

# Tagesstrukturen und Kinder- tagesstätte in Hettlingen, ZH

Räumliches Entwicklungskonzept

**Kunde**

Gemeinde Hettlingen  
Stationsstrasse 27  
8442 Hettlingen

—  
**Datum**

30. Oktober 2019



## **Impressum**

---

### **Datum**

30. Oktober 2019

### **Bericht-Nr.**

06254.000\_191018

### **Verfasst von**

PEC

Basler & Hofmann AG  
Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395  
Postfach  
CH-8032 Zürich  
T +41 44 387 11 22  
F +41 44 387 11 00

## **Verteiler**

---

Kunde

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Management Summary</b>	<b>1</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2 Vorgehensweise	4
<b>2. Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3. Raumbedarf</b>	<b>6</b>
3.1 Vorausgehende Planungen	6
3.2 Tagesstrukturen (TGS)	7
3.3 Kindertagesstätte (KITA)	9
<b>4. Variantenvergleich</b>	<b>10</b>
4.1 Beurteilungskriterien	10
4.2 Variantenfelder	12
4.3 Nutzungsstudien der Bestvarianten	14
4.4 Variantenvergleich und Fazit	17
<b>5. Temporäre Massnahmen</b>	<b>18</b>
5.1 Tagesstrukturen (TGS)	18
5.2 Kindertagesstätte (KITA)	19
<b>6. Weiteres Vorgehen</b>	<b>20</b>
<b>Anhang</b>	

## Management Summary

Einleitung	<p>Im vorschulischen und schulischen Betreuungsbereich besteht in Hettlingen einerseits Bedarf nach einer Ausweitung des Angebots für die vom privaten Verein Kita Lundy betriebene Kindertagesstätte (KITA), andererseits wächst auch der Raumbedarf für die Tagesstrukturen (TGS), welche die Primarschule auf der Schulanlage anbietet. Zudem fehlen auf der Primarschulanlage direkt den Klassenzimmern zugewiesene Gruppenräume. Um eine ganzheitliche Betrachtungsweise zu ermöglichen, hat der Gemeinderat Basler &amp; Hofmann den Auftrag für die Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzepts erteilt. Der Erarbeitungsprozess wird durch eine breit abgestützte Steuergruppe begleitet. Dieser Bericht fasst die Erkenntnisse aus diesem Prozess zusammen.</p>
Berücksichtigung vorausgehender Planungen	<p>Die Primarschule hat sich bereits im Vorfeld intensiv mit der weiteren räumlichen Entwicklung der Schulanlage auseinandergesetzt. Mit dem Ziel mehr Raum für die Tagesstrukturen zu schaffen und optimalere Unterrichtsbedingungen für die Primarschule zu ermöglichen, schlägt die Primarschule auf der Schulanlage einen Erweiterungsbau zwischen Mehrzweck- und Turnhalle vor. Die in diesem Erweiterungsbau untergebrachten Tagesstrukturen lassen künftig eine Mehrfachnutzung der bereits vorhandenen Kücheninfrastruktur der Mehrzweckhalle zu. Auch soll das Erdgeschoss des Erweiterungsbaus an den Abenden und an den Wochenenden für ausserschulische Anlässe genutzt werden können.</p>
Plausibilisierung des Raumbedarfs für die Primarschule, die TGS und die KITA	<p>Die Steuergruppe hat in einem ersten Schritt den künftigen Raumbedarf der Primarschule, der TGS und der KITA plausibilisiert. Als langfristige Betriebsgrößen werden 4 Kindergarten- und 12 Primarschulklassen (aktuell 3 - 4 Kindergarten- und 10 - 11 Primarschulklassen), 80 TGS-Plätze (aktuell maximal 50 Plätze) und zwei KITA-Gruppen à je 11 Plätze (aktuell 1 Gruppe mit maximal 13 Plätzen) definiert. Diese angestrebten Betriebsgrößen ermöglichen der Primarschule und der KITA ein mittel- und langfristiges Entwicklungspotential und bilden eine wichtige Planungsgrundlage für die Erarbeitung von möglichen Entwicklungsvarianten.</p>
Beurteilungskriterien und Synergiemöglichkeiten	<p>Aufgeteilt in die 4 Beurteilungsschwerpunkte Betrieb, Bau, Finanzen und Diverses haben alle Mitglieder der Steuergruppe im Rahmen eines Workshops Kriterien für die Beurteilung von unterschiedlichen Entwicklungsvarianten eingebracht. Die Überprüfung der Synergienmöglichkeiten TGS / KITA hat ergeben, dass neben den betrieblichen Synergien insbesondere für die Essensaufbereitung auch räumliche Synergien ausgewiesen werden können, ansonsten ist das Synergiepotential eher beschränkt.</p>
Variantenfächer und Reduktion auf 3 Bestvarianten	<p>Die Steuergruppe hat unter Anwendung der obig beschriebenen Beurteilungskriterien aus einem Variantenfächer mit 10 Hauptvarianten und jeweiligen Untervarianten, 3 Varianten bestimmt, für welche Basler &amp; Hofmann Nutzungsstudien und den Finanzbedarf geschätzt hat.</p>

**Variante I**

In der Variante I wird das Grundstück Gübelweg in Zusammenarbeit mit einem Investor entwickelt. Im Rahmen dieser Projektentwicklung werden auf diesem Areal auch Räumlichkeiten für die KITA erstellt. Für die TGS wird auf der Schulanlage im obig beschriebenen Erweiterungsbau zwischen Mehrzweck- und Turnhalle der notwendige Raum geschaffen.

**Variante II**

In der Variante II wird gemeinsam mit der reformierten Kirche eine Projektentwicklung auf dem unmittelbar an die Schulanlage angrenzenden Areal angestossen. In der vorliegenden Nutzungsstudie ist die KITA und die TGS in einem Gebäude untergebracht, so dass Synergiepotentiale möglichst optimal ausgeschöpft werden können. Die Räume im Haus A der Schulanlage, welche zurzeit von der TGS genutzt werden, können neu für die Schule genutzt werden.

**Variante III**

In der Variante III wird der externe Kindergarten in die Schulanlage integriert und das damit frei gewordene Haus an der Stationsstrasse 31 kann für die KITA genutzt werden. Der Kindergarten bezieht das 1.Obergeschoss im Haus A. Die dadurch für die Primarschule verlorene Fläche wird in einem Erweiterungsbau beim Haus B kompensiert. Für die TGS wird auf der Schulanlage im obig beschriebenen Erweiterungsbau zwischen Mehrzweck- und Turnhalle der notwendige Raum geschaffen.

Schätzung Finanzbedarf

Basler & Hofmann hat für alle 3 Varianten den Finanzbedarf geschätzt. Nebst den eigentlichen Investitionen, fallen je nach Variante auch einmalige Einnahmen sowie Mieteinnahmen oder Mietausgaben an.

Fazit der Beurteilung

Aus Sicht der Steuergruppe sind alle 3 Varianten für eine Umsetzung geeignet. Da vor allem finanzielle Aspekte und bei der Variante I auch raumstrategische Aspekte bezüglich des Einbezugs des Grundstücks Gübelweg in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sind, verzichtet die Steuergruppe auf eine Empfehlung. Vielmehr soll eine möglichst zeitnahe Umsetzung einer der 3 Varianten angestrebt werden.

Nebst der Frage, ob eine Zusammenarbeit mit der Kirchgemeinde für die politische Gemeinde anzustreben ist (Variante II), muss sich der Gemeinderat mit der Frage auseinandersetzen, ob für diese Aufgabenstellung das Grundstück Gübelweg entwickelt werden soll (Variante I) oder ob die Gemeinde das Angebot auf ihren bereits schulisch genutzten Grundstücken ausbauen möchte (Variante III).

Temporäre Massnahmen

Da der Zeithorizont für eine Realisierung auf rund 5 Jahre geschätzt wird, hat die Steuergruppe auch temporäre Massnahme evaluiert, welche möglichst auf den Sommer 2020 umgesetzt sein sollten. Für die KITA steht die Eröffnung einer zweiten Gruppe in den Räumlichkeiten des alten Gemeindehauses im Vordergrund. Die Primarschule prüft, ob durch Raumrochaden und die Eröffnung eines Mittagstisches bei der Mehrzweckhalle das Tagesstrukturangebot wirtschaftlich ausgebaut werden kann.

## Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen ist abhängig von der Variantenwahl. Bei der Variante II muss in einem nächsten Schritt die Zusammenarbeit mit der Kirchgemeinde geklärt, bei den Varianten I oder III können Projektierungskredite erarbeitet werden. Aus Sicht von Basler & Hofmann ist eine Abstimmung im Rahmen einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im September 2020 anzustreben. Dazu ist eine Beschlussfassung seitens des Gemeinderats im ersten Quartal des Jahrs 2020 notwendig.

## Ausbau zu Tagesschule

Die Steuergruppe hat auch die Thematik Tagesschule intensiv diskutiert. Grundsätzlich kann die Tagesschule als ein «Weiterdenken» der Tagesstrukturen betrachtet werden. Mit einem Ausbau investiert die Gemeinde auch in eine Entwicklung hin zu einer möglichen Tagesschule. Die Steuergruppe ist sich jedoch einig, dass zurzeit die Einführung einer Tagesschule in Hettlingen verfrüht ist. Auch wären dafür weitergehende Aus- und Umbauten notwendig.

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Auftraggeberin

Gemeinde Hettlingen  
Stationsstrasse 27  
8442 Hettlingen

Auftragnehmerin

Basler & Hofmann AG  
Forchstrasse 395  
Postfach  
CH-8032 Zürich

Subplanerin

Immoprogess AG  
Cédric Perrenoud  
Universitätsstrasse 87  
CH-8006 Zürich

Ausgangslage

Im vorschulischen und schulischen Betreuungsbereich besteht einerseits Bedarf nach einer Ausweitung des Angebots für die vom privaten Verein Kita Lundy betriebene Kindertagesstätte (KITA), andererseits wächst auch der Raumbedarf für die Tagesstrukturen (TGS), welche die Primarschule auf der Schulanlage anbieten. Zudem fehlen auf der Primarschulanlage direkt den Klassenzimmern zugewiesene Gruppenräume<sup>1</sup>.

Aufgabenstellung

Um eine ganzheitliche Betrachtungsweise zu ermöglichen, hat der Gemeinderat Basler & Hofmann den Auftrag für die Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzepts erteilt. Im Rahmen einer strategischen Planung sind der Bedarf zu klären und die möglichen Umsetzungsvarianten aufzuzeigen. Der Erarbeitungsprozess wird durch eine breit abgestützte Steuergruppe begleitet.

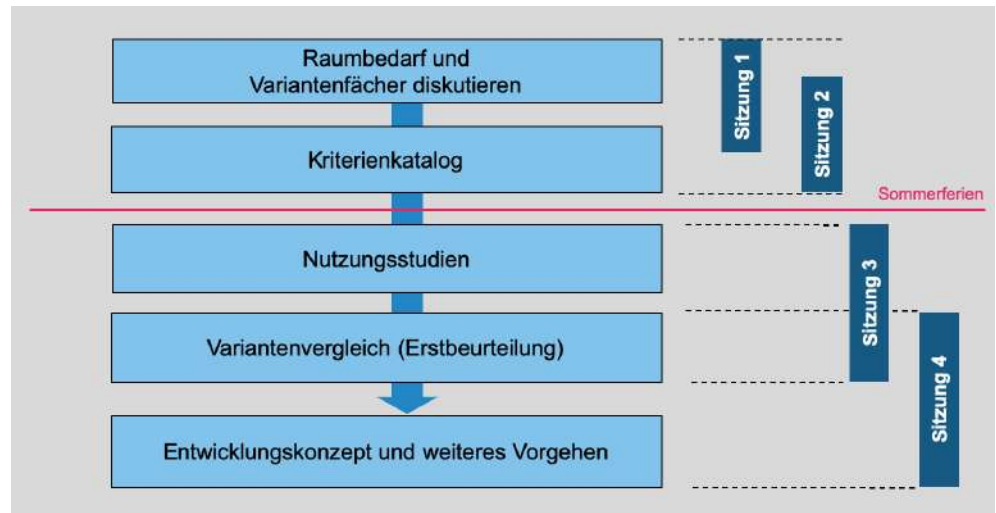
### 1.2 Vorgehensweise

Vorgehensweise

Untenstehende Abbildung zeigt die einzelnen Bearbeitungsschritte. Im Zeitraum von Mai bis September 2019 haben insgesamt vier Sitzungen mit der Steuergruppe stattgefunden. Da für eine Realisierung der notwendigen baulichen Massnahmen mit rund 5 Jahren zu rechnen ist, hat die Steuergruppe in den letzten beiden Sitzungen, neben dem mittel- und langfristigen Entwicklungskonzept, auch temporäre und kurzfristig umsetzbare Massnahmen diskutiert. Diese Massnahmenvorschläge sind in diesem Bericht im Kapitel 5 separat zusammengefasst.

---

<sup>1</sup> Siehe Schulraumentwicklung Gemeinde Hettlingen, Schlussbericht der Analysephase 1.1 vom 15.11.2017



### Vorgehensweise

Bearbeitungsschritte und Sitzungswesen

Zusammensetzung der Steuergruppe

Die Steuergruppe setzt sich aus nachstehenden Personen zusammen:

- \_ Markus Bossart, Vertretung Gemeinderat (Vorsitz)
- \_ Bruno Kräuchi, Gemeindepräsident
- \_ Markus Nef, Präsident Schulpflege
- \_ Daniel Nadler, Vertretung Schulpflege
- \_ Matthias Kehrl, Gemeindeschreiber
- \_ Martina Vogt-Binggeli, Leiterin Kita Lundy
- \_ Cornelia Schmid, Leiterin Tagesstrukturen
- \_ Urs Graf, Lehrervertretung
- \_ Sabine Ambord, Vertretung IG PRO\*HETTLINGEN
- \_ Cédric Perrenoud, Basler & Hofmann AG / Immo progress AG

Für die Sitzungsvorbereitungen und um bei Bedarf einen informellen Austausch zwischen den Sitzungen zu ermöglichen, bilden Markus Bossart, Daniel Nadler und Matthias Kehrl die Kerngruppe.

## 2. Grundlagen

Dieser Bericht stützt sich auf folgende Planungsgrundlagen:

- \_ Bericht Immobilienstrategie der Gemeinde Hettlingen vom 22.06.2017
- \_ Schulraumentwicklung Gemeinde Hettlingen, Schlussbericht der Analysephase 1.1 vom 15.11.2017
- \_ Zusammenfassung der vorausgehenden Planungen der Primarschule, Präsentationsfolien vom 9.5.2019
- \_ Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kanton Zürich, vom 1.1.2012
- \_ Richtlinien für die Bewilligung von Kinderkrippen (Krippenrichtlinien), Kanton Zürich, vom 5.9.2014
- \_ Hortrichtlinien des Kantons Zürichs vom 4.6.2007



### 3. Raumbedarf

#### 3.1 Vorausgehende Planungen

Übersicht	<p>Der Raumbedarf der Tagesstrukturen ist mit der Entwicklung der Kindergarten- und Primarstufe in Hettlingen verknüpft. Auch ist der Raumbedarf abhängig von den künftigen gesellschaftlichen Entwicklungen hinsichtlich der Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Vorgängig und unabhängig von der Erarbeitung dieses Entwicklungskonzepts hat die Primarschule Hettlingen den künftigen Raumbedarf bereits evaluiert und unterschiedlichste Umsetzungsvarianten überprüft. Dabei hat sich die Primarschule von HFR Architekten und von Basler &amp; Hofmann unterstützen lassen.</p>
Klassenprognosen für Hettlingen	<p>Basler &amp; Hofmann hat bereits im Jahr 2017 Schülerprognosen für die Gemeinde Hettlingen erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Schülerzahlen nebst der Geburtenentwicklung in Hettlingen auch stark vom Zuzugseffekt abhängig sind. Werden die effektiven Schülerzahlen des Schuljahrs 19/20 mit den prognostizierten Zahlen aus dem Prognosejahr 2017 verglichen, kann festgestellt werden, dass die Kindergartenstufe mehr Schülerinnen und Schüler (SuS) ausweist als prognostiziert (74 gegenüber 66, +8 SuS), die Primarstufe hingegen etwas weniger (208 gegenüber 216, -8 SuS). Insgesamt ist für die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts nach wie vor von der langfristig prognostizierten Betriebsgrösse von 4 Kindergarten- und 12 Primarschulklassen auszugehen.</p>
Raubedarf für die Primarstufe	<p>Der Raumbedarf der Primarschule orientiert sich an dem Richtraumprogramm für die Primarschule Hettlingen, welches von den kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen abgeleitet ist (siehe Anhang 1.1). Die Abweichungen gegenüber den kantonalen Empfehlungen sind darin markiert. In diesem Richtraumprogramm sind auch die notwendigen Gruppenräume pro Schulklasse aufgeführt. Die Nutzung solcher Gruppenräume ist für die Primarschule eine wichtige Voraussetzung, um die im Lehrplan 21 definierten Lernziele zu erreichen.</p>
Raubedarf für die Tagesstrukturen	<p>Auch der künftige Raumbedarf für die Tagesstrukturen hat die Primarschule in den vorhergehenden Planungen bereits ermittelt. Im Rahmen dieser Studie hat die Steuergruppe diesen Raumbedarf als Grundlage für die weiteren Planungen plausibilisiert. Der Raumbedarf für die Tagesstrukturen ist im Kapitel 3.2 zusammengefasst.</p>
Entwicklungskonzept der Primarschule, inkl. Tagesstrukturen	<p>Die Primarschule hat sich bereits im Vorfeld intensiv mit der weiteren räumlichen Entwicklung der Schulanlage auseinandergesetzt. Mit dem Ziel mehr Raum für die Tagesstrukturen zu schaffen und optimalere Unterrichtsbedingungen für die Primarschule zu ermöglichen, schlägt die Primarschule auf der Schulanlage einen Erweiterungsbau zwischen Mehrzweck- und Turnhalle vor. Die in diesem Erweiterungsbau untergebrachten Tagesstrukturen lassen künftig eine Mehrfachnutzung der bereits vorhandenen Kücheninfrastruktur der Mehrzweckhalle zu. Auch soll das Erdgeschoss des Erweiterungsbaus an den Abenden und an den Wochenenden für ausserschulische Anlässe genutzt werden können. Mit dieser Raumerweiterung lassen sich durch Raumrochaden in den Häusern A, B und D auch die notwendigen Gruppenräume zu den Klassenzimmern realisieren.</p>



### Schulanlage Hettlingen

Planübersicht mit möglichem Erweiterungsbau (in rot)

## 3.2 Tagesstrukturen (TGS)

Ist-Situation

Die Tagesstrukturen belegen zurzeit Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss von Haus A (inkl. des Erweiterungsbau beim Haus A) und im Untergeschoss vom Haus D.

Betreuungsgrad in %

Der Betreuungsgrad (in %) definiert das Verhältnis der Anzahl SuS, welche mindestens 1 Modul der Tagesstrukturen besetzen, zu allen SuS der Primarschule (inkl. Kindergartenkinder). Im Schuljahr 18/19 beträgt der Betreuungsgrad in Hettlingen 36%. Im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kanton Zürich ist der Betreuungsgrad in Hettlingen als hoch einzuschätzen.

Anteil Belegungsspitzen in %

Massgebender für den Raumbedarf ist der Anteil Belegungsspitzen in %. Dieser Benchmark definiert die durchschnittliche maximale Belegung (Anzahl SuS an den 3 meistbelegten Modulen) im Verhältnis der SuS, welche das Betreuungsangebot nutzen könnten. In den Schuljahren 18/19 und 19/20 beträgt der Anteil Belegungsspitzen 16 - 18%. In diesem Wert nicht berücksichtigt ist eine Warteliste von ca. 5 - 8 SuS.

Untenstehende Tabelle zeigt die Belegungszahlen der Mittagstische für das Schuljahr 19/20 (Stand September 2019). An den Spizentagen Montag, Dienstag und Donnerstag verbringen 40 - 50 SuS ihre Mittagszeit in der Schule.

**Anzahl Kinder welche ein Mittagessen einnehmen (Mittagstisch & Hort Kinder):**

Wochentag	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag
PS Kinderzahl (Kopfzahl)	38	41	9	41	29
KiGa Kinderzahl (Kopfzahl)	4	5	5	6	9
Kinderzahl (Kopfzahl)	42	46	14	47	38
Kinderzahl (gewichtet)	44	48.5	16.5	50	42.5

**Tagesstrukturen**  
Belegung Mittagstische

Künftiger Raumbedarf

Um für die Tagesstrukturen ein Entwicklungspotential zu ermöglichen, wird der künftige Raumbedarf der Tagesstrukturen in Abhängigkeit der künftigen Schülerzahlen und einer Annahme für den Anteil Belegungsspitzen ermittelt. Für das Entwicklungskonzept wird ein Anteil Belegungsspitzen von 25% definiert. Bei einer Betriebsgrösse von 4 Kindergärten- und 12 Primarschulklassen soll an den Spizentagen Raum für 80 SuS geschaffen werden. Gemäss den gültigen Hortrichtlinien des Kantons Zürichs<sup>2</sup> ist pro SuS eine Aufenthaltsfläche von 4m<sup>2</sup> vorzusehen. Entsprechend resultiert ein Raumbedarf von 320m<sup>2</sup>. Bei einer Erhöhung des Anteils Belegungsspitzen auf 30% erhöht sich den Raumbedarf entsprechend auf ca. 380m<sup>2</sup>.

Mittelfristig Ausbau in 5 Jahren						Langfristig Ausbau in 10 -15 Jahren					
Schule			Hort			Schule			Hort		
PS	KG	Tot.	SuS	Anteil	PS	KG	Tot.	SuS	Anteil		
Kl. 12	4		Ø MT 80	25%	Kl. 12	4		Ø MT 96	30%		
SuS 240	80	320			SuS 240	80	320				
Ø 20	20				Ø 20	20					
			SuS	m2	m2				SuS	m2	m2
			80	4	320				96	4	384

**Raumbedarf Tagesstrukturen**  
Mittel- und langfristig

Raumprogramm Tagesstrukturen

Aus den obigen Berechnungsgrundlagen wird ein Raumprogramm für die Tagesstrukturen abgeleitet (siehe Anhang 1.2). Insgesamt wird ein Bedarf an HNF (Hauptnutzflächen) von 464m<sup>2</sup> ausgewiesen (Zeithorizont 5 Jahre). Die Ausbauoption wird im Raumprogramm mit einer Klassenzimmergrösse à 72m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Ausbau zu Tagesschule

Die Steuergruppe hat auch die Thematik Tagesschule intensiv diskutiert. Grundsätzlich kann die Tagesschule als ein «Weiterdenken» der Tagesstrukturen betrachtet werden. Mit einem Ausbau investiert die Gemeinde auch in eine Entwicklung hin zu einer möglichen Tagesschule. Die Steuergruppe ist sich jedoch einig, dass zurzeit die Einführung einer Tagesschule in Hettlingen verfrüht ist. Auch wären dafür weitergehende Ausbauten notwendig.

<sup>2</sup> Hortrichtlinien des Kantons Zürichs vom 4.6.2007

### 3.3 Kindertagesstätte (KITA)

Ist-Situation	Die Kita Lundy belegt zurzeit ein Einfamilienhaus an der Schulstrasse 11. Die Kita Lundy nimmt Kinder ab einem Alter von 2 Monaten und bis Eintritt in die erste Primar-schulklasse auf. Die Kita Lundy führt eine Ganztagesbetreuung von 07:00 - 18:00. Zur-zeit kann sie aufgrund der räumlichen Voraussetzungen maximal 13 Plätze anbieten. Dies entspricht in etwa einer KITA-Gruppe.
Aktuelle Belegungszahlen	Im Schuljahr 18/19 wurden insgesamt ca. 41 Kinder betreut. Auch die Kita Lundy führt Wartelisten. Einerseits eine interne Warteliste für Eltern, die eine Betreuung an einem anderen Tag wünschen, andererseits eine externe Warteliste für Eltern, die überhaupt einen Betreuungsplatz haben möchten. Die externe Warteliste schwankt je nach Bedarf und Anmeldung zwischen 10 - 15 Platzanfragen.
Künftiger Raumbedarf	Gemäss den kantonalen Richtlinien für Kinderkrippen <sup>3</sup> hat eine Gruppe in der Regel 11 Plätze. Für den Aufenthaltsbereich der Kinder sollen pro Gruppe insgesamt rund 60m <sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Gemäss der aktuellen Warteliste und gemäss Einschätzung von Frau Martina Vogt-Binggeli, Leiterin der Kita Lundy, besteht in Hettlingen sicher der Be-darf nach einer weiteren Gruppe. Entsprechend wird der künftige Raumbedarf für den Aufenthaltsbereich der Kinder auf 120m <sup>2</sup> festgelegt.
Raumprogramm Kindertagesstätte	Aus der obigen Bedarfsberechnung wird ein Raumprogramm für die KITA abgeleitet (siehe Anhang 1.3). Insgesamt wird ein Bedarf an HNF (Hauptnutzflächen) von 252m <sup>2</sup> ausgewiesen. Es wird keine Erweiterbarkeit angegeben.
Finanzhilfe vom Bund	Das Bundesgesetz über Finanzhilfen für familienergänzende Kinderbetreuung ist seit dem 1. Februar 2003 in Kraft. Es handelt sich um ein befristetes Impulsprogramm, das die Schaffung zusätzlicher Plätze für die Tagesbetreuung von Kindern fördern soll, da-mit die Eltern Erwerbsarbeit bzw. Ausbildung und Familie besser vereinbaren können. Das Parlament hat im September 2018 das Impulsprogramm des Bundes zur Schaf-fung von neuen familienergänzenden Betreuungsplätzen um vier Jahre verlängert. Die Verlängerung erstreckt sich vom 1. Februar 2019 bis zum 31. Januar 2023. <sup>4</sup>

<sup>3</sup> Richtlinien des Kantons Zürichs über die Bewilligung von Kinderkrippen vom 5.9.2014

<sup>4</sup> gemäss [www.bsv.admin.ch](http://www.bsv.admin.ch)

## 4. Variantenvergleich

### 4.1 Beurteilungskriterien

Beurteilungskriterien

Im Rahmen eines Workshops haben alle Mitglieder der Steuergruppe wichtige Kriterien für die Beurteilung von unterschiedlichen Entwicklungsvarianten gesammelt. Daraus hat Basler & Hofmann, wiederum im Austausch mit der Steuergruppe, die untenstehenden Beurteilungskriterien festgelegt.

Kriterien	
<b>Betrieb</b>	
Synergien	Wie gut kann das betriebliche Synergiepotential (KITA und TGS) ausgeschöpft werden?
Zusammenarbeit	Wird die Zusammenarbeit der KITA mit der Schule gefördert?
Betrieb	Wie gut können in der KITA zwei Gruppen geführt werden?
Störungen	Wie stark wird der Schulalltag während den Betreuungszeiten (KITA und TGS) gestört?
Mehrfachnutzungen	Wie sinnvoll können Räume mehrfach genutzt werden?
Tagesschule	Wie gut ist die Variante auch für einen Tagesschulbetrieb erweiterbar?
Aussenraum	Wie gut ist das Aussenraumpotential der KITA und für den Kindergarten der TGS?
Öffentliche Verkehr	Wie ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr für die KITA?
<b>Bau</b>	
Termine	Wie schnell kann die Variante im Vergleich zu den anderen umgesetzt werden?
Etappierungsmöglichkeiten	Lassen die Erweiterungsbauten eine etappierte Realisierung zu?
Künftige Entwicklungen	Wie gut lässt die Variante auch eine künftige Entwicklung der Schulanlage zu?
<b>Finanzen</b>	
Kostenfolge für Nutzer	Welche Auswirkungen hat die Variante auf die Kosten für die Nutzer (im Vergleich)?
Finanzbedarf	Wie hoch ist die finanzielle Belastung für die Gemeinde?
Folgekosten	Wie sind die Folgekosten im Vergleich einzuschätzen? (Betriebskosten / Mieteinnahmen und Mietausgaben)
<b>Diverses</b>	
Wie hoch ist die Planungssicherheit?	Wie hoch ist die Planungssicherheit im Vergleich zu anderen Varianten?
Kommunikation	Wie gut lässt sich die Variante erklären und plausibilisieren?

### Beurteilungskriterien

Gruppiert nach Beurteilungsschwerpunkte

## Synergiepotentiale

Die Steuergruppe hat das Synergiepotential für die 3 möglichen Fälle untersucht:

- \_ Die KITA und die TGS sind im gleichen Gebäude
- \_ Die KITA und die TGS sind zwar beide auf der Schulanlage, aber nicht im gleichen Gebäude
- \_ Die KITA befindet sich ausserhalb der Schulanlage

Dabei ist sich die Begleitgruppe einig, dass aus betrieblichen Gründen die Räumlichkeiten der TGS zwingend auf oder unmittelbar angrenzend an die Schulanlage liegen müssen. In der erarbeiteten Übersicht (siehe Anhang 2.1) sind die Synergiepotentiale für folgende Themen beschrieben:

- \_ Synergien in der Raumerstellung
- \_ Synergien durch Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten
- \_ Synergien im Betrieb

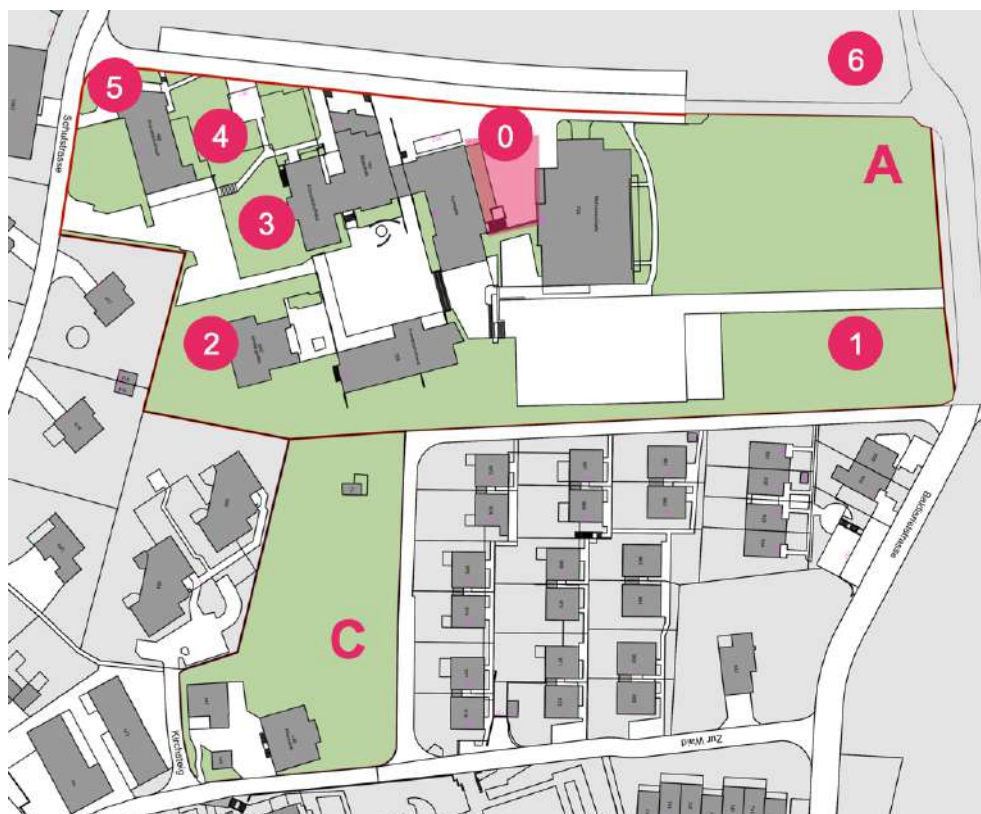
Aus räumlicher Sicht können insbesondere für die Essensaufbereitung Synergien ausgewiesen werden (gemeinsame Küche inkl. Anlieferung und Lager etc.). Bei den weiteren Räumlichkeiten ist das Synergiepotential beschränkt, weil die Spitzenbelegen an den gleichen Tagen zu erwarten sind und sich die Anforderungen an den Raum für Vorschul- und Primarschulkinder unterscheiden. Betrieblich können vor allem dann Synergien geschaffen werden, wenn die TGS und die KITA vom gleichen externen Anbieter betrieben werden. Dies vor allem dann, wenn die TGS und die KITA sich im gleichen Gebäude befinden.

Grundstücke

#### 4.2 Variantenfelder

Insgesamt hat die Steuergruppe 4 Grundstücke (A - D) in den Variantenfelder aufgenommen. Darin sind die Lagen der jeweiligen Ausbaupotentiale mit Nummern markiert.

- \_ A: Primarschulanlage Hettlingen (A0 - A5), inkl. dem angrenzenden Grundstück A6. Der Standort A0 bezeichnet dabei die bereits vorliegende Variante der Primarschule für die Erweiterung der Tagesstrukturen (siehe Kapitel 3.1)
- \_ B: Grundstück Gübelweg (B1), inkl. Grundstück ehemalige Gemeindeverwaltung an der Stationsstrasse 1 (B2)
- \_ C: Grundstück reformierte Kirche, angrenzend an Schulanlage
- \_ D: Grundstück Kindergarten Stationsstrasse 31







**Grundstücke A - D**  
Ausbaupotentiale mit Nummern markiert



---

Eigentumsverhältnisse	<p>Bis auf den Standort C sind alle obig bezeichneten Grundstücke im Besitz der Gemeinde Hettlingen. Das Grundstück C ist im Eigentum der reformierten Kirche Hettlingen. Während der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts haben informelle Gespräche zwischen Vertretern der Steuergruppe und Vertretern der Kirchenpflege stattgefunden. Informell besteht seitens der Kirchgemeinde Interesse mittelfristig eine gemeinsame Entwicklung des Grundstücks C zu evaluieren.</p> <p>Die Steuergruppe hat auch weitere Grundstücke evaluiert, welche nicht im Besitz der Gemeinde Hettlingen sind. Eine Aufnahme in den Variantenfächer hat die Steuergruppe aber insbesondere aufgrund der Zonierung (Reservezonen, Fruchtfolgefleichen) verworfen.</p>
Variantenfächer	<p>Der Variantenfächer (siehe Anhang 2.2) zeigt insgesamt 10 mögliche Varianten, mit jeweils bis zu 3 Untervarianten auf. Bezugnehmend auf mögliche Synergiepotentiale gemäss Kapitel 4.1 ist in den Untervarianten jeweils aufgeführt, ob in dieser Variante</p> <ul style="list-style-type: none"><li>_ die KITA und die TGS im gleichen Gebäude sind.</li><li>_ die KITA und die TGS am gleichen Standort, aber nicht im gleichen Gebäude sind.</li><li>_ die KITA und die TGS an unterschiedlichen Standorten sind.</li></ul>
Reduktion der Varianten	<p>Unter Anwendung der im Kapitel 4.1 aufgeführten Beurteilungskriterien hat die Steuergruppe alle Varianten diskutiert und festgelegt, für welche Varianten vertiefte Planungen durchgeführt werden sollen. Bei den Varianten, welche nicht weitergeführt werden, ist im Variantenfächer die Begründung beschrieben. Insgesamt hat die Steuergruppe 3 Varianten zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Der Einfachheit halber werden in der weiteren Planung die 3 Varianten mit römisch I - III bezeichnet (siehe Bezeichnung in Klammern):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>_ Variante 0.3 (I): TGS am Standort A0 und KITA am Standort B</li><li>_ Variante 8.1 (II): TGS und KITA am Standort C</li><li>_ Variante 9.2 (III): TGS am Standort A0 und KITA am Standort D (Umzug Kindergarten Stationsstrasse 31 auf die Schulanlage)</li></ul>
Optionen	<p>Unter der Variante I wurde die Untervariante 3.3 als Option noch vertieft diskutiert, unter der Variante III die Untervarianten 1.2 und 9.1. Alle Optionen wurden im Rahmen der vertieften Planungen entweder aus Kostengründen oder um das künftige Ausbaupotential der Schulanlage nicht zu verbauen, verworfen.</p>
Nutzungsstudien	<p><b>4.3 Nutzungsstudien der Bestvarianten</b></p> <p>Basler &amp; Hofmann hat für die 3 Bestvarianten vertiefte Nutzungsstudien erarbeitet und den Finanzbedarf geschätzt. Auch sind die 3 Varianten anhand der Beurteilungskriterien untereinander verglichen. Die komplette Dokumentation liegt diesem Bericht im Anhang 3 bei.</p>

**Variante I**

In der Variante I wird das Grundstück Gübelweg in Zusammenarbeit mit einem Investor entwickelt. Im Rahmen dieser Projektentwicklung werden auf diesem Areal auch Räumlichkeiten für eine KITA erstellt. Die Projektentwicklung orientiert sich nach dem gültigen Gestaltungsplan für dieses Areal. Mit heutigem Wissensstand sind 2 Objekte mit jeweils 2 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen realisierbar, wobei das rückwärtige Gebäude gemäss Gestaltungsplan auch ein anrechenbares Untergeschoss aufweisen darf. Die KITA würde in etwa das Erdgeschoss des rückwärtigen Baus und Anteile des anrechenbaren Untergeschosses (mit Tageslicht) belegen. Die rückwärtige Umgebungfläche kann als Aussenraumbereich für die KITA genutzt werden. In dieser Variante geht die Steuergruppe davon aus, dass die KITA die Räumlichkeiten mit einem langfristigen Mietvertrag mietet. Für die TGS wird auf der Schulanlage in einem Erweiterungsbau zwischen Mehrzweck- und Turnhalle der notwendige Raum geschaffen (siehe Kapitel 3.1).

**Variante II**

In der Variante II wird gemeinsam mit der reformierten Kirche eine Projektentwicklung für das Areal angestossen. Um möglichst den Arealbonus konsumieren zu können (Zusätzliche Ausnutzung ab einer Arealgrösse von 3'000m<sup>2</sup>), muss auch das Pfarrgebäude inkl. Nebengebäude in die Arealentwicklung einbezogen werden. Mit heutigem Wissensstand können in etwa 2 Objekte mit 2 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen auf dem Areal realisiert werden, wobei kein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden darf. In der vorliegenden Nutzungsstudie ist die KITA und die TGS in einem Gebäude und unmittelbar angrenzend an das Schulareal untergebracht. Damit können Synergiepotentiale optimal ausgeschöpft werden (siehe Kapitel 3.1).

**Variante III**

In der Variante III wird der externe Kindergarten in die Schulanlage integriert und die KITA kann das damit frei gewordene Haus an der Stationsstrasse 31 mieten. Gemäss Nutzungsstudie ist die Raumaufteilung und das Flächenangebot der Stationsstrasse 31 für die Nutzung einer KITA mit 2 Gruppen gut geeignet. Auch bestehen auf diesem Grundstück noch Ausnutzungsreserven. Für die TGS wird auf der Schulanlage in einem Erweiterungsbau zwischen Mehrzweck- und Turnhalle der notwendige Raum geschaffen (siehe Kapitel 3.1). Der Kindergarten wird in das 1. Obergeschoss ins Haus A integriert. Die dadurch für die Primarschule verlorene Fläche wird in einem Erweiterungsbau beim Haus B kompensiert. Analog dem bestehenden Gebäude können eingeschossig 2 Klassenzimmer und ein dazugehöriger Gruppenraum realisiert werden. Damit kommt die Variante III als einzige ohne zusätzliche Grundstücke aus.

**Variante I**

TGS am Standort A0 / KITA am Standort B

**Variante II**

KITA und TGS am Standort C

**Variante III**

TGS am Standort A0 / KITA am Standort D

**Nutzungsstudien**

Varianten I - III

Komplette Nutzungsstudie siehe Anhang 3.0

## Schätzung Finanzbedarf

Basler & Hofmann hat für alle 3 Varianten den Finanzbedarf geschätzt. Neben den eigentlichen Investitionen, fallen je nach Variante auch einmalige Einnahmen sowie Mieteinnahmen oder Mietausgaben an. In untenstehender Tabelle ist der Finanzbedarf pro Variante zusammenfassend aufgeführt (die Investitionsangaben sind gerundete Werte). Bei der Variante II sind bezüglich des Grundstücks der Kirchgemeinde unterschiedliche Szenarien denkbar:

- \_ Variante II, Szenario A: Die Gemeinde baut das TGS / KITA-Gebäude selber. Es fallen im Betrieb keine Mietausgaben an, jedoch muss die politische Gemeinde von der Kirchgemeinde das Teilgrundstück erwerben oder einen Baurechtsvertrag abschliessen.
- \_ Variante II, Szenario B: Die Kirchgemeinde oder ein Investor erstellt das TGS / KITA-Gebäude und die politische Gemeinde mietet sich ein. Abhängig von der weiteren Projektentwicklung fallen Marktmieten (B1) oder Kostenmieten (B2) an.

Den Schätzungen sind folgende Kennwerte hinterlegt, welche je nach Marktsituation auch stark variieren können:

- \_ Grundstückspreis Gübelweg (Grundstück Kirchgemeinde analog): CHF 1'500/m<sup>2</sup>
- \_ Notwendige Grundstücksgrösse bei der Variante II zur Erstellung eines TGS / KITA-Gebäudes: ca. 1'300m<sup>2</sup> (inkl. Aussenraumfläche)
- \_ Mietkosten für vermietbare Fläche: CHF 200/m<sup>2</sup>/a

	Variante I CHF	Variante II CHF	Variante III CHF
<b>Investitionen</b>	<b>2 Mio.</b>	<b>6 Mio.</b> Szenario A	<b>4 Mio.</b>
<b>Einmalige Einnahmen</b>	<b>4.5 Mio.*</b> Verkauf Grundstück Gübelweg	-	-
<b>Mieteinnahmen</b>	-	-	<b>KITA Stations- strasse 31</b> Verhandlung KITA / Gemeinde
<b>Jährliche Mietausgaben</b>	<b>ca. 70'000.-</b> Miete KITA an Eigentümerin*	<b>ca. 200'000.-</b> Miete KITA und TGS an Eigentümerin* (Szenario B1)	-

**Schätzung Finanzbedarf**  
Übersicht

\*Abhängig von den Preisverhandlungen

#### 4.4 Variantenvergleich und Fazit

Variantenvergleich

Im Variantenvergleich (siehe Anhang 3.3) sind die Varianten gemäss den Beurteilungskriterien aus Kapitel 4.1 einander gegenübergestellt. Pro Beurteilungsschwerpunkt können folgende Aussagen daraus gewonnen werden:

##### Betrieb

In der Variante II kann die Zusammenarbeit zwischen der KITA und der Primarschule sowie das Synergiepotential KITA / TGS optimal gestaltet und ausgeschöpft werden. Allerdings ist das Synergiepotential gemäss den Ausführungen im Kapitel 4.1 eher beschränkt. In allen anderen betrieblichen Kriterien werden alle Varianten als gut bis sehr gut beurteilt. Einzig bei der Anbindung an den öffentlichen Verkehr werden für die KITA die Varianten I und III besser beurteilt als die Variante II.

##### Bau

Beim Beurteilungsschwerpunkte Bau wird die Variante III am besten beurteilt. Die Gemeinde kann das Projekt unabhängig von Dritten entwickeln, das heisst es müssen keine zusätzlichen Schnittstellen bewirtschaftet werden, welche zeitaufwendig sein können. Der Erweiterungsbau beim Haus B auf der Schulanlage kann auch als eigene Etappe realisiert werden. Auch können in diesem Erweiterungsbau Tragwerksreserven für eine spätere Aufstockung mitgeplant werden.

##### Finanzen

Die Realisierung eines TGS / KITA-Gebäudes auf dem Areal der Kirchgemeinde wird die politische Gemeinde finanziell am stärksten belasten. Bei der Variante I fallen durch den potentiellen Verkauf des Grundstücks Gübelweg einmalige Einnahmen an, welche für die Gemeinde finanziell attraktiv sind. Die Variante III ist finanziell ausgewogen. Zwar sind Investitionen notwendig, aber es fällt kein Landerwerb an und über die Vermietung des Hauses an der Stationsstrasse 31 an die KITA kann die politische Gemeinde mit jährlichen Mieteinnahmen rechnen.

### Diverses

Die Planungssicherheit wird bei den Varianten I und III besser beurteilt als in der Variante II. Die Steuergruppe vertritt jedoch die Meinung, dass alle Varianten im Rahmen einer Kreditabstimmung nachvollziehbar und plausibel dem Souverän nähergebracht werden können.

Fazit

Zusammenfassung der Varianten I bis III:

- \_ Variante I: Neubau am Gübelweg für die KITA und Erweiterungsbau bei der MZH für die TGS.
- \_ Variante II: Neubau für TGS und KITA auf dem Grundstück der reformierten Kirche.
- \_ Variante III: Umnutzung Stationsstrasse 31 zu KITA, Erweiterungsbauten für TGS bei MZH und für Schule beim Haus B.

Aus Sicht der Steuergruppe sind alle 3 Variante für eine Umsetzung geeignet. Da vor allem finanzielle Aspekte und bei der Variante I auch raumstrategische Aspekte bezüglich des Einbezugs des Grundstücks Gübelweg in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sind, verzichtet die Steuergruppe auf eine Empfehlung. Vielmehr soll eine möglichst zeitnahe Umsetzung einer der 3 Varianten angestrebt werden.

Im Austausch innerhalb der Steuergruppe hat Sabine Ambord auch über die intensiven Gespräche innerhalb der IG PRO\*HETTLINGEN berichtet. Die IG vertritt die Meinung, dass wenn sich die Schule einst in Richtung Tagesschule entwickeln sollte, die KITA unmittelbar auf dem Schulareal nicht am richtigen Ort wäre. Daher kann auch die IG PRO\*HETTLINGEN alle Varianten unterstützen.

Nebst der Frage, ob eine Zusammenarbeit mit der Kirchgemeinde für die politische Gemeinde anzustreben ist (Variante II), muss sich der Gemeinderat mit der Frage auseinandersetzen, ob für diese Aufgabenstellung das Grundstück Gübelweg entwickelt werden soll (Variante I) oder ob die Gemeinde das Angebot auf ihren bereits schulisch genutzten Grundstücken ausbauen möchte (Variante III).

## 5. Temporäre Massnahmen

Für die Umsetzung einer der obig beschriebenen Variante muss mit rund 5 Jahren gerechnet werden, bis der Betrieb effektiv aufgenommen werden kann. Die vorgeschlagenen temporären Massnahmen sollen unabhängig vom Variantenentscheid und möglichst mit Beginn des Schuljahrs 20/21 umgesetzt sein. Die durch die Steuergruppe erarbeiteten temporären Lösungen nutzen das bestehende Raumangebot der Gemeinde und kommen ohne Erstellung teurer Container aus.

### 5.1 Tagesstrukturen (TGS)

Ziel der temporären Massnahmen ist es, einen Ausbau des Tagesstrukturangebots zu ermöglichen, so dass bis zur Umsetzung des Entwicklungskonzepts möglichst keine Wartelisten mehr geführt werden müssen. Die vorgeschlagenen Massnahmen nutzt die bestehende Küche bei der Mehrzweckhalle (MZH) und passt die Raumzuweisungen für

die Tagesstrukturen und die Primarschule in den Häusern A und C leicht an. Die Massnahmen können wie folgt umschrieben werden:

- \_ Mittagstisch bei der MZH:
  - \_ Das Foyer bei der MZH soll für den Mittagstisch genutzt werden (Auf- und Abbauen von Tischen).
  - \_ Die MZH selber kann für Aktivitäten nach dem Mittagessen und bis zum Schulbeginn genutzt werden.
  - \_ Die bestehende Küche bei der MZH kann ebenfalls für den Mittagstisch genutzt werden.
  
- \_ Kompakte TGS im 1. Obergeschoss vom Haus A:
  - \_ Die TGS nutzt das gesamte 1. Obergeschoss im Haus A. Damit kann im kleineren Zimmer am Ende des Erschliessungsbereichs mit einfachen Mitteln auch ein Ruhebereich für die SuS der TGS geschaffen werden.
  - \_ Die Primarschule kann dafür alle Räumlichkeiten um Untergeschoss von Haus D nutzen.

Im nächsten Planungsschritt wird die Primarschule die vorgeschlagenen Massnahmen vertieft prüfen. Dabei sind neben möglichen einmaligen Investitionen auch die zusätzlichen Betriebskosten zu berücksichtigen. Alternativ zu dieser temporären Massnahme ist auch der Status Quo denkbar (bis die Erweiterung der Schul- und Betreuungsräume realisiert ist).

## 5.2 Kindertagesstätte (KITA)

Martina Vogt-Binggeli vertritt in der Steuergruppe die Meinung, dass für eine befristete Zeit die Führung einer zweiten Gruppe an einem zweiten Standort möglich sein sollte (als langfristige Lösung ist dies keine Option, da kein optimaler Betrieb sichergestellt werden kann). In Frage kommen die Räumlichkeiten im alten Gemeindehaus an der Stationsstrasse 2.

Die KITA würde das komplette Dachgeschoss, inkl. den zwei Räumlichkeiten im Obergeschoss nutzen. Entsprechende Absprachen mit dem Familienverein, welche in den Räumlichkeiten an einzelnen Tagen Kinderbetreuungen anbietet, sind rechtzeitig vorzunehmen. Aus Sicht von Martina Vogt-Binggeli ist auch die Nutzung des Aussenraumes hinter dem Gebäude für die KITA zu prüfen. Neben der Spielmöglichkeit für Kinder müssen auch Kinderwägen während den Betreuungszeiten deponiert werden können.

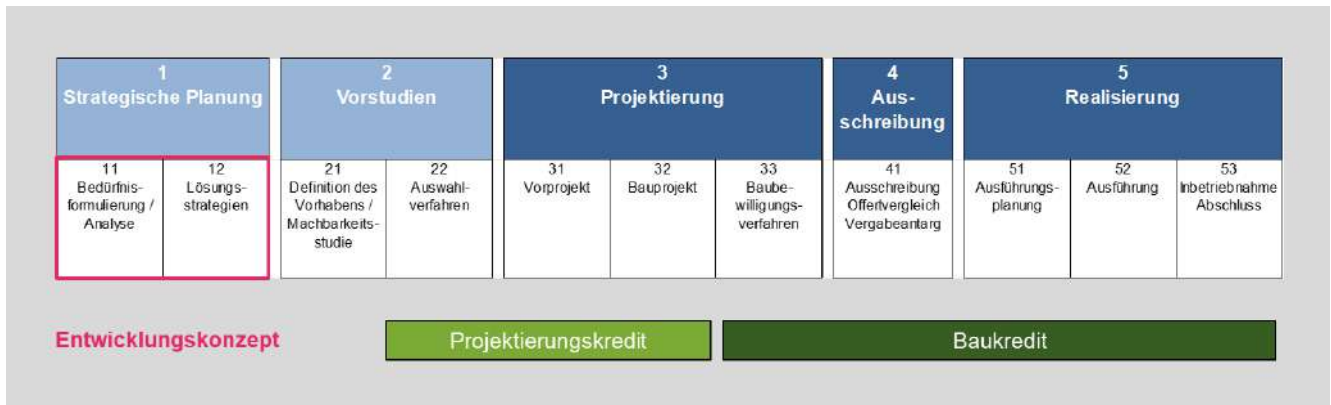
Im nächsten Planungsschritt wird die Gemeindeverwaltung gemeinsam mit Martina Vogt-Binggeli auf den Familienverein zugehen. Verlaufen die weiteren Planungsschritte erfolgreich, kann eine Eröffnung mit Beginn des Schuljahrs 20/21 angestrebt werden.

## 6. Weiteres Vorgehen

Die im Kapitel 5 beschriebenen temporären Massnahmen sollen unabhängig von der Umsetzung des Entwicklungskonzepts weiter vorangetrieben werden.

Für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts ist ein Variantenentscheid seitens des Gemeinderats notwendig. Auf der Grundlage dieses Entscheids können die nächsten Planungsschritte ausgelöst werden. Da sich die Varianten bezüglich des Einbezugs von Drittbeteiligten stark unterscheiden, wird die weitere Vorgehensweise je Variante unterschiedlich sein.

Variante I	In dieser Variante kann der Ausbau der TGS auf der Schulanlage unabhängig von der Entwicklung des Grundstücks Gübelweg erfolgen. Für die Beantragung eines Projektierungskredits ist aus Sicht von Basler & Hofmann eine Kreditabstimmung an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im September 2020 realistisch. Für die Entwicklung des Grundstücks Gübelweg muss der Gemeinderat in einem nächsten Schritt festlegen, ob neben der KITA weitere Nutzungsanforderungen seitens der Gemeinde bestehen (beispielsweise Wohnen im Alter). Je nach Anforderungen sind die möglichen Vorgehensweisen abzuklären, so dass die nächsten Planungsschritte ausgelöst werden können.
Variante II	Die Variante II ist abhängig von der weiteren Zusammenarbeit mit der Kirchgemeinde. Die Grundlagen für einen Projektierungskredit können erst erarbeitet werden, wenn die Vorgehensweise und die Absichten beider Seiten geklärt sind.
Variante III	In dieser Variante kann der Ausbau der TGS auf der Schulanlage gemeinsam mit der Erweiterung beim Haus B ausgeschrieben und projektiert werden. Ob die beiden Erweiterungsbauten anschliessend gemeinsam oder gestaffelt umgesetzt werden, kann im weiteren Projektverlauf entschieden werden. Für die Beantragung eines Projektierungskredits für beide Bauten ist aus Sicht von Basler & Hofmann eine Kreditabstimmung an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im September 2020 realistisch.
Phasen einer Immobilienentwicklung	Gemäss der Ordnung SIA 102 für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten wird der Planungs- und Bauablauf in fünf Phasen gegliedert. Mit dem vorliegenden Bericht ist die Phase 1 (Strategische Planung) abgeschlossen. Der Projektierungskredit beinhaltet in der Regel das Auswahlverfahren (Ausschreibung für die Planerleistungen unter Berücksichtigung des öffentlichen Beschaffungswesens) sowie die Phasen Vor- und Bauprojekt. Basierend auf dem Bauprojekt stimmt der Souverän in einer zweiten Abstimmung über den Baukredit ab.



### Immobilienentwicklung

Phasenplan nach SIA, Einordnung Entwicklungskonzept

Projektierungskredit in der Regel für die Phasen 2.1 bis 3.2

Fahrplan bis zur Umsetzung

In den Varianten I und III könnte der Fahrplan in etwa wie folgt sein:

- \_ September 2020: Projektierungskredit an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung
- \_ Frühling 2021: Vergabe der Planerleistungen auf der Grundlage der Ausschreibung
- \_ Ende 2021: Abschluss der Projektierungsarbeiten
- \_ Juni 2022: Beantragung eines Baukredits, Urnenabstimmung
- \_ Frühling 2023: Baubeginn
- \_ 2024: Bezug auf dem Schulareal
- \_ 2024/25: Bezug KITA an der Stationsstrasse 31 (bei Variante III)



# Anhang

---

## Inhaltsverzeichnis

---

### **1.0 Raumbedarf**

- \_ 1.1 Rhythmusprogramm Primarschule
- \_ 1.2 Raumprogramm Tagesstrukturen
- \_ 1.3 Raumprogramm Kindertagesstätte

### **2.0 Synergiepotentiale und Variantenfelder**

- \_ 2.1 Synergiepotentiale
- \_ 2.2 Variantenfelder

### **3.0 Nutzungsstudie**

- \_ 3.1 Nutzungsstudien
- \_ 3.2 Schätzung Finanzbedarf
- \_ 3.3 Variantenvergleich

# Anhang 1.0

---

## Raumbedarf

---

- \_ 1.1 Richtraumprogramm Primarschule
- \_ 1.2 Raumprogramm Tagesstrukturen
- \_ 1.3 Raumprogramm Kindertagesstätte

1.1 Rhythraumprogramm Primarschule

Stand: 09.05.2019

- Grundlagen:  
 > Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kanton Zürich 1. Januar 2012  
 > Lehrplan des Kantons Zürich

Gemeinde / Kanton  
 Schulanlage

Hettlingen / Zürich  
 Hinter Chilen Hettlingen

Standort  
 Hinter Chilen

12 Anzahl Klassen  
 0 Anzahl Kleinklassen  
 12 Total Klassen

- Abweichung zu kantonalen Empfehlungen  
  Anpassung gegenüber Stand vom 15.11.17

Raumgruppen und Raumtypen	Empfehlungen für Schulhausanlagen Kanton Zürich, 1.1.2012		Rhythraumprogramm Primarschule Hettlingen		Mengen Soll				
	m2/Raum	Anzahl Räume pro Klasse	m2/Raum	Anzahl Räume pro Klasse	bezüglich der Grundlagen	Anzahl Räume	m2	m2 total	Bemerkungen
<b>I Klassenzimmer</b>						<b>12</b>	<b>864</b>		
Klassenzimmer	72	1 pro Klasse	72	1 pro Klasse		12	72	864	
<b>II Gruppenräume</b>						<b>12</b>	<b>216</b>		
Gruppenraum	36 18	1 Grossgruppenraum pro 2 Klassen oder 1 Gruppenraum pro Klasse	18	1 Kleingruppenraum pro Klasse à 18 m2	DaZ / IF / ISR	12	18	216	
<b>III Spezialräume Unterricht</b>						<b>3</b>	<b>216</b>		
Handarbeiten	72	1 pro 6 Klassen	72	1 für 1-6 Klassen 2 für 7-12 Klassen		2	72	144	
Werken	72	1 pro 6 Mittelstufen-Klassen	72	1 für 1-12 Klassen		1	72	72	
Musikalische Grundausbildung Instrumentalunterricht					im Singsaal in den Räumlichkeiten der Schule				
<b>IV Spezialräume Material</b>						<b>4</b>	<b>72</b>		
Materialraum Handarbeiten	18	1 pro Handarbeitsraum inkl. Vorb.	18	1 pro Handarbeitsraum		2	18	36	
Materialraum Werken	18	1 pro Werkraum inkl. Vorbereitung	18	1 pro Werkraum		1	18	18	
Materialraum Informatik			18	1 pro Standort	Dockingstation Laptop	1	18	18	
<b>V Förderung</b>						<b>9</b>	<b>216</b>		
Psychomotorik Therapieraum	72 36	1 ab 12 Klassen 1 ab 6 Klassen	72	1 ab 12 Klassen siehe Förderräume		1	72	72	
<b>Förderräume</b>									
Logopädie			18	2 für 1-12 Klassen		2	18	36	
DaZ (Deutsch als Zweitsprache) IF (integrale Förderung) SHP (Schulheilpädagogin)			18	1 bis 3 Klassen 2 für 4-6 Klassen 3 für 7-10 Klassen 4 für 11-12 Klassen		4	18	72	
Schulsozialarbeit (SSA) Schulpsychologischer Dienst (SPD)			18 18	1 pro Standort 1 pro Standort	Regionale Lösung	1 1	18 18	18 18	
<b>VI Gemeinschaftsräume</b>						<b>2</b>	<b>180</b>		
Mehrzwecksaal/Singsaal	108	für 12 Klassen 108 m2, für 24 Klassen 144 m2	108	für 6 Klassen 72 m2, für 12 Klassen 108 m2, für 24 Klassen 144 m2		1	108	108	
Bibliothek/Mediothek	72	für 6 Klassen 36 m2, für 12 Klassen 72 m2, für 18 Klassen 108 m2	72	für 6 Klassen 36 m2, für 12 Klassen 72 m2, für 18 Klassen 108 m2		1	72	72	
<b>VII Betreuung und Verpflegung</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Aufenthalts-/Blockzeitenraum	72	für 12 Klassen 72 m2, für 6 Klassen 36 m2	0		durch Tagesstrukturangebot abgedeckt	0	0	0	
Tagesstruktur					Separate Betrachtungsweise				
<b>VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)</b>								<b>198</b>	
Aufenthaltsraum Lehrpersonen	6	pro Klassenzimmer	6	pro Klassenzimmer 6 m2	12 Kl x 6 m2 = 72 m2	1	72	72	
Arbeitsplätze Lehrpersonen	6	pro Klassenzimmer	6	pro Klassenzimmer 6 m2	12 Kl x 6 m2 = 72 m2	1	72	72	
Schulleitungsbüro	18	1 pro Standort und Stufe	18	1 pro Standort und Stufe		1	18	18	
Sitzungszimmer			36	1 pro Standort		1	36	36	
nicht im RRP eingerechnet: Archiv-, Material- und Lagerraum	9	pro Unterrichtsraum							
<b>IX Weiteres Raumangebot</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Rhythraumprogramm

1'962

**1.2 Raumprogramm Tagesstrukturen**

Stand: 09.05.2019

Nr.	Beschrieb	Anzahl	Fläche	Total	Total	Bemerkungen
			m2	m2	m2	
<b>A</b>	<b>Tagesstrukturen</b>				<b>464</b>	
<b>1</b>	<b>Aufenthaltsbereich Tagesstrukturen</b>				<b>320</b>	
	Mittagstisch	2	70	140		kann im späteren Projektverlauf konkretisiert werden
	Spielen / Hausaufgaben etc.	2	70	140		
	Ruhebereich, Ruhiges Spielen	2	20	40		
<b>2</b>	<b>Garderoben / Nebenräume</b>				<b>36</b>	
	Garderobenebereich					in Erschliessungszone
	Zahnputzbereich	1	9	9		
	Materialraum Innen	1	9	9		
	Materialraum Aussen	1	9	9		wenn möglich von Aussen zugänglich
	Putzraum	1	9	9		inkl. Garderoben Angestellte
<b>3</b>	<b>Betreuungspersonal</b>				<b>36</b>	
	Büro Administration	1	18	18		
	Pausenraum	1	18	18		
<b>4</b>	<b>Gastronomie</b>				<b>72</b>	
	Küche	1	54	54		Stadt Zürich, Typ 3, 50-100 Mahlzeiten pro Tag 1/3 der Küche
	Materialraum	1	18	18		
<b>5</b>	<b>WC-Anlagen</b>					
	WC-Mädchen					
	WC-Knaben					
	WC-Betreuungspersonal					
	<b>Ausbauoption</b>					
	Nutzfläche	1	72	72		für Anteil Belegungsspitzen 30%
	<b>Aussenraum</b>					
	Direkt zugewiesener Aussenraum für 1 Gruppe Kindergarten	1	150	150		abgetrennt (Mindestgrösse) wenn möglich vom Innenraum einsehbar
	Primarschule: nutzt den Aussenraum der Schule					

**1.3 Raumprogramm Kindertagesstätte für 2 Gruppen**

Stand: 03.06.2019

Nr.	Beschrieb	Anzahl	Fläche	Total	Total	Bemerkungen
			m2	m2	m2	
<b>B</b>	<b>Kindertagesstätte</b>				<b>252</b>	
<b>1</b>	<b>Aufenthaltsbereich Kita</b>				<b>126</b>	
	Spielen, Bauen, Ruhen Mittagessen	2	63	126		gemäss Krippenrichtlinien, angepasst auf 18m2 und 9m2 - Raster
<b>2</b>	<b>Garderoben / Nebenräume</b>				<b>63</b>	
	Garderobebereich					in Erschliessungszone, inkl. Infobereich für Eltern unterteilbar in 2 Bereiche
	Zahnputzbereich	1	9	9		
	Materialraum Innen	1	9	9		
	Materialraum Aussen	1	18	18		von Aussen zugänglich, auch Spielgeräte
	Putzraum	1	9	9		inkl. Garderoben Angestellte
	Waschmaschine / Tumbler	1	9	9		inkl. Aufhängemöglichkeit zum Trocknen
	Wickelbereich	1	9	9		von beiden Gruppen genutzt
<b>3</b>	<b>Betreuungspersonal</b>				<b>36</b>	
	Büro Administration	1	18	18		
	Pausenraum	1	18	18		inkl. Spint für Material Angestellte
<b>4</b>	<b>Gastronomie</b>				<b>27</b>	
	Küche	1	18	18		Küche zum selber Kochen, Geräte zu definieren, ca. 40 Mahlzeiten pro Tag
	Materialraum / Vorratsraum	1	9	9		
<b>5</b>	<b>WC-Anlagen</b>					
	WC-Mädchen					nicht zwingend getrennt
	WC-Knaben					WC / Lavabo wenn möglich auf Kinderhöhe
	WC-Betreuungspersonal					
	<b>Ausbauoption</b>					
	Nutzfläche	0	0	0		keine Ausbauoption definiert
	<b>Aussenraum</b>					
	Direkt zugwiesener Aussenraum	1	250	250	mind.	Nutzbarer Bereich jetziger Garten ca. 350m2
	abschliessbarer Unterstand	1	27	27		regengeschützt, Kinderwagen

**Räume mit Synergiepotential**

Weitere möglichen Synergien:  
 > Malatelier  
 > Bewegungsraum  
 > Musikraum

# Anhang 2.0

---

## Synergiepotentiale und Variantenfächer

---

- \_ 2.1 Synergiepotentiale
- \_ 2.2 Variantenfächer

Datum	15. Juli 2019
Dokument Nr.	06254.000_190627
Erstellt von:	Cédric Perrenoud, Basler & Hofmann AG Fabienne Boschung, Basler & Hofmann AG
Verteiler	Steuergruppe

**Basler & Hofmann AG**  
Ingenieure, Planer und  
Berater

Forchstrasse 395  
Postfach  
CH-8032 Zürich  
T +41 44 387 11 22  
F +41 44 387 11 00

www.baslerhofmann.ch

## Gesamtkonzept KITA / TGS in Hettlingen: Synergien

### 2.1 Synergiepotentiale

Betriebsmodelle	TGS	KITA	
A	wird durch Schule betrieben	wird privat betrieben	
B	wird privat betrieben	wird privat betrieben	
C	wird durch den gleichen privaten Anbieter betrieben		
<b>I</b>	<b>Synergien</b>		
	<b>Raumerstellung</b>	KITA / TGS im gleichen Gebäude (x.1 Varianten) > A, B, C	KITA / TGS auf der Schulanlage (x.2 Varianten) > A, B, (C) KITA ausserhalb der Schulanlage (x.3 Varianten) > A, B
Aufenthaltsbereich Innen der SuS und Kinder	keine Synergiepotentiale, da andere Raumanforderungen und Spitzen an den gleichen Tagen und Tageszeiten	-	-
Garderoben / Nebenräume	kaum Synergiepotential	-	-
Betreuungspersonal	Pausenraum gemeinsam, Büro Administration nur im Betriebsmodell C	Büro Administration nur im Betriebsmodell C	-
Küche inkl. Material und Vorratsraum	gemeinsame Küche, insbesondere im Modell C	-	-
WC-Anlagen	gemeinsame WC-Anlagen denkbar	-	-
Aussenanlagen	_ kaum Synergiepotential da andere Anforderungen Vorschulalter und Kindergarten _ TGS für SuS KIGA und KIGA > gleichen Aussenraum nutzen	_ TGS für SuS KIGA und KIGA > gleichen Aussenraum nutzen	-

Malatelier, Bewegungsräume  
 \_ zwar nicht im Raumprogramm enthalten, aber falls KITA und TGS im gleichen Gebäude, sind solche Zusatzräume eher vertretbar




<b>II</b>	<b>Mehrfachnutzungen</b>	KITA / TGS im gleichen Gebäude (x.1 Varianten)	KITA / TGS auf der Schulanlage (x.2 Varianten)	KITA ausserhalb der Schulanlage (x.3 Varianten)
	Küche MZH für TGS	_ Mehrfachnutzung nicht möglich	_ Mehrfachnutzung möglich	Mehrfachnutzung möglich
	Nutzen Räume TGS für Anlässe (Abends)	_ eher als Zusatzangebot und nicht als Hauptangebot	_ Mehrfachnutzung möglich	_ Mehrfachnutzung möglich
	Nutzen der Schulräume (Turnhalle, Werkräume, Bibliotheken) für Aktivitäten über den Mittag > TGS	_ möglich	_ dito	_ dito
	Nutzen der TGS-Räume, insbesondere vormittags: _ für DaZ- Unterricht KIGA _ als Gruppenräume	_ nur möglich, falls im gleichen Gebäude	_ dito	_ dito
	Instrumentalunterricht in Gruppenräume (an Randzeiten)	Mehrfachnutzung nur möglich, falls Akustik entsprechend > Berücksichtigung bei Neubauten möglich		
<b>III</b>	<b>Synergien Betrieb</b>	KITA / TGS im gleichen Gebäude (x.1 Varianten)	KITA / TGS auf der Schulanlage (x.2 Varianten)	KITA ausserhalb der Schulanlage (x.3 Varianten)
	kurze Wege KITA zu TGS, zwecks Austausch	_ wird gefördert	_ sehr gut möglich	_ muss aktiv gesucht werden
	Mögliche Betriebsmodelle	_ A, B und C möglich	_ eher Modell A	_ eher Modell A
	Betriebskosten Personal	_ grösste Einsparungspotential		



## 2.2 Variantenfächer

Datum: 09.10.2019

Bez.	Variante	Bemerkungen	Entscheid weiterverfolgen : ja / nein /	nein > Begründung
<b>0 Mit Standorte A0 + B</b>				
	0.1	KITA und TGS am Standort A0	nein	zu wenig Raum realisierbar
	0.2	Nur KITA am Standort A0 und TGS am Standort A0	nein	dito Variante 0.1
<b>Var. I</b>	0.3	Nur TGS am Standort A0 und KITA am Standort B	ja	
<b>1 Mit Standorte A0, A1 + B</b>				
	1.1	KITA und TGS am Standort A1	nein	kein zugewiesener Aussenraum für die KITA möglich
Var. III, Option	1.2	Nur KITA am Standort A1 und TGS am Standort A0	pendent	Mit geringerer Bearbeitungstiefe weiterverfolgen
	1.3	Nur TGS am Standort A1 und KITA am Standort B	nein	Wenn nur TGS auf der Schulanlage, dann Variante 0.3 gemäss Vorevaluation
<b>2 Mit Standorte A0, A2 + B</b>				
	2.1	KITA und TGS am Standort A2	nein	Abbruch und Neubau bestehende Kindergärten Volumen mit ca. 1'500m2 GF zu gross
	2.2	Nur KITA am Standort A2 und TGS am Standort A0	nein	Abbruch und Neubau bestehende Kindergärten Variante rechtfertigt den Abbruch der Kindergärten nicht
	2.3	Nur TGS am Standort A2 und KITA am Standort B	nein	Abbruch und Neubau bestehende Kindergärten Variante rechtfertigt den Abbruch der Kindergärten nicht
<b>3 Mit Standorte A0, A3 + B</b>				
	3.1	Schulraumerweiterung am Standort A3 KITA und TGS ins Haus A	nein	Haus A wird zum KITA und TGS-Gebäude Raumbedarf nicht am Standort A3 realisierbar
	3.2	Schulraumerweiterung am Standort A3 nur KITA ins Haus A und TGS am Standort A0	nein	Haus A wird zum Schul- und KITA-Gebäude Betrieblich problematisch
Var. I, Option	3.3	Schulraumerweiterung am Standort A3 Nur TGS im Haus A und KITA am Standort B	pendent	Haus A wird zum Schul- und TGS-Gebäude Mit geringerer Bearbeitungstiefe weiterverfolgen
<b>4 Mit Standorte A0, A4 + B</b>				
	4.1	KITA und TGS am Standort A4	nein	Haus A wird zu einem reinen Schulgebäude ( 4 Klassenzi, Handarbeiträume im UG und Förderung im DG) Volumen für 1200m2 GF wird an dieser Stelle zu gross
	4.2	Nur KITA am Standort A4 und TGS am Standort A0	nein	Haus A dito Variante 4.1 kein Aussenraumbezug, Betrieb KITA und Schule im gleichen Haus problematisch
	4.3	Nur TGS am Standort A4 und KITA am Standort B	nein	Haus A dito Variante 4.1 wurde in der Vorevaluation durch die PS bereits verworfen
<b>5 Mit Berücksichtigung Standort A5</b>				
			nein	zu wenig Raum realisierbar
<b>6 Mit Berücksichtigung Standort A6</b>				
			nein	Langfristige Raumreserve Schule, gemäss Immobilienstrategie vom 22.6.2017
<b>7 Mit Standort C als reiner Aussenraum</b>				
			nein	nur als Aussenraumfläche für keine der Varianten attraktiv

Bez.	Variante	Bemerkungen	Entscheid weiterverfolgen : ja / nein /	nein > Begründung
<b>8 Mit Berücksichtigung Standort C auch für Hochbauten</b>				
<b>Var. II</b>	8.1	KITA und TGS am Standort C	ja	Projektentwicklung mit Kirchgemeinde
	8.2	Nur KITA am Standort C und TGS am Standort A0	nein	keine Synergienutzung KITA und TGS
	8.3	Nur TGS am Standort C und KITA am Standort B	nein	2 Projektentwicklungen mit Gemeindebeteiligungen nicht sinnvoll
<b>9 Mit berücksichtigung Standort D (KIGA Stationsstrasse)</b>				
Var. III, Option	9.1	KITA in Stationsstrasse umziehen TGS am Standort A0	pendent	Mit geringerer Bearbeitungstiefe weiterverfolgen
<b>Var. III</b>	9.2	KITA in Stationsstrasse umziehen TGS am Standort A0	ja	Umzug Kindergarten ins Haus A und neuer Schulraum am Standort A3
<b>Legende</b>				
		KITA und TGS im gleichen Gebäude		
		KITA und TGS am gleichen Standort		
		KITA und TGS an unterschiedlichen Standorten		

# Anhang 3.0

---

## Nutzungsstudie

---

### **3.0 Nutzungsstudie**

- \_ 3.1 Nutzungsstudien
- \_ 3.2 Schätzung Finanzbedarf
- \_ 3.3 Variantenvergleich

### 3.1 Nutzungsstudien

#### Gesamtkonzept KITA / TGS Variantenübersicht

Stand: 11.10.2019

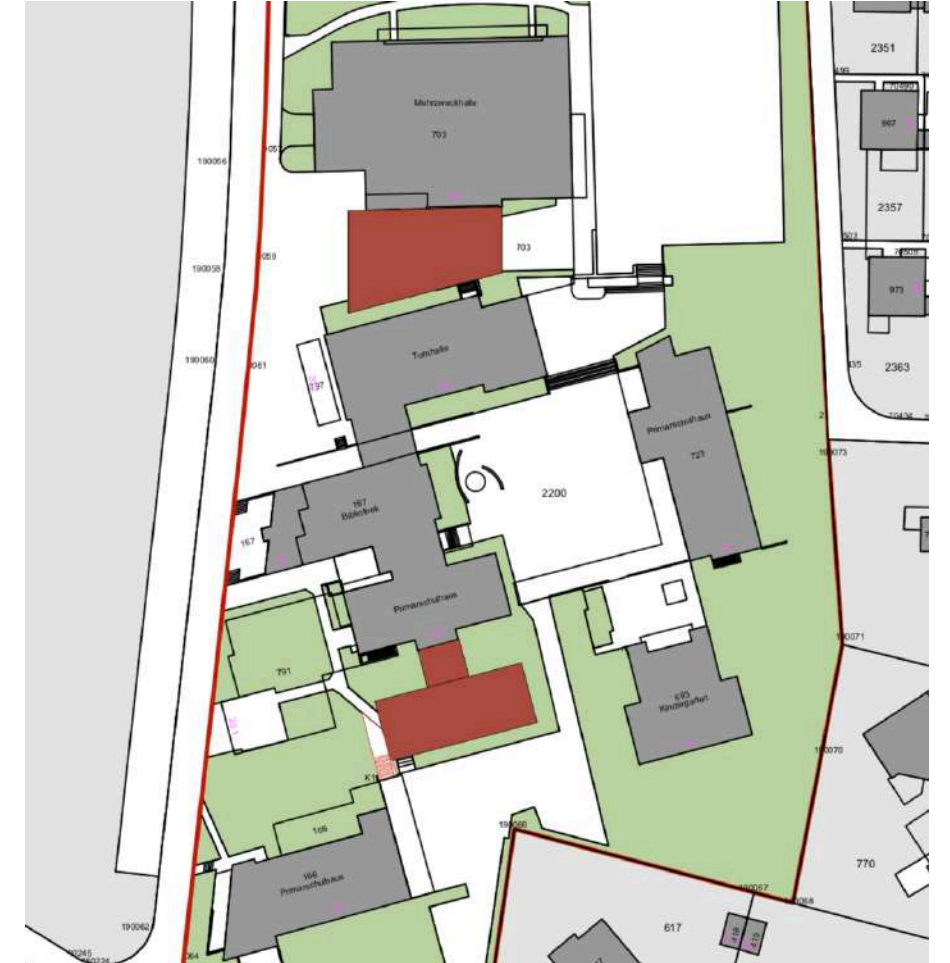
**Variante I** TGS am Standort A0 (bei MZH)  
KITA am Standort B (Gübelweg)



**Variante II** KITA und TGS am Standort C (Kirchgemeinde)



**Variante III** KITA in Stationsstrasse  
TGS am Standort A0 (bei MZH) und KIGA auf Schulareal



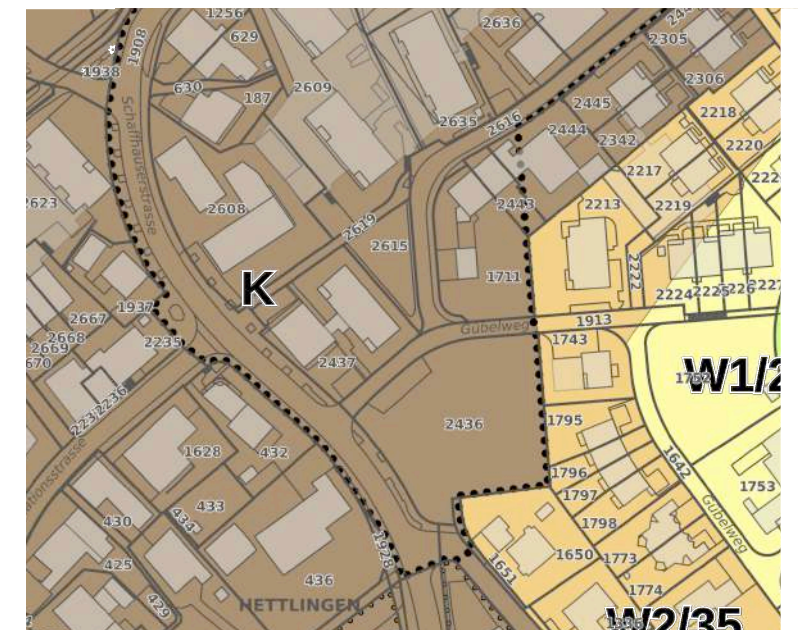




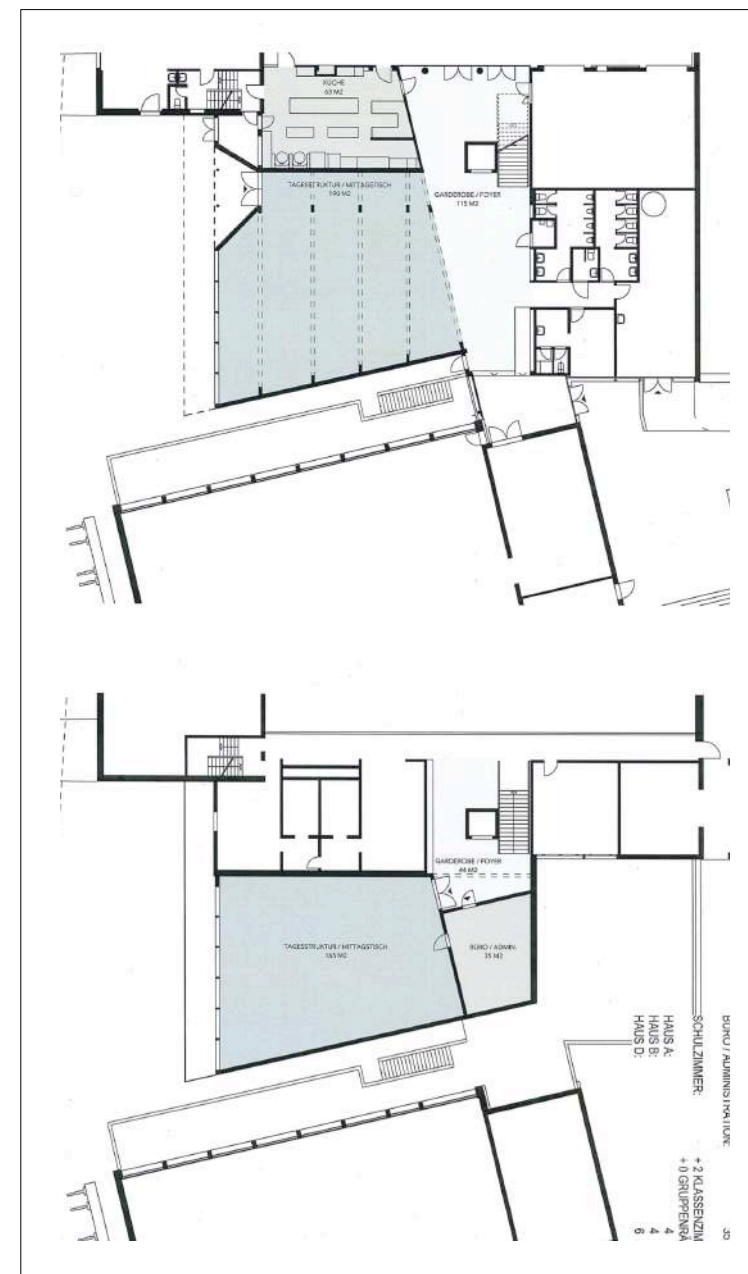
Situationsplan MST 1:000



Auszug aus Gestaltungsplan, Baubereich A



Auszug ÖREB-Kataster, ohne MST



Erweiterung Tagesstrukturen, MST 1:500  
Auszug aus Studie HFR-Architekten, Hettlingen

### Baurechtliche Rahmenbedingungen

- Zone: K (Kernzone)
- Ausnutzungsziffer: -
- Grenz- und Gebäudeabstände: gemäss PBG Kt. Zürich
- Vollgeschosse: max. 2
- Dachgeschosse: max. 2
- maximale Gebäudehöhe: 7.5m
- Anrechenbare Untergeschosse: -
- Gebäudelänge: -

**Anforderungen gemäss Gestaltungsplan (Baubereich A)**  
*"Der Baubereich A ermöglicht die Erstellung von zwei Gebäuden, deren Nutzung mehrheitlich dem Wohnen dienen soll. Die Ausrichtung der Gebäude begrenzt den Strassenraum entlang der alten Schaffhauserstrasse analog der bestehenden grossen Baukörper."*

Anrechenbares Untergeschoss: in den markierten Bereichen, dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden  
 Ausnutzung: Verweis auf gültige BZO der Gemeinde

### Kennzahlen Grundstück:

Grundstück: 2'274m<sup>2</sup>

*Berechnung analog W2:*  
anrechenbare Fläche: 800m<sup>2</sup>

*In Testplanung ca. 1'100m<sup>2</sup>*

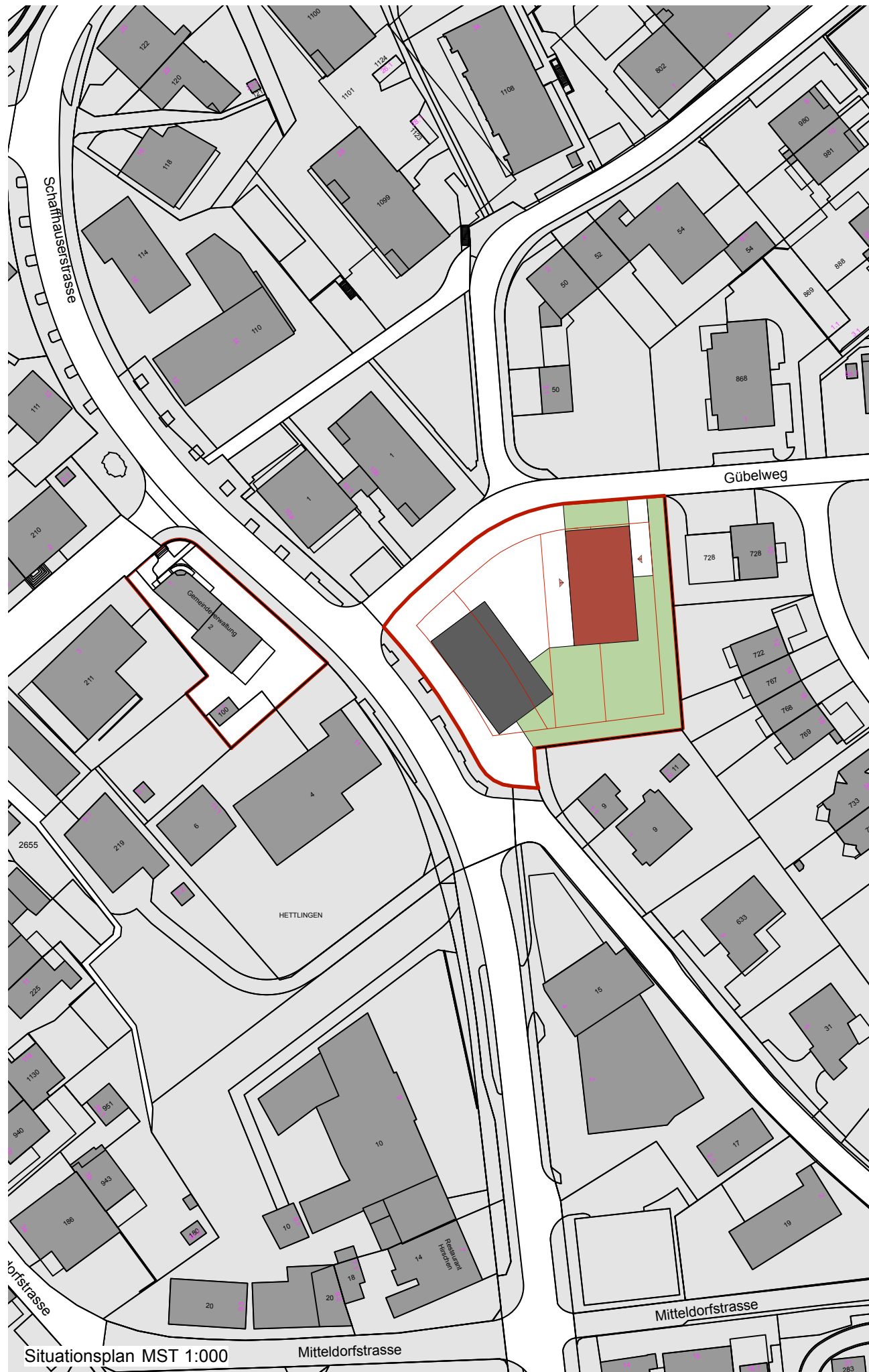
### Gesamtkonzept KITA / TGS in Hettlingen Nutzungsstudie

Planstand: 11.10.2019

### Variante I

**Basler & Hofmann**  
 in Zusammenarbeit mit immoprogress





Neue Überbauungen gemäss Gestaltungsplan



EG KITA, MST 1:250

**Gesamtkonzept KITA / TGS in Hettlingen**  
Nutzungsstudie

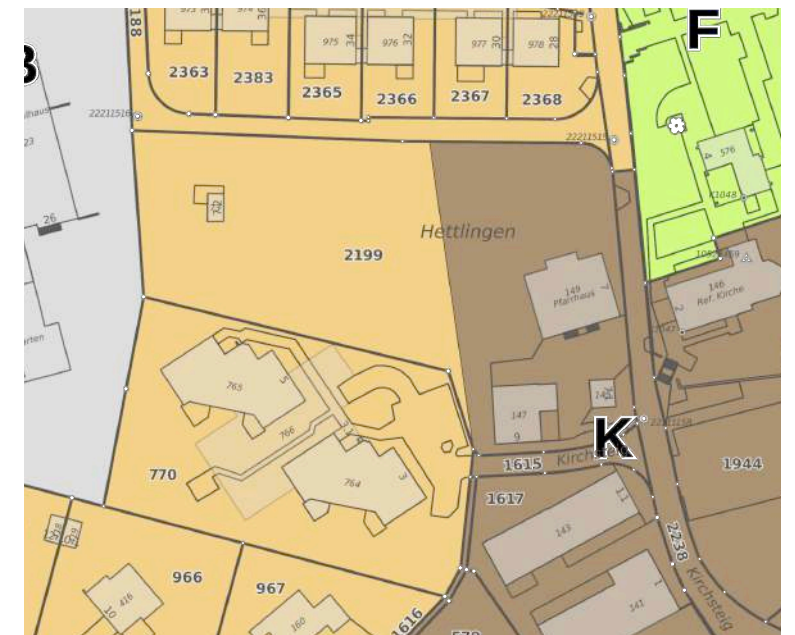
Planstand: 11.10.2019

**Variante I**

**Basler & Hofmann**  
in Zusammenarbeit mit immoprogress



Situationsplan MST 1:000



Auszug ÖREB-Kataster, ohne MST

**Baurechtliche Rahmenbedingungen**

- Zone: W2
- Ausnutzungsziffer: max. 35%
- Kleiner Grundabstand: mind. 4.0m
- Grosser Grundabstand: mind. 8.0m
- Vollgeschosse: max. 2
- Dachgeschosse: max. 2
- Anrechenbare Untergeschosse: keines
- Gebäuelänge: max. 40.0m

**Hinweise**

- Kernzone nicht auf separater Parzelle
- Arealüberbauung: ab 3'000m<sup>2</sup>  
(Erhöhung Ausnutzung im Umfang von maximal 1/5)

**Kennzahlen Grundstück:**

- Grundstück Anteil W2: 2'171m<sup>2</sup>
- Grundstück Anteil Kernzone: 1'915m<sup>2</sup>
- Grundstück Total: 4'086m<sup>2</sup>

anrechenbare Fläche Anteil W2: 760m<sup>2</sup>  
pro Vollgeschoss: 380m<sup>2</sup>

anrechenbare Fläche Total (verbleibend): 1'116m<sup>2</sup>  
pro Vollgeschoss: ca. 560m<sup>2</sup>

Annahme für Berechnung: 600m<sup>2</sup> bereits konsumiert  
(2 Vollgeschosse Hauptgebäude, 1 Vollgeschoss Nebengebäude):

**Gesamtkonzept KITA / TGS in Hettlingen**  
Nutzungsstudie

Planstand: 11.10.2019

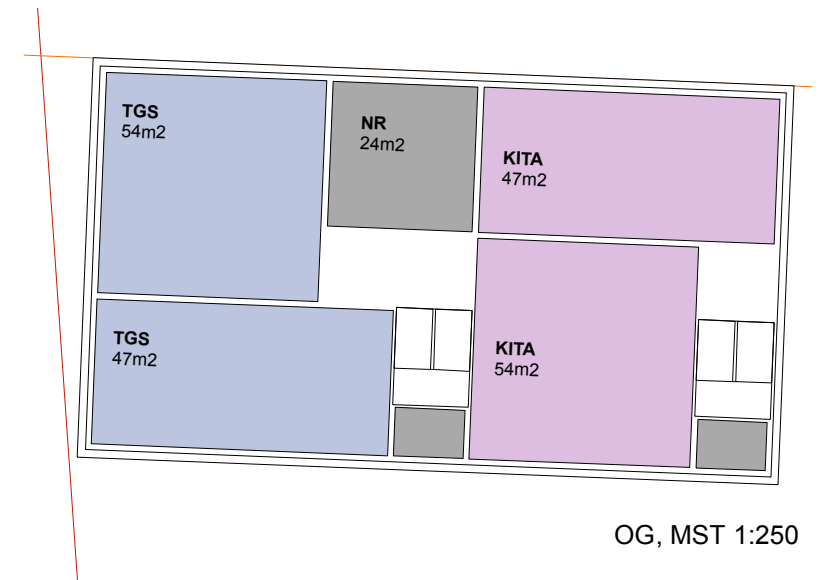
**Variante II**

**Basler & Hofmann**  
in Zusammenarbeit mit immoprogress





Luftbild Situation



OG, MST 1:250

**Flächenabschätzung (HNF)**

**TGS**

UG: Nebenräume  
 EG: 90m2 (Küche mit KITA)  
 OG: 100m2  
 DG 1: 100m2 (ganzes Geschoss)  
 DG 2: 50m2 (ganzes geschoss)

**KITA**

UG: Nebenräume  
 EG: 35m2 (Küche mit TGS)  
 OG: 100m2  
 DG 1: -  
 DG 2: -

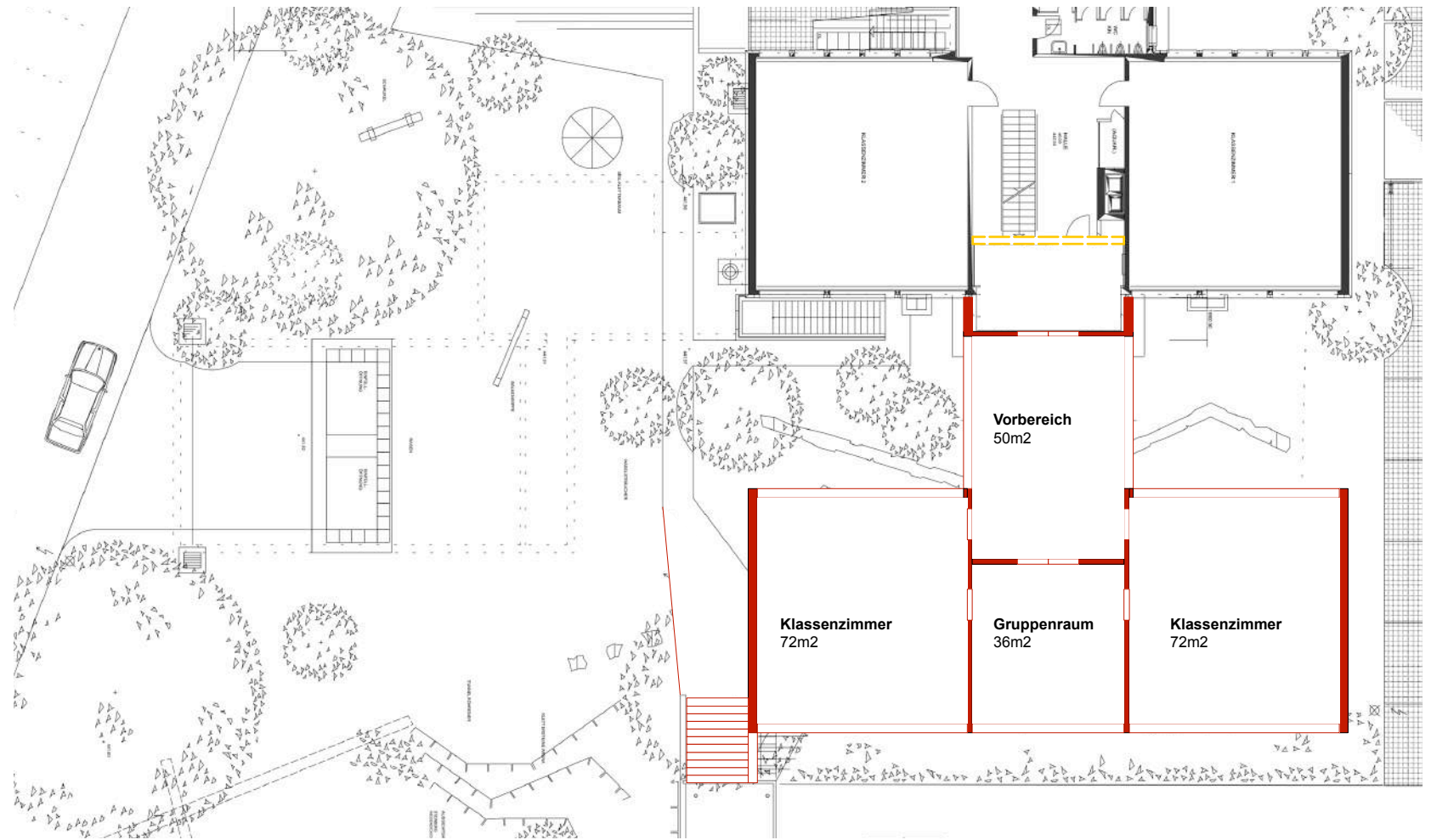
**Gesamtkonzept KITA / TGS in Hettlingen**  
 Nutzungsstudie

Planstand: 11.10.2019

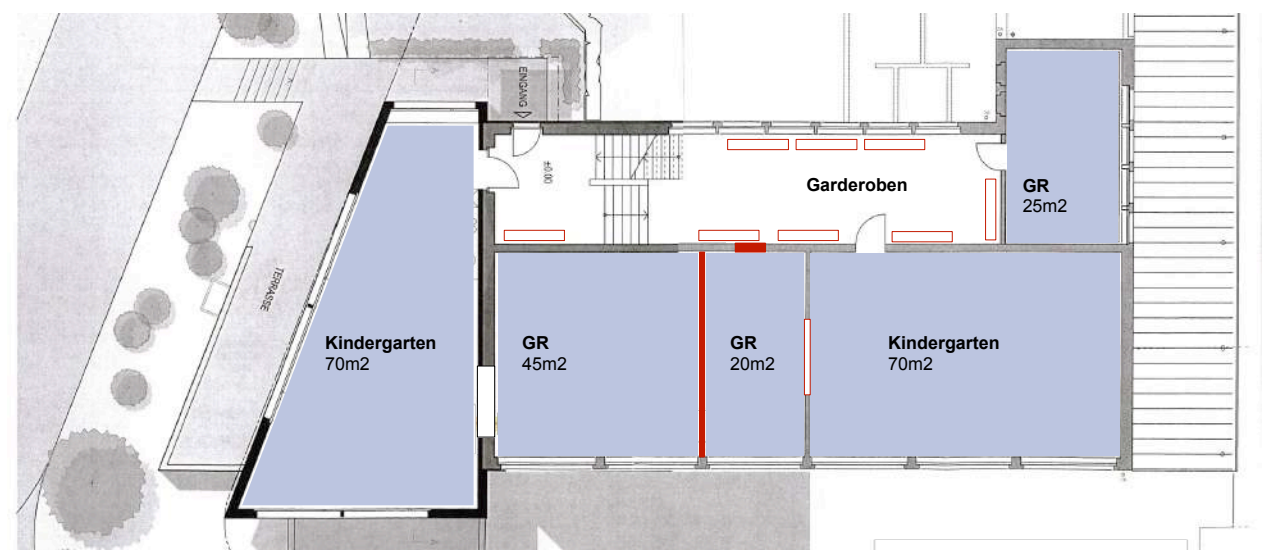
**Variante II**

**Basler & Hofmann**  
 in Zusammenarbeit mit immoprogress





Erdgeschoss Haus B, MST 1:250



1. Obergeschoss Haus A, MST 1:250

**Gesamtkonzept KITA / TGS in Hettlingen**  
 Nutzungsstudie

Planstand: 10.10.2019

**Variante III**

**Basler & Hofmann**  
 in Zusammenarbeit mit immoprogress

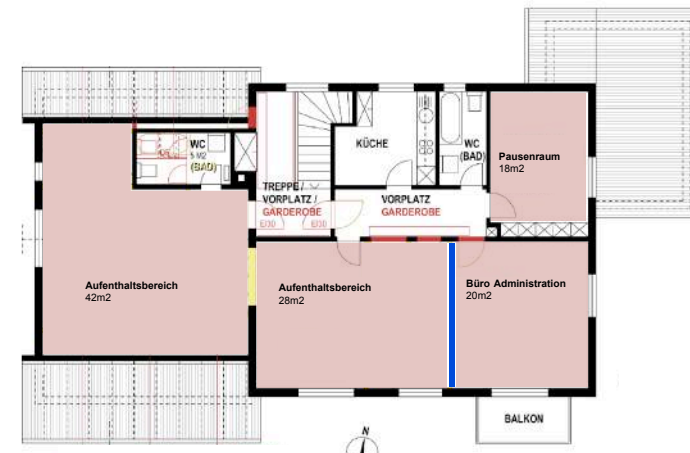




Stationsstrasse 31, Strassenseite



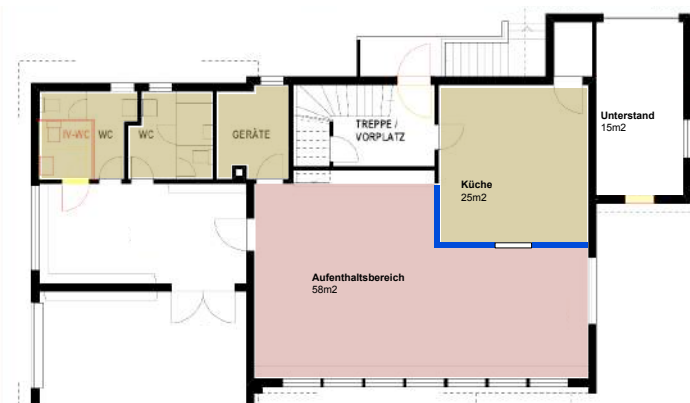
Stationsstrasse 31, Gartenseite



OG, MST 1:250



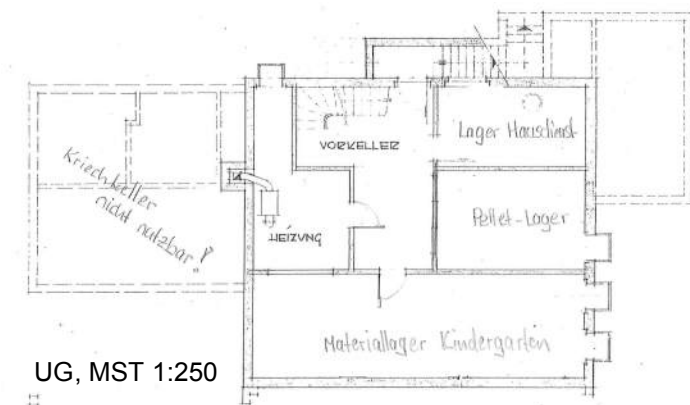
OG, aktuelle Nutzung als Kindergarten



EG, MST 1:250



EG, aktuelle Nutzung als Kindergarten



UG, MST 1:250

**Gesamtkonzept KITA / TGS in Hettlingen**  
Nutzungsstudie

Planstand: 11.10.2019

**Variante III**

**Basler & Hofmann**  
in Zusammenarbeit mit immoprogress

### 3.2 Schätzung Finanzbedarf

#### Gesamtkonzept KITA / TGS

Stand: 09.10.2019

Variante I							Variante II							Variante III b						
TGS am Standort A0 (bei MZH) KITA am Standort B (Gübelweg)							KITA und TGS am Standort C (Kirchgemeinde)							KITA in Stationsstrasse TGS am Standort A0 (bei MZH) und KIGA auf Schulareal						
EH	Menge	EH-Preis	Faktor	CHF	CHF		EH	Menge	EH-Preis	Faktor	CHF	CHF		EH	Menge	EH-Preis	Faktor	CHF	CHF	
<b>TGS Erweiterung bei MZH</b>							<b>TGS und KITA auf Grundstück Kirchgemeinde</b>							<b>TGS Erweiterung bei MZH</b>						
2'000							3'900							2'000						
Erdgeschoss	GFm2	200	3.300	100%	660		Untergeschoss	GFm2	150	3.300	100%	495		Dito Variante I						2'000
Obergeschoss	GFm2	200	3.300	100%	660		Erdgeschoss	GFm2	300	3.300	100%	990								
Anpassungsarbeiten Bestand	pl	1	300.000	100%	300		Obergeschoss	GFm2	300	3.300	100%	990								
Budget Küche	pl	1	200.000	100%	200		Dachgeschosse 1 + 2	GFm2	300	3.300	100%	990								
Einbau Lift	pl	1	100.000	100%	100		Aussenraum	m2	1'000	0.250	100%	250								
Aussenraum	m2	0	0.250	100%	0		Reserve / Rundung	pl	1		100%	185								
Reserve / Rundung	pl	1		100%	80															
<b>KITA in Überbauung Gübelweg</b>							<b>Erweiterung bei Haus B</b>							<b>KITA in Stationsstrasse 31 / KIGA in Haus A</b>						
1'700							1'600							300						
Erdgeschoss	GFm2	270	3.300	100%	891		Anpassungen am Bestand	pl	1		100%	150		Budget Stationsstr.31	pl	1	100	100%	100	
Untergeschoss	GFm2	80	3.300	100%	264		Untergeschoss	GFm2	270	1.500	100%	405		Budget Haus A, Einbau Kindergarten	pl	1	200	100%	200	
Aussenraum	m2	700	0.250	100%	175		Erdgeschoss	GFm2	270	3.300	100%	891								
Reserve / Rundung	pl	1		100%	170		Obergeschoss	GFm2	0	3.300	100%	0								
Anteil Gesamtüberbauung	pl	1		100%	200		Aussenraum	m2	400	0.250	100%	100								
							Reserve / Rundung	pl	1		100%	54								
<b>Total Schätzung bauliche Investitionen</b>							<b>Total Schätzung bauliche Investitionen</b>							<b>Total Schätzung bauliche Investitionen</b>						
3'700							3'900							3'900						
Finanzierungen							Finanzierungen							Finanzierungen						
KITA / TGS kann über die Entwicklung des Grundstücks Gübelweg mitfinanziert werden							Das Grundstück gehört nicht der politischen Gemeinde, unterschiedliche Szenarien denkbar: > A: Verkauf / Baurecht von Teilgrundstück > B: Vermietung (B1: Marktmiete / B2: Kostenmiete)							keine Optimierungen möglich						
Verkauf Grundstück Gübelweg	m2	2'274	1.500	100%	3'411	3'500	Kauf Teilgrundstück	m2	1'300	1.500	100%	1'950	2'000							
Reserve / Rundung	pl			100%	89		Reserve / Rundung	pl	1		100%	50								
Verkauf Grundstück Alte G. Verw.	m2	737	1.500	100%	1'106	1'000														
Reserve / Rundung	pl			100%	-6															
Abbruch Bestand					-100															
<b>Total Einnahmen</b>							<b>Total Ausgaben</b>							<b>Total Einnahmen</b>						
4'500							2'000							3'900						
Abschätzung jährliche Mietk. Aussenraum	m2	280	0.200	100%	56	70	Abschätzung jährliche Mietkosten Aussenraum	m2	750	0.200	100%	150	200							
Reserve / Rundung	pl	1		100%	4		Reserve / Rundung	pl	1		100%	30								
Schätzung Finanzbedarf Investitionen							Schätzung Finanzbedarf Investitionen							Schätzung Finanzbedarf Investitionen						
2'000							(A) 5'900							3'900						
Schätzung einmalige Einnahmen							Schätzung einmalige Einnahmen							Schätzung einmalige Einnahmen						
4'500							0							0						
Schätzung Mieteinnahmen							Schätzung Mieteinnahmen							Schätzung Mieteinnahmen						
0							0							Abhängig von der Verhandlung KITA / Gemeinde						
Schätzung jährliche Mietkosten							Schätzung jährliche Mietkosten							Schätzung jährliche Mietkosten						
70							(B1 anstelle A) 200							0						
Kostenteiler TGS / KITA offen							Kostenteiler TGS / KITA offen							Kostenteiler TGS / KITA offen						

<b>Variante I</b> TGS am Standort A0 (bei MZH) KITA am <u>Standort B</u> (Gübelweg)	<b>Variante II</b> KITA und TGS am <u>Standort C</u> (Kirchgemeinde)	<b>Variante III b</b> <u>KITA in Stationsstrasse</u> TGS am Standort A0 (bei MZH) und KIGA auf Schulareal
---	---	---

<b>Bemerkungen</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Bemerkungen</b>
--------------------	--------------------	--------------------

Falls jetzt der Zeitpunkt gewählt wird das Grundstück Gübelweg zu entwickeln, könnte es finanziell eine attraktive Variante sein.

Im Mietmodell für Gemeinde wahrscheinlich nur denkbar, falls Kirchgemeinde eine Kostenmiete offeriert.

Konventionelle Variante

<b>Optionen</b>	<b>Optionen</b>	<b>Optionen</b>
-----------------	-----------------	-----------------

TGS komplett im Haus A, Erweiterung Schule beim Haus B  
(Variante 3.3 gemäss Variantenfächer)  
> Option führt zu höheren Kosten > wird nicht weiterverfolgt

KITA am Standort A1, KIGA bleibt in Stationsstrasse  
(Variante 1.2 gemäss Variantenfächer)  
> Neubau KITA führt zu höheren Kosten für KITA  
> Ausbaupotential der Schulanlage wird verbaut  
> wird nicht weiterverfolgt

KITA in Stationsstrasse, KIGA am Standort A1  
(Variante 9.1 gemäss Variantenfächer)  
> Ausbaupotential der Schulanlage wird verbaut  
> wird nicht weiterverfolgt

<b>Abgrenzungen</b>
---------------------

Schätzung Finanzbedarf +/- 30% (Phase 1, Strategische Planung)  
 Kostenangaben in tausend  
 exkl. Projektentwicklungskosten  
 Optimierungen für Gruppenräume Primarschule nicht enthalten  
 inkl. 7.7% MWST  
 Annahmen anhand von Benchmarks

### 3.3 Variantenvergleich Gesamtkonzept KITA / TGS

Stand: 10.10.19

Beurteilungskriterien	I	II	III
	TGS am Standort A0 (bei MZH) KITA am Standort B (Gübelweg)	KITA und TGS am Standort C (Kirchgemeinde)	KITA in Stationsstrasse TGS am Standort A0 (bei MZH) und KIGA auf Schulareal
	TGS und KITA nicht am gleichen Standort	TGS und KITA am gleichen Standort und im gleichen Gebäude	TGS und KITA nicht am gleichen Standort
<b>Betrieb</b>			
Wie gut kann das betriebliche Synergiepotential (KITA/TGS) ausgeschöpft werden?	1 nicht am gleichen Standort	5 im gleichen Gebäude, Einflussnahme während der Planung möglich (siehe auch Aktennotiz Synergien, vom 15.7.19)	1 nicht am gleichen Standort
Wird die Zusammenarbeit der KITA mit der Schule gefördert ?	2 Distanz grösser als heute, keine Förderung, aber Zusammenarbeit gleichwohl möglich	5 im gleichen Gebäude und in unmittelbarer Nähe zur Schule	2 Distanz grösser als heute, keine Förderung, aber Zusammenarbeit gleichwohl möglich
Wie gut können in der KITA zwei Gruppen geführt werden?	5 Einflussnahme in der Planung möglich	5 Einflussnahme in der Planung möglich	5 Im zweigeschossigem Gebäude gut möglich
Wie stark wird der Schulalltag während den Betreuungszeiten (KITA und TGS) gestört?	5 TGS nicht bei Unterrichtszimmern, KITA an eigenem Standort	5 Eigenes separates Gebäude mit eigenen Aussenräumen	5 TGS nicht bei Unterrichtszimmern, KITA an eigenem Standort
Wie sinnvoll können Räume mehrfach genutzt werden?	4 Nutzung der MZH-Küche für den Betrieb der TGS	5 Nutzen der gleichen Küche für TGS und KITA und weitere Synergien (siehe auch Aktennotiz Synergien, vom 15.7.19)	4 Nutzung der MZH-Küche für den Betrieb der TGS
Wie gut ist die Variante auch für einen Tagesschulbetrieb erweiterbar ?	4 Unmittelbar bei neuer TGS keine Erweiterungspotential, aber auf der Schulanlage	4 Gebäude kaum erweiterbar zu planen, aber sehr gut in eine Tagesschule integrierbar	4 Unmittelbar bei neuer TGS keine Erweiterungspotential, aber auf der Schulanlage > Aufstockung Erweiterung bei Haus B
Wie gut ist das Aussenraumpotential der KITA und für den Kindergarten der TGS?	4 KITA sehr gut, KIGA TGS nicht optimal (Zugang auch im OG vorsehen)	4 KITA und TGS sehr gut	4 KITA sehr gut, KIGA TGS nicht optimal
Wie ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr für die KITA?	5 Die Anbindung ist gut	3 Die Anbindung ist ausreichend	5 Die Anbindung ist gut
<b>Bau</b>			
Wie schnell kann die Variante im Vergleich zu den anderen umgesetzt werden?	4 TGS kann rascher realisiert werden	3 Bewirtschaftung der Schnittstelle zur Kirchgemeinde braucht womöglich Zeit	5 TGS und KIGA (KITA) können rascher realisiert werden
Lassen die Erweiterungsbauten eine etappenweise Realisierung zu?	3 kein Etappe, welche nennenswerte Vorteile ergibt	3 nein, aber nicht nachteilig	5 Erweiterung bei Haus B könnte als Erweiterungsetappe interpretiert werden (Zuerst integriert bei 10 Klassen PS)
Wie gut lässt die Variante auch eine künftige Entwicklung der Schulanlage zu?	5 Ausbaupotential bleibt offen	5 Ausbaupotential bleibt offen	5 Ausbaupotential bleibt frei
<b>Finanzen</b>			
Welche Auswirkungen hat die Variante auf die Kosten für die Nutzer (im Vergleich)?	4 KITA: Abhängig von den Verhandlungen im Rahmen der Projektentwicklung	1 Hohe Investitionen führt mutmasslich zu hohen Kosten	4 KITA: Abhängig von den Verhandlungen Mietkosten für Gebäude Stationsstrasse)
Finanzbedarf (Ist die Variante finanzierbar? Sind Steuererhöhungen zu erwarten?)	5 Finanziell attraktiv	1 im Szenario A (Landerwerb oder Baurecht und Erstellung durch Gemeinde)	3 Investitionen notwendig, aber kein Landerwerb
Betriebskosten / Mieteinnahmen und Mietkosten (qualitativ)	1 Mietkosten fallen an	5 Einsparungen bei Personalkosten möglich (im Szenario A, keine Mietkosten)	5 Einnahmen Vermietung KIGA-Gebäude Stationsstrasse
<b>Diverses</b>			
Wie hoch ist die Planungssicherheit im Vergleich zu anderen Varianten?	4 Die Gemeinde kann im Lead sein, da im Besitz des Grundstücks	2 Einbezug Kirchgemeinde, Gemeinde nicht Eigentümer	5 Die Gemeinde hat es in der Hand
Wie gut lässt sich die Variante erklären und plausibilisieren?	5 nachvollziehbar	4 über betriebliche Vorteile argumentieren	4 nachvollziehbar, ev. wirft die Aufhebung eines Quartierkindergartens Fragen auf
<b>Legende</b>			
gut	5	eher gut	4
ausreichend	3	eher schlecht	2
		schlecht	1
		neutral	0



