

2201

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita

Bauherrschaft:

Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil

Objekt:

Schlösslistrasse 11, 3186 Wünnewil



Beilagen:

- Beschrieb Gebäudesanierung + Erweiterung Kita, Schlössli Wünnewil
- Umgebungsplan 1:200
- Grundriss Untergeschoss und Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss und Dachgeschoss
- Schnitt A-A
- Schnitt B-B
- Nordfassade
- Ostfassade
- Südfassade
- Westfassade
- Perspektive Innenraum Kita Erdgeschoss
- Fotodokumentation Ist-Zustand
- Grobkostenschätzung
- Parkplatzberechnung
- Raumprogramm Kindertagesstätte

2001

Beschrieb Gebäudesanierung + Erweiterung Kita, Schlössli Wünnewil
vom 22.12.2022

Bauherrschaft

Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil

Objekt

Gebäudesanierung Schlössli + Erweiterung Kita, Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil



Perspektivische Darstellung: Hauptraum Kita Erdgeschoss

Beschrieb Vorprojekt Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita

Ausgangslage:

- Das Grundstück Art. 15 GB befindet sich in der Zone von allgemeinem Interesse, in einem archäologischen Perimeter sowie im Ortsbildschutzperimeter
- Die Zone von allgemeinem Interesse ist für Gebäude, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten. Wohnnutzung wird nicht explizit ausgeschlossen.
- Gebäude Schlösslistrasse 11: Gemäss Zonennutzungsordnung der Gemeinde im Wert C verzeichnet und in der Kategorie 3 geschützt. (ID 20130)
- Schutzzumfang: Fassade + Bedachung, innere Tragkonstruktion, allgemeine Anordnung des Grundrisses
- Folgende Elemente sind zu erhalten: Fassadengestaltung, Sandsteingewände und Sprossenfenster, charakteristische Elemente der Innenausstattung (Sockelverkleidung mit Rupfentapete, Profilgurt), Gartenanlage mit repräsentativem Vorplatz und Brunnen
- Der bestehende Einzelbaum östlich des Gebäudes ist gemäss Art. 11 des Gemeindebaureglements geschützt.

- Art. 7, Abs. 9 GBR (Ortsbilschutzperimeter) sowie Art. 8, Abs. 3 GBR (Geschützte Kulturgüter): Jedes Bauprojekt ist Gegenstand eines Vorprüfungsgesuchs.
- Aus energetischer Sicht entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen
- Das Gebäude entspricht nicht den Anforderungen an den Brandschutz.

Vorgesehene Weiternutzung des Gebäudes:

- Zwei altersdurchmischte Kita-Gruppen (jeweils 4 Kleinstkinder 0-2 Jahre + 8 Kinder 2-4 Jahre) mit jeweils 2.14 Betreuungspersonen
- Jeweils eine Kita-Gruppe im Erd- und im Obergeschoss
- Bewegungsraum und Stauraum im Dachgeschoss
- Personalbüro mit Personal-WC im Erdgeschoss, Ruheraum Personal sowie Putz- / Waschraum im Obergeschoss

Dazu sind folgende baulichen Massnahmen vorgesehen:**Rückbau:**

- Anbauten Westfassade
- Einzelgarage (Schlösslistrasse 11a)
- Innentreppe
- Aufheben des bestehenden Haupteingangs (aufgrund Treppengeometrie)
- diverse nichttragende Innenwände
- Ölheizung und Heizöltank

Sanierung:

- Wärmedämmung Dach zwischen den Sparren, Einbau Unterdach + Dachflächenfenster (Dachgeschoss nutzbar machen)
- Einbau schwimmende Unterlagsböden (Wärmedämmung / Trittschalldämmung)
- Einbau Wärmedämmung Innen (Erhalt äusseres Erscheinungsbild gemäss Amt für Kulturgüter)
- Fensteraustausch
- Ersatz Heizsystem
- Sanierung von Bauschadstoffen: Asbest, schwermetallhaltige Farben etc.

Anbau / Einbau:

- Einbau Treppe entsprechend den geltenden Brandschutzvorschriften
- Neuer seitlicher Haupteingang
- Anbau Westseite: Gedeckter Zugangsbereich / Veranda
- Anbau Senkrechtlift (EG – 1. OG)
- Erstellen Einbauten in den Haupträumen Kita (Erd- und Obergeschoss): Garderobe, WC-Anlage mit Wickelbereich, Küche (absicherbar), separates Spielzimmer bzw. Ruheraum für Kinder 2-4 Jahre, Ruheraum Kleinstkinder
- Einbau Büro und Personal-WC im Erdgeschoss
- Einbau zusätzliches Fenster für Büro Erdgeschoss
- Einbau Ruheraum Personal und Putz- / Waschraum Obergeschoss
- Erstellung Photovoltaikanlage auf Dach des Nebengebäudes

Umgebung:

- Erstellen 3 Parkplätze und gedeckte Veloabstellplätze
- Gestaltung einladender Vorplatz, neuer Standort Brunnen
- Erstellen Nebengebäude (Abstellraum Kinderwagen + Materialraum aussen)
- Gestaltung Spielplatz entsprechend den geltenden Sicherheitsnormen
- Geringfügige Geländeanpassungen für hindernisfreien Gebäudezugang

Energie:

- Ersatz der bestehenden Ölheizung durch ein neues Heizsystem, Ersatz Warmwasseraufbereitung
- Erdwärmesonden sind auf Art. 15 zulässig
- Einbau von Wärmedämmung (Dach: Zwischen Sparren, Fassade: Innendämmung, Boden: Unterlagsboden EG)
- Erstellen Photovoltaikanlage auf Dach des Nebengebäudes

Weiteres Vorgehen:

- Vorgesuch (erforderlich aufgrund Ortsbildschutzperimeter, geschütztes Kulturgut)

maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel.: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil

Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil

Umgebungsplan

Vorprojekt

Mst.:	1:200
For.:	AS
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



Schlösslistrasse (30er Zone)

Trottoir

Bahnweg



maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

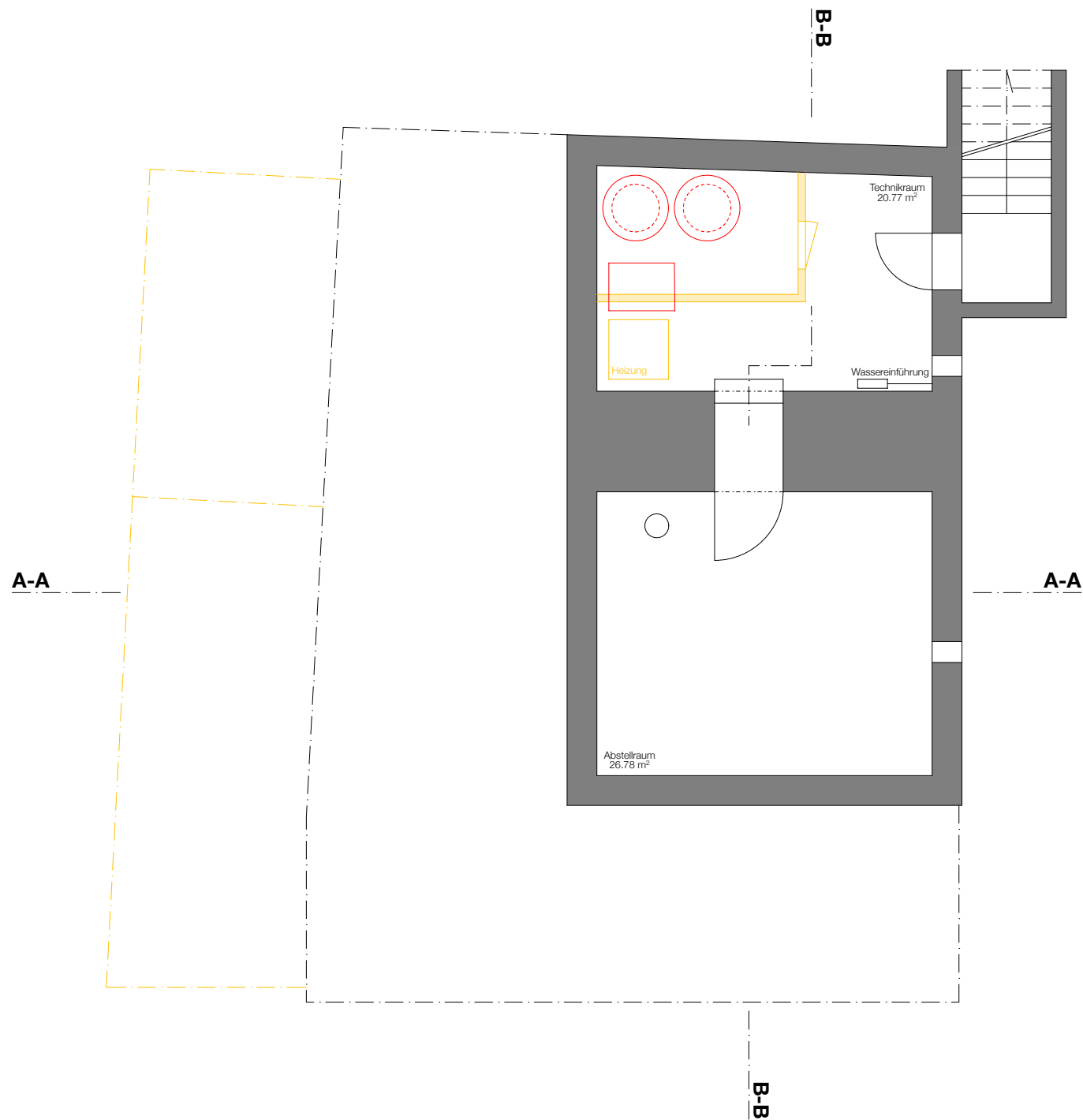
Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil

Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil

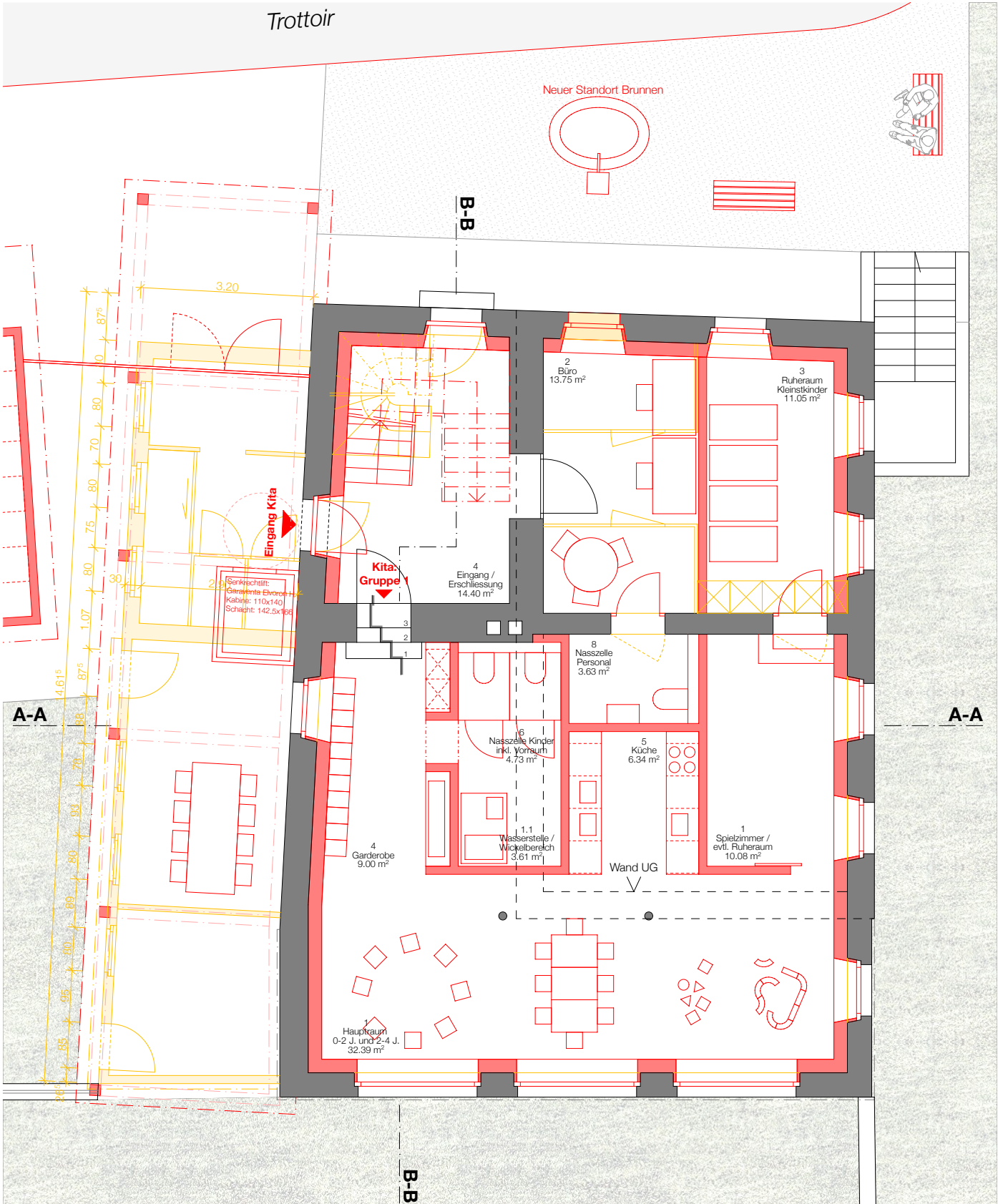
Untergeschoss + Erdgeschoss

Vorprojekt

Mst.:	1:100
For.:	AS
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



Untergeschoss



Erdgeschoss

maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

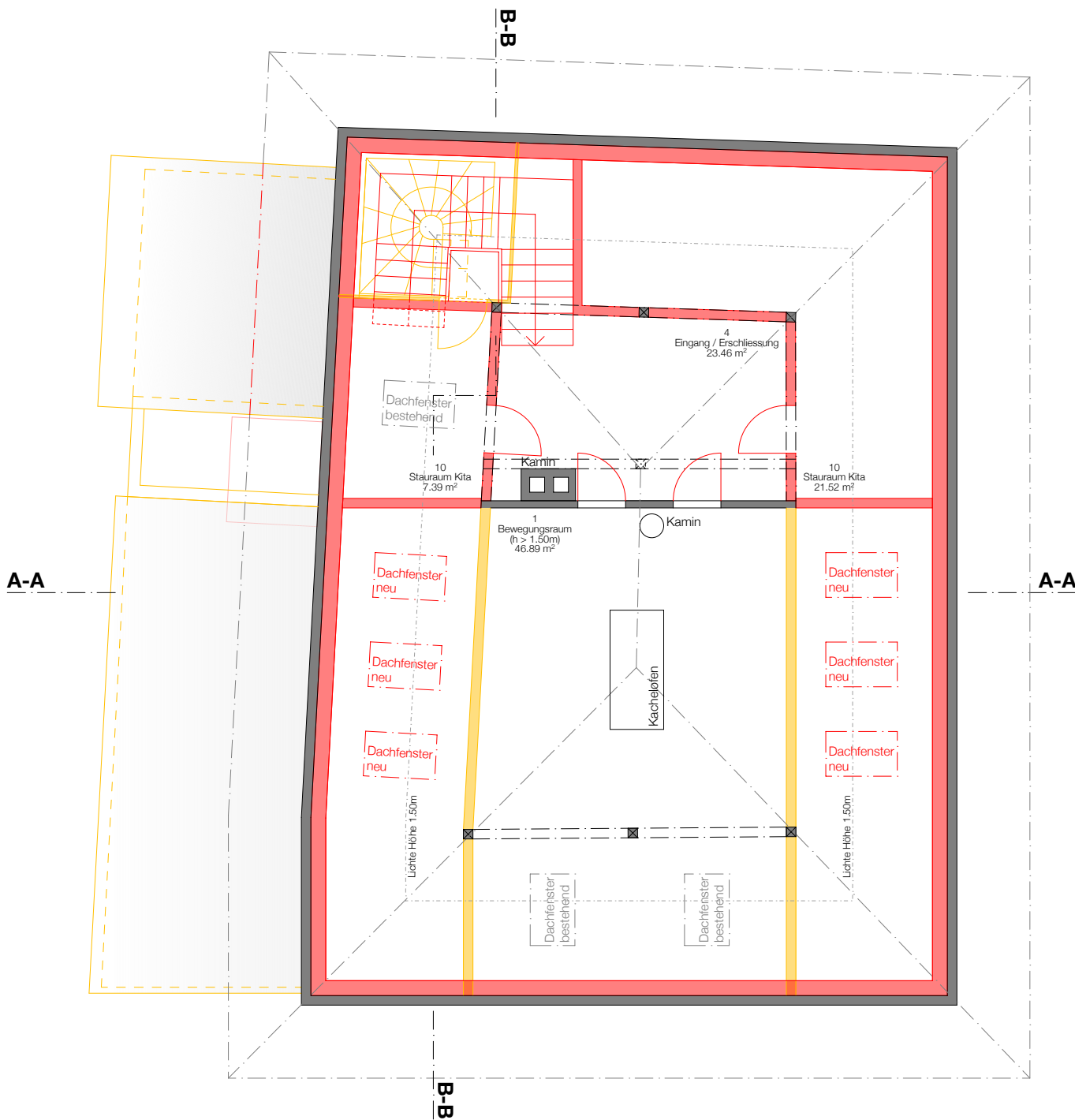
Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil

Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil

Obergeschoss + Dachgeschoss

Vorprojekt

Mst.:	1:100
For.:	AS
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



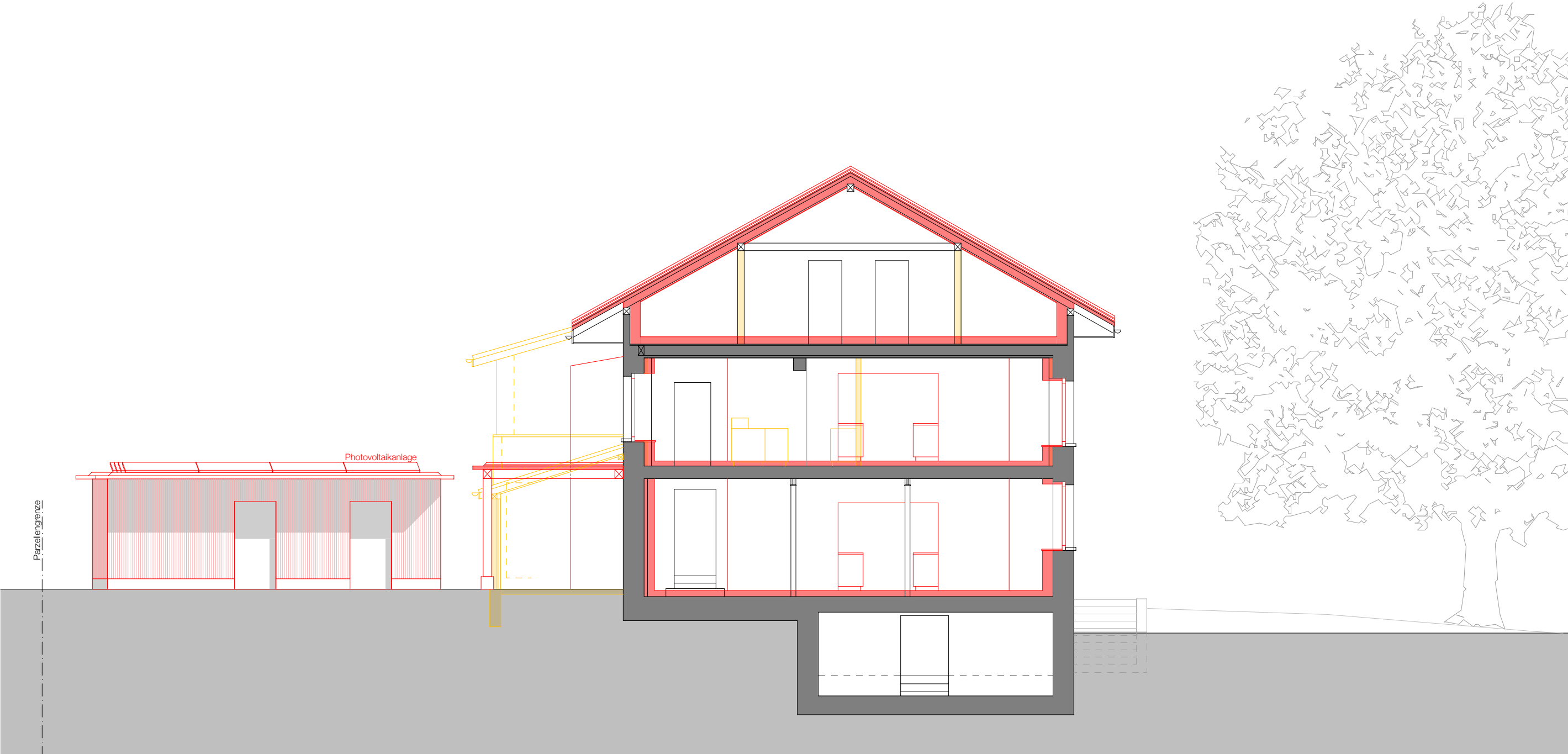
Obergeschoss

Dachgeschoss

maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil
Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil
Schnitt A-A
Vorprojekt

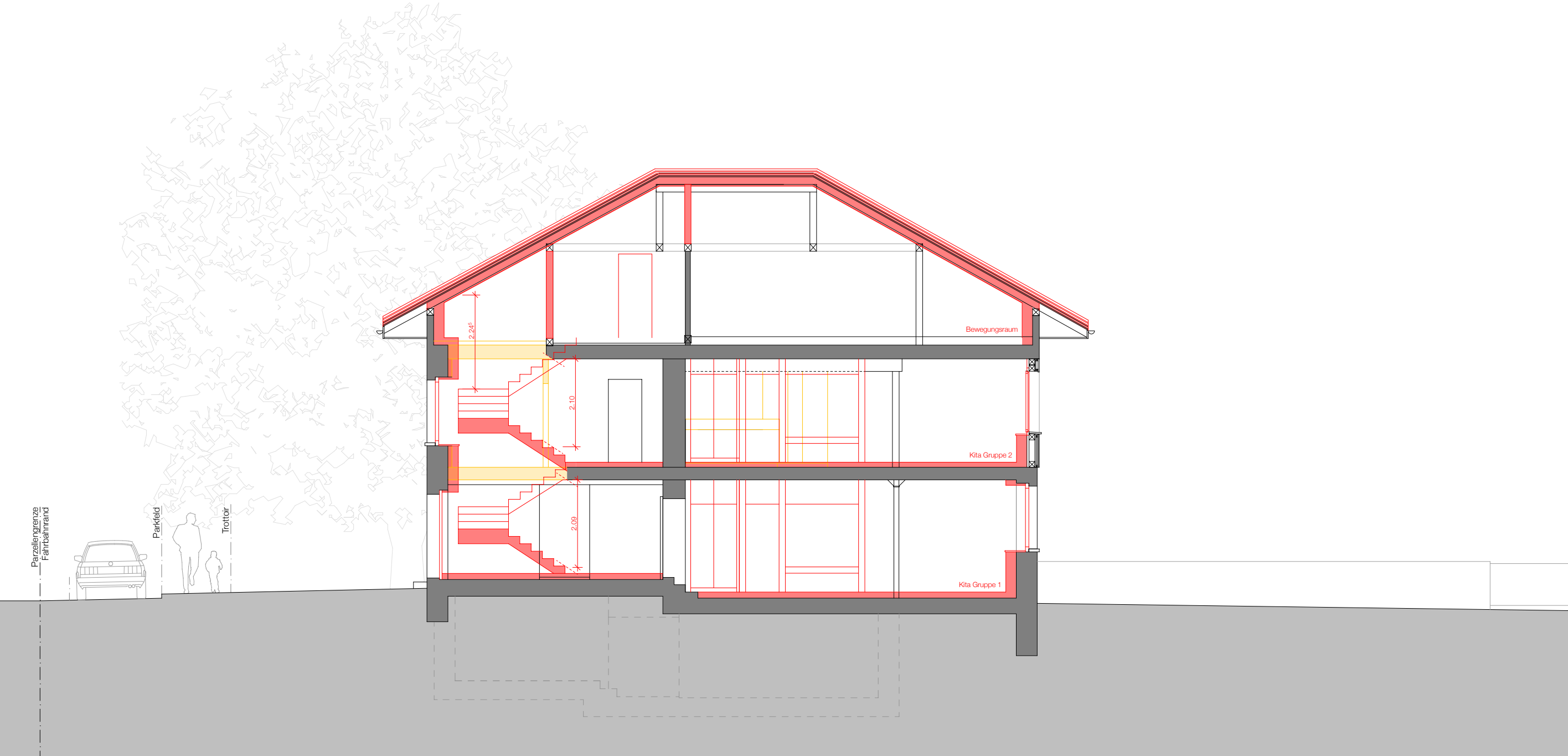
Mst.:	1:100
For.:	AS
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel.: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil
Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil
Schnitt B-B
Vorprojekt

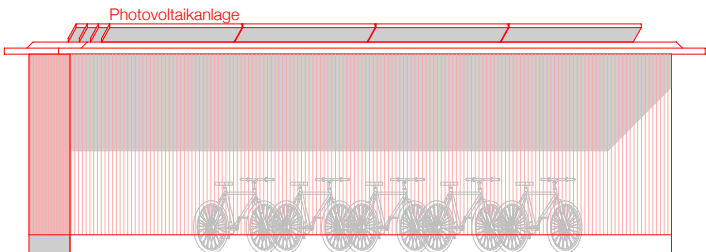
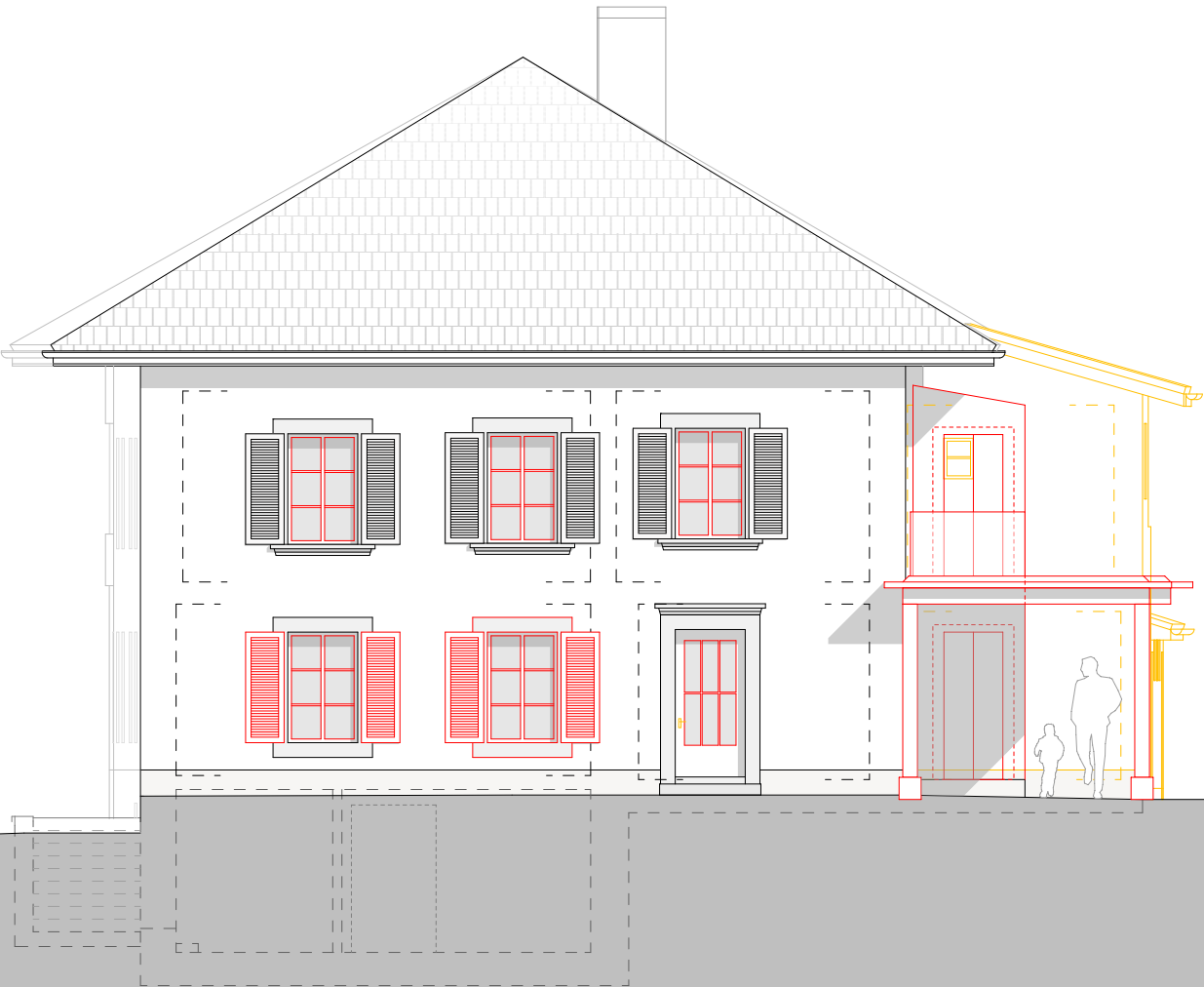
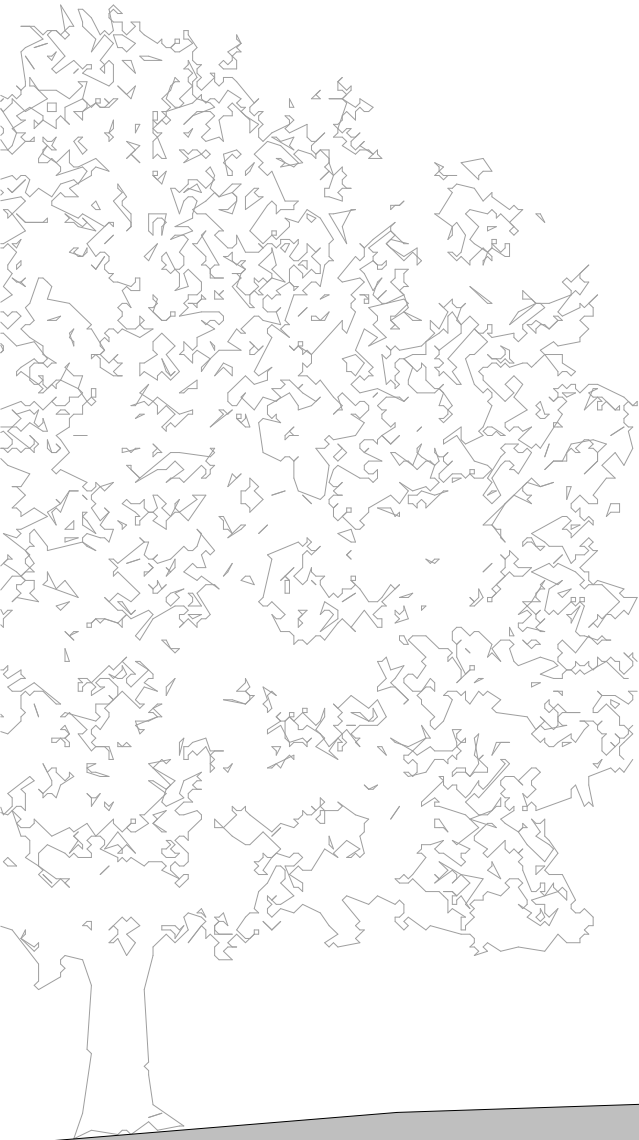
Mst.:	1:100
For.:	A3
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel.: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil
Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil
Nordfassade **Vorprojekt**

Mst.:	1:100
For.:	AS
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



Parzellengrenze

maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel.: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil
Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil
Ostfassade **Vorprojekt**

Mst.:	1:100
For.:	AS
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel.: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil
Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil
Südfassade **Vorprojekt**

Mst.:	1:100
For.:	AS
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel.: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil

Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil

Westfassade

Vorprojekt

Mst.:	1:100
For.:	AS
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel.: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil

Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil

Perspektive Innenraum Erdgeschoss

Vorprojekt

Mst.:	
For.:	AS
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



maba architektur ag
Postfach 178
Hauptstrasse 17
3186 Düringen
Tel.: +41 26 493 41 17
Fax: +41 26 493 42 17
maba@sensemail.ch

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita
Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil
Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil
Fotodokumentation Ist - Zustand **Vorprojekt**

Mst.:	
For.:	AS
PNr.:	2001
Datum:	22.12.2022
Kor.:	
Kor.:	
Kor.:	



Ansicht aus Südwest



Ansicht aus Nordwest



Innenansicht Dachgeschoss



Innenansicht Hauptraum Obergeschoss



Ostfassade



Ostfassade



Innenansicht Treppenhaus



Innenansicht Spielzimmer Obergeschoss



Innenansicht Hauptraum Erdgeschoss

2001

Grob-Kostenschätzung (GKS) Vorprojekt vom 22.12.2022

Bauherrschaft

Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil

Objekt

Gebäudesanierung Schlössli und Erweiterung Kita, Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil

Anlagekosten**0 Grundstück**

Grundstück	m2	2'059.00	Fr./m2		0.-
Erschliessung ausserhalb der Parzelle (Strasse, Werkleitungen)					0.-
Geometer					0.-
Diverses					0.-

1 Vorbereitungsarbeiten

Vorabklärungen, Rodungen, Abbrüche, Diverses					150'000.-
--	--	--	--	--	-----------

2 Gebäude

SIA-Volumen	Wohngebäude	m3	1'600.00	Fr./m3	950.-	1'520'000.-
	Abstellraum aussen / Veranda	m3	430.00	Fr./m3	350.-	150'500.-
	Senkrechtlift	m3	14.00	Fr./m3	1'000.-	14'000.-
	Photovoltaikanlage	Stk.	1.00	Fr./Stk.	15'000.-	15'000.-
	Runden					500.-

3 Betriebseinrichtungen**4 Umgebung, Autounterstand**

Gartenanlage	Hartbeläge Vorplatz	m2	100.00	Fr./m2	200.-	20'000.-
	Hartbeläge Trottoir	m2	90.00	Fr./m2	300.-	27'000.-
	Hartbeläge Parkplätze	m2	100.00	Fr./m2	300.-	30'000.-
	Grünflächen	m2	1'490.00	Fr./m2	50.-	74'500.-
	Stützmauern	m1	20.00	Fr./m1	1'000.-	20'000.-
	Spielgeräte					0.-
	Erschliessung innerhalb der Parzelle (Strasse, Trinkwasser, Abwasser)					20'000.-
	Runden					8'500.-

5 Baunebenkosten, Reserven

Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen usw.	%	5.00			85'000.-
Finanzierung, Schuldbrief usw.	%	0.00			0.-
Reserven Teuerung					0.-
Reserven					15'000.-

9 Ausstattung

Möbel (Möbiliar und Spielgeräte werden über den KIAT-Fonds beschafft)					0.-
---	--	--	--	--	-----

Total Anlagekosten**2'150'000.-****Bemerkungen:**

Das Vorprojekt wird im bestehenden Volumen und Nebenbaute realisiert.

Das bestehende Gebäude wird ausschliesslich durch die KITA genutzt.

Die Grob-Kostenschätzung (GKS) weist gemäss SIA-Norm 102 einen Genauigkeitsgrad von $\pm 20\%$ auf.

Baupreisindex Espace Mittelland, Basis Okt. 2020 = 100 Punkte, Stand Oktober 2021 = 105.1 Punkte (Hochbau)

2001

Berechnung Parkplatzbedarf Schlösslistrasse 11 vom 22.12.2022

Bauherrschaft	Gemeinde Wünnewil-Flamatt, Dorfstrasse 22, 3184 Wünnewil
Objekt	Schlösslistrasse 11, 3184 Wünnewil

Grundlagen Objekt

Die Berechnung basieren auf den vorliegenden Plänen des Vorprojekts vom 22.12.2022.

Berechnungsgrundlage

(gemäss Gemeindebaureglement und Norm VSS 40 281: Parkieren / Angebot an Parkfeldern für Personenwagen)

- Hort, Kindergarten	Parkfelder (PF) pro Klassenzimmer (Personal)	1.00 PF
	PF pro Klassenzimmer (Besucher, Kunden)	0.20 PF

Nutzung (NE = Nutzungseinheit)

- Erdgeschoss: Kindertagesstätte	1 Klassenzimmer	1.00 NE
- Obergeschoss: Kindertagesstätte	1 Klassenzimmer	1.00 NE

Berechnung Parkplatzbedarf: Spielgruppe und Kindertagesstätte

- Parkplätze Personal Kindertagesstätte EG	1.00 x 1	1.00 PF
- Parkplätze Personal Kindertagesstätte OG	1.00 x 1	<u>1.00 PF</u>
Total Parkplatzbedarf Personal Kindertagesstätte		2.00 PF
- Parkplätze Besucher Kindertagesstätte	1.00 x 0.2	0.20 PF
- Parkplätze Besucher Kindertagesstätte	1.00 x 0.2	<u>0.20 PF</u>
Total Parkplatzbedarf Besucher Kindertagesstätte		0.40 PF

Zusammenstellung Parkplatzbedarf auf Art. Nr. 15 (ohne Reduktion)

Total Parkplatzbedarf Personal	2.00 PF
Total Parkplatzbedarf Besucher	<u>0.40 PF</u>
Total Parkplatzbedarf Projekt	2.40 PF

Reduktion des Parkplatzbedarfs

- Reduktion des Parkplatzbedarfs für Kindertagesstätte auf Grund des öffentlichen Verkehrs		
- Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr	< 25 %	
- Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs (SBB) 1-4x pro Stunde	Klasse D	
- Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte	min. 70%, max. 90%	
- Spielgruppe und Kindertagesstätte	2.40 PP x 90%	<u>2.16 PF</u>
Total Parkplatzbedarf nach Reduktion		2.16 PF

Parkplatzbedarf für Art. 15 GB

- Angebot Parkfelder Total (aufgerundet auf nächstes ganzes Parkfeld)	2.16 PF → 3.00 PF
---	--------------------------

Düringen, 22. Dezember 2022

Angebot maximal	VP
2 Gruppen, 22 Kinder, Alter 0-4 Jahre	
Anzahl Kinder, Alter 0-2 Jahre	8
Anzahl Kinder, Alter 2-4 Jahre	16
Lage: Erd- & Obergeschoss	
Betreuungspersonen:	4.28

EG						
Nr.	Raum	Anzahl	Fläche VP Innen m2	Fläche Vorgabe Innen m2	Bemerkungen	Berechnung Vorgabe
1	Betreuungsraum Hauptraum	1	32.39	42.42	3m2 netto pro Kind und Erwachsenes für Spiel, Versch. Aktivitäten + Essen	$4 + 8 + 2.14 = 14.14 \times 3m2 = 42.42 m2$
1	Spielzimmer / evtl. Ruheraum	1	10.08		An Hauptraum angeschlossenes Spielzimmer, abtrennbar	
1.1	Wasserstelle / Wickelbereich	1	3.61		Intimität des Kindes gewährleistet	
2	Büro	1	13.75		Leitung u. Empfang, Telefon	
3	Ruheraum Kleinstkinder	1	11.05	10	Kleinstkinder (0-2 Jahre) 6m3 pro Kind	$4 \times 6m3 = 24m3 / 2.4m = 10 m2$
4	Garderobe	1	9		Für Kinder und Personal, organisiert und individualisiert	
5	Küche	1	6.34		Ausgestattete, gesicherte Familienküche, neu: 3 Wasserbecken Vorschrift	
6	Nasszelle Kinder inkl. Vorraum	1	4.73		1 WC für 10 Kinder ab 2 Jahre / Kinderhöhe	
8	Nasszelle Personal	1	3.63		Für Personal beider Gruppen. Erwünscht: behindertengerecht eingerichtet	
			Fläche VP Innen 94.58			
	Total Flächenbedarf Netto					

1. OG						
Nr.	Raum	Anzahl	Fläche VP Innen m2	Fläche Vorgabe Innen m2	Bemerkungen	Berechnung Vorgabe
1	Betreuungsraum Hauptraum	1	35.81	42.42	3m2 netto pro Kind und Erwachsenes für Spiel, Versch. Aktivitäten + Essen	$4 + 8 + 2.14 = 14.14 \times 3m2 = 42.42 m2$
1	Spielzimmer / evtl. Ruheraum	1	10.07		An Hauptraum anschliessendes Spielzimmer, abtrennbar	
1.1	Wasserstelle / Wickelbereich	1	3.61		Intimität des Kindes gewährleistet	
3	Ruheraum Kleinstkinder	1	11.04	10	Kleinstkinder (0-2 Jahre) 6m3 pro Kind	$4 \times 6m3 = 24m3 / 2.4m = 10 m2$
3.2	Personalraum	1	13.50		Für Personal beider Gruppen od.für Einzelkontakte erwachsene Person-Kind.	
4	Garderobe	1	8.43		Für Kinder und Personal, organisiert und individualisiert	
5	Küche	1	6.34		Ausgestattete, gesicherte Familienküche, neu: 3 Wasserbecken Vorschrift	
6	Nasszelle Kinder inkl. Vorraum	1	4.36		1 WC für 10 Kinder ab 2 Jahre / Kinderhöhe	
9	Putz- und Waschraum	1	3.74		Abschliessbar (WM, Tumbler)	
			Fläche VP Innen 96.90			
	Total Flächenbedarf Netto					

DG						
Nr.	Raum	Anzahl	Fläche VP Innen m2	Fläche Vorgabe Innen m2	Bemerkungen	Berechnung Vorgabe
1	Bewegungsraum	1	46.89		Bewegungsraum für beide Gruppen	
10	Stauraum Kita	2	28.91		Material, Spielsachen, Bastelarbeiten	
			Fläche VP Innen 75.8			
	Total Flächenbedarf Netto					

Aussen						
Nr.	Raum	Anzahl	Fläche VP Aussen m2	Fläche Vorgabe Aussen m2	Bemerkungen	Berechnung Vorgabe
11	Abstellraum Aussen	1	23.4		Material für den Aussenbereich	
11	Abstellraum Kinderwagen	1	23.4		Abstellraum für Kinderwagen	
13	Aussenbereich, Spielplatz	1			Abgegrenzter Spielplatz	
15	Hauswartaussenraum	1			Aussengeräte	
	Parkplätze	3				
			Fläche VP Aussen 23.4			
	Total Flächenbedarf Netto					