



GROBSTUDIEN

**NEUBAU KINDERGARTEN UND
KRABELSTUBE**

**Standorte - Übersicht
8.11.2023**



GROBSTUDIE

**NEUBAU KINDERGARTEN UND
KRABELSTUBE**

Grundstück beim Freibad 18.8.2023

INHALT:

1 - STANDORT

2 - PLÄNE VARIANTE A -

Gemeinsame Zufahrt mit Freibad

3 - PLÄNE VARIANTE B -

Getrennte Zufahrten, größerer Gebäudeabstand

4 - FLÄCHENAUFSTELLUNG

5 - ZUSAMMENFASSUNG



GROBSTUDIE

**NEUBAU KINDERGARTEN UND
KRABELSTUBE**

Grundstück beim Freibad 24.8.2023

INHALT:

1 - STANDORT

2 - PLÄNE VARIANTE A -

Gemeinsame Zufahrt mit Freibad auf Ostseite

3 - PLÄNE VARIANTE B -

Getrennte Zufahrten, Kiga Zufahrt auf Westseite

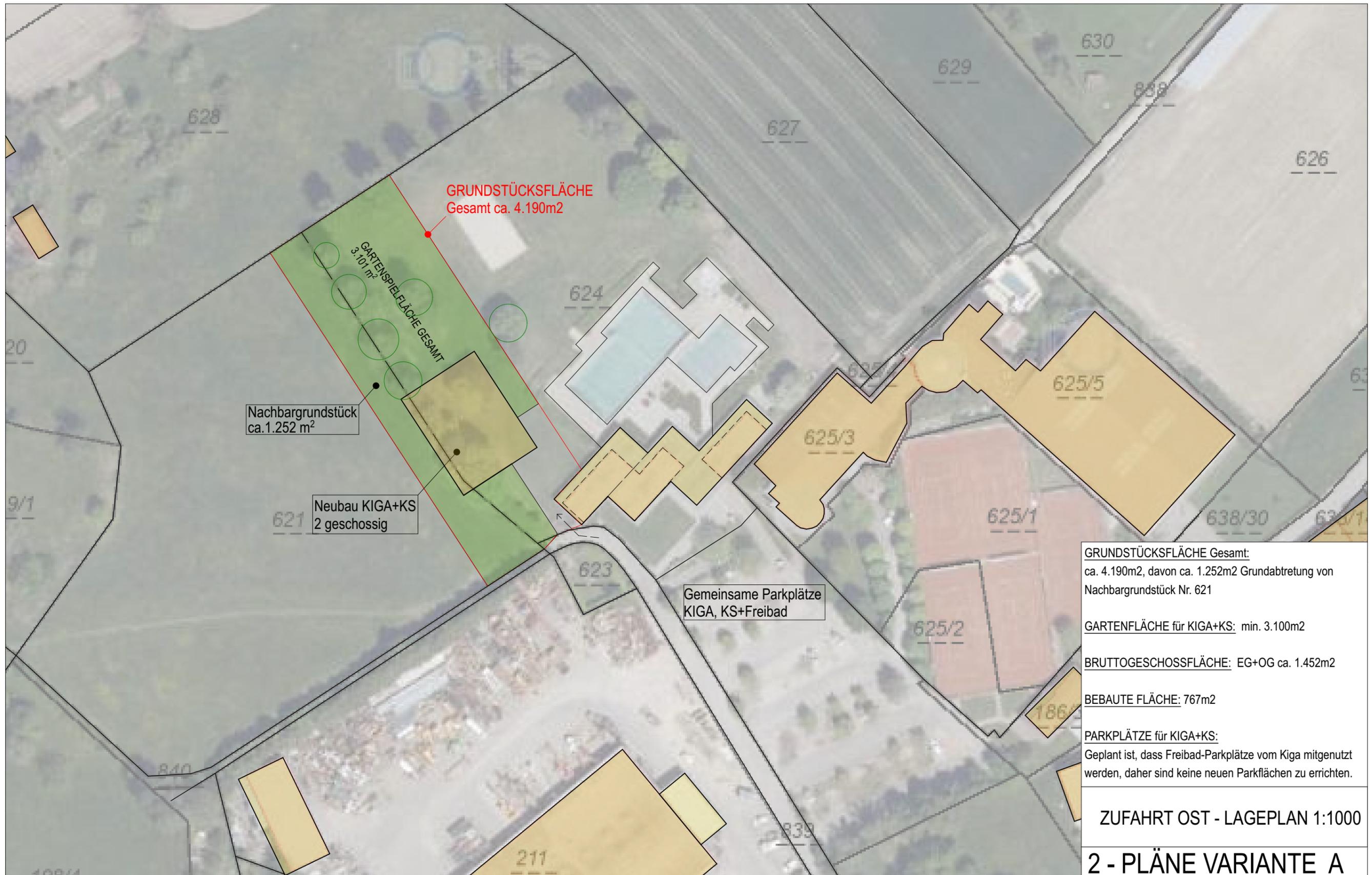
4 - FLÄCHENAUFSTELLUNG

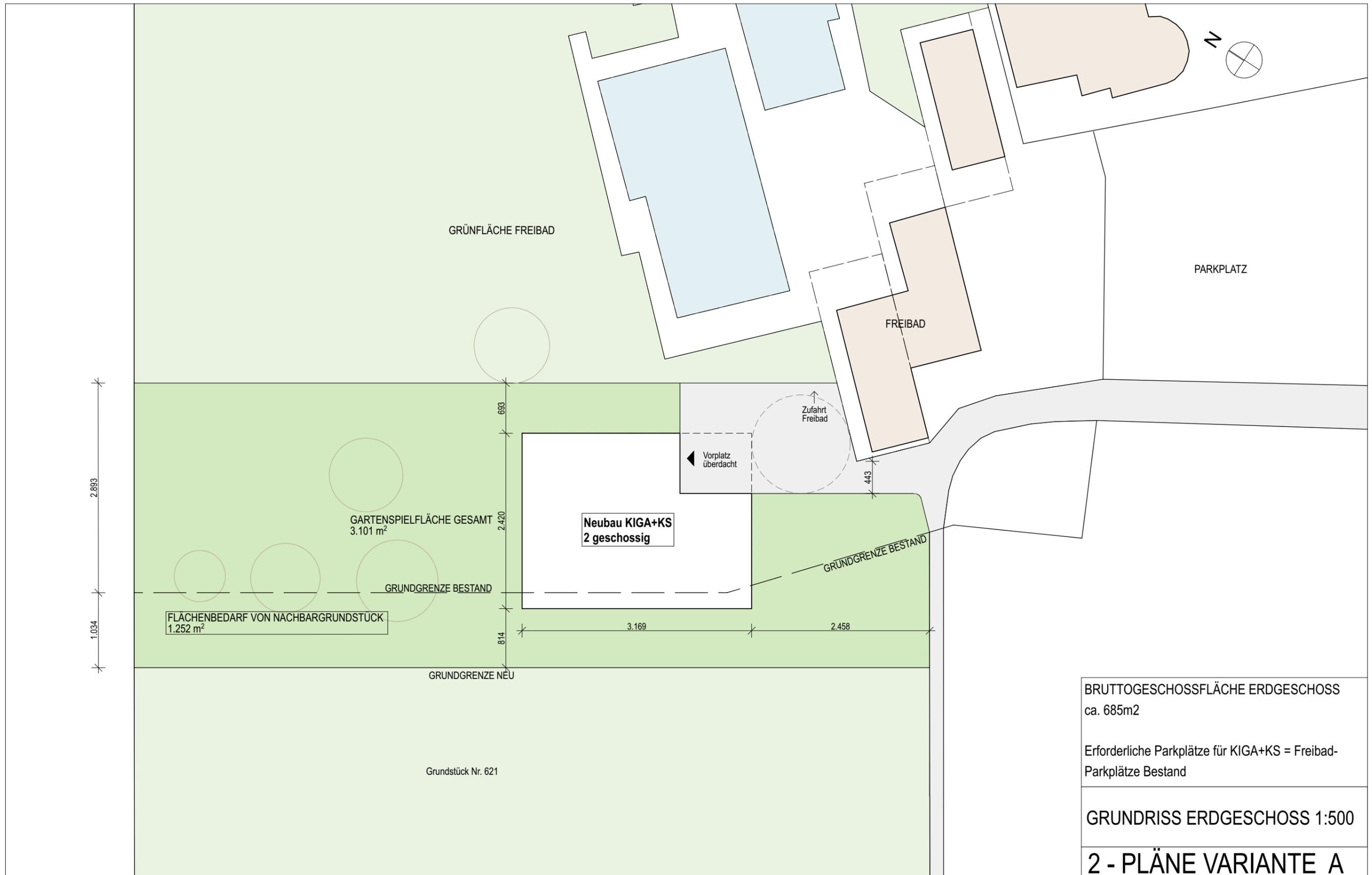
5 - ZUSAMMENFASSUNG

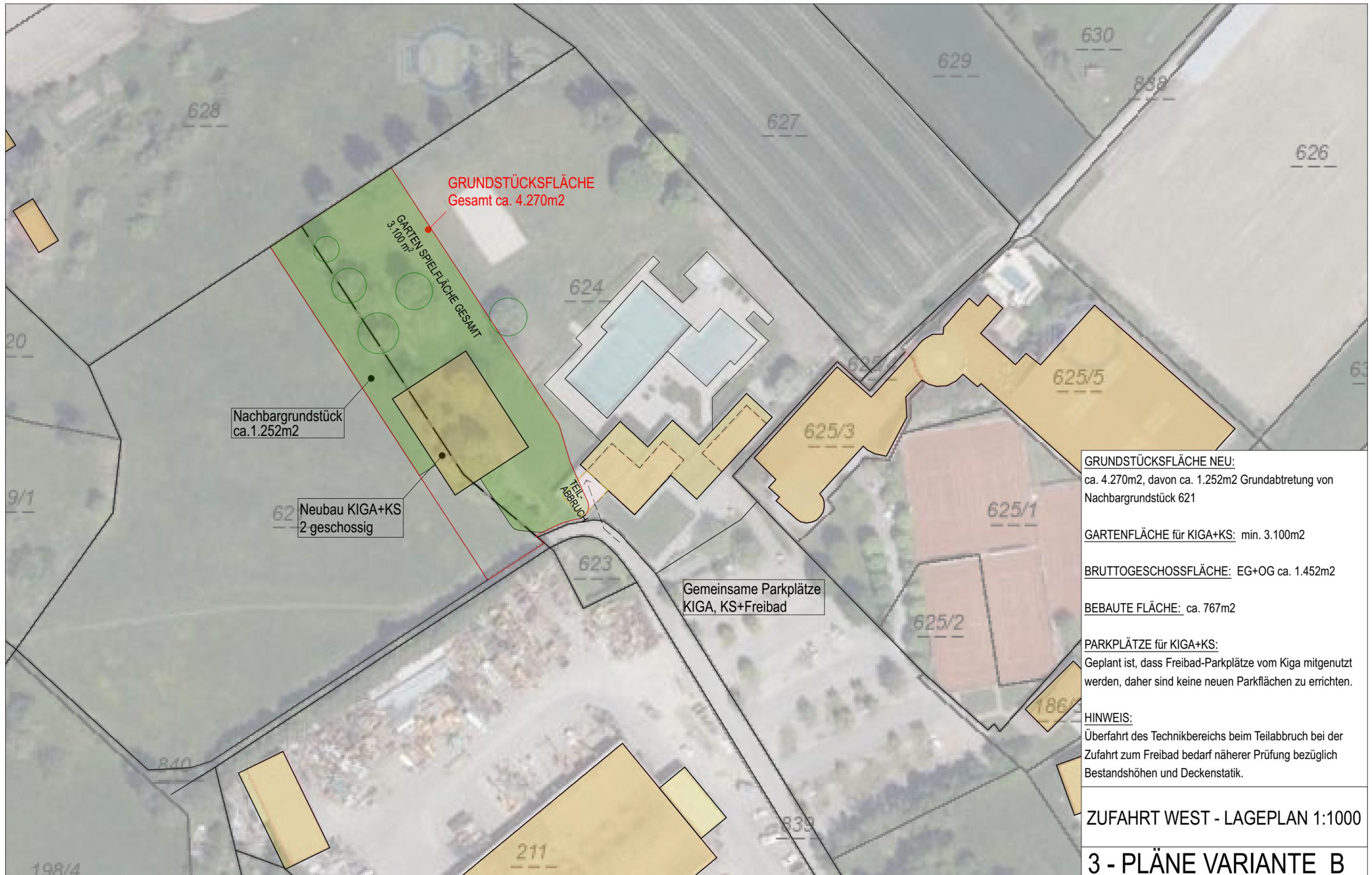


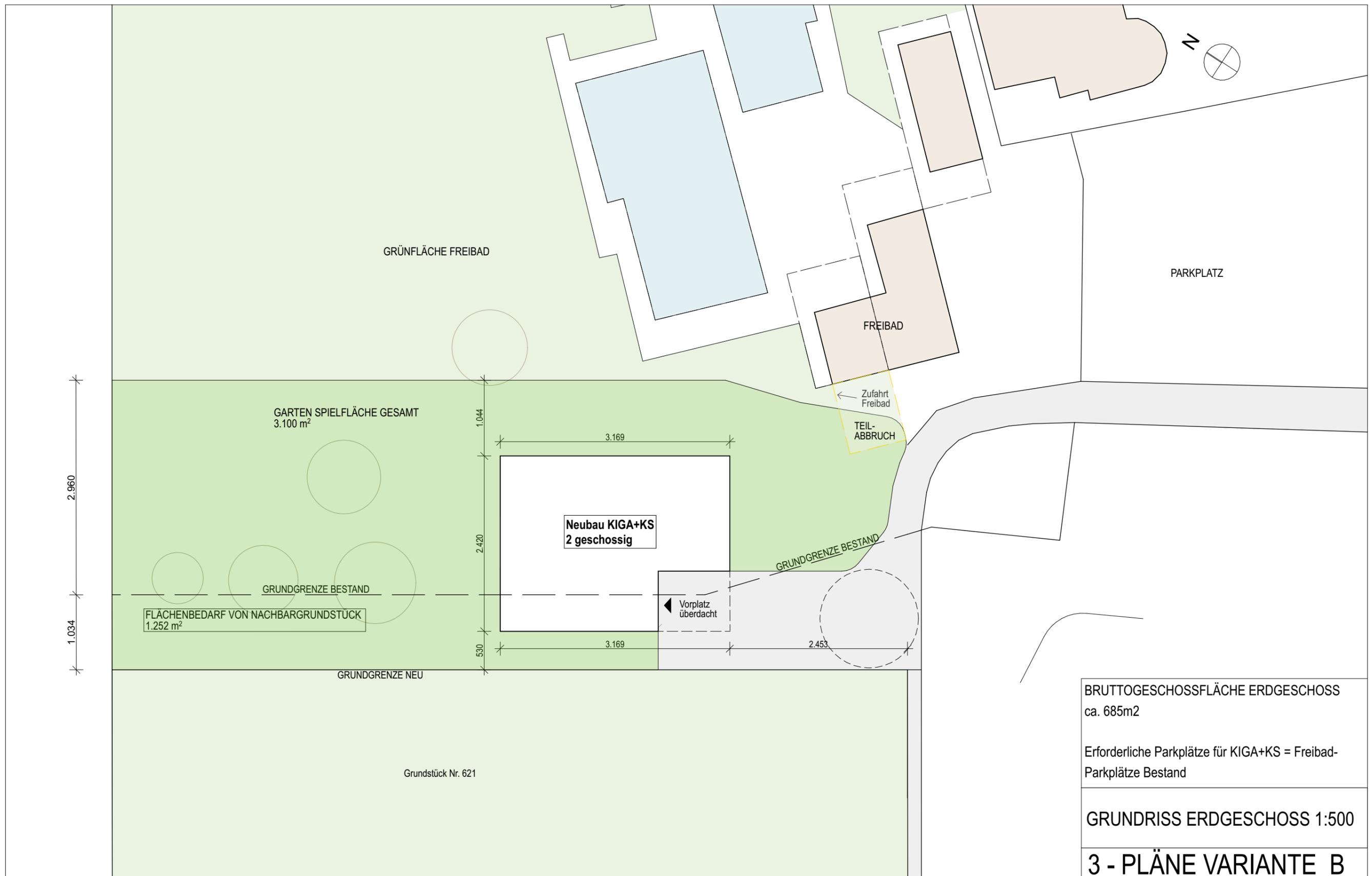
PLANUNGSVORHABEN:

NEUERRICHTUNG EINES **KINDERGARTENS** MIT **5 GRUPPEN** UND EINER **KRABELSTUBE** MIT **3 GRUPPEN** AUF 2 GESCHOSSEN.









RAUMERFORDERNISPROGRAMM KIGA			
	Bereich	Räume/Nutzung	m²/gesamt
1.		Kindergarten (allgemein)	250,00
	Allgem.	Mehrzweckraum für Mittagessen	40,00
	Allgem.	Bewegungsraum 1	60,00
	Allgem.	Abstellraum Bew.	10,00
	Allgem.	Bewegungsraum 2	60,00
	Allgem.	Abstellraum Bew.	10,00
	Allgem.	Leitungszimmer	15,00
	Allgem.	Personal WC barrierefrei	4,00
	Allgem.	Personalraum für 16 Personen (inkl. Teeküche)	35,00
	Allgem.	Putz- und Abstellraum	6,00
	Allgem.	Raum für Gartengeräte	10,00
2	Gruppe	Kindergartengruppen 1-5	360,00
2.1	Gruppe	Kindergartengruppe I	72,00
	I	Gruppenraum	60,00
	I	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	I	Sanitäreinheit	8,00
	I	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.2	Gruppe	Kindergartengruppe II	72,00
	II	Gruppenraum	60,00
	II	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	II	Sanitäreinheit	8,00
	II	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.3	Gruppe	Kindergartengruppe III	72,00
	III	Gruppenraum	60,00
	III	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	III	Sanitäreinheit	8,00
	III	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.4	Gruppe	Kindergartengruppe IV	72,00
	IV	Gruppenraum	60,00
	IV	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	IV	Sanitäreinheit	8,00
	IV	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.5	Gruppe	Kindergartengruppe V	72,00
	V	Gruppenraum	60,00
	V	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	V	Sanitäreinheit	8,00
	V	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00

RAUMERFORDERNISPROGRAMM KS			
	Bereich	Räume/Nutzung	m²/gesamt
3	Gruppe	Krabbelstube (allgemein)	36,00
	Allgem.	Leitungszimmer	15,00
	Allgem.	Küche	15,00
	Allgem.	Abstellraum	6,00
4	Gruppe	Krabbelstubengruppen 1-3	195,00
4.1	Gruppe	Krabbelstubengruppe I	65,00
	I	Gruppenraum	38,00
	I	Rückzugsraum	15,00
	I	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	I	Sanitäreinheit	8,00
	I	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	200,00
4.2	Gruppe	Krabbelstubengruppe II	65,00
	II	Gruppenraum	38,00
	II	Rückzugsraum	15,00
	II	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	II	Sanitäreinheit	8,00
	II	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	200,00
4.3	Gruppe	Krabbelstubengruppe II	65,00
	III	Gruppenraum	38,00
	III	Rückzugsraum	15,00
	III	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	III	Sanitäreinheit	8,00
	III	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	200,00

5	VF	Verkehrs- und Erschliessungsflächen	420,00
	VF	Allgemein- Stiege, Verkehrsflächen - inklusive Garderoben EG 218+ OG 202m2	420,00

6	NF	Nutz- und Nebenflächen	30,00
	NF	Sonstige Nutz und Nebenflächen - Technik, Lift	30,00

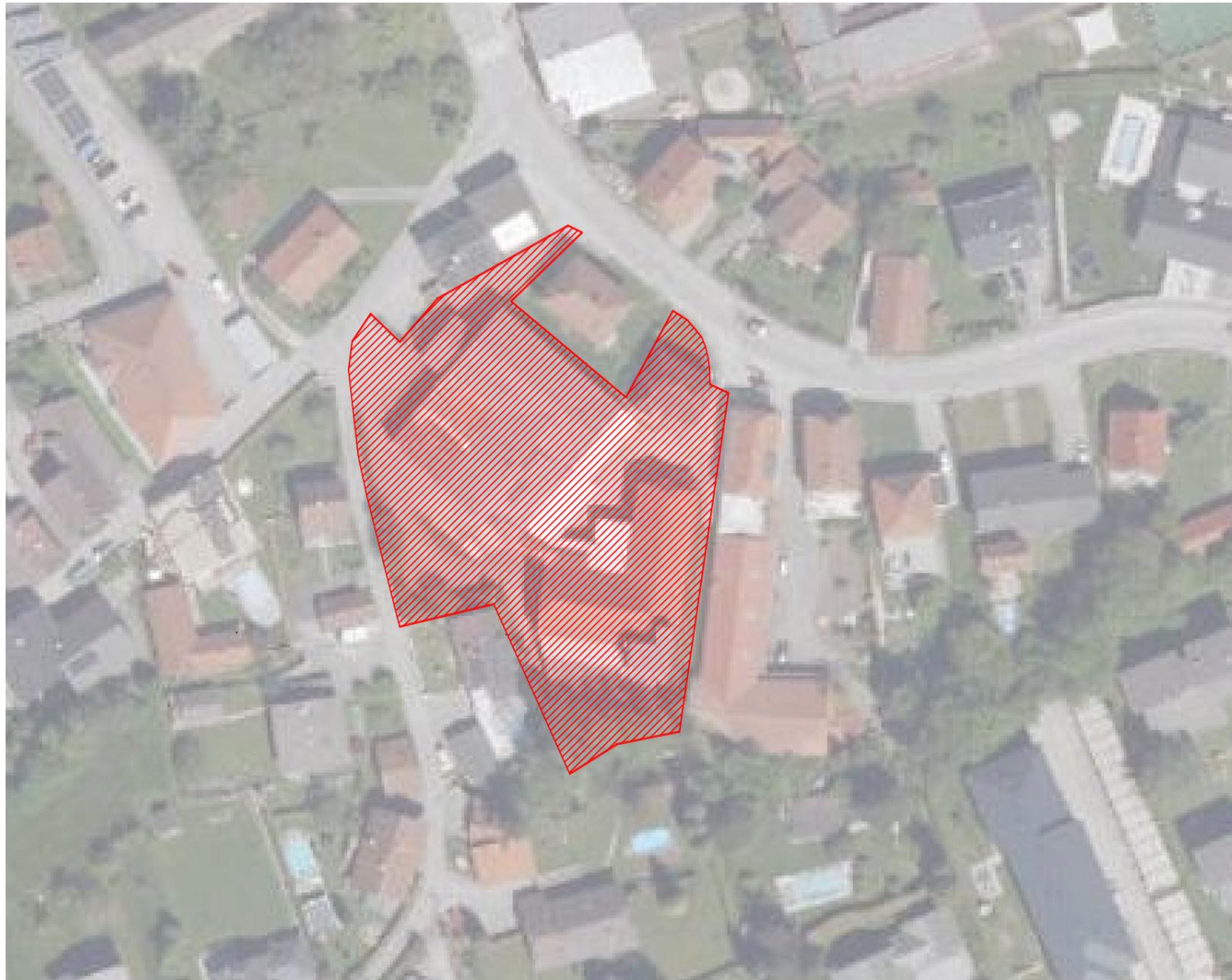
7	Flächen	Flächen	
	F+K	Gesamte bebaute Fläche	767,00
	F+K	Bruttogeschossfläche (BGF) - EG 685m2 + OG 767m2	1.452,00

ZUSAMMENFASSENDER EMPFEHLUNG:

- Grundsätzlich ist die Errichtung eines Kindergartens im geforderten Ausmaß am Standort Freibad unter Ankauf von mindestens 1.250m² des Nachbargrundstücks machbar.
- Eine leichte Erreichbarkeit ist durch die zentrale Lage gegeben, Zufahrt und Parkplätze sind sichergestellt.
- Ein Teilabbruch des ungenutzten, westlichen Teils des Freibadgebäudes erleichtert die Zufahrt zum Grundstück - die Schwimmbadtechnik, die im Kellergeschoß untergebracht ist, wird dabei erhalten - siehe Variante B.

- ZU VARIANTE A - Grundstücksankauf von mind. 1.250m², Zufahrt zu KIGA und Freibad erfolgt gemeinsam über Süd-Ostseite. Die Gruppenräume sind eher vom Freibad abgerückt. Die Zufahrt ist näher am Parkplatz, ein Teilabbruch des Bestandes ist nicht erforderlich.

- ZU VARIANTE B - Grundstücksankauf von mind. 1.250m², Zufahrt erfolgt über Westseite, Teilabbruch des westlichen, ungenutzten Gebäudes des Freibades, der Technikraum im Keller bleibt erhalten. Die Gruppenräume sind eher im Nahbereich des Freibades.



GROBSTUDIE

**NEUER KINDERGARTEN MIT
KRABELSTUBE**

Grundstück im Zentrum 18.10.2023

INHALT:

1 - STANDORT

2 - PLÄNE VARIANTE A -

Neubau mit Zufahrt und Vorplatz auf Nordseite

3 - PLÄNE VARIANTE B -

Umbau des Altbestands mit ostseitigem Vorplatz

4 - FLÄCHENAUFSTELLUNG

Variante A - Neubau

Variante B - Bestand

5 - ZUSAMMENFASSUNG



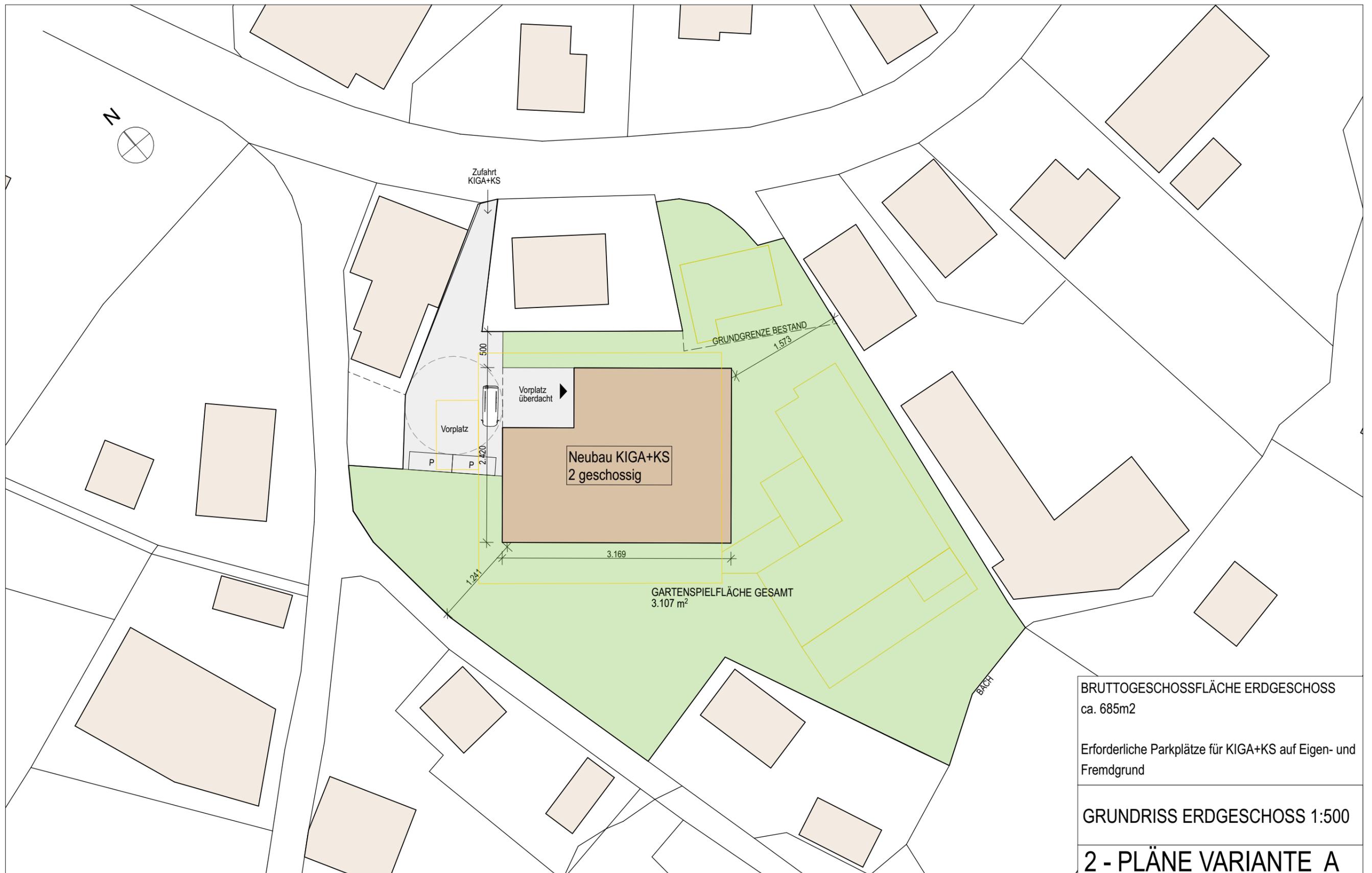
PLANUNGSVORHABEN:

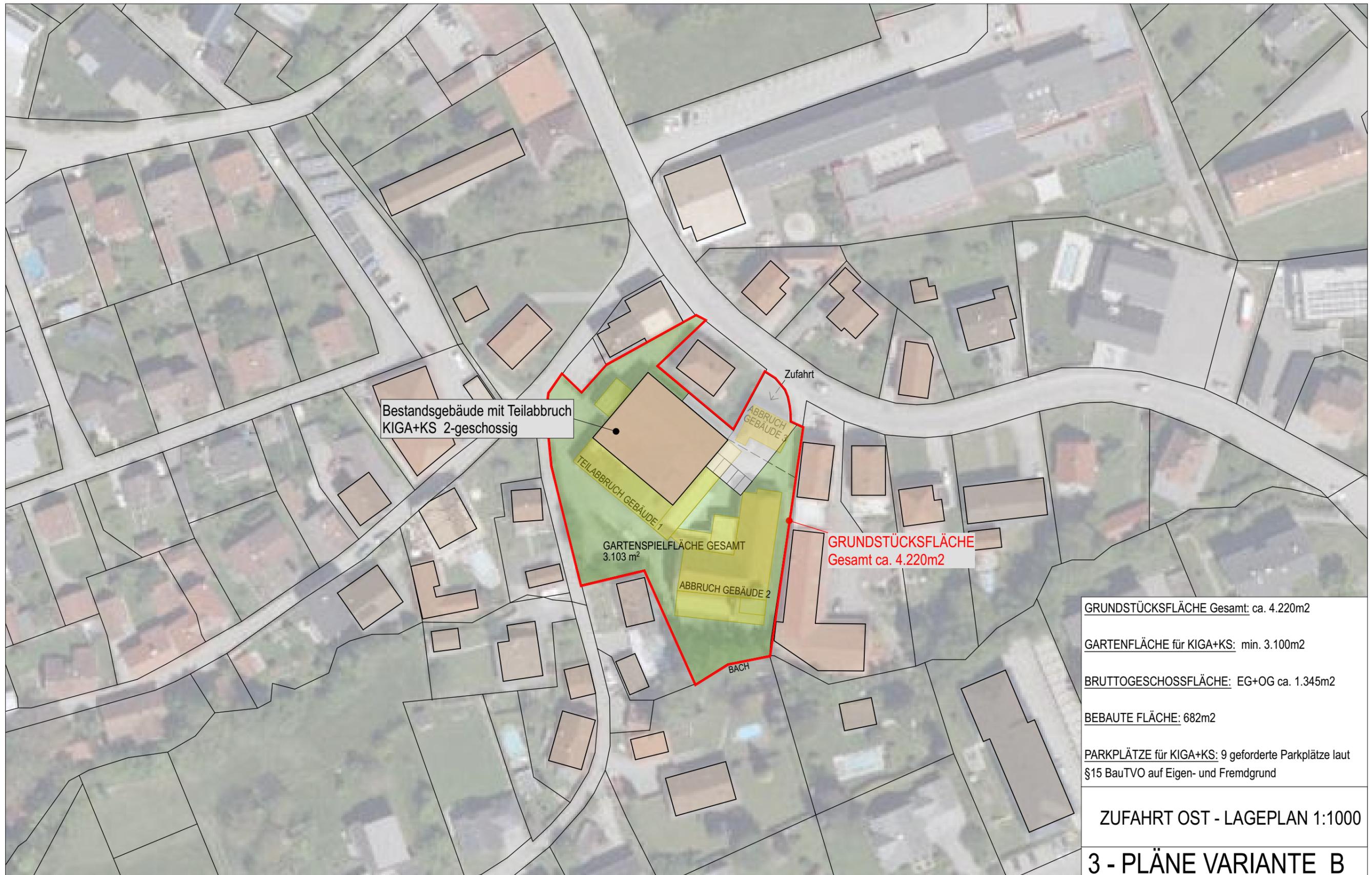
NEUERRICHTUNG EINES **KINDERGARTENS** MIT **5 GRUPPEN** UND EINER **KRABELSTUBE** MIT **3 GRUPPEN** AUF 2 GESCHOSSEN.

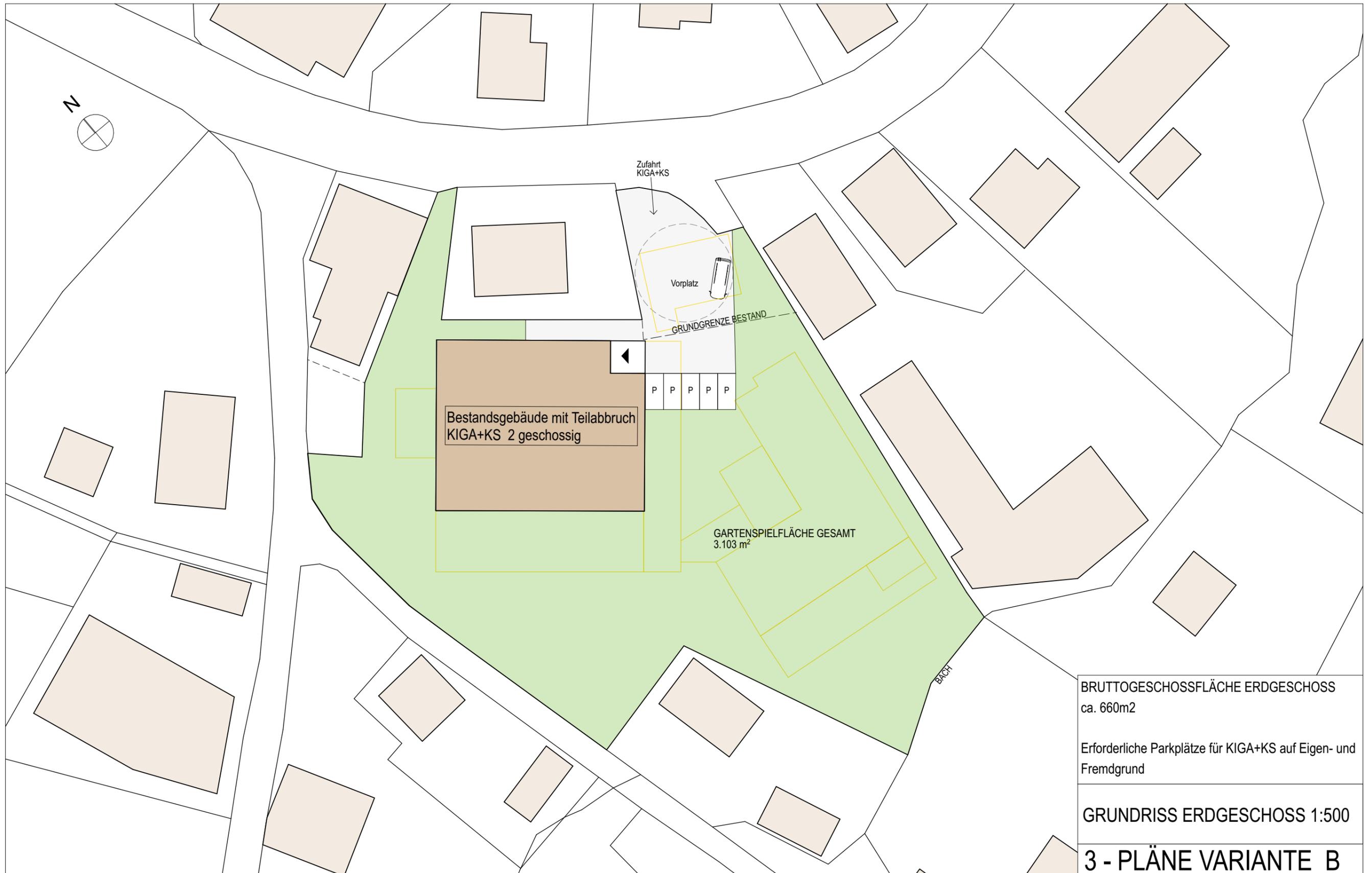
VARIANTE 1 - NEUBAU

VARIANTE 2 - BAUEN IM BESTAND









RAUMERFORDERNISPROGRAMM KIGA			
	Bereich	Räume/Nutzung	m²/gesamt
1.		Kindergarten (allgemein)	250,00
	Allgem.	Mehrzweckraum für Mittagessen	40,00
	Allgem.	Bewegungsraum 1	60,00
	Allgem.	Abstellraum Bew.	10,00
	Allgem.	Bewegungsraum 2	60,00
	Allgem.	Abstellraum Bew.	10,00
	Allgem.	Leitungszimmer	15,00
	Allgem.	Personal WC barrierefrei	4,00
	Allgem.	Personalraum für 16 Personen (inkl. Teeküche)	35,00
	Allgem.	Putz- und Abstellraum	6,00
	Allgem.	Raum für Gartengeräte	10,00
2	Gruppe	Kindergartengruppen 1-5	360,00
2.1	Gruppe	Kindergartengruppe I	72,00
	I	Gruppenraum	60,00
	I	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	I	Sanitäreinheit	8,00
	I	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.2	Gruppe	Kindergartengruppe II	72,00
	II	Gruppenraum	60,00
	II	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	II	Sanitäreinheit	8,00
	II	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.3	Gruppe	Kindergartengruppe III	72,00
	III	Gruppenraum	60,00
	III	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	III	Sanitäreinheit	8,00
	III	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.4	Gruppe	Kindergartengruppe IV	72,00
	IV	Gruppenraum	60,00
	IV	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	IV	Sanitäreinheit	8,00
	IV	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.5	Gruppe	Kindergartengruppe V	72,00
	V	Gruppenraum	60,00
	V	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	V	Sanitäreinheit	8,00
	V	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00

RAUMERFORDERNISPROGRAMM KS			
	Bereich	Räume/Nutzung	m²/gesamt
3	Gruppe	Krabbelstube (allgemein)	36,00
	Allgem.	Leitungszimmer	15,00
	Allgem.	Küche	15,00
	Allgem.	Abstellraum	6,00
4	Gruppe	Krabbelstubengruppen 1-3	195,00
4.1	Gruppe	Krabbelstubengruppe I	65,00
	I	Gruppenraum	38,00
	I	Rückzugsraum	15,00
	I	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	I	Sanitäreinheit	8,00
	I	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	200,00
4.2	Gruppe	Krabbelstubengruppe II	65,00
	II	Gruppenraum	38,00
	II	Rückzugsraum	15,00
	II	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	II	Sanitäreinheit	8,00
	II	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	200,00
4.3	Gruppe	Krabbelstubengruppe II	65,00
	III	Gruppenraum	38,00
	III	Rückzugsraum	15,00
	III	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	III	Sanitäreinheit	8,00
	III	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	200,00

5	VF	Verkehrs- und Erschliessungsflächen	420,00
	VF	Allgemein- Stiege, Verkehrsflächen - inklusive Garderoben EG 218+ OG 202m2	420,00

6	NF	Nutz- und Nebenflächen	30,00
	NF	Sonstige Nutz und Nebenflächen - Technik, Lift	30,00

7	Flächen	Flächen	
	F+K	Gesamte bebaute Fläche	767,00
	F+K	Bruttogeschossfläche (BGF) - EG 685m2 + OG 767m2	1.452,00

VARIANTE A - NEUBAU
4 - FLÄCHENAUFSTELLUNG

RAUMERFORDERNISPROGRAMM KIGA			
	Bereich	Räume/Nutzung	m²/gesamt
1.		Kindergarten (allgemein)	252,00
	Allgem.	Mehrzweckraum für Mittagessen inkl. Küche	50,00
	Allgem.	Bewegungsraum 1	60,00
	Allgem.	Abstellraum Bew.	10,00
	Allgem.	Bewegungsraum 2	60,00
	Allgem.	Abstellraum Bew.	10,00
	Allgem.	Leitungszimmer	15,00
	Allgem.	Personal WC barrierefrei	4,00
	Allgem.	Personalraum für 16 Personen (inkl. Teeküche)	33,00
	Allgem.	Putz- und Abstellraum	4,00
	Allgem.	Raum für Gartengeräte	6,00
2	Gruppe	Kindergartengruppen 1-5	360,00
2.1	Gruppe	Kindergartengruppe I	72,00
	I	Gruppenraum	60,00
	I	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	I	Sanitäreinheit	8,00
	I	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.2	Gruppe	Kindergartengruppe II	72,00
	II	Gruppenraum	60,00
	II	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	II	Sanitäreinheit	8,00
	II	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.3	Gruppe	Kindergartengruppe III	72,00
	III	Gruppenraum	60,00
	III	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	III	Sanitäreinheit	8,00
	III	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.4	Gruppe	Kindergartengruppe IV	72,00
	IV	Gruppenraum	60,00
	IV	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	IV	Sanitäreinheit	8,00
	IV	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00
2.5	Gruppe	Kindergartengruppe V	72,00
	V	Gruppenraum	60,00
	V	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	V	Sanitäreinheit	8,00
	V	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	500,00

RAUMERFORDERNISPROGRAMM KS			
	Bereich	Räume/Nutzung	m²/gesamt
3	Gruppe	Krabbelstube (allgemein)	36,00
	Allgem.	Leitungszimmer	15,00
	Allgem.	Küche	15,00
	Allgem.	Abstellraum	6,00
4	Gruppe	Krabbelstubengruppen 1-3	195,00
4.1	Gruppe	Krabbelstubengruppe I	65,00
	I	Gruppenraum	38,00
	I	Rückzugsraum	15,00
	I	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	I	Sanitäreinheit	8,00
	I	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	200,00
4.2	Gruppe	Krabbelstubengruppe II	65,00
	II	Gruppenraum	38,00
	II	Rückzugsraum	15,00
	II	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	II	Sanitäreinheit	8,00
	II	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	200,00
4.3	Gruppe	Krabbelstubengruppe II	65,00
	III	Gruppenraum	38,00
	III	Rückzugsraum	15,00
	III	Abstellraum (zugehörig zur Gruppeneinheit)	4,00
	III	Sanitäreinheit	8,00
	III	Garderobe - Fläche inkludiert in Erschließung	
		- Aussenspielfläche	200,00

5	VF	Verkehrs- und Erschliessungsflächen	297,00
	VF	Allgemein- Stiege, Verkehrsflächen - inklusive Garderoben EG 193+OG 104m2	297,00

6	NF	Nutz- und Nebenflächen	30,00
	NF	Sonstige Nutz und Nebenflächen - Technik, Lift	30,00

7	Flächen	Flächen	
	F+K	Gesamte bebaute Fläche	682,00
	F+K	Bruttogeschossfläche (BGF) - EG 660m2 + OG 682m2	1.342,00

VARIANTE B - BESTAND
4 - FLÄCHENAUFSTELLUNG

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG:

- Grundsätzlich ist die Errichtung eines Kindergartens im geforderten Ausmaß am Standort Zentrum machbar.
- Eine leichte Erreichbarkeit ist durch die zentrale Lage gegeben, die Nähe zur Volksschule ist positiv.
- Bei beiden Varianten müssen die Parkplätze teilweise im nahen Umfeld auf Fremdgrund vertraglich gesichert werden.
- Zu bedenken ist die vormalige Nutzung als Produktionsstandort. Das Baugrundrisiko, vor allem bezüglich gesundheitlich bedenklicher Bodenverunreinigungen, muss im Vorfeld geklärt werden.
- Die Gartenfläche ist am unteren Größenlimit und der Zuschnitt nicht optimal.
- Aufgrund der Lage im dicht besiedelten Gebiet könnte eventuell der Lärm für nahe Anrainer problematisch sein.

ZU VARIANTE A - Neubau

- Die Zufahrt ist beidseitig möglich, besser geeignet ist die Nordseite, da dieser Bereich für eine Spielfläche einen ungünstigen Zuschnitt hat.
- Eine etwas größere bebaute Fläche ermöglicht mehr Flexibilität in der Planung.
- Aufgrund des größeren Abstand zur nördlichen Nachbargrundgrenze kann der Bauwuch besser als Spielfläche genutzt werden.
- Mehr Freiheiten bei der Grundrissentwicklung sind beim Neubau gegeben.

ZU VARIANTE B - Revitalisierung Bestandsgebäude

- Zufahrt ist nur ostseitig möglich wegen dem Wendekreis des Kiga-Bus.
- Eine kleinere bebaute Fläche bedarf einer kompakteren Planung und ermöglicht weniger Flexibilität; je nach Naturmaß der vorgegebenen Struktur könnten geringe Abschläge in den geforderten Raumgrößen und somit der Kinderanzahl nötig sein;
- Aufgrund der größeren Freifläche können mehr Parkplätze auf eigenem Grund untergebracht werden.
- Nach grober Untersuchung in der Vorplanung ist eine Unterbringung der Funktionen im Bestand grundsätzlich möglich, eine verbindliche Zusage kann erst mit einer genaueren Planung auf Basis einer Bestandsaufnahme und unter Einbeziehung von Statiker und ev. Haustechnikplaner gemacht werden.
- Die Adaptierung eines Bestandsgebäudes ist grundsätzlich ressourcenschonender und nachhaltiger, vorausgesetzt die bauliche Substanz ist in einem geeigneten Zustand.

Studie 1

VARIANTE 1 - FREIBADGRUNDSTÜCK:

Grundstücksfläche: min. 4.190m²
 Bebaute Fläche: ca. 770m²
 Erforderliche Freiflächen: min. 3.100m²

VORTEILE

- Gute Erreichbarkeit
- Grundstück befindet sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde
- Zuzukaufende Fläche ist großemäßig verhandelbar
- Besserer Grundstückszuschnitt als beim Zentrumsgrundstück
- Parkplätze sind bereits errichtet - Kostenersparnis
- Keine bzw. nur kleinere Abbrucharbeiten vom Bestandsgebäude
- Das Grundstück ist unbelastet von früherer Nutzung

NACHTEILE

- Baugrund muss vom Nachbargrundstück angekauft werden
- Risiko eines Chlorgasaustrittes von angrenzender Schwimmbadtechnik
- Schmales und langes Grundstück, besser wäre mehr Breite für günstigere Gartenaufteilung
- Bei der Variante mit Teilabbruch fallen Umbaukosten für Arbeiten am Freibadgebäude an
- Die Freiraumqualität des Freibad wird geschmälert wegen der verringerten Gartenfläche und des Neubaus im Nahebereich

Studie 2

VARIANTE 2 - ZENTRUMSGRUNDSTÜCK MIT

NEUBAU

Grundstücksfläche: max. 4.220m²
 Bebaute Fläche: ca. 770m²
 Erforderliche Freiflächen: min. 3.100m²

VORTEILE

- Gute Erreichbarkeit und Nähe zur Volksschule
- Nachnutzung von bereits versiegelten Flächen
- Zufahrt zum Grundstück auf Nordseite möglich, unattraktive Gartenfläche mit ungünstigen Zuschnitt wird als Zufahrt genutzt
- Abrücken von nördlicher Grundgrenze für bessere Gartennutzung ist möglich
- Mehr Freiheiten bei der Planung beim Neubau

NACHTEILE

- Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde
- Aufgrund der Vornutzung Risiko von gesundheitlich bedenklicher Bodenverunreinigungen - hohes Baugrundrisiko, Voruntersuchungen sind erforderlich
- Umfangreiche Rückbaumaßnahmen sind notwendig
- Die Gartenfläche ist am unteren Größenlimit und der Zuschnitt nicht optimal.
- Parkplätze sind auf Fremdgrund vertraglich zu sichern
- Eventuelle Probleme mit Lärm für nahe Anrainer

Studie 2

VARIANTE 3 - ZENTRUMSGRUNDSTÜCK MIT

BESTANDSADAPTIERUNG

Grundstücksfläche: max. 4.220m²
 Bebaute Fläche: ca. 682m²
 Erforderliche Freiflächen: min. 3.100m²

VORTEILE

- Gute Erreichbarkeit und Nähe zur Volksschule
- Nachnutzung von bereits versiegelten Flächen
- Mehr Parkplätze auf Eigengrund möglich wegen geringerer bebauter Bestandsfläche
- Nachnutzung Bestand ist nachhaltiger als Neubau

NACHTEILE

- Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde
- Aufgrund der Vornutzung Risiko von gesundheitlich bedenklicher Bodenverunreinigungen - hohes Baugrundrisiko, Voruntersuchungen sind erforderlich
- Umfangreiche Rückbaumaßnahmen sind notwendig
- Zufahrt zum Grundstück nur ostseitig möglich
- Weniger Freiheiten in der Planung im Bestand
- Umfangreichere Vorprüfungen von Statik und Haustechnik sind erforderlich
- Die Gartenfläche ist am unteren Größenlimit und der Zuschnitt nicht optimal.
- Parkplätze sind auf Fremdgrund vertraglich zu sichern
- Eventuelle Probleme mit Lärm für nahe Anrainer