

3. Mai 2024

Machbarkeitsstudie Umnutzung Serena-Gebäude in Tagesschule

Gemeinde Urtenen-Schönbühl
Schulen Grauholz



Impressum

Projekt: Machbarkeitsstudie Umnutzung Serena-Gebäude in Tagesschule
Gemeinde Urtenen-Schönbühl

Projekt-Nr. 3B 3491

Auftraggeberin: Gemeinde Urtenen-Schönbühl
Zentrumsplatz 8
3322 Urtenen-Schönbühl

Auftragnehmer: 3B Architekten AG
Sandrainstrasse 3b
3000 Bern 14

Datum/Revision: 03.05.2024

Inhaltsverzeichnis

2.	Bearbeitungsteam und Grundlagen	4
2.1	Auftraggeberin	4
2.2	Arbeitsgruppe	4
2.3	Verfasser	4
2.4	Grundlagen	4
3.	Ausgangslage	5
3.1	Definition Auftrag	5
3.2	Eckdaten Geschichte Serena-Gebäude	5
3.3	Raumprogramm	5
3.3.1	Definition Raumprogramm	5
4.	Studie	6
4.1	Vorgehen	6
4.2	Variantenentscheid	6
4.2.1	Variante 3a	6
4.2.1	Grobkostenschätzung	7
5.	Fazit	9
5.1	Umnutzung in Tagesschule	9
6.	Anhang	10
.	Workshop 2 (Abschluss der Studie)	10
.	Workshop 1	10
.	Raumprogramm Schulleitung Schulen Grauholz	10

2. Bearbeitungsteam und Grundlagen

2.1 Auftraggeberin

Gemeindeverwaltung Urtenen-Schönbühl
Zentrumsplatz 8, 3322 Urtenen-Schönbühl

2.2 Arbeitsgruppe

Arbeitsgruppe Umnutzung Serena-Gebäude:

- Daniel Roth, Bauverwalter - Leitung
- Regula Iff, Gemeindepräsidentin
- Markus Dürig, Gemeinderat Bildung
- Brigitte Schütz, Hauptschulleitung
- Serge Torriani, Gemeindeschreiber
- Lea Renner, Bauverwaltung

2.3 Verfasser

3B Architekten AG
Sandrainstrasse 3b, 3000 Bern 14

- Franz Bamert
- Franz Vogel

2.4 Grundlagen

Arbeitsgrundlage:

- Raumprogramm „Raumanspruch Tagesschule für Machbarkeitsstudie“, Schulleitung Schulen Grauholz, 04.02.2024

Plangrundlagen:

- Bewirtschaftungspläne von Standortleiterin Domicil Serena
- Ausführungsplan Anbau Wintergarten und Erweiterung UG 2006, EG + UG, Toni Bettschen Architekten AG
- Planauszüge Baueingabe Umbau 1995
- Verkaufsdokumentation Wirz Tanner Immobilien AG

Zeitlicher Ablauf:

Startsitzung	23.01.2024
Workshop 1	26.03.2024
Workshop 2	01.05.2024
Abgabe Studie	03.05.2024

3. Ausgangslage

3.1 Definition Auftrag

Die vorliegende Machbarkeitsstudie „Umnutzung Serena-Gebäude in eine Tagesschule“ ist eine ergänzende Betrachtung zu der erfolgten Machbarkeitsstudie „Schulraumplanung Lee-Areal“:

In der Variante v5 der Schulraumstudie Lee-Areal wird für die geforderte Tagesschule ein externer Standort angenommen. Das zum Verkauf stehende Serena-Gebäude an der Solothurnstrasse 26 in Urtenen-Schönbühl soll auf eine mögliche Umnutzung in eine Tagesschule für die Schulen Grauholz geprüft werden.

Im Verlauf der Studie werden mit der Arbeitsgruppe Workshops durchgeführt, um die verschiedenen Themen und Varianten zu diskutieren.

3.2 Eckdaten Geschichte Serena-Gebäude

- 1944 Umzug ABC-Verlag nach Schönbühl > Anbau „Hauptgebäude“ an bestehenden Altbau (Altbau aus ca. 1900)
- 1994 Auszug ABC-Verlag in neue Lokalitäten an der Grubenstrasse 22
- 1995 Baueingabe zu Umnutzung in „Psychogeriatric-Heim“ durch Toni Bettschen
- 1996 Inbetriebnahme Heim nach Umbau 95/96
- 2006 Planung und Ausführung Anbau Wintergarten und Erweiterung UG durch Toni Bettschen Architekten

3.3 Raumprogramm

3.3.1 Definition Raumprogramm

Das durch die Schulleitung definierte Raumprogramm sieht eine Tagesschule für rund 200 Kinder vor, davon 40-50 Kindergartenkinder. Der Mittagstisch wird zukünftig von rund 150 Kindern besucht. Daraus ergibt sich der Bedarf von 60 Sitzplätze für einen Raum mit „Restaurant-Betrieb“ und 40-50 Sitzplätze für Kindergartenkinder in einem separaten Essraum.

Das Raumprogramm enthält alle weiteren benötigten Tagesschulräume und bildet die Grundlage für die Machbarkeitsstudie.

Das Raumprogramm befinden sich im Anhang

4. Studie

4.1 Vorgehen

Bereits in der vorgehenden Schulraumstudie Lee-Areal wurde das Serena-Gebäude unter dem Aspekt „Schulstandort“ kurz geprüft und für eine Schulerweiterung als zu klein erachtet. Zur Prüfung einer möglichen Umnutzung in eine Tagesschule fanden verschiedene unabhängige Begehungen statt und es wurde grundsätzlich festgestellt, dass das heute als Altersheim in Betrieb stehende Serena-Gebäude „gebrauchstauglich“ und gemäss Augenschein in gutem Zustand ist.

Anhand des Raumprogramms wurde der Flächenbedarf über die vorliegenden Bewirtschaftungspläne mit dem Bestand abgeglichen und mögliche Raumbezüge entwickelt.

Neben der inneren Organisation wurde auch die Zugangssituation des Gebäudes analysiert.

Mit den ersten Erkenntnissen konnte der Workshop 1 stattfinden. Die Diskussion ergab, dass der Haupteingang wie heute existierend an der Solothurnstrasse verbleiben soll.

Für den WS2 wurden weitere Raumorganisationen des Erdgeschoss erarbeitet und die Grobkostenschätzung $\pm 25\%$ für eine der Varianten erstellt.

Folien der Workshops im Anhang

4.2 Variantenentscheid

Die Thematik des Gebäudezugangs und die damit zusammenhängende Sicherheit des „Schulwegs“ wurde vertieft besprochen und entschieden, dass mit Anpassungen im Bereich des fehlenden Trottoirs an der Gebäudeflanke entlang der Etmattstrasse die Querung der Strasse auf Höhe des Ausgangs der Unterführung verhindert werden kann und somit die Querung auf dem Trottoir entlang der Solothurnstrasse machbar ist. Die vorgeschlagenen Anpassungen wie Absperrpfosten mit Handlauf und Verschmälerung der Strassengeometrie sind weiterführend von der Gemeinde mit einem Verkehrsplaner zu prüfen.

4.2.1 Variante 3a

Basierend auf dem Entscheid, den Gebäudezugang im Erdgeschoss zu belassen, wurden verschiedene Raumorganisationen für das Erdgeschoss diskutiert. Die Variante v3a mit dem von zwei Seiten belichteten Hauptraum und der Küche im Altbau bietet eine gute Grundlage für eine Tagesschule und bildet die Basis für die Grobkostenschätzung. Die oberen Geschosse bleiben in allen Varianten gleich.

Im Untergeschoss müssen die bestehenden Niveaudifferenzen zwischen Liftvorplatz, Korridor und Zimmer hindernisfrei umgebaut werden. Diese Anpassungen sind mit verschiedenen rollstuhltauglichen Rampen und ergänzenden Treppen auszuführen.

Die verschiedenen nicht direkt zugeordneten Räume im UG Hauptbau und in den Obergeschossen des Altbaus können nach Bedarf frei bespielt werden.

4.2.1 Grobkostenschätzung

Die Variante v3a bildet die Grundlage für die Grobkostenschätzung (+/- 25%).

Grobkostenschätzung +/- 25%

Umbau, Instandsetzung, Oberflächensanierung, Umgebung

Bezeichnung BKP	exkl. MwSt.	Beschrieb
Anlagekosten BKP 1 - 9		
1 Vorbereitungsarbeiten	40'000	
	40'000	Installation, Bauprovisorien Demontagen, Anpassungen
2 Gebäude	1'614'000	
Baumeisterarbeiten	20'000	Abbruch Wände Beton- und Maurerarbeiten
Spezielle Dichtungen und Dämmungen	15'000	Fugen, Brandabschottungen
<i>Äussere Oberflächenbehandlung</i>	-	<i>nicht eingerechnet!</i>
Elektroanlagen	40'000	Elektroinstallation
Leuchten und Lampen	60'000	Beleuchtung, Fluchtwegleuchten
Gebäudeautomation	10'000	Steuerungen, Brandmeldeanlagen
Wärmeverteilung	15'000	Anpassung Wärmeverteilung
Lüftungsanlagen	70'000	Lüftungsanlage, Abluftdecke Küche Abluft WC-Anlagen
Sanitäranlagen	150'000	WC-Anlagen inkl. WC-Trennwände
Küche	200'000	Küche Tagesschule Regenerationsküche, ausbaufähig zu Mischküche
Aufzüge	5'000	Revision, Anpassung Steuerung
Gipsarbeiten	30'000	Trennwände Leichtbau Verputzarbeiten innen

Metallbauarbeiten	15'000	Handläufe und Geländer
Schreinerarbeiten	150'000	Garderoben und Schränke Rampen rollstuhltauglich Innentüren
Schliessanlagen	10'000	Anpassungen Schliesssystem
Innere Abschlüsse	10'000	zBsp. Vorhänge (Verdunkelung)
Boden-, Wand- und Deckenbeläge	400'000	Beläge WC-Anlagen Bodenbeläge ersetzen Spanndecken Altbau
Innere Oberflächenbehandlung	130'000	Innere Malerarbeiten
Baureinigung	15'000	Baureinigung
<i>Total BKP 2 ohne Honorare</i>	<u>1'345'000</u>	
Honorare (20% von BKP 2 ohne Hon.)	269'000	
4 Umgebung	135'000	
Gartenanlagen	135'000	Gartenanlage und Zugang UG Anpassarbeiten Zugang EG, Trottoir und Strasse
5 Nebenkosten	134'500	
NK (10% von BKP 2 ohne Hon.)	134'500	
9 Ausstattung	-	<i>nicht eingerechnet!</i>
Total	1'923'500	
MwSt. 8.1%	<u>155'804</u>	
	<u>2'079'304</u>	
Grobkostenschätzung ± 25% inkl. MwSt.	<u><u>2'100'000</u></u>	

5. Fazit

5.1 Umnutzung in Tagesschule

Die Studie zeigt auf, dass eine Umnutzung des Gebäudes in eine Tagesschule der geforderten Grösse machbar ist.

Die Sicherheit des „Schulwegs“ wird mit den vorgeschlagenen Massnahmen als zumutbar und machbar erachtet.

Die Anpassungen des Strasse- und Trottoirraums bedingen weiterführende Besprechungen mit einem Verkehrsplaner.

Die Definition der erwünschten Eingriffstiefe und der entsprechenden Finanzierung liegen im Entscheidungsbereich der Arbeitsgruppe und werden in der Machbarkeitsstudie nicht weiter betrachtet.

Ausgehend von der Diskussion am WS2 wurde eine vergleichende Gegenüberstellung der Grobkosten der Tagesschulen der Varianten v2 und v3 aus der Studie Lee-Areal mit den Kosten für Kauf und Umnutzung des Serena-Gebäudes verlangt. Der Vergleich soll auf einem reduzierten, mit dem für die Umnutzung des Serena-Gebäudes vorliegenden Raumprogramm erfolgen.

Variantenvergleich

Grobkostenschätzung $\pm 25\%$

Für den Vergleich angepasste Varianten v2, v3, v5 aus der Machbarkeitsstudie Lee-Areal

v2	Ersatzneubau Lee 1, 2G, Z3; Tagesschule freistehend	v3	Ersatzneubau Lee 1, 2G, Z3; Tagesschule Anbau an Lee 2	v5	Ersatzneubau Lee 1, 2G, Z3; Tagesschule SERENA
Neubau Lee 1 mit Umbau best. UG Lee 1	24.95 Mio	Neubau Lee 1 mit Umbau best. UG Lee 1	24.95 Mio	Neubau Lee 1 mit Umbau best. UG Lee 1	24.95 Mio
Neubau TS reduziert	8.35 Mio	Anbau TS Lee 2 reduziert	4.5 Mio	Kauf SERENA-Gebäude	2.95 Mio
				Umbau SERENA zu TS	2.1 Mio
		Umbau 2.UG Lee 2TS	0.95 Mio	Umbau 2.UG Lee 2	0.95 Mio
Grobkosten v2	33.3 Mio	Grobkosten v3	30.4 Mio	Grobkosten v5	30.95 Mio
Sanierungsbedarf Gebäude		Sanierungsbedarf Gebäude		Sanierungsbedarf Gebäude	
Lee 1	- Mio	Lee 1	- Mio	Lee 1	- Mio
Lee 2	2.05 Mio	Lee 2	2.05 Mio	Lee 2	2.05 Mio
Lee 3	2.30 Mio	Lee 3	2.30 Mio	Lee 3	2.30 Mio
Lee 4	1.35 Mio	Lee 4	1.35 Mio	Lee 4	1.35 Mio
Total Sanierung Gebäude	5.7 Mio	Total Sanierung Gebäude	5.7 Mio	Total Sanierung Gebäude	5.7 Mio
Provisorium Schule	1.8 Mio	Provisorium Schule & TS	2.5 Mio	Provisorium Schule	1.8 Mio
v2	40.8 Mio	v3	38.6 Mio	v5	38.45 Mio
<i>inkl. Prov. & Sanierung</i>		<i>inkl. Prov. & Sanierung</i>		<i>inkl. Prov. & Sanierung</i>	

6. Anhang

(Folien der Workshop-Präsentationen)

- **Workshop 2 (Abschluss der Studie)**

 - Vertiefung Varianten Zugang Gebäude Erdgeschoss, Grobkostenschätzung

 - Diskussion Eingriffstiefe, Vergleichbarkeit der Kosten der Tagesschulen ohne Schulgebäude

- **Workshop 1**

 - Grundlagen Bestand, Situation/Erschliessung, Raumprogramm, Eignung Schulprovisorium

- **Raumprogramm Schulleitung Schulen Grauholz**

Machbarkeitsstudie Umnutzung Serena-Gebäude

Workshop 2, 1. Mai 2024



Übersicht Grundlagen

Rückblick WS1, Raumprogramm, Themen

Variantenstudie Erdgeschoss

Varianten 3a / 3b / 4 / 5

Variante 3a

Variante 3a mit allen Etagen und Umgebung

Grobkostenschätzung zu Variante 3a

Kostenübersicht v5 aus Studie Lee-Areal + Serena Gebäude

Diskussion

Vorgehen Abschluss Studie Serena-Gebäude

Übersicht Grundlagen

Rückblick WS1, Raumprogramm, Themen

Eckdaten Geschichte Gebäude

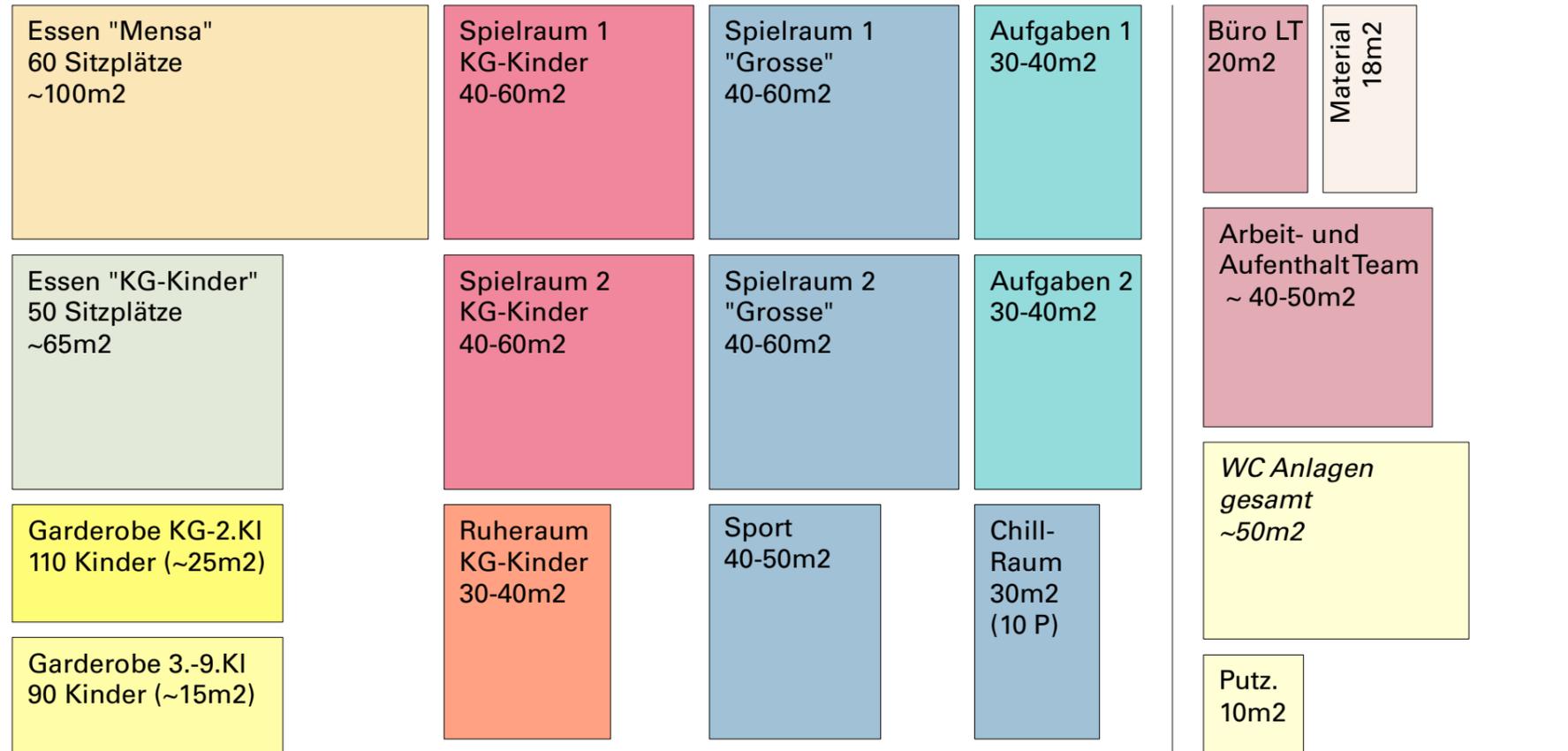
- 1944 Umzug ABC-Verlag nach Schönbühl > Anbau "Hauptgebäude" an best. Altbau (Altbau aus ca. 1900)
Nutzung der Gebäude als Druckerei > Grosser Stützenraster, hohe Traglast der Geschossdecken
- 1994 Umzug ABC-Verlag in neue Lokalitäten an der Grubenstrasse 22
- 1995 Baueingabe zu Umnutzung in "Psychogeriatric-Heim" durch Toni Bettschen Architekten, Schönbühl
- 1996 Inbetriebnahme Heim nach Umbau 95/96
- 2006 Planung und Ausführung Anbau Wintergarten und Erweiterung UG durch Toni Bettschen Architekten

Grundlagen Machbarkeitsstudie

- Bewirtschaftungspläne von Standortleiterin Domicil Serena
- Ausführungsplan Anbau Wintergarten und Erweiterung UG 2006; EG + UG
- Planauszüge Baueingabe Umbau 1995
- Verkaufsdokumentation Wirz Tanner Immobilien AG
- Raumanspruch Tagesschule Schulleitung Schulen Grauholz



Raumprogramm - Tagesschule



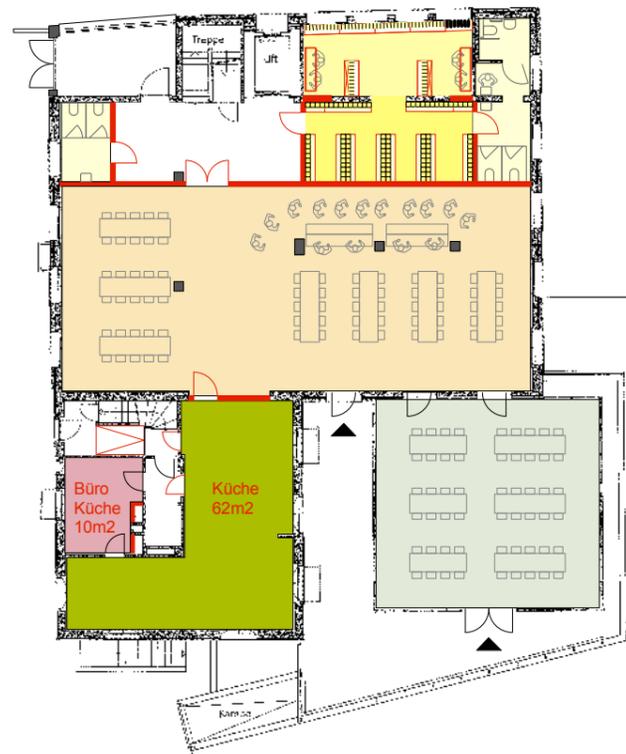
- 190-200 Kinder
- bis zu 150 Verpflegungsteilnehmer:
 - 60 Plätze "Mensa"
 - 50 Plätze "KG-Kinder"
- Regenerations-Küche, ausbaufähig auf Mischküche
- Getrennter Eingangs- und Gardeobereich (KG-2.Klasse ca. 110 Kinder; 3.-9.Klasse ca. 90 Kinder)
- Spiel- und Ruheräume KG
- Spiel- und Aufgabenräume "Grosse"
- Chill-Raum
- Raum Töggelikasten und Ping-Pong
- Bereich Leitung und Mitarbeitende
- Materialraum
- Mehrzweck/Bibliothek optional
- Mehrzweck/Musikräume optional
- Sanitärräume
- Aussenraum > best. Parzelle



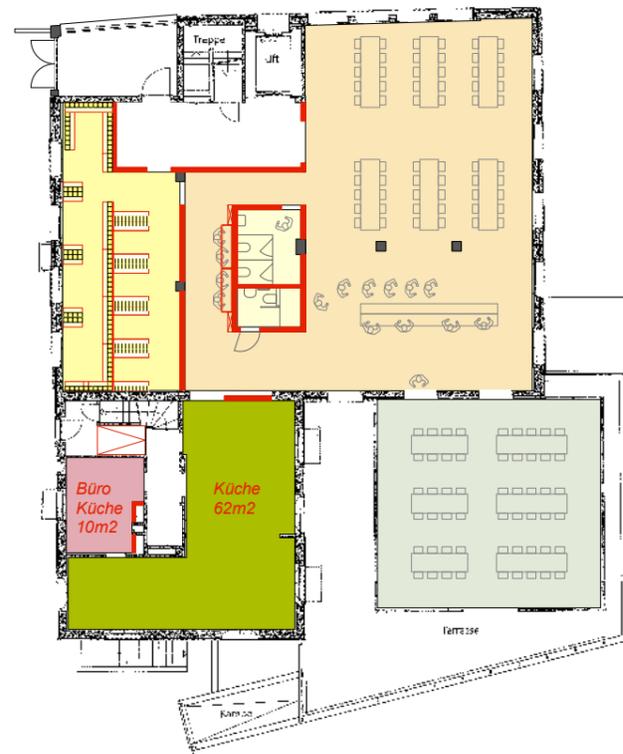
Variantenstudie Erdgeschoss

Varianten 3a / 3b / 4 / 5

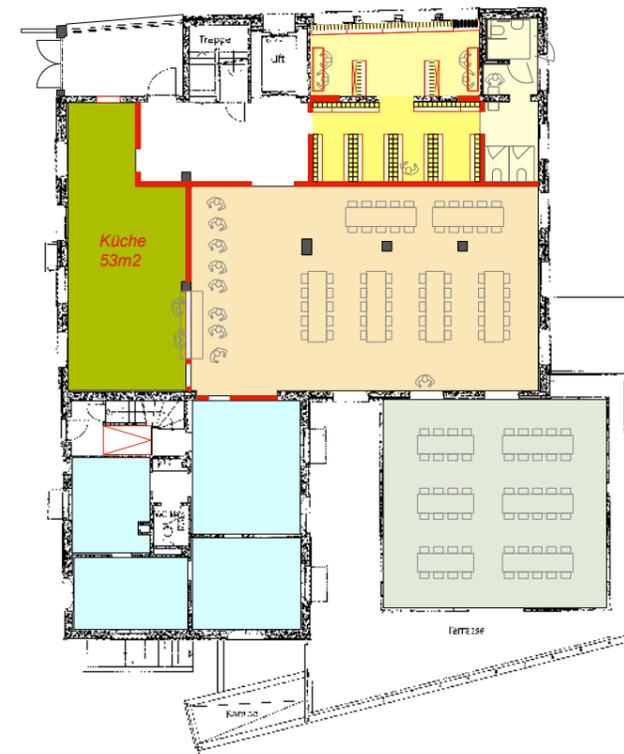
Varianten Erdgeschoss
v3 - v5



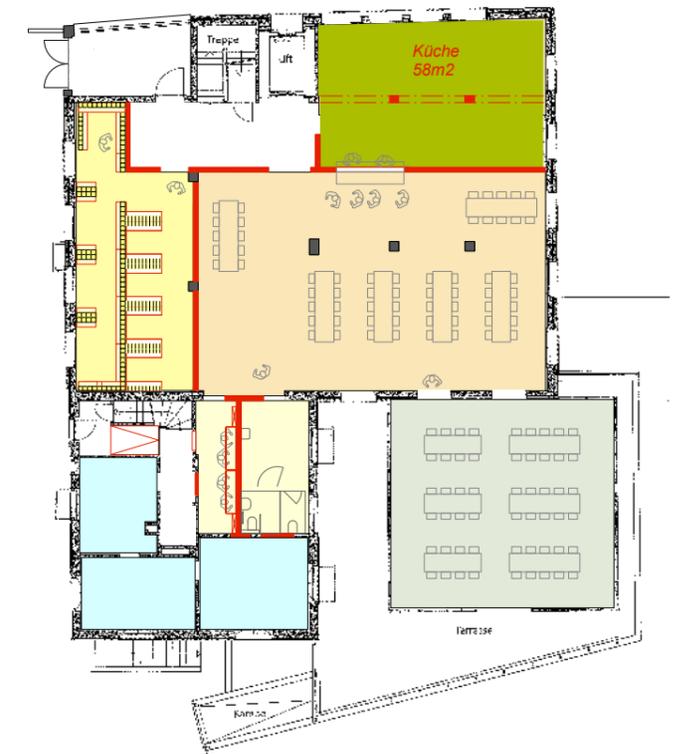
v3.a



v3.b



v4



v5

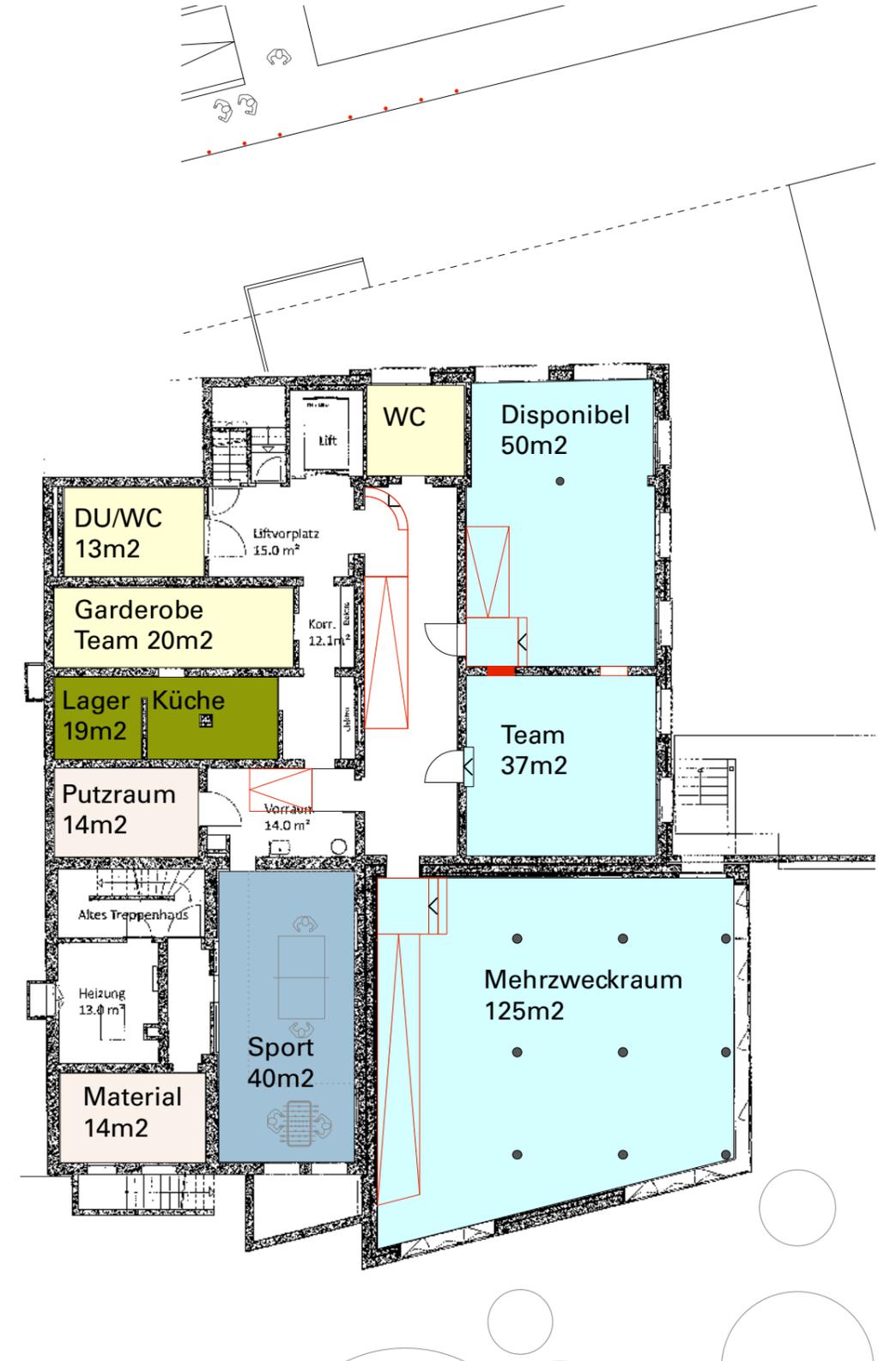
Variante 3a

Variante 3a mit allen Etagen und Umgebung

Zugang Gebäude - Erdgeschoss Solothurnstrasse v3.a



Erdgeschoss

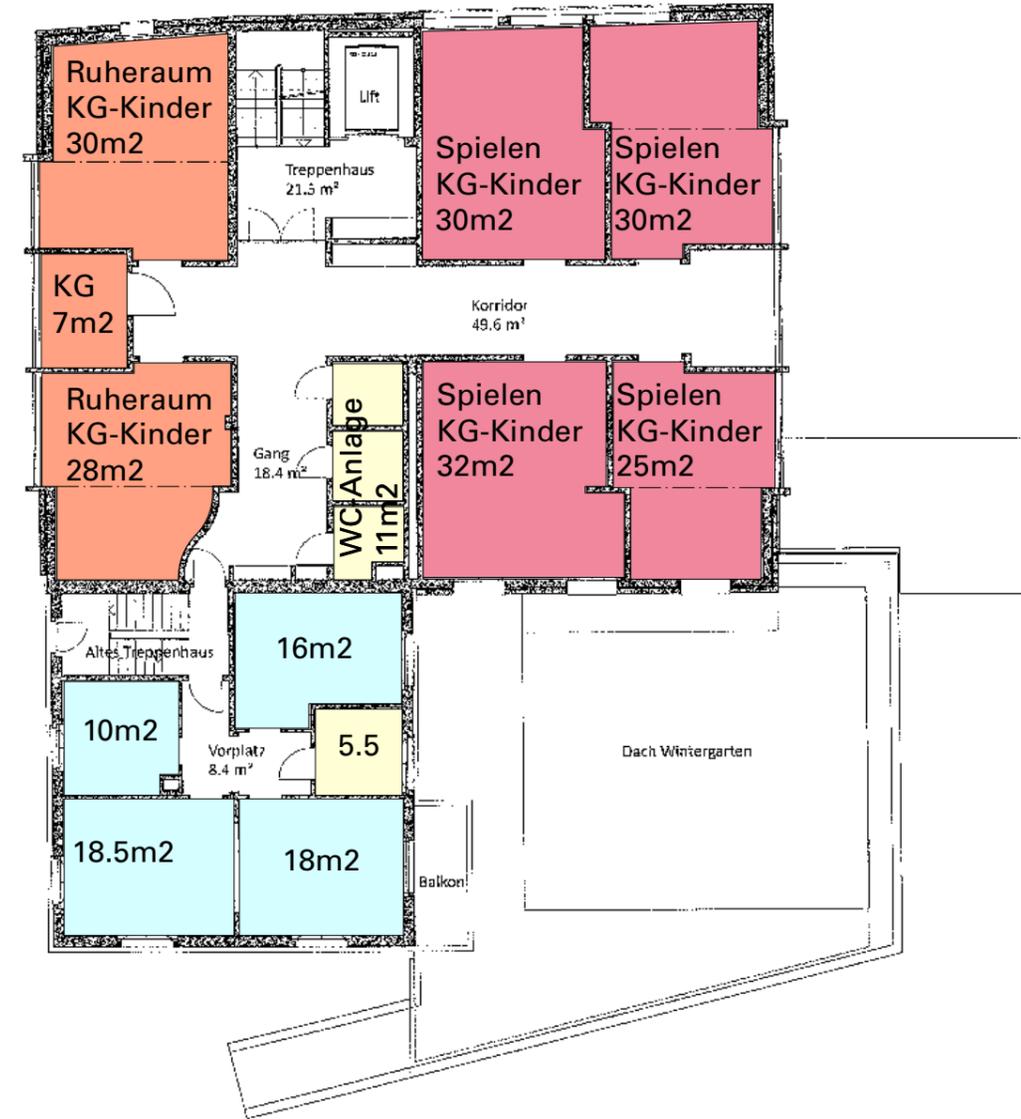


Untergeschoss

v3a

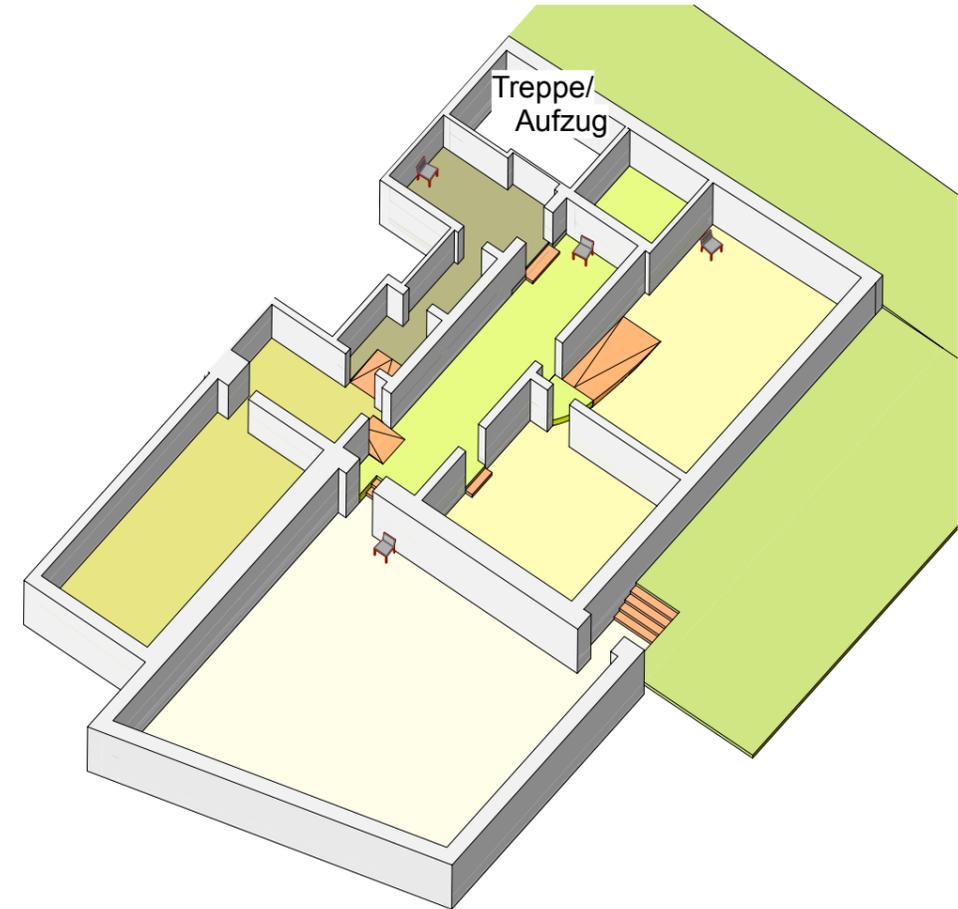
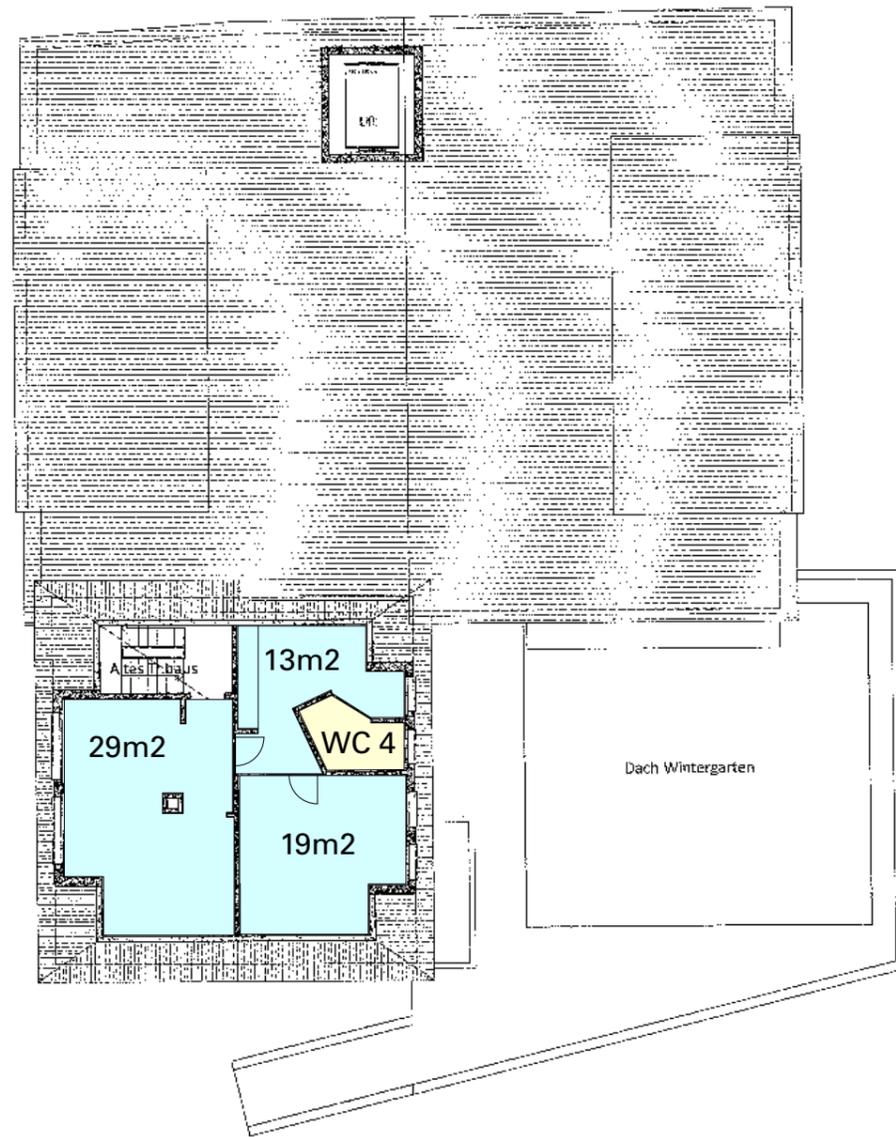


1. Obergeschoss

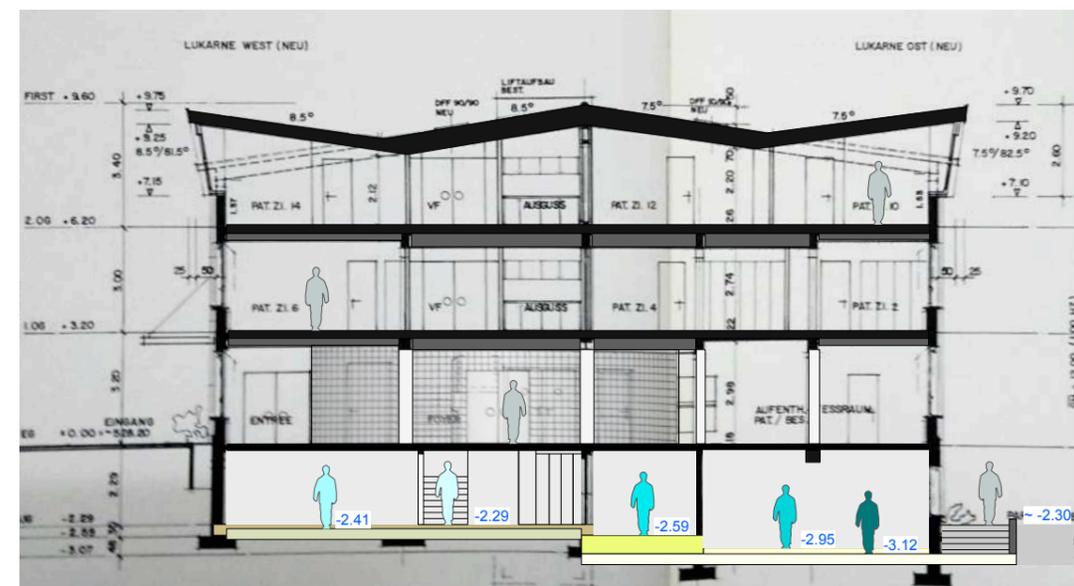


2. Obergeschoss

v3a



Dachgeschoss



Grobkostenschätzung zu Variante 3a

**Grobkostenschätzung ± 25%
zu v3a**

3491 | Studie Umnutzung Serena-Gebäude
Gemeinde Urtenen-Schönbühl
Schulen Grauholz

1. Mai 2024

Grobkostenschätzung +/- 25%

Umbau, Instandsetzung, Oberflächensanierung, Umgebung

Bezeichnung BKP	exkl. MwSt.	Beschrieb
Anlagekosten BKP 1 - 9		
1 Vorbereitungsarbeiten	40'000	
	40'000	Installation, Bauprovisorien Demontagen, Anpassungen
2 Gebäude	1'614'000	
Baumeisterarbeiten	20'000	Abbruch Wände Beton- und Maurerarbeiten
Spezielle Dichtungen und Dämmungen	15'000	Fugen, Brandabschottungen
Äussere Oberflächenbehandlung	-	<i>nicht eingerechnet!</i>
Elektroanlagen	40'000	Elektroinstallation
Leuchten und Lampen	60'000	Beleuchtung, Fluchtwegleuchten
Gebäudeautomation	10'000	Steuerungen, Brandmeldeanlagen
Wärmeverteilung	15'000	Anpassung Wärmeverteilung
Lüftungsanlagen	70'000	Lüftungsanlage, Abluftdecke Küche Abluft WC-Anlagen
Sanitäranlagen	150'000	WC-Anlagen inkl. WC-Trennwände
Küche	200'000	Küche Tagesschule Regenerationsküche, ausbaufähig zu Mischküche
Aufzüge	5'000	Revision, Anpassung Steuerung
Gipsarbeiten	30'000	Trennwände Leichtbau Verputzarbeiten innen
Metallbauarbeiten	15'000	Handläufe und Geländer

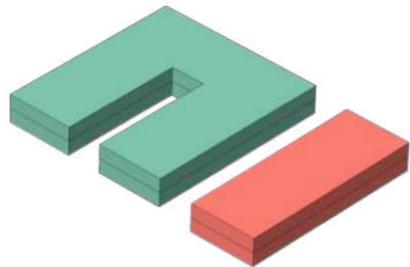
Schreinerarbeiten	150'000	Garderoben und Schränke Rampen rollstuhltauglich Innentüren
Schliessanlagen	10'000	Anpassungen Schliesssystem
Innere Abschlüsse	10'000	zBsp. Vorhänge (Verdunkelung)
Boden-, Wand- und Deckenbeläge	400'000	Beläge WC-Anlagen Bodenbeläge ersetzen Spanndecken Altbau
Innere Oberflächenbehandlung	130'000	Innere Malerarbeiten
Baureinigung	15'000	Baureinigung
<i>Total BKP 2 ohne Honorare</i>		<u>1'345'000</u>
Honorare (20% von BKP 2 ohne Hon.)	269'000	
4 Umgebung	135'000	
Gartenanlagen	135'000	Gartenanlage und Zugang UG Anpassarbeiten Zugang EG, Trottoir und Strasse
5 Nebenkosten	134'500	
NK (10% von BKP 2 ohne Hon.)	134'500	
9 Ausstattung	-	<i>nicht eingerechnet!</i>
Total	1'923'500	
MwSt. 8.1%		155'804
		<u>2'079'304</u>
Grobkostenschätzung ± 25% inkl. MwSt.		<u>2'100'000</u>

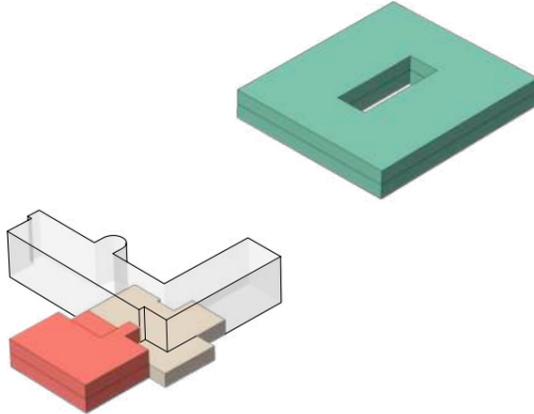
Kostenübersicht v5 aus Studie Lee-Areal + Serena Gebäude

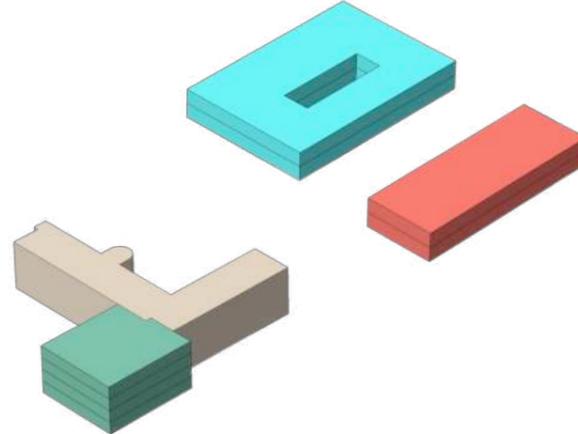
Grobkostenschätzung ± 25%
Varianten aus Studie Lee-Areal

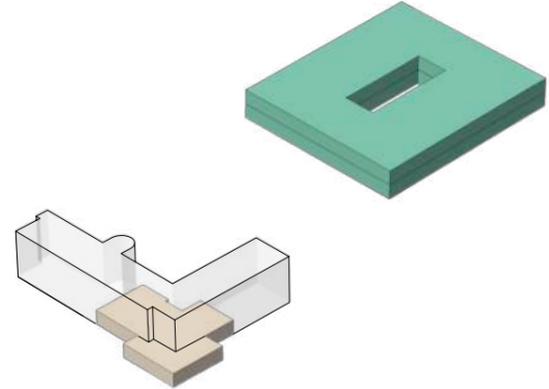
Variante 5 angepasst:

- Kauf Serena-Gebäude
- Umbau Serena-Gebäude zu TS

v2.2	Ersatzneubau Lee 1, 2G, Z3; Tagesschule freistehend
Neubau Lee 1 + TS	32.7 Mio
Umbau best. UG Lee 1	2.0 Mio
Grobkosten v2.2	34.7 Mio
	
Sanierungsbedarf Gebäude	
Lee 1	– Mio
Lee 2	2.05 Mio
Lee 3	2.30 Mio
Lee 4	1.35 Mio
Total Sanierung Gebäude	5.7 Mio
Provisorium Schule	1.8 Mio
v2.2 inkl. Prov. & Sanierung	42.2 Mio

v3	Ersatzneubau Lee 1, 2G, Z3; Tagesschule Anbau an Lee 2
Neubau Lee 1 + TS Lee 2	27.55 Mio
Umbau best. UG Lee 1	2.00 Mio
Umbau 2.UG Lee 2	0.95 Mio
Grobkosten v3	30.5 Mio
	
Sanierungsbedarf Gebäude	
Lee 1	– Mio
Lee 2	2.05 Mio
Lee 3	2.30 Mio
Lee 4	1.35 Mio
Total Sanierung Gebäude	5.7 Mio
Provisorium Schule & TS	2.5 Mio
v3 inkl. Prov. & Sanierung	38.7 Mio

v4.3	Ersatzneubau Lee 1, 2G, Z1; TS freistehend; Lee 2 neu Z3
Neubau Lee1 Z1 /TS / Z3	38.25 Mio
Umbau best. UG Lee 1	2.00 Mio
Umbau Lee 2	3.00 Mio
Grobkosten v4.3	43.25 Mio
	
Sanierungsbedarf Gebäude	
Lee 1	– Mio
Lee 2	– Mio
Lee 3	2.30 Mio
Lee 4	1.35 Mio
Total Sanierung Gebäude	3.65 Mio
Provisorium Schule & TS	2.5 Mio
v4.3 inkl. Prov. & Sanierung	49.4 Mio

v5	Ersatzneubau Lee 1, 2G, Z3; Tagesschule extern
Neubau Lee 1	22.95 Mio
Umbau best. UG Lee 1	2.00 Mio
Umbau 2.UG Lee 2	0.95 Mio
Grobkosten v5	25.9 Mio
	
Sanierungsbedarf Gebäude	
Lee 1	– Mio
Lee 2	2.05 Mio
Lee 3	2.30 Mio
Lee 4	1.35 Mio
Total Sanierung Gebäude	5.7 Mio
Provisorium Schule	1.8 Mio
Kauf SERENA-Gebäude	2.95 Mio
Umbau SERENA zu TS	2.1 Mio
v5 inkl. Prov. & Sanierung	38.45 Mio

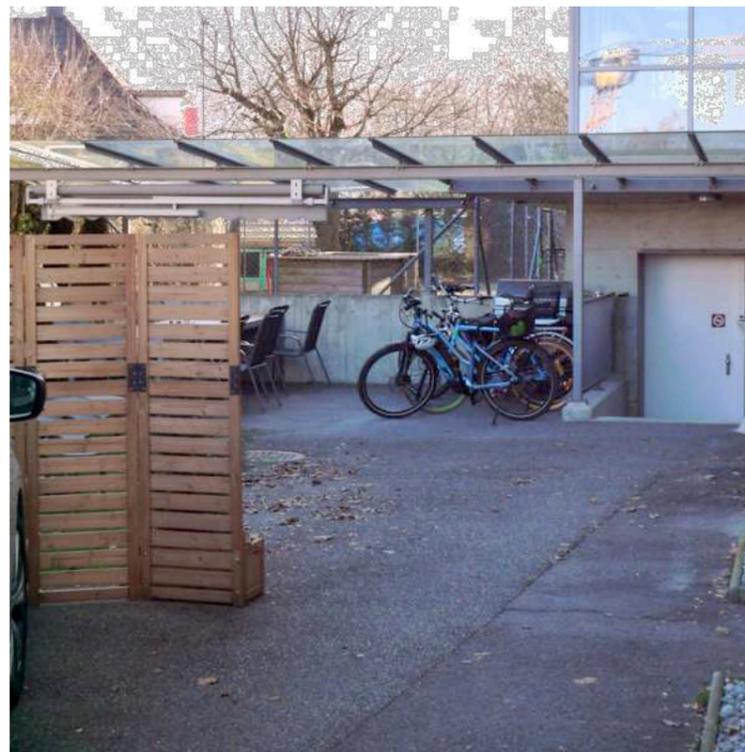
Diskussion

Vorgehen Abschluss Studie Serena-Gebäude

Umnutzung Serena-Gebäude



Umnutzung Serena-Gebäude



Machbarkeitsstudie Umnutzung Serena-Gebäude

Workshop 1, 26. März 2024



Ausgangslage / Analyse

Bestand, Zugang Gebäude EG/UG, Niveaudifferenzen UG

Umnutzung in Tagesschule - Varianten

Raumprogramm, Varianten Zugang EG, UG

Eignung für Schulprovisorium

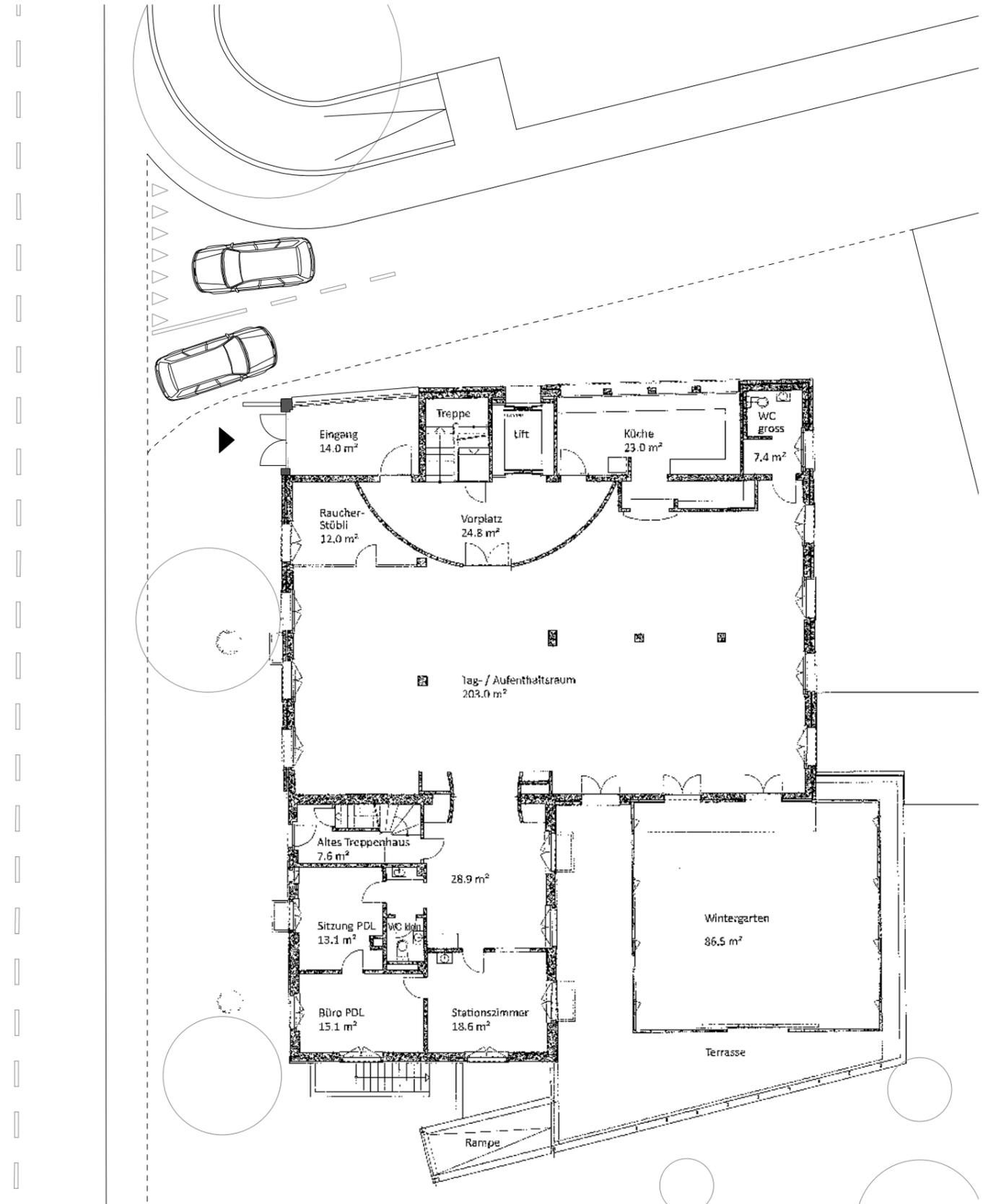
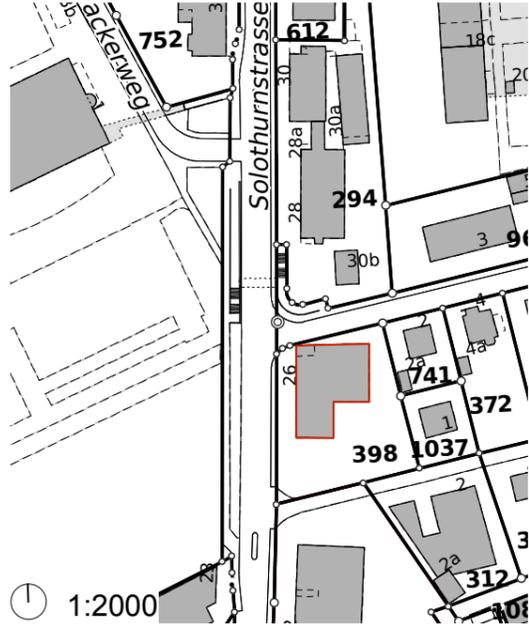
Raumangebot

Weiteres Vorgehen

Ausgangslage / Analyse

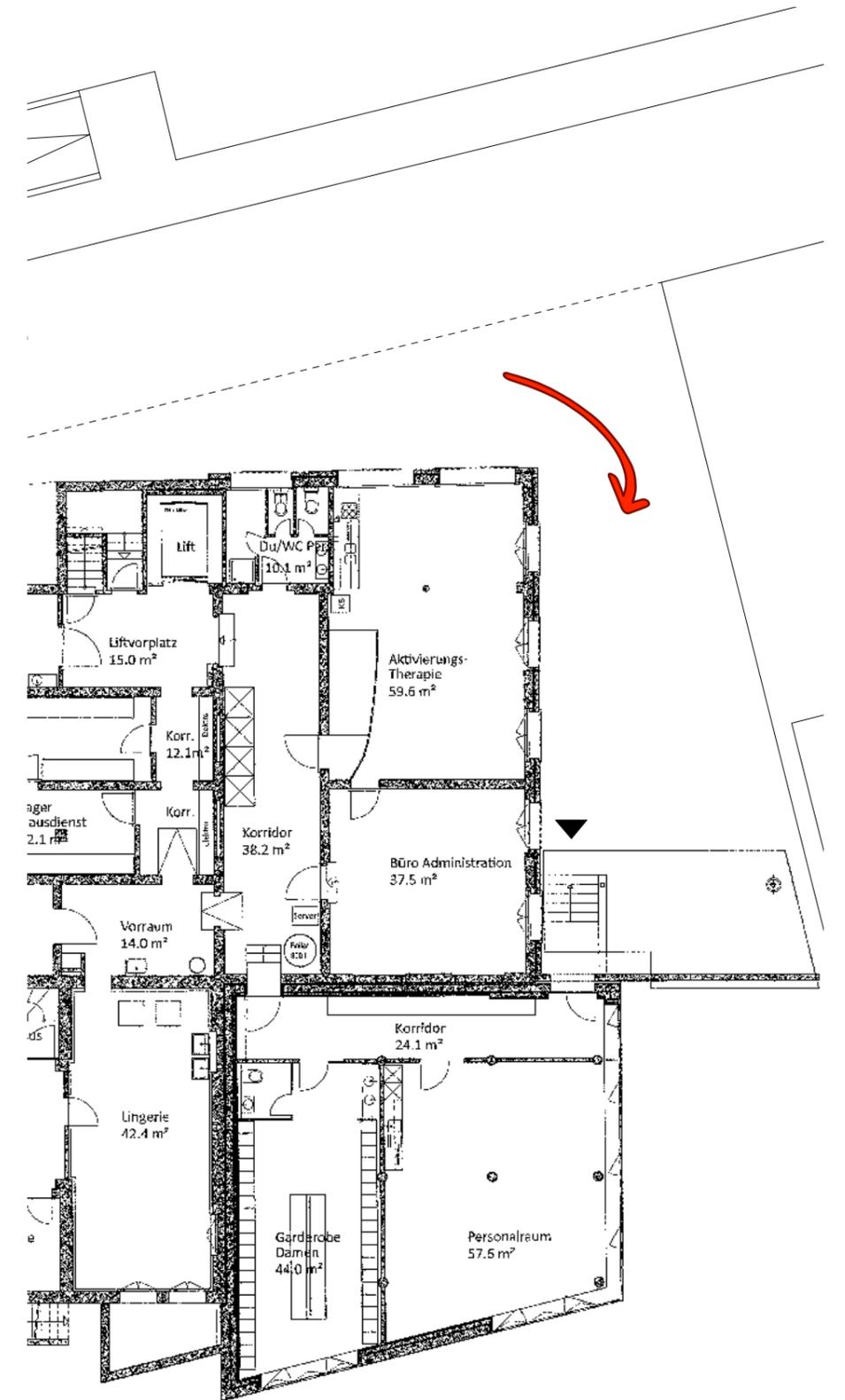
Bestand, Zugang Gebäude EG/UG, Niveaudifferenzen UG

Zugang Gebäude - Erdgeschoss Solothurnstrasse



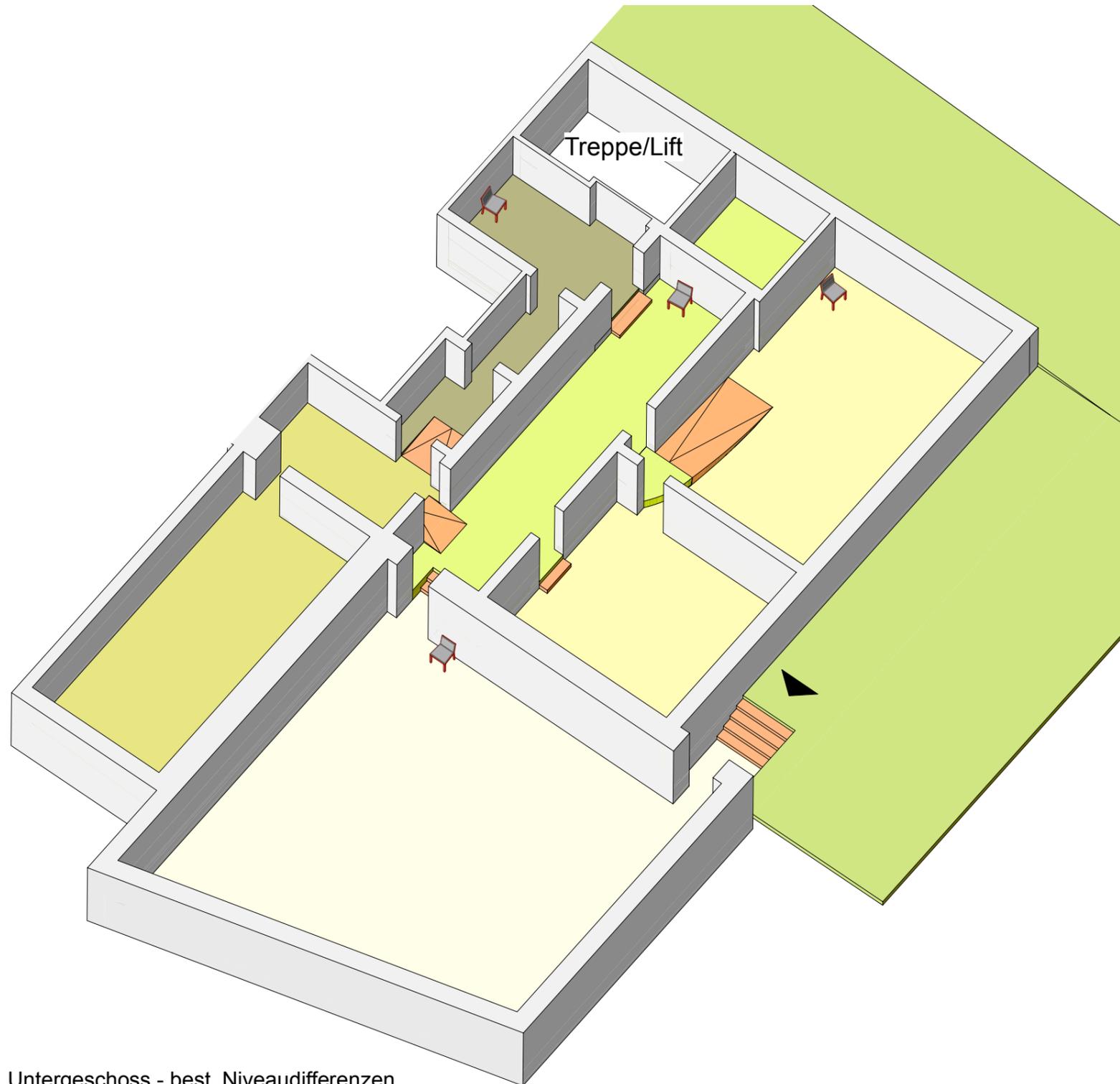
Erdgeschoss

Zugang Gebäude - Untergeschoss Etmattstrasse

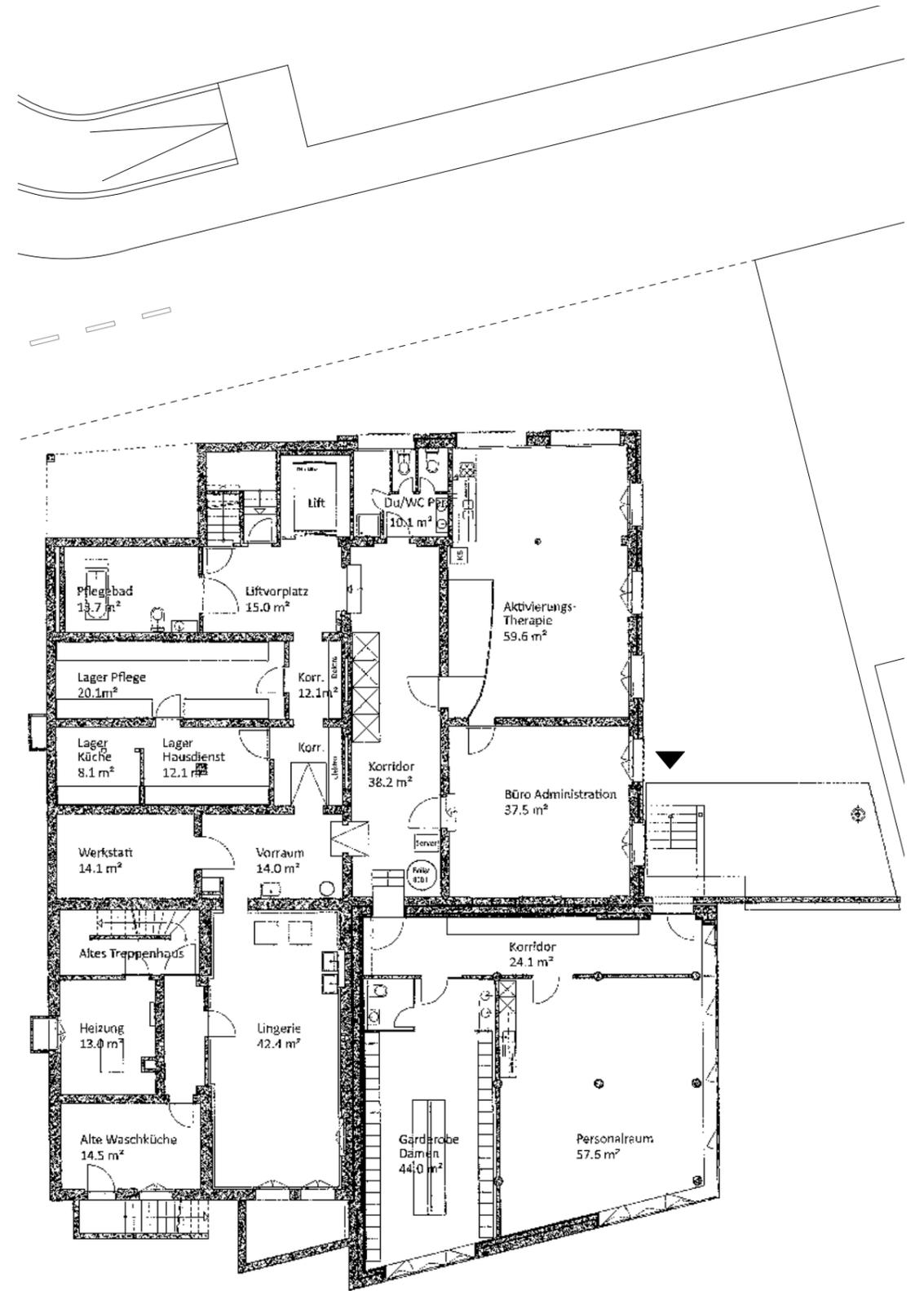


Untergeschoss

Untergeschoss - bestehende Niveaus

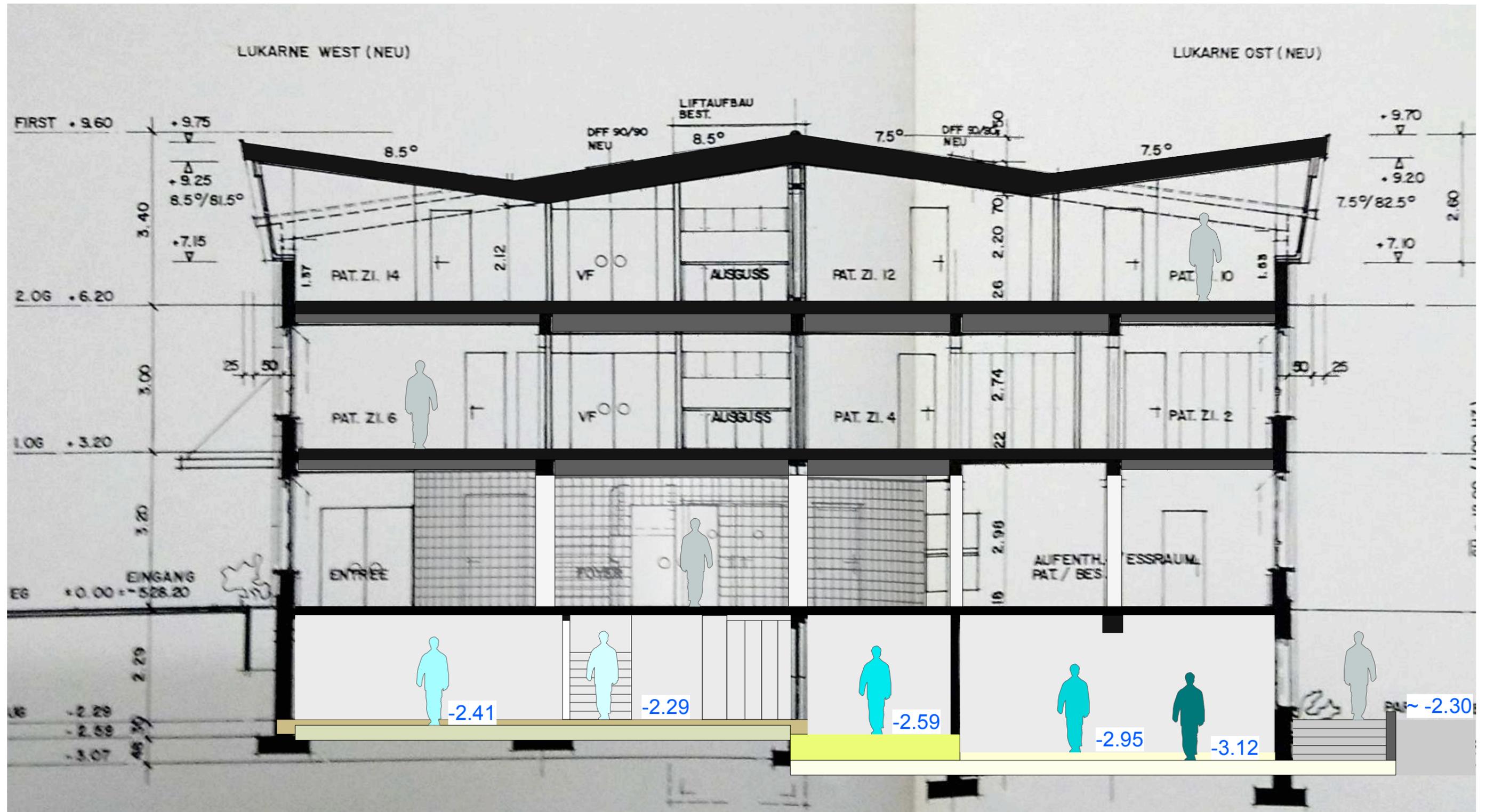


Untergeschoss - best. Niveaudifferenzen



Untergeschoss

Niveaudifferenzen - Querschnitt



Umnutzung in Tagesschule - Varianten

Raumprogramm, Varianten Zugang EG, UG

Raumprogramm - Tagesschule



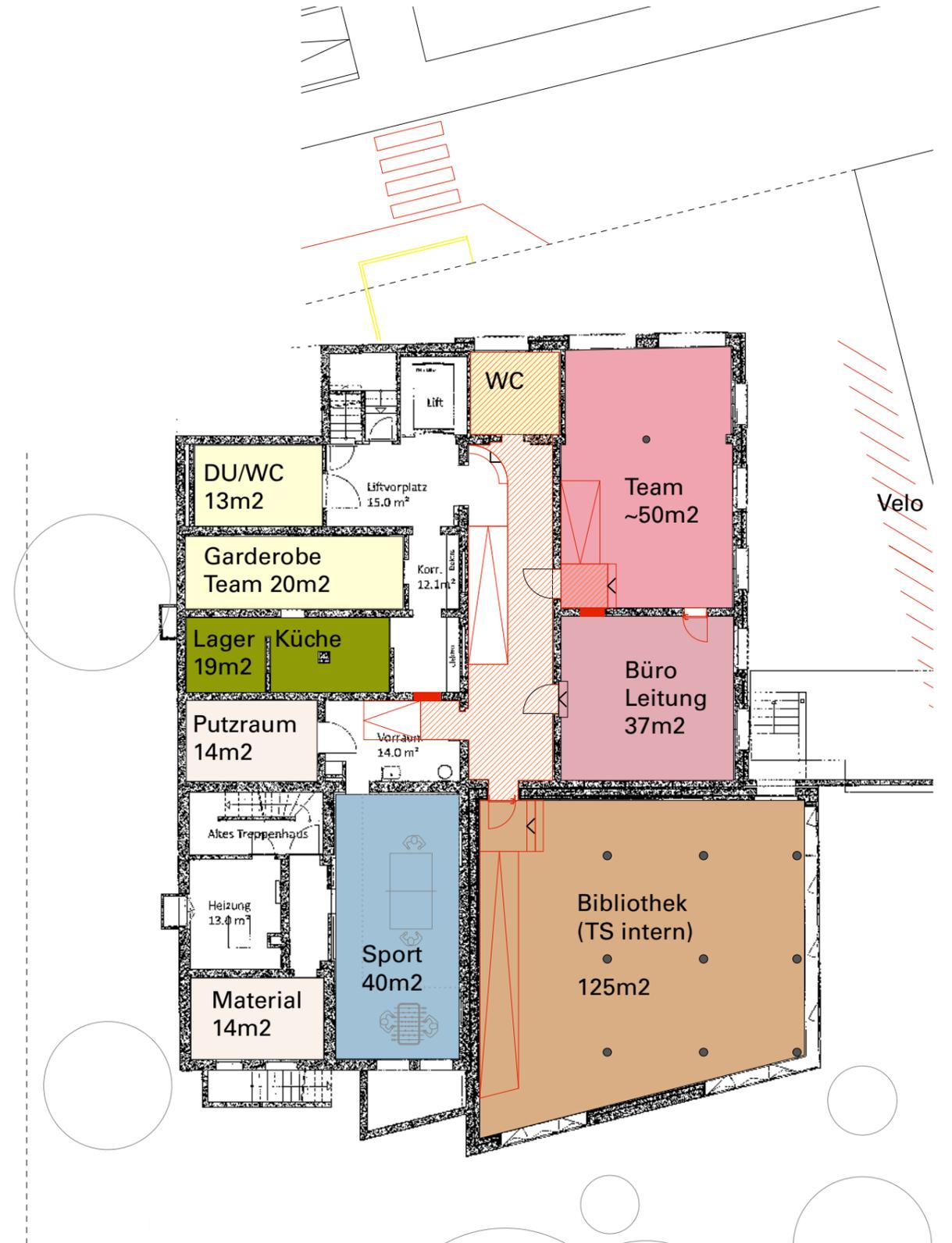
- 190-200 Kinder
 - 150 Verpflegungsteilnehmer:
 - 60 Plätze "Mensa"
 - 50 Plätze "Kindergarten"
 - Regenerations-Küche *erweiterbar auf Mischküche*
 - *Getrennter* Eingangs- und Gardeobereich (KG-2.Klasse ca. 110 Kinder; 3.-9.Klasse ca. 90 Kinder)
 - Spiel- und Ruheräume KG
 - Spiel- und Aufgabenräume Prim 3.-6.
 - Chill-Raum
 - Raum Töggelikasten und Ping-Pong
 - Bereich Leitung und Mitarbeitende
 - Materialraum
 - Bibliothek optional
 - Sanitärräume
 - Aussenraum > best. Parzelle
- > "Musikräume/Musikschule" ?
Theorieräume, Schallschutzkabinen?



Zugang Gebäude - Erdgeschoss Solothurnstrasse

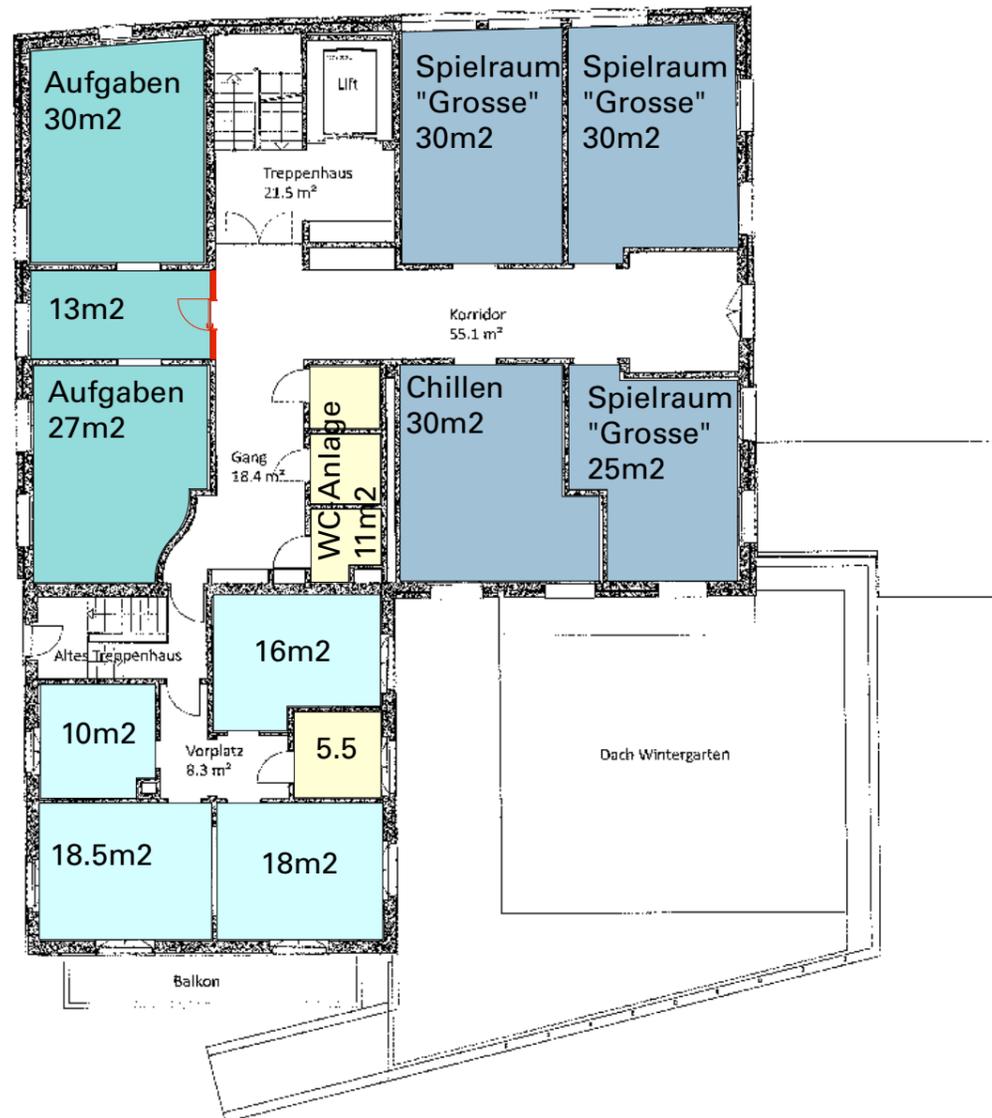


Erdgeschoss

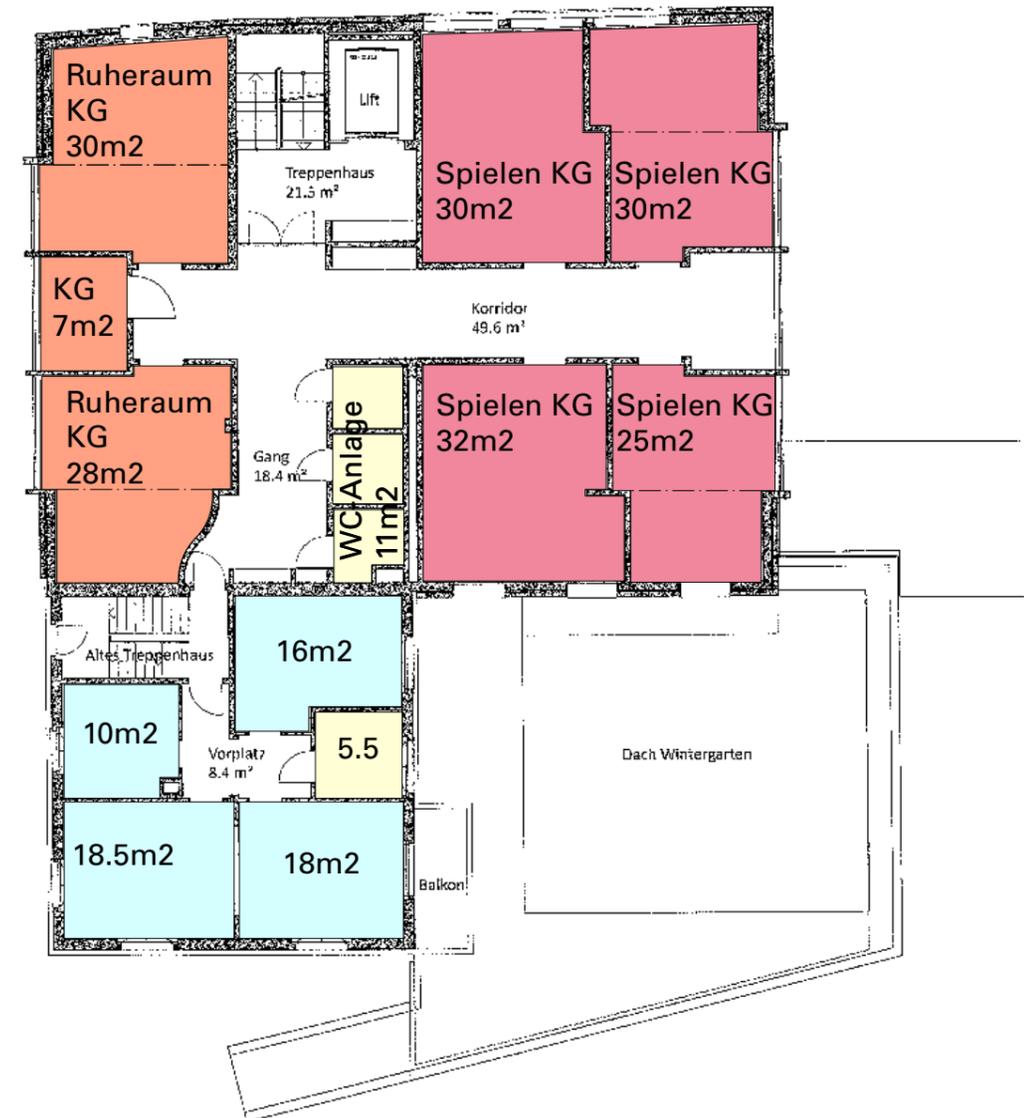


Untergeschoss

Zugang Gebäude - Erdgeschoss Solothurnstrasse

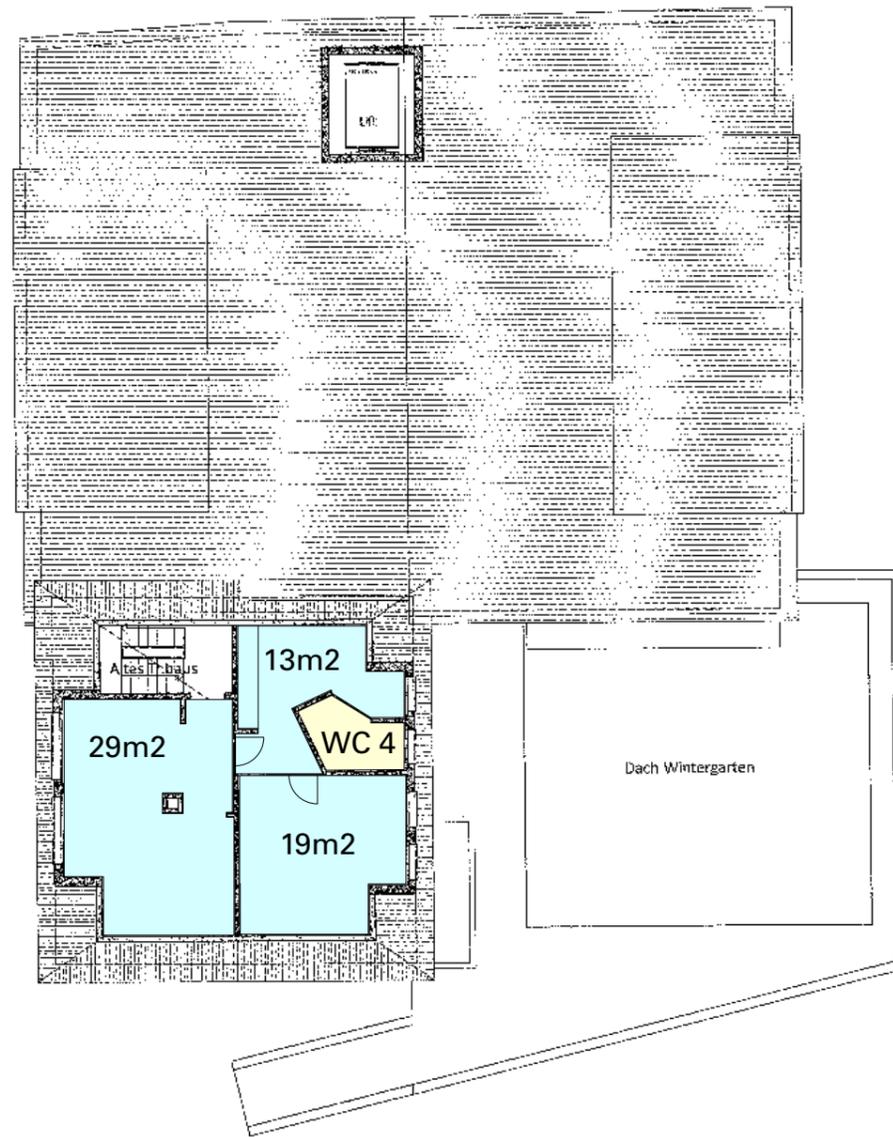


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Zugang Gebäude - Erdgeschoss Solothurnstrasse

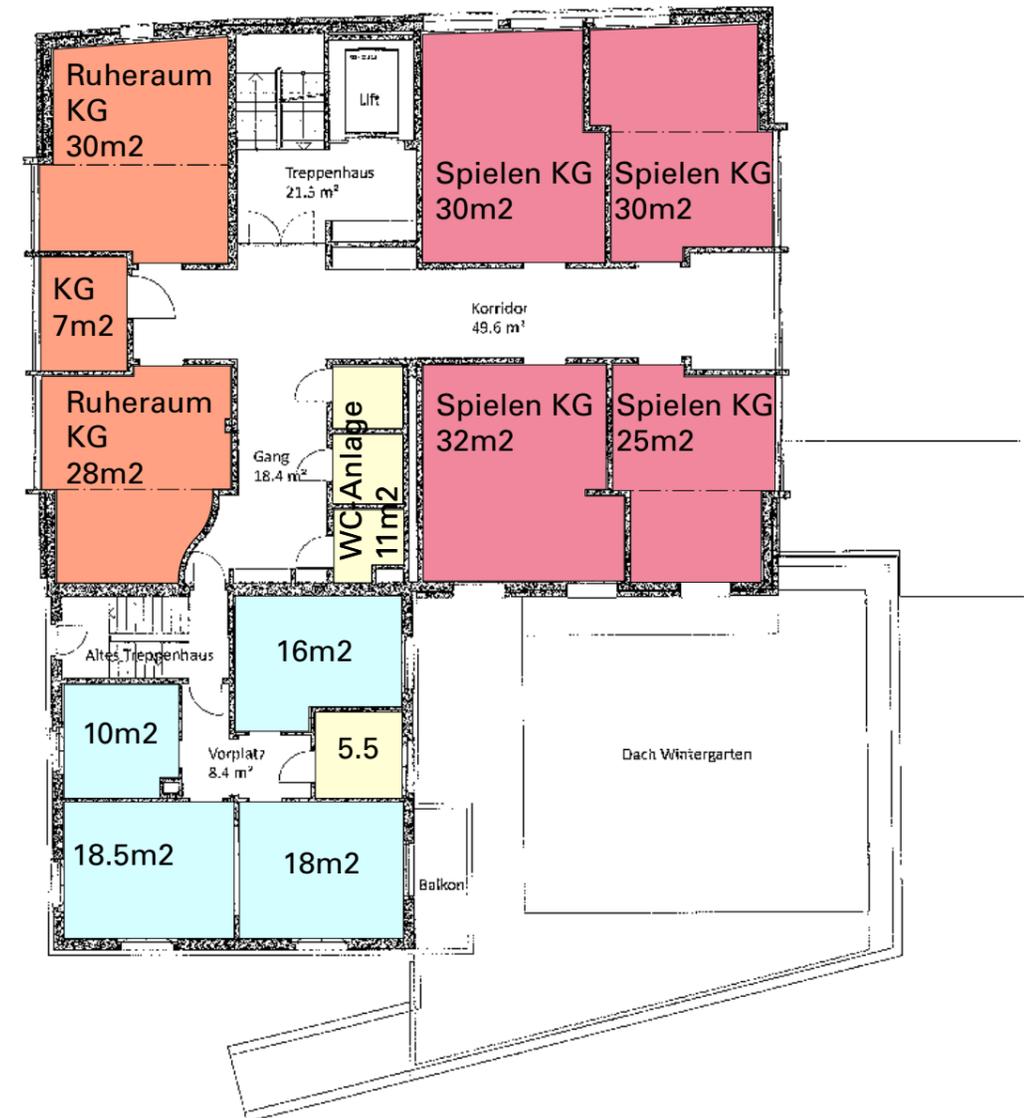


Dachgeschoss

Zugang Gebäude - Untergeschoss Etmattstrasse

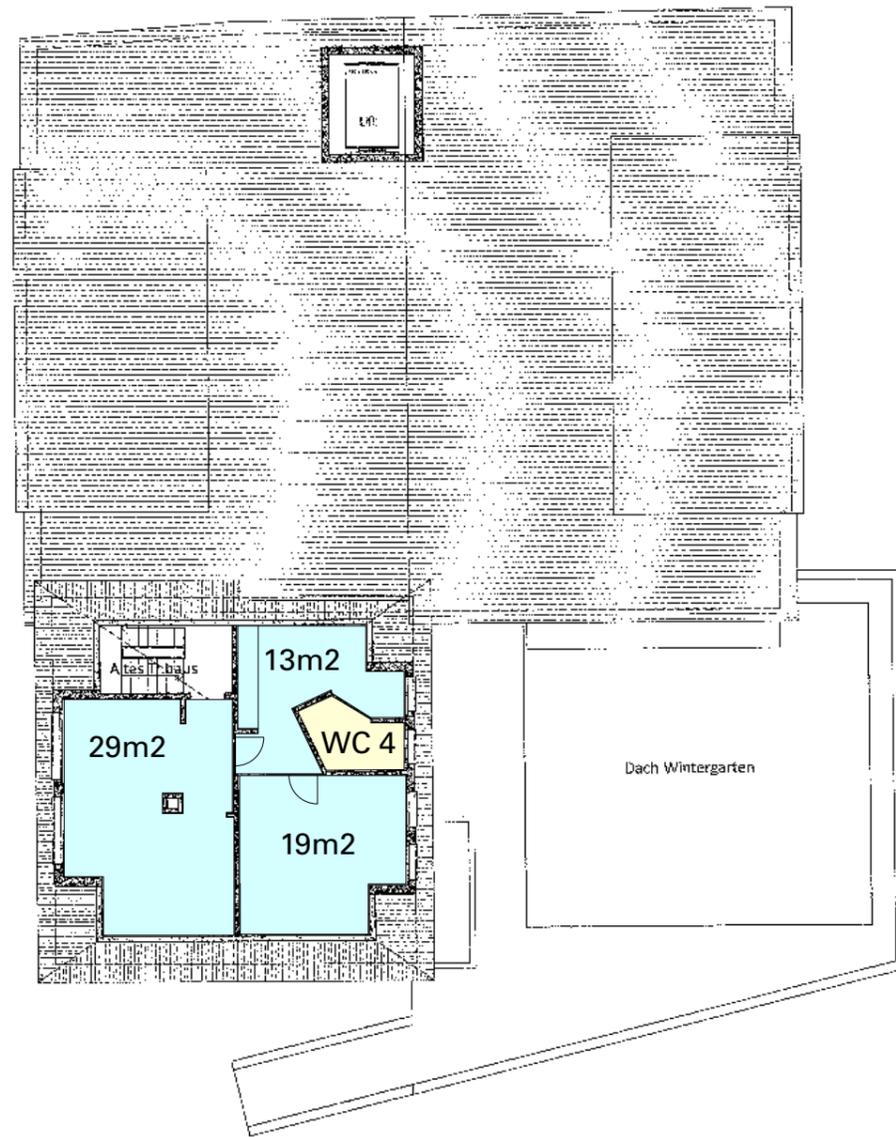


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Zugang Gebäude - Untergeschoss Etmattstrasse



Dachgeschoss

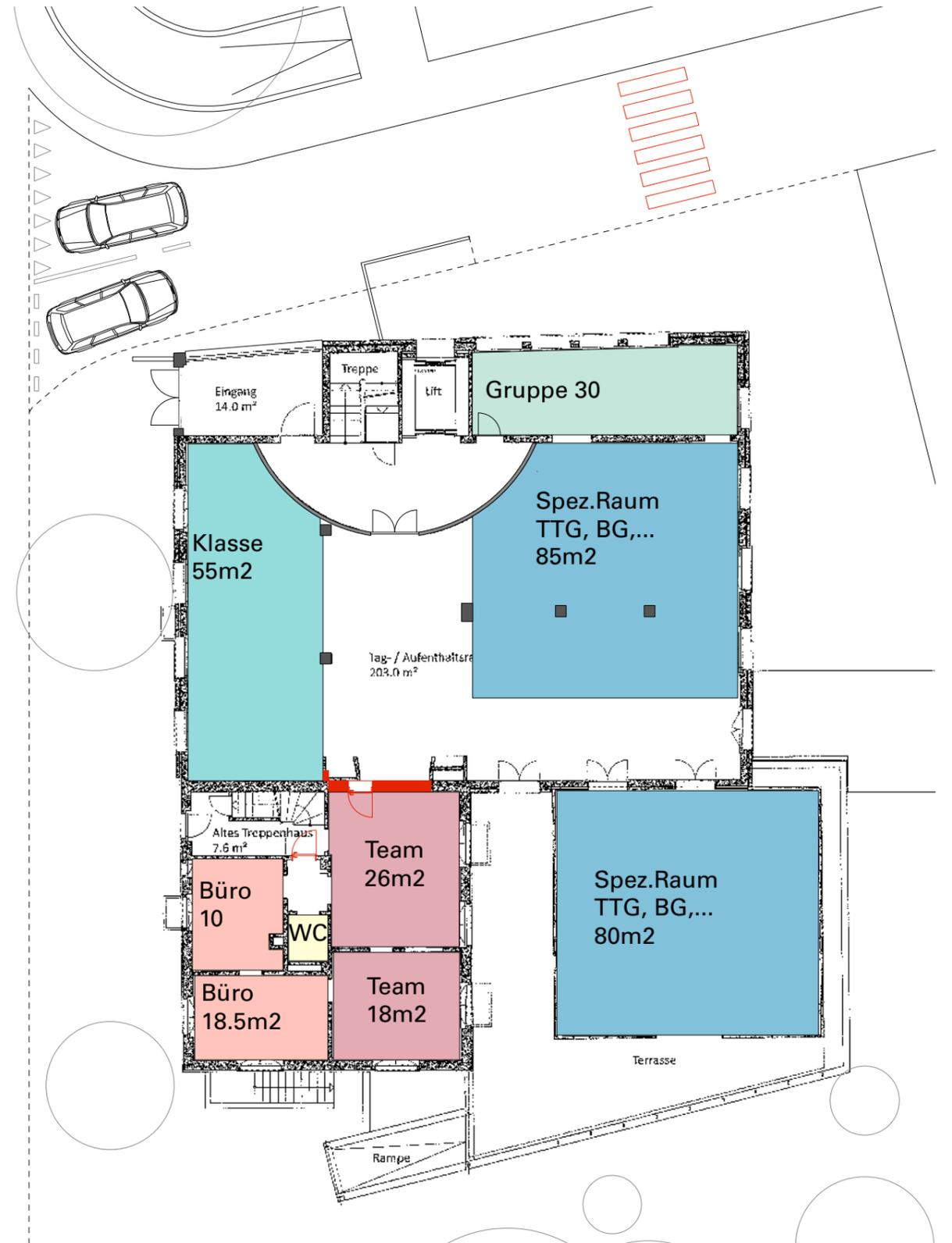
Eignung für Schulprovisorium

Raumangebot

Schulprovisorium - Zugang Gebäude UG



Untergeschoss

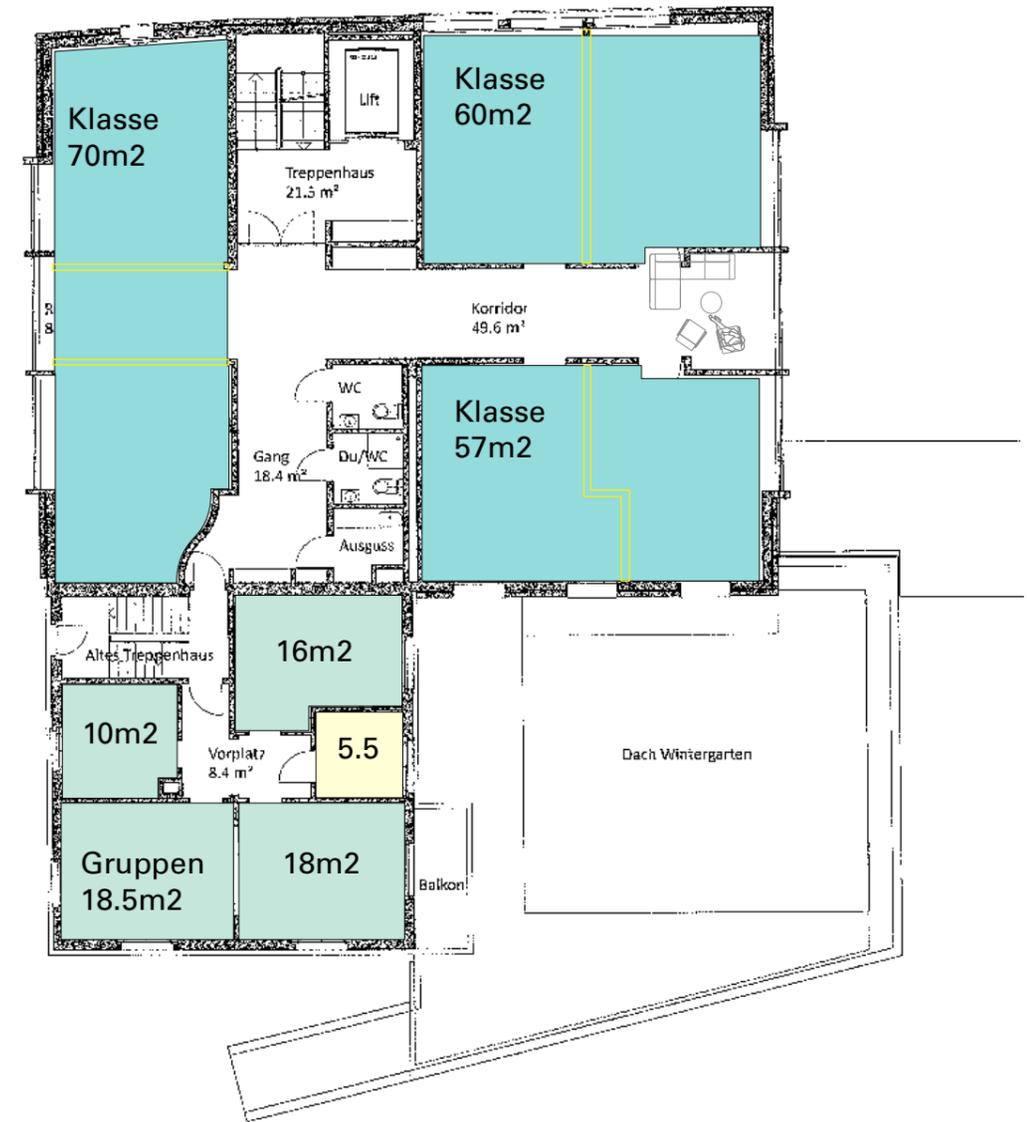


Erdgeschoss

Schulprovisorium



1. Obergeschoss



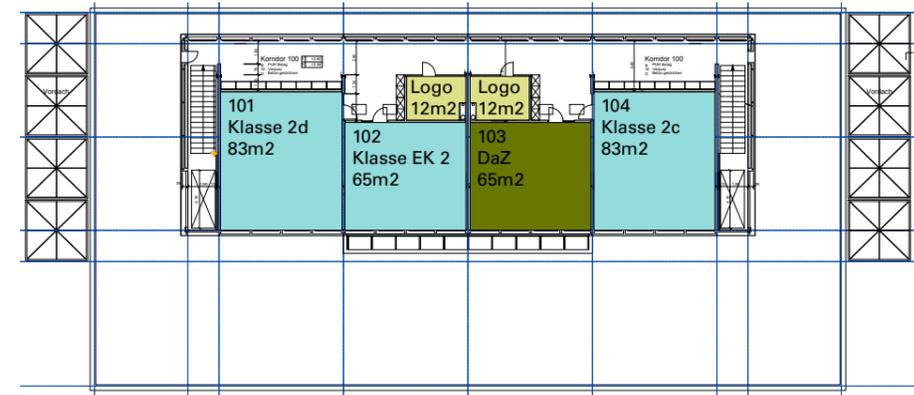
2. Obergeschoss

Schulprovisorium

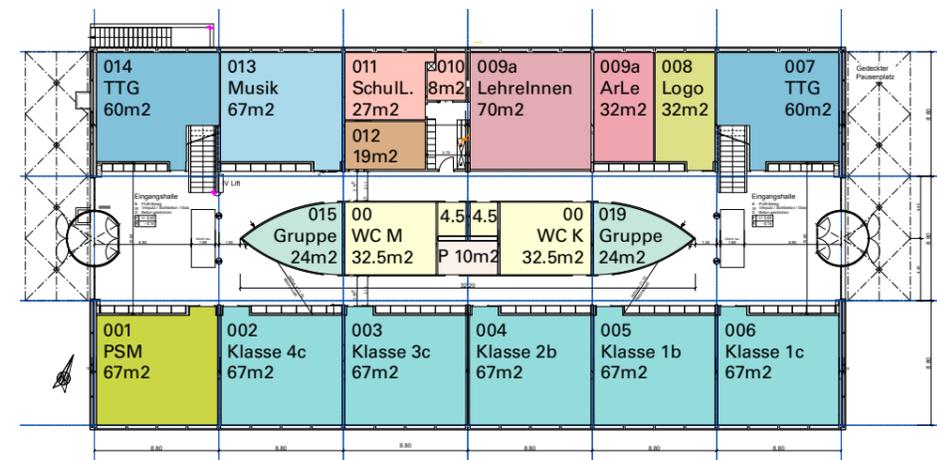
Lee 1 | Raumzuteilung 23/24



Dachgeschoss



OG



EG



Weiteres Vorgehen

Raumanspruch der Tagesschule

Die Tagesschule wird immer grösser. Vor allem die Mittagstische haben sehr stark zugenommen. Auch die Gruppe der Kindergartenkinder wird immer grösser. Für dieses Kinder haben wir keine Räumlichkeiten.

Die jetzigen Raumverhältnisse sind sehr schwierig und wir können den verschiedenen Altersgruppen von Kindern nicht mehr gerecht werden.

Voraussichtliche Entwicklung

- Total eingeschriebene Kinder: 190 bis 200,
- davon 40-50 Kindergartenkinder

Am **Mittagstisch** rechnen wir künftig mit bis zu 150 Kindern. Das heisst, an Spizentagen brauchen wir künftig **60 Sitzplätze** für einen «Restaurantbetrieb» (Kinder, die in der Tagesschule ankommen, dürfen sich an einem freien Sitzplatz hinsetzen und essen).

Wichtig: **Für 40-50 Kindergartenkinder** brauchen wir einen getrennten Ess-Raum.

Benötigte Tagesschul-Räume

- **Eingangsbereich** und **Garderobebereich** sollen getrennt sein. Zudem soll die Garderobe **nicht** Teil des Betreuungsbereichs sein.
 - Die KG-2. Klassen (ca. 110 Kinder) brauchen einen fixen Garderobeplatz
 - Für 3.-9. Klassen (ca. 90 Kinder) genügt eine allgemeine Garderobe
- **Leitungsbereich**: Eigenes Büro für die Leitung, nutzbar auch für Kurzgespräche mit Eltern oder Mitarbeitende (ca. 20 Quadratmeter).
- **Raum für Mitarbeitende** (für ung. 20 P.) fürs Vorbereiten, Pause machen, persönliche Sachen deponieren und für Teamsitzungen. Dieser Raum darf etwas abseits sein, damit man sich zurückziehen kann.
- **Sanitäre Räume** sind so eingerichtet, dass die Kinder die Zähne putzen und ihre Zahnbürsten hygienisch korrekt deponieren können.
Im Moment hat es in der Tagesschule 3 Mädchen- und 3 Knabentoiletten, und ein WC für Erwachsene (behindertengerecht), dies wird so als vernünftig eingeschätzt.
- **Geeignete Räume für die Kindergartenkinder** (2 Räume fürs **Spielen** à ca. 40-60 m² und ein **Ruheraum** à ung. 30-40 m² für ung. 20 Kinder).
Die Nutzung dieses Raumarrangements für KG-Kinder könnte evtl. auch für eine **Spielgruppe** vorgesehen werden. Bedarf dazu 1 grösserer Raum (50-60m²) mit Nutzung WC.
- **Grosse Küche** mit **Vorratsraum** und mit einer Waschstrasse.
Die jetzige Küche ist semiprofessionell eingerichtet. Das wurde bewusst so gemacht. Bei Bedarf kann man die erforderlichen Zusatzeinrichtungen machen, damit selber gekocht werden könnte. Momentan Catering.
- **Spielen, Basteln, Gestalten (Primarstufe 3.-6.)**: 2 Räume à ca. 40-60m²
- **Aufgabenzimmer**: 2 Räume für je 15 Kinder (je ung. 30-40 m²)
- **Chill-Raum**: 1 Raum (ung. 30 m²) für Jugendliche 7.-9. Klasse für ung. 10 Kinder
- **Evtl. Bibliothek** in gemeinsamer Nutzung mit der Schule
- **Bereich** oder Raum für Töggelikasten und Ping-Pong-Tisch
- **Abstellraum** für Material, Bastelmaterial und Geräte
- **Aussenraum** mit Grünfläche, Sandkasten und Schatten spendenden Bäumen und Büschen. Idealer Anschluss für den Wasserschlauch. Zentral ist, dass der Aussenraum von innen einsehbar ist. Der Aussenraum soll den Kindern die Möglichkeit zum Spielen und Austoben bieten.