

PRIMARSCHULE
FLURLINGEN
GRÜNDENSTRASSE 26
8247 FLURLINGEN

Neuhausen, 05. April 2023
Version 1.0

Machbarkeitsstudie

Ermittlung Erweiterungs- und Nutzungspotenzial

 REBSAMEN NOLÈ
PARTNER
ARCHITEKTEN AG



1. Inhalt

2. Zusammenfassung	3
3. Ausgangslage und Analyse	4
3.1 Mikrolage / Situation	4
3.2 Bebauungsanalyse	4
3.3 Zustands- und Nutzungsanalyse	4
4. Demografische Daten	5
5. Auftrag und Bedürfnis	6
6. Abklärungen	7
6.1 Planungsrechtliche Abklärungen	7
6.2 Bauliche Abklärungen	7
7. Empfehlungen	8
7.1 Empfehlungen Schulhaus Kanton Zürich	8
7.2 Begriffsdefinitionen	8
8. Aktionsbereiche	9
8.1 Aktionsbereich «Altbau»	9
8.2 Aktionsbereich «Neubau»	9
8.3 Aktionsbereich «Turnhalle»	9
8.4 Aktionsbereich Areal Option «Provisorium»	9
9. Szenarien	10
9.1 «Altbau» Szenario DG 180	10
9.2 «Neubau» Anbau Nord 600	11
9.3 «Turnhalle» Aufstockung 130	12
9.4 «Turnhalle» Neubau mit Mehrzweckhalle	13
9.5 «Provisorium»	14



2. Zusammenfassung

Im Auftrag der Primarschulpflege und im Rahmen der Auftragsformulierung, erarbeitet die Firma Rebsamen Nolè Partner Architekten AG eine Studie mit schematischer Ausarbeitung favorisierter Szenarien und Varianten. Als Bearbeitungsgrundlage dienen vorab planungsrechtliche, bauliche sowie nutzungstechnische Abklärungen.

Anschliessend werden die Aktionsbereiche festgelegt und einander gegenübergestellt. Aufgrund verschiedener Kriterien werden angedachte Szenarien verworfen und andere Szenarien vertiefter angeschaut. Die realisierbaren Szenarien werden im Kapitel 8 erläutert, visualisiert, beurteilt und es werden deren Kosten ermittelt.

Realisierbare Szenarien:

«Altbau»

Szenario Ausbau Dachgeschoss mit 180m² Nettogeschossfläche
Finanzbedarf Total CHF 400'000.- (CHF 2222.-/m²)

«Neubau»

Szenario Anbau Nord (einstöckig) mit ca. 200m² Nettogeschossfläche
Finanzbedarf Total CHF 970'000.- (CHF 4850.-/m²)

Szenario Anbau Nord (dreistöckig) mit ca. 600m² Nettogeschossfläche
Finanzbedarf Total CHF 2'250'000.- (CHF 3750.-/m²)

«Turnhalle»

Szenario Aufstockung mit ca. 130m² Nettogeschossfläche
Finanzbedarf Total CHF 650'000.- (CHF 5000.-/m²)

Szenario Neubau Turnhalle ca. 1080m² davon 300m² Nettogeschossfläche

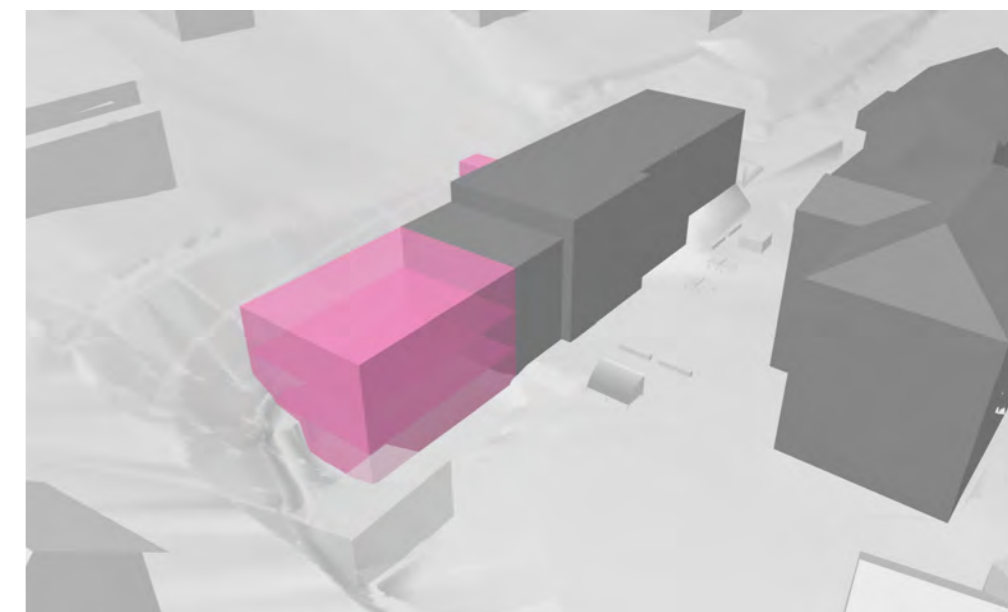
Finanzbedarf Total CHF 3'500'000.- (CHF 3240.-/m²)

«Provisorium»

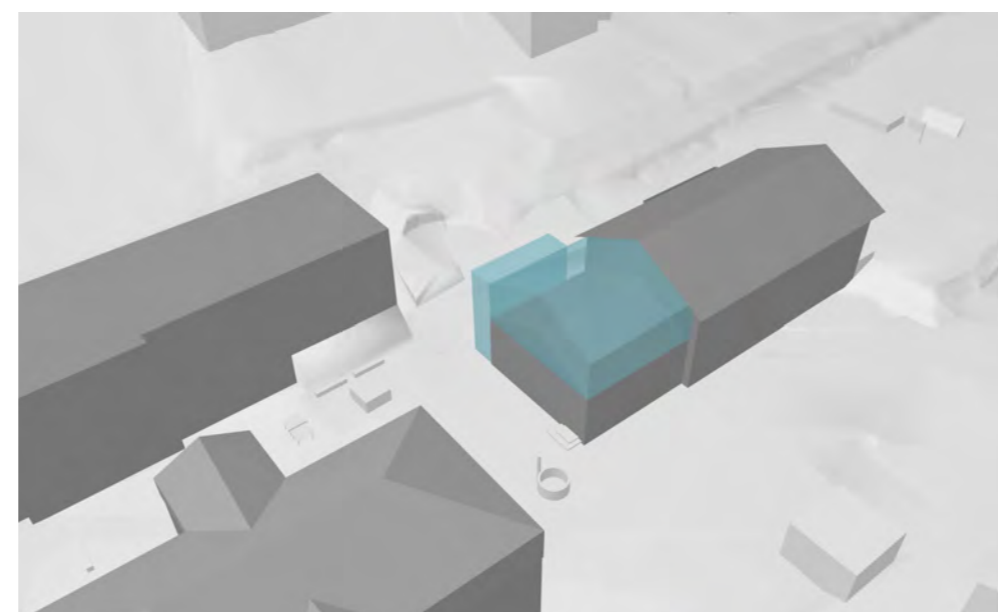
Szenario Container mit ca. 80m² Nettogeschossfläche
Finanzbedarf Total CHF 200'000.- (CHF 2500.-/m²) + jährliche Miete von CHF 40'000.-



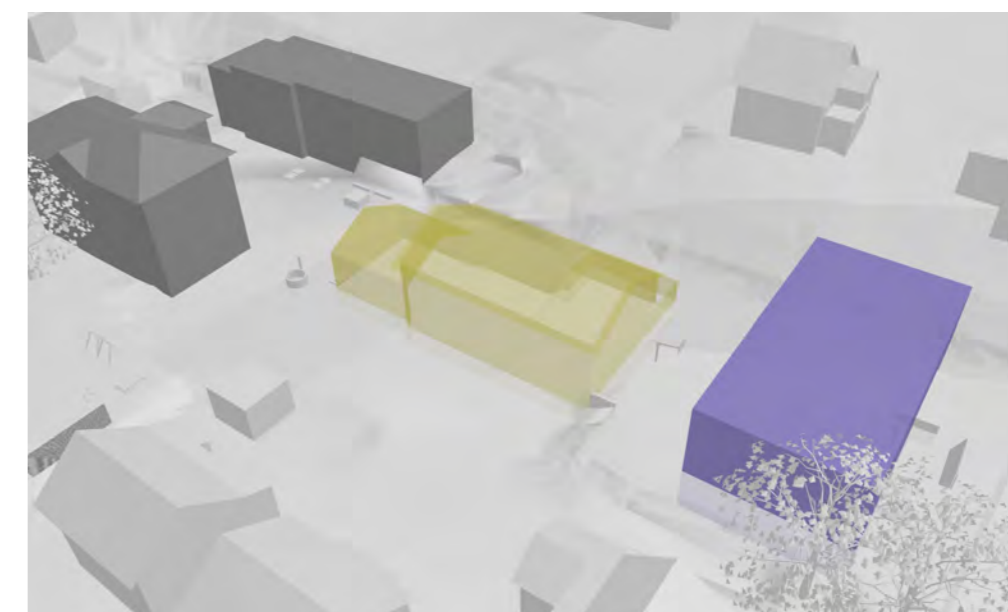
Szenario Ausbau Dachgeschoss



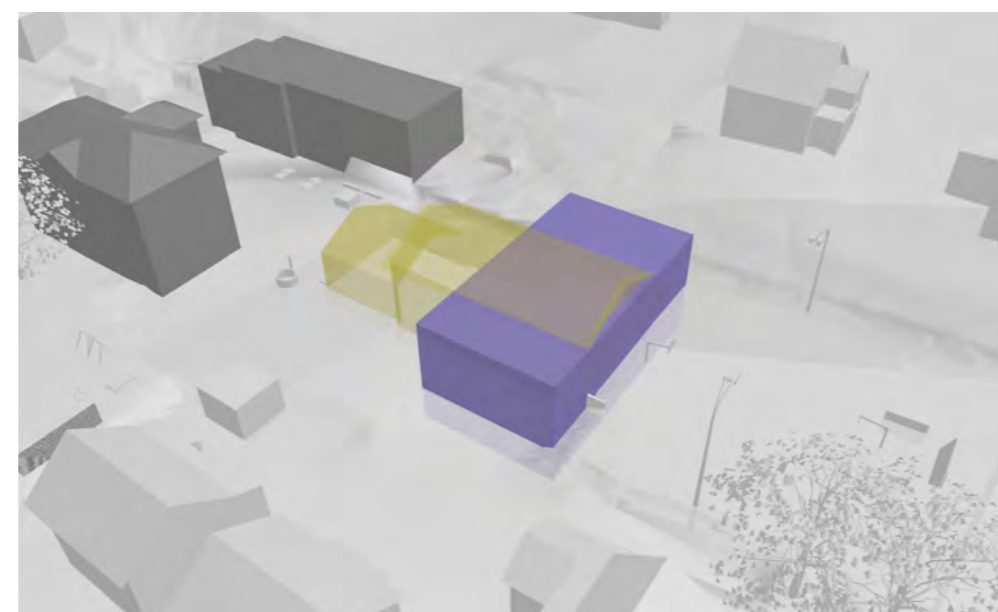
Szenario Anbau Nord und Lift



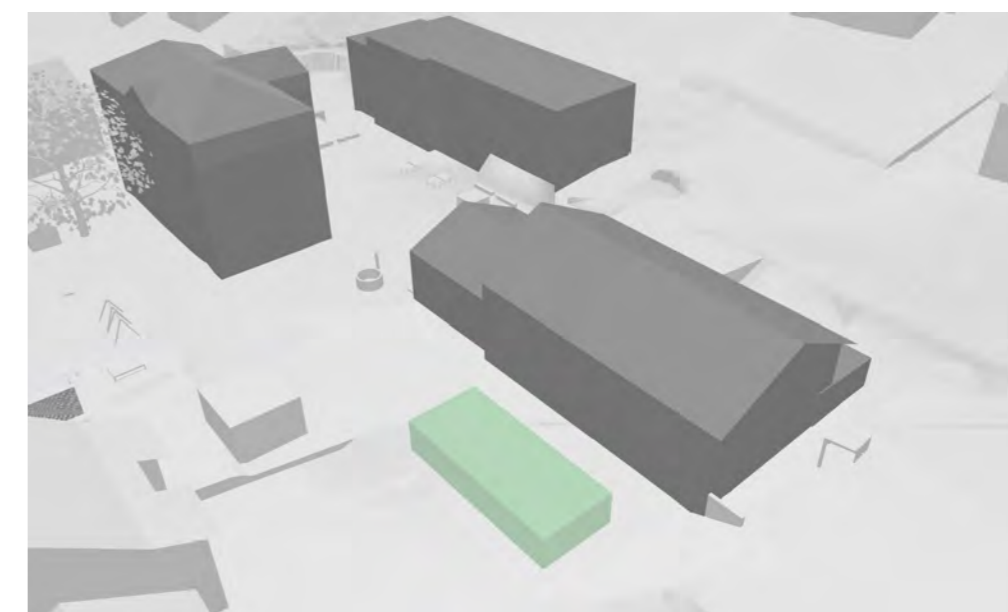
Szenario Aufstockung Turnhallenvorbau



Szenario Neubau Turnhalle und Rochade mit Hartplatz



Szenario Neubau Turnhalle



Szenario Provisorium mit Container

3. Ausgangslage und Analyse

3.1 Mikrolage / Situation

Am Fusse der «Flurlinger Halde» zwischen Kohlfirst und Rhein, in zentraler Lage situiert, befindet sich die Zone für öffentliche Bauten mit dem Areal der Primarschule Flurlingen.

Das Areal grenzt im Süden, Westen und Norden an die beiden Kernzonen A und B (KA/KB) der Gemeinde. Im Osten trifft das Areal auf die Wohnzone W/1.6. Die Körnung in der Kernzone A ist dicht und geschlossen. Sonst sind die Zonen mehrheitlich von einer losen und heterogenen Struktur mit Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und Mischnutzungen (mit Gewerbe und Dienstleistern) geprägt.

Das Areal befindet sich zur Gründenstrasse um eine Bebauungsreihe zurückversetzt und hält sich mehrheitlich versteckt. Auf dem gestreckten Grundstück befinden sich drei Gebäude und Sportanlagen mit einer Spielwiese. Der prägende Solitärbau «Altbau» mit der Hauptfassade zur Gründenstrasse sticht dabei heraus.

3.2 Bebauungsanalyse

Die Bebauungssituation zeigt eine langsam gewachsene Nutzungstypologie mit ober- und unterirdischen Gebäuden, welche sich deutlich dem Solitär-Altbau in Höhe und Erscheinungsbild unterordnen. Aufgrund der Nutzungsstruktur wird die ursprünglich zweiseitig fallende Topografie mit einem auffälligen Geländesprung zurecht modelliert. Die Bebauung erscheint eher zufällig gewachsen, da diese als solches keinen Abschluss findet und die Negativräume keine klare Zuordnung haben. Dies soll aber keine negative Wertung sein, denn gewachsene Strukturen lassen auch günstigere Erweiterungen zu und die Eingriffsschwelle liegt tiefer.

3.3 Zustands- und Nutzungsanalyse

Es wurden vorgängig keine speziellen Objektauswertungen und Nutzungsanalysen getätigt, welche wertvolle Informationen für die Studie liefern könnten.

Das Planungsteam stellt grundsätzlich fest:

«Altbau» (Baujahr 1895):

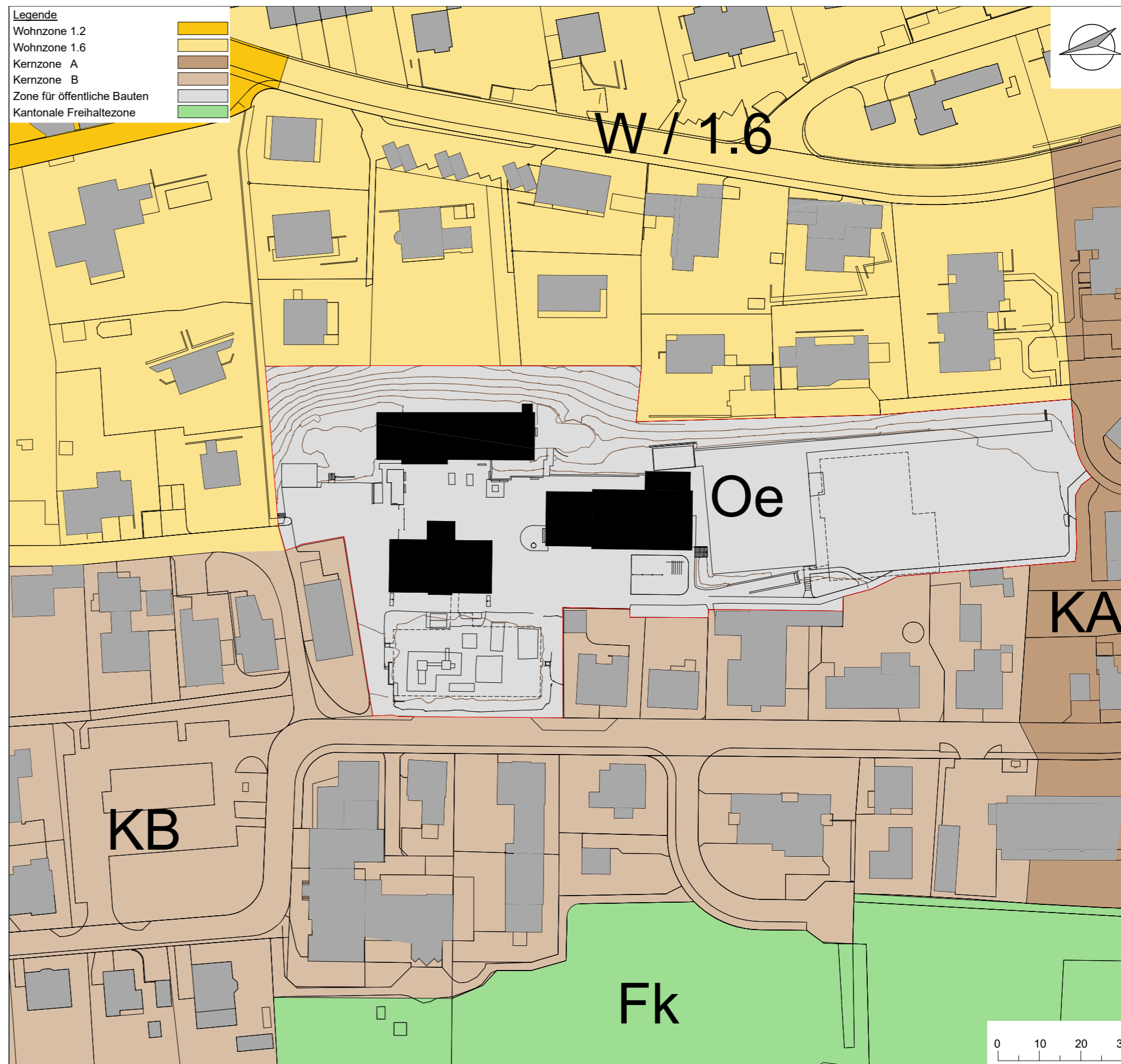
Massivbau mit Walmdach, Dachgeschoss nicht ausgebaut, 2023 letzte Fassadenrenovation (Anteil Gebäudehülle), Potenzial für energetische Ertüchtigung, sonst intakt. Durch die veraltete Schulhaustypologie mit den Stützen ist die Nutzung eingeschränkt. Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

«Turnhalle» (Baujahr 1940):

Mischbau mit Stahlverbund, Untergeschoss mit Garderoben und Disponibellräumen, Statik und Gebäudehülle ertüchtigt, sonst intakt. Durch die veraltete Turnhallentypologie ist die Nutzung eingeschränkt. Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

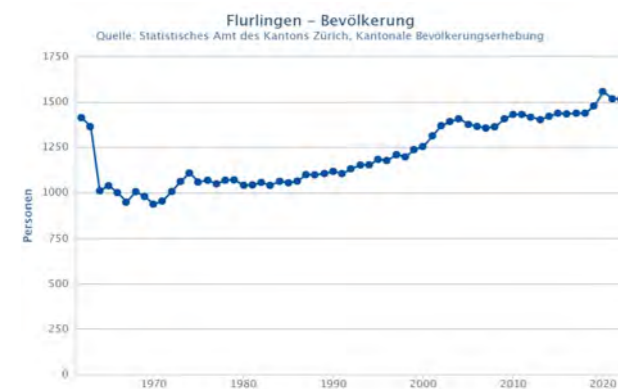
«Neubau» (Baujahr 1980):

Massivbau, kein ganzheitliches Untergeschoss, mehrheitlich noch original und intakt. Nutzung i.o., nicht barrierefrei.

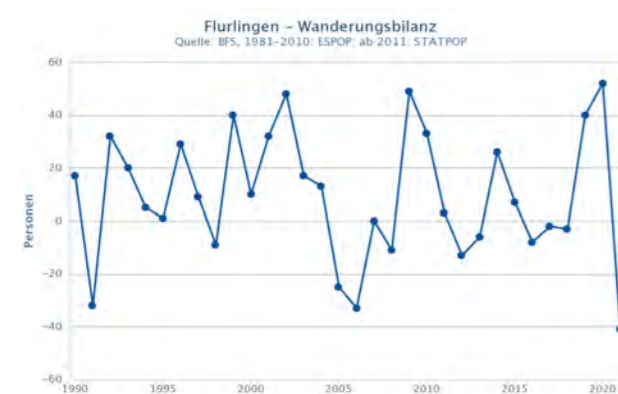
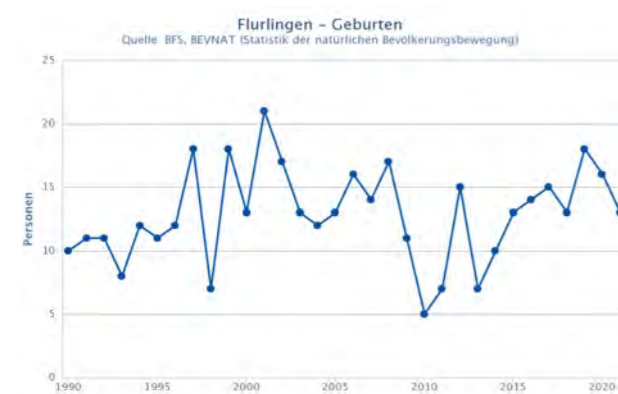


4. Demografische Daten

Das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Flurlingen zwischen 2010 und 2022 liegt deutlich unter dem schweizweiten Durchschnitt. Während die Gemeinde ein Wachstum von 3,4 Prozent aufwies, wuchs die Schweiz in der gleichen Zeit 9,4 Prozent. Seit 2020 hat die Bevölkerungszahl in Flurlingen sogar leicht abgenommen.



Ein Blick auf die aktuellen Daten zeigt, dass die Geburtenrate in Flurlingen seit 2019 zurückgeht und die Wanderbilanz negativ ist.



Das moderate Wachstum in der Gemeinde lässt vermuten, dass die jetzigen Räumlichkeiten der Primarschule auch in den nächsten Jahren für den Schulbetrieb ausreichen werden. Zukünftig werden jedoch weitere Räumlichkeiten für die geplante Tagesstruktur und die Aktualisierung des empfohlenen Raumprogramms gebraucht. Deshalb wird der Bedarf an Spezialräumen auf dem Schulareal steigen.



5. Auftrag und Bedürfnis

Die Primarschulgemeinde Flurlingen möchte in den nächsten Jahren die Tagesstrukturen für die Kinder in der Gemeinde ausbauen. Dabei sollten Tagesstrukturen mit Mittagstisch und Betreuung geschaffen werden. Wenn möglich auf dem bestehenden Areal der Primarschule. Bestenfalls alles unter einem Dach.

Dafür stehen die bestehenden Gebäude und das Areal zur Verfügung, die bei Bedarf erweitert oder umgenutzt werden können.

Auf dem Areal sind folgende Massnahmen gemäss den Besprechungen mit der Schulpflege zu prüfen:

«Altbau» (Altes Schulhaus):

- Ausbau Dachstock
- Ausbau Keller/UG, separater, äusserer Zugang möglich
- Auslagerung Bibliothek

«Neubau» (Neues Schulhaus):

- Seitliche Erweiterung in Richtung Biotop, eventuell auch in Richtung Turnhalle
- Aufstockung um ein Geschoss
- Umnutzung Schutzraum möglich?

«Turnhalle»:

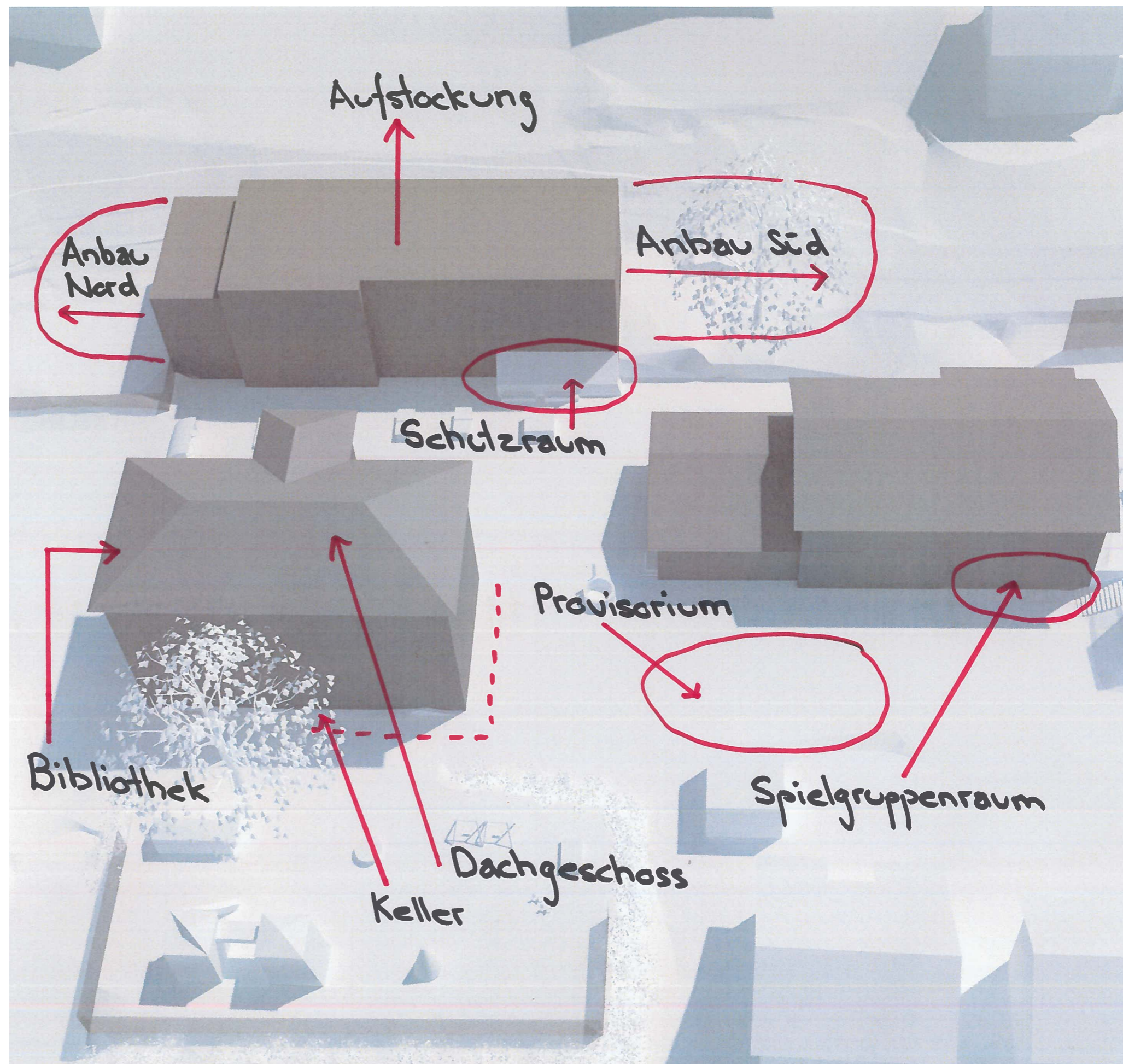
- Spielgruppenraum/Tagesstrukturen/Mittagstisch ist heute eine Übergangslösung

«Provisorium»:

- Möglicher Standort für Containerlösung aufzeigen

Auftraggeber:

Primarschulpflege Flurlingen
Gründenstrasse 26
8247 Flurlingen



6. Abklärungen

6.1 Planungsrechtliche Abklärungen

Vorschriften Bauordnung Flurlingen

Zone für öffentliche Bauten

- Gebäudehöhe (max.): 10.5m
- Firsthöhe (max.): 7.5m
- Grundabstand (max.): 3.5m

Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.

Kernzone KA, KB

Grenzabstände, soweit keine Mantellinien festgelegt sind:

- Gegenüber der am meisten von der Strasse abgewendeten Rückwärtigen Gebäudeseite (min.): 8.00m
- Gegenüber allen anderen Gebäudeseiten (min.): 3.50m

Wohnzone W/1.2, W/1.6, W/2.0

- Kleiner Grundabstand (min.): 4.00m
- Grosser Grenzabstand (min.): 8.00m

Denkmalschutz

Das alte Schulhaus ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Flurlingen aufgeführt. (Inv. Nr. 91)

Schutzzweck/Empfehlung: Erhaltung des Baukörpers, der historischen Konstruktionselemente und der Fassadengestaltung. Bei einer all-fälligen Renovation wäre die Rekonstruktion der ursprünglichen Fassadengestaltung wünschenswert.

6.2 Bauliche Abklärungen

Statik

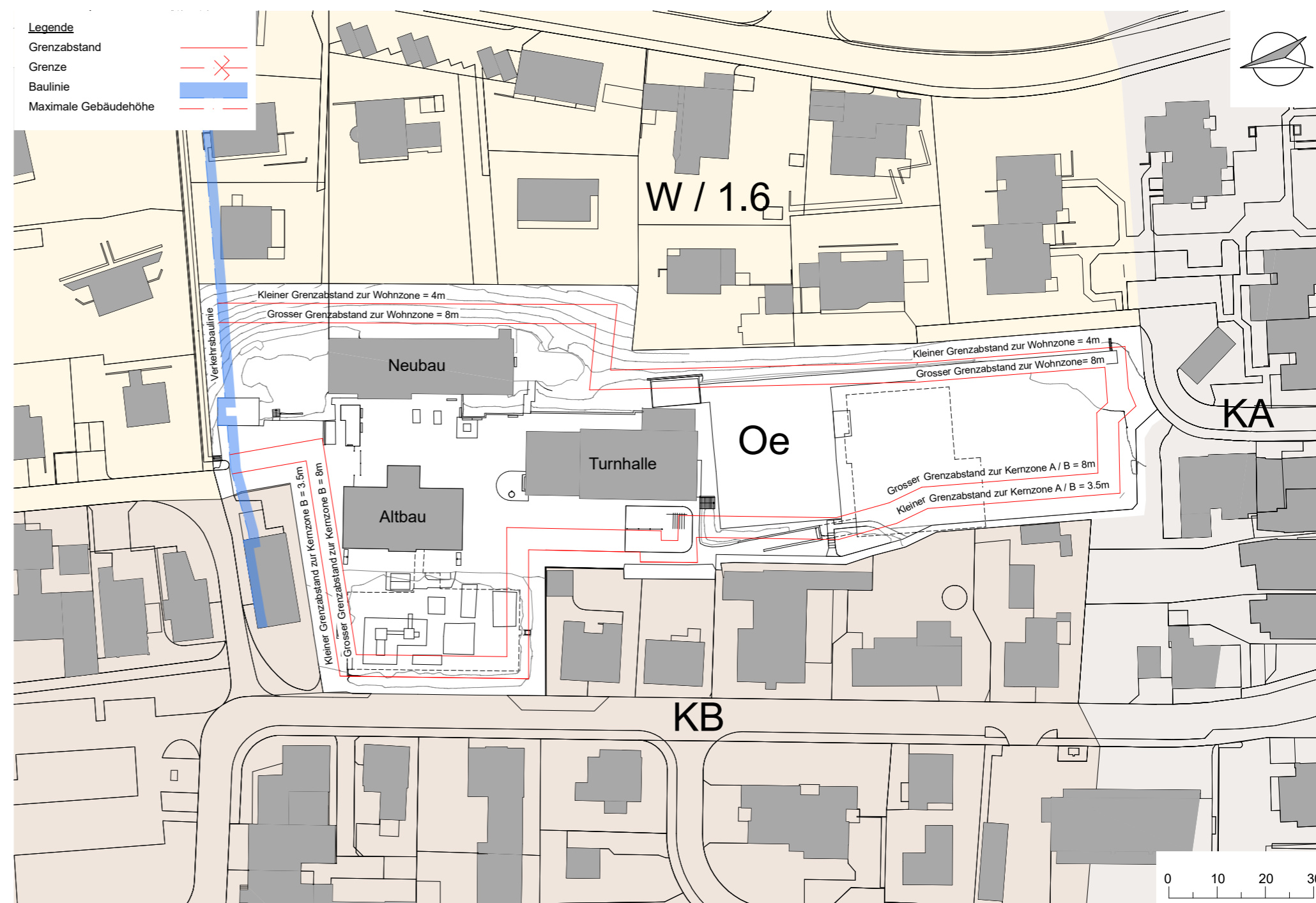
Gemäss den Abklärungen des Ingenieurbüro Böni können sowohl der «Neubau» als auch der Vorbau der Turnhalle mit einem zusätzlichen Geschoss versehen werden. Beim «Neubau» müssten möglicherweise die Fassadenstützen im EG verstärkt werden.

Brandschutz

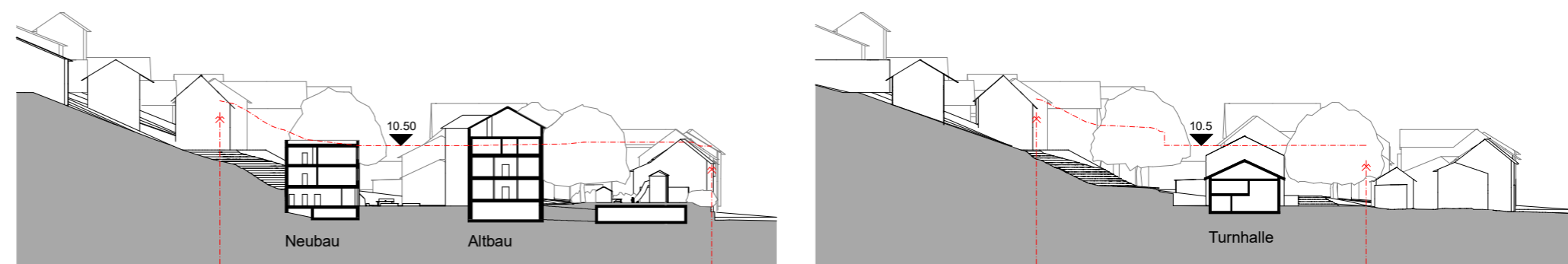
Für die bestehenden Gebäude sind Brandschutzpläne vorhanden. Ein Neu- oder Anbau muss nach den geltenden brandschutztechnischen Vorschriften erstellt werden.

Barrierefrei

Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen (BehiG Art. 3 lit. a) sowie Bauten müssen allgemein zugänglich und für Körper-, Seh- und Hörbehinderte nutzbar sein. Betroffen sind davon auch Schulen. Darunter fallen auch Tagesstrukturen, die bei Neubauten barrierefrei geplant werden müssen. Bei Modifikation und Erweiterung von bestehenden Bauten liegt es im Ermessensspielraum der jeweiligen Behörden.



Pläne Bauperimeter Mst. 1:1000



7. Empfehlungen

7.1 Empfehlungen Schulhaus Kanton Zürich

- 2.5m² und 6.0m³ pro Person
- Die lichte Raumhöhe muss 3.00m betragen
- Mindestens 72.0m² für ein Klassenzimmer
- Fensterfläche = 20 Prozent der Bodenfläche
- Maximale Raumtiefe 7.5m inklusive Schränke
grössere Raumtiefe = extra Lichtquellen
- 1 WC für 2 Klassen

Flächenmasse für Anlagen der Volksschule

Kindergarten- (KG), Primar- (PS) und Sekundarschule (Sek)

	m ²	KG	PS	Sek
Natur und Technik	108			1 bis 12 Klassen
IT-Raum für Verantwortliche und Geräte	36		1 bis 12 Klassen	
Schulküche inkl. Vorrats- und Putzraum	108			1 bis 9 Klassen
Mehrzweckraum/Singsaal	108	für 12 Klassen, für 24 Klassen = 144m ²		
Aufenthaltsräume für Tagesstrukturen*	72	für 12 Klassen, für 6 Klassen = 36m ² (bewilligungspflichtige Kinderhorte verfügen in der Regel über mindestens zwei Aufenthaltsräume und 4m ² pro Platz)		
Verpflegung für Tagesstrukturen - evtl. kombinierbar mit anderen Räumen				
Bibliothek/Mediathek	72	für 12 Klassen; für 6 Klassen = 36m ² , für 18 Klassen = 108m ²		

*Als Orientierungshilfe im Hinblick auf eine qualitativ gute Ausgestaltung des Betreuungsangebots können für alle Tagesstrukturen die rechtlichen Vorgaben für bewilligungspflichtige Kinderhorte sinngemäss beigezogen werden.

7.2 Begriffsdefinitionen

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Begriffe «Tagesstruktur», «Mittagstisch» und «Kindertagesstätte» kurz erklärt.

Tagesstruktur

Ein wichtiges Element für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bilden Tagesstrukturen für schulpflichtige Kinder. Das sind professionelle Betreuungsangebote, die von den Schülerinnen und Schülern ausserhalb der obligatorischen Unterrichtszeit besucht werden können.

Tagesstruktur im Kanton Zürich

Morgenbetreuung (ab 7.30 Uhr)

Blockzeiten von 8 bis 12 Uhr

Mittagsbetreuung (Mittagstisch)

Nachmittagsbetreuung (bis 18 Uhr)

Mittagstisch

Der Mittagstisch ist Teil einer Tagesstruktur. Dort erhalten schulpflichtige Kinder eine Mahlzeit während der Mittagspause in der Schule oder im Kindergarten.

Kindertagesstätte

Bei der Betreuung im Vorschulbereich (Krippen/Kitas, Tagesfamilien) spricht man von familienergänzender Betreuung. Diese Einrichtungen gehören zu den erweiterten Tagesstrukturen, weil sie nicht den Volksschulen angegliedert sind. Die Kita ist in der Regel für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren ausgelegt

Nicht alle Szenarien, die im Kapitel 8 behandelt werden, bieten Platz für eine komplette Tagesstruktur. Bei manchen Szenarien ist nur ein Mittagstisch und ein begrenztes Betreuungsangebot möglich.



8. Aktionsbereiche

8.1 Aktionsbereich «Altbau»

Szenario EG 94*: Mittagstisch und begrenztes Betreuungsangebot im EG, Bibliothek im Untergeschoss.

Szenario Passerelle 120*: Mögliche Raumrochade, z.B. Gruppenräume und Bibliothek

Szenario DG 180*: Tagesstruktur im Dachgeschoss ohne Raumrochade

Bei allen drei Altbau-Szenarien überwiegen grundsätzlich die Nachteile. Klima-, schall- und erschliessungstechnische Kriterien müssen verbessert werden. Mit diesen Aufwänden ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis, abgesehen von der Dachstockvariante, nicht mehr gegeben.

Abgesehen vom Szenario DG 180, werden die Altbau-Szenarien vom Planungsteam verworfen.

8.2 Aktionsbereich «Neubau»

Szenario Aufstockung 300*: Tagesstruktur und weitere Nutzungen möglich

Szenario Schutzraum 90*: Mittagstisch und begrenztes Betreuungsangebot

Szenario Anbau Nord 600*: Tagesstruktur und verschiedenste Nutzungen möglich

Die ersten beiden Szenarien werden wegen planungsrechtlichen Gründen nicht weiter in Betracht gezogen (Abklärung Höhenperimeter und Kontrollorgan Zivilschutz).

Szenario Anbau Nord 600, zeigt eine komfortable Situation mit einer möglichen Bruttofläche von bis zu 600m². Die Vorteile überwiegen hier unserer Meinung nach deutlich.

Beim Neubau ist ergänzend hinzuweisen, dass mit relativ wenig Aufwand eine mehrheitlich barrierefreie Modifikation mit Lift und IV-WC möglich wäre.

8.3 Aktionsbereich «Turnhalle»

Szenario Werkraum 88*: Mittagstisch und begrenztes Betreuungsangebot

Szenario Aufstockung 130*: Tagesstruktur

Szenario Neubau: Neubau Mehrzweckhalle, Stellungsfrage Aussenraumkonzept

Szenario 88 hat eher einen provisorischen Charakter und bedingt, dass die Spielgruppe und der Werkraum ausgelagert oder mit in den Benutzungszyklus integriert werden. Die Kosten könnten tief gehalten werden, da ein Teil der Infrastruktur vorhanden ist. Das muss seitens Schule abgeklärt werden und ist somit sistiert.

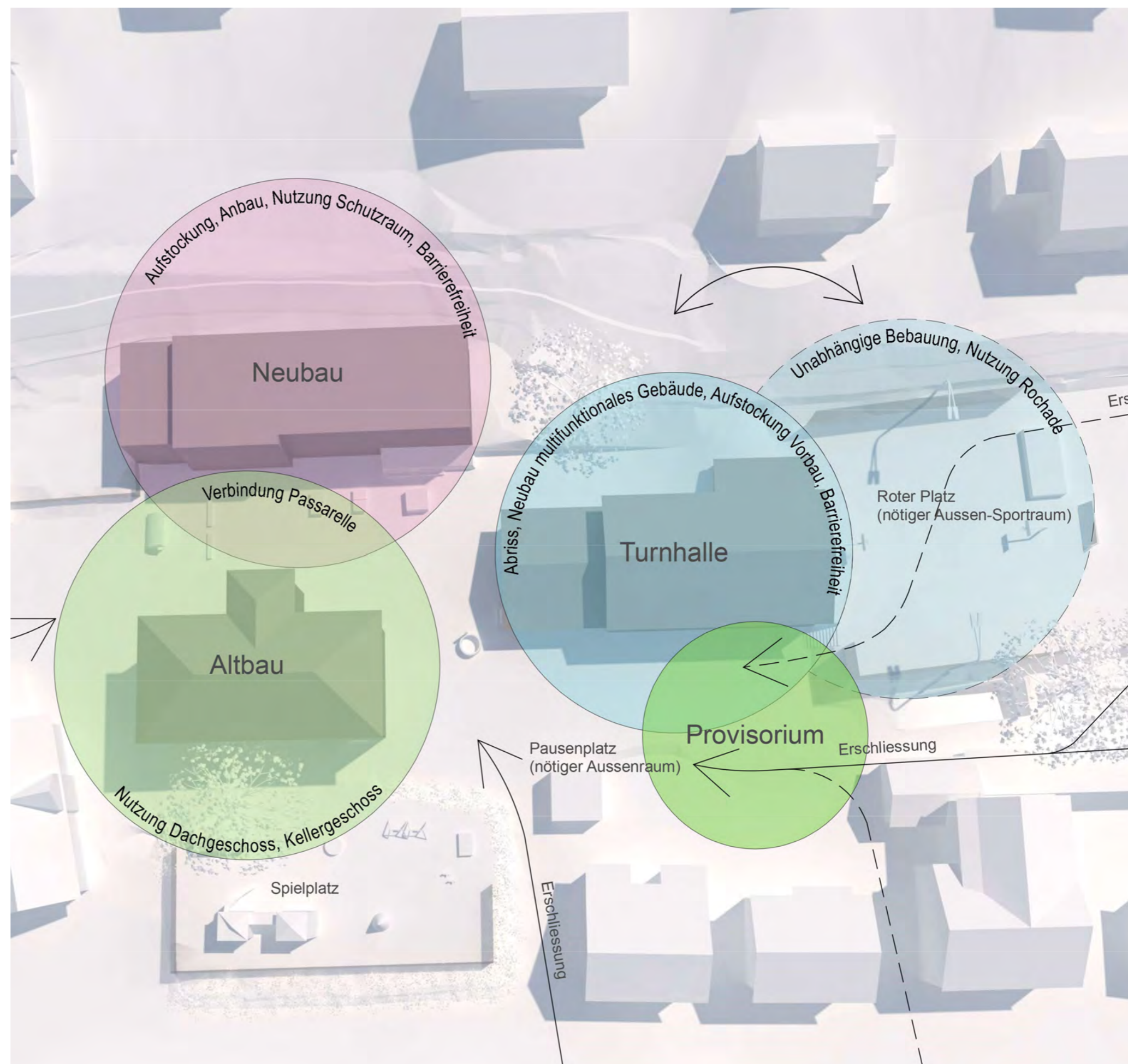
Szenario 130 ist gem. Ingenieur statisch möglich und kann von aussen separat erschlossen werden. Baulich machbar, aber Kosten-Nutzen-Verhältnis fraglich.

Szenario Neubau geht sehr weit, bietet aber die Möglichkeit sich über eine grundsätzliche Erneuerung des Sporttraktes Gedanken zu machen. Mehrzweckhalle mit verschiedenen Nebennutzungen? Abschluss Negativraum bei Geländesprung? Reorganisation und Integration Aussenraum?

8.4 Aktionsbereich Areal Option «Provisorium»

Szenario Container bietet eine Übergangslösung für eine mögliche Tagesstruktur auf der Pausenfläche des Areals. Gefahr Provisorium?

***Nettogeschossfläche gemäss SIA 416 in m²**



9. Szenarien

9.1 «Altbau» Szenario DG 180

Das Szenario DG 180 Tagesstruktur (komplettes Angebot) im Dachgeschoss ohne nötige Raumchade wird nachfolgend behandelt:

Die Nutzung des Dachgeschosses bietet sich an, da die Kniestockhöhen und das Dachstuhlgerüst komfortabel sind. Aufgrund mangelnder Lichthygiene wird eine Dauernutzung nicht in Frage kommen. Für ein Tagesstrukturangebot (Mittagstisch bis Teilbetreuung) ist es aber durchaus denkbar. Sicherlich sind schalltechnische Massnahmen nötig und vorgängig ist die Realisierbarkeit zu prüfen. Ebenso ist die Statik noch zu sondieren. Es ist mit planungsrechtlichen Kompromissen zu rechnen, da das Objekt unter kantonalem Denkmalschutz steht und grundbuchamtlich vermerkt ist. Bezüglich Dachaufbauten und Nutzung muss mit dem Amt das Gespräch gesucht werden.



Vorteile:

- Komfortable Fläche mit ca. 180m² (unterteilbar)
- Zentral gelegen, Teil der Schulstruktur

Nachteile:

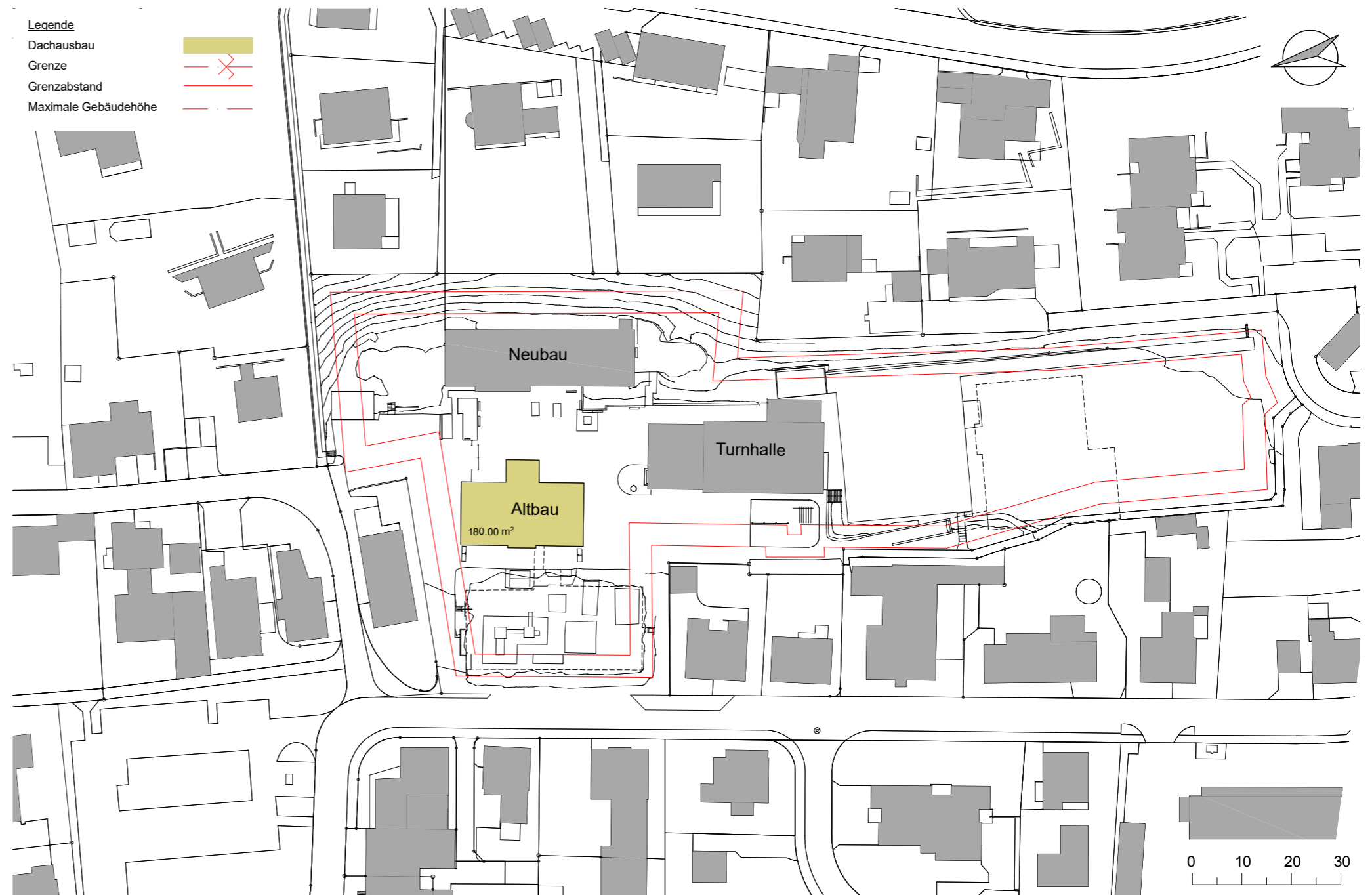
- Erschliessung über drei Geschosse, ohne Lift
- Schall womöglich störend für Schulbetrieb
- Lärmimmissionen während Bauphase
- Planungsrechtliche Restriktionen (Denkmalschutz)

Grobkosten +/-15% / Finanzbedarf gem. Erfahrungswerte:

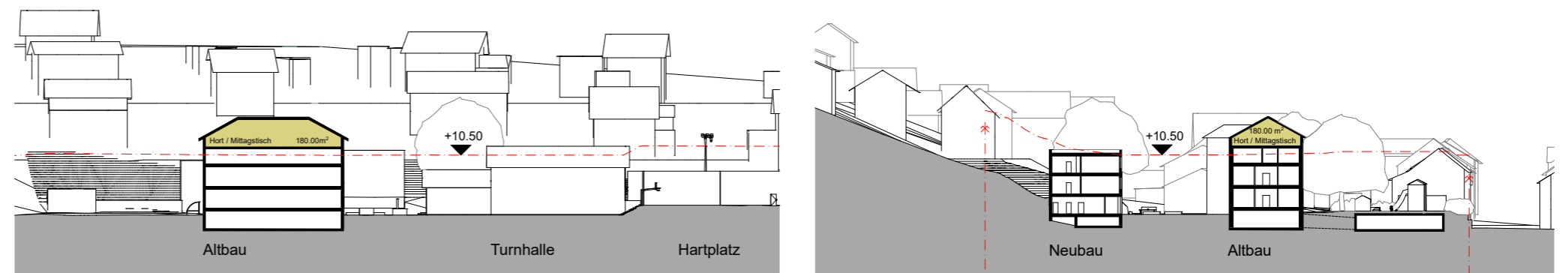
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:	30'000.-
BKP 2 Gebäudekosten:	320'000.-
BKP 3 Einrichtung:	30'000.-
BKP 5 Nebenkosten:	20'000.-

Total ca. 400'000.-

→ CHF 2222.-/m²



Pläne Umbau Dachgeschoss Mst. 1:1000

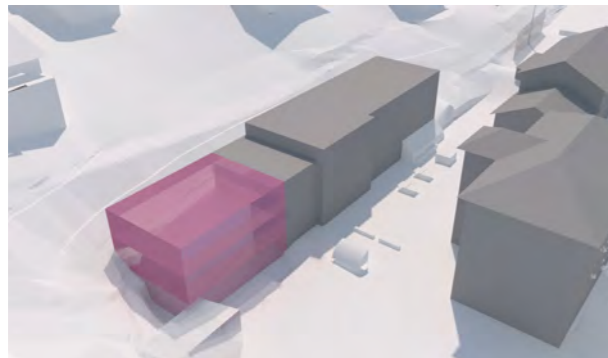


9.2 «Neubau» Anbau Nord 600

Das Szenario Anbau Nord 600 mit Tagesstruktur und verschiedenste Nutzungen möglich wird nachfolgend behandelt:

Dieses Szenario zeigt eine komfortable Situation mit einer möglichen Bruttofläche von bis zu 600m² auf maximal drei Geschossen. Die Vorteile überwiegen hier nach Einschätzung der Planer deutlich. Dabei kann das Volumen des Anbaus zwischen einem und maximal drei Geschossen variieren. Das leicht ins Terrain gesetzte Erdgeschoss kann separat erschlossen werden. Der ganze Anbau kann eine barrierefreie, eigenständige Erschließung aufweisen oder mit dem Splittaufgang vom bestehenden Bau verbunden werden.

Beim bestehenden Neubau ist ergänzend hinzuweisen, dass mit relativ wenig Aufwand eine mehrheitlich barrierefreie Modifikation mit Lift und IV-WC möglich wäre.



Vorteile:

- Nettogeschossfläche von 200 bis 600m² (aufstockbar)
- Zentral gelegen und doch Einheiten für sich
- Bau während Betrieb
- Barrierefreiheit
- Möglichkeit für zusätzliche Gruppen- oder Mehrzweckräume

Nachteile:

- Verlegung Biotop
- Relativ grosse Investition

Grobkosten +/-15% / Finanzbedarf gem. Erfahrungswerte:

Variante 1 Geschoss

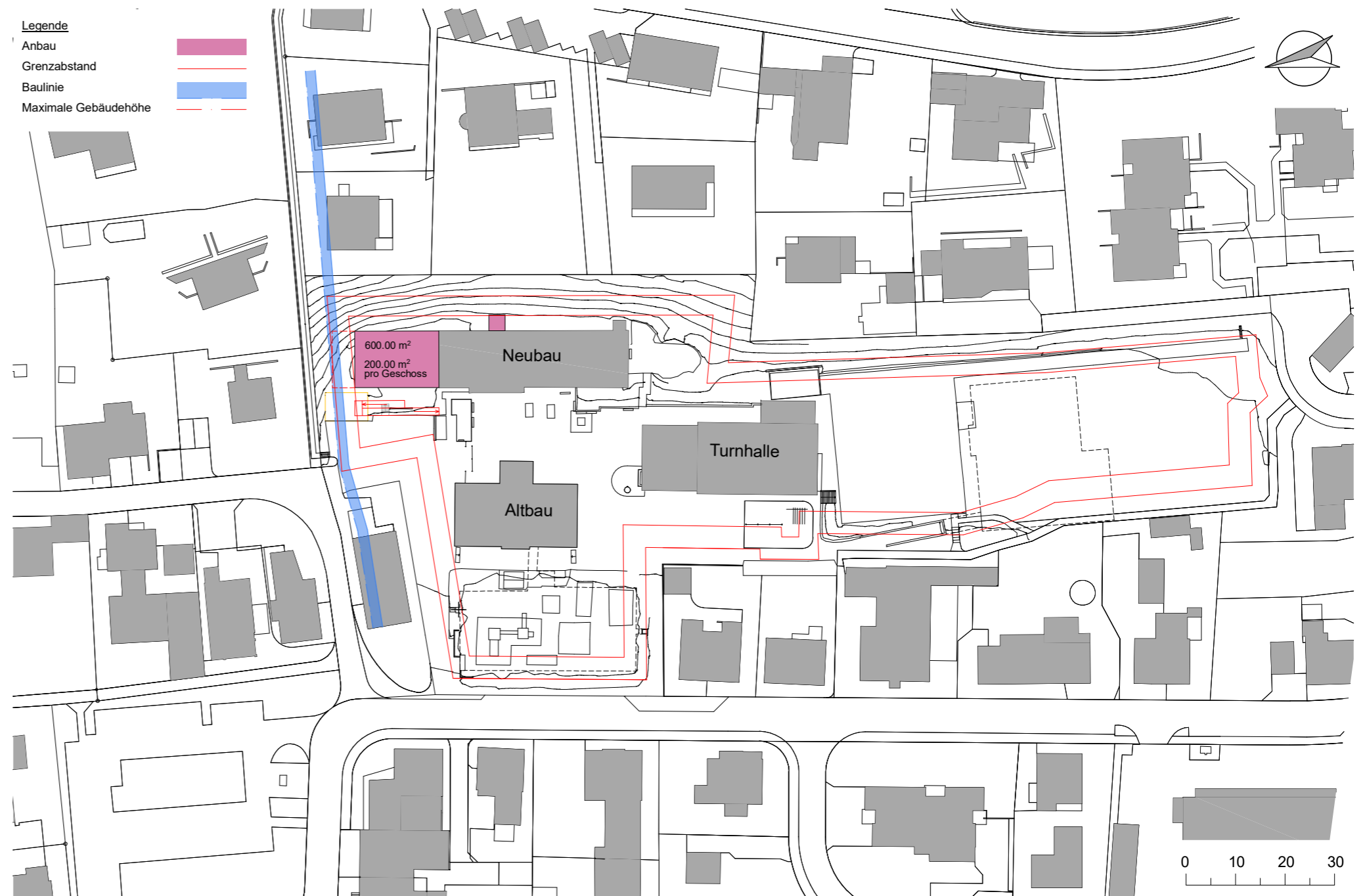
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:	80'000.-
BKP 2 Gebäudekosten:	750'000.-
BKP 3 Einrichtung:	50'000.-
BKP 4 Umgebung:	70'000.-
BKP 5 Nebenkosten:	20'000.-
Total ca.	970'000.-

→ CHF 4850.-/m²

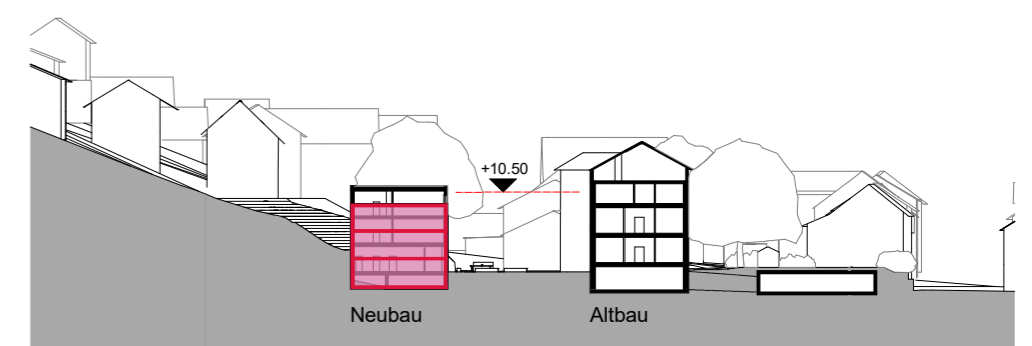
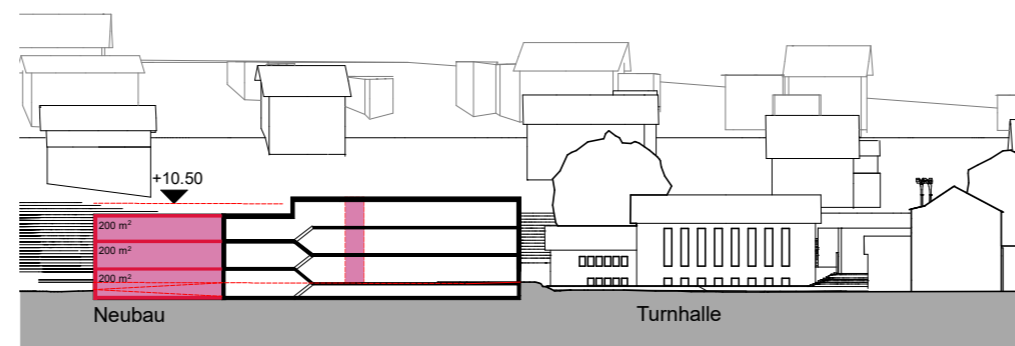
Variante 3 Geschosse

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:	90'000.-
BKP 2 Gebäudekosten:	1'800'000.-
BKP 3 Einrichtung:	210'000.-
BKP 4 Umgebung:	100'000.-
BKP 5 Nebenkosten:	50'000.-
Total ca.	2'250'000.-

→ CHF 3750.-/m²



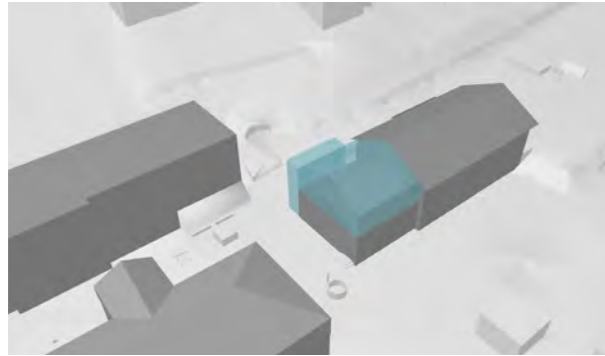
Pläne Anbau Nord Mst. 1:1000



9.3 «Turnhalle» Aufstockung 130

Das Szenario Aufstockung 130 mit Tagesstruktur (komplettes Angebot) wird nachfolgend genauer behandelt.

Szenario 130 ist gemäss Ingenieur statisch möglich und kann von aussen separat erschlossen werden. Dazu ist eine Modellierung des Aussenraumes zwischen Turnhallenrückseite und Kindergarten nötig. Baulich ist es durchaus realisierbar und der Abbruch mit Einbau der Zwischendecke wäre in einem Ferienintervall machbar. Das heisst, dass der eigentliche Betrieb der Schule gewährleistet werden kann.



Vorteile:

- Separate Fläche und Erschliessung für Tagesstruktur
- Zentral gelegen, Teil der Schulstruktur
- Barrierefreiheit
- Bau während Betrieb möglich

Nachteile:

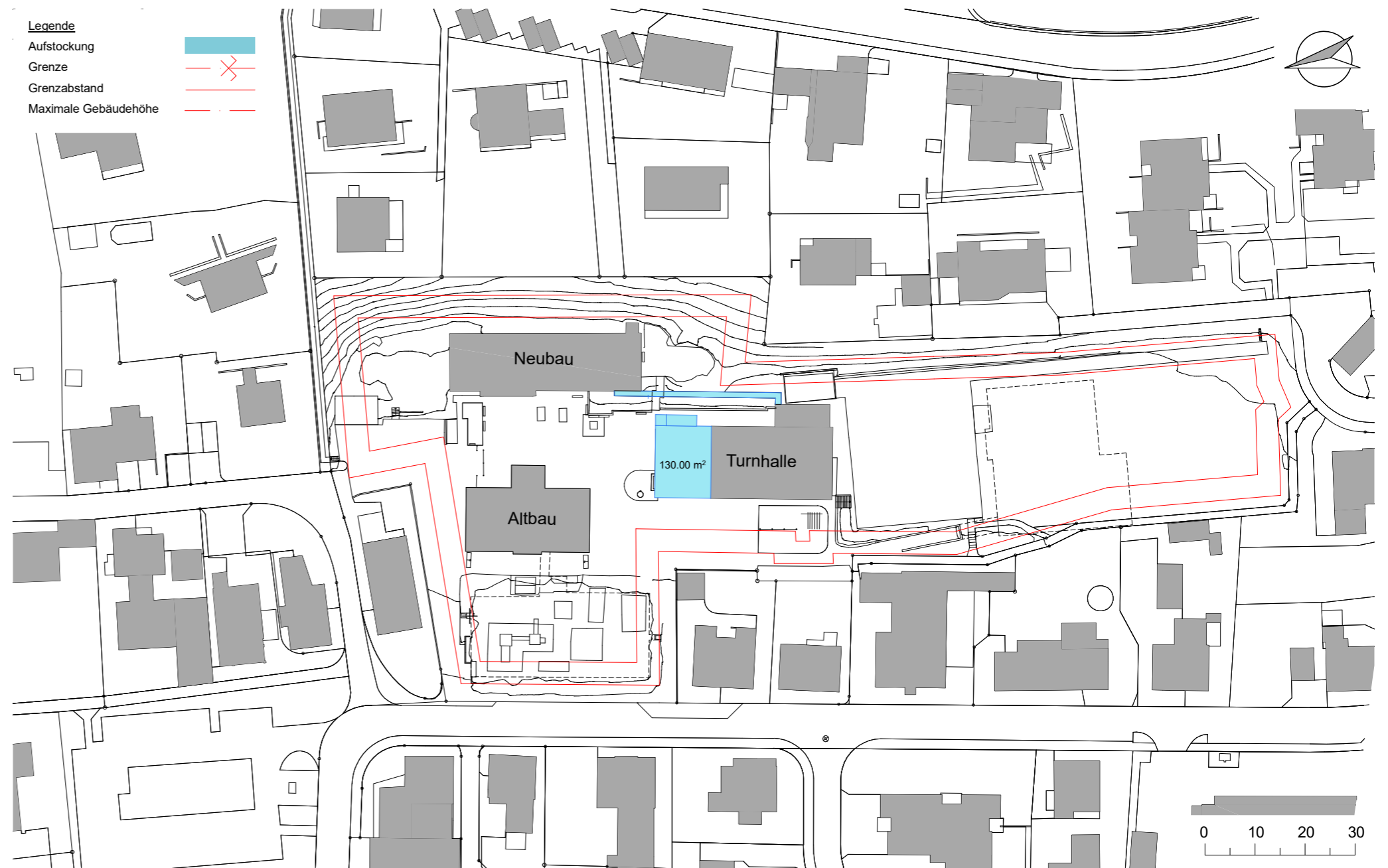
- Kosten-Nutzen-Verhältnis

Grobkosten +/-15% / Finanzbedarf gem. Erfahrungswerte:

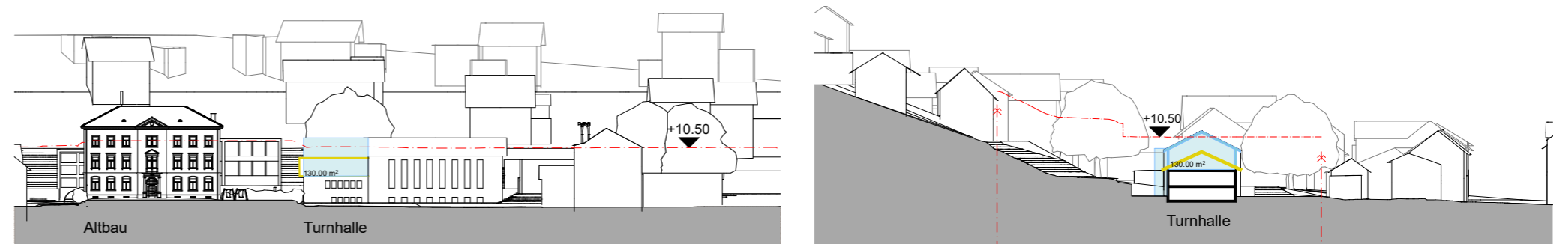
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:	60'000.-
BKP 2 Gebäudekosten:	450'000.-
BKP 3 Einrichtung:	30'000.-
BKP 4 Umgebung:	90'000.-
BKP 5 Nebenkosten:	20'000.-

Total ca. 650'000.-

→ CHF 5000.-/m²



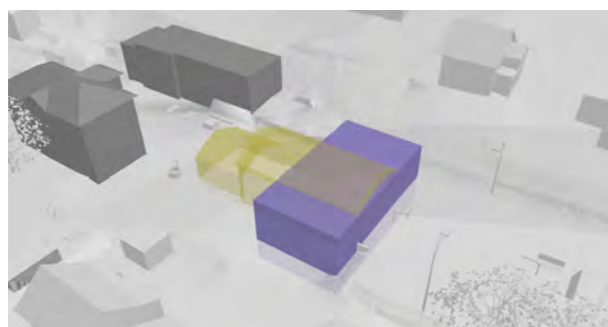
Pläne Turnhalle Aufstockung Mst. 1:1000



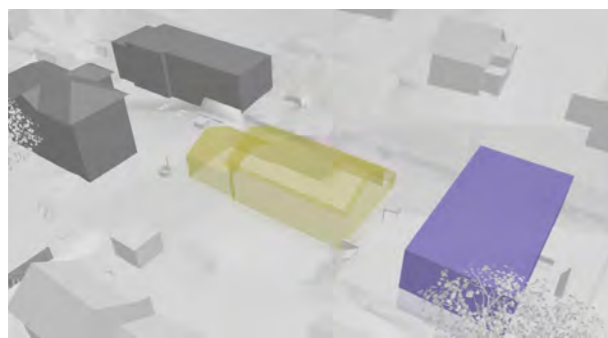
9.4 «Turnhalle» Neubau mit Mehrzweckhalle

Das Szenario Neubau verlangt einen starken Eingriff, bietet aber die Möglichkeit sich über eine grundsätzliche Erneuerung des Sporttraktes Gedanken zu machen. Mehrzweckhalle mit verschiedenen Nebennutzungen? Abschluss Negativraum bei Geländesprung? Reorganisation und Integration Aussenraum?.... Dabei bieten sich zwei Varianten an.

Die eine Variante ersetzt den bestehenden Bau, indem zuerst abgebrochen wird und auf ähnlichem Standort ein Neubau mit neuer Turn- repsektive Mehrzweckhalle und oberer grosszügigen Tagesstruktur mit weiteren Nebenräumen gebaut wird. Dazu wird der Geländesprung zum «roten Platz» genutzt. Der Neubau tritt so nicht zu pompös in Erscheinung und setzt einen geeigneten Abschluss der unteren, rein schulischen Zone.



Die zweite Variante suggeriert eine unabhängige Bebauung, während die alte Halle noch betrieben wird. Dies bedingt aber eine Neuordnung des Aussenraumes mit Integration des Hartplatzes in das grosszügige Schulareal, sobald die alte Turnhalle abgebrochen wird. Der Geländesprung wird zur Spielwiese verschoben, wo unterirdisch die Schutzanlage beginnt. Optisch wird das Schulareal vergrössert und ebenfalls gefasst. Der Hartplatz wird physischer Teil des Pausenraumes.



Pläne Turnhalle Neubau mit Mehrzweckhalle Mst. 1:1000

Vorteile:

- Mehrzweckhalle für Primarschulgemeinde
- Separate Fläche für Tagesstruktur
- Barrierefreiheit

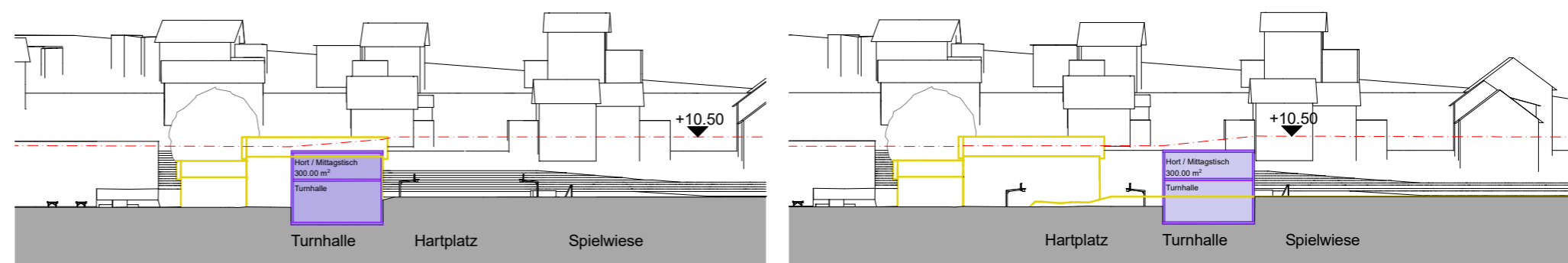
Nachteile:

- Hohe Kosten
- Grossbaustelle

Grobkosten +/-15% / Finanzbedarf gem. Erfahrungswerte:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:	200'000.-
BKP 2 Gebäudekosten:	2'700'000.-
BKP 3 Einrichtung:	200'000.-
BKP 4 Umgebung:	300'000.-
BKP 5 Nebenkosten:	100'000.-
Total ca.	3'500'000.-

→ CHF 3240.-/m²



9.5 «Provisorium»

Das Szenario Provisorium bietet mit einem Container eine Übergangslösung für eine mögliche Tagesstruktur auf der Pausenfläche des Areals. Gefahr Provisorium! Aufgrund der Topografie und der Aussenraumnutzung bietet sich nur der südwestliche Teil (Sandbecken mit Kletterstangen) des Pausenareals an.



Vorteile:

- Separate, unabhängige Fläche für Tagesstruktur (beschränkt)
- Schneller Aufbau, modular aufbaubar
- Bau während Betrieb möglich

Nachteile:

- Mietkosten
- Provisorium, Erscheinungsbild

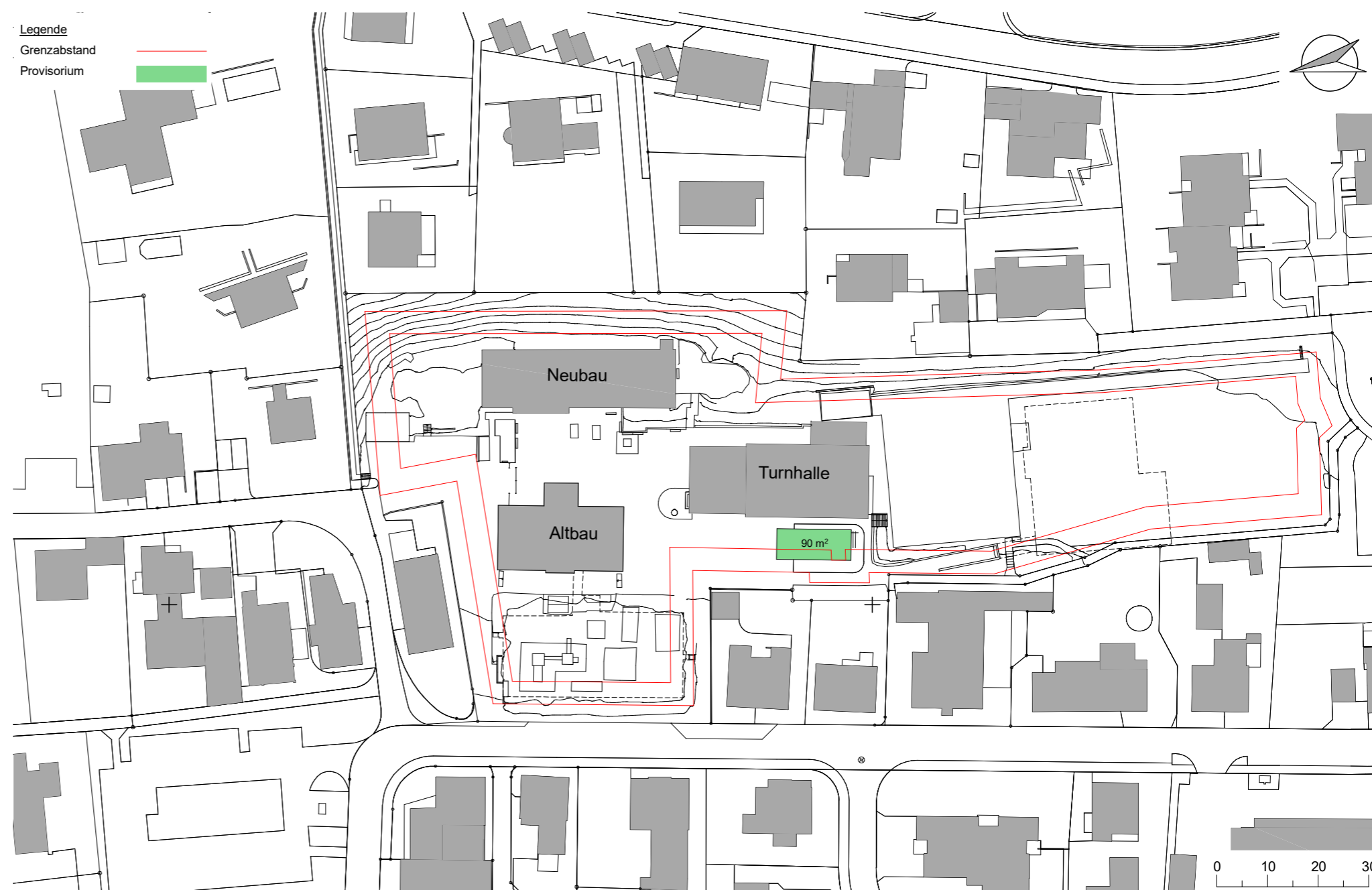
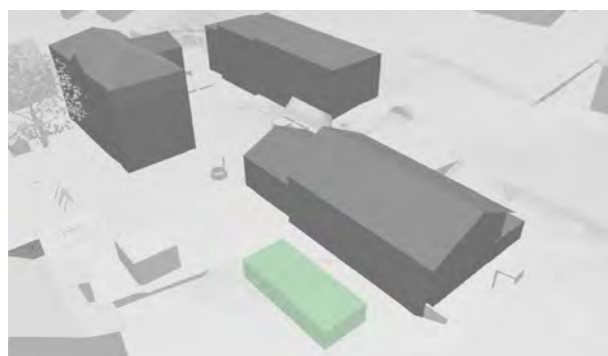
Grobkosten +/-15% / Finanzbedarf gem. Erfahrungswerte / Angebot:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten:	40'000.-
BKP 2 Gebäudekosten:	80'000.-
BKP 3 Einrichtung:	50'000.-
BKP 4 Umgebung:	30'000.-
BKP 5 Nebenkosten:	10'000.-

Total ca. 210'000.-

→ CHF 2500.-/m²

Gemäss einer Richtofferte kostet die Miete einer 6er-Anlage (ca. 90m²) etwa 40'000.- pro Jahr.



Pläne Provisorium «Container» Mst. 1:1000

