Kindergarten Staretschwil

Studie Sanierung

Version 0:	02.12.2024: Zwischenabgabe
Version 1:	00.00.2024: Überarbeitung gemäss Bauverwaltung
Version 2:	

Objekt:	Doppelkindergarten Staretschwil Hinterbächlistrasse 54 5452 Oberrohrdorf
Bauherrschaft:	Einwohnergemeinde Oberrohrdorf Ringstrasse 2 5452 Oberrohdorf
Studie:	5 Architekten AG Klosterstrasse 42A 5430 Wettingen

Objektdaten

Objektbezeichnung:	A296 Studie KiGa Staretschwil, 5452 Oberrohrdorf
Parzelle:	69
Assekuranz-Nr.	928
Koordinaten:	2666126 / 1253060
Adresse:	Hinterbächlistrasse 54, 5452 Oberrohrdorf
Parkieren:	vis à vis beim alten Schulhaus auf Kiesplatz
Baujahr	1990

Orientierung

Kindergarten Rägeboge:	südlicher Teil / Richtung Oberrohdorf / blaue Tür 056 / 496 22 64 Lehrperson: Alexandra Bachmann, Jasmin Grimm und Bettina Lutz
Kindergarten Sonneblueme:	nördlicher Teil / Richtung Baden / rote Tür Tel. 056 496 50 88 Lehrperson: Olivia Stebner

Beteiligte

Architekt 1990	Hannes Burkard & Max Müller, 5400 Ennetbaden
Sanierungs-Studie 2024	5 Architekten AG, Klosterstrasse 42A, 5430 Wettingen Tel. 056 437 10 55 / info@5architekten.ch / www.5architekten.ch Daniel Huber 056 437 10 52 daniel.huber@5architekten.ch Ralph Füglistaler, 056 437 10 56 ralph.fueglistaler@5architekten.ch
Bauherrschaft:	Einwohnergemeinde Oberrohrdorf Ringstrasse 2 5452 Oberrohdorf
Bauverwaltung:	Bernhard Haller, 056 485 77 20 bernhard.haller@oberrohrdorf.ch
Hauswart:	Schule Hinterbächli, Hinterbächlistrasse 5, 5452 Oberrohrdorf Bruno Kaufmann, 056 485 77 29, 079 261 34 12 bruno.kaufmann@oberrohrdorf.ch

Grundlagen

Begehung und Besprechung vor Ort vom 07.05.2024
Teilnehmer:
Gemeinde Oberrohrdorf - Bernhard Haller, Bauverwalter | Bruno Kaufmann, Hauswart
5 Architekten AG – Daniel Huber | Ralph Füglistaler

Bestehende Pläne (Grundrisse, Querschnitt und Fassaden)
An der Begehung erstellte Fotos

Ausgangslage

Der Kindergarten Staretschwil (Hinterbächlistrasse) wurde von der Einwohnergemeinde im Jahre 1990 als Doppelkindergarten gebaut. Das Dach wurde vor ca. 12 Jahren saniert. Die Aussenwand des Kindergartens besteht aus einem zweischaligen Sichtmauerwerk. Dieses ist in einem guten Zustand. Die Fenster, vor allem auf der Westseite haben das Ende ihre Lebensdauer erreicht. Verschiedene Möbelteile und Oberflächen im Innern haben eine Auffrischung oder einen Ersatz nötig.

Aus diesem Grund soll eine «sanfte» Sanierung stattfinden. Dabei ist darauf zu achten, dass der Charakter und Ausdruck des Gebäudes erhalten bleibt

Ziel

Es soll eine Grundlage erarbeitet werden, anhand derer man den Umfang der Sanierung ausloten kann. Die Studie soll folgende Punkte bearbeiten:

- Kostenübersicht von anfallenden Unterhaltsarbeiten.
- Funktionstüchtigkeit Gebäude erhalten, bzw. teilweise wieder herstellen.
- Gebrauchstauglichkeit erhalten, bzw. wieder herstellen.
- Benutzer-Sicherheit gewährleisten.
- Benutzer-Tauglichkeit soweit sinnvoll erhöhen.
- Charakter und Ausdruck des Gebäudes sollen erhalten bleiben.

Abgrenzung

Nicht Bestandteil der Studie sind:
Dachsanierung, Fassadensanierung, Haustechnik, Umgebung.
Energetische Sanierung, das gesamte Untergeschoss.

Schadstoffuntersuchung: Alle zu sanierende Teile
Fenster. Fensterkitt. Kittfugen. Innenverkleidungen und Aussenverkleidungen der Fenster.

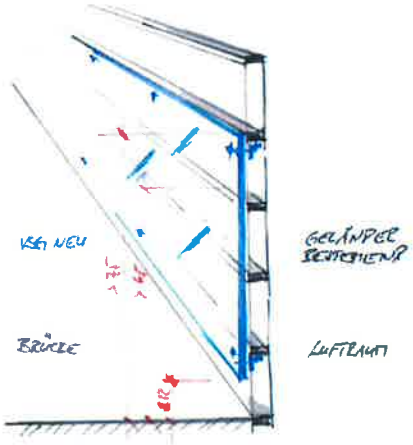
Geländer Brücke: Ist-Zustand: horizontale Traversen aus Flachstahl.
Weil die Sicherheit nicht gewährleistet ist, sind die Türen zur Verbindungsbrücke geschlossen.
Problematik: Geländer besteigbar und bekletterbar.

Sicherheitsanpassung nach:
-bfu Geländer und Brüstungen:
-Norm SIA 358 Geländer und Brüstungen
Gefährdungsbild 1: Fehlverhalten unbeaufsichtigter Kinder.
Massgebend für Wohnbauten, Kindergärten und Volksschulen sowie Bereiche anderer Bauten, in denen unbeaufsichtigte Kinder im Vorschulalter nicht Normalbenutzer sind, wo aber die ständige Aufsicht nicht gewährleistet werden kann.

Sanierungs-Vorschlag: Verbundsicherheitsglas innen an best. Traversen montieren.
Glas-Variante hat Vorteil: Erscheinungsbild ähnlich wie Bestand.
Netz-Variante: Nachteil: Erscheinungsbild. Müsste eng gemascht sein, wegen Besteigbarkeit. Ausdrucksverändernd.

Es ist noch zu entscheiden was Gebrauchstauglicher ist. Entweder wird die Glasaufdoppelung mit Abstand vom Boden, soweit zulässig montiert. Dies hat massive Vorteile bei der Reinigung. Jedoch könne auch Gegenstände in diesem Zwischenbereich nach unten rollen und fallen, was aus Sicht der Sicherheit für die Personen im Geschoss darunter negativ ist.
Die Glasaufdoppelung kann auch bis zum Brückenboden geführt werden. Dies ist jedoch nachteilig bei den Reinigungsarbeiten.

Istzustand



VSG innen an Geländer

Erneuerung Fugenkitt:

Erneuerung der Fugendichtungen der Aussenwand.
Dilatationsfugen. Fenster. Etc.
Aus Gründen der Arbeitssicherheit ist ein partielles Fassadengerüst oder eine mobile Hebebühne notwendig. Erfahrungsgemäss sind diese Fugen Schadstoff belastet. Die Abklärung findet mit einer Schadstoffuntersuchung (Gebäude-Check) statt.

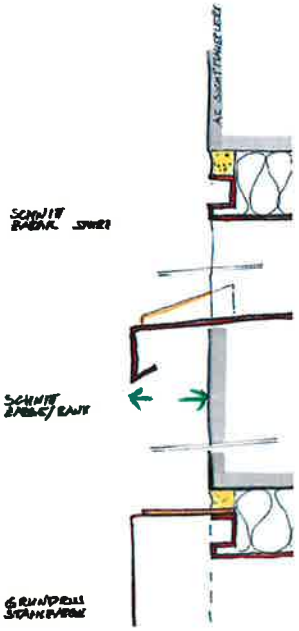
Teilweiser Fensterersatz:

Ersatz der aussenliegenden Fenster. (kleine quadratische Fenster) inkl. innenliegende Fensterverkleidung.
Sanierungsvorschlag:
Wechsel auf Holz-Metallfenster, weil aussen liegend.
Um den Ausdruck des Gebäudes zu erhalten, sollen diese Fenster neu ebenfalls fassadenbündig angeschlagen werden.

Kleine hochrechteckige Fenster im Obergeschoss
Diese sind in der Leibung angeschlagen. Obwohl dies zwar von der Fassade zurückversetzt liegen, weisen diese vor allem im unteren Bereich witterungsbedingte Abnützungen auf.

Die Konstruktion der bestehenden Eternit-Umfassung, bzw. deren verdeckte Anschlüsse sind nicht ersichtlich. Im unteren Bereich wurden die Anschlussfuge zwischen Fensterrahmen und Eternitumfassung vorsichtshalber überfugt.
Die Anschlüsse rund um die Eternit-Umfassung und die Konstruktion der Umfassung selbst könnten das Potential aufweisen, dass Wasser eindringen könnte.

Sanierungsvorschlag:
Neue Holz-Metallfenster. Kippflügel und Arretierung infolge Absturzsicherheit, analog Bestand.



Anstelle der Eternit-Umfassung wird ein Stahl- bzw. Aluminiumzarge eingebracht. Dies hätte den Vorteil, dass die Fenster normkonform angeschlagen werden können und die äussere Abdichtung sauber angebracht werden kann.
Die Metallzarge wäre in sich fugenlos, bzw. geschweisst.
Ein Schadeneindringpotential wäre somit eliminiert.
Die Farbgebung kann analog den bestehenden Abdeckungen ans Mauerwerk angepasst in einem Grauton angepasst werden.
Im Detail wird es geringe Abweichungen in der Erscheinung zur bestehenden Ausführung geben. Diese sind jedoch hauptsächlich dem Stand der Technik geschuldet.
Im Grossen und Ganzen ist das Erscheinungsbild ähnlich. Mit der Wahl einer matten Beschichtung, kann der Unterschied des Materialwechsel gedämpft werden.

Keine Massnahmen/Abgrenzung:
Die grossformatigen Stahl-Fenster werden nicht erneuert. Der Zustand der grossen Fenster wurde nicht eingehend untersucht, nach oberflächlicher, optischer Prüfung sind die Fenster in einem guten Zustand. Auf eine energetische Sanierung wird von Seiten des Auftraggebers momentan verzichtet. (andere gemeindeeigenen Liegenschaften sind vorrangig, Ausdrucks-Erhalt des Gebäudes ist gewünscht)

Gebäude-Zugangstür

Türen in Metall-Glasfront.
Das ursprüngliche Gebäudekonzept hat vorgesehen, dass die Eingangszone als Kaltbereich ausgestaltet wurde. Dies ist unter anderem an den Fugen zwischen der Metall-Glaskonstruktion und dem Mauerwerk und der Verglasung erkennbar. Die bestehenden Türen haben keine Schwellendichtung. Dies ist besonders bei Regen, Schnee und Wind nachteilig.
Das strassenzugwandte und das strassenabgewandte Türblatt haben unterschiedliche Erscheinungsformen.
Es macht den Anschein, dass die Türblätter witterungsbedingt angepasst wurden. Z.B. hat es neu Acrylglas innenseitig hinter der offenen Schalung.

Hofseite Innen

Hofseite Aussen

Strassenseite Innen

Strassenseite Aussen

Es sind drei Szenarien denkbar:

1) Türblatt: neue Beplankung. Türblattkonstruktion mit Schwellendichtung ergänzen.
(Garderobe im Zwischenbereich aufgrund der Witterungseinflüsse in diesem Bereich eher unzweckmässig)
Eingangszone bleibt unverändert Kaltbereich

2) zusätzlich: Anschlüsse Wind- und Schlagregendicht. bauphysikalische Betrachtung erforderlich.
(Garderobe im Zwischenbereich möglich, jedoch immer noch im Kaltbereich)
Der vorhandene Zustand ermöglicht den Luft- und Feuchtigkeitsaustausch zwischen aussen und Eingangszone. Wird dieser Austausch unterbunden, besteht eine grosse Wahrscheinlichkeit, dass das Glas beschlägt.

3) gesamte Metall-Glaskonstruktion ersetzen durch eine isolierte Konstruktion mit 3-fach Verglasung.
Bei dieser Ausführung ist bauphysikalische Betrachtung

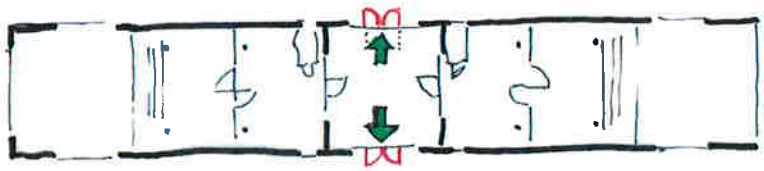
erforderlich.
Diese Ausführung verändert den Ausdruck des Gebäudes geringfügig. Die schweren Gläser und die getrennten Metallprofile treten nicht mehr so filigran wie die bestehenden in Erscheinung.
Falls die Garderobe im Zwischenbereich gewünscht wird, ist dies die sinnvollste Variante.
Für den Ersatz der Glaskonstruktion ist ein Innengerüst erforderlich.

Hinweis zur Schwelle: Eine Schwellendichtung ist aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit sinnvoll. Erfahrungsgemäss sind diese Schwellendichtungen (bei der Absatzlosen Variante) jedoch nicht sehr langlebig.

Fluchtweg

Bestand: Zurzeit gehen die Gebäudezugangstüren nach innen auf. Gemäss den Brandschutzvorschriften müssen Türen in Fluchtrichtung geöffnet werden können. Ausgenommen bleiben Türen zu Räumen, welche mit nicht mehr als 20 Personen belegt werden.
Dies trifft nicht zu für die Vorzone. 2 Kindergärten à 20-25 Pers.

Gerade im Hinblick auf die Sanierung der Zugangstüren, ist dieser Missstand zu eliminieren.
Für das Bauteil, bedeutet dies, dass die Türen umgebandet werden müssen.



Brandschutz

Die vorliegende Sanierung beschränkt sich auf eine Zusammenstellung von Unterhalts-Arbeiten, welche vor allem defekte Bauteile und Oberflächen beinhaltet.
Deshalb wurde keine Beurteilung des Brandschutzes vorgenommen.
Lediglich die Zugangstüren, welche die Fluchtrichtung nicht berücksichtigen, und ohnehin eine Sanierung erfahren, werden angepasst.

Energetisches Sanierungskonzept

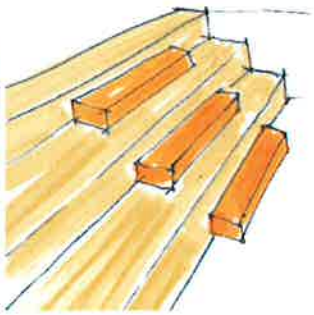
Eine energetische Sanierung wird momentan nicht gewünscht.
Eine ganzheitlich energetische Betrachtung sollte vorgenommen werden, bevor einzelne energetisch relevante Gebäudeteile

verändert werden, insbesondere wenn der Kaltbereich bauphysikalisch verändert wird.
Damit bei einer allfällig späteren thermischen Fassadensanierung sich heute eingebaut Bauteile, namentlich Fenster, in eine durchgängige thermische Hülle eingliedern, werden üblicherweise die Fensterrahmen auf eine mutmassliche spätere Leibungsdämmung geplant. Dies wird wo möglich berücksichtigt, ist jedoch nicht überall möglich, bzw. sinnvoll.

Schreinerarbeiten:

- Auffrischung Schreinerarbeiten, wo nötig deren Ersatz.
- Niveau-Stufen: auffrischen, Oberflächenbehandlung
- Neue partielle Trittstufen zwischen Niveaustufen.
  > Steigerung der Benutzerfreundlichkeit.
  > Tritte aus Sicherheitsgründen farblich anders als Stufen zB. Farbkonzept: Rägeboge/Sonneblueme (blau/rot) mittels eingefärbtem MDF übernehmen.
  ..könnten entweder mobil oder fix verschraubt werden.

Stufen Bestand. Auffrischen



örtliche Trittergänzung

- bestehende Garderobe auffrischen, Oberflächenbehandlung.
- Schränke: auffrischen, Oberflächenbehandlung. Gangbar machen, Kontrolle, wo nötig Ersatz der Beschläge.
- Simse: auffrischen, teilw. erneuern.
- Innenfutter Fenster (EG und OG wo ausgetauscht)
- Treppe Hochparterre zu OG auffrischen, Oberflächenbehandlung
- Garderobe in Vorzone

Bei der Begehung mit Schreiner und Parkettier hat sich herausgestellt, dass die verwendeten Sperrholzplatten systembedingt dünn furniert sind. Abschleifen der Oberflächen, um die Gebrauchsspuren zu eliminieren ist nicht möglich, da die nächste verleimte Querschicht keine Sichtoberflächenqualität hat. Ein örtliches Überfurnieren ist nicht möglich.
Deshalb müssen bei den gewünschten Bauteilen Sperrholzplatten aufgedoppelt werden, oder die ganze Konstruktion ersetzt werden.

Drehbare Trennwände: Neue Bekleidung: zu Hauptraum: Whiteboard, zu Garderobe Pinwand. (z.B. Forbo, Bulletin Board d mm 6)

Die Pinwandfarbe könnte beispielsweise analog dem Farbkonzept: Rägeboge: blau und Sonnenblume: Rot ausgeführt werden. Alternativ wäre auch analog bisher in Schwarz denkbar. Stopper, Unterkonstruktion Decke verbessern.

Asphaltplatten-Reinigung

Seit der Erstellung fand keine professionelle Tiefenreinigung statt. Diese wäre nach all den Jahren angezeigt.
Maschinelles Nassschleifen, Imprägnierung, Pflege-Schutzbehandlung.

Parkett OG:

Spielgalerie OG Kindergarten Sonneblueme:
Örtliche Reparaturen. Bestehender Parkettboden feinschleifen, und **ölen**.

Hinweis vom Parkettier:
Das Abschleifen und Neuversiegeln von bestehenden, verklebten Parkettböden kann dazu führen, dass sich einzelne Parketthölzer stellenweise lösen bzw. bei mehrschichtigen Produkten Deck- und Trägerschicht von einander trennen. Dieser Sachverhalt kann im äussersten Fall dazu führen, dass das gesamte Parkett ausgebaut und durch einen neuen Belag ersetzt werden muss.

Die Ursache dieser Problematik kann sowohl in einer mangelhaften Festigkeit des Estrichs wie auch der des entsprechenden Kleberbettes liegen. Beide Faktoren lassen sich weder vor noch während der Ausführung der Arbeiten überprüfen, da eine Prüfung des Untergrundes nur durch das Entfernen des gesamten Oberbelags möglich wäre.

Wir müssen Sie daher darauf hinweisen, dass wir für die geschilderten Schäden keine Gewährleistung übernehmen können.

Deshalb raten wir Ihnen dringend zu der Variante ölen.

Beleuchtung Garderoben:

Die Belichtung (Tageslicht und Künstliche Beleuchtung) in den Garderoben ist marginal. Die natürliche Belichtung beschränkt sich auf ein kleines Fenster sowie sekundäres Tageslicht, welches via Vorplatz durch die Glasbausteine dringt. Die bestehend künstliche Beleuchtung ist ungenügend.

Sanierungsvorschlag: neue Beleuchtungskörper (s. Offerte)
evtl. zusätzliche Beleuchtungsstellen.
> evtl. Erforderliche Nebenarbeiten: Decken de-/remontieren. Evtl. UK anpassen.

Eine konzeptionelle Lichtplanung durch ein Lichtplanungsbüro

könnte einen Mehrwehrt schaffen und die Bedürfnisse besser abdecken, als einfach nur die Beleuchtung auf LED umzustellen.

Akustikdecke Raum 1:
Falls die Akustikdecke im Raum 1 ausgeführt wird, muss die Beleuchtung dementsprechend ebenfalls angepasst werden.

Elektro

Anpassung Installation infolge Beleuchtungsanpassung Garderobe, Akustikdecke
Anpassungen bei neuer Küche in Erwachsenen-Höhe

Schlosserarbeiten

Die Nutzer wünschen im Raum Tücher, Dekorationen und dergl. aufzuhängen. Bisher wurden Drähte quer zum Raum gespannt und in den Mörtel-Fugen der Aussenwände montiert. Diese Befestigungen sind qualitativ ungenügend und lösen sich.

Sanierungsvorschlag: Schienen (z.B- gelochter Stahlwinkel) an den Aussenwänden fachgerecht verankern.

Drähte können bauseits vom Hauswart, oder der Kindergartenlehrperson selbst gespannt werden.
Vorteil: korrekte Befestigung der Grundkonstruktion.
im Verhältnis tiefe Kosten

Denkbar wären auch festinstallierte Drahtseile (zB jakob rope-Systems).
Vorteil: Grundkonstruktion fix.
Nachteil: Individuelle Gestaltung eingeschränkt, jedoch ergänzbar durch Benutzer.

Weiter denkbar: horizontales Netz zwischen Wänden. (zb, webnet, jakob rope systems)

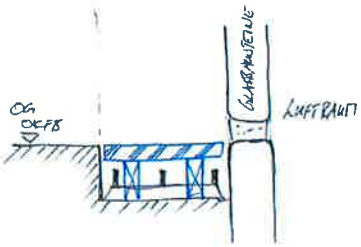
Vorteil: Grundkonstruktion fix. Viele Befestigungsmöglichkeiten.
Nachteil: Individuelle Gestaltung eingeschränkt, falls 2-geschossigkeit gewünscht.
Sollte keine Dekoration gewünscht sein, ist die Grundkonstruktion störend.
Hohe Kosten.

Sanierungsvorschlag: Schienen und gespannte Drähte.

Absturzsicherung Boden

zu den Glasbausteinen
Vermutlich aus Gründen der Absturzsicherheit, wurden im Obergeschoss zu den Glasbausteinen ein Flachstahl-Konstr. Eingefügt. Diese erfüllt zwar den Zweck, ist aber aus reinigungstechnischer Sicht ungeeignet, bzw. mühsam.

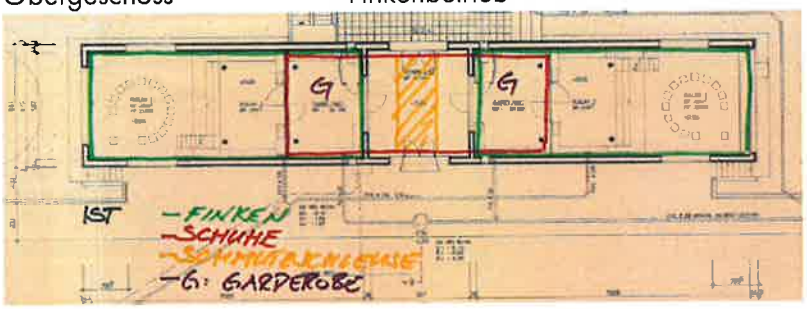
Sanierungsvorschlag: UK und Boden ebene Fläche. Zb. Parkett oder Mehrschichtplatte.



Finken-/Schuhbereich:

Bestand:

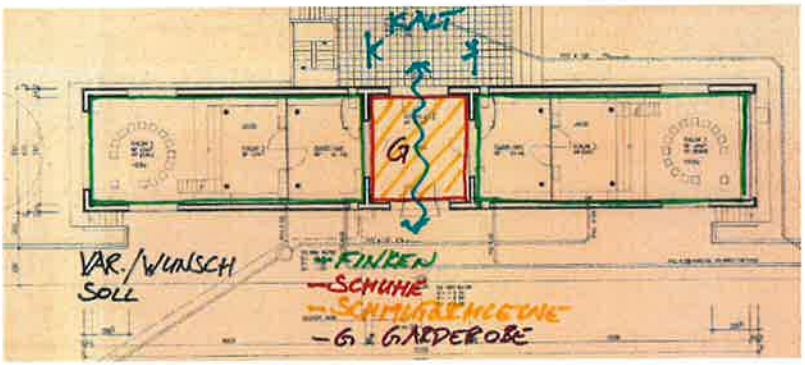
Vorzone:	Schuh.
Garderobe:	Mischbetrieb Schuh/Finken
Raum 2 (unten)	Finkenbetrieb
Raum 1 (Zwischenniveau)	Finkenbetrieb
Obergeschoss	Finkenbetrieb



Istzustand Bereiche

Prüfung Schuhbereich reduzieren:

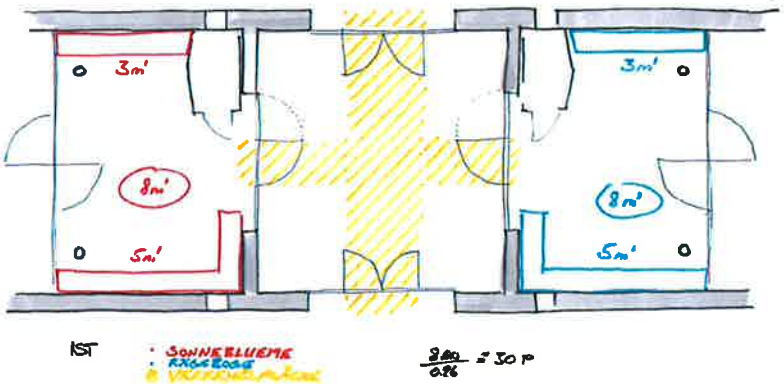
Reiner Finkenbetriebe im Kindergarten und Schuhbetrieb in der Vorzone:
neue Garderoben im Vorraum.
hier stellen sich folgende Fragen:
Hat es genug Platz für ca. 50 Garderobenplätze und 50 Kinder?
Die Platzierung wäre im Kaltbereich. Oder die Glasmetallkonstruktion an der Fassade müsste in eine thermische Konstruktion geändert werden.
Randbedingung: Die Verbindung von der Strassenseite zur Hofseite müsste ungehindert gewährleistet werden können. (Hauswart. Einziger unproblematischer Zugang zu Hof)



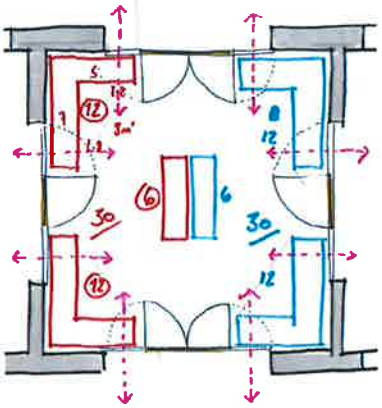
Wunsch: Schuhbereich nur in Vorzone

Vorteil:
Der jetzige Garderobenbereich wird zum zusätzliche Kindergarten-Bereich. Es vergrössert die Hauptnutzfläche.
Schuh- und Finkenbereich sind räumlich klar getrennt.

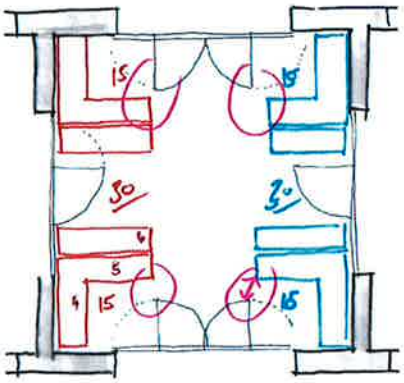
Nachteil:
- Der Vorplatz müsste zugestellt werden mit Garderobenmöbel. Die vielen Türen und der Glasbereich schränken die Möglichkeiten ein. Die Kleider/Schuhe, Finken wären im unbeobachteten und unverschlossenen Bereich. (Diebstahl/Beschädigung)
.Das Umziehen wäre im Kaltbereich.
.Ohne weitere Massnahmen an den beiden Eingangsfronten ist die Garderobe in diesem Bereich eher ungeeignet.



Gemäss den Plänen stehen 2x 8m Garderobe zur Verfügung. Dies entspricht bei 26cm Garderobenteil rund 2 x 30 Plätzen entspricht. Zurzeit hat es in der Vorzone ein Finkenregal ausgelagert.



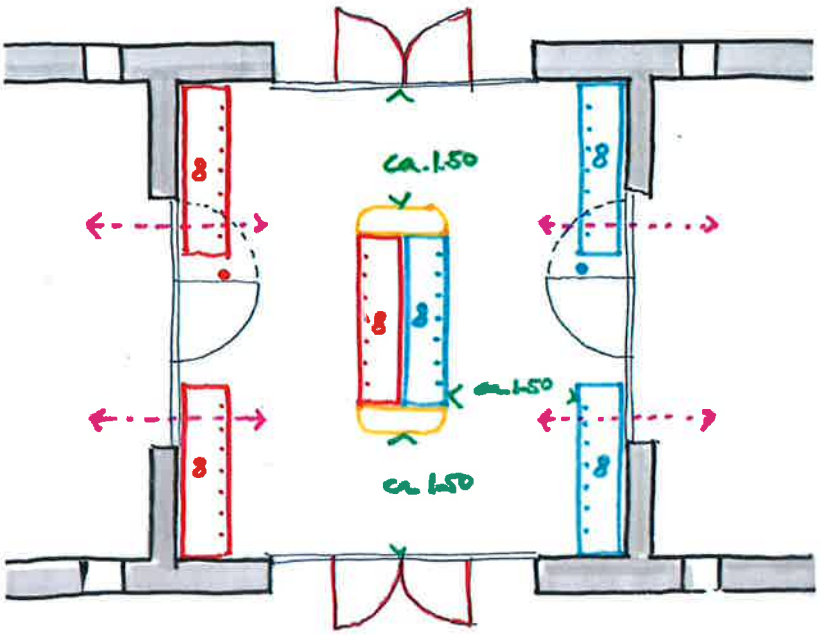
2x 30 Plätze
-Garderobe vor Glas

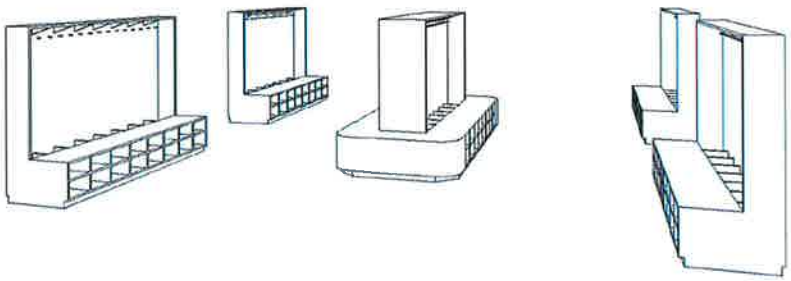


2x 30 Plätze
-Kollision Kinder-Tür / eng

Der Gedanke die Vorzone in eine Garderobenbereich umwandeln zu wollen ist nachvollziehbar, besonders aus Sicht des Finken-Bereichs und die bisherige Garderobenfläche dem reinen KiGa-betrieb zuzuordnen.
Die Vorzone hat 32m2. Die beiden Garderoben je rund 20m2. Flächenmässig würden somit 40m2 in 32m2 untergebracht.
Sollen identische Laufmeter Garderobe in der Vorzone untergebracht werden hätte es zu wenig Manövrierfläche, oder es müssten Garderoben vor die Glasfronten zustehen kommen. Dies macht aus architektonischer Sicht keinen Sinn.

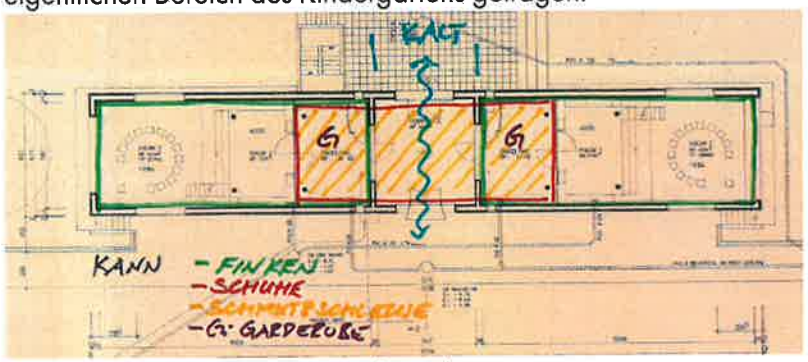
Wenn jedoch mit den aktuell zulässigen Klassengrössen gerechnet wird, gibt es eine Möglichkeit.
24 Garderoben-Abteile x 26 ergäben 6.24m
In Kombination, die Zugangstüren nach aussen zu öffnen, kann der Wunsch die Garderoben in der Vorzone unterzubringen umgesetzt werden.
Jedoch muss man sich bewusst sein, dass die Abstellfläche wie sie jetzt in der Vorzone vor allem für grosse Gegenstände genutzt wird, nicht mehr gegeben ist.
Die Garderoben in der Vorzone wären im jetzigen Kaltbereich und öffentlich zugänglich. Eine thermische Glasfront-Sanierung drängte ich auf.
Die Garderoben könnten mit Rollen ausgestattet werden, damit diese durch das Hauswartsteam verstellt werden können, damit der Durchgang in den strassenabgewandten Pausenhof den direkten Zugang behält.





2 x 24 Garderobenplätze. Abgerundeter Sitzbank vor Garderobe. (Verhinderung von Verletzungen. Garderoben stehen vor Glasbausteinen. Garderoben auf Rollen.

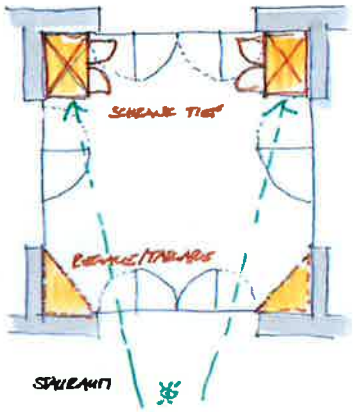
Vorschlag 2
Im jetzigen Garderoben-Raum könnte ein Schmutzschleusen-Teppich eingebracht werden. Somit wird im Umziehbereich der Schmutz eher gebunden und weniger Strassenschmutz in den eigentlichen Bereich des Kindergartens getragen.



Verbesserung mit geringem Aufwand:
Vorteil:

.geringer Investitionsaufwand.
.zusätzlich Schallschutz

Vorplatz:
Der Vorplatz dient als Verkehrsfläche und als Abstellfläche, vor allem für grosse Gegenstände und Aussenspielgeräte. Geordneter Stauraum fehlt.
Hier könnten übertiefe Schränke einen Beitrag leisten. Beispielsweise in den Ecken zu Hof. Somit vermittelt der Blick von der Strassenseite durch die Seitenverglasung ein aufgeräumtes Bild. In den Ecken auf der Strassenseite würden die offenen Tablare montiert, analog den bestehenden. Somit hätte man offenen Stauraum und geschlossenen Stauraum. Um nicht an offen Tablare zu sehen, könnte an den obersten Tablaren ein Vorhang befestigt werden.



Schall

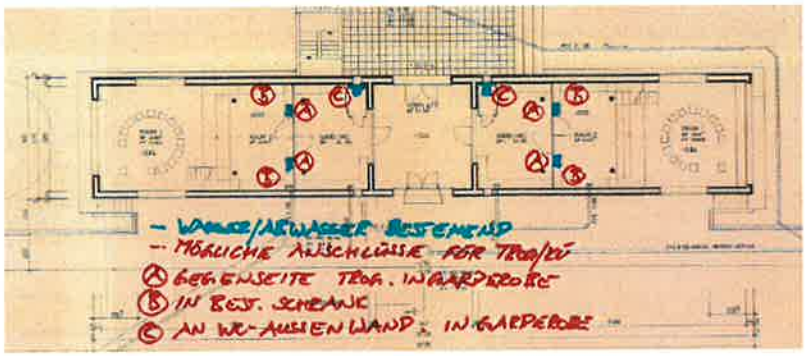
im KIGA-Bereich verbessern.
Im eineinhalbgeschossigen Bereich soll der Schall, bzw. die Akustik verbessert werden.
Als Bereich eignen sich die Decke und die Brüstung zum Obergeschoss. Wobei die Fläche der Brüstung nicht ausreichen dürfte.
Vorschlag: Akustik-Decke im überhohen Raum
entweder analog Garderobenbereich (Loch-Faserplatte) oder als Akustik-Spanndecken.
Die bestehende Decke im überhohen Raum ist flächig weiss. Um das Erscheinungsbild nicht übermässig zu verändern, ist die Akustik-Spanndecke, der Lochplatte vorzuziehen. Die Spanndecke ist günstige als sie Lochplatte.
Zur Montage wird ein Innengerüst benötigt.

Arbeitsfläche + Waschtrog

Neu auf Erwachsenen- Höhe
Aus technische Gründen (Zu- und Abwasser) kann eine Spüle nur im Bereich von bestehenden Apparaten angebracht werden.
technisch mögliche Bereiche sind: WC OG, WC EG, Trog EG.
Von Seiten der Benutzung machen nur die Bereiche um die

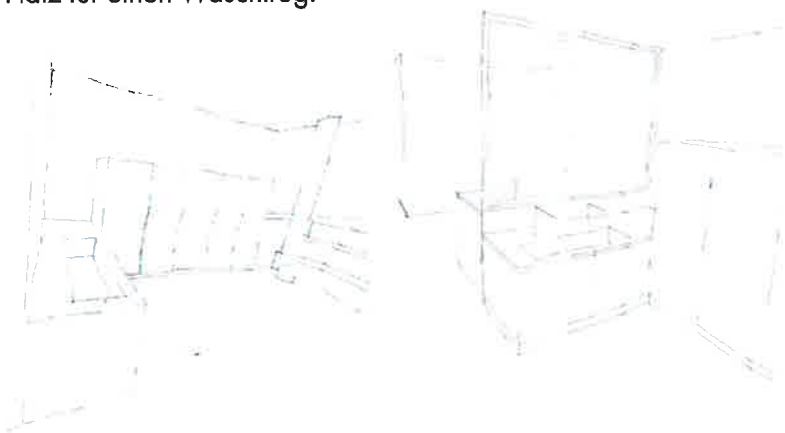
bestehenden Waschtröge im EG Sinn.

Hier gibt es drei Ansätze:



mögliche Standorte zusätzlicher Trog

Der Erste: auf der Rückseite eines der bestehenden Tröge. Dies wäre jedoch im Bereich der Garderobe. Hier gäbe es lediglich Platz für einen Waschtrog.



Istzustand

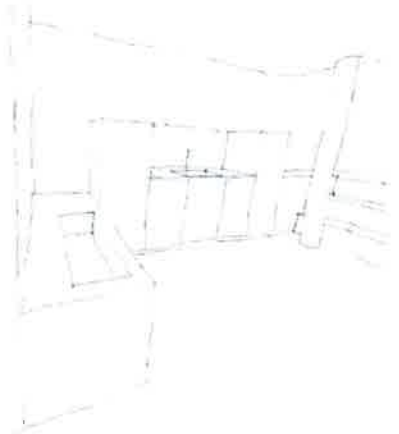
A: Spüle an der Rückseite zu den Kinderwaschtrögen.

Durchgang und Stütze sind die Randbedingungen. Nebenarbeiten: Glaswandkonstruktion müsste eventuell angepasst werden. Die ursprünglich Raum-Architektur wäre gestört.

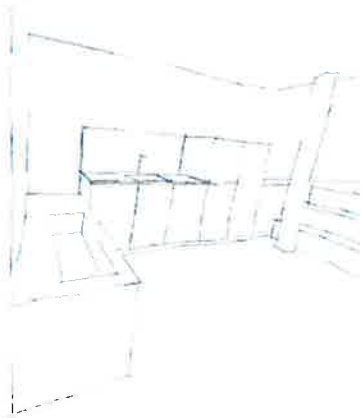
Zweite Möglichkeit:
Anstelle eines Kinder-Waschtroges. Die Benutzung wird eingeschränkt. Daher wird davon abgeraten.

Dritte Variante:
Im Anschluss an die Kinderwaschtröge auf einer der Längsseiten im Bereich der bestehenden Schränke.
Diese neue Möglichkeit hat zur Folge, dass ein wenig Stauraum verloren geht (OK-Bestand Schrank bis OK Arbeitsplatte.) Auf Oberschränke bzw. Ersatz soll aus Gründen des Charaktererhalts

bewusst verzichtet werden.



B: Längsseite: «zentral»



B: Längsseite: «abgestuft»

Armaturen-Tausch

Laut Aussage einer Kindergartenlehrperson führen die bestehenden Einhand-Armaturen oft zu Verbrennungen.
(Das nachfolgende Kind öffnet den Hahn auf der Heiss-Einstellung.)
Eine Zweihand-Armatur sei eine ungefährlichere Bedienung.
Dies ist eine geringfügige Änderung mit einer sinnvollen Wirkung.

Nebenarbeiten:

-Schmutzschleuse im Eingangsbereich erneuern.
-Malerarbeiten
-Gerüst, abhängig Sanierungsumfang.
-Bauherren-Haftplicht-/Bauwesenversicherung

Gerüst

Wird im Bereich der Fugen und des Fensterersatzes benötigt.
Der Umfang ist davon abhängig, ob die Eingangsfront erneuert wird.

1. Nur im Bereich der Fugen
2. Im Bereich der Fugen und bei den OG-Fenstern
3. Im Bereich der Fugen, bei den OG-Fenstern, beim Eingangsbereich aussen, ein Innengerüst beim Eingangsbereich und ein Innengerüst für die Schallschutzdecke.

Malerarbeiten:

Gesamtes Inneres
Eingangsfront innen und aussen inkl. Zargen

Bewilligungen

Bei der Sanierung handelt es sich hauptsächlich um Unterhalts- und Reparaturarbeiten im Innern. Grossmehrheitlich ist es ein Eins-zu-Eins Ersatz. Weshalb eine Baubewilligung nicht notwendig sein sollte.

Lediglich bei der Variante «Ersatz Glasfront» müsste allenfalls eine Baueingabe erstellt werden.

Änderungen, welche einen Baueingabe allenfalls notwendig machen könnten, sind die Änderungen der Öffnungsrichtung der

Eingangstüren, die «Umnutzung» der Vorzone in eine Garderobe. Die minimalen Änderungen in der Erscheinung von Glasprofilen der Glasfront, oder der Fensterzargen im OG rechtfertigen kein Baugesuchsverfahren.
Da die Eigentümerin auch Bewilligungsbehörde ist, ist ein Baubewilligungsverfahren eventuell angezeigt.

Architekt

Machbarkeitsstudie Sanierung
Baueingabe (je nach Variante)
Mithilfe bei Ausschreibung, Mithilfe Offertvergleich, Kontrollen von Unternehmerplänen. Werkverträge, Gestalterische Leitung, Bauleitung und Kostenkontrolle.
Inbetriebnahme, Abschluss

Abgrenzung (bauseits durch Auftraggeber, oder nicht notwendig):
Ausschreibung, Vergabeantrag, Ausführungspläne

Nicht vorgesehen

Nicht vorgesehen und ausdrücklich nicht Bestandteil der Grobkostenschätzung sind:

- Energetische Sanierung.
- Dachsanierung: (Sanierung vor ca. 12 Jahren)
- Untergeschoss
- Technik: keine techn. Anpassungen
- Umgebung.

Farbkonzept

bestehend:

Wände:	Sichtsteine	Material grau weiss gestrichen	
Boden:	Asphaltplatten	anthrazit	
Decken:	Beton / Akustik	weiss	
Möbel:	Holz	natur	
Stufen:	Holz	natur	
Kiga		**Rägeboge**	**Sonneblueme**
	Tür	blau	rot
	Schrankfronten OG	blau	rot
	WC	blau	rot

Sanierung:	analog/stärkend		
Schmutzschleuse Vorzone		dunkelgrau	dunkelgrau
Kiga		**Rägeboge**	**Sonneblueme**
Schmutzschleuse Garderobe		dunkelgrau	dunkelgrau
Akustikdecke:		weiss	weiss
Pinwand		blau	rot
Whiteboard		weiss	weiss
Küchenabdeckung		anthrazit	anthrazit

Termin / Dauer

Es ist anzustreben, die Arbeiten in den Sommerferien auszuführen. Dies bedeutet jedoch, dass lediglich vier Wochen zur Verfügung stehen, da der Kindsgi für den Betrieb wieder eingeräumt werden muss.
Grundsätzlich sollte dies knapp möglich sein.

Die Ausräumarbeiten durch die Kindergartenlehrpersonen sollten soweit möglich vor den Ferien stattfinden, damit lediglich noch die Möbel durch das Hauswartsteam/Werkhof am ersten Tag der ersten Ferienwoche ausgelagert werden müssen, damit bereits die 1. Woche für die Bauarbeiten zur Verfügung steht.

1. Woche ausräumen (Kindergartenlehrperson /Hauswart)
Vorarbeiten, Gerüste, Demontagen
3 Wochen Bauarbeiten
1 Woche einräumen (Hauswart, Kindergartenlehrperson)
Die Arbeiten können grösstenteils parallel ausgeführt werden. Nur wenige Arbeiten sind voneinander abhängig.
Evtl. reichen die Trocknungszeiten von Oberflächenbehandlungen nicht aus. Kritisch sind die Arbeiten, welche erst ausgeführt werden können, wenn die Innengerüste entfernt werden können.

Grober Ablauf:	(exkl. politischer Abläufe, Entscheide)
1.Quartal 2025:	Entscheid der Sanierungstiefe Gebäudecheck Bauphysiker, Lichtplaner
2.Quartal 2025:	Eingabe Baugesuch
3./4. Quar.2025:	Ausschreibung, Vergabe Arbeiten
1. Quartal 2026:	Massaufnahmen Unternehmer, Korrex
2. Quartal 2026:	Produktion / Lieferfristen
Sommerferien 2026:	Sanierungsarbeiten vor Ort.
Herbstferien 2026:	Mängelbehebung.

Kosten:

Es sollte eine Grundlage geschaffen werden, aus welcher ein Entscheid betreffend der Sanierungstiefe getroffen werden kann. Aus diesem Grund wurde eine Kostenmatrix erstellt, in welcher die entsprechenden Kostenmodule gewählt werden können. (siehe Anhang)
Die meisten Kosten stammen aus Richtofferten, welche auf Basis von Begehungen stammen, andere sind Schätzungen mittels eBKP-Vorausmass und Kennwerten.

- sanft (Unterhalt) CHF 300'000
- mittel (Unterhalt, Sicherheit) CHF 380'000
- grob (Unterhalt, Sicherheit, Erhöhung Gebrauchstauglichkeit) CHF 470'000
- Modulwahl Auftraggeber (für weiteres Vorgehen) CHF . . .' . . .

Genauigkeit über die gesamten Baukosten: ± 15 %
Die Mehrwertsteuer von 8.1% ist enthalten.

Fazit:

Es sind verschiedene Eingriffstiefen einer Sanierung möglich

- **Sanfte Sanierung:** Reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten,
- **Mittel**: Unterhalts- und Reparaturarbeiten, Fluchttüren, Nutzerwünsche
- **Grob**: Unterhalt, Sicherheit, Nutzerwünsche, Garderobe in Vorzone, Front-Ersatz.
- Modulmix

Die sicherheitsrelevanten Belange sollten zwingend ausgeführt werden. (Verhinderung Besteigbarkeit Brückengeländer.)

Aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit und den Reinigungsarbeiten ist die Garderobe in der Vorzone sinnvoll. Hierzu ist es platzbedingt notwendig, dass die Türen nach aussen aufgehen. Somit würden sich diese auch in Fluchtrichtung öffnen lassen. Es ist zwar möglich nur die Türen umzubanden und zu ersetzen, die neue Garderobe wäre dann aber im Kaltbereich. Wenn die gesamte Glasfront ausgetauscht wird, wird die Vorzone erhöht sich der Komfort.

Selbst bei der Kostenintensivsten Variante sind es keine extravaganten Wünsche, sondern beinhalten fällige Unterhaltsarbeiten, Verbesserung, welche die Reinigung vereinfachen, sinnvolle und einfach Massnahme zur Verbesserung der Gebrauchstauglichkeit.

Anhang:

- Grobkostenschätzung / Matrix der Sanierungs-Tiefe
- Pläne Studie
- Grob-Terminplan
  - Übersicht (2025/2026
  - Ausführung (Stand Studie)
- (Muster) / Material Beschriebe
- Richtofferten
  - Alurex Soleda, Materialofferte Nr. 150132, 24.09.2024
  - Alpesteg Fenster AG, Offerte Nr. 242823.10, 24.10.2024
  - Metallbau Lukas Frei AG, Richpreisofferte Nr. 20241142-000, 30.10.2024
  - Isotech Aargau AG, Mail-Info, 26.09.2024
  - Elinag, Richtofferte OR7391-24, 19.09.2024
  - Wagner Reinigungen, Offerte, 25.09.2024
  - Peterhans Schibli & Co. AG, Kostenschätzung KIGA-2024-38842, 25.11.2024
  - Sutap AG, Offerte 19472-1, 20.09.2024
  - Sutap AG, Offerte 19472-2, 26.09.2024
  - Maler Fankhauser AG, Offerte Nr. 102839, 26.09.2024
  - Liz Hurni, Offerte 23.09.2024
- Fotos Bestand
- Pläne Bestand verkleinert

Wettingen, 02.12.2024

C. Huber

.....

5 Architekten AG

Grobkostenschätzung Studie V2:

BKP	eBKPH	Arbeit	geschätzter Betrag	Investitionsplan 2024	2025		2026	Subtotal
101.2	B01.03	Schadstoffuntersuchung	4'000	-	-	x	4'000	4'000
211.1	B08.01	Gerüst, ganze Fassade	14'000	-	-	x	14'000	14'000
211.1	B08.02	Innengerüst Vorzone/Front	1'500	-	-	x	1'500	1'500
215.5	E03.01.	Fensterzarge	28'800	-	-	x	28'800	28'800
221.1	E03.01	Fenster klein EG quardr.	3'200	-	-	x	3'200	3'200
221.1	E03.01	Fenster klein OG hochrechteckig	14'700	-	-	x	14'700	14'700
221.6	E02.04	Ersatz ges. Glasfront, wärmegedämmt	60'000	-	-	x	60'000	60'000
221.6	E03.02	Front. Fugen schliessen	1'000	-	-	x	1'000	1'000
221.6	E03.02	Front. Fugen schliessen	1'000	-	-	x	1'000	1'000
225.1	E02.01	Fugendichtungen Fassade neu	2'000	-	-	x	2'000	2'000
235	D01.05	Beleuchtung anpassen auf LED	18'000	-	-	x	18'000	18'000
250	D08	Sanitär Küche	3'000	-	-	x	3'000	3'000
250	D08	2-Hand-Armaturen	2'000	-	-	x	2'000	2'000
258	G05.02	Küchenmöbel	12'300	-	-	x	12'300	12'300
272.2	G05.05	Geländer Brücke	4'100	-	-	x	4'100	4'100
272.2	G05.07	Schiene und Drähte	6'300	-	-	x	6'300	6'300
273.1	G05.01	Schränke auffrischen	3'700	-	-	x	3'700	3'700
273.1	G05.01	Küchentürli ersetzen	1'300	-	-	x	1'300	1'300
273.1	G05.01	Garderobe auffrischen	4'000	-	-	x	4'000	4'000
273.1	G05.01	neue Garderobe Vorzone	29'500	-	-	x	29'500	29'500
273.1	G05.01	Rollen für Garderoben	6'000	-	-	x	6'000	6'000
273.3	G05.03	Simse grosse Fenster	3'100	-	-	x	3'100	3'100
273.3	G05.03	Arbeitsplatz Simse Fenster Stimfassaden	3'500	-	-	x	3'500	3'500
273.3	G05.03	Innenfutter Fenster klein EG	2'200	-	-	x	2'200	2'200
273.3	G05.03	Simse Fenster OG	1'300	-	-	x	1'300	1'300
273.3	G01.02	Drehbare Wand	6'500	-	-	x	6'500	6'500
273.3	G02.02	Niveaustufen Kantenschutz	3'100	-	-	x	3'100	3'100
273.3	G05.	Kleinstreparaturen	500	-	-	x	500	500
275	D 03.04	Schliessanlage Gangtüren entfernen/Blindrosette	500	-	-	x	500	500
281.2	G02.02	Teppich in Vorzone ersetzen	3'200	-	-	x	3'200	3'200
281.2	G02.02	Teppich in Garderobe	4'800	-	-	x	4'800	4'800
281.2	G02.02	Schmutzschleuse Hofseite	12'000	-	-	x	12'000	12'000
281.5	G02.02	Asphaltplatten reinigen, imprägnieren, Schutzbel	18'000	-	-	x	18'000	18'000
281.7	G02.02	Parkett auffrischen	2'000	-	-	x	2'000	2'000
281.7	G02.02	Absturzsicherung Boden	2'500	-	-	x	2'500	2'500
283.0	B08.02	Gerüst Decke	4'000	-	-	x	4'000	4'000
285.1	G03.02	Innere Malerarbeiten	40'000	-	-	x	40'000	40'000
287	G06.03	Baureinigung	4'000	-	-	x	4'000	4'000
291	V01.01	Baueingabe, Bewilligungsverfahren	8'000	-	-	x	8'000	8'000
291	V01.01	Architekt: Phase 41,51,52,53 Ausführungsvarian	50'500	-	-	x	50'500	50'500
297.3	V01.05.008	Bauphysiker	4'000	-	-	x	4'000	4'000
298.5	V01.05.011	Brandschutzingenieur	2'500	-	-	x	2'500	2'500
511	W01.01	Bewilligung, Gebühren	1'000	-	-	x	1'000	1'000
532	W02.01	Bauwesen-/Bauherrenhaftplfichtversicherung	1'000	-	-	x	1'000	1'000
524	V02.07	Vervielfältigungen, Plandokumente	1'000	-	-	x	1'000	1'000
Zwischentotal				-	-		399'600	399'600
Reserve/Unvorherges		5%	##	-	-		19'980	19'980
Total Netto				-	-		419'580	419'580
MWst		8.1%		-	-		33'986	33'986
Total Brutto				-	-		453'566	453'566
Total Brutto gerundet				-	-		**454'000**	**454'000**
				2024	2025		2026	
		Sanierungspaket		Studie				