.

Lage Neubau

Es ist zu überlegen, ob ein Neubau auf dem Areal der ehemaligen Sekundarschule favorisiert werden sollte, um auf dem Areal des heutigen Gemeindehauses über Reserveflächen für eine spätere Erweiterung der Gemeindeverwaltung und/oder des Werkhofs verfügen zu können.

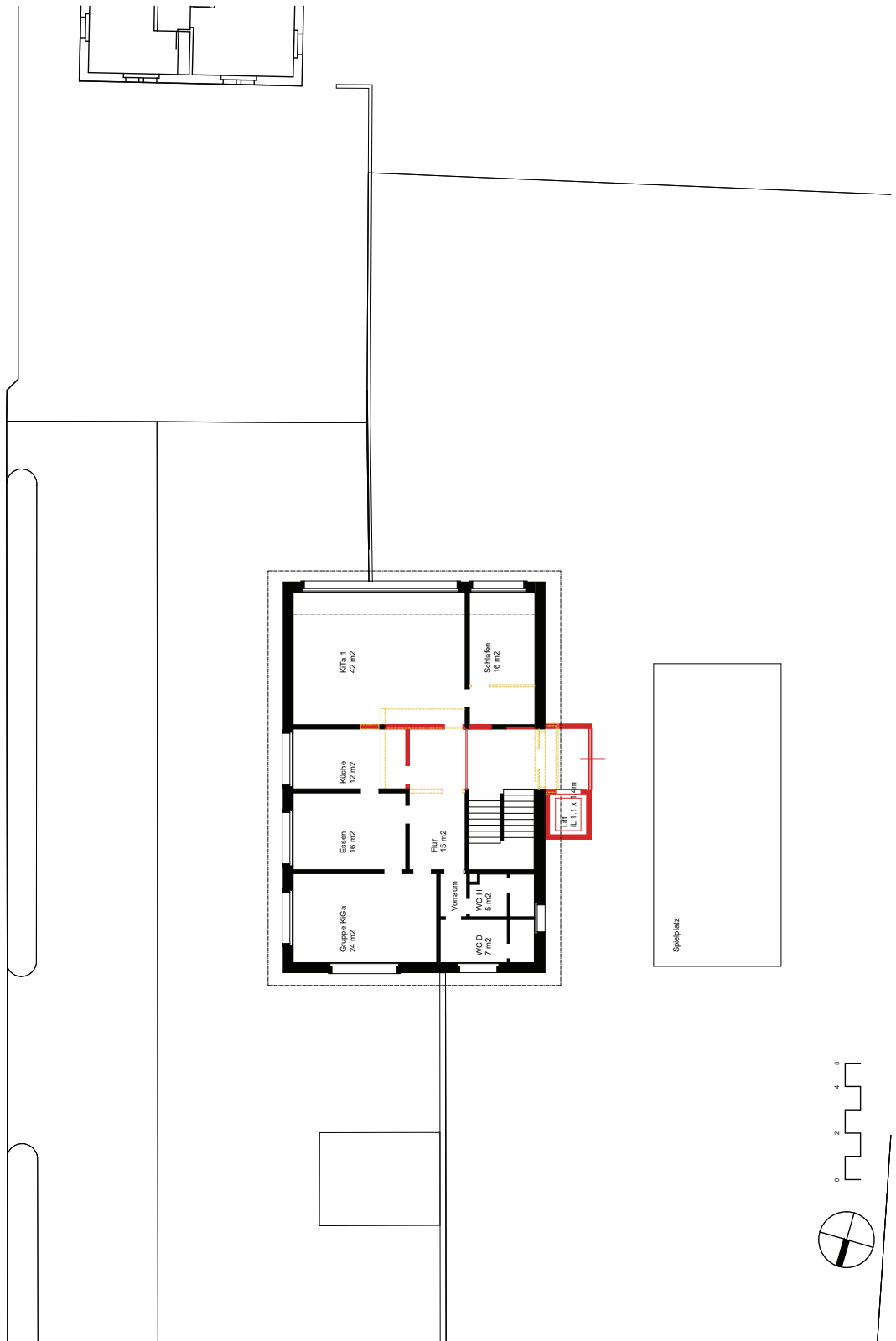
10. Anhang Pläne

10.1 Umbau heutiges Gemeindehaus



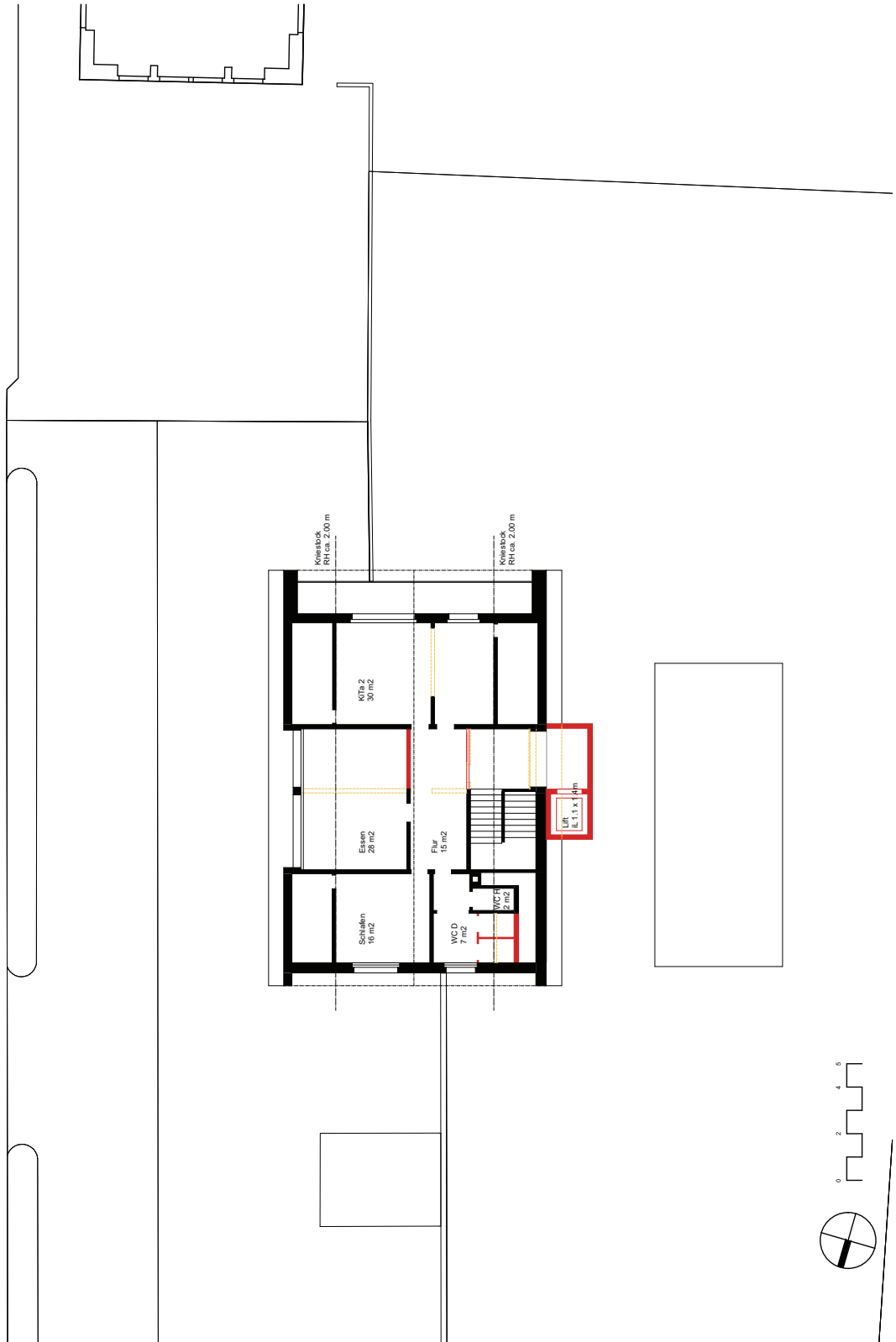
Erdgeschoss

10.1 Umbau heutiges Gemeindehaus



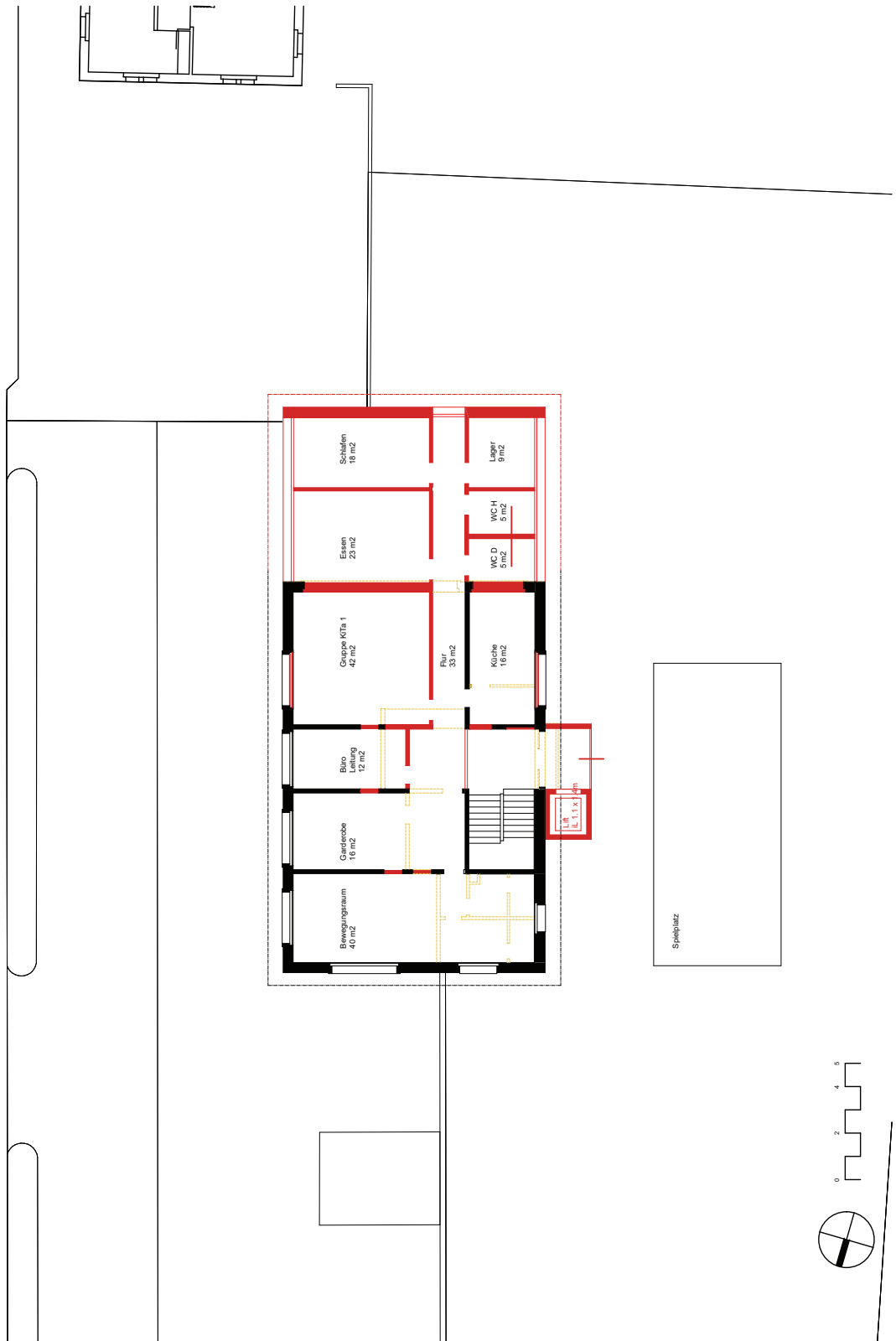
Obergeschoss

10.1 Umbau heutiges Gemeindehaus



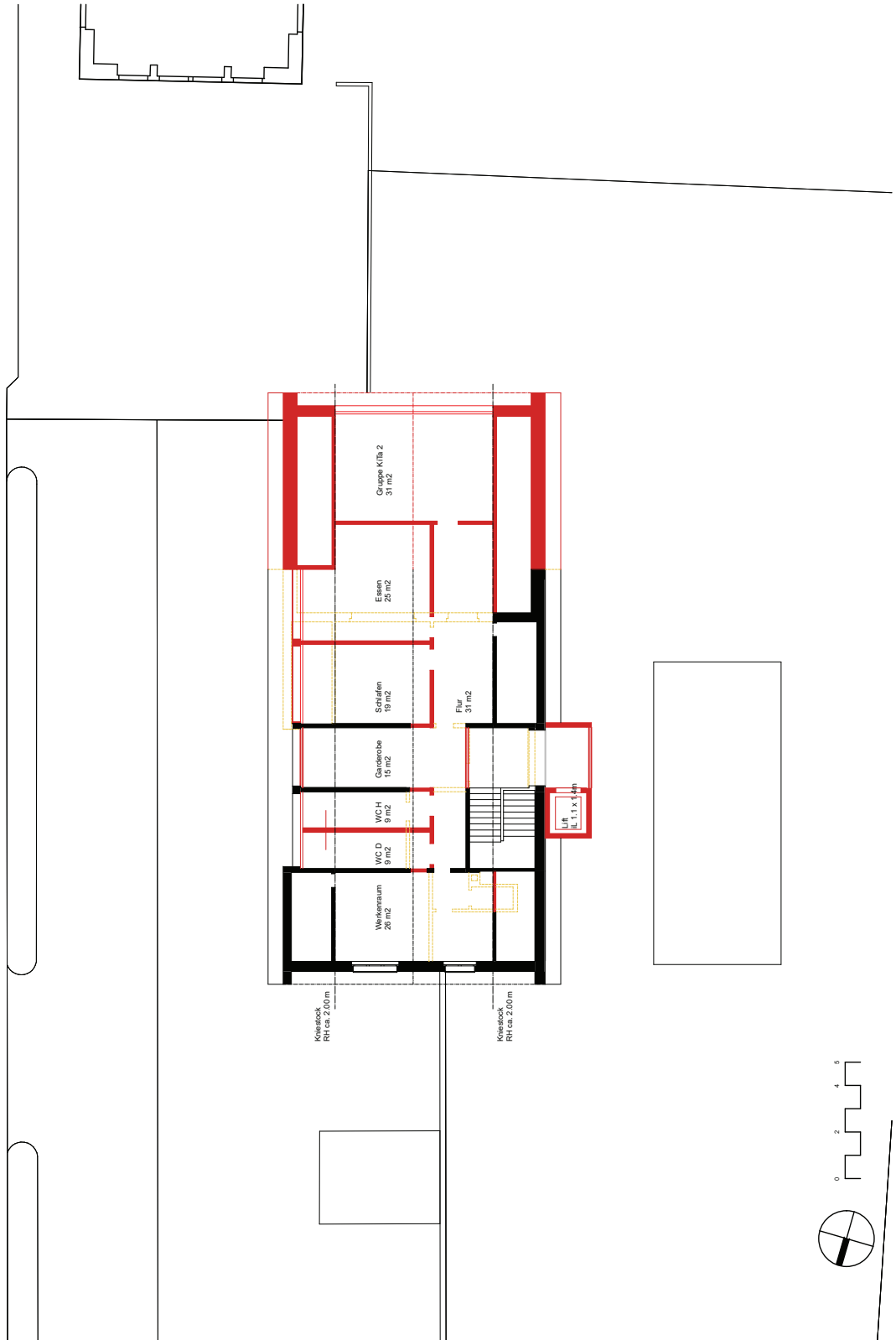
Dachgeschoss

10.2 Umbau und Erweiterung heutiges Gemeindehaus



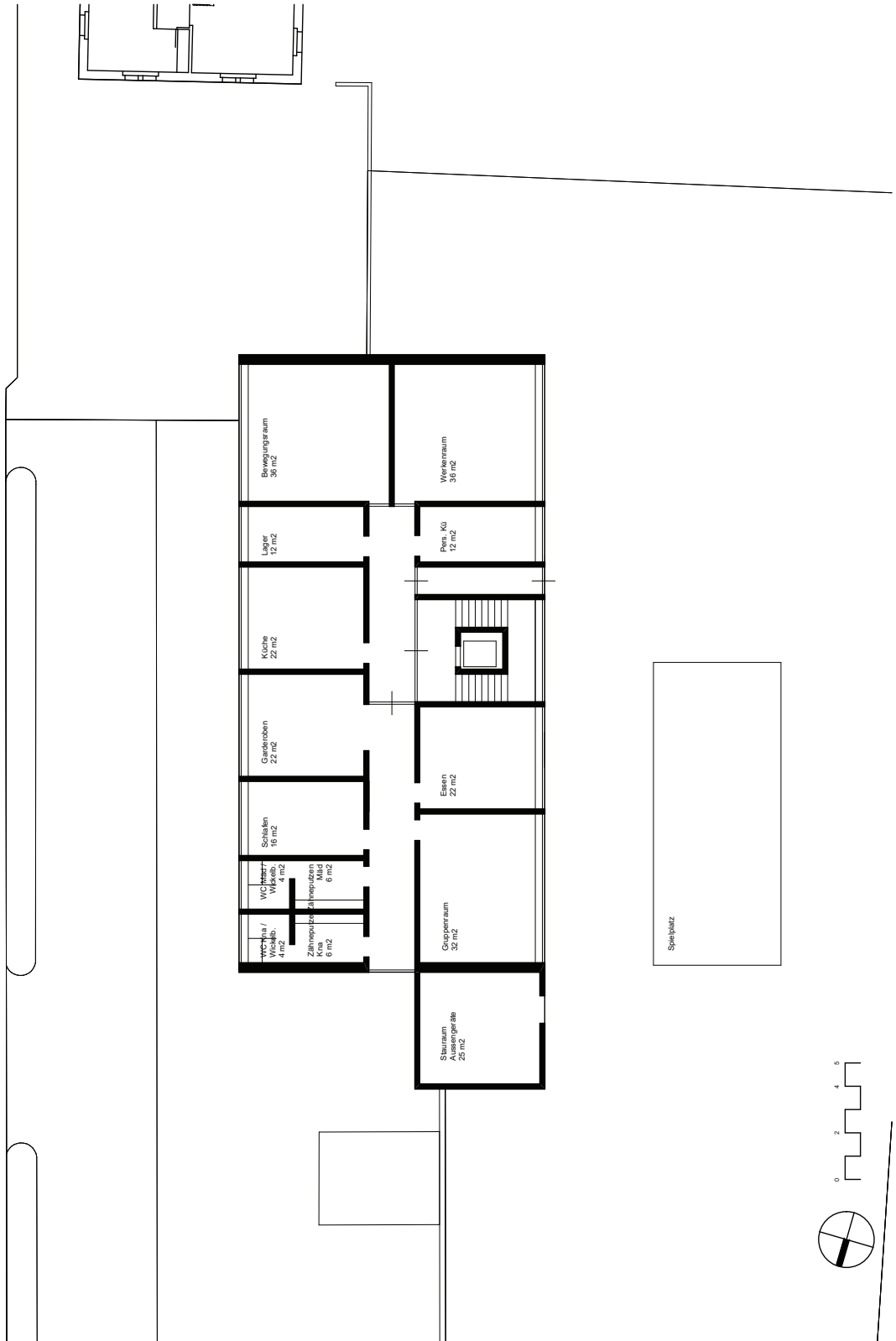
Obergeschoss

10.2 Umbau und Erweiterung heutiges Gemeindehaus



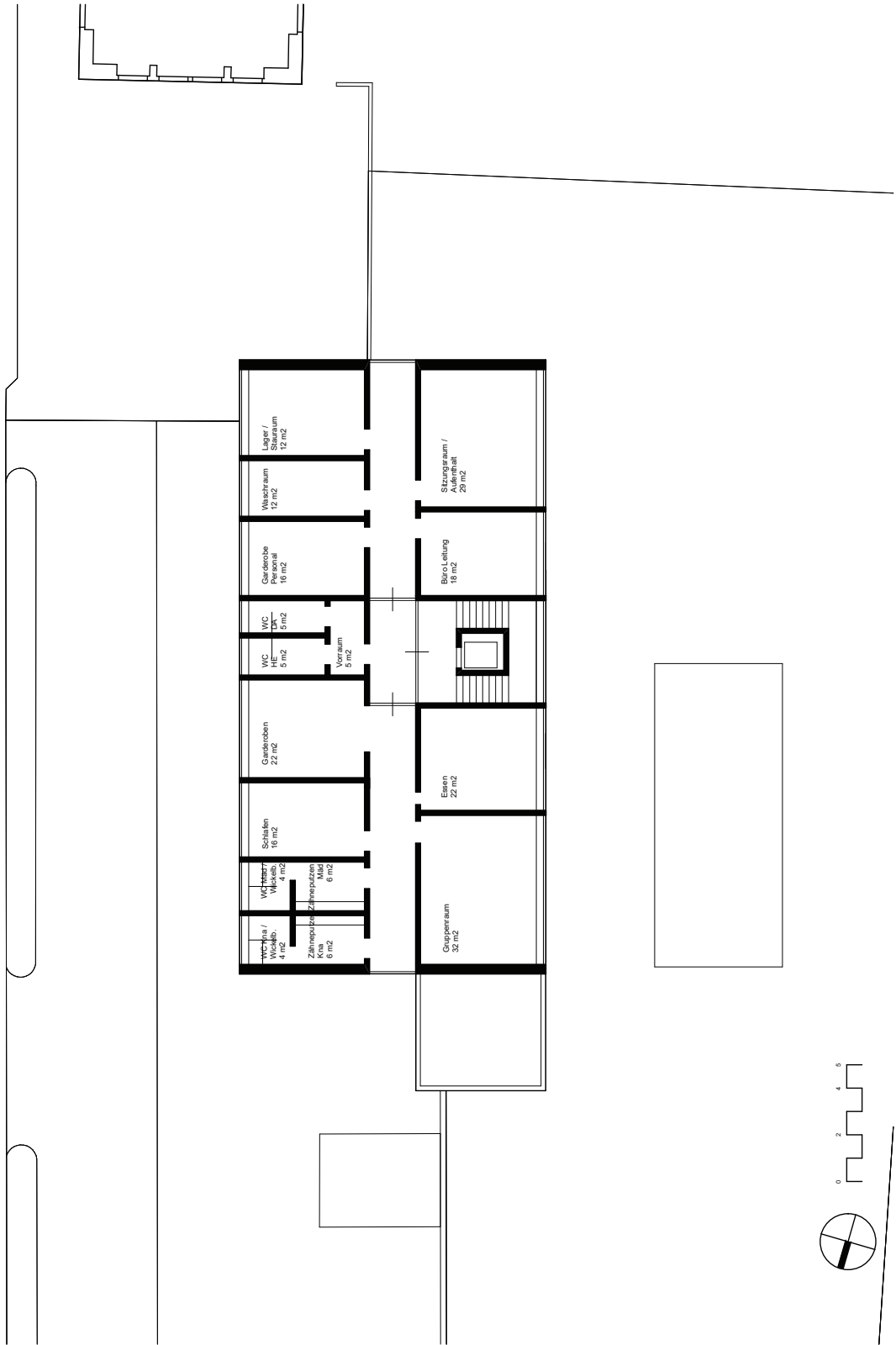
Dachgeschoss

10.3 Neubau auf dem Areal des heutigen Gemeindehaus



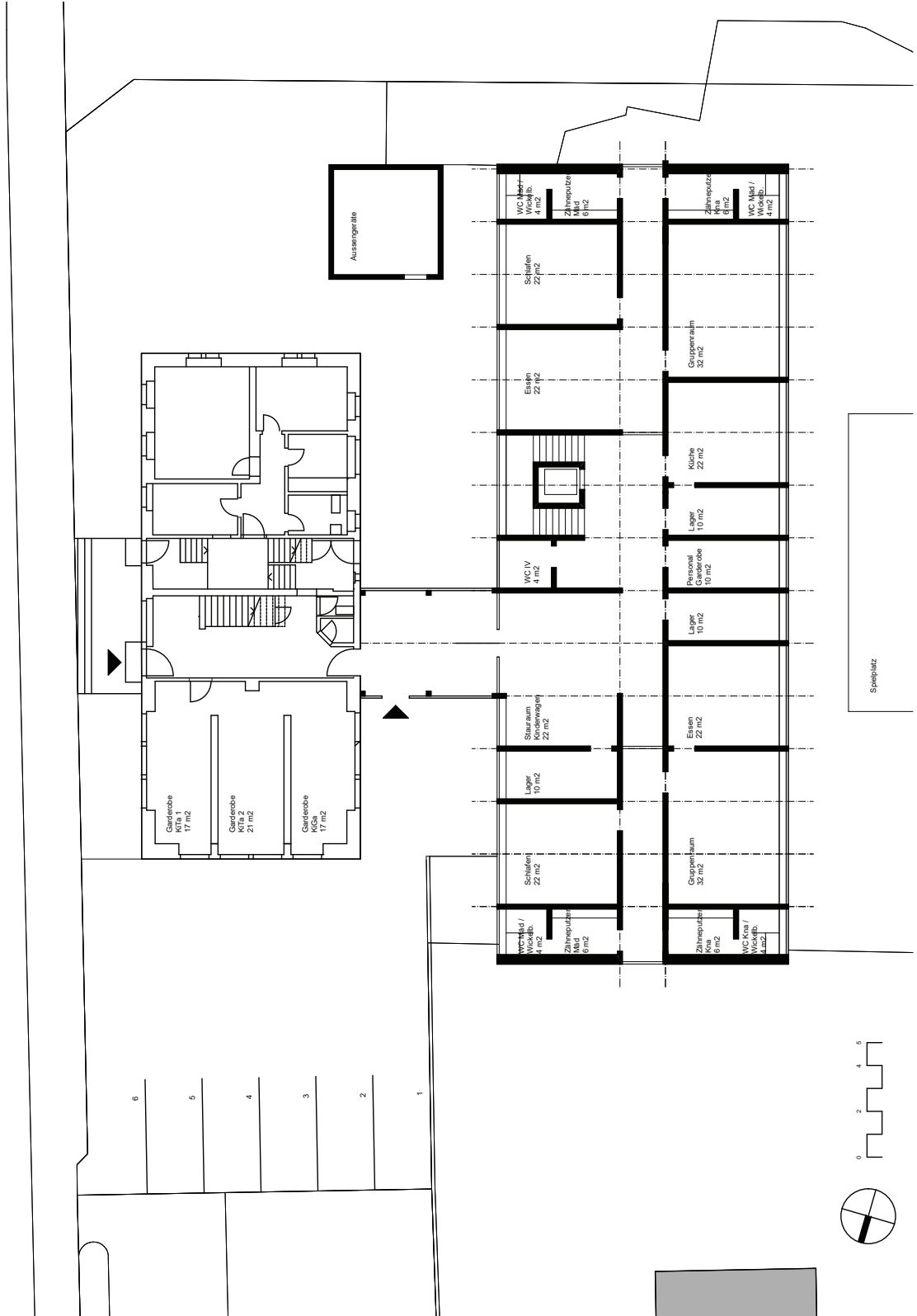
Obergeschoss

10.3 Neubau auf dem Areal des heutigen Gemeindehaus



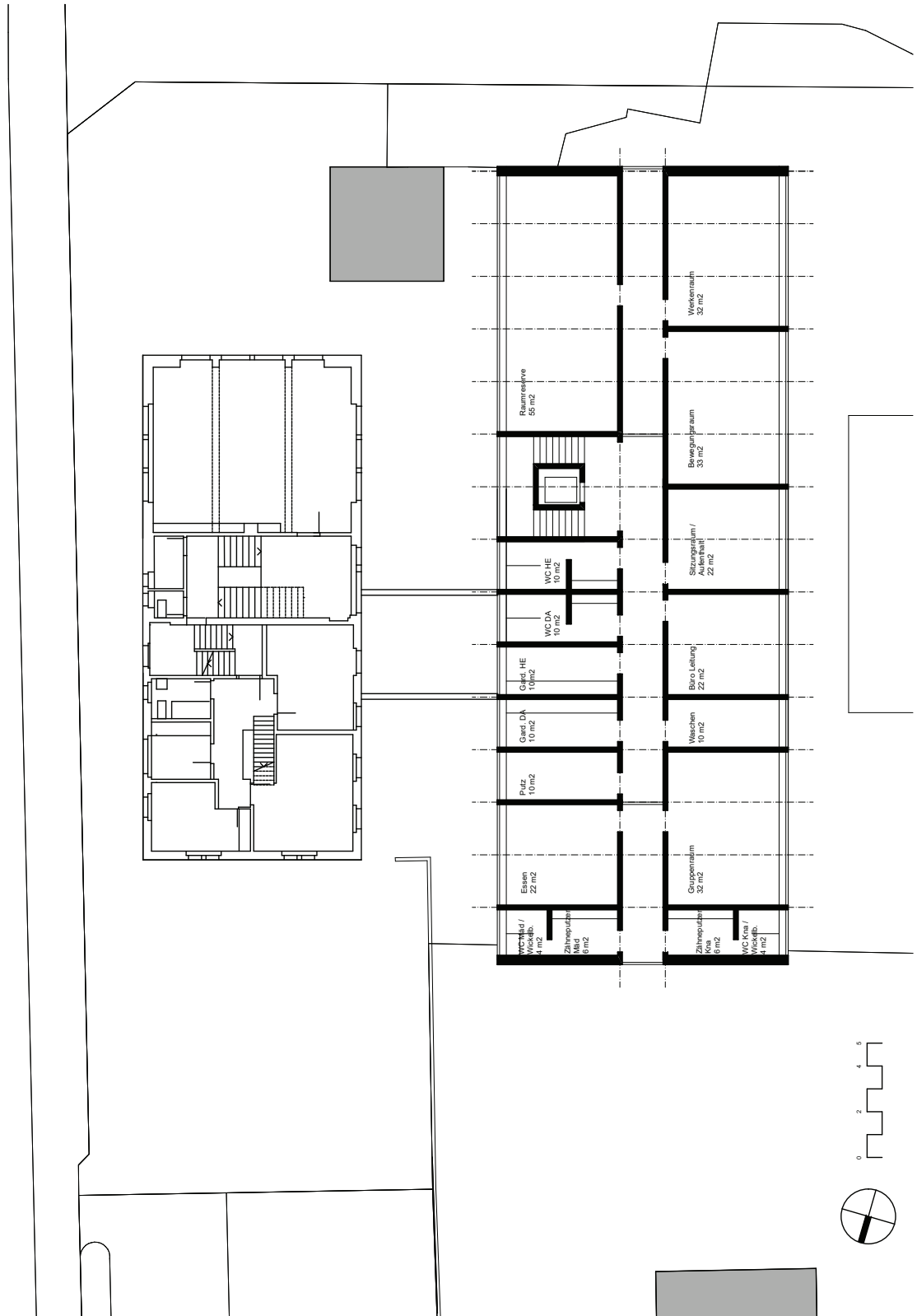
Dachgeschoss

10.4 Umbau und Erweiterung der ehemaligen Sekundarschule



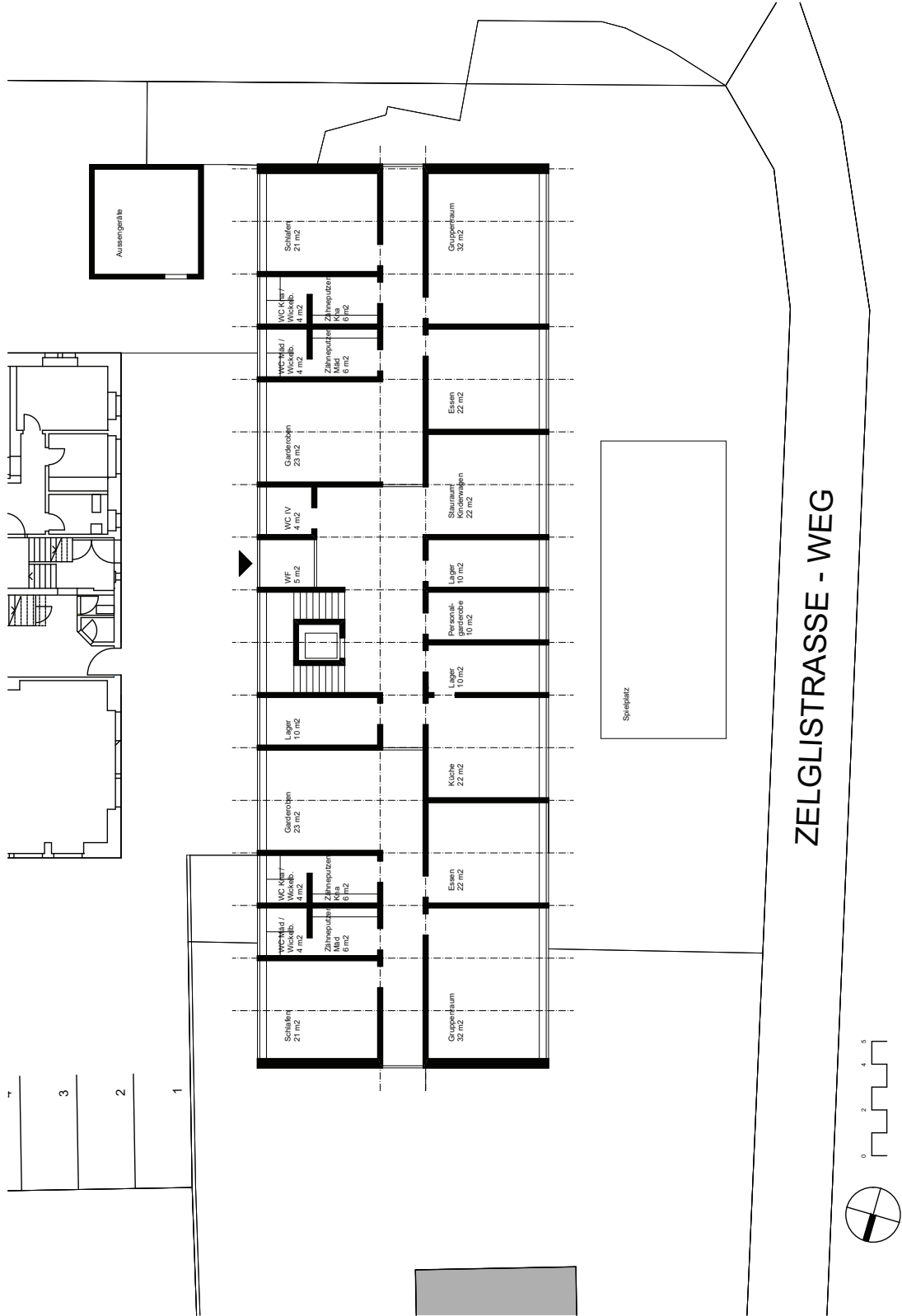
Erdgeschoss

10.4 Umbau und Erweiterung der ehemaligen Sekundarschule



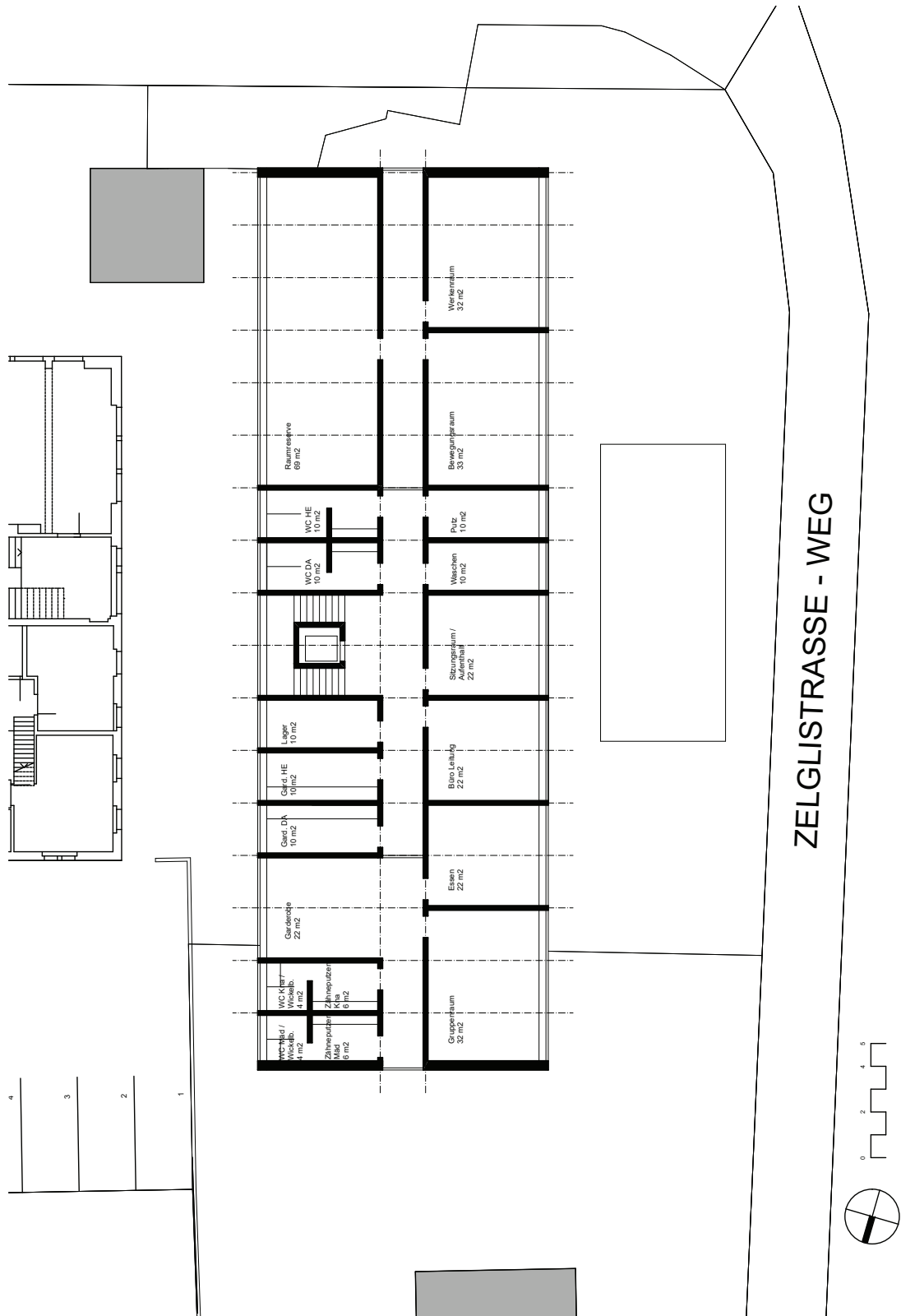
Obergeschoss

10.5 Neubau auf dem Areal der ehemaligen Sekundarschule



Erdgeschoss

10.5 Neubau auf dem Areal der ehemaligen Sekundarschule



Obergeschoss