

Immobilienstrategie Langnau am Albis

Entwicklungskonzept Unterdorf

Kunde

Gemeinde Langnau am Albis
Liegenschaften
Neue Dorfstrasse 14
8135 Langnau am Albis

Datum

29. Oktober 2019



Impressum

Datum

29. Oktober 2019

Bericht-Nr.

02.6398.000

Verfasst von

PEC / STI

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

- _ Arbeitsgruppe Unterdorf
- _ Gemeinderat Langnau am Albis

Inhaltsverzeichnis

1.	Management Summary	1
1.1	Einleitung	1
1.2	Vorgehensweise	1
1.3	Entwicklungskonzept Unterdorf	2
1.4	Fokussierung der baulichen Massnahmen	3
1.5	Machbarkeitsstudie	4
1.6	Weiteres Vorgehen	6
2.	Einleitung	7
3.	Grundlagen	8
4.	Methodik	8
4.1	Übersicht	8
4.2	Arbeitsschritte	9
4.3	Projektorganisation	10
5.	Objektrating und Grundstrategie	12
5.1	Bautechnische Aspekte	13
5.2	Nutzungsspezifische Aspekte	15
5.3	Objektrating und Strategie	15
6.	Variantenfächer A-E	19
6.1	Gemeindeverwaltung (A)	19
6.2	Primarschule / Sportanlagen (B / D)	20
6.3	Sekundarschule (C)	21
6.4	Werkhof und Feuerwehr (E)	22
7.	Bau- und Planungsrecht "Im Widmer"	23
8.	Gemeindeverwaltung (Strategische Planung A)	25
8.1	Potential Gemeindehaus und Wohnhaus	25
8.2	Ersatzneubau Gemeindeverwaltung (A1)	27
8.3	Erneuerung Gemeindehaus (A2)	29
8.4	Bewertung der Varianten (A1 / A2)	30
9.	Schul- und Sportraumentwicklung (Strategische Planung B/C/D)	31
9.1	Übersicht Schulraumentwicklung	31
9.2	Schülerprognosen	32
9.3	Raumbedarf pädagogisches Konzept	32
9.3.1	Kindergarten- Primar und Sekundarstufe	32
9.3.2	Tagesstrukturen	35

9.3.3	Turn- und Sporthallenangebot inkl. Hallenbad	37
9.4	Nutzungsstudie Schulanlage Widmer	39
10.	Entwicklungskonzept	42
10.1	Entwicklungskonzept	42
10.2	Optionen	43
11.	Vertiefte Untersuchungen	45
11.1	Machbarkeitsstudie	45
11.1.1	Zwischenergebnis in Varianten	45
11.1.2	Schlussergebnis	48
11.1.3	Kostenübersicht	50
11.1.4	Plausibilisierung der Kosten	51
11.2	Grundstück Gemeindeverwaltung	55
11.3	Hallenbad	55
12.	Investitionsplan	57
12.1	Finanzplanung	57
12.2	Projektbildung	58
13.	Weiteres Vorgehen / Empfehlungen	60

Anhang**Beilagen**

1. Management Summary

1.1 Einleitung

Ausgangslage

Die Gemeinde Langnau am Albis erarbeitet für das Unterdorf zurzeit eine Immobilienstrategie. Grundsätzlich sind alle Gebäude in einer Software zur Bewirtschaftung des Gebäudeunterhalts (Stratus) erfasst. Zudem liegen für einen Teil der Liegenschaften im Unterdorf Planungen, Untersuchungen, Studien, nutzerseitige Bedarfsanmeldungen und generelle Ideenskizzen in unterschiedlichster Form vor. Ein vollständiges und zusammenhängendes Entwicklungskonzept, auf welches die Investitionsplanung abgestützt werden kann, fehlt jedoch.

Situierung

Die Firma Basler & Hofmann AG hat Ende 2017 den Auftrag erhalten, ein Entwicklungskonzept für das Unterdorf zu erarbeiten. Gemeinsam mit einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderats und Verwaltungsangestellten, konnte ein erster Teilschritt im Sommer 2018 abgeschlossen werden. Anfang 2019 wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche den Finanzbedarf für die ersten Planungsvorhaben plausibilisierte und die Rahmenbedingungen für die Projektierung festlegte. Damit sind genügend Grundlagen erarbeitet, damit der Gemeinderat der Gemeindeversammlung einen ausgewogenen Projektierungskredit für die dringenden und wichtigen Projekte beantragen kann.

1.2 Vorgehensweise

Objektrating

Im Januar 2018 wurde für alle Liegenschaften der Gemeinde (Verwaltungs- und Finanzvermögen) der Gebäudezustand aktualisiert und in der vorhandenen Software für den Gebäudeunterhalt festgehalten und ausgewertet. Die Auswertungen des bautechnischen Zustands wurden im Rahmen eines Workshops mit den nutzerseitigen Aspekten wie Standortpotential, Raumbedarf und Raumqualität ergänzt. Daraus konnte einerseits ein Objektrating abgeleitet und andererseits die Strategien zum weiteren Umgang mit den Liegenschaften erarbeitet und festgehalten werden.

Variantenfächer

Für Gebäude, bei welchen eine Erneuerung und/oder eine Erweiterung angezeigt waren, wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten überprüft und in einem Variantenfächer festgehalten. Die jeweiligen Bestvarianten sind in das vorliegende Entwicklungskonzept eingeflossen.

Machbarkeitsstudie

Die vorerwähnte Machbarkeitsstudie für die ersten Planungsvorhaben wurde über das gesamte Schulareal "Im Widmer", das Gemeindehaus und die Nachbarparzelle Neue Dorfstrasse 12 unter Konkurrenz ausgeschrieben. Im Januar 2019 wurde der Auftrag für die Machbarkeitsstudie vergeben, welche Ende Mai 2019 abgeschlossen werden konnte. Ziel der Machbarkeitsstudie war es, das Potential des Areals bezüglich der anstehenden Themen aufzuzeigen und den Finanzbedarf für erste Aktionen zu ermitteln.

Diskussionsveranstaltung

Im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung ermöglichte der Gemeinderat der Bevölkerung die Stellungnahme zu den einzelnen Themenbereichen und ein aktives Einbringen lösungsorientierter Ideen. Aus der Diskussionsveranstaltung entstanden keine Begehren, welche direkte Folgen auf das Entwicklungskonzept Unterdorf haben.

1.3 Entwicklungskonzept Unterdorf

Betriebsgrössen

Für das Entwicklungskonzept Unterdorf werden folgende Betriebsgrössen als massgebend angenommen:

Betriebsgrössen	Gemeindeverwaltung	Kindergarten	Primarstufe	Sekundarstufe	Turnhalle	Hort
IST-Zustand (2018)	1'945 m ²	4	12+1	9	2+H	2+1
Betriebskonzept ¹	1'945 m ²	4	12+1	10 bis 11	3+H	3
Erweiterungspotential ²	2'490 m ²	5	15+1	12	3+H	4

Tab. 1 Betriebsgrössen

H = Schwimmunterricht im Hallenbad

Die verschiedenen Betriebsgrössen für das Entwicklungskonzept

Planerische und bauliche Massnahmen

In der untenstehenden Übersicht sind die planerischen und baulichen Massnahmen dargestellt. Dabei decken die Projekte des Betriebskonzepts den kurzfristigen Bedarf zur Aufrechterhaltung der betrieblichen Anforderungen ab (gesicherter Bedarf). Die Projekte für den langfristigen Bedarf decken den potentiellen Bedarf in 15 bis 20 Jahren ab und können zu einem späteren Zeitpunkt ausgelöst werden.

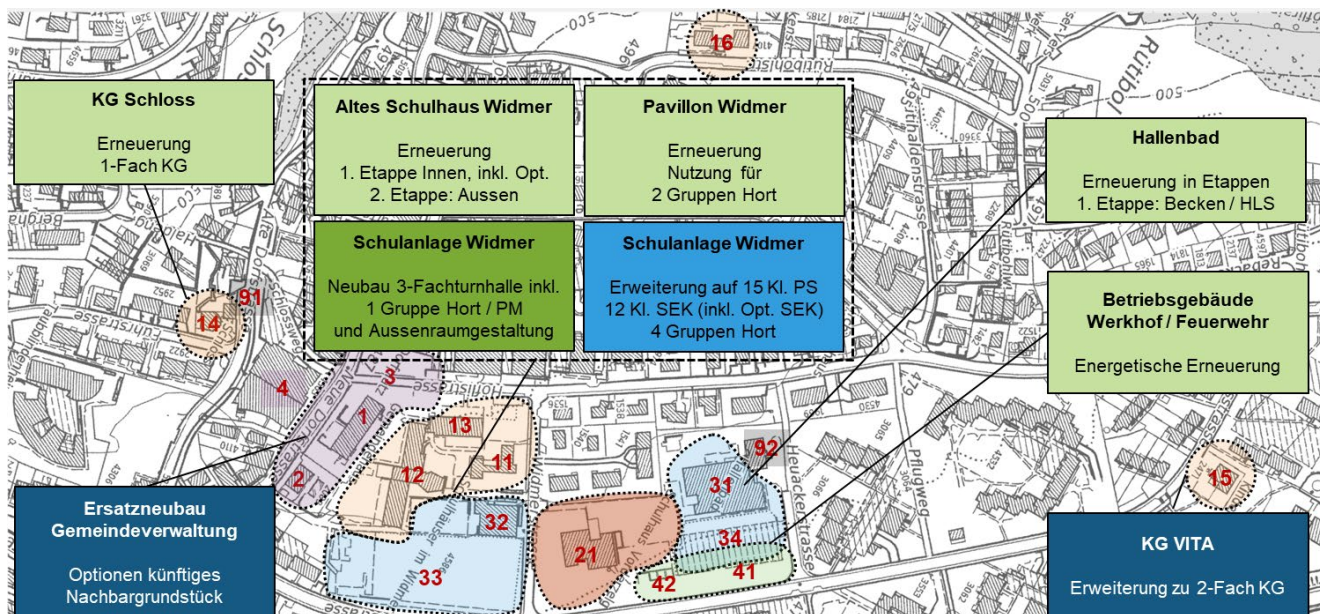


Abb. 1 Entwicklungskonzept

Entwicklungskonzept mit planerischen und baulichen Massnahmen

- Projekte Betriebskonzept, Erneuerungen
- Projekte Betriebskonzept, Neubauten
- Projekte Erweiterungen für langfristigen Bedarf
- Finanzierung durch Investor

Erneuerungen

Bei den hellgrünen Feldern handelt es sich um grosszyklische Erneuerungen, welche die Gebrauchstauglichkeit widerherstellen, den Werterhalt der Liegenschaft für eine Nutzungsdauer von 30 bis 40 Jahren sicherstellen und allenfalls auch energetische Er-tüchtigungen beinhalten. Im Rahmen dieser Massnahmen können sinnvollerweise auch

¹ Betriebskonzept: Prognostizierter Bedarf in 6 Jahren (gesicherter Bedarf)

² Erweiterungspotential: Prognostizierter Bedarf in 15 Jahren (langfristiger Bedarf)

Anpassungen an den Nutzerbedarf einfließen. Davon betroffen sind die Liegenschaften für Kindergarten und Primarschule, Hallenbad, Werkhof und Feuerwehr. Die Sekundarschule Vorder Zelt verfügt über eine genügend grosse Gesamtfläche. Die Flächen sind allerdings nicht optimal auf die einzelnen Raumkategorien verteilt. Mit der Auslagerung einzelner Räume in die Schuleinheit Im Widmer besteht aktuell kein zusätzlicher Raumbedarf. Die Schuleinheit Vorder Zelt ist daher in der Abbildung 1 nicht aufgeführt.

Neubauten

Bei den grünen Feldern handelt es sich um Neubauten und Ersatzneubauten, welche für die Aufrechterhaltung der betrieblichen Anforderungen notwendig sind. Folgende Liegenschaften sind davon betroffen:

- _ Ersatzneubau für die alten Turnhallen, inklusive Aussenraumgestaltung
- _ Neubau von notwendigen Räumen für die Primarschule und die Tagesstrukturen
- _ Ersatzneubau für die Gemeindeverwaltung

Langfristige Erweiterungen

Bei den blauen Feldern handelt es sich um Projekte, welche den prognostizierten Bedarf (Bevölkerungsentwicklung) langfristig decken müssen. Für diese Projekte muss bereits heute entsprechender Raum eingeplant werden. Diese Erweiterungen sollen aber erst ausgelöst werden, wenn der Bedarf sicher nachgewiesen werden kann.

Offene Punkte

Bei einigen Vorhaben sind noch diverse Abklärungen notwendig. Dies betrifft insbesondere die zukünftige Entwicklung des Kindergartens Vita und die Entwicklung des Kinderhorts Rütibohl.

1.4 Fokussierung der baulichen Massnahmen

Die grössten baulichen Massnahmen, insbesondere die Ersatzneubauten, fokussieren sich auf das Primarschulareal Im Widmer mit der angrenzenden Gemeindeverwaltung.

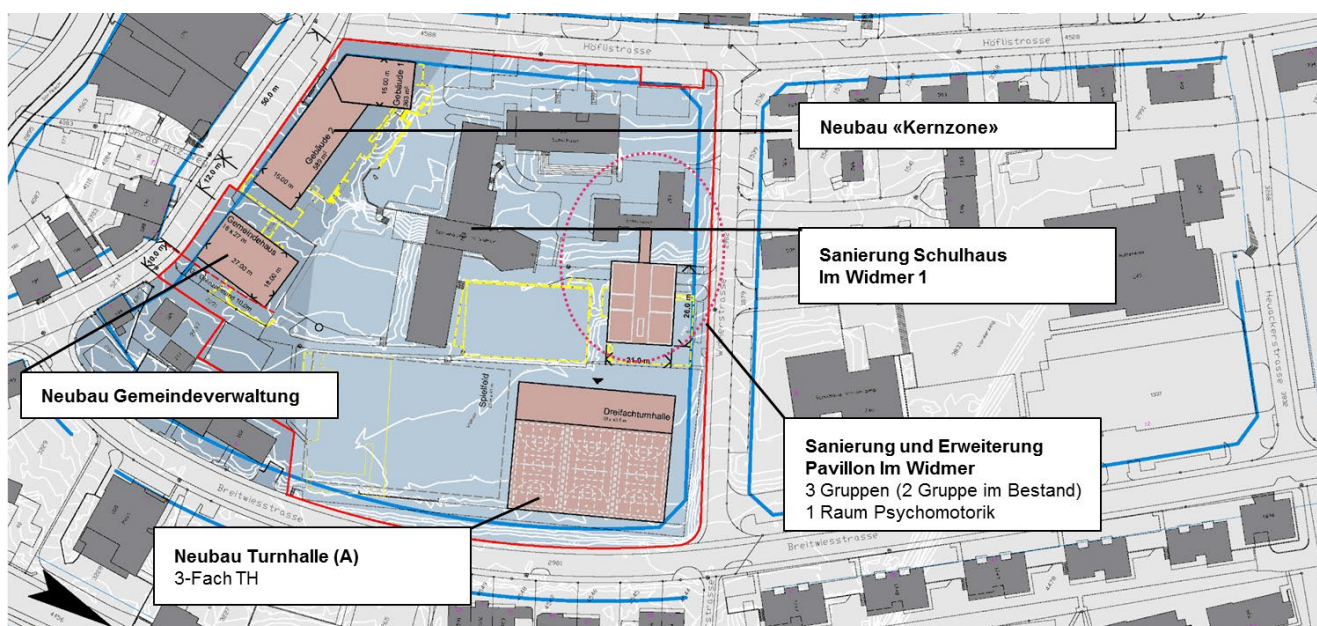


Abb. 2 Entwicklungskonzept

Entwicklungskonzept mit planerischen und baulichen Massnahmen

Schulhaus Im Widmer 1, Primarschule	Beim alten Schulhaus Im Widmer 1 steht eine Innensanierung an. Zeitgleich werden einige Räumlichkeiten optimiert und an die Bedürfnisse des Lehrplans 21 angepasst.
Pavillon Im Widmer, Tagesstrukturen	Mit dem Zusammenzug der Tagesstrukturen an einen Standort muss der bestehende Pavillon Widmer um eine Gruppe erweitert werden. In diesem Erweiterungsbau kann auch das ausgewiesene Raumdefizit der Psychomotorik aufgenommen werden. Der denkmalgeschützte Pavillon soll in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert werden und bietet Platz für zwei Gruppen.
Turnhalle	Bei der Schule steht der Ersatzneubau der beiden Turnhallen an erster Stelle. Aufgrund der zu erwartenden Schülerzahlen muss bereits heute mit einer Dreifachturnhalle gerechnet werden.
Gemeindehaus	Damit die Gemeindeverwaltung ohne Unterbruch in Provisorien die erwartete Dienstleistung erbringen kann, ist an Stelle der Neuen Dorfstrasse 12 ein Ersatzneubau geplant. Dabei soll ein entsprechender Ersatzneubau durch einen Investor geplant und realisiert werden.
Neubau "Kernzone"	Die heutige Parzelle des Gemeindehauses soll im Baurecht an einen Investor abgegeben, geplant und entwickelt werden. Da es sich um ein Grundstück in der Kernzone handelt, wird die Gemeinde eine bedeutende Mitsprache sicherstellen. Die Abgabe im Baurecht hat im Rahmen eines Submissionsverfahrens (z.B. Investorenwettbewerb) stattzufinden.

1.5 Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass das Betriebskonzept³ auf dem Areal gut gedeckt werden kann und genügend Raum für das Erweiterungspotential⁴ vorhanden ist. Bei den betrieblich notwendigen Aussenflächen (Sportanlagen) wird eine Verdichtung und in Teilbereichen auch eine Mehrfachnutzung unumgänglich werden.

Raumprogramm	<p>Das Raumprogramm wurde aus den Erkenntnissen der vorhergehenden Untersuchungen zusammengestellt und beinhaltet folgende Nutzungseinheiten:</p> <ul style="list-style-type: none">_ Ersatzneubau Gemeindeverwaltung_ Nutzungsvorstellungen Neubauten Kernzone_ Ersatzneubau 3-Fach-Turnhalle_ Tagesstrukturen_ Erweiterung Primarstufe / Sekundarstufe_ Aussenraum für Aufenthalt und Sport (inkl. Inline-Hockeyfeld) <p>Dabei war für die Schulischen Nutzungen die Betriebsgrösse und das Erweiterungspotential zu berücksichtigen.</p>
--------------	--

³ Betriebskonzept: Prognostizierter Bedarf in 6 Jahren (gesicherter Bedarf)

⁴ Erweiterungspotential: Prognostizierter Bedarf in 15 Jahren (langfristiger Bedarf)

Für das Entwicklungskonzept Unterdorf ergab sich folgende Übersicht der Massnahmen mit den entsprechenden Kosten:

Übersicht der Massnahmen und Kosten

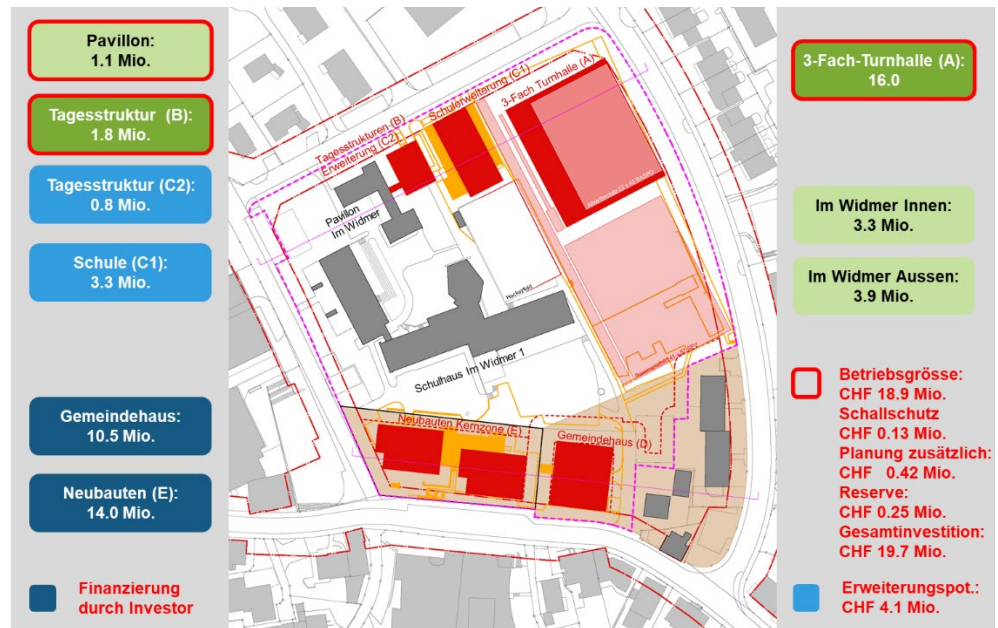


Abb. 3 Massnahmen und Kosten

Übersicht der Massnahmen und Kosten des Entwicklungskonzepts

Investitionskosten

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Schätzung des Finanzbedarfs (Entwicklungskonzept) und der Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie ist davon auszugehen, dass die Investitionskosten von **CHF 19.7 Mio.** den Raum- und Flächenbedarf für die Betriebsgrösse der Turnhalle und der Tagesstrukturen (inkl. entsprechende Aussenflächen) decken. Für die Erneuerung des bestehenden Schulhauses Im Widmer 1 sind in den nächsten 15 Jahren etappenweise weitere CHF 7.2 Mio. zu investieren.

Die weiteren Investitionen von CHF 4.1 Mio., welche im Rahmen der baulichen Umsetzung des Erweiterungspotentials in voraussichtlich 15 Jahren anfallen, sind im Investitionsprogramm eingestellt.

Projektierungskosten

Für die Projektierungskosten kann mit **CHF 1.6 Mio.** gerechnet werden. Diese Kosten decken den Projektwettbewerb, das Vorprojekt und das Bauprojekt ab (Teilleistungsphasen 22, 31 und 32 der SIA 112).

1.6 Weiteres Vorgehen

Aus den Resultaten des Entwicklungskonzepts Unterdorf ergeben sich folgende Massnahmen und Empfehlungen:

Projektierungskredit Schulanlage Im Widmer	Für die Entwicklung der Schulanlage Im Widmer ist der Gemeindeversammlung ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1.6 Mio. zu beantragen. Für die bestehenden Turnhallen sind bis zum Rückbau der Gebäude die Gebrauchstauglichkeit und die Sicherheit gemäss den Vorgaben des BFU sicherzustellen.
Schulraumplanung, Schülerzahlen	Basler & Hofmann empfiehlt, die Schülerzahlen und -prognosen zu überwachen und periodisch zu aktualisieren.
Hallenbad	Basler & Hofmann empfiehlt, das Thema eines regionalen Hallenbads proaktiv anzugehen und den ersten Schritt (Analyse) der Studie als Vorabinvestition auszulösen.
Investorenwettbewerb Gemeindehaus & Kernzone	Damit die Investoren ein angemessenes Interesse bekunden, sind für die Entwicklung der Kernzone (inkl. Gemeindehaus) die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zu klären.

2. Einleitung

Auftraggeber	Gemeinde Langnau am Albis Virgil Keller Ressortvorstand Liegenschaften
Projekt	Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts der Liegenschaften im Unterdorf.
Ausgangslage	Die Auftraggeberin hat für die Bewirtschaftung Ihres Gebäudeunterhalts die Software Stratus Gebäude im Einsatz. Der aktuelle Gebäudezustand aller Objekte ist bereits erfasst. Für einen Teil der Liegenschaften im Unterdorf liegen diverse Planungen, Untersuchungen, Studien, nutzerseitige Bedarfsanmeldungen und generelle Ideenskizzen in unterschiedlichster Form vor. Eine vollständige Immobilienstrategie, auf welche eine Investitionsplanung abgestützt werden kann, ist nicht vorliegend.
Ziel und Aufgabe	<p>Das Liegenschaftsorgan der Auftraggeberin wollte, gestützt auf die Software Stratus und den vorhandenen Bestandsaufnahmen und Abklärungen eine Immobilienstrategie im definierten Planungssperimeter entwickeln. Unter Berücksichtigung der diversen strategischen Überlegungen zur Weiterentwicklung der gemeindeeigenen Immobilien im Unterdorf, sollten die vorhandenen Grundlagen strukturiert, aufbereitet und Fehlendes erarbeitet werden.</p> <p>Die Zusammenführung in ein nachvollziehbares Entwicklungskonzept, sollte dabei als Grundlage für die weiteren Planungen dienen. Dabei sollten</p> <ul style="list-style-type: none">_ Massnahmen und Projekte für einen Zeitraum von 10 bis 25 Jahren definiert,_ der Finanzbedarf erhoben,_ die Massnahmen zeitlich gestaffelt,_ in einem mehrjährigen Finanzplan dargestellt,_ und die langfristigen Konsequenzen aufgezeigt werden.
Berichtswesen	Vorliegender Bericht umfasst das Vorgehen und die Resultate des Entwicklungskonzepts.

3. Grundlagen

Für die Immobilienstrategie sind 17 in Stratus erfasste Gebäude und die dazugehörigen Aussenräume relevant. Zudem ist der bestehende Dorfplatz in die Betrachtungen zu integrieren.

Die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts basiert auf den folgenden von der Gemeinde Langnau am Albis zur Verfügung gestellten Unterlagen:

- _ Diverse Plangrundlagen aller Immobilien
- _ Objektauswertung aus Stratus, 2017
- _ GEAK mit Energieanalyse für 5 Gebäude, 2016
- _ Schulraumplanung, 2016
- _ Entwicklung Gemeindehaus, Studie Schibliholenstein Architekten, 2011
- _ Hallenbad, Hunziker Betatech AG, Technischer Bericht, 2017
- _ Begehungen aller Immobilien und Aktualisierung der Zustandsbewertung in Stratus
- _ Raumbedarf Verwaltung 2030, Abteilungsleiter Gemeindeverwaltung, 2018

4. Methodik

4.1 Übersicht

Themenfelder

Für eine stringente Immobilienstrategie sind die drei Themenfelder Nutzer, Gebäude und Finanzen mit jeweils verschiedenen Aspekten massgebend. Diese sind miteinander zu verknüpfen und in Einklang mit den finanziellen Rahmenbedingungen der Gemeinde zu bringen.

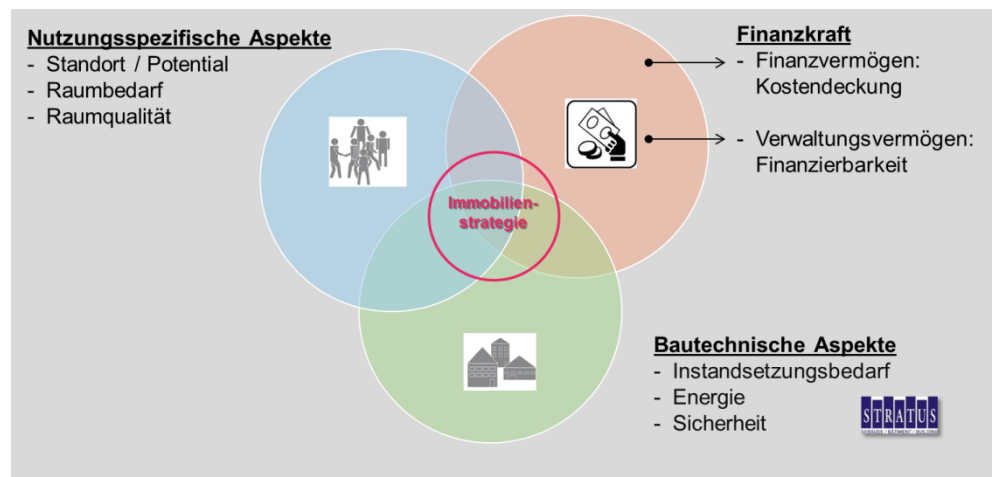


Abb. 4 Themenfelder einer Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie entwickelt sich im Spannungsfeld der bautechnischen Aspekte, der nutzungsspezifischen Aspekte und der Finanzkraft

Vorgehen in Schritten

Die Erarbeitung der Immobilienstrategie erfolgt in vier Schritten, wobei erprobte Werkzeuge eingesetzt werden.

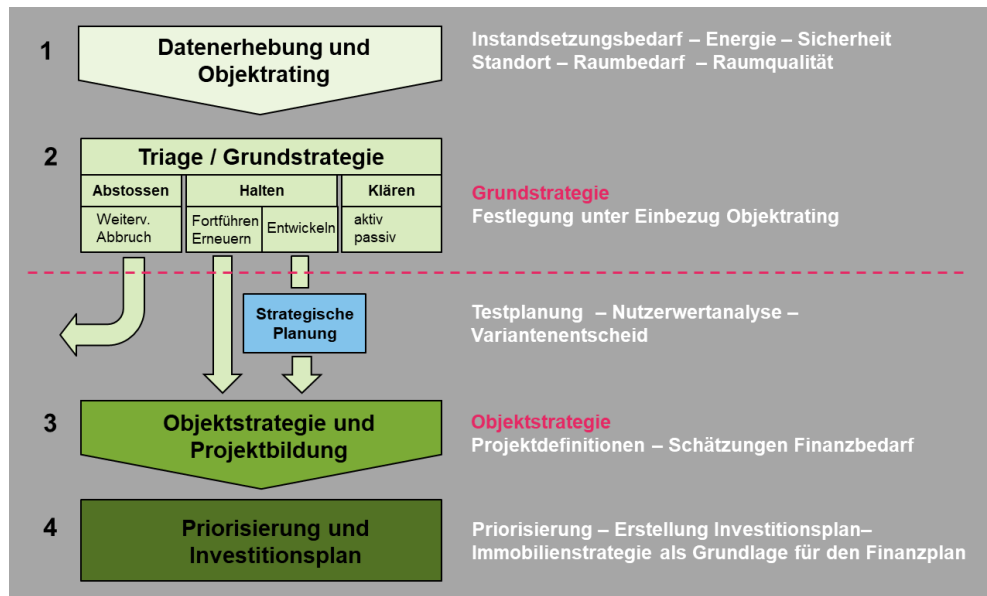


Abb. 5 Bearbeitungsschritte der Immobilienstrategie
 Von der Datenerhebung zum Multiprojekt- und Investitionsplan in 4 Schritten

4.2 Arbeitsschritte

Schritt 1: Datenerhebung und Objektrating

Auf Grund einer Gebäudebegehung erfolgt die Datenerhebung zum baulichen Zustand der Bauteile mit der Methode Stratus (www.stratusimmo.ch). Daraus abgeleitet kann der Instandsetzungsbedarf ermittelt werden. Der aktuelle, oder sich zukünftig verändernde Nutzerbedarf, sowie Anforderungen hinsichtlich Standort und Raumqualität werden in einem Workshop mit den Gebäudeverantwortlichen und Nutzervertretern ermittelt. Mit dem Objektrating werden die strategisch relevanten Aspekte auf Nutzer- bzw. Gebäudeebene systematisch mittels Kernfragen zu verschiedenen Kriterien erfasst und mit Ampeln abgebildet.

Schritt 2a: Triage / Grundstrategie

Die in der Ampeldarstellung aufgezeigten Informationen werden logisch verknüpft und daraus die adäquate Grundstrategie für jedes Objekt ermittelt. Übergeordnet werden die Objekte wie folgt kategorisiert:

- _ **Abstossen:** Objekte, welche nicht mehr erforderlich sind und veräussert werden könnten
- _ **Halten:** Objekte, welche für die heutige oder eine neue/andere Nutzung erforderlich sind und deshalb im Portfolio gehalten werden sollen
- _ **Klären:** Objekte, welche bezüglich Nutzung oder Erfordernis unklar sind, bei denen somit weitere Abklärungen nötig sind

Schritt 2b: Variantenfächer

Im Rahmen des Objektratings, der Triage und der Grundstrategie werden auch Informationen zu Visionen und Lösungsmöglichkeiten für die einzelnen Objekte gesammelt. Für alle Objekte, bei denen gemäss festgelegter Grundstrategie eine strategische Planung vorgesehen ist, wird ein Variantenfächer erstellt. Dieser zeigt die verschiedenen Varianten und Optionen aus den gesammelten Informationen auf.

Basler & Hofmann

Auf Seite Auftragnehmer wird das Projekt von folgenden Personen bearbeitet:

- _ Cédric Perrenoud, Projektleitung
- _ Stephan Indermühle, Projektleitung Stv.

Sitzungen

Die Immobilienstrategie wurde in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe durchgeführt. Damit wurde sichergestellt, dass alle relevanten Informationen und Inputs in die strategische Planung mit einfließen. Zu diesem Zweck wurden relevante Arbeitsschritte, bzw. von Basler & Hofmann erarbeitete Unterlagen, periodisch mit der Auftraggeberin abgeglichen. In diesem Sinn wurden folgende Sitzungen / Workshops / Besprechungen durchgeführt:

- | | |
|--|------------|
| _ Projektstart / Begehungen (Leiter Liegenschaften / Projektleitung) | 22.01.2018 |
| _ Sitzung 1 / Workshop Objektrating | 08.02.2018 |
| _ Sitzung 2 / Grundstrategie und Varianten | 05.04.2018 |
| _ Sitzung 3 / Raumbedarf Schule und Strategien Gemeindeverwaltung | 17.05.2018 |
| _ Sitzung 4 / Gemeindeverwaltung und Schulen, Entwicklungskonzept | 19.06.2018 |
| _ Zwischenbericht im neu konstituierten Gemeinderat | 21.08.2018 |
| _ Sitzung 5 / Umsetzung Projektauftrag des Gemeinderats | 28.11.2018 |
| _ Investorengespräch über die Grundstücke in der Kernzone | 17.01.2019 |
| _ Sitzung 6 / Projektanforderungen und Vergabe Machbarkeitsstudie | 24.01.2019 |
| _ Sitzung 7 / Zwischenbericht Machbarkeitsstudie | 28.03.2019 |
| _ Diskussionsveranstaltung | 04.04.2019 |
| _ Sitzung 8 / Schlussbericht Machbarkeitsstudie | 16.05.2019 |
| _ Sitzung 9 / Gesamtinvestition / Projektierungskredit / Wettbewerb | 12.06.2019 |

5. Objektrating und Grundstrategie

Teilportfolio Unterdorf

Das Teilportfolio Unterdorf umfasst alle Liegenschaften, welche im Eigentum der Gemeinde stehen. Es umfasst sowohl Verwaltungsvermögen als auch Finanzvermögen.

Objektgruppen

Für die weitere Bearbeitung werden die Objekte in folgende Objektgruppen aufgeteilt:

- _ Gemeindeverwaltung inkl. Dorfplatz
- _ Primarschule
- _ Sekundarschule
- _ Sportanlagen
- _ Werkhof / Feuerwehr
- _ Sonstige

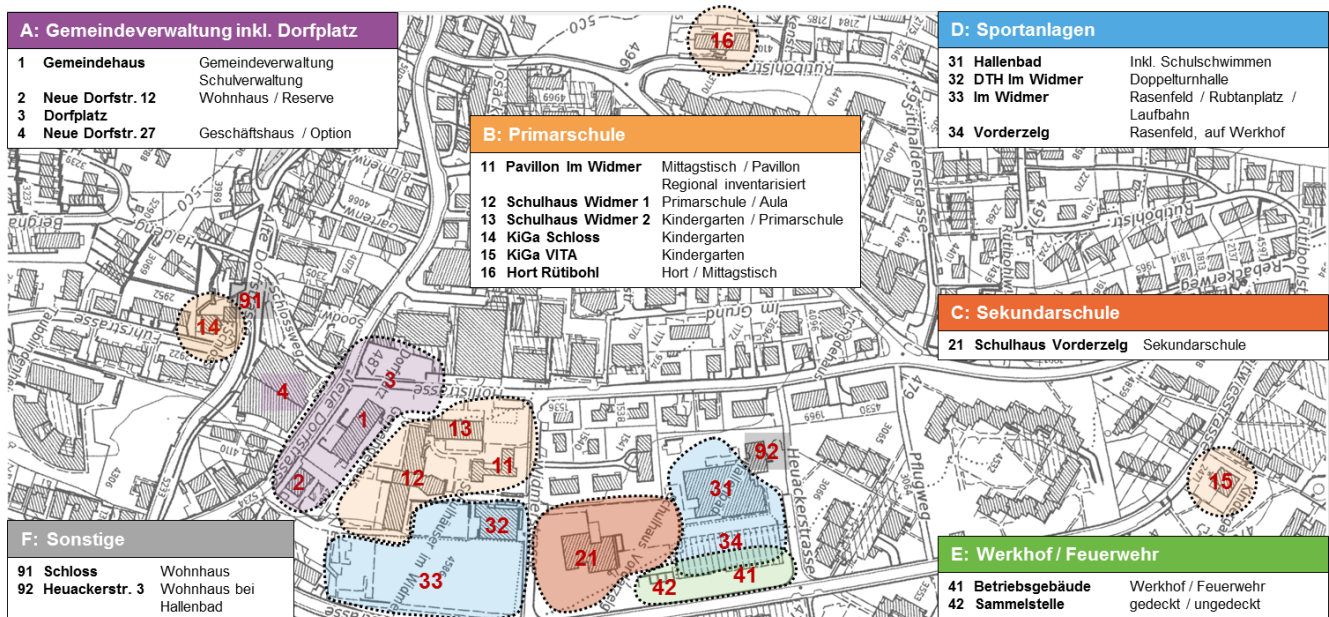


Abb. 7 Objektübersicht / Objektgruppen A-F

Verortung der einzelnen Objekte und Einteilung in die Objektgruppen

Bei den Objekten gemäss obenstehender Objektübersicht (Anhang 1) werden im Objektrating folgende Aspekte gewichtet bewertet:

Bautechnische Aspekte

- _ Gebäudezustand in 10 Jahren (aus Stratus)
- _ Energie (abgeleitet aus den GEAK-Berichten)
- _ Sicherheit

Nutzungsspezifische Aspekte

- _ Standort / Potential
- _ Raumbedarf
- _ Raumqualität

Bewertung Die Bewertung der Einzelaspekte erfolgte nach folgendem Bewertungsmuster:

_ gut	4
_ ausreichend	3
_ ungenügend	2
_ kritisch	1

Gewichtung Die Standardgewichtung der Einzelaspekte wurde wie folgt angesetzt:

_ Bautechnische Aspekte	50%
_ Gebäudezustand in 10 Jahren	30%
_ Energie	10%
_ Sicherheit	10%
_ Nutzerspezifische Aspekte	50%
_ Standort / Potential	20%
_ Raumbedarf	20%
_ Raumqualität	10%

In Einzelfällen erfolgte eine begründete Anpassung der Gewichtung.

Gesamtbewertung Die Gesamtbewertung ergibt sich aus den gewichteten Einzelaspekten. Die Bedeutung des Resultats ist wie folgt:

_ kein Handlungsbedarf	3.6 bis 4 Punkte
_ geringer Handlungsbedarf	2.6 bis 3.5 Punkte
_ Handlungsbedarf	1.6 bis 2.5 Punkte
_ hoher Handlungsbedarf	0 bis 1.5 Punkte

5.1 Bautechnische Aspekte

Gebäudezustand Der aktuelle Gebäudezustand (Stratusauswertung vom März 2018) zeigt sich folgendermassen (Die detaillierten Objektauswertungen befinden sich im Anhang 2):

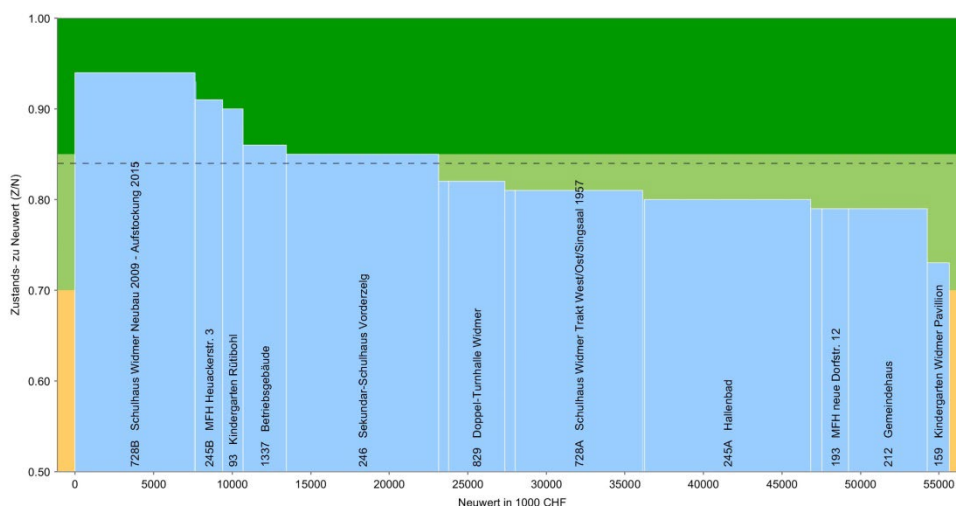


Abb. 8 Gebäudezustand 2018
Aktueller Gebäudezustand aller Gebäude der Gemeinde Langnau am Albis

Datenstand:
März 2018

Zustandsentwicklung

Die Immobilien der Gemeinde werden sich, wenn keine Instandsetzungsmassnahmen getätigt werden, über die nächsten 10 Jahre (Stratusauswertung März 2018) wie folgt entwickeln:

Bezeichnung	Jahre														
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Schulhaus Widmer Neubau 2009 - Aufstockung 2015	0.94	0.94	0.93	0.93	0.93	0.92	0.91	0.91	0.90	0.89	0.89	0.88	0.87	0.86	0.84
Bürocontainer Rütibohl	0.94	0.94	0.93	0.93	0.93	0.93	0.92	0.92	0.92	0.92	0.91	0.91	0.91	0.90	0.90
Nebengebäude Widmer (2x)	0.93	0.92	0.92	0.92	0.91	0.91	0.91	0.90	0.90	0.89	0.89	0.88	0.88	0.87	0.86
MFH Heuackerstr. 3	0.91	0.90	0.89	0.88	0.88	0.87	0.87	0.86	0.86	0.85	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81
Kindergarten Rütibohl	0.90	0.89	0.89	0.88	0.88	0.87	0.86	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.79	0.78
Betriebsgebäude	0.86	0.85	0.83	0.82	0.80	0.79	0.77	0.75	0.73	0.70	0.67	0.65	0.62	0.60	0.59
Sekundar-Schulhaus Vorderzelg	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80	0.78	0.77	0.75	0.73	0.71	0.69	0.67	0.65	0.62
Kindergarten VITA	0.82	0.81	0.80	0.79	0.78	0.76	0.75	0.73	0.72	0.70	0.67	0.65	0.63	0.60	0.57
Doppel-Turnhalle Widmer	0.82	0.81	0.80	0.78	0.77	0.75	0.73	0.72	0.70	0.68	0.66	0.64	0.61	0.59	0.57
Wohnhaus Schloss	0.81	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.74	0.73	0.72	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63	0.62
Schulhaus Widmer Trakt West/Ost/Singsaal 1957	0.81	0.80	0.79	0.78	0.76	0.75	0.74	0.72	0.70	0.68	0.67	0.64	0.63	0.61	0.60
Abfallsammelstelle	0.80	0.79	0.78	0.77	0.76	0.75	0.74	0.73	0.72	0.70	0.69	0.68	0.66	0.65	0.63
Hallenbad	0.80	0.79	0.78	0.76	0.75	0.74	0.72	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63	0.61	0.59	0.58
Kindergarten Schloss	0.79	0.78	0.76	0.75	0.73	0.72	0.70	0.69	0.67	0.65	0.63	0.61	0.59	0.56	0.54
MFH neue Dorfstr. 12	0.79	0.78	0.76	0.75	0.74	0.72	0.71	0.69	0.67	0.65	0.64	0.62	0.60	0.58	0.55
Gemeindehaus	0.79	0.77	0.76	0.75	0.73	0.72	0.70	0.68	0.67	0.65	0.63	0.62	0.60	0.58	0.56
Kindergarten Widmer Pavillon	0.73	0.71	0.69	0.68	0.66	0.64	0.62	0.60	0.57	0.55	0.53	0.50	0.48	0.46	0.43

Abb. 9 Zustandsentwicklung

Zustandsentwicklung gemäss Stratus, ohne Instandsetzungsaufwand, über die nächsten 10 Jahre

Datenstand: März 2018

Strategische Planung

Folgende Immobilien befinden sich in 10 Jahren (sofern keine Instandsetzungsmassnahmen stattfinden) in einem schlechten bautechnischen Zustand:

- _ Betriebsgebäude / Werkgebäude
- _ Kindegarten VITA
- _ Doppeltturnhalle Widmer
- _ Wohnhaus Schloss
- _ Schulhaus Widmer (Altbau)
- _ Abfallsammelstelle
- _ Hallenbad
- _ Kindergarten Schloss
- _ MFH Neue Dorfstrasse 12
- _ Gemeindehaus
- _ Kindergarten Widmer Pavillon

Bei diesen Gebäuden empfehlen wir, eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen

Energie

Der energetische Gebäudezustand wurde den vorhandenen Daten (GEAK - Gebäudeausweis der Kantone) entnommen und entsprechend bewertet. Wo keine Werte vorlagen, traf die Arbeitsgruppe eine entsprechende Einschätzung.

Sicherheit

Die Bewertung der Gebäudesicherheit (Brandschutz, Schadstoffe, Radon, Erdbeben, Hindernisfreiheit) wurde durch die Arbeitsgruppe vorgenommen. Im Rahmen der Begehungen konnte Basler & Hofmann verschiedene Hinweise sammeln, welche in die Bewertungen eingeflossen sind.

Denkmalpflege

Folgende Gebäude sind inventarisiert oder stehen unter Denkmalschutz:

- _ Gemeindehaus, kommunales Inventar
- _ Kindergarten "Widmer Pavillon", kantonales Inventar
- _ Wohnhaus Schloss, kantonal unter Schutz (privatrechtliche Personaldienstbarkeit)

Das Wohnhaus Schloss und der Kindergarten Schloss stehen zudem in einer archäologischen Zone.

5.2 Nutzungsspezifische Aspekte

Standort / Potential

Die Bewertung des Standorts / Potentials erfolgte im Workshop vom 08.02.2018 aufgrund folgender Fragestellungen:

- _ Wie wichtig ist die Nutzung an diesem Standort?
- _ Wie lange noch ist die Nutzung an diesem Standort gesichert?

Raumquantität

Die Bewertung der Raumquantität / des Raumbedarfs erfolgte im Workshop vom 08.02.2018 aufgrund folgender Fragestellungen:

- _ Wieviel weicht das Flächenangebot vom heutigen Bedarf ab?
- _ Ist der zukünftige Bedarf bekannt?
- _ Wieviel weicht das Flächenangebot vom zukünftigen Bedarf ab?

Raumqualität

Die Bewertung der Raumqualität erfolgte im Workshop vom 08.02.2018 aufgrund folgender Fragestellungen:

- _ Wie erfüllen die Innenräume hinsichtlich Qualität die heutigen Nutzeranforderungen?
- _ Wie erfüllen die Aussenräume hinsichtlich Qualität die heutigen Nutzeranforderungen?

5.3 Objektrating und Strategie

Mit den Erkenntnissen aus den bautechnischen und nutzungsspezifischen Aspekten wurde jeder Immobilie eine Grundstrategie zugeteilt.

Grundstrategien

Übergeordnet wurden die Objekte wie folgt kategorisiert:

- _ **Abstossen:** Objekte, welche nicht mehr erforderlich sind und veräussert werden könnten
- _ **Halten:** Objekte, welche für die heutige oder eine neue/andere Nutzung erforderlich sind und deshalb im Portfolio gehalten werden sollen
- _ **Klären:** Objekte, welche bezüglich Nutzung oder Erfordernis unklar sind, bei denen somit weitere Abklärungen nötig sind

Grundstrategien
Kategorie Abstossen

Bei Objekten der Kategorie "**abstossen**" entscheidet die Weiterverwendbarkeit des Objekts über die Zuweisung zu einer der folgenden detaillierten Grundstrategien:

- _ **Abstossen zum Weiterverwenden:** Objekte, welche drittverwendbar und generell in einem Zustand sind, dass sie von einem neuen Eigentümer weitergenutzt werden können

– **Abstossen zum Abbrechen:** Objekte, welche nicht drittverwendbar oder generell in einem Zustand sind, dass sie von einem neuen Eigentümer in der heutigen Form kaum weitergenutzt werden können

Grundstrategien
Kategorie Halten

Bei Objekten der Kategorie "**Halten**" wird je nach Handlungsbedarf eine der nachfolgenden detaillierten Grundstrategien zugewiesen.

- **Fortführen:** Objekte welche ohne erhebliche Instandsetzungen fortgeführt werden können. In der Regel sind bei solchen Objekten derzeit keine Projekte oder höchstens eine Instandsetzung von einzelnen Bauteilen erforderlich
- **Erneuern:** Objekte welche auf Grund des allgemeinen baulichen Zustands umfassend zu erneuern sind
- **Entwickeln:** Objekte welche auf Grund von Nutzeranforderungen hinsichtlich Standort, quantitativem und/oder qualitativem Raumangebot Bedarf besteht, das Gebäude zu optimieren, umzubauen, und/oder zu erweitern, oder wo eine Standortveränderung empfehlenswert ist. Bei diesen Objekten ist eine Strategische Planung empfehlenswert

Grundstrategien
Kategorie Klären

Bei Objekten der Kategorie "**Klären**" entscheidet der bauliche Zustand des Gebäudes und/oder externe Faktoren über die Zuweisung zu einer der nachfolgenden detaillierten Grundstrategien:

- **Aktiv klären:** Objekte, bei welchen auf Grund des aktuellen baulichen Zustand bereits heute fälligen Instandsetzungsmassnahmen nicht mehr aufgeschoben werden können oder Nutzerveränderungen anstehen. Bei diesen sollen die heute unbekannt Rahmenbedingungen rasch und proaktiv geklärt werden
- **abwarten:** Objekte bei welchen derzeit kein oder nur geringer Instandsetzungsbedarf besteht und/oder wo externe Faktoren, welche auf das Objekt Einfluss haben, nicht aktiv beeinflusst werden können. Bei solchen Objekten werden ggf. Überbrückungsmassnahmen erforderlich, bis sich die externen Faktoren klären

Gesamtbild

Aufgrund der bautechnischen und nutzungsspezifischen Aspekte ergibt sich folgendes Gesamtbild (Bewertungshinweise sind im Anhang 3 enthalten):

	Zustand	Energie	Sicherheit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamtbewert.	Strategie
A: Gemeindeverwaltung	In 10 J							
Gemeindehaus	2 30%	2 * 10%	1 10%	4 20%	2 20%	2 10%	2.3	2 Halten 23 Entwickeln
MFH Neue Dorfstrasse 12	2 30%	2 * 10%	1 * 10%	3 40%		2 10%	2.3	2 Halten 23 Entwickeln
Dorfplatz (nicht in Stratus)	4 30%		4 * 10%	4 30%		1 30%	3.1	2 Halten 21 Fortführen

	Zustand	Energie	Sicherheit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamtbewert.	Grundstrategie
B: Primarschule								
In 10 J								
Kindergarten Pavillon Im Widmer	2 30%	1* 10%	1 10%	4 20%	3** 20%	2* 10%	2.4	3 Klären 31 Aktiv klären
Schulhaus im Widmer Altbau	2 30%	2 10%	2* 10%	4 20%	2** 20%	3* 10%	2.5	2 Halten 23 Entwickeln
Schulhaus im Widmer Neubau	4 30%	4 10%	4* 10%	4 20%	4 20%	3* 10%	3.9	3 Klären 31 Aktiv klären
Kindergarten Schloss	2 30%	2* 10%	3* 10%	2** 20%	4** 20%	2* 10%	2.5	3 Klären 31 Aktiv klären
Kindergarten Vita	2 30%	2* 10%	3* 10%	2** 20%	4** 20%	2* 10%	2.5	3 Klären 31 Aktiv klären
Hort Rütibohl	3 30%	2* 10%	2 10%	1 20%	2** 20%	3* 10%	2.2	3 Klären 31 Aktiv klären
C: Sekundarschule								
In 10 J								
Sekundarschulhaus Vorder Zelg	3 30%	2 10%	2* 10%	3 20%	2** 20%	3* 10%	2.6	2 Halten 23 Entwickeln
D: Sportanlagen								
In 10 J								
Hallenbad	2 30%	1* 10%	2 10%	4 20%	4* 20%	3* 10%	2.8	3 Klären 31 Aktiv klären
Doppelturnhalle Im Widmer	2 30%	2 10%	2* 10%	2* 20%	3** 20%	2* 10%	2.2	2 Halten 23 Entwickeln
Aussenbereich Im Widmer (nicht in Stratus)	2* 35%		3* 15%	2** 20%	3** 20%	3* 10%	2.45	2 Halten 23 Entwickeln
Aussenbereich Vorder Zelg (nicht in Stratus)	2* 35%		3* 15%	3** 20%	3** 20%	3* 10%	2.65	2 Halten 21 Fortführen
E: Werkhof / Feuerwehr								
In 10 J								
Betriebsgebäude / Werkgebäude	2 30%	1 10%	2* 10%	3 20%	3 20%	3* 10%	2.4	3 Klären 31 Aktiv klären
Sammelstelle	2 50%			2 20%	3 20%	3* 10%	2.3	3 Klären 31 Aktiv klären

	Zustand	Energie	Sicherheit	Standort	Quantität	Qualität	Gesamtbewert.	Grundstrategie
F: Sonstige	In 10 J							
Wohnhaus Schloss	2 30%	1 * 10%	2 * 10%	4 * 30%		2 * 20%	2.5	2 Halten 22 Erneuern
MFH Heuackerstrasse 3	4 30%	3 * 10%	3 * 10%	4 * 20%	4 * 20%	4 * 10%	3.8	2 Halten 21 Fortführen

Tab. 2 Objektrating und Strategie

Objektrating und Strategie, abgeleitet aus den Einzelaspekten

* = Einschätzung durch Arbeitsgruppe

** = Prüfung durch Schule erforderlich

Strategische Planung

Für folgende Immobilien ist aufgrund des Objektratings im Arbeitsschritt 3 eine Strategische Planung (Leistungsphase 1 SIA 112) anzustossen:

- _ Gemeindehaus
- _ MFH Neue Dorfstrasse 12
- _ Schulhaus im Widmer Altbau
- _ Sekundar-Schulhaus Vorder Zelg
- _ Doppelturnhalle im Widmer
- _ Aussenbereich im Widmer

Übersicht Grundstrategien

Eine detaillierte Objektübersicht der Grundstrategien mit allen Bewertungen und Gewichtungen ist im Anhang 3 enthalten.

6. Variantenfächer A-E

Der Variantenfächer zeigt die verschiedenen Varianten und Optionen der einzelnen Strategieprojekte auf.

6.1 Gemeindeverwaltung (A)

Im Rahmen der Projektbearbeitung ergaben sich folgende Varianten, welche im Variantenfächer (Anhang 4) zusammengestellt sind:

Nr.	Bezeichnung	Beschrieb	E:
A1	Ersatzneubau Gemeindehaus	Gemeindeverwaltung inkl. Gewerbe- und Wohnräume Belebung Dorfplatz	Ja
A2	Erneuerung Gemeindehaus	Verwaltung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle Ergänzungsbauten bei Bedarf	Ja
A3	Nutzung Neue Dorfstrasse 27	Gemeindeverwaltung im Nachbargebäude Neue Dorfstrasse 27 mit Integration Werkhof / Feuerwehr	Nein

Tab. 3 Variantenfächer Gemeindeverwaltung

E: Entscheid

Zusammenstellung der verschiedenen Varianten für die Gemeindeverwaltung

A1: Ersatzneubau Gemeindehaus

Das Entwicklungspotential der Gemeindeverwaltung (Raumbedarf in 15 Jahren) soll mit einem Ersatzneubau gedeckt werden können. Dazu wurden die folgenden Optionen zur Überprüfung vorgeschlagen:

Option 1.1 / 1.2: mit / ohne Neue Dorfstrasse 12

Für den Ersatzneubau soll die Parzelle "Neue Dorfstrasse 12" in die Betrachtungen mit integriert werden. Der Kauf dieses Grundstücks wurde explizit als strategische Reserve für die Gemeindeverwaltung begründet.

Option 2.1 / 2.2: finanziert durch Gemeinde / fremdfinanziert

Sowohl die Finanzierung eines Ersatzneubaus durch die Gemeinde, als auch die Finanzierung eines Ersatzneubaus durch einen Investor soll geprüft werden. Ob Miete oder Stockwerkeigentum ist zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen. Ebenso die Art der Grundstücksübertragung (Verkauf / Baurecht).

A2: Erneuerung Gemeindehaus

Für den Variantenvergleich soll das Entwicklungspotential der Gemeindeverwaltung (Raumbedarf in 15 Jahren) mit einer Erneuerung und Erweiterung gedeckt werden können. Dazu wurden die folgenden Optionen zur Überprüfung vorgeschlagen:

Option 1.1: mit / ohne Neue Dorfstrasse 12

Für einen potentiellen Erweiterungsbau soll die Parzelle "Neue Dorfstrasse 12" in die Betrachtungen mit integriert werden. Der Kauf dieses Grundstücks wurde explizit als strategische Reserve für die Gemeindeverwaltung begründet.

A3: Nutzung Neue Dorfstrasse 27

Diese Variante soll nicht weiterverfolgt werden. Grund dafür ist, dass das Gebäude nicht zum Verkauf steht und der Eigentümer eine Umnutzung zur Wohnnutzung plant. Zudem ist die Arbeitsgruppe überzeugt, dass ein Ersatzneubau attraktiver ist als das Einmieten in die bestehende Liegenschaft. Eine optionale Integration des Werkhofs und der Feuerwehr kann auch nicht realisiert werden, da die Gefahr einer Verschmutzung des naheliegenden Dorfbachs zu gross ist.

6.2 Primarschule / Sportanlagen (B / D)

Im Rahmen der Projektbearbeitung ergaben sich folgende Varianten für eine Teilerneuerung und Erweiterung der Schulanlage "Im Widmer", welche im Variantenfächer (Anhang 4) zusammengestellt sind:

Nr.	Bezeichnung	Beschrieb	E:
B1	Teilerneuerung und Erweiterung "Im Widmer"	Teilerneuerung und Erweiterung "Im Widmer" und Ersatzneubau einer 3-Fach-Turnhalle am bestehenden Standort.	Ja
B2	Teilerneuerung und Erweiterung "Im Widmer"	Teilerneuerung und Erweiterung "Im Widmer" und Ersatzneubau einer 3-Fach-Turnhalle an Stelle des bestehenden Werkhofs/Feuerwehr	Nein
B3	Erneuern der bestehenden zwei Einfachturnhallen	Totaleerneuerung und energetische Ertüchtigung der bestehenden, übereinanderliegenden zwei Einfachturnhallen.	Nein

Tab. 4 Variantenfächer Primarschule / Sportanlagen

E: Entscheid

Zusammenstellung der verschiedenen Varianten für die Primarschule und die Sportanlagen

B1: Teilerneuerung und Erweiterung "Im Widmer"

Das Entwicklungspotential der Primarschule und des Sport- und Schwimmunterrichts (Raumbedarf in 15 Jahren) soll mit dem Ersatzneubau einer 3-Fach-Turnhalle, dem Ausbau der Tagesstrukturen und der Erweiterung der Räumlichkeiten der Primarschule gedeckt werden können. Dazu wurden die folgenden Optionen zur Überprüfung vorgeschlagen:

Option 1.1 / 1.2: mit / ohne Erweiterung der Tagesstrukturen

Die Teilerneuerung soll unter Berücksichtigung der Tagesstrukturen erfolgen. Die Tagesstrukturen sind aus betrieblicher Sicht in die Nähe der Schulanlage zu bringen. Für die Tagesstrukturen ist mit einem Erweiterungspotential von 4 Gruppen zu rechnen.

Option 2.1 / 2.2 & 2.3: mit / ohne Inline-Hockeyfeld

Die Gemeinde möchte ein entsprechendes Angebot zur Verfügung stellen. Da jedoch Emissionen (Lärm/Licht) zu der benachbarten Wohngegend vorhanden sind und bereits zu Reklamationen geführt haben, soll das Inline-Hockeyfeld am bestehenden Standort nicht weitergeführt werden. Es sollen verschiedene alternative Standorte geprüft werden.

Option 3.1 / 3.2: mit / ohne Integration KIGA Schloss

Der Kindergarten Schloss soll nicht in das Areal "Im Widmer" integriert werden. Einerseits hat der Kindergarten Schloss eine gute Aussenraumqualität, andererseits können die Schulwege kurz und sicher gestaltet werden.

Option 4.1 / 4.2 & 4.3: mit / ohne Integration KIGA VITA

Der Kindergarten VITA soll nicht in das Areal "Im Widmer" integriert werden. Einerseits ist der Standort wichtig für die Entwicklung des Quartiers, andererseits hat der Standort gute Aussenraumqualitäten und die Schulwege können kurz und sicher gestaltet werden. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind diese Themen mit einzubringen.

Option 5.1 / 5.2: Erneuerung / Abbruch Pavillon Widmer

Der im kantonalen Inventar der dankmalgeschützten Bauten aufgeführte Pavillon Widmer kann nicht abgebrochen werden soll erneuert und für die Tagesstrukturen nutzbar gemacht werden. Alternativ kann der Pavillon für den Atelierunterricht der Primarschule benutzt werden. Gemäss Aussage der kantonalen Denkmalpflege wäre eine sorgfältige Erweiterung möglich.

Option 6: Hallenbad mit regionaler Lösung

Für das Hallenbad, insbesondere das Schulschwimmen, soll eine regionale Lösung angestrebt werden. Ob dabei das Hallenbad in Langnau als regionaler Standort gefördert wird oder ob sich die Gemeinde an einem anderen Standort beteiligt, ist offen und im Rahmen einer externen Bedarfsstudie zu klären.

B2: Teilerneuerung und Erweiterung "Im Widmer"

Die Variante, die 3-Fach-Turnhalle am Standort Werkhof / Feuerwehr zu realisieren, soll nicht weiterverfolgt werden. Ein Ersatzneubau für den Werkhof und die Feuerwehr ist derzeit nicht angebracht, zumal die Raumverhältnisse für eine 3-Fach-Turnhalle ohne Abbruch des Hallenbads nicht ausreichen.

B3: Erneuerung und Erweiterung "Im Widmer"

Die bestehenden zwei Turnhallen sollen nicht erneuert werden. Die Hallen entsprechen nicht den Anforderungen an die Sicherheit und Energie. Zudem können sie das Betriebskonzept (Raumbedarf in 6 Jahren) und das Erweiterungspotential (Raumbedarf in 15 Jahre) nicht decken

6.3 Sekundarschule (C)

Im Rahmen der Projektbearbeitung ergaben sich folgende Varianten für die Bedarfsdeckung der Sekundarschule, welche im Variantenfächer (Anhang 4) zusammengestellt sind:

Nr.	Bezeichnung	Beschrieb	E:
C1	Optimierung Schulhaus Vorderzelg	Die notwendigen Massnahmen zur Deckung des Bedarfs sollen innerhalb der Gebäudehülle umgesetzt werden	Ja
C2	Erweiterung Schulhaus Vorderzelg	Die notwendigen Massnahmen zur Deckung des Bedarfs sollen ausserhalb der Gebäudehülle umgesetzt werden	Pend .

Tab. 5 Variantenfächer Sekundarschule
Zusammenstellung der verschiedenen Varianten für die Sekundarschule

E: Entscheid

C1 / C2: Optimierung / Erweiterung Schulhaus Vorderzelg

Wo möglich, wird bei Bedarf eine Optimierung im Bestand angestrebt. Sofern das Potential ausgeschöpft ist, soll prioritär die Auslagerung von Nutzungen in das Primarschulhaus angestrebt werden. Ein Ausbau des Schulhaus Vorderzelg soll nur als Rückfallebene angestrebt werden.

6.4 Werkhof und Feuerwehr (E)

Im Rahmen der Projektbearbeitung ergaben sich folgende Varianten für den Werkhof und die Feuerwehr, welche im Variantenfächer (Anhang 4) zusammengestellt sind:

Nr.	Bezeichnung	Beschrieb	E:
E1	Keine Massnahmen	Das Gebäude soll ohne weitere Massnahmen unterhalten werden.	Ja
E2	Energetische Erneuerung	Bei Instandsetzungsbedarf soll eine energetische Ertüchtigung erfolgen.	Ja
E3	Aufhebung an diesem Standort	Der Standort soll aufgehoben und an einen anderen Ort ver- setzt werden.	Nein
E4	Entwicklung an diesem Standort	Der Standort soll nicht entwickelt werden (siehe auch Variante B2)	Nein

Tab. 6 Variantenfächer Werkhof / Feuerwehr

E: Entscheid

Zusammenstellung der verschiedenen Varianten für den Werkhof und die Feuerwehr

E1 / E2: Keine Massnahmen / Energetische Ertüchtigung

Nach endgültiger Strategiefindung ist eine vertiefte Studie zur energetischen Ertüchtigung erforderlich. Diese Studie soll sinnvollerweise vor den nächsten notwendigen Instandsetzungsmassnahmen vorliegen.

E3 / E4: Aufhebung / Entwicklung an diesem Standort

Sowohl die Aufhebung, als auch die Entwicklung des Standorts (3-Fach-Turnhalle oder Inline-Hockeyhalle auf dem Dach des Gebäudes) sollen nicht weiterverfolgt werden. Einerseits hat die Gemeinde keinen alternativen Standort, andererseits sind die Raumverhältnisse für eine angemessene Entwicklung nicht ausreichend vorhanden.

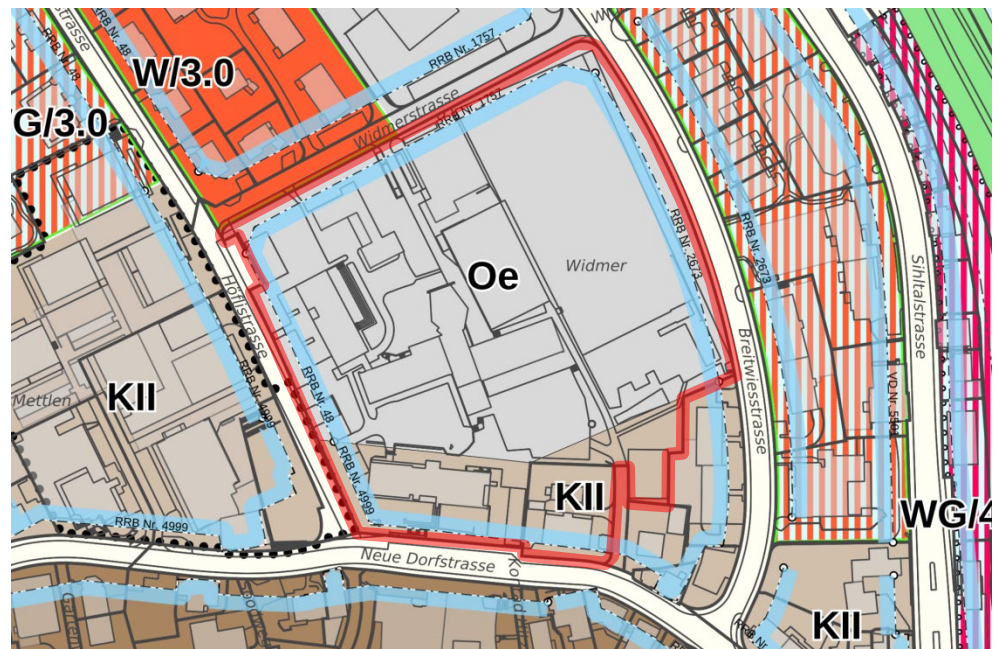
7. Bau- und Planungsrecht "Im Widmer"

Im Folgenden sind die wichtigsten verbindlichen Bestimmungen des Planungs- und Baurechts zusammengefasst.

Grundstücke

Die betroffenen Grundstücke Kat.-Nr. 4586 und 2089 liegen in der Zone für öffentliche Bauten und in der Kernzone.

Auszug aus dem GIS - ÖREB



ÖREB-Kataster

Quelle: gis.zh.ch – ÖREB-Kataster (Kataster der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen)

Grundstücksdaten

In folgender Tabelle sind die wichtigsten Grundstücksdaten zusammengeführt.

Themen	Zone Oe	Zone KII
	Parzelle Kat.-Nr.: Teil von 4586	Parzelle Kat.-Nr.: 2089 / Teil von 4586
Eigentümer	Gemeinde Langnau am Albis	Gemeinde Langnau am Albis
Grundstücksfläche	17'913m ²	1'068 m ² / 2'964 m ² / Total 4'032 m ²
Adresse	Widmerstrasse 2 / 4 / 6 / 8	Neue Dorfstrasse 12 / 14
Zone	Zone für öffentliche Bauten (ÖB)	Kernzone II (K II)
Lärm- und Empfindlichkeitsstufe ES (gemäss LSV)	ES II	ES III
Lärmübersicht für Bauvorhaben	Teilweise Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich	Teilweise Schallschutz-Bereich
Baumassenziffer m3/m2	-	-
Nutzweise	-	Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störende Betriebe
Geschosszahl	-	3 Vollgeschosse / 2 Dachgeschosse Keine zusätzlich anrechenbare Untergeschosse

Themen	Zone Oe	Zone KII
	Parzelle Kat.-Nr.: Teil von 4586	Parzelle Kat.-Nr.: 2089 / Teil von 4586
Besondere Bestimmungen	-	Bei Projekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen über die Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.
Gebäudehöhe		max. 10.5 Meter
Gebäuelänge		max. 50 Meter
Grundabstand	min. 3.5 Meter	
Grenzabstand	Grenzabstände der angrenzenden Zonen	Kleiner Grundabstand 5 Meter Grosser Grundabstand 10 Meter
Mehrhöhenzuschlag (MHZ) kantonal (§270 Abs. 2 PBG)	Keine Anwendung für dieses Grundstück	20 Meter ab Baulinie wirksam für Kat.-Nr. 2089
Mehrhöhen- (MHZ) / Mehrlängenzuschläge (MLZ)	Ab 12 Meter, 1/5 auf Längsseite, 1/2 auf Schmalseite, max. 3 Meter	-
Strassenabstände		6.0 Meter gegenüber Strassen, 3.5 Meter gegenüber Wegen, unterirdisch 2.5 Meter
Baulinien	Dreiseitig umschlossen, gemäss ÖREB	Entlang Neue Dorfstrasse, gemäss ÖREB
Denkmalschutzobjekte	Pavillon im Widmer Einstufung PBG-Klassierung "Regional"	Gemeindehaus, kommunal inventarisiert
Gewässerschutz	Gewässerschutzbereich Au	Gewässerschutzbereich Au
Grundwasser	Übrige Grundwasservorkommen d0	Übrige Grundwasservorkommen d0
Versickerung	-	-
Naturgefahrenkarte	Keine Gefährdung	Keine Gefährdung
Energieplan des Kantons Zürich	Rohrleitungsgebundene Wärmeversorgung	Rohrleitungsgebundene Wärmeversorgung
Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Betriebsstandort Nr. 0136/I.N001-001 und 0136/I.N008-001	
Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)	Kantonales Alllastenverfahren	Kommunales Bodenverschiebungsverfahren; Verkehrsträger, Strasse
Verkehrsklassen	Teilweise Begegnungszone	Teilweise Begegnungszone
ÖV-Güteklassen	C / D	C / D

Tab. 7 Übersicht Grundstücksdaten

Quelle: BZO, Zonenplan, PBG, gis.zh.ch

8. Gemeindeverwaltung (Strategische Planung A)

8.1 Potential Gemeindehaus und Wohnhaus

Über den südlichen Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4586 und über das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 2089 (beide in der Kernzone II liegend) soll die mögliche Ausnutzung abgeschätzt werden.

Arbeitshypothese

Damit die Gemeindeverwaltung den Betrieb nicht in einem Provisorium aufrechterhalten muss, wird der Neubau an der Stelle des Wohnhauses situiert. An Stelle des heutigen Gemeindehauses wird das Potential für ein Wohn-/Geschäftshaus berechnet.

Raumbedarf Gemeindeverwaltung

Ausgehend vom bestehenden Raumangebot (Flächenauszug IST) hat die Liegenschafts-Abteilung der Gemeinde Langnau am Albis im Rahmen eines Workshops unter den Abteilungsleitenden den Raumbedarf für das Jahr 2030 (Flächenbedarf SOLL 2030) erarbeitet. Im vorhandenen Flächenauszug ist aufgefallen, dass verschiedene Raumgruppen die Anforderungen an ein modernes Verwaltungsgebäude nicht decken können. Insbesondere für folgende Bereiche muss gemäss Erfahrungswerten von Basler & Hofmann der Flächenbedarf angepasst werden:

- _ HNF; Schalterbereiche
- _ NNF; getrennte WC's (öffentlich / Angestellte), Garagenplätze (gemäss BZO)
- _ VF; getrennte Verkehrsflächen (öffentlich / Angestellte)
- _ FF; Technikräume (HLKSE)

Es ergibt sich folgende Zusammenstellung des Raumbedarfs:

Raumbedarf

Raumbedarf	HNF	NNF	VF	FF	KF	GF
Flächenauszug (IST)	850 m ²	538 m ²	316 m ²	33 m ²	208 m ²	1'945 m ²
Flächenbedarf (SOLL 2030)	930 m ²	538 m ²	316 m ²	33 m ²	218 m ²	2'035 m ²
Flächenbedarf (SOLL B&H)	960 m ²	780 m ²	390 m ²	93 m ²	267 m ²	2'490 m ²

Tab. 8 Raumbedarf Gemeindeverwaltung

Zusammenstellung des Raumbedarfs der Gemeindeverwaltung

Gebäudegrundfläche (GGF) / Abmessungen

Daraus ergibt sich folgende Gebäudegrundfläche:

Organisationstyp	GGF	Anzahl (VG)	GF (VG)	DG / Attika	UG	GF
Zweispänner mit Mittelzone 27 * 18 (Länge * Breite)	486 m ²	3	1'458 m ²	208 m ²	824 m ²	2'490 m ²

Tab. 9 Gebäudegrundfläche / Geschossfläche

Zusammenstellung der Geschossfläche und der Gebäudegrundfläche

Gebäudesetzung Gemeindehaus

Für die Potentialstudie wurde die Gebäudegrundfläche einerseits senkrecht zur Strasse, andererseits parallel zur Strasse gesetzt. Durch das mit dem Strassenverlauf abfallende Gelände und durch die Geometrie des Grundstücks wird für die weitere Bearbeitung die Gebäudesetzung senkrecht zur Strasse bevorzugt.

Fussabdruck Gesamtsituation

Aufgrund der baurechtlichen Rahmenbedingungen, der örtlichen Gegebenheiten und der Platzierung des neuen Gemeindehauses ergibt sich für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 1 und 2) folgende Gebäudegrundfläche (GGF):

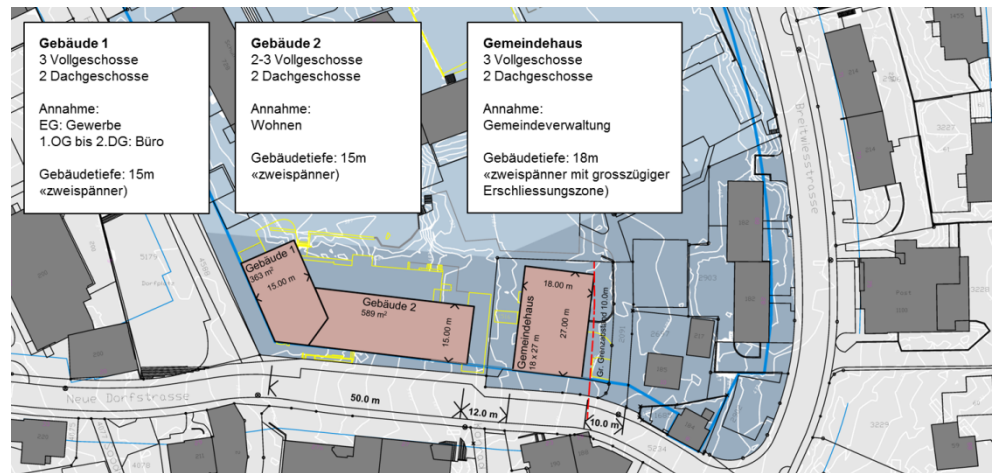


Abb. 10 Gebäudegrundfläche / Fussabdruck

Darstellung der maximal möglichen Gebäudegrundfläche

Potentialberechnung

Die nachfolgende Potentialberechnung ist im Anhang 5 detailliert ersichtlich.

	Gebäude 1 Höflistrasse		Gebäude 2 Neue Dorfstrasse
	Gewerbe	Büro	Wohnen
Grundstücksfläche (GSF)	762 m ²	762 m ²	1'287 m ²
Gebäudegrundfläche (GGF)	363 m ²	363 m ²	589 m ²
Geschossfläche (GF)	545 m²	1'198 m²	2'827 m²
Faktor GF / HNF	0.62	0.62	0.62
Hauptnutzfläche (HNF)	338 m²	743 m²	1'753 m²
Anteil GSF für Nutzung	238 m ²	524 m ²	1'287 m ²
Landkosten	CHF 431'006	CHF 948'214	CHF 2'329'470
Erstellungskosten (BKP 1-9)	CHF 1'361'250	CHF 3'174'435	CHF 8'905'680
Anlagekosten	CHF 1'792'256	CHF 4'122'649	CHF 11'235'150
Jährliche Mietkosten	CHF 35'109	CHF 127'744	CHF 382'124
Bruttorendite	1.96%	3.10%	3.40%

Tab. 10 Potentialberechnung

Berechnung des Bebauungspotentials

8.2 Ersatzneubau Gemeindeverwaltung (A1)

Für den Ersatzneubau der Gemeindeverwaltung ergibt sich folgender Zusammensetzung des Raumprogramms, welches detailliert im Anhang 5 ersichtlich ist:

Raumprogramm	Raumprogramm Verwaltung	HNF	NNF	VF	FF	KF	GF
	Flächenbedarf (SOLL B&H)	960 m2	780 m2	390 m2	93 m2	267 m2	2'490 m2
	Flächenstandards	952 m2	604 m2	544 m2	109 m2	280 m2	2489 m2
	Verteilung	38%	24%	22%	5%	11%	100%

Tab. 11 Raumbedarf Gemeindeverwaltung

Zusammenstellung des Raumbedarfs der Gemeindeverwaltung

Finanzbedarf Neubau

Aufgrund des detaillierten Raumprogramms ergibt sich folgender Finanzbedarf für einen Neubau (Detaillierte Angaben sind im Anhang 5 ersichtlich):

Neubau (Neue Dorfstrasse 12) gemäss Raumprogramm				Bemerkungen
	BKP	CHF	%	
Abbruch Neue Dorfstrasse 12	1	134'000	1%	Inkl. Budget Altlastenentsorgung
Gebäude oberirdisch	2	6'030'600	59%	
Gebäude unterirdisch	2	2'435'400	24%	
Betriebseinrichtungen	3	150'000	1%	Compactus / Rotomat
Umgebungsarbeiten	4	232'000	2%	
Baunebenkosten	5	-		In BKP 2 und 4 enthalten
Reserve	6	-		In BKP 2 und 4 enthalten
Umzüge	9	135'000	1%	
Neumöblierung	9	1'125'000	11%	
Total Finanzbedarf Neubau		10'242'000	100%	

Tab. 12 Finanzbedarf Gemeindeverwaltung

Zusammenstellung des Finanzbedarfs der Gemeindeverwaltung

Nicht enthaltene Kosten

Im obigen Finanzbedarf nicht enthalten sind die Kosten für den Rückbau des heutigen Gemeindehauses, die Kosten für ein Planerwahlverfahren (Wettbewerb/Planersubmission) und die Umbuchung der Liegenschaft Neue Dorfstrasse 12 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.

Optionen 2.1 / 2.2

Im Variantenfächer wurde festgehalten, dass noch zwei Optionen zur Finanzierung des Gemeindehaus-Ersatzneubaus in die weiteren Betrachtungen mit einfließen sollen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Thema	Option 2.1 Finanziert durch Gemeinde	Option 2.2 Fremdfinanziert
Ertrag aus Verkauf Anteil Parzelle Gebäude 1 und 2	Ca. CHF 4.0 Mio.	Ca. CHF 4.0 Mio.
Ertrag aus Verkauf Anteil Neue Dorfstrasse 12	-	Ca. CHF 2.0 Mio.
Ertrag aus Verkauf	Ca. CHF 4.0 Mio.	Ca. CHF 6.0 Mio.
Investitionskosten	Ca. CHF 12.0 Mio.	-
Mietkosten pro Jahr	-	Ca. CHF 400'000
Nebenkosten pro Jahr	Ca. CHF 25'000	Ca. CHF 25'000
Bewirtschaftungskosten pro Jahr	Ca. CHF 100'000	-
Abschreibungen pro Jahr (40J)	Ca. CHF 300'000	-
Jährliche Folgekosten	Ca. CHF 285'000	Ca. CHF 285'000

Tab. 13 Optionenvergleich

Vergleich der beiden Optionen 2.1 Finanzierung durch Gemeinde und 2.2 Fremdfinanzierung

Fazit Option 2.1

- _ Wenn die Investition über 40 Jahre abgeschrieben werden kann, belastet die Eigenfinanzierung die Erfolgsrechnung gleich stark wie die Fremdfinanzierung.
- _ Die Investition kann bei Eigenfinanzierung zu 1/3 über den Verkauf der Nachbarparzelle finanziert werden, oder der Erlös des Grundstücks (Ca. CHF 4 Mio.) kann in die anstehenden Vorhaben der Gemeinde investiert werden.

Fazit Option 2.2

- _ Bei Fremdfinanzierung kann der Erlös der beiden Grundstücksteile (Ca. CHF 6 Mio.) in die anstehenden Vorhaben der Gemeinde investiert werden.

Nachbargrundstück

Für den Umgang mit dem künftigen Nachbargrundstück (Gebäude 1 & 2) gibt es noch folgende Themen:

Thema	Positiv Stärken / Chancen	Negativ Schwächen / Risiken
A: Verkauf unter Auflagen	<ul style="list-style-type: none"> _ Belebung Dorfplatz _ Einmaliger Ertrag 	<ul style="list-style-type: none"> _ Verlust Landreserve an zentraler Lage
B: Abgabe im Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> _ Landreserve langfristig gesichert _ Baurechtszins (wiederkehrender Ertrag) 	<ul style="list-style-type: none"> _ Landreserve mittelfristig blockiert _ Weniger Verkaufsertrag
C: Kein Verkauf	<ul style="list-style-type: none"> _ Landreserve langfristig gesichert und nicht blockiert 	<ul style="list-style-type: none"> _ Kein Verkaufsertrag _ Begehrlichkeiten zum Grundstück

Tab. 14 Weitere Themen

Themen im Umgang mit dem künftigen Nachbargrundstück

Um diese Themen zu behandeln empfiehlt Basler & Hofmann den Beizug eines in Immobilieninvestitionen erfahrenen Beraters.

Verschiebung Haltestelle

Derzeit steht noch die Verschiebung der nahe gelegenen Haltestelle (Dorf) zur Diskussion. Diese Thematik ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

8.3 Erneuerung Gemeindehaus (A2)

Damit der bautechnische Zustand der Anforderungen gerecht wird und der Nutzerbedarf gedeckt werden kann, muss das Gemeindehaus umgebaut und erweitert werden. Dabei ergibt sich folgender Finanzbedarf für eine Erneuerung (Detaillierte Angaben sind im Anhang 5 ersichtlich):

Neubau (Neue Dorfstrasse 12) gemäss Raumprogramm				Bemerkungen
	BKP	CHF	%	
Vorbereitungsarbeiten	1	-	-%	In BKP 2 und 4 enthalten
Umbau	2	4'476'000	50%	
Erweiterung DG	2	1'140'000	13%	
Erweiterung UG	2	1'053'000	12%	
Betriebseinrichtungen	3	150'000	2%	Compactus / Rotomat
Umgebungsarbeiten	4	150'000	2%	
Baunebenkosten	5	-		In BKP 2 und 4 enthalten
Reserve	6	-		In BKP 2 und 4 enthalten
Provisorien	8	630'000	7%	
Umzüge	9	135'000	1%	
Neumöblierung	9	1'125'000	13%	
Total Finanzbedarf Erneuerung		8'859'000	100%	

Tab. 15 Finanzbedarf Gemeindeverwaltung

Zusammenstellung des Finanzbedarfs der Gemeindeverwaltung

Erweiterung

Für die Deckung Raumanforderungen der Gemeindeverwaltung (Anhang 5) müssen die bestehenden Raumaufteilungen in weiten Teilen optimiert werden. Durch die bestehende Gebäudestruktur kann eine optimierte Benutzerführung nicht umgesetzt werden. Zudem muss im Westflügel das bestehende Dachgeschoss abgebaut und mit einem neuen Vollgeschoss plus Dachgeschoss erweitert werden. Das Untergeschoss muss zur Deckung des baurechtlich notwendigen Bedarfs an Mitarbeiterparkplätzen und Betriebsfahrzeugen erweitert werden.

8.4 Bewertung der Varianten (A1 / A2)

Die beiden Varianten wurden einer einfachen Bewertung (ohne Gewichtung) unterzogen, welche wie folgt zusammengefasst werden kann (Detaillierter Vergleich ist in Anhang 5 ersichtlich):

Thema	A1: Erneuerung	A2: Ersatzneubau
Betriebliche Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> _ Optimaler Standort _ Raumgrössen nicht überall optimierbar _ Strukturelle Anpassungen und Diskretion nur bedingt möglich 	<ul style="list-style-type: none"> _ Optimaler Standort _ Optimale Abbildung des Raumprogramms _ Organisation und Raumanforderungen optimal umsetzbar
Planerische Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> _ Umbau unter Betrieb _ Nur bedingtes Entwicklungspotential _ Grundstück nur bedingt anpassbar 	<ul style="list-style-type: none"> _ Neubau _ Entwicklungspotential kann voll berücksichtigt werden _ Grundstück kann optimal genutzt/entwickelt werden
Finanzielle Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> _ Ca. CHF 8.85 Mio. _ höhere Betriebskosten 	<ul style="list-style-type: none"> _ Ca. CHF 10.24 Mio. _ optimierte Betriebskosten
Chancen / Risiken	<ul style="list-style-type: none"> _ Statische Komplexität verhindert Raumoptimierungen _ Risiko Denkmalpflege betreffend Aufstockung _ Es ist gut so ... 	<ul style="list-style-type: none"> _ Grundstück kann nicht verkauft werden _ Abbruch der bestehenden Bauten kritisch _ Eigeninteresse der Verwaltung?

Tab. 16 Bewertung der Varianten

Bewertung der Varianten (ohne Gewichtung)

Fazit Erneuerung

Die Erneuerung des bestehenden Gemeindehauses mit dem kompletten Umbau und der Aufstockung führt bei geringerem Finanzbedarf zu einer guten Lösung. Das Gebäude kann jedoch nicht in allen Belangen optimiert werden. Insbesondere im Bereich der Raumorganisation und Sicherheit sind Abstriche in Kauf zu nehmen. Ebenso sind die energetischen Anforderungen nur bedingt umsetzbar. Während der Bauzeit muss mit betrieblichen Einschränkungen gerechnet werden. Ein weiteres Ausbaupotential ist nicht mehr vorhanden.

Fazit Ersatzneubau

Der Ersatzneubau an Stelle des Wohnhauses "Neue Dorfstrasse 12" (Wehrlhaus) kann, mit leicht höherem Finanzbedarf, optimal auf die Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung zugeschnitten und optimiert werden. Zudem kann der Betrieb auch ohne Provisorien während der Bauzeit aufrechterhalten werden. Die Platzierung eines neuen Baukörpers entlang der Neuen Dorfstrasse kann den Strassenraum positiv beeinflussen.

9. Schul- und Sportraumentwicklung (Strategische Planung B/C/D)

9.1 Übersicht Schulraumentwicklung

Themenfelder / Methodik

Für die Bearbeitung der Schulraumentwicklung ist der zukünftige Raumbedarf mit dem bestehenden Raumangebot in Einklang zu bringen.



Der Raumbedarf wird von folgenden Aspekten beeinflusst:

- _ SchülerInnenzahlen und SchülerInnenprognosen (SUS-Zahlen und SUS-Prognosen)
- _ Pädagogisches Konzept über alle Stufen, inkl. Tagesstrukturen, Turn- und Sporthallenangebot

Der Instandsetzungsbedarf der Gebäudeinfrastruktur (Unterhaltsbedarf Gebäude) ist in Kapitel 5. Objektrating und Grundstrategie festgehalten, die detaillierten Objektauswertungen der einzelnen Gebäude sind im Anhang 2 ersichtlich.

Aspekte

Folgende Aspekte werden im Rahmen des vorliegenden Entwicklungskonzepts bearbeitet / betrachtet:

- _ Die vorhandenen Schülerprognosen werden interpretiert
- _ Das aktuelle Schulraumangebot wird mit dem Werkzeug Paedagogicus in einer quantitativen Analyse bewertet
- _ Der Instandsetzungsbedarf der Gebäudeinfrastruktur wird im Kapitel 5. Objektrating und Grundstrategie erfasst und ausgewertet.

Objektauswertungen

Die detaillierten Objektauswertungen (Stratusdaten vom März 2018) der einzelnen Gebäude sind im Anhang 2 ersichtlich.

Nutzungspläne

Basler & Hofmann hat sämtliche Gebäude der Schulanlage besichtigt und für die bestehenden Schulbauten der Primar- und Sekundarstufe Nutzungspläne des Ist-Zustandes im Schuljahr 2017/2018 erstellt. Diese sind diesem Bericht im Anhang 6 beigelegt.

9.2 Schülerprognosen

Die SchülerInnenzahlen und -prognosen wurden durch die Schule erstellt und von Basler & Hofmann interpretiert. Im Nachgang wurden diese mit den aktuellen Entwicklungszahlen der Siedlung VITA ergänzt. (250 WE an Stelle 100WE). Das daraus abgeleitete Betriebskonzept und Erweiterungspotential der Primarstufe und Sekundarstufe ist in untenstehender Tabelle aufgeführt. Die aktuellen Schülerzahlen sind in Anhang 6 ersichtlich.

Klassen je Stufe

Für das Unterdorf ergibt sich aus den SchülerInnenzahlen und –prognosen folgende Zusammenstellung der Klassen pro Stufe:

Unterdorf	KG	PS	SEK
Schuljahr 2017/2018	4	12+1	9
Betriebskonzept ⁵	4	12+1	10-11
Erweiterungspotential ⁶	5	15+1	12

Tab. 17 Klassenzahlen je Stufe

Klassen pro Stufe, abgeleitet aus den SchülerInnenzahlen und -prognosen

9.3 Raumbedarf pädagogisches Konzept

Nachfolgend wird der Raumbedarf für die Leistungserbringung in Abhängigkeit des jeweiligen pädagogischen Konzepts der einzelnen Schulstufen, die Tagesstrukturen und das Turn- und Sporthallenangebot (inkl. Hallenbad) erläutert.

9.3.1 Kindergarten- Primar und Sekundarstufe

Methodik

Die quantitative Raumanalyse vergleicht das bestehende Raumangebot der jeweiligen Schule als Ist-Zustand mit dem aktuellen Bedarf, welcher in sogenannten Richtraumprogrammen abgebildet wird. Diese standardisierten Flächenanforderungen weisen den Soll-Bedarf pro Schulstufe und pro Anzahl geführter Klassen aus. Für die Schuleinheiten im Unterdorf wurde im Rahmen der Analysephase eine quantitative Analyse für die Primarschule und die Sekundarschule durchgeführt.

Um einen übersichtlichen Vergleich zu ermöglichen, werden alle für den Unterricht notwendigen Räume sogenannten Raumgruppen zugeordnet. Diese Raumgruppen teilen sich für die Primar- und Sekundarstufe wie folgt auf:

⁵ Prognostizierter Bedarf in 6 Jahren (gesicherter Bedarf)

⁶ Prognostizierter Bedarf in 15 Jahren (langfristiger Bedarf)

Nr.	Raumgruppe	Bemerkungen
I	Klassenzimmer	
II	Gruppenräume	
III	Spezialräume Unterricht	Textiles und Technisches Gestalten (TTG), Naturwissenschaften (Sek) und Schulküche
IV	Spezialräume Material	Den Spezialräumen direkt zugeordnete Materialräume
V	Förderung	Integrative Förderung (IF), Logopädie, Psychomotorik, Deutsch als Zweitsprache (DaZ), etc.
VI	Gemeinschaftsräume	Singsaal / Aula, Bibliothek, Mehrzweckraum
VII	Aufenthalt	Räume für Aufenthalt ausserhalb der Tagesstrukturen (Tagesstrukturen separate Betrachtungsweise)
VIII	Lehrkraftbereich	Lehrerzimmer, Arbeitsvorbereitung, Schulleitung
IX	Weiteres Raumangebot	Zusätzliche Räume wie z.B. Fotolabor

Tab. 18 Raumgruppen
Übersicht Raumgruppen für Primar- und Sekundarstufe

Für den Vergleich der einzelnen Stufen und Standorte werden die Resultate der quantitativen Analyse anhand der folgenden Beurteilungsskala ausgewertet.



Abb. 11 Darstellung der Abweichung
Anwendungsbereich und Bedeutung der Ampelfarben

Richtraumprogramme

Die Richtraumprogramme für den Kindergarten sowie für die Primar- und Sekundarstufe orientieren sich an den Empfehlungen für Schulbauten des Kantons Zürich

(2012), wurden von Basler & Hofmann erstellt und der Arbeitsgruppe zur Kenntnis gebracht. Die detaillierten Richtraumprogramme für den Kindergarten, die Primar- und Sekundarstufe sind im Anhang 6 ersichtlich.

Resultate Primarschule

In untenstehender Tabelle sind die Abweichungen für die Primarschule pro Raumgruppe für 12 Regelklassen und 1 Einführungsklasse gemäss der beschriebenen Methodik abgebildet.

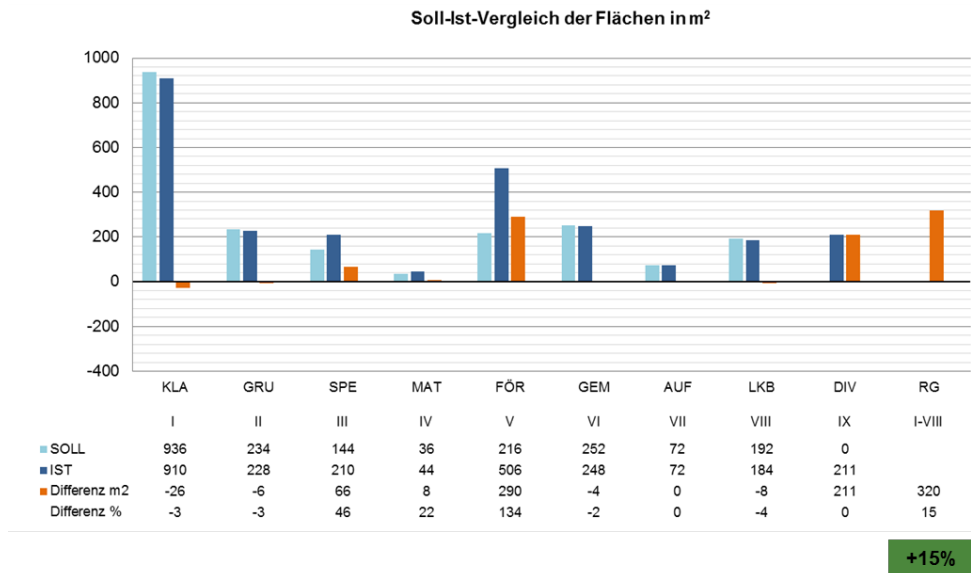


Abb. 12 Quantitative Analyse der Primarschule Im Widmer
Soll-Ist-Vergleich der Flächen in m² und %

Farbcode gemäss
Rating aus Abb.
11

Für die Primarschule Im Widmer wird gemäss Richtraumprogramm eine Gesamtfläche von 2'082 m² ausgewiesen (=SOLL-Bedarf). Bei einer Gesamtfläche aller Raumgruppen von 2'402 m² resultiert ein Flächenüberschuss von 320 m² (+15%) über alle Raumgruppen. In der Raumgruppe I (Klassenzimmer) ergibt sich keine Differenz, es sind genügend Klassenzimmer vorhanden. In der Raumgruppe II (Gruppenräume) sind flächenmässig genügend Gruppenräume vorhanden. Diese sind jedoch nicht optimal verteilt. In der Raumgruppe III (Spezialräume) ist feststellbar, dass ein Flächenüberschuss gegenüber dem Richtraumprogramm vorhanden ist. In der Raumgruppe IV (Materialräume) sind ausreichend Flächen vorhanden. In der Raumgruppe V (Förderung) ist gegenüber dem Richtraumprogramm zu viel Fläche vorhanden. Die Raumgruppe VI (Gemeinschaftsräume) ist gut abgedeckt. Bei der Raumgruppe VII (Aufenthalt) gingen wir davon aus, dass die Fläche im Pavillon Widmer abgedeckt wird. Die Raumgruppe VIII (Lehrkraftbereich) ist gut abgedeckt.

Die einzelnen Flächen sind in den Nutzungsplänen (Anhang 6) ersichtlich.

Resultate Sekundarschule

In untenstehender Tabelle sind die Abweichungen für die Sekundarschule pro Raumgruppe für 9 Regelklassen gemäss der beschriebenen Methodik abgebildet.

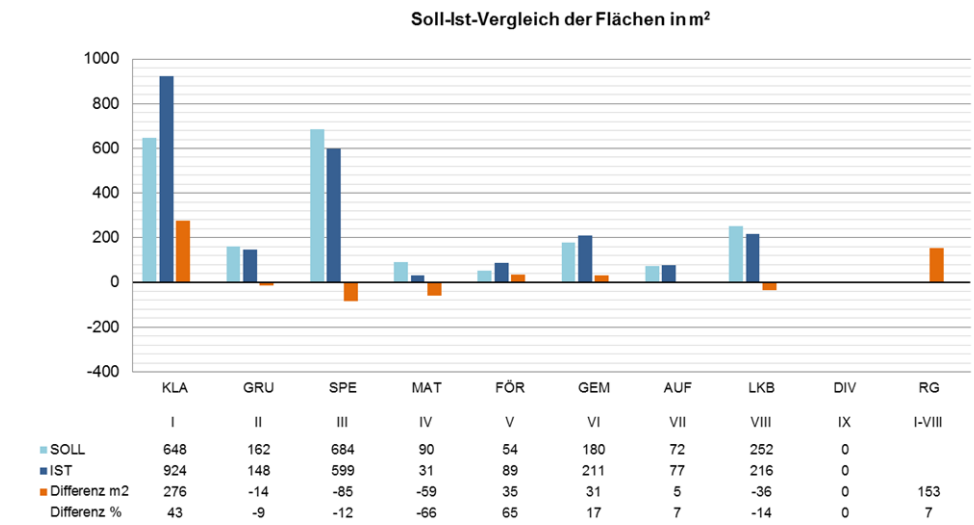


Abb. 13 Quantitative Analyse der Sekundarschule Vorderzelg
Soll-Ist-Vergleich der Flächen in m² und %

Farbcode gemäss
Rating aus Abb.
11

Für die Sekundarschule Vorderzelg wird gemäss Richtraumprogramm eine Gesamtfläche von 2'142 m² ausgewiesen (=SOLL-Bedarf). Bei einer Gesamtfläche aller Raumgruppen von 2'295 m² resultiert ein Flächenüberschuss von 153 m² (+7%) über alle Raumgruppen. Die Flächendifferenz in der Raumgruppe I (Klassenzimmer) ergibt sich durch die Nutzung von 3 Zimmern durch Fachlehrpersonen. In der Raumgruppe II (Gruppenräume) sind flächenmässig genügend Gruppenräume vorhanden. Diese sind jedoch nicht optimal verteilt. In der Raumgruppe III (Spezialräume) ist eine geringe Flächendifferenz feststellbar, die Anzahl der Räume entspricht jedoch den Anforderungen. In der Raumgruppe IV (Materialräume) ist festzuhalten, dass die Materialräume zu den Spezialräumen teilweise fehlen. Die Raumgruppe V (Förderung) ist gut abgedeckt. Die Schulsozialarbeit ist im Anbau der Turnhalle situiert. Die Raumgruppe VI (Gemeinschaftsräume) ist in das Primarschulhaus Im Widmer (Neubau) ausgelagert. Die Raumgruppe VII (Aufenthalt) ist ausreichend abgedeckt. Die Raumgruppe VIII (Lehrkraftbereich) ist knapp vorhanden, da Arbeitsplätze für Fachlehrpersonen fehlen.

Die einzelnen Flächen sind in den Nutzungsplänen (Anhang 6) ersichtlich.

9.3.2 Tagesstrukturen

Methodik

Ähnlich wie bei der quantitativen Raumanalyse der Schulstufen, wird das bestehende Raumangebot der Tagesstrukturen als Ist-Zustand mit dem aktuellen Bedarf verglichen. Dieser leitet sich aus dem vorhandenen Betriebskonzept mit den entsprechenden Angebotszahlen ab und vergleicht das Flächenangebot pro SchülerIn mit den gängigen Bedarfszahlen (Richtraumprogramm).

Betriebskonzept / Angebot

Die folgende Tabelle gibt das Angebot und die Nachfrage pro Tag und Standort wieder. Die rot umrandeten Zahlen zeigen die momentanen Spitzenbelegungen.

	Hort Rütibohl		Hort Im Widmer		Wolfgraben	Total	
	Mittagstisch	Nachmittag	Mittagstisch	Nachmittag	Mittagstisch	MT	Na
Montag	42 (32)	33 (24)	16	4	16	74	37
Dienstag	52 (41)	41 (31)	18	5	16	86	46
Mittwoch	46 (37)	37 (30)	Geschlossen	Geschlossen	Geschlossen	46	37
Donnerstag	47 (36)	41 (30)	19	10	22	88	51
Freitag	40 (32)	35 (27)	7	5	12	59	40
Total Angebot Plätze pro Tag	60	40	22	11	22		

Abb. 14 Angebot Tagesstrukturen
Angebot und Nachfrage der Tagesstrukturen

Richraumprogramm

Das Richraumprogramm für die Tagesstrukturen orientiert sich an den Hortrichtlinien des Kantons Zürich und an den Richtlinien der Kibesuisse⁷ und wurde von Basler & Hofmann erstellt und der Arbeitsgruppe zur Kenntnis gebracht. Das detaillierte Richraumprogramm für Tagesstrukturen ist im Anhang 6 ersichtlich.

Resultate Tagesstrukturen

Für die Tagesstrukturen resultiert folgende Zusammenstellung:

Standort	Anzahl SUS (Spitze)	SOLL für Aufenthalt	IST für Aufenthalt	Aufenthaltsfläche / SUS
Rütibohl (2 Gruppen)	41	216 m2	186 m2	4.5 m2
Im Widmer (1 Gruppe)	19	108 m2	80 m2	4.2 m2

Tab. 19 Raumbedarf Tagesstrukturen SUS: Schülerinnen und Schüler
Raumbedarf / -angebot an Aufenthaltsflächen für die Tagesstrukturen

Die entsprechenden Flächen sind in den Nutzungsplänen Tagesstruktur (Anhang 6) dargestellt.

In den bestehenden Liegenschaften sind genügend Flächen für den Aufenthalt vorhanden. Hingegen ist der Standort des Hortes Rütibohl durch die grosse Distanz zur Schulanlage suboptimal. Mögliche Synergieeffekte, welche auf der Schulanlage entstehen könnten sind dadurch nicht möglich.

⁷ Richtlinien für Tagesstrukturen zur Betreuung von Kindern im Kindergarten- und Primarschulalter (Kibesuisse, Ausgabe 2017)

9.3.3 Turn- und Sporthallenangebot inkl. Hallenbad

Methodik

Berechnungsgrundlage zur Beurteilung der Hallenkapazitäten sind einerseits der Bedarf pro Schulstufe und andererseits das Potential (Pot.) einer Halle. Masseinheit sind Lektionen pro Woche.

Potential

Das Potential ergibt sich durch die Betriebszeiten der jeweiligen Stufen und zeigt sich in Langnau am Albis wie folgt:

Potential	Potential	Lektionen / Woche / Halle	Reserve Reinigung	Lektionen / Woche / Halle
Kindergarten- und Primarstufe	4 Lektionen Morgens 3 Lektionen Nachmittags (ohne Mittwochnachmittag)	32	0%	32
Oberstufe	5 Lektionen Morgens 4 Lektionen Nachmittags (ohne Mittwochnachmittag)	41	5-10%	37

Tab. 20 Potential
Unterschieden nach Schulstufe

Bedarf

Der Bedarf an Sportunterricht der jeweiligen Stufen mit den stufenabhängigen Faktoren zeigt sich in Langnau am Albis wie folgt:

Bedarf	Lektionen/Klasse /Woche	Faktor	Bemerkungen
Kindergartenstufe	1 Lektion	Faktor a= 2 für umziehen	Inkl. Umziehen
Primarstufe	3 Lektionen		Kleinklassen mitberücksichtigen
Sekundarstufe	3 Lektionen	Faktor b=1.5 für geschlechtergetrennten Unterricht	Kleinklassen mitberücksichtigen

Tab. 21 Bedarf
Unterschieden nach Schulstufe

Faktor a

Die Kindergartenklassen belegen die Turnhalle für eine Turnstunde mit der doppelten Zeit, da die KindergartenschülerInnen jeweils eine halbe Lektion vor und nach der Turnstunde für das Umziehen benötigen.

Faktor b

In der Sekundarstufe ist ein geschlechtergetrennter Unterricht für die wöchentliche Doppeltturnstunde vorgesehen. Da nicht alle Klassenzüge doppelt geführt werden, ist ein entsprechender Faktor anzusetzen. Für Langnau am Albis ergibt sich hierbei ein Faktor von 1.5 (inkl. Planungsreserve).

Schwimmunterricht LP21

Der Schwimmunterricht zählt als Sportunterricht und kann den Bedarf an Turnhallenstunden reduzieren. Langnau am Albis verfügt über ein eigenes Hallenbad und kann den Schwimmunterricht somit im geregelten Ausmass selber bestimmen. Die Lektio-nenzahl für den Schwimmunterricht ändert sich mit dem Lehrplan 21 nicht. Die "Ziele"

(Kompetenzen) sind aber genauer beschrieben und sehen für deren Erreichung folgende Mindestanzahl Lektionen vor:

- _ 1. bis 3. Klasse: 40 Lektionen (1 Lektion alle 2 Wochen über 2 Jahre)
- _ 4. bis 6. Klasse: 18 Lektionen (6 Lektionen pro Jahr)
- _ Sekundarstufe: 18 Lektionen

Schwimmunterricht heute

Dank der guten Erreich- und Verfügbarkeit des Hallenbads und der beschränkten Turnhallenkapazität benutzt die Schule das Hallenbad deutlich intensiver als im Lehrplan vorgesehen. Die Benutzung ist gemäss Belegungsplan des Hallenbads (Anhang 6) und detaillierter Auskunft des Schulleiters Vorderzegg wie folgt:

- _ 1. PS bis 3. Sek.: je 40 Lektionen (1 Lektion pro Woche)

Dies entspricht insgesamt 360 Lektionen pro Jahr, an Stelle von 76 Lektionen gemäss Lehrplan 21.

Optionen

Für die Berechnung des Turnhallenbedarfs in Abhängigkeit des Schwimmunterrichts wurde von folgenden drei Optionen ausgegangen:

- _ Option 1: Gemäss Lehrplan 21
- _ Option 2: Schwimmunterricht wie heute
- _ Option 3: Schwimmunterricht These B&H

Option 3 (These Basler&Hofmann) stellt dabei auf folgendem Konzept ab:

- _ 1. bis 4. Klasse: 160 Lektionen an Stelle 58 (je 1 Lektion pro Woche)
- _ 1. Sek.: 40 Lektionen an Stelle 18 (1 Lektion pro Woche)

Auslastung

Dies ergibt für den prognostizierten Bedarf in 15 Jahren (Erweiterungspotential) unter Beachtung der drei Optionen folgende Auslastung der Turnhallen:

	Potential Lekt. / Wo.	Option 1 Lekt. / Wo.	Option 2 Lekt. / Wo.	Option 3 Lekt. / Wo.
Anzahl Turnhallen	Potential	Bedarf	Bedarf	Bedarf
2-Fach Turnhalle	74	105.5	78	97
3-Fach Turnhalle	111	105.5	78	97

Tab. 22 Turnhallenauslastung

Vergleich des Potentials mit der Auslastung der verschiedenen Optionen

Die detaillierten Berechnungen sind in Anhang 6 aufgeführt.

Fazit Turn- und Sporthallen

Unter Berücksichtigung des Schwimmunterrichts ergibt sich für die Turn- und Sporthallen folgendes Fazit:

- _ Unter Berücksichtigung des langfristigen Bedarfs hat für die Durchführung eines bedarfsgerechten Sportunterrichts aller Schulstufen eine 2-Fach-Turnhalle, unabhängig von der Anzahl Schwimmlektionen, nicht ausreichende Kapazitäten.
- _ Zur Deckung des Erweiterungsbedarfs ist für den bedarfsgerechten Sportunterricht eine 3-Fach-Turnhalle notwendig.

Hallenbad

Gemäss Belegungsplan des Hallenbads (erstes Semester 2018) ergibt sich folgende anteilmässige Verteilung der verschiedenen Nutzergruppen:

Hallenbad	Öffentlichkeit	Vereine/Kurse	Schule	Schule extern
Nutzeranteil	55%	21%	23%	1%

Tab. 23 Nutzeranteile

Anteilmässige Verteilung der Nutzergruppen

Für das Schulschwimmen ist das Hallenbad von Dienstag bis Freitag (Montag ist Reinigung) von 07.30 bis 12 Uhr reserviert.

Bautechnische Aspekte

Gemäss einer detaillierten Studie (Technischer Bericht, Hunziker Betatech, 2017) muss das Hallenbad in zwei Etappen erneuert und in der Badwassertechnik optimiert werden. Dies deckt sich in weiten Teilen mit den Werten aus Stratus.

Fazit Hallenbad

Für das Hallenbad ergibt sich folgendes Fazit:

- _ Die Kapazität an Wasserflächen ist in Langnau am Albis ausreichend vorhanden. Allenfalls können die Wasserflächen auch helfen eine regionale Nachfrage zu decken.
- _ Das Hallenbad kann losgelöst von der Turnhallenthematik weiterentwickelt werden.

9.4 Nutzungsstudie Schulanlage Widmer

Die Nutzungsstudie vereint die Erkenntnisse der einzelnen Themen zu einer umfassenden Grundlage für das Entwicklungskonzept (Betriebskonzept und Erweiterungspotential).

Primarstufe

Die räumlichen Anforderungen an das Betriebskonzept (Prognostizierter Bedarf in 6 Jahren) können bei geringen Raumoptimierungen gemäss der Nutzungsstudie (Anhang 6) fast alle in den bestehenden Räumlichkeiten umgesetzt werden. Lediglich der Raum der Psychomotorik muss neu geschaffen werden und wird im Raumprogramm berücksichtigt. Für das Erweiterungspotential (Prognostizierter Bedarf in 15 Jahren) muss Raum für drei Klassen, inkl. Gruppenräume und Lehrkraftbereich, geschaffen werden. Dieser Raum wird ebenso im Raumprogramm berücksichtigt.

Sekundarstufe

Die räumlichen Anforderungen an das Betriebskonzept (Prognostizierter Bedarf in 6 Jahren) können gemäss der Nutzungsstudie in den bestehenden Räumlichkeiten umgesetzt werden. Für das Erweiterungspotential (Prognostizierter Bedarf in 15 Jahren) muss Raum für einen Spezialraum geschaffen werden. Dieser Raum wird im Raumprogramm berücksichtigt und auf dem Areal Widmer geplant.

Tagesstrukturen

Die räumlichen Anforderungen an das Betriebskonzept (Prognostizierter Bedarf in 6 Jahren) sollen mit zwei Gruppen in den bestehenden Räumlichkeiten des Pavillon Widmer und mit einer Gruppe (inkl. Aufbereitungsküche) in einem Erweiterungsbau umgesetzt werden (Raumprogramm). Für das Erweiterungspotential (Prognostizierter

Bedarf in 15 Jahren) muss Raum für eine weitere Gruppe geschaffen werden. Dieser Raum wird im Raumprogramm berücksichtigt.

Raumprogramm

Das Raumprogramm für die Erweiterungsbauten sieht folgendermassen aus:

	HNF	NNF	Total	Bemerkungen
	HNF	NNF	Total	
A: 3-Fach-Turnhalle	1'637 m ²	368 m ²	2'005 m ²	Gemäss BASPO
B: Tagesstruktur	198 m ²	124 m ²	322 m ²	Inkl. Psychomotorik
C1: Erweiterung Primarschule	432 m ²	5 m ²	437 m ²	Erweiterungspotential
C2: Erweiterung Tagesstruktur	108 m ²	20 m ²	127 m ²	Erweiterungspotential

Tab. 24 Raumprogramm

Raumprogramm für die fehlenden Flächen des Betriebskonzepts und des Erweiterungspotentials

Das Detailliert Raumprogramm ist im Anhang 6 aufgeführt.

Anforderungen an Aussenräume

Gemäss den Empfehlungen für Schulhausanlagen des Kantons Zürich sollen folgende Aussenräume zur Verfügung gestellt werden:

- _ für 10 Klassen:
 - _ 1 Allwetterplatz 26x40m oder 30x50m
 - _ 1 Rasenspielfeld 45x90m (mind. 30x60m)
 - _ 1 Gerät-/Sprung- und evtl. Stossanlage
 - _ 1 Schnelllaufanlage

Im Bestand sind folgende Anlagen vorhanden:

- _ Sekundarschule / Vorderzelg
 - _ Fussballfeld 55*30
 - _ Allwetterplatz 40*26
- _ Primarschule / Im Widmer
 - _ Fussballfeld 63*41
 - _ Laufbahn 120*3
 - _ Allwetterplatz 30*16
 - _ Kugelstossen 26*6
 - _ Weitsprung 19*4
 - _ Beach-Volleyball 17*10
- _ Vereine
 - _ Inline-Hockey 40*25

Das Inline-Hockey-Feld soll gemäss Variantenfächer, B1, Option 2.1 bis 2.3, am bestehenden Standort nicht weitergeführt werden. Es wurden verschiedene alternative Standorte geprüft. Das Ergebnis sieht vor, das Inline-Hockey-Feld beim Schwerziplatz über der Zivilschutzanlage zu platzieren. Das detaillierte Prüfergebnis ist im Anhang 6 enthalten.

Das Nutzungskonzept kann wie nachfolgend aufgezeichnet umgesetzt werden:

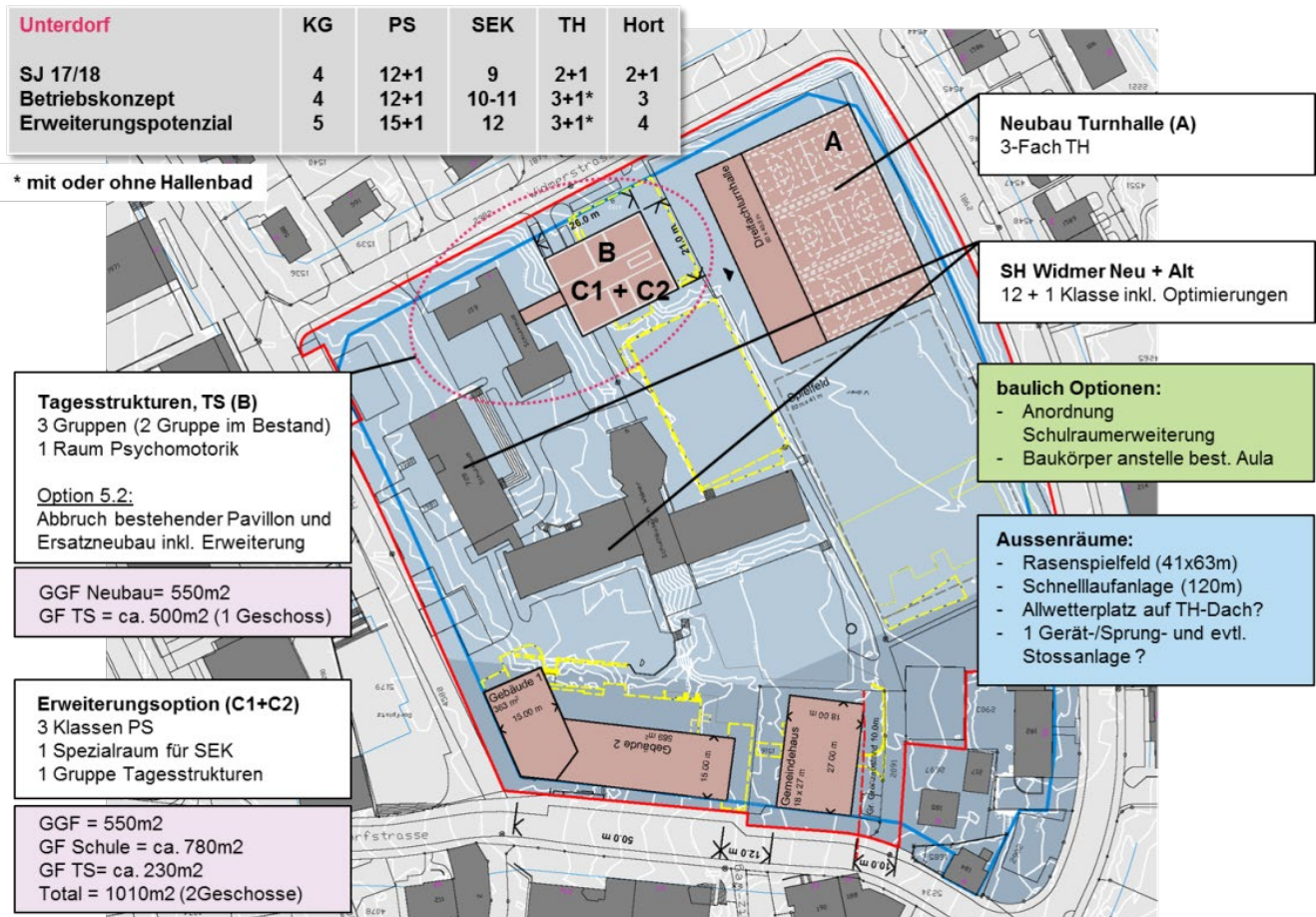


Abb. 15 Nutzungskonzept Im Widmer

Nutzungskonzept für die Schulbauten, Tagesstrukturen, Turn- und Sporthallen und Aussenraum

10. Entwicklungskonzept

Aufgrund der Erkenntnisse ergibt sich aus dem Variantenfächer eine Fokussierung auf die jeweilige Bestvariante (mit verschiedenen Optionen). Der Variantenfächer kann somit durch ein Entwicklungskonzept abgelöst werden.

10.1 Entwicklungskonzept

Betriebsgrössen

Für das Entwicklungskonzept werden folgende Betriebsgrössen als massgebend angenommen:

Betriebsgrössen	Gemeinde-ver-waltung	Kindergarten	Primarstufe	Sekundarstufe	Turnhalle	Hort
IST-Zustand (2018)	1'945 m2	4	12+1	9	2+H	2+1
Betriebskonzept	1'945 m2	4	12+1	10 bis 11	3+H	3
Erweiterungspotential	2'490 m2	5	15+1	12	3+H	4

Tab. 25 Betriebsgrössen

Die verschiedenen Betriebsgrössen für das Entwicklungskonzept

H: Schwimmunterricht im Hallenbad

Planerische und bauliche Massnahmen

Daraus entstehen folgende planerischen und baulichen Massnahmen, welche in der Objektübersicht wie folgt dargestellt sind (siehe Anhang 7):

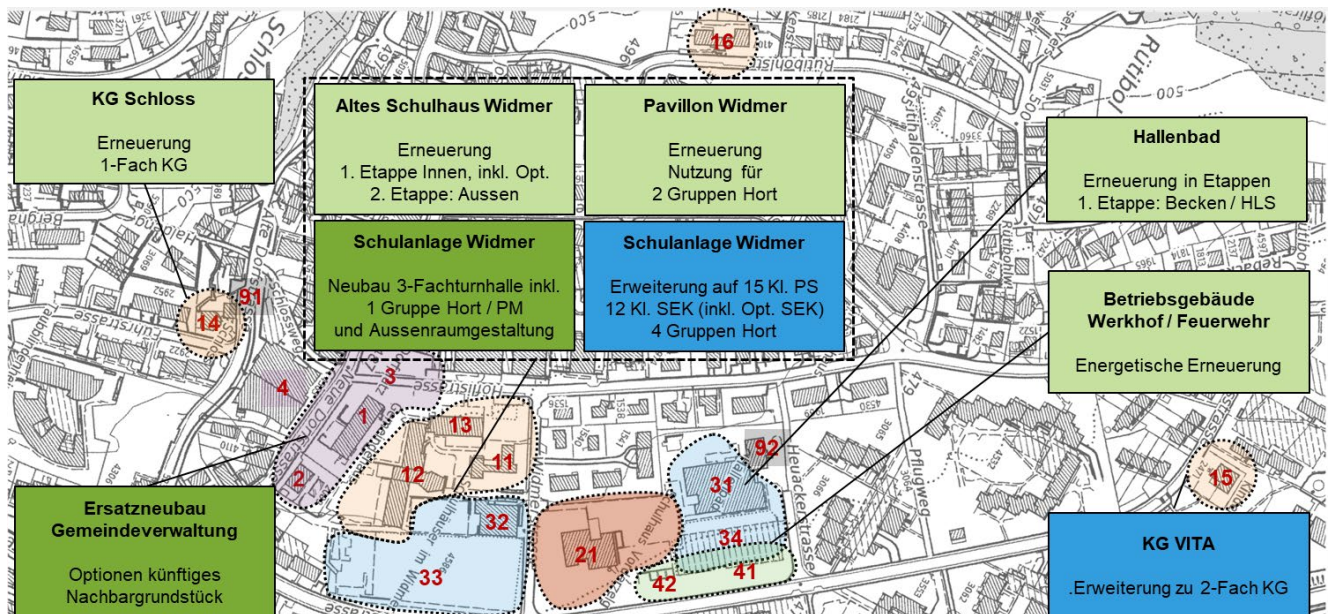


Abb. 16 Entwicklungskonzept

Entwicklungskonzept mit planerischen und baulichen Massnahmen

- Projekte Betriebskonzept, Erneuerungen
- Projekte Betriebskonzept, Neubauten
- Projekte Erweiterungen für langfristigen Bedarf

Weitere Themen

- _ Haltestelle Dorf:
Aufgrund geänderter Empfehlungen bezüglich der Haltestellenkanten (von 16 cm auf 22 cm) wird die Haltestelle Dorf eventuell verlegt werden müssen. Ob es neben dem Gemeindehaus eine Alternative gibt ist zu gegebener Zeit zu prüfen.
- _ Abfallsammelstelle:
Die Abfallsammelstelle soll beim Betriebsgebäude mit berücksichtigt werden.

10.2 Optionen

Aus den durchgeführten Planungsschritten ergeben sich derzeit folgende Optionen, welche in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

Gemeindeverwaltung, Umgang
künftiges Nachbargrundstück

Durch einen Ersatzneubau des Gemeindehauses auf dem Grundstück Neue Dorfstrasse 12, ergeben sich für das heutige Grundstück der Gemeindeverwaltung folgende Optionen:

- _ Option A:
Das Grundstück wird unter Auflagen an einen Investor verkauft (z.B. Investorenwettbewerb, Verkauf mit Projektbindung)
- _ Option B:
Das Grundstück wird im Baurecht abgegeben
- _ Option C:
Das Grundstück wird nicht verkauft und dient als Reserve zur Optimierung des Ausserraums der Schule

Hallenbad

Für das Hallenbad ist es sinnvoll, eine regionale Lösung zu finden. Dabei sind in die Betrachtung unter anderem die Standortfrage, die benötigten Wasserflächen und Bahnlängen, die Nutzungsanteile (Schule, Öffentlich, Vereine), die Auslastung und der Gebäudezustand zu integrieren. Damit die zukünftige Entwicklung des Hallenbads geklärt werden kann empfiehlt sich ein Vorgehen in drei Schritten:

- _ Schritt 1; Analyse der vorhandenen Wasserflächen in der Region
- _ Schritt 2; Anfrage für eine regional koordinierte Vorgehensweise
- _ Schritt 3; Vertiefte Untersuchungen einer regionalen Lösung

KG VITA

Mit der Sanierung und Verdichtung der Siedlung VITA wird der Kindergarten VITA um eine Kindergartenklasse vergrössert werden müssen. Für diese Vergrösserung ergeben sich folgende Optionen:

- _ Der bestehende Kindergarten wird aufgehoben und als Doppelkindergarten in die neue Siedlung integriert. Die Finanzierung erfolgt durch den Investor der Siedlung. Die Gemeinde kann das eigene Grundstück in die Verhandlungen mit einwerfen.
- _ Der bestehende Kindergarten VITA wird instandgesetzt. Eine Erweiterung auf dem bestehenden Grundstück ist nur über ein zweistöckiges Gebäude möglich.

Inline-Hockeyfeld

Das bestehende Inline-Hockeyfeld soll an einen neuen Standort versetzt werden. Als neuer Standort steht derzeit der Schwerzplatz zur Diskussion. Für das Schulareal Im Widmer bedeutet dies ein markantes Optimierungspotential für den schulischen Ausserraum.

Pavillon Widmer

Der Pavillon Widmer ist im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte aufgeführt. Es geht primär um die Erhaltung der Zeugnishaftigkeit, eine Schutzabklärung ist nicht durchgeführt worden. Ein frühzeitig ausgelöstes Provokationsbegehren kann Sicherheit im Planungsprozess bieten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Schutzwürdigkeit höher gewichtet wird als die Interessen der Gemeinde. Für den schulischen Aussenraum stellt eine Entlassung aus dem Inventar ein grosses Optimierungspotential dar.

Turnhalle

Für die Turnhalle ergeben sich derzeit folgende Optionen:

- _ An Stelle einer 3-Fach-Turnhalle kann eine Turnhalle Typ B+ erstellt werden. Die Unterschiede der beiden Hallen sind im Sporthallenvergleich (Anhang 6) dargestellt.
- _ Die Turnhalle kann optional als Mehrzweckhalle mit Zuschauerbereich geplant werden.

Betriebsgebäude Werkhof / Feuerwehr

Das Betriebsgebäude Werkhof/Feuerwehr kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen mehr oder weniger gut energetisch saniert werden. Die entsprechenden Optionen müssen frühzeitig geprüft werden.

11. Vertiefte Untersuchungen

11.1 Machbarkeitsstudie

Mit den Erkenntnissen aus dem Entwicklungskonzept wurde das Büro für Architektur und Städtebau Züst Gübeli Gambetti, Zürich, für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde aus den Erkenntnissen der vorhergehenden Untersuchungen zusammengestellt und beinhaltet folgende Nutzungseinheiten:

- _ Ersatzneubau Gemeindeverwaltung
- _ Nutzungsvorstellungen Neubauten Kernzone
- _ Ersatzneubau 2-Fach- / 3-Fach-Turnhalle
- _ Tagesstrukturen
- _ Erweiterung Primarstufe / Sekundarstufe
- _ Aussenraum für Aufenthalt und Sport (inkl. Inline-Hockeyfeld). Da kein anderer Standort evaluiert werden konnte, wird der heutige Standort beibehalten)

Dabei war für die Schulischen Nutzungen die Betriebsgrösse und das Erweiterungspotential zu berücksichtigen.

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter stellte sich wie folgt dar:

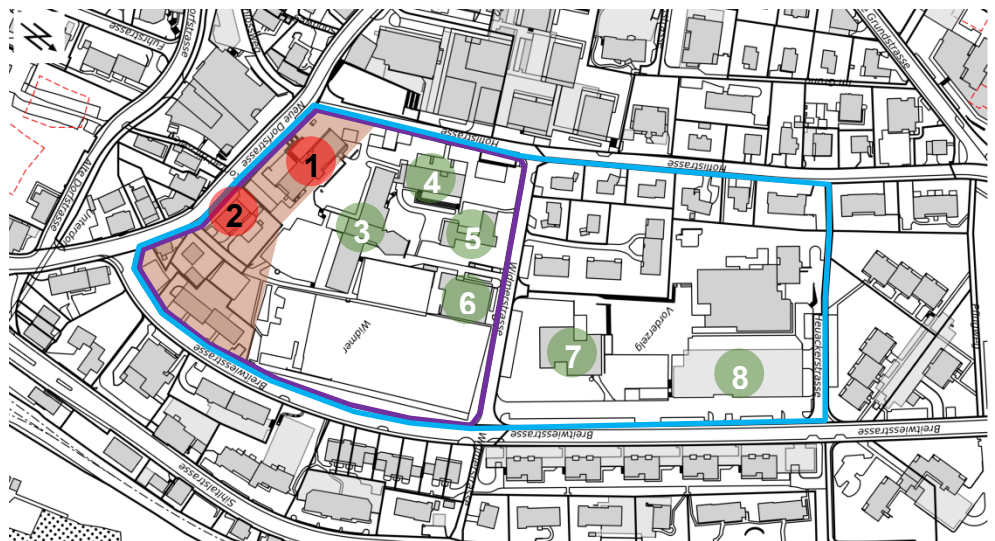


Abb. 17 Situation mit Objekten und Bearbeitungsperimetern

Quelle: www.gis.zh.ch

Kernzone



- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1 Gemeindehaus | 2 Neue Dorfstrasse 12 |
| 3 Im Widmer 1 | 4 Im Widmer 2 (Neubau) |
| 5 Pavillon Im Widmer | 6 Turnhallen Im Widmer |
| 7 Vorder Zelg (Sekundar) | 8 Werkhof / Feuerwehr |

Perimeter Gebäude

Perimeter Aussenraum

11.1.1 Zwischenergebnis in Varianten

Das Zwischenergebnis in verschiedenen Varianten wurde der Arbeitsgruppe an der Sitzung vom 28. März 2019 vorgestellt. Der entsprechende Zwischenbericht befindet sich

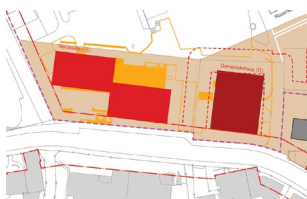
in der Beilage 1. Aus den unterschiedlichen Varianten für die einzelnen Nutzungseinheiten wurde jeweils die beste Variante zur weiteren Bearbeitung empfohlen.



Abb. 18 Variantenstudium

Auszug aus dem Zwischenergebnis der verschiedenen Varianten

Variantenentscheid Gemeindeverwaltung und Kernzone



Folgende Varianten wurden zur weiteren Bearbeitung empfohlen:

- _ Ersatzneubau Gemeindeverwaltung:
 - _ Das Gemeindeaus soll an der Lage 3 weiter geprüft werden. Dabei soll ein zeitgemässes Verwaltungsgebäude geprüft werden und es ist die Zonenkonformität sicherzustellen.
- _ Nutzungsvorstellungen Neubauten Kernzone:
 - _ Für das frei werdende Grundstück in der Kernzone soll eine verträgliche Nutzungsdichte (gestalterisch und wirtschaftlich) geprüft werden.
 - _ Dabei sind die bestehenden Parzellengrenzen nicht bindend.

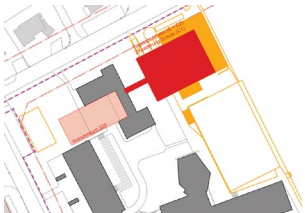
Variantenentscheid Turnhalle



- _ Ersatzneubau 2-Fach- / 3-Fach-Turnhalle:

- _ Für die weitere Bearbeitung sollen die Lagen 3 und 4 weiterverfolgt werden. Dabei kann die vertiefte Prüfung der 3-Fach-Turnhalle anhand der Lage 3 erfolgen und die der 2-Fach-Turnhalle Typ B+ anhand der Lage 4 (oder umgekehrt, je nach optimierten Platzverhältnissen).
- _ Die Turnhalle soll ohne erweiterte Schulnutzung (C1) geprüft werden.
- _ Das Inline-Hockeyfeld ist so zu platzieren, dass die Lärmemissionen verringert werden können. Allenfalls ist anzustreben, dass keine Verschiebung stattfinden muss.
- _ Das Beachvolleyballfeld soll nach Möglichkeit wieder Platz finden. Allenfalls muss noch diskutiert werden, ob dadurch der Allwetterplatz verringert werden muss.

Variantenentscheid Tagesstrukturen & Erweiterung Schule



- _ Tagesstrukturen

- _ Für die weitere Bearbeitung soll die Lage 2 weiterverfolgt werden. Dabei ist der Grundriss soweit zu entwickeln, dass der Bedarf (B) gedeckt werden kann und die Erweiterungen (C1 und C2) zu einem späteren Zeitpunkt angebaut / aufgestockt werden können.
- _ Eine gedeckte Verbindung zum bestehenden Pavillon "Im Widmer" ist vorzusehen. Diese kann klimatisch im Aussenbereich liegen.

Aussenanlagen und Inline-Hockeyfeld

Während der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden Gespräche mit den Betreibern der Inline-Hockey-Anlage geführt und die verschiedenen Möglichkeiten erörtert und diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass mit den Rahmenbedingungen der verschiedenen Nutzer eine auf Dauer ausgelegte Inline-Hockeyanlage am alternativen Standort nicht realisierbar ist. Entgegen den Annahmen im Kapitel 9.4 Nutzungsstudie Schulanlage Widmer muss das Inline-Hockeyfeld in die Schulanlage Im Widmer integriert werden.

11.1.2 Schlussergebnis

Das Schlussergebnis der Machbarkeitsstudie präsentiert sich in der Variante für den Bau einer 3-Fach-Turnhalle folgendermassen:

3-Fach-Turnhalle

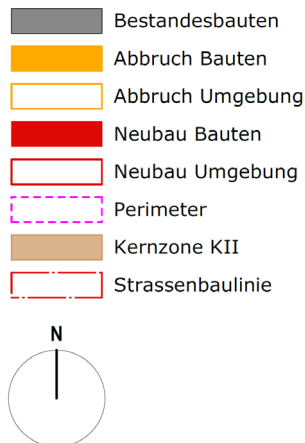


Abb. 19 Situation
Variante 3-Fach-Turnhalle

Situierung

Die einzelnen Baukörper sind entlang den Rändern des Grundstücks situiert und lassen somit zukünftige Entwicklungen zu. Dabei wird die 3-Fach-Turnhalle auf der Nordseite des Grundstücks entlang der östlichen Strassenbaulinie gesetzt. Die Distanz zur nördlichen Strassenbaulinie ermöglicht eine Parkierung mit eigener Stickerschliessung. Im weiteren Projektverlauf ist zu prüfen, ob eine Anpassung der Baulinien sinnvoll ist, damit die 3-Fach-Turnhalle weiter nördlich situiert werden kann. Zudem ist die Zäsur der Laufbahn zu überprüfen. Das Gebäude für die Tagesstrukturen schliesst an den bestehenden Pavillon an und reiht sich gemeinsam mit dem Erweiterungsbau der Schule entlang der Widmerstrasse auf.

Höhenentwicklung

Die Gebäude entwickeln sich entlang der Topographie, wobei sich die Tagesstruktur in der Betriebsgrösse höhenmässig an den bestehenden und unter Schutz stehenden Pavillon anlehnt. Mit der Erweiterung (Entwicklungspotential) wird das Gebäude der Tagesstruktur den bestehenden Pavillon um ein Geschoss überragen. In die weiteren Überlegungen ist aufzunehmen, dass das Gebäude der Tagesstrukturen auch mit der Erweiterung die Firsthöhe des bestehenden denkmalgeschützten Pavillons nicht überschreitet.

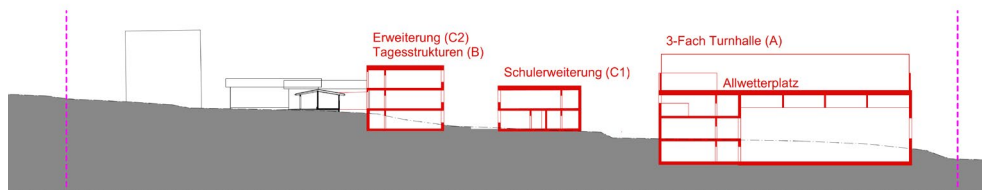


Abb. 20 Höhenentwicklung
Variante 3-Fach-Turnhalle

Variante 2-Fach-Turnhalle (Typ B+)

- Bestandesbauten
- Abbruch Bauten
- Abbruch Umgebung
- Neubau Bauten
- Neubau Umgebung
- Perimeter
- Kernzone KII
- Strassenbaulinie

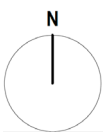


Abb. 21 Situation
Variante 2-Fach-Turnhalle

Situierung

Die 2-Fach-Turnhalle (Typ B+) ist gegenüber der Situation der 3-Fach-Turnhalle um 90 Grad gedreht. Der Eingangsbereich und die Garderoben sind entlang der Widmerstrasse situiert. Der Zugang zur Turnhalle erfolgt tendenziell über die Widmerstrasse. Für die weitere Bearbeitung gelten dieselben Themen wie für die 3-Fach-Turnhalle.

Gemeindehaus und Entwicklung Kernzone



Abb. 22 Situation
Gemeindehaus und Entwicklung Kernzone

Der Ersatzneubau für das Gemeindehaus wurde am Standort der heutigen Liegenschaft "Neue Dorfstrasse 12" gesetzt. Die Neubauten in der Kernzone, welche durch einen Investor entwickelt werden sollen, reihen sich in lockerer Abfolge entlang der Neuen Dorfstrasse auf. Dabei entstehen verschiedene Aussenräume welche mit unterschiedlichen Qualitäten ausgestattet werden können. Im weitere Projektverlauf ist darauf zu achten, dass die Abmessungen der Neubauten und deren Setzung im Kontext der Kernzone variiert wird. Zudem sind die Qualitäten der Aussenräume und deren Nutzungsspektren zu klären.

Höhenentwicklung

Die Neubauten in der Kernzone entwickeln sich auf Grund der Topographie über ein zusammenhängendes Sockelgebäude, welches sich aus einem Untergeschoss im Bereich des Dorfplatzes, zu einem Erdgeschoss im Bereich des neuen Gemeindehauses entwickelt. Im weiteren projektverlauf ist zu klären, ob sich die MIV-Erschliessung aller Gebäude über einen Zugang organisieren lässt.



Abb. 23 Höhenentwicklung
Gemeindehaus und Entwicklung Kernzone

11.1.3 Kostenübersicht

Im Rahmen ihres Auftrags haben die Architekten Züst Gübeli Gambetti AG (z2g) die Kosten für die einzelnen Teilprojekte wie folgt ermittelt:

Kostengrobschätzung

Kostengrobschätzung	Geschossfläche (GF)	Hauptnutzfläche (HNF)	Quotient HNF / GF	Kennzahl CHF / m2 HNF	Gesamtinvestition
Gebäude	m2	m2	Faktor	CHF / m2 (BKP 1 – 5)	CHF (inkl. MWST)
3-Fach-Turnhalle (mit Allwetterplatz auf Dach)	4'982	2'193	0.44	8'264	18'123'258
2-Fach-Turnhalle (Variante)	4'400	1'846	0.42	8'659	16'051'161
Pavillon Im Widmer	360	204	0.57	4'077	831'646
Tagesstrukturen (inkl. Erweiterungspotential)	657	441	0.67	5'009	2'209'098
Erweiterungspotential Schule	822	639	0.78	4'874	3'114'782
Schulhaus Im Widmer (Innensanierung)	3'250	2'443	0.75	637	1'555'433
Schulhaus im Widmer (Aussensanierung)	3'250	2'443	0.75	1'605	3'920'038
Ersatzneubau Gemeindehaus	3'008	1'539	0.51	4'570	7'033'035
Neubauten Kernzone	4'428	2'121	0.48	4'341	9'207'080

Tab. 26 Kostengrobschätzung

Kostengrobschätzung nach Makroelementen ± 25% (inkl. Honorare und MWST.) ohne Möblierungen / Ausstattungen / Mobile Geräte / Schadstoffe / Altlasten

Die Kosten sind in die einzelnen BKP-Nummern einstellig aufgeteilt. Die Gebäudekosten (BKP 2) sind zudem nach eBKP-H aufgeteilt. In BKP 1 sind keine Kosten für Gebäudeschadstoffe und Altlasten auf dem Grundstück enthalten. Zudem sind keine Kosten für die Ausstattungen (Möblierungen und Mobile Geräte) enthalten (BKP 9). Eine

detaillierte Zusammenstellung der Kosten befindet sich im Schlussergebnis der Machbarkeitsstudie (Beilage 2).

Mehr- / Minderkosten

Zudem ergeben sich folgende Mehr- / Minderkosten:

– Mehrkosten:	
– Schallschutzwand für das Inline-Hockeyfeld	CHF 123'250
– Minderkosten:	
– Entfall Allwetterplatz auf dem Dach der 3-Fach-Turnhalle	CHF 1'319'441
– Entfall Allwetterplatz auf dem Dach der 2-Fach-Turnhalle	CHF 1'008'239

11.1.4 Plausibilisierung der Kosten

Es erfolgte eine Plausibilisierung der Kosten durch Basler & Hofmann. Dabei wurden die Massnahmen in folgende Teilbereiche aufgeteilt:

- Turnhalle und Tagesstrukturen für die Betriebsgrösse
- Erneuerungen Schulhaus Im Widmer 1
- Neubauten Erweiterungspotential (Tagesstruktur und Schule)
- Ersatzneubau Gemeindehaus und Neubauten Kernzone

Turnhalle und Tagesstrukturen für die Betriebsgrösse

Die Gesamtkosten dienen als Ausgangslage für die weitere Projektbearbeitung (Projektierungskredit und Wettbewerbsverfahren). Im Kostenvergleich sind die Kosten für den Schallschutz des Inline-Hockeyfeldes (CHF 130'000) und die Planungskosten für den Wettbewerb, Vorstudien und Bauherrenkosten (CHF 420'000) nicht enthalten.

Turnhalle und Tagesstruktur (Betriebsgrösse)	Kosten z2g 1)	Ausstattung 2)	Kosten z2g 1) + 2)	Kosten B&H 3)	Betriebsgrösse Vorschlag B&H
Gebäude	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
3-Fach-Turnhalle (ohne Allwetterplatz auf Dach)	16'800'000	200'000	17'000'000	13'500'000	16'000'000
2-Fach-Turnhalle (Variante) (ohne Allwetterplatz auf Dach)	15'050'000	200'000	15'250'000	k.a.	14'500'000
Pavillon Im Widmer	830'000	100'000	930'000	1'100'000	1'100'000
Tagesstrukturen (exkl. Erweiterungspotential)	1'500'000	200'000	1'700'000	1'800'000	1'800'000

Tab. 27 Kostenvergleich Turnhalle und Tagesstruktur

Vergleich der Kosten aus dem Entwicklungskonzept mit den Kosten aus der Machbarkeitsstudie

1) Kosten Züst Gübeli Gambetti (z2g), Machbarkeitsstudie

2) Kosten Ausstattungen (BKP 9), Basler & Hofmann

3) Kosten Basler & Hofmann, Entwicklungskonzept

Erneuerungen Schulhaus Im Widmer 1

Die Kosten für die Erneuerung des Schulhauses Im Widmer 1 (Sanierung in Etappen, Innensanierung / Aussensanierung) werden nicht im Rahmen der Neubautätigkeit anfallen und können somit separat aufgelistet werden. Die Innensanierung erfolgt im Anschluss an den Neubau Turnhalle, die Aussensanierung voraussichtlich im 2032.

Erneuerung Im Widmer 1 (Sanierungen)	Kosten z2g 1)	Ausstattung 2)	Kosten z2g 1) + 2)	Kosten B&H 3)	Sanierung Vorschlag B&H
Gebäude	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Innensanierung	1'550'000	---	1'550'000	3'300'000	3'300'000
Aussensanierung	3'920'000	---	3'920'000	3'900'000	3'900'000

Tab. 28 Kostenvergleich Erneuerung Schulhaus Im Widmer 1

Vergleich der Kosten aus dem Entwicklungskonzept mit den Kosten aus der Machbarkeitsstudie

- 1) Kosten Züst Gübeli Gambetti (z2g), Machbarkeitsstudie
- 2) Kosten Ausstattungen (BKP 9), Basler & Hofmann
- 3) Kosten Basler & Hofmann, Entwicklungskonzept

Neubauten Erweiterungspotential
(Tagesstruktur und Schule)

Die Kosten für das Erweiterungspotential (langfristiger Bedarf) werden voraussichtlich erst in 15 Jahren anfallen. Die Entwicklung der Schülerzahlen ist dabei periodisch zu überprüfen. Je nach Ergebnis und Bedarf ist der Projektstart zu verschieben.

Tagesstruktur und Schulraum (Erweiterungspotential)	Kosten z2g 1)	Ausstattung 2)	Kosten z2g 1) + 2)	Kosten B&H 3)	Erweiterungspot. Vorschlag B&H
Gebäude	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Tagesstruktur	710'000	50'000	760'000	1'800'000	800'000
Schulraum	3'100'000	200'000	3'300'000	2'200'000	3'300'000

Tab. 29 Kostenvergleich Erweiterungspotential Tagesstrukturen und Schulraum

Vergleich der Kosten aus dem Entwicklungskonzept mit den Kosten aus der Machbarkeitsstudie

- 1) Kosten Züst Gübeli Gambetti (z2g), Machbarkeitsstudie
- 2) Kosten Ausstattungen (BKP 9), Basler & Hofmann
- 3) Kosten Basler & Hofmann, Entwicklungskonzept

Ersatzneubau Gemeindehaus
und Neubauten Kernzone

Die Kosten für den Ersatzneubau des Gemeindehauses und die Neubauten in der Kernzone sollen durch einen Investor getragen werden. Dabei sollen sich die Mietkosten für das Gemeindehaus und der Baurechtszins für das Grundstück im besten Fall aufheben.

Ersatzneubau Gemeindehaus und Neubauten Kernzone	Kosten z2g 1)	Ausstattung 2)	Kosten z2g 1) + 2)	Kosten B&H 3)	Ersatzneubauten Vorschlag B&H
Gebäude	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Gemeindehaus	7'030'000	670'000	7'700'000	10'500'000	10'500'000
Neubauten Kernzone	9'200'000	---	9'200'000	14'000'000	14'000'000

Tab. 30 Kostenvergleich Ersatzneubau Gemeindehaus und Neubauten Kernzone

Vergleich der Kosten aus dem Entwicklungskonzept mit den Kosten aus der Machbarkeitsstudie

- 1) Kosten Züst Gübeli Gambetti (z2g), Machbarkeitsstudie
- 2) Kosten Ausstattungen (BKP 9), Basler & Hofmann
- 3) Kosten Basler & Hofmann, Entwicklungskonzept

Für das Entwicklungskonzept Unterdorf ergibt sich somit folgende Übersicht der Massnahmen mit den entsprechenden Kosten:

Übersicht der Massnahmen und Kosten

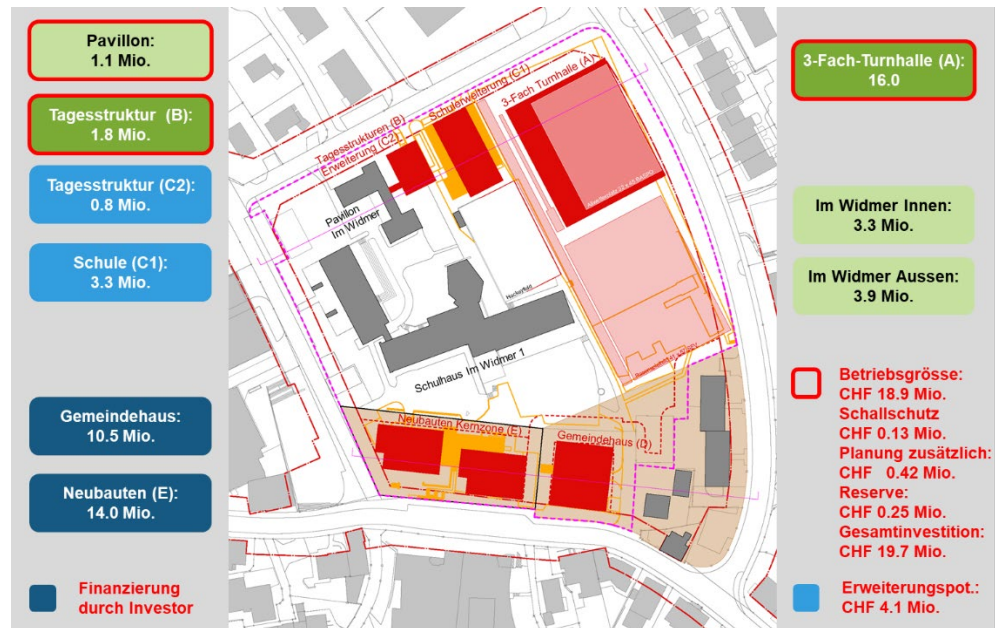


Abb. 24 Massnahmen und Kosten
Übersicht der Massnahmen und Kosten des Entwicklungskonzepts

Projektierungskosten Betriebsgrösse

Für die Projektierung der Betriebsgrösse (Wettbewerb, Vorprojekt und Bauprojekt) bedeutet dies folgende Projektierungskosten:

Projektierungskosten	Investition	Anteil	Bemerkungen
	Betriebsgrösse	Projektierung	
	CHF	CHF	
Wettbewerb	420'000	420'000	Inkl. Vorstudien und Bauherrenkosten
3-Fach-Turnhalle	16'000'000	920'000	ohne Allwetterplatz auf dem Dach Inklusive Aussensportflächen
Pavillon Im Widmer	1'100'000	80'000	Inklusive Denkmalpflege und Ausserbereich
Tagesstrukturen (exkl. Erweiterungspotential)	1'800'000	180'000	Honorar Projektierung inkl. zukünftige Erweiterung
Schallschutz Inline-Hockey	130'000	-	Honorar Projektierung in 3-Fach-Turnhalle enthalten
Reserve	250'000	-	
Total	19'700'000	1'600'000	

Tab. 31 Kostenzusammenstellung Betriebsgrösse
Zusammenstellung der Projektierungskosten in Abhängigkeit der Investitionskosten

Projektierungsphasen

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie ist eine Teilphase der Phase 2 Vorstudien. Als nächster Schritt ist die Durchführung eines Auswahlverfahrens vorgesehen. Im Rahmen dieses Auswahlverfahrens werden konkrete Projekt- und Gestaltungsvorschläge

ausgearbeitet und ein Generalplanerteam für die weitere Projektbearbeitung ausgewählt. Für das Auswahlverfahren und die weitere Projektierung (Phase 3) ist ein Projektierungskredit einzuholen. Basierend auf der Phase 3 (Vorprojekt und Bauprojekt) kann zu gegebener Zeit ein Baukredit für die Phasen 4 und 5 (Ausschreibung und Realisierung) eingeholt werden.

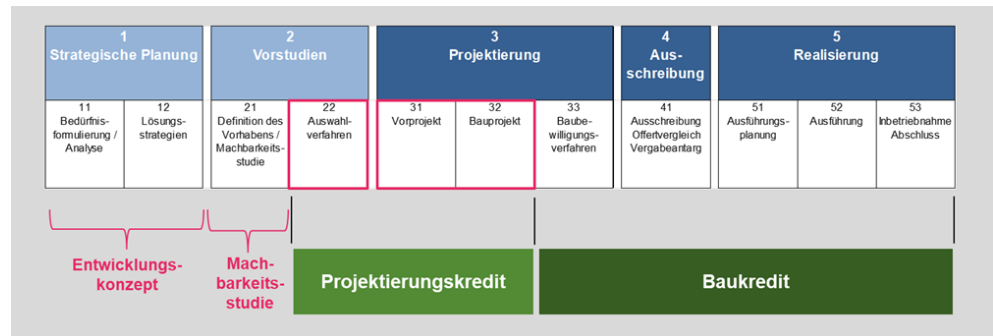


Abb. 25 Projektierungsphasen

Übersicht über die Leistungsphasen der SIA Norm 112

Projektwettbewerb

Mit einem Projektwettbewerb im offenen Verfahren mit Präqualifikation kann unter Berücksichtigung des öffentlichen Beschaffungswesens ein qualitativ hochwertiges Verfahren ermöglicht werden. Der Projektwettbewerb umfasst die in Tab. 31 beschriebenen Nutzungseinheiten mit den entsprechenden Raumanforderungen.

Ziele des Projektwettbewerbs

Mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs soll eine ganzheitliche Betrachtung der Schulanlage ermöglicht werden. Folgende Ziele werden verfolgt:

- _ Einholen von Gestaltungsvorschlägen für die Umsetzung des gesicherten Bedarfs und des Erweiterungspotentials auf der Schulanlage Im Widmer
- _ Einbezug der Aussenraumgestaltung über die gesamte Schulanlage
- _ Definition von sinnvollen Realisierungsetappen (vermeiden von Provisorien), um die Schulanlage der nächsten Generationen zu planen und zu bauen
- _ Aufzeigen künftiger Entwicklungsmöglichkeiten
- _ Beschaffen eines Projektvorschlags mit dem besten Kosten-/Nutzenverhältnis unter Berücksichtigung der erarbeiteten Rahmenbedingungen
- _ Beschaffung eines geeigneten Planerteams für die Projektierung und Realisierung der notwendigen baulichen Massnahmen

Folgende Planerleistungen werden mit der Durchführung des Projektwettbewerbs beschafft:

- Architektur und Bauprojektmanagement (federführend)
- Landschaftsarchitektur
- Bauingenieur
- HLKSE Planer

Die weiteren Planer zum Beispiel Bauphysik, Brandschutz, Geologe, Geometer etc. können im Rahmen der Projektierung beschafft werden.

11.2 Grundstück Gemeindeverwaltung

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurde auch ein Gespräch mit einem potentiellen Investor über die weitere Entwicklung des Grundstücks rund um das Gemeindehaus (Kernzone) und die Neue Dorfstrasse 12 "Wehrlihaus" (Kernzone) geführt.

Abklärungen mit Investor

Die Abklärungen haben ergeben, dass von Seiten des Investors durchaus ein Interesse für die Entwicklung des Grundstücks vorhanden ist. Dabei wären folgende Massnahmen zu treffen:

- _ Das Vorhaben sollte im Rahmen eines Investorenwettbewerbs, allenfalls eines Gesamtleistungswettbewerbs ausgeschrieben werden.
- _ Die Informationen aus der parallel in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie sollte in das Verfahren einfliessen.
- _ Die Übertragung des Grundstücks kann im Baurecht erfolgen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Dienstbarkeit ein selbständiges und dauerhaftes Baurecht darstellt. Für den Investor ist auch ein Kauf des Grundstücks unter Auflagen möglich.
- _ Für die Erstellung und Finanzierung eines neuen Gemeindehauses kann sich der Investor verschiedene Möglichkeiten vorstellen. Einer Erstellung und Finanzierung mit langfristigem Mietvertrag ist er nicht abgeneigt.

Rahmenbedingungen des Investors

Für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit erachtet der Investor folgende Bedingungen als angebracht:

- _ Im Vergabeverfahren sollen keine Varianten (Eigentum/Erstellung/Finanzierung) abgefragt werden und/oder zugelassen sein, da dies die zu Unsicherheiten im Verfahren führen kann.
- _ Im Vergabeverfahren soll den Anbietern eine Nutzungsvielfalt und -flexibilität gewährt werden. Der Neubau des Gemeindehauses ist dabei ausgeschlossen.
- _ Das Vergabeverfahren soll zweistufig durchgeführt werden, mit entsprechender Entschädigung der Teilnehmer der zweiten Stufe.

Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie

Die Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie sind in Kapitel 11.1.2 Schlussergebnis beschrieben und in Abb. 22 Situation und Abb. 23 Höhenentwicklung grafisch dargestellt.

11.3 Hallenbad

Gemäss den Erkenntnissen aus den Kapiteln 5.3 6.2 und 9.3.3 muss das Hallenbad in den nächsten 20 Jahren in 2 Etappen komplett erneuert werden. Die Schule ist zudem im Rahmen des obligatorischen Schulschwimmens auf entsprechende Wasserflächen angewiesen.

Regionales Hallenbad

Für das Hallenbad, insbesondere das Schulschwimmen, soll eine regionale Lösung angestrebt werden. Ob dabei das Hallenbad in Langnau als regionaler Standort gefördert wird oder ob sich die Gemeinde an einem anderen Standort beteiligt, ist offen und im Rahmen einer externen Bedarfsstudie zu klären. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Unterdorf wurde ein Vorgehen in drei Schritten vorgeschlagen.

Schritt 1: Analyse	In einem ersten Schritt sollten über alle Hallenbäder in der Region die Wasserflächen, die Auslastung, die Nutzungsanteile (Schule, Vereine, Öffentlichkeit) und der aktuelle Gebäudezustand erhoben, analysiert und interpretiert werden. Die Begleitung sollte dabei durch eine externe Fachfirma erfolgen.
Schritt 2: Gespräche mit Nachbargemeinden	In einem zweiten Schritt sollten Gespräche mit interessierten Nachbargemeinden über die Möglichkeiten eines regionalen Hallenbads geführt werden. Diese Gespräche wären durch die Gemeinde Langnau am Albis zu führen und sollten die Teilnahme an einer gemeinsamen Studie sicherstellen.
Schritt 3: Studie regionales Hallenbad	Im dritten Schritt sollte gemeinsam mit den interessierten Nachbargemeinden eine vertiefte Studie zum Bau und Betrieb eines regionalen Hallenbads durchgeführt werden. Neben den baulichen und finanziellen Themen sollten in diese Studie auch regionale Standortbetrachtungen mit einfließen. Diese Studie sollte durch eine externe Fachfirma erstellt werden.
Stand der Planungen	<p>Parallel zur Submission der Fachfirma für Schritt 1 fanden erste Gespräche im Rahmen der Gemeindepräsidentenkonferenz des Bezirks Horgen statt, aus welchen folgendes Fazit gezogen wurde:</p> <ul style="list-style-type: none">_ Das Interesse für eine gemeinsame Studie über ein regionales Hallenbad ist von sieben Gemeinden lediglich bei zwei vorhanden._ Aktuell gibt es in keiner Nachbargemeinde überschüssige Wasserkapazitäten._ Zukünftig wird der Bedarf an Wasserkapazitäten eher steigen._ Verschiedene Bäder wurden in den letzten Jahren unter hohem finanziellen Aufwand erneuert._ Die Idee eines regionalen Hallenbads ist grundsätzlich positiv aufgenommen worden und könnte in 5 bis 10 Jahren wieder zum Thema werden. <p>Auf Grund dieser Erkenntnisse wird das Thema eines regionalen Hallenbads im Rahmen des Entwicklungskonzepts Unterdorf derzeit nicht weiterverfolgt. Für den Investitionsplan werden die Erkenntnisse aus Kapitel 9.3.3 verwendet.</p>

12. Investitionsplan

Zusammenfassend sind alle Erkenntnisse aus dem Entwicklungskonzept Unterdorf in den vorliegenden Investitionsplan eingeflossen. Dabei wurden die einzelnen Projekte im Rahmen der Finanzplanung priorisiert und in einem Multiprojektplan festgehalten.

12.1 Finanzplanung

Variante 0

Auf der Grundlage der Strategischen Planungen in den Kapiteln 8. und 9. wurde eine erste Version des Multiprojektplans erstellt. Diese "Version 0" terminierte die einzelnen Projekte anhand der optimalen Zeitpunkte (bautechnische Sicht gemäss Stratus) ohne Rücksichtnahme auf die Finanzplanung der Gemeinde.

Ergebnisse aus der Finanzplanung

Auf der Grundlage der "Version 0", der Wichtigkeit und Dringlichkeit der Projekte und im Abgleich mit der aktuellen Finanzlage, hat der Finanz- und Steuerausschuss (FSA) der Gemeinde Langnau am Albis zeitliche Priorisierungen der Projekte vorgenommen. Diese Priorisierungen galten als Rahmenbedingungen für die weitere Bearbeitung des Multiprojektplans.

Multiprojektplan

Der nachfolgende Multiprojektplan zeigt das priorisierte Ergebnis aller Erkenntnisse aus dem Entwicklungskonzept Unterdorf.

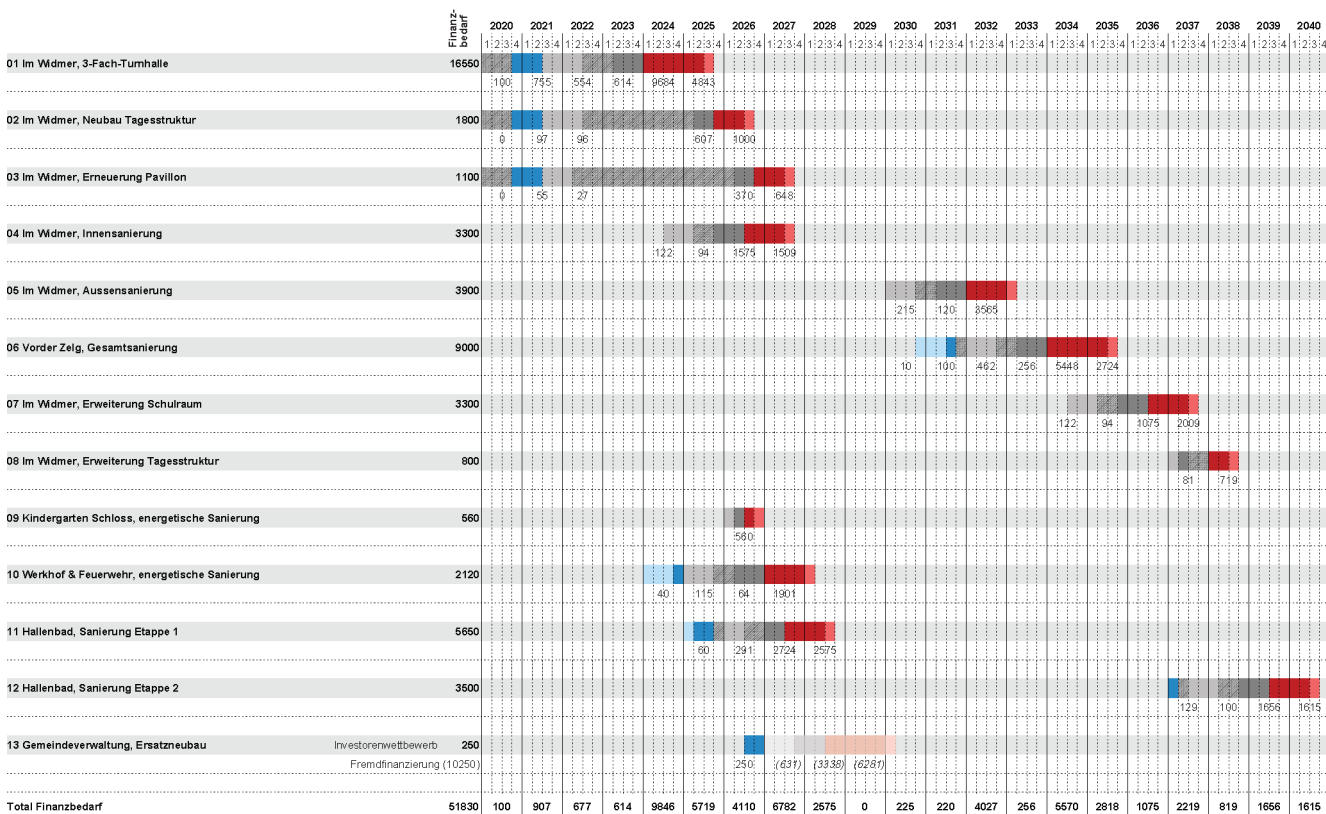


Abb. 26 Gesamtübersicht

Zusammenfassung und grafische Darstellung der einzelnen Projekte aus dem Entwicklungskonzept Unterdorf

- Phase 2 SIA (Strategische Planung)
- Phasen 3 und 4 SIA (Projektierung und Ausschreibung)
- Wartezeiten (Krediteinholung etc.)
- Phase 5 SIA (Realisierung, Inbetriebnahme, Abschluss)

Die Erweiterung des Kindergartens VITA ist im Multiprojektplan nicht enthalten, da deren Realisierungszeitpunkt und Finanzierungsmodell noch nicht bekannt ist.

12.2 Projektbildung





Nachfolgend sind alle Projekte des Entwicklungskonzepts Unterdorf beschrieben.

Projekte	Nr.	Kurzbeschreibung	Zeitraum für Planung und Realisierung	Schätzung Finanzbedarf (CHF, inkl. MwSt.)	Kapitel
Im Widmer, 3-Fach-Turnhalle	01	Neubau 3-Fach-Turnhalle / Aussenraum Neubau einer 3-Fach-Turnhalle als Ersatz für die bestehenden Turnhallen. Der Finanzbedarf beinhaltet die notwendigen Kosten der Planerwahl (Wettbewerb) und der Aussenraumgestaltung.	2020 bis 2025	16.55 Mio.	9.3.3 9.4
Im Widmer, Neubau Tagesstruktur	02	Neubau Tagesstruktur / Psychomotorik / Aussenraum Neubau für einen Hort und einen Raum für Psychomotorik für die Primarschule in der Nähe des Pavillons. Die zeitliche Abfolge ergibt sich dadurch, dass die bestehenden Turnhallen erst nach Inbetriebnahme der neuen Halle rückgebaut werden können. Der Kosten für das Planerwahlverfahren (Wettbewerb) sind im Finanzbedarf der 3-Fach-Turnhalle enthalten.	2020 bis 2026	1.80 Mio.	9.3.2 9.4
Im Widmer, Erneuerung Pavillon	03	Erneuerung Pavillon Widmer; Raum für 2 Hortgruppen Erneuerung aller Bauteile gemäss Stratus und unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten inkl. Raumoptimierungen gemäss Nutzungsstudie. Der Finanzbedarf beinhaltet geringe Aufwendungen für die energetische Ertüchtigung.	2020 bis 2027	1.10 Mio.	5.1 9.4
Im Widmer, Innensanierung	04	Erneuerung altes Schulhaus Im Widmer; 1. Etappe, Innen Erneuerung der inneren Bauteile gemäss Stratus (Substanz, Oberflächen, Gebäudetechnik) inkl. Raumoptimierungen gemäss Nutzungsstudie.	2024 bis 2027	3.30 Mio.	5.1 9.4
Im Widmer, Aussensanierung	05	Erneuerung altes Schulhaus Im Widmer; 2. Etappe, Aussen Erneuerung der äusseren Bauteile gemäss Stratus (Aussenhülle) inkl. energetische Ertüchtigungen. Die Kosten für die Planerwahl sind in der 1. Etappe berücksichtigt.	2030 bis 2033	3.90 Mio.	5.1 9.4
Vorder Zelg, Gesamtsanierung	06	Gesamterneuerung Schulhaus Vorder Zelg Erneuerung aller Bauteile gemäss Stratus, in verschiedenen Etappen unter laufendem Betrieb. Der Finanzbedarf beinhaltet die Baukosten inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserve und MWST.	2030 - 2035	9.00 Mio.	5.1

Im Widmer, Erweiterung Schulraum	07 	Neubau von Schulräumen zur Deckung des Bedarfs in voraussichtlich 15 Jahren			
		Neubau von drei Klassenzimmern mit Gruppenräumen, Förderzimmer und Lehrerbereich für die Primarstufe, und 1 Klassenzimmer mit Gruppenraum für die Sekundarstufe. Der Finanzbedarf beinhaltet die Baukosten inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserve und MWST.	Voraussichtlich ab 2034	3.30 Mio.	9.3.1
Im Widmer, Erweiter. Tagesstruktur	08 	Aufstockung der Tagesstrukturen mit einer Hortgruppe			
		Neubau für einen Hort als Aufstockung des neu errichteten Gebäudes (02). Der Finanzbedarf beinhaltet die Baukosten inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserve und MWST.	Voraussichtlich ab 2037	0.80 Mio.	9.3.2
Kindergarten Schloss, energetische Sanierung	09 	Erneuerung Kindergarten Schloss			
		Erneuerung des Kindergarten Schloss. Im Finanzbedarf sind energetische Ertüchtigungen im geringen Mass berücksichtigt.	2026	0.56 Mio.	5.1 6.2
Werkhof & Feuerwehr, energetische Sanierung	10 	Erneuerung Betriebsgebäude Werkhof / Feuerwehr			
		Erneuerung aller Bauteile gemäss Stratus, inkl. energetische Ertüchtigung, ohne Erneuerung Rasenfeld über Flachdach.	2024 bis 2027	2.12 Mio.	5.1 6.4
		Erneuerung des Rasenfeldes im Rahmen der energetischen Ertüchtigung des Betriebsgebäudes		0.25 Mio.	
Hallenbad, Sanierung Etappe 1	11 	Erneuerung Hallenbad, 1. Etappe, Becken/Gebäudetechnik			
		Erneuerungen gemäss technischem Bericht Hunziker Betatech, 2017, Finanzpolitischer Sanierungszeitpunkt. Der Finanzbedarf beinhaltet die Baukosten inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserve und MWST.	2025 - 2028	5.65 Mio.	9.3.3
Hallenbad, Sanierung Etappe 2	12 	Erneuerung Hallenbad, 2. Etappe, Dach/Gebäudetechnik			
		Erneuerungen gemäss technischem Bericht Hunziker Betatech, 2017, Finanzpolitischer Sanierungszeitpunkt. Der Finanzbedarf beinhaltet die Baukosten inkl. Honorare, Nebenkosten, Reserve und MWST.	2038 - 2040	3.50 Mio.	9.3.3
Gemeindeverwaltung, Ersatzneubau	13 	Ersatzneubau Gemeindeverwaltung			
		Die Gemeindeverwaltung wird in einem Ersatzneubau an Stelle des Mehrfamilienhauses "Neue Dorfstrasse 12" situiert. Die planerischen Massnahmen beruhen auf einem dreistöckigen modernen Verwaltungsgebäude mit Dachgeschoss und soll stirnseitig zur Strasse gestellt werden. Das Untergeschoss beinhaltet eine Unterniveaugarage zur Deckung der baurechtlichen Mindestanzahl Pflichtparkplätze, notwendige Archiv- / Lagerflächen und Raum für die Gebäudetechnik. Der Ersatzneubau soll über einen Investor finanziert und über einen langfristigen Mietvertrag gemietet werden.	2026 bis 2029	(10.5 Mio.) Investorenwettbewerb ca. 0.25 Mio.	8.2

Tab. 32 Projektbeschriebe

Projektbeschriebe für alle bekannten Projekte des Entwicklungskonzepts Unterdorf.

	Projekte Betriebskonzept, Erneuerungen
	Projekte Betriebskonzept, Neubauten
	Projekte Erweiterungsbedarf, Neubauten
	Finanzierung durch Investor

13. Weiteres Vorgehen / Empfehlungen

Aus den Resultaten des Entwicklungskonzepts Unterdorf ergeben sich folgende Massnahmen und Empfehlungen:

Projektierungskredit Schulanlage
Im Widmer

Für die Entwicklung der Schulanlage Im Widmer ist der Gemeindeversammlung ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1.6 Mio. zu beantragen. Der Projektierungskredit deckt die Kosten für die Phase 22 SIA (Projektwettbewerb) und die Teilphasen 31 und 32 SIA (Vorprojekt und Bauprojekt) ab. Der Projektwettbewerb ist bis im Sommer 2021, die Projektierung bis im Sommer 2022 abzuschliessen. Für die bestehenden Turnhallen sind bis zum Rückbau der Gebäude die Gebrauchstauglichkeit und die Sicherheit gemäss den Vorgaben des BFU sicherzustellen.

Schulraumplanung, Schülerzahlen

Basler & Hofmann empfiehlt, die Schülerzahlen und -prognosen zu überwachen und periodisch zu aktualisieren, damit mögliche Veränderungen zum Entwicklungskonzept Unterdorf und insbesondere zum Erweiterungspotential frühzeitig erfasst werden können.

Hallenbad

Basler & Hofmann empfiehlt, das Thema eines regionalen Hallenbads proaktiv anzugehen und den ersten Schritt (Analyse) der Studie als Vorabinvestition auszulösen, damit frühzeitig ein entsprechender Entscheid zur anstehenden Erneuerung (1. Etappe) gefällt werden kann.

Investorenwettbewerb Gemeindehaus & Kernzone

Damit die Investoren ein angemessenes Interesse bekunden, sind für die Entwicklung der Kernzone (inkl. Gemeindehaus) die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zu klären.

Anhang

Inhaltsverzeichnis

- _ 1 Objektübersicht
- _ 2 Objektauswertungen Stratus
- _ 3 Objektrating und Grundstrategien
- _ 4 Variantenfächer
- _ 5 Gemeindeverwaltung (Strategische Planung A)
- _ 6 Schul- und Sportraumentwicklung (Strategische Planung B/C/D)
- _ 7 Entwicklungskonzept

Anhang 1

Objektübersicht

_ 1.1 Objektübersicht

Objektübersicht / Objektgruppen A-F

A: Gemeindeverwaltung inkl. Dorfplatz	
1	Gemeindehaus Gemeindeverwaltung Schulverwaltung
2	Neue Dorfstr. 12 Wohnhaus / Reserve
3	Dorfplatz
4	Neue Dorfstr. 27 Geschäftshaus / Option

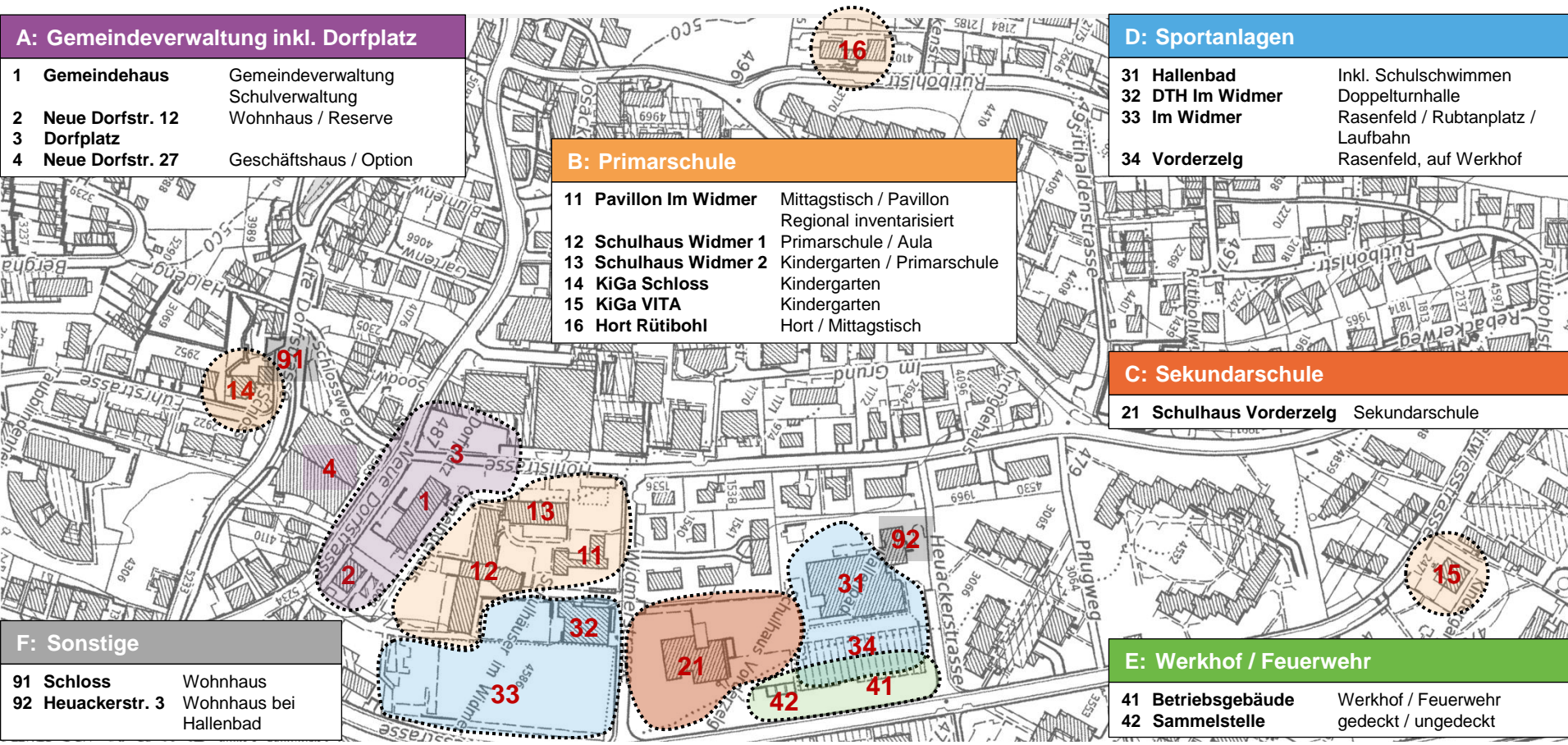
B: Primarschule	
11	Pavillon Im Widmer Mittagstisch / Pavillon Regional inventarisiert
12	Schulhaus Widmer 1 Primarschule / Aula
13	Schulhaus Widmer 2 Kindergarten / Primarschule
14	KiGa Schloss Kindergarten
15	KiGa VITA Kindergarten
16	Hort Rütibohl Hort / Mittagstisch

D: Sportanlagen	
31	Hallenbad Inkl. Schulschwimmen
32	DTH Im Widmer Doppelturnhalle
33	Im Widmer Rasenfeld / Rubtanplatz / Laufbahn
34	Vorderzelg Rasenfeld, auf Werkhof

C: Sekundarschule	
21	Schulhaus Vorderzelg Sekundarschule

F: Sonstige	
91	Schloss Wohnhaus
92	Heuackerstr. 3 Wohnhaus bei Hallenbad

E: Werkhof / Feuerwehr	
41	Betriebsgebäude Werkhof / Feuerwehr gedeckt / ungedeckt
42	Sammelstelle



Anhang 2

Objektauswertungen Stratus

- _ 2.1 Gemeindehaus
- _ 2.2 MFH Neue Dorfstrasse 12
- _ 2.3 Widmer Pavillon
- _ 2.4 Schulhaus Widmer (Altbau)
- _ 2.5 Schulhaus Widmer (Neubau)
- _ 2.6 Nebengebäude Schulhaus Widmer
- _ 2.7 Kindergarten Schloss
- _ 2.8 Kindergarten ViITA
- _ 2.9 Hort Rütibohl
- _ 2.10 Bürocontainer Hort Rütibohl
- _ 2.11 Sekundarschulhaus Vorderzelg
- _ 2.12 Hallenbad
- _ 2.13 Doppeltturnhalle Widmer
- _ 2.14 Werkhof und Feuerwehr
- _ 2.15 Abfallsammelstelle
- _ 2.16 Wohnhaus Schloss
- _ 2.17 MFH Heuackerstrasse 3



Stammdaten

Gebäudenummer	212
Gebäudeanalyse 2016	01
Bezeichnung	Gemeindehaus
Strasse/Nr.	Neue Dorfstr. 14
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Bürogebäude einfach
Gebäudeart	06 Handel und Verwaltung
Gebäudetyp	06 Gemeindehäuser
Abteilung	
Frei1	Kommunales Inventar
Frei2	01
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Gemeindeverwaltung / Dorfplatz
Strategie	Abbruch

Versicherungswert	5000 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1962
Volumen	6010 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann

Aufnahmedatum: 17.02.16

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton				2016	0.85	31
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Steildach	Biberschwanzziegeldach				2016	0.85	10
Flachdach					2016	0.00	0
Fassade	Sichtbeton, Ziegelstein				2016	0.85	8
Fenster	IV Metall/Holzfenster BJ 1990 Alu-Lamellenstoren	-			2018	0.75	10
Starkstrom-Anlagen	EL-HV Ersatz 2018 Verkabelung Revidiert/ersetzt '90er Jahren				2017	0.80	6
Schwachstrom-Anlagen	Brandmeldeanlage BJ 2001 Ersatz 2018 Rauchmelder BJ 2018				2017	0.60	2
Wärmeerzeugung	Gasheizung BJ 2011				2016	0.90	2
Wärmeverteilung	Radiatoren, Danfoss, Verteiler				2016	0.83	4
Sanitär	Original				2016	0.90	4
Transportanlagen					2016	0.00	0
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten. Metalldecke, Sichtbackstein				2018	0.65	13
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Oberflächen. Teppich, Linolboden				2018	0.70	8
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel	Teeküche BJ 1995				2016	0.80	2
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

Mindere energetische Qualität der Gebäudehülle

Lamellenstoren Ersatz im 2020

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	5000	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	832 CHF/m3 SIA	

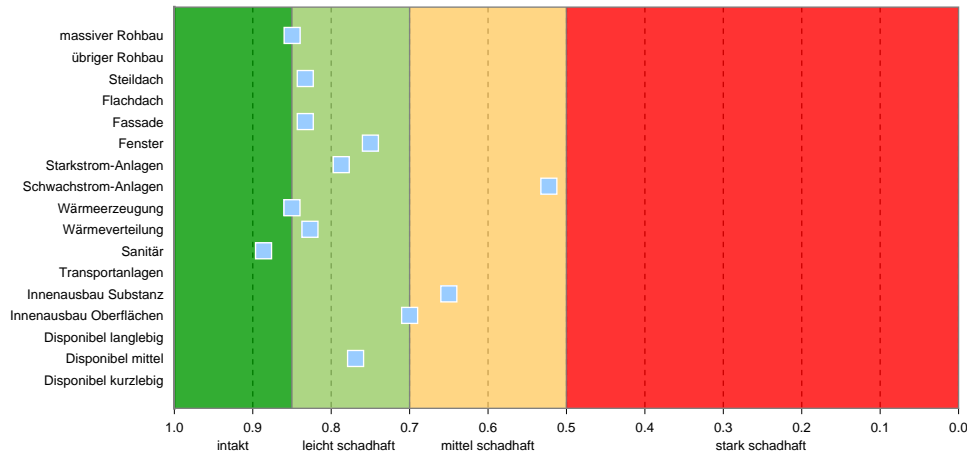
Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.85	Schwachstrom-Anlagen			2018	85
übriger Rohbau	0.00	Innenausbau Substanz			2022	529
Steildach	0.83	Innenausbau Oberflächen			2022	328
Flachdach	0.00	Starkstrom-Anlagen			2024	235
Fassade	0.83	Fenster	-		2026	405
Fenster	0.75	Disponibel mittel			2028	83
Starkstrom-Anlagen	0.79	Wärmeverteilung			2031	169
Schwachstrom-Anlagen	0.52	Wärmeerzeugung			2032	86
Wärmeerzeugung	0.85	Sanitär			2035	168
Wärmeverteilung	0.83	Steildach			2036	405
Sanitär	0.89	Fassade			2036	324
Transportanlagen	0.00	Schwachstrom-Anlagen			2037	80
Innenausbau Substanz	0.65					
Innenausbau Oberflächen	0.70					
Disponibel langlebig	0.00					
Disponibel mittel	0.77					
Disponibel kurzlebig	0.00					
Gesamtes Gebäude	0.79 *					
Zustandswert	3938					
Total in den nächsten 20 Jahren						2897
Instandsetzung (Annuität)						145 pro Jahr
Instandhaltung (Annuität)						70 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

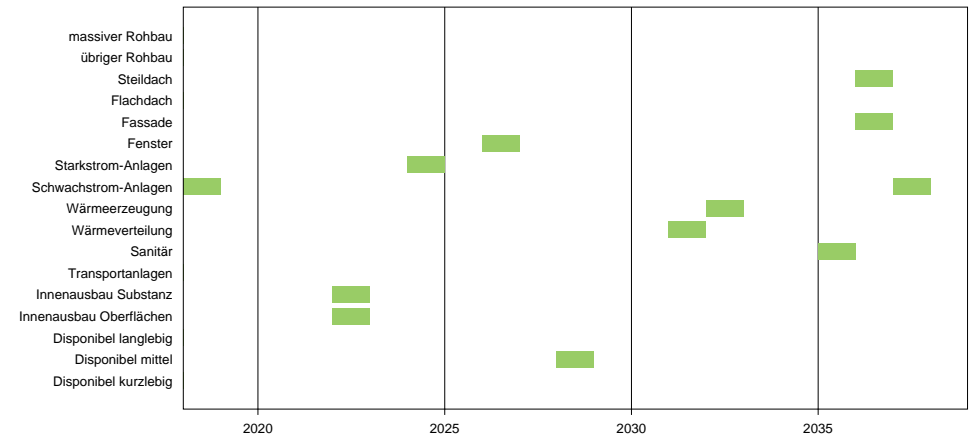
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

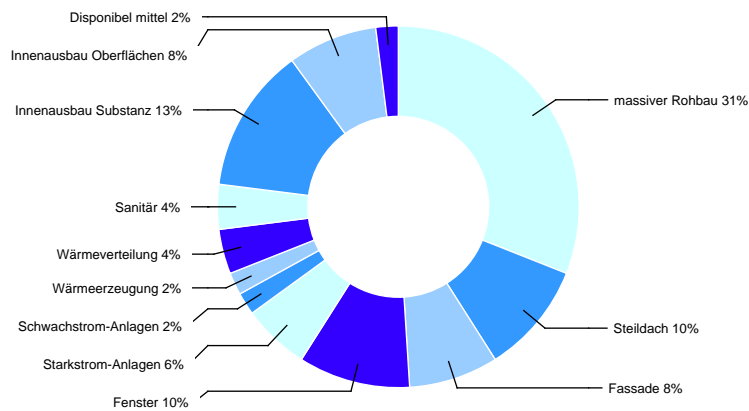
Baulicher Zustand



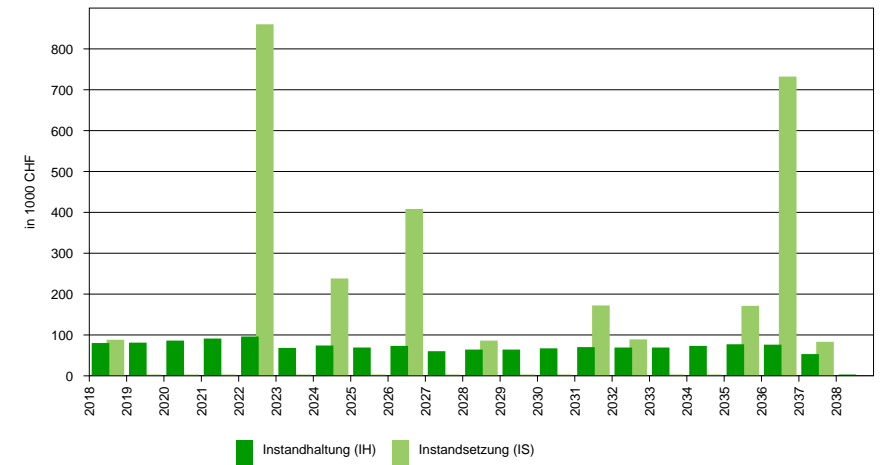
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	193
Gebäudeanalyse 2016	06
Bezeichnung	MFH neue Dorfstr. 12
Strasse/Nr.	Neue Dorfstr. 12
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	This Kahn
Portfoliomanager	C. Kruse
Bauteilset	Mehrfamilienhaus
Gebäudeart	01 Wohngebäude
Gebäudetyp	02 Mehrfamilienhäuser
Abteilung	
Frei1	
Frei2	02
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Gemeindeverwaltung / Dorfplatz
Strategie	Normal

Versicherungswert	1750 kCHF	Jahr	2012
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1956
Volumen	2230 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Christian Kruse
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 13.01.17
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton				2017	0.85	35
übriger Rohbau					2017	0.00	0
Steildach					2017	0.85	10
Flachdach					2017	0.00	0
Fassade	Ziegelstein				2017	0.85	7
Fenster	Nord: DV original Süd: IV 1998				2017	0.70	11
Elektro					2017	0.80	4
Wärmeerzeugung	Ölkessel Typ Riello BJ 2002/50kW Luft/Wasser Wärmepumpe AWX 2009				2017	0.60	2
Wärmeverteilung					2017	0.80	3
Sanitär-Apparate					2017	0.80	3
Sanitär-Leitungen					2017	0.80	4
Transportanlagen					2017	0.00	0
Innenausbau Substanz	Türen/Einbauschränke				2017	0.80	9
Innenausbau Oberflächen	Parkett, Spannteppich, Plättli				2017	0.70	8
Kücheneinrichtung					2017	0.70	4
Disponibel langlebig					2017	0.00	0
Disponibel mittel					2017	0.00	0
Disponibel kurzlebig					2017	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

Kauf der Liegenschaft 2.83 Mio.

Mindere energetische Qualität der Gebäudehülle

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	1697	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	761 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.85	Wärmeerzeugung			2021	29
übriger Rohbau	0.00	Innenausbau Ober- flächen			2021	111
Steildach	0.84	Kücheneinrichtung			2022	56
Flachdach	0.00	Fenster			2023	154
Fassade	0.84	Elektro			2024	58
Fenster	0.68	Sanitär-Leitungen			2024	58
Elektro	0.79	Wärmeverteilung			2025	43
Wärmeerzeugung	0.57	Sanitär-Apparate			2030	39
Wärmeverteilung	0.79	Innenausbau Sub- stanz			2030	123
Sanitär-Apparate	0.79	Steildach			2037	137
Sanitär-Leitungen	0.79	Fassade			2037	96
Transportanlagen	0.00	Total in den nächsten 20 Jahren				903
Innenausbau Substanz	0.79	Instandsetzung (Annuität)				45 pro Jahr
Innenausbau Oberflächen	0.67	Instandhaltung (Annuität)				24 pro Jahr
Kücheneinrichtung	0.68					
Disponibel langlebig	0.00					
Disponibel mittel	0.00					
Disponibel kurzlebig	0.00					
Gesamtes Gebäude	0.79 *					
Zustandswert	1337					

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

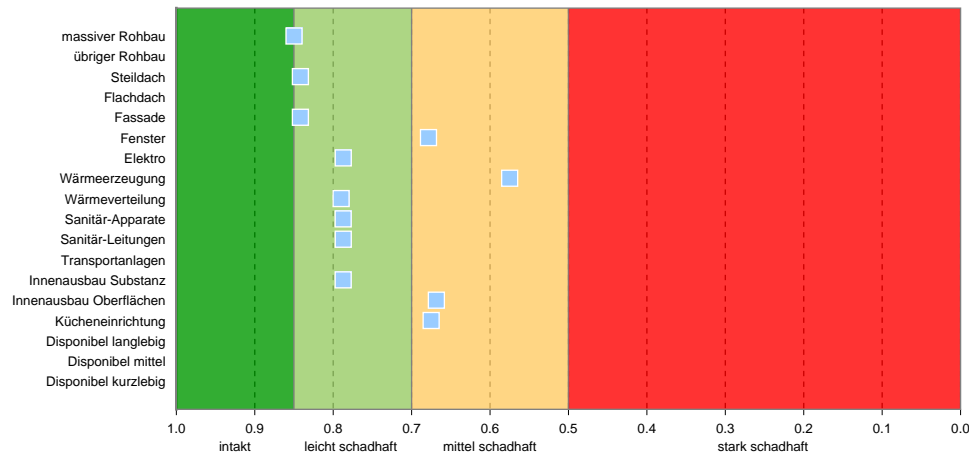
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Objektauswertung

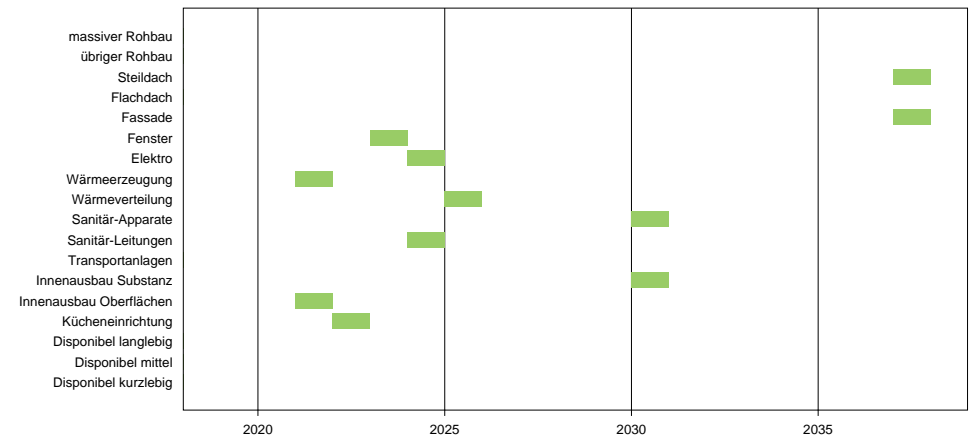
Auswertungsjahr 2018

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

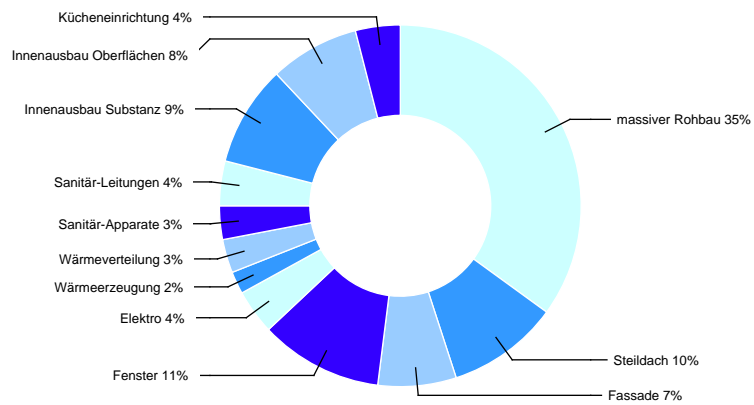
Baulicher Zustand



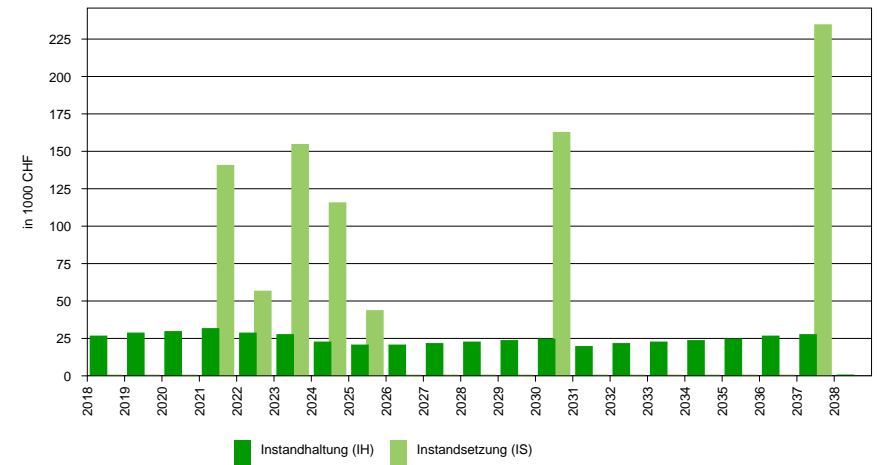
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	159
Gebäudeanalyse 2016	12
Bezeichnung	Kindergarten Widmer Pavillion
Strasse/Nr.	Widmerstr. 4
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Kindergarten
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten
Abteilung	
Frei1	Kantonales Inventar
Frei2	11
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Abbruch

Versicherungswert	1130 kCHF	Jahr	2017
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1949
Volumen	1470 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 16.02.16
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau					2016	0.85	0
übriger Rohbau	Holzbau/teilweise Mauerwerk				2016	0.85	24
Steildach	Ziegeldach				2016	0.75	20
Flachdach					2016	0.00	0
Fassade	Holz, Verputz gestrichen				2016	0.72	8
Fenster	DV-Holzfenster Original				2017	0.65	14
Elektro	Original z.T. ersetzt. Tableau 2015 revidiert und z.T. ersetzt				2016	0.80	4
Wärmeerzeugung	Fernwärme von Turhalle				2016	0.95	1
Wärmeverteilung	Radiatoren, Danfoss				2016	0.80	3
Sanitär-Apparate	Original, WC; Lavabo und Boiler				2016	0.75	1
Sanitär-Leitungen	Original z.T. ersetzt				2016	0.80	3
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten. Keramik, Tonplatten				2016	0.70	17
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Oberflächen. Linolboden		+		2016	0.70	3
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel					2016	0.00	0
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	98

Bemerkungen

Gebäude im Inventar für Denmalgeschützte Bauten
 Provisorischer Holz-Barackenbau mit 2 Klassenzimmern
 einfache Bauart, DV-Fenster
 energetisch sehr schlechte Bausubstanz
 Es wurden seit 1949 keine nennenswerten Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	1130	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	769 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.00	Innenausbau Oberflächen			2019	28
übriger Rohbau	0.84	Fenster			2020	130
Steildach	0.72	Elektro			2023	39
Flachdach	0.00	Sanitär-Leitungen			2023	29
Fassade	0.69	Innenausbau Substanz			2023	161
Fenster	0.63	Wärmeverteilung			2024	29
Elektro	0.77	Fassade			2025	76
Wärmeerzeugung	0.90	Sanitär-Apparate			2026	9
Wärmeverteilung	0.78	Steildach			2027	188
Sanitär-Apparate	0.72	Wärmeerzeugung			2034	10
Sanitär-Leitungen	0.77	Innenausbau Oberflächen			2034	28
Innenausbau Substanz	0.66					
Innenausbau Oberflächen	0.62					
Disponibel langlebig	0.00	Total in den nächsten 20 Jahren				728
Disponibel mittel	0.00					
Disponibel kurzlebig	0.00					
Gesamtes Gebäude	0.73 *	Instandsetzung (Annuität)				36 pro Jahr
Zustandswert	822	Instandhaltung (Annuität)				11 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

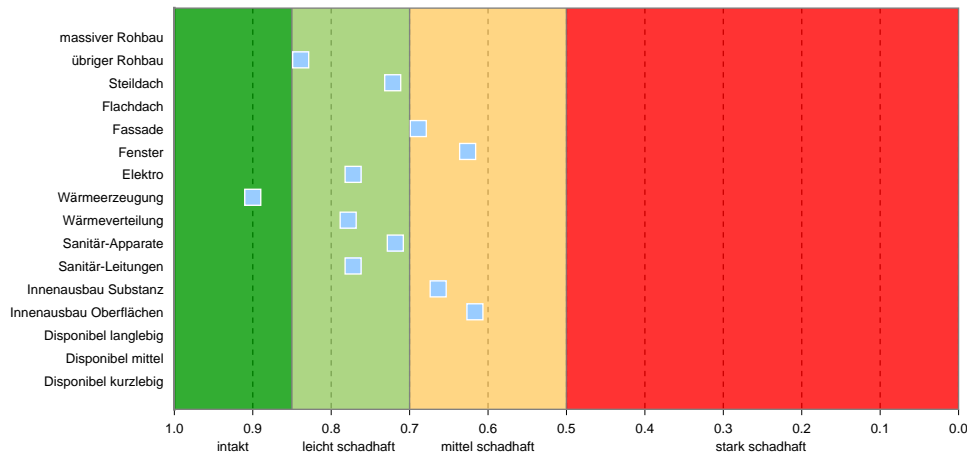
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Objektauswertung

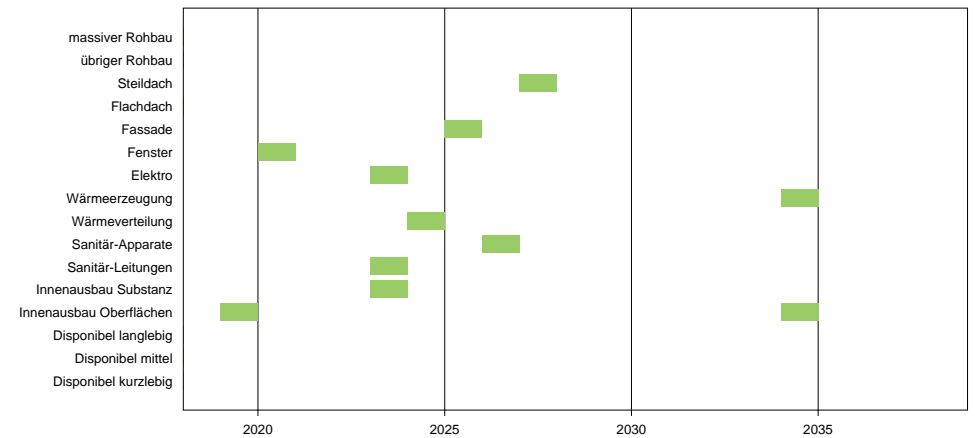
Auswertungsjahr 2018

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

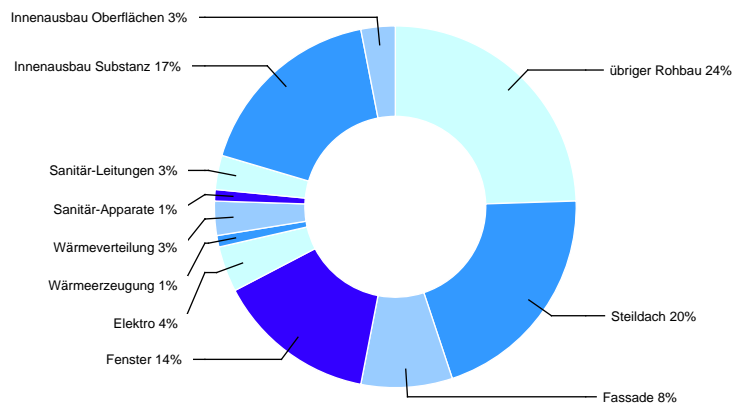
Baulicher Zustand



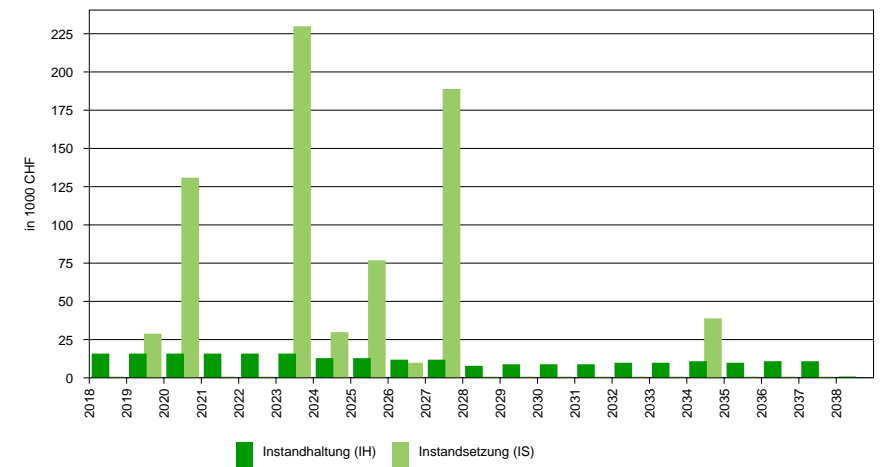
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	728A
Gebäudeanalyse 2016	24
Bezeichnung	Schulhaus Widmer Trakt West/Ost/Singsaal 1957
Strasse/Nr.	Widmerstr. 6
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Schule
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen
Abteilung	
Frei1	
Frei2	12
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Normal

Versicherungswert	8120 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1957
Volumen	11416 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 16.02.16
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton, Mauerwerk				2016	0.85	41
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Steildach	Ziegeldach, Holzschindeln, jährlich kontrolliert				2016	0.80	6
Flachdach	begrünt				2016	0.90	2
Fassade	Eternit-Verkleidung, Verputz gestrichen, Blech				2016	0.80	7
Fenster	3-Fach IV Holz-Metallfenster Alu-Lammellenstoren				2016	0.85	10
Starkstrom-Anlagen	Original z.T. ersetzt Verteiltern, Hauptverteiler				2016	0.85	6
Schwachstrom-Anlagen					2016	0.00	0
Wärmeerzeugung	Gasheizung 2017				2017	1.00	1
Wärmeverteilung	Radiatoren, Danfoss Wärmeverteilung und Steuerung Original				2016	0.75	3
Sanitär	Original, einzeln Boiler pro Klasszimmer, WC, Boiler. Wasserverteilung erneuert				2016	0.80	4
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten. Kunststeinboden, Keramik, Schallschutzdecken, Teeküche				2016	0.80	11
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Oberflächen. Linolboden, Teppich.		+		2016	0.75	8
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel	Gasinstallation				2016	0.90	1
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

70% GVZ Nr.728

- Wärmeerzeugung: Ersatz 2017

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	8121	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	711 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.85	Wärmeverteilung			2020	204
übriger Rohbau	0.00	Sanitär			2021	274
Steildach	0.78	Innenausbau Ober- flächen			2021	546
Flachdach	0.88	Flachdach			2028	139
Fassade	0.78	Innenausbau Sub- stanz			2029	719
Fenster	0.83	Steildach			2031	398
Starkstrom-Anlagen	0.84	Fassade			2031	464
Schwachstrom-Anlagen	0.00	Fenster			2031	658
Wärmeerzeugung	0.98	Starkstrom-Anlagen			2032	381
Wärmeverteilung	0.72	Innenausbau Ober- flächen			2036	534
Sanitär	0.76	Wärmeerzeugung			2037	70
Innenausbau Substanz	0.77	Total in den nächsten 20 Jahren				4386
Innenausbau Oberflächen	0.68					
Disponibel langlebig	0.00					
Disponibel mittel	0.90					
Disponibel kurzlebig	0.00					
Gesamtes Gebäude	0.81 *	Instandsetzung (Annuität)				219 pro Jahr
Zustandswert	6578	Instandhaltung (Annuität)				88 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

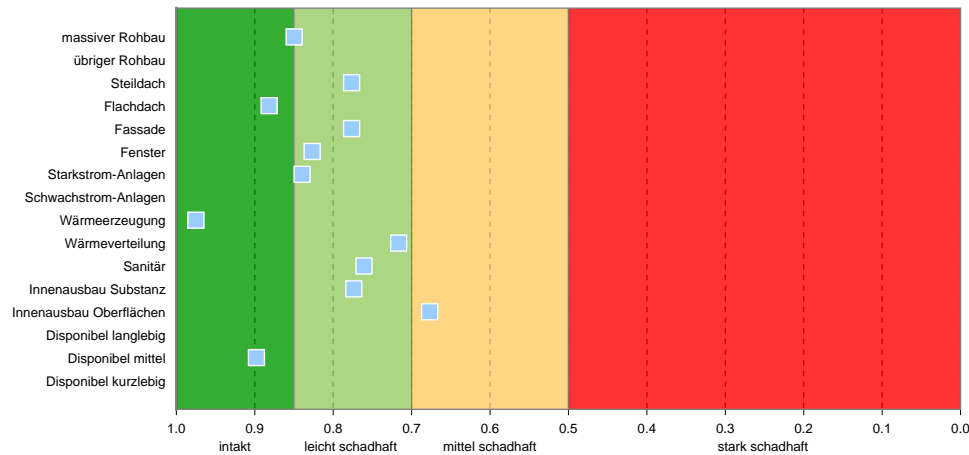
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Objektauswertung

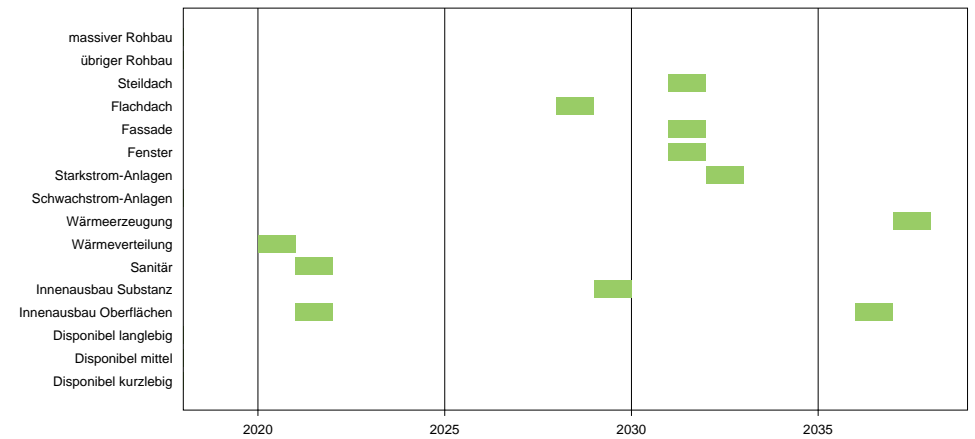
Auswertungsjahr 2018

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

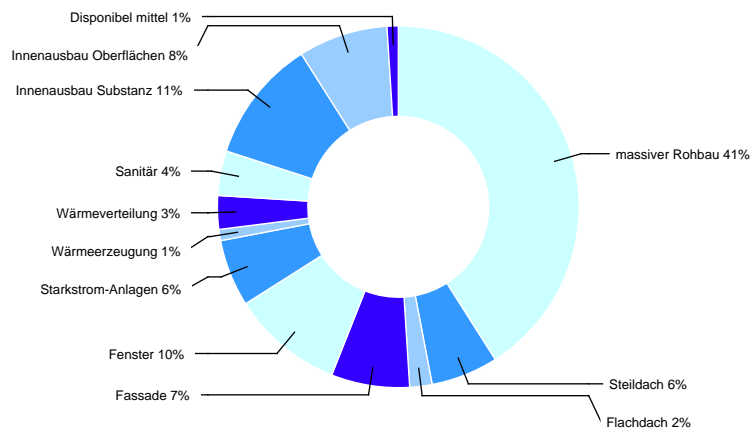
Baulicher Zustand



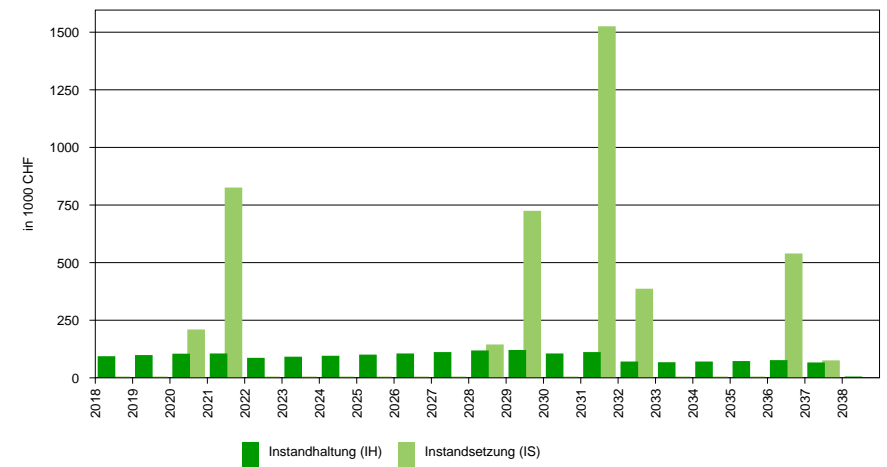
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	728B
Gebäudeanalyse 2016	25
Bezeichnung	Schulhaus Widmer Neubau 2009 - Aufstockung 2015
Strasse/Nr.	Widmerstr. 6
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Schule
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen
Abteilung	
Frei1	
Frei2	13
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Normal
Baujahr	2015
Volumen	6434 m3
Fläche	0 m2

Versicherungswert	5240 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	2350 kCHF	Jahr	2016
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 16.02.16
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton				2016	1.00	37
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Steildach					2016	0.00	0
Flachdach	Intensiv begrünt				2016	0.95	8
Fassade	Verputz gestrichen				2016	0.95	7
Fenster	IV Holz-Metallfenster; Alu-Lamellenstoren				2016	0.95	9
Starkstrom-Anlagen	Original				2016	0.95	6
Schwachstrom-Anlagen					2016	0.00	0
Wärmeerzeugung	Gasheizung 2010				2016	0.85	1
Wärmeverteilung	Bodenheizung				2016	0.95	3
Sanitär	Lavabo pro Klasszimmer, WC. Original				2016	0.95	4
Innenbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten. Keramik, Akustikdecken				2016	0.90	10
Innenbau Oberflächen	Malerarbeiten, Oberflächen. Linolboden, imprägnierter Boden		+		2016	0.90	8
Disponibel langlebig	Luftungsinstallation und Steuerung BJ 2009/2015				2016	0.95	4
Disponibel mittel	Lift, Solar-Kollektoren für Warmwasser				2016	0.95	3
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

30% GVZ Nr.728 + Aufstockung:

Volumen: 4892 + 1631 m3 = 6'523 m3

Gebäudehülle im Originalzustand 2008

- 2015: Minergie-Aufstockung eines zusätzlichen Stockwerks (2.OG) Fr. 2.375 Mio.

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	7591	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	1180 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N
massiver Rohbau	1.00
übriger Rohbau	0.00
Steildach	0.00
Flachdach	0.93
Fassade	0.92
Fenster	0.91
Starkstrom-Anlagen	0.94
Schwachstrom-Anlagen	0.00
Wärmeerzeugung	0.80
Wärmeverteilung	0.94
Sanitär	0.94
Innenausbau Substanz	0.90
Innenausbau Oberflächen	0.89
Disponibel langlebig	0.92
Disponibel mittel	0.91
Disponibel kurzlebig	0.00
Gesamtes Gebäude	0.94 *
Zustandswert	7169

Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
Wärmeerzeugung			2030	65
Innenausbau Oberflächen			2030	507
Flachdach			2033	507
Total in den nächsten 20 Jahren				1079
Instandsetzung (Annuität)				54 pro Jahr
Instandhaltung (Annuität)				52 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Guter bis sehr guter Zustand	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.

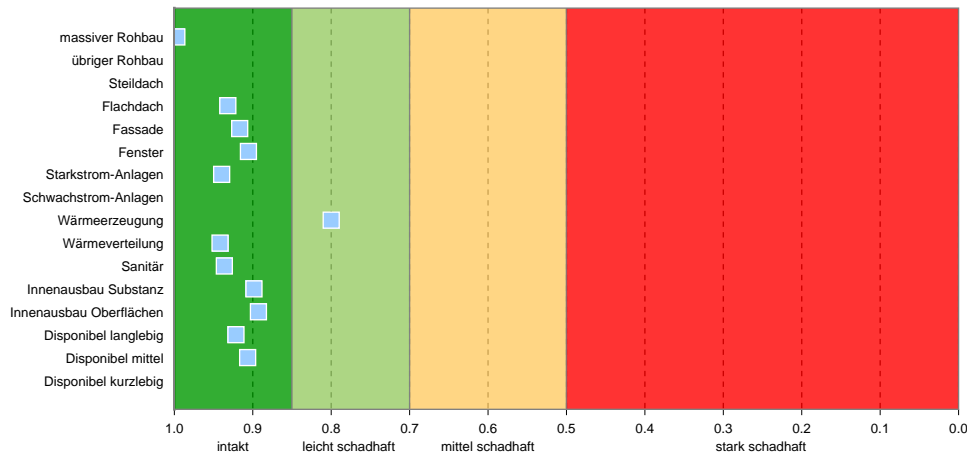
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Objektauswertung

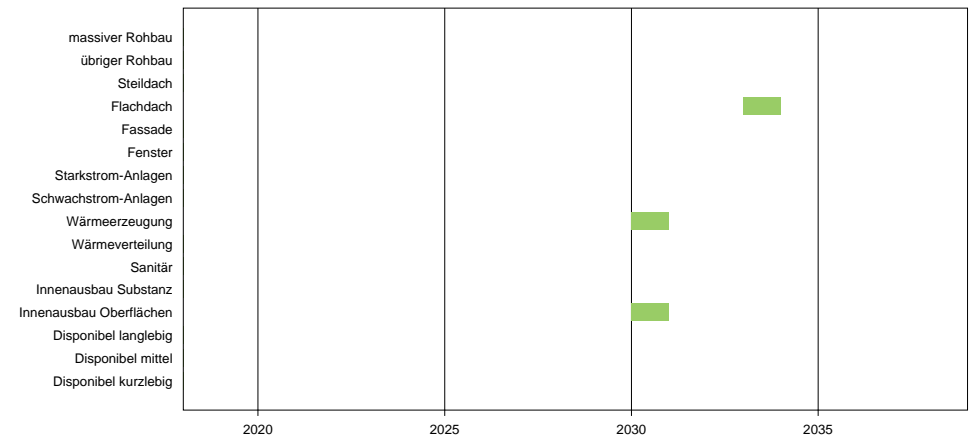
Auswertungsjahr 2018

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

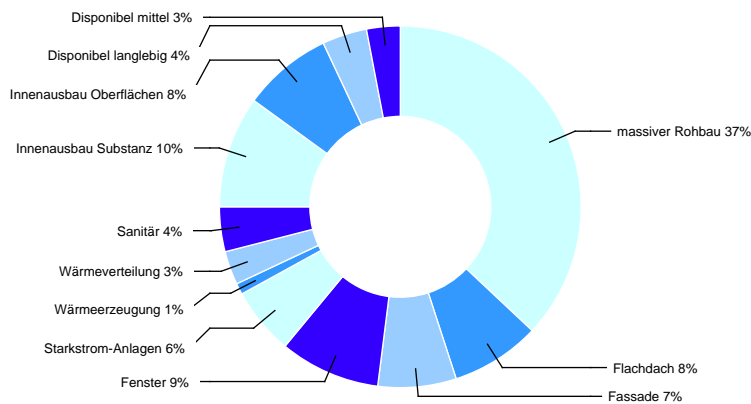
Baulicher Zustand



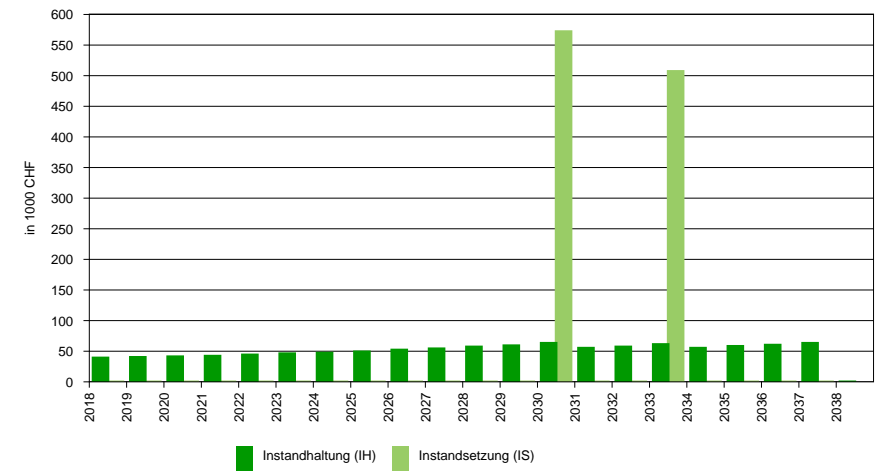
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	1980
Gebäudeanalyse 2016	26
Bezeichnung	Nebengebäude Widmer (2x)
Strasse/Nr.	Widmerstrasse 6 bei 6
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Container/Baracke
Gebäudeart	04 Landw. Gebäude
Gebäudetyp	01 Schuppen, Hütten
Abteilung	
Frei1	
Frei2	13.1
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Normal

Versicherungswert	23 kCHF	Jahr	2015
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	2008
Volumen	26 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 16.02.16
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton				2016	0.95	40
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Flachdach	Cement-Überzug				2016	0.95	12
Fassade	Sichtbeton				2016	0.95	20
Fenster	Türe				2016	0.95	8
Starkstrom-Anlagen					2016	0.00	0
Schwachstrom-Anlagen					2016	0.00	0
Wärmeverteilung					2016	0.00	0
Sanitär					2016	0.00	0
Innenausbau Substanz	Schlosserarbeiten				2016	0.95	20
Innenausbau Oberflächen					2016	0.00	0
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel					2016	0.00	0
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

Beide Nebengebäude GVZ Nr. 1980 + GVZ Nr. 1981 à 11.7 kCHF

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	23	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	869 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N
massiver Rohbau	0.95
übriger Rohbau	0.00
Flachdach	0.93
Fassade	0.92
Fenster	0.91
Starkstrom-Anlagen	0.00
Schwachstrom-Anlagen	0.00
Wärmeverteilung	0.00
Sanitär	0.00
Innenausbau Substanz	0.91
Innenausbau Oberflächen	0.00
Disponibel langlebig	0.00
Disponibel mittel	0.00
Disponibel kurzlebig	0.00
Gesamtes Gebäude	0.93 *
Zustandswert	21

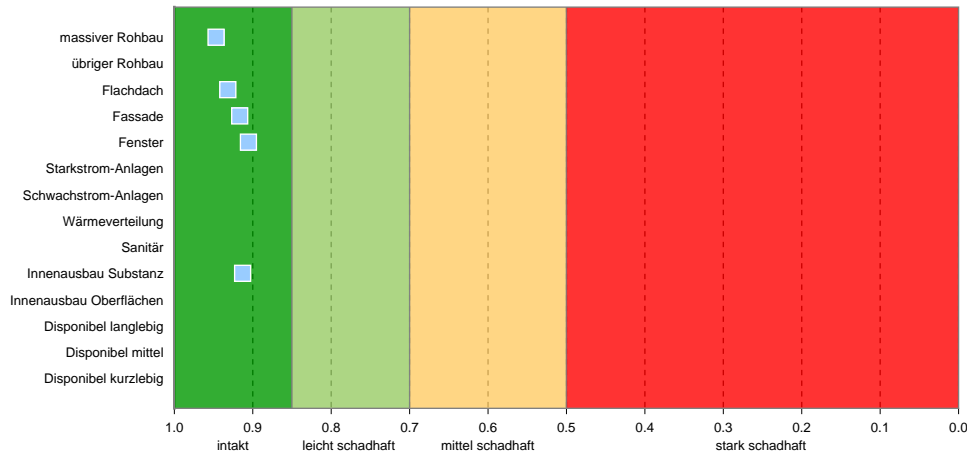
Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
Flachdach			2033	2
Total in den nächsten 20 Jahren				2
Instandsetzung (Annuität)				0 pro Jahr
Instandhaltung (Annuität)				0 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Guter bis sehr guter Zustand	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.

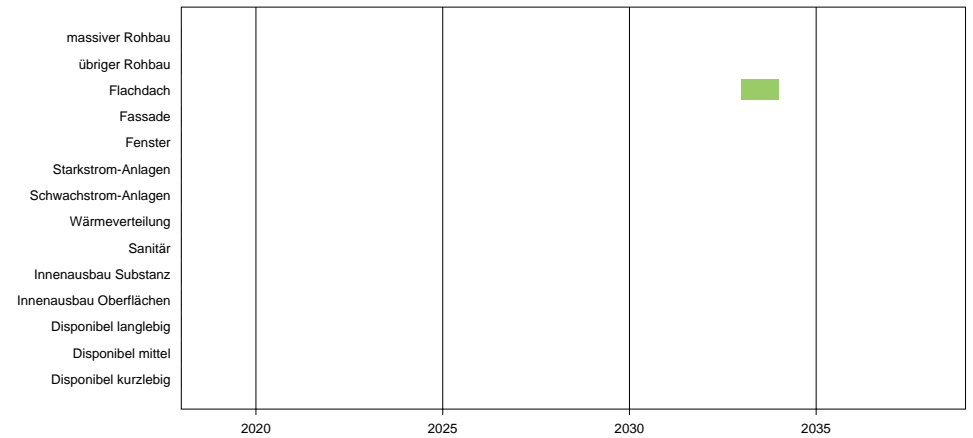
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

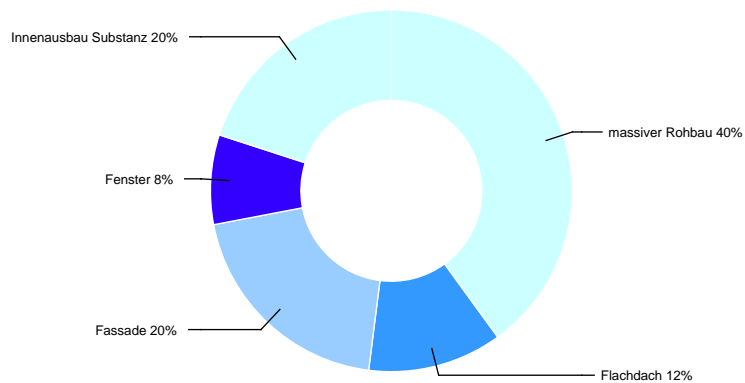
Baulicher Zustand



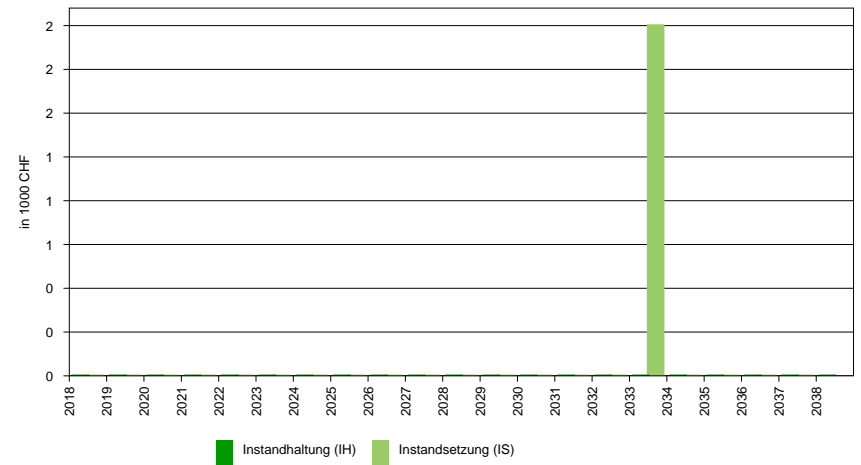
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	125A
Gebäudeanalyse 2016	13
Bezeichnung	Kindergarten Schloss
Strasse/Nr.	Alte Dorfstr. 13
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Kindergarten
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten
Abteilung	
Frei1	
Frei2	14
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Normal

Versicherungswert	726 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1980
Volumen	861 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 03.02.16
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Mauerwerk				2016	0.85	24
übriger Rohbau	Holzestrich				2016	0.85	5
Steildach	Biberschwanzziegeldach, isoliert				2016	0.85	15
Flachdach					2016	0.00	0
Fassade	Verputz gestrichen und Holzverkleidung				2016	0.80	8
Fenster	DV-Holzfenster; Lamellenstoren				2016	0.75	14
Elektro	Original				2016	0.80	4
Wärmeerzeugung	Gasheizung BJ 1996				2016	0.60	3
Wärmeverteilung	Radiatoren, Danfoss				2016	0.80	3
Sanitär-Apparate	Original				2016	0.80	1
Sanitär-Leitungen					2016	0.80	3
Innenbau Substanz	Parkett, Klinker, Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten		+		2016	0.80	17
Innenbau Oberflächen	Malerarbeiten, Teppich, Linolboden		+		2016	0.85	3
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel	Therapie-Raum BJ 2014				2016	0.95	0
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

52.2% Wert und Volumen von GVZ Nr. 125
Dach schliesst am alten Gebäude ""Schloss"" an"

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	726	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	843 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.85	Wärmeerzeugung			2020	19
übriger Rohbau	0.84	Elektro			2023	25
Steildach	0.83	Sanitär-Leitungen			2023	18
Flachdach	0.00	Fenster			2024	82
Fassade	0.78	Wärmeverteilung			2024	18
Fenster	0.71	Innenausbau Ober- flächen			2025	18
Elektro	0.77	Innenausbau Sub- stanz			2027	101
Wärmeerzeugung	0.55	Sanitär-Apparate			2029	6
Wärmeverteilung	0.78	Fassade			2031	47
Sanitär-Apparate	0.77	Steildach			2036	88
Sanitär-Leitungen	0.77					
Innenausbau Substanz	0.77					
Innenausbau Oberflächen	0.80					
Disponibel langlebig	0.00					
Disponibel mittel	0.00					
Disponibel kurzlebig	0.00					
Gesamtes Gebäude	0.79 *					
Zustandswert	573					
		Total in den nächsten 20 Jahren				424
		Instandsetzung (Annuität)				21 pro Jahr
		Instandhaltung (Annuität)				9 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

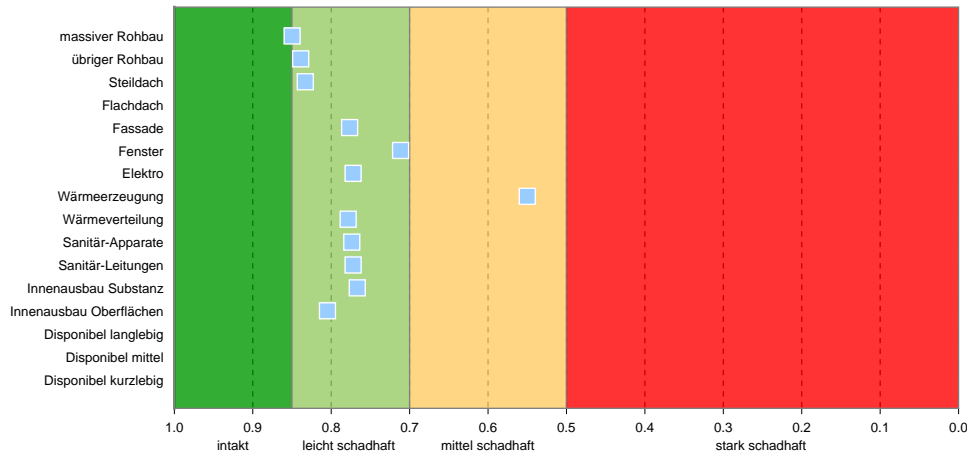
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Objektauswertung

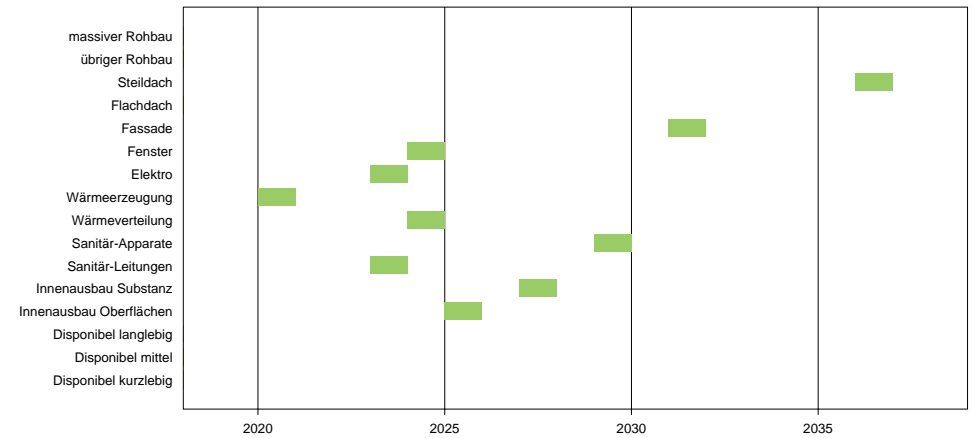
Auswertungsjahr 2018

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

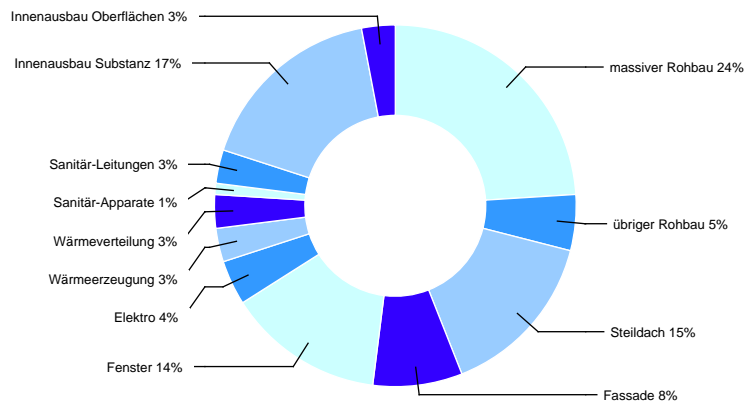
Baulicher Zustand



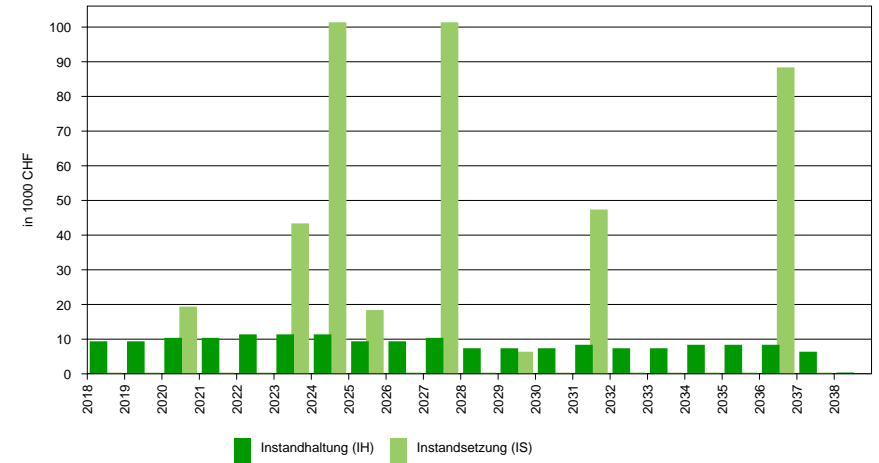
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	797
Gebäudeanalyse 2016	15
Bezeichnung	Kindergarten VITA
Strasse/Nr.	Breitwiesstr. 5
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Kindergarten
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten
Abteilung	
Frei1	
Frei2	15
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Normal

Versicherungswert	625 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1963
Volumen	622 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann

Aufnahmedatum: 17.02.16

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Mauerwerk				2016	0.85	23
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Steildach					2016	0.00	0
Flachdach	Kiesdach, Lukarnen				2016	0.90	17
Fassade	Verputz gestrichen				2016	0.85	8
Fenster	IV Holz-Metallfenster Alu-Lamellenstoren				2016	0.80	14
Elektro	Original z.T. '90er Jahren ersetzt				2016	0.85	4
Wärmeerzeugung	Fernwärme von Quartier				2016	0.00	0
Wärmeverteilung	Radiatoren, Danfoss				2016	0.85	3
Sanitär-Apparate	Original: Brünneli, WC Boiler BJ 2013				2016	0.85	2
Sanitär-Leitungen	Original				2016	0.85	3
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten. Keramik				2016	0.75	16
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Oberflächen. Linolboden		+		2017	0.65	3
Disponibel langlebig	Anbauteil BJ 2014				2016	1.00	7
Disponibel mittel					2016	0.00	0
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

Neubau in Abhängigkeit Projekt Zürich Versicherung prüfen 2017

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	625	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	1005 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten	
massiver Rohbau	0.85	Innenausbau Oberflächen			2019	15	
übriger Rohbau	0.00						
Steildach	0.00	Innenausbau Substanz			2026	82	
Flachdach	0.88	Fenster			2027	71	
Fassade	0.83	Flachdach			2028	91	
Fenster	0.77	Elektro			2032	21	
Elektro	0.84	Sanitär-Leitungen			2032	16	
Wärmeerzeugung	0.00	Sanitär-Apparate			2034	10	
Wärmeverteilung	0.84	Innenausbau Oberflächen			2034	15	
Sanitär-Apparate	0.83	Fassade			2036	41	
Sanitär-Leitungen	0.84	Wärmeverteilung			2036	16	
Innenausbau Substanz	0.72						
Innenausbau Oberflächen	0.61						
Disponibel langlebig	0.97						
Disponibel mittel	0.00						
Disponibel kurzlebig	0.00						
Gesamtes Gebäude	0.82 *						
Zustandswert	513						
						Total in den nächsten 20 Jahren	378
						Instandsetzung (Annuität)	19 pro Jahr
						Instandhaltung (Annuität)	6 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

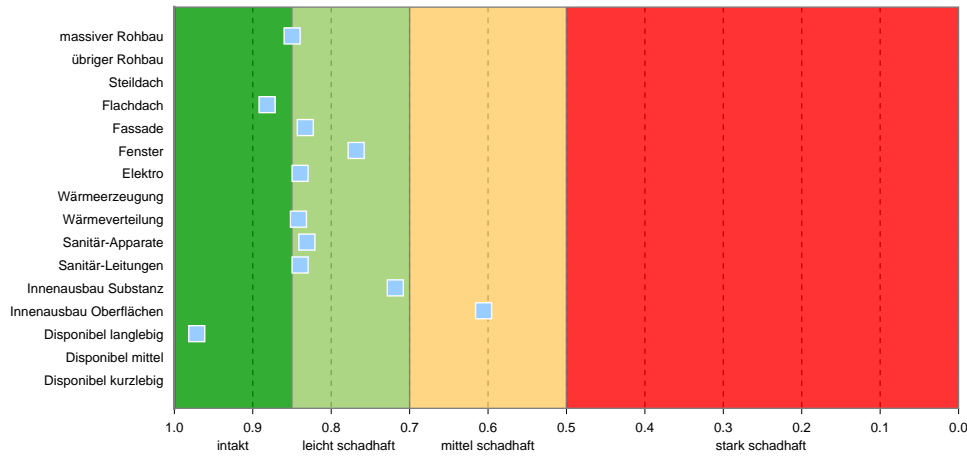
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Objektauswertung

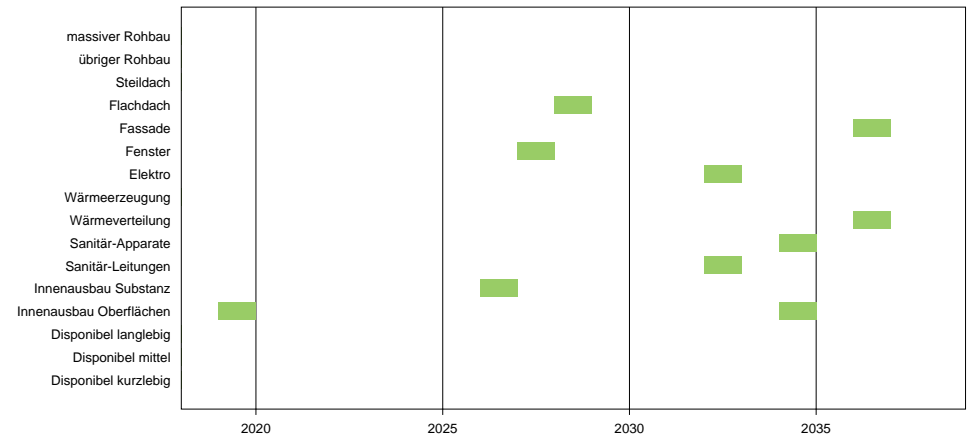
Auswertungsjahr 2018

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

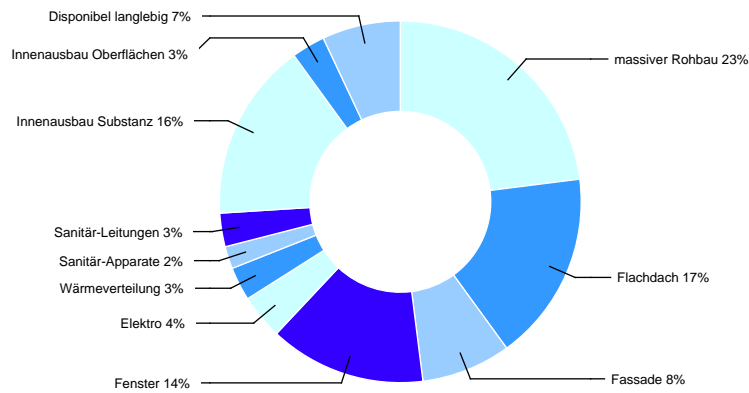
Baulicher Zustand



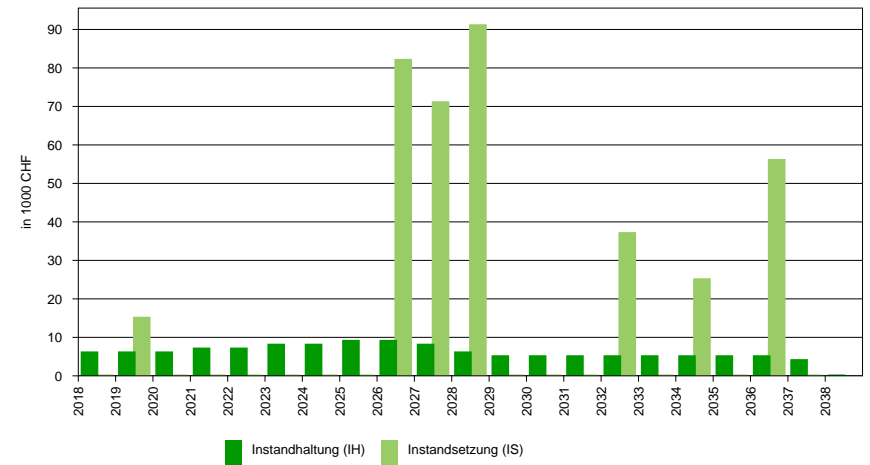
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten



Stammdaten



Gebäudenummer	93
Gebäudeanalyse 2016	16
Bezeichnung	Kindergarten Rütibohl
Strasse/Nr.	Rütibohlstrasse 11
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Kindergarten
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten
Abteilung	
Frei1	
Frei2	16
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Abbruch

Versicherungswert	1280 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1970
Volumen	1930 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 12.02.16
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton, Mauerwerk, Stahl				2016	0.95	31
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Steildach					2016	0.00	0
Flachdach	Kiesdach Teil Nord saniert 2014 Teil Süd saniert 2011				2016	0.95	8
Fassade	Verputz gestrichen, Blech				2016	0.80	9
Fenster	IV Metall/Holzfenster BJ 2010; Alu-Lamellenstoren				2016	0.95	14
Elektro	Original, z.T. ersetzt				2016	0.85	4
Wärmeerzeugung	Öl-Heizkessel 2013 (von Eggwies übernommen)				2017	0.95	4
Wärmeverteilung	Radiatoren, Danfoss				2016	0.85	3
Sanitär-Apparate	BJ '90er Jahre				2016	0.85	1
Sanitär-Leitungen	Original				2016	0.85	3
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten. Keramik; Kücheneinrichtung				2016	0.90	17
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Oberflächen. Linoboden		+		2016	0.90	3
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel	Innenausbau Schutzraum				2016	0.95	3
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

Nutzung EG

- Vermietung an den Verein Kinderbetreuung (KiBela)

Nutzungen im UG/Luftschutzkeller

- KiBela (Schulraum)
- Zivilschutz (Lager)
- Elternverein (Lager)
- Sozialabteilung (Lager)
- Musikproberaum (Vertrag Dietsche 01.09.1993)

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	1280	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	663 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.95	Innenausbau Ober- flächen			2030	32
übriger Rohbau	0.00	Fassade			2031	94
Steildach	0.00	Elektro			2032	43
Flachdach	0.93	Sanitär-Leitungen			2032	33
Fassade	0.78	Flachdach			2033	86
Fenster	0.91	Sanitär-Apparate			2034	10
Elektro	0.84	Wärmeerzeugung			2035	44
Wärmeerzeugung	0.92	Wärmeverteilung			2036	33
Wärmeverteilung	0.84	Total in den nächsten 20 Jahren				374
Sanitär-Apparate	0.83					
Sanitär-Leitungen	0.84					
Innenausbau Substanz	0.90	Instandsetzung (Annuität)				19 pro Jahr
Innenausbau Oberflächen	0.89	Instandhaltung (Annuität)				12 pro Jahr
Disponibel langlebig	0.00					
Disponibel mittel	0.91					
Disponibel kurzlebig	0.00					
Gesamtes Gebäude	0.90 *					
Zustandswert	1153					

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Guter bis sehr guter Zu- stand	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.

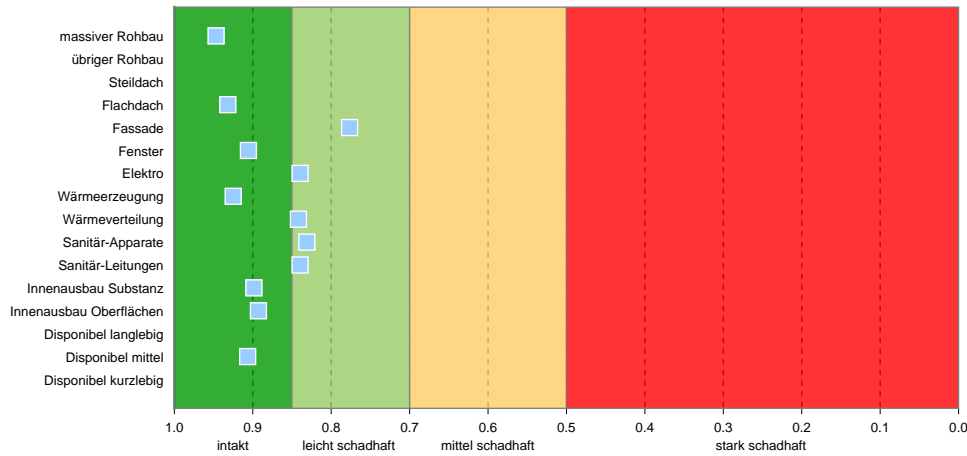
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Objektauswertung

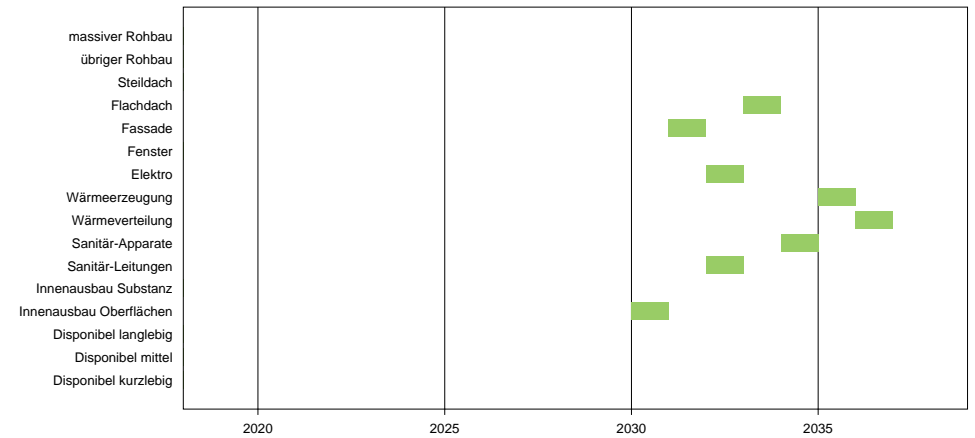
Auswertungsjahr 2018

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

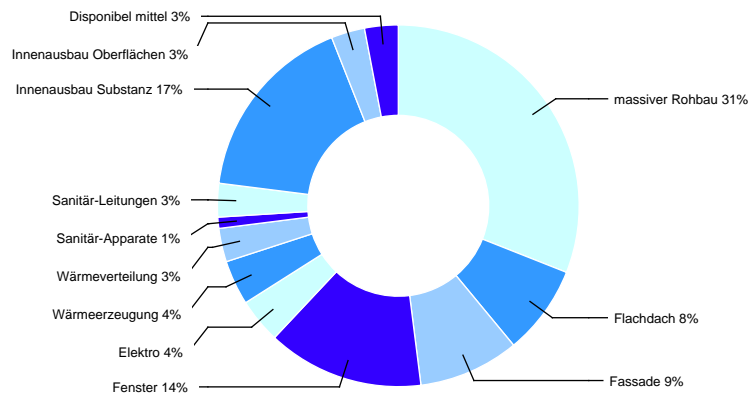
Baulicher Zustand



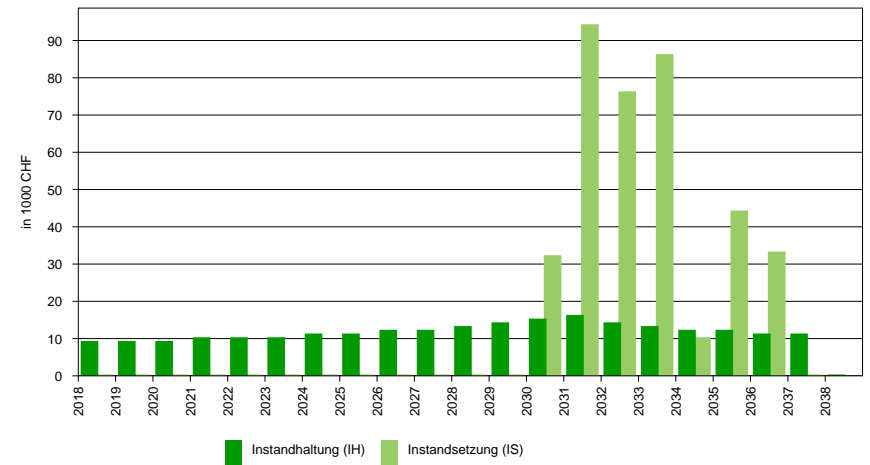
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	93B
Gebäudeanalyse 2016	17
Bezeichnung	Bürocontainer Rütibohl
Strasse/Nr.	Rütibohlstrasse 11
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Container/Baracke
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten
Abteilung	
Frei1	
Frei2	16.1
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Normal

Versicherungswert	40 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	0
Volumen	50 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch:
Mutation durch:

Aufnahmedatum:
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau					2016	0.00	0
übriger Rohbau					2016	0.95	80
Flachdach					2016	0.00	0
Fassade					2016	0.95	10
Fenster					2016	0.95	8
Starkstrom-Anlagen					2016	0.95	2
Schwachstrom-Anlagen					2016	0.00	0
Wärmeverteilung					2016	0.00	0
Sanitär					2016	0.00	0
Innenausbau Substanz					2016	0.00	0
Innenausbau Oberflächen					2016	0.00	0
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel					2016	0.00	0
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

Befristete Baubewilligung bis 2023 (BWK 100/06.07.2015)
Grundbuchbeurkundet

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	40	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	800 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N
massiver Rohbau	0.00
übriger Rohbau	0.95
Flachdach	0.00
Fassade	0.92
Fenster	0.91
Starkstrom-Anlagen	0.94
Schwachstrom-Anlagen	0.00
Wärmeverteilung	0.00
Sanitär	0.00
Innenausbau Substanz	0.00
Innenausbau Oberflächen	0.00
Disponibel langlebig	0.00
Disponibel mittel	0.00
Disponibel kurzlebig	0.00
Gesamtes Gebäude	0.94 *
Zustandswert	38

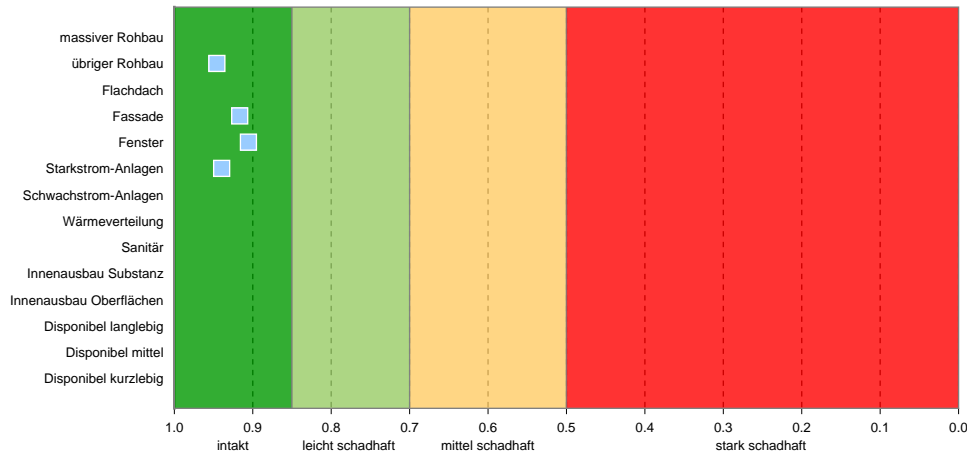
Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
Total in den nächsten 20 Jahren				0
Instandsetzung (Annuität)				0 pro Jahr
Instandhaltung (Annuität)				0 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Guter bis sehr guter Zustand	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.

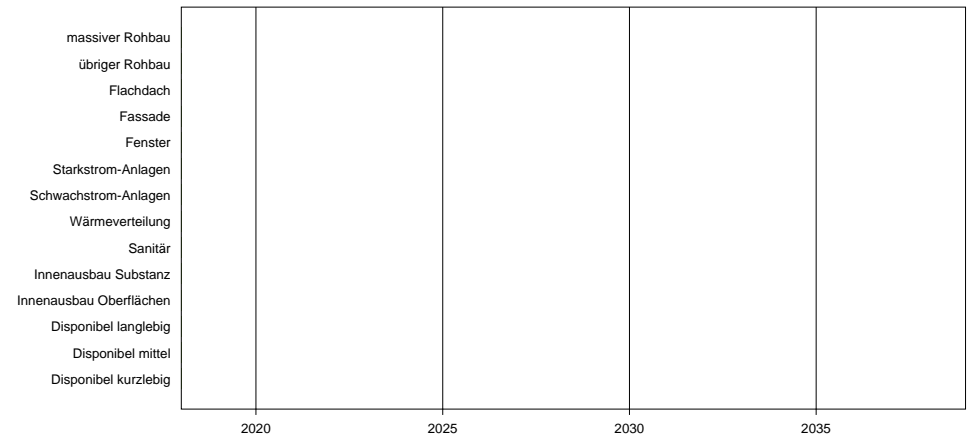
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

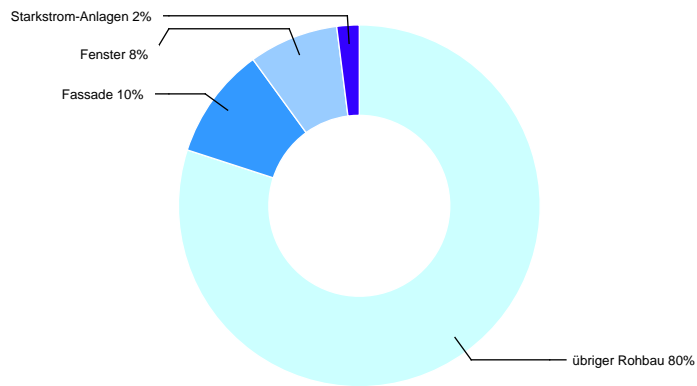
Baulicher Zustand



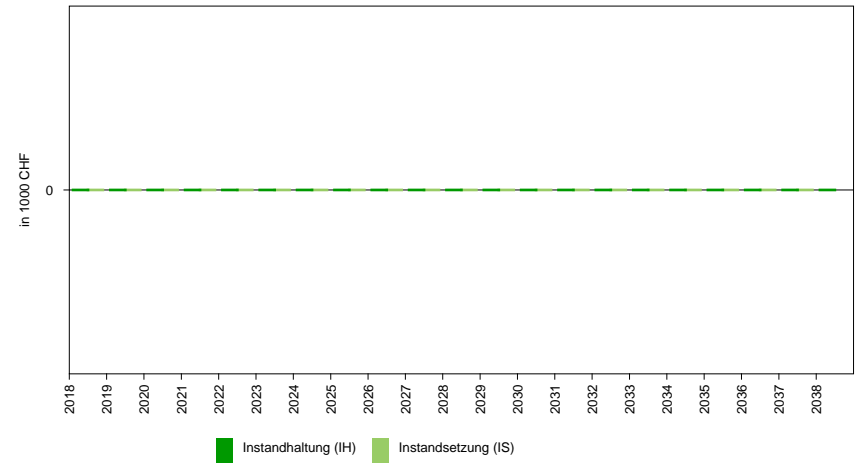
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	246
Gebäudeanalyse 2016	28
Bezeichnung	Sekundar-Schulhaus Vorderzelg
Strasse/Nr.	Widmerstr. 15
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Schule mit Labor
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	03 Berufs-/Höhere Fachsch.
Abteilung	
Frei1	
Frei2	21
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Sekundarschule
Strategie	Normal

Versicherungswert	9460 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	250 kCHF	Jahr	2016
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1972
Volumen	13020 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 17.02.16
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton				2016	0.90	35
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Steildach					2016	0.00	0
Flachdach	BJ 2010, Betonplatten, Kiesdach, Lukarnen				2016	0.90	6
Fassade	Eternit				2016	0.80	10
Fenster	IV-Alufenster BJ 1998 Alu-Lamellenstoren				2016	0.85	9
Starkstrom-Anlagen	Revidiert; Hauptverteiler BJ 2015				2016	0.95	6
Schwachstrom-Anlagen					2016	0.00	0
Wärmeerzeugung	Neu 2016				2016	0.98	3
Wärmeverteilung	Radiatoren, Danfoss, Verteiler				2016	0.85	2
Zentrale Lufttechn. Anlagen	Labor- und Küchenlüftung				2016	0.85	1
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	Labor- und Küchenlüftung				2016	0.85	2
Sanitär	Original, WC, Wasserverteiler				2016	0.80	4
Transportanlagen					2016	0.00	0
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten. Klinkerboden, Keramik				2016	0.80	11
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Oberflächen. Teppich, Linolboden		+		2016	0.85	8
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel	Innenausbau Schulküchen BJ 2014				2016	1.00	3
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

Schulküche Fr. 250'000 nicht versichert

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	9711	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	746 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.90	Sanitär			2021	327
übriger Rohbau	0.00	Innenausbau Ober- flächen			2025	659
Steildach	0.00	Flachdach			2028	499
Flachdach	0.88	Innenausbau Sub- stanz			2029	859
Fassade	0.78	Fassade			2031	792
Fenster	0.83	Fenster			2031	708
Starkstrom-Anlagen	0.94	Zentrale Lufttechn. Anlagen			2032	76
Schwachstrom-Anlagen	0.00	Verteilnetz Luft- techn. Anlagen			2032	165
Wärmeerzeugung	0.93	Wärmeerzeugung			2036	256
Wärmeverteilung	0.84	Wärmeverteilung			2036	165
Zentrale Lufttechn. Anlagen	0.83					
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	0.84					
Sanitär	0.76					
Transportanlagen	0.00					
Innenausbau Substanz	0.77					
Innenausbau Oberflächen	0.80					
Disponibel langlebig	0.00					
Disponibel mittel	0.96					
Disponibel kurzlebig	0.00					
Gesamtes Gebäude	0.85 *					
Zustandswert	8290					
Total in den nächsten 20 Jahren						4507
Instandsetzung (Annuität)						225 pro Jahr
Instandhaltung (Annuität)						120 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Guter bis sehr guter Zu- stand	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.

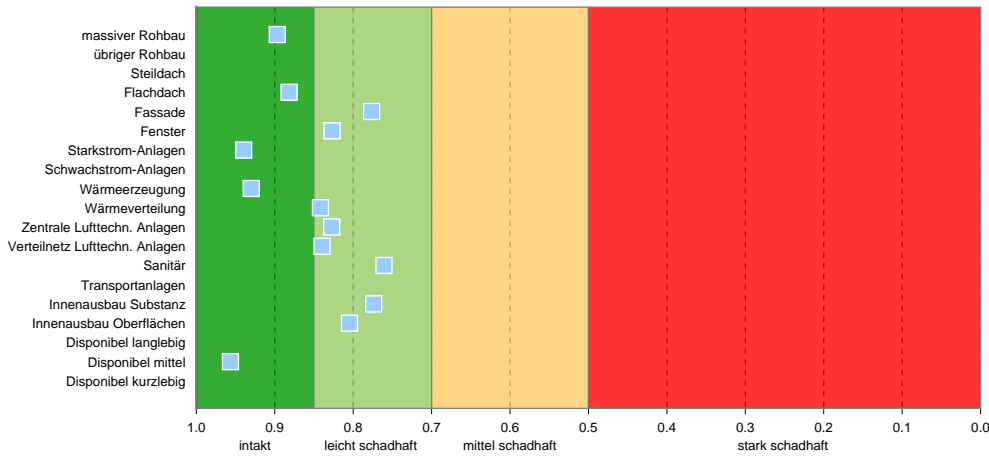
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Objektauswertung

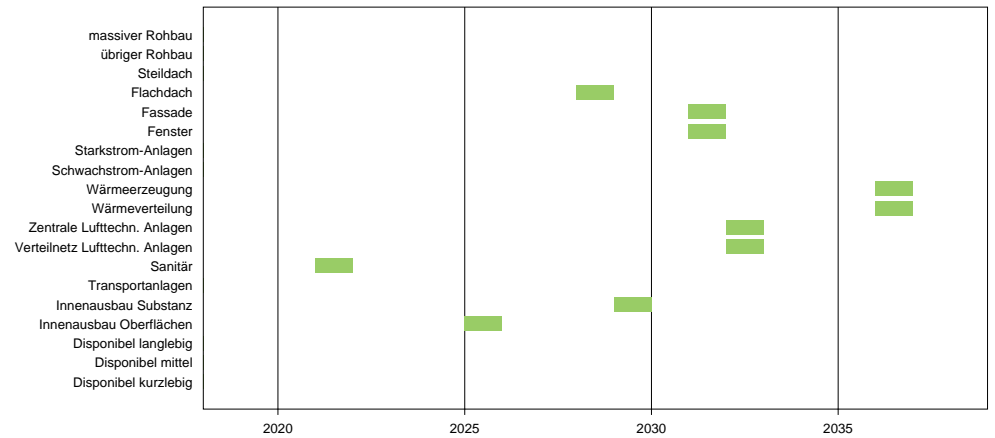
Auswertungsjahr 2018

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

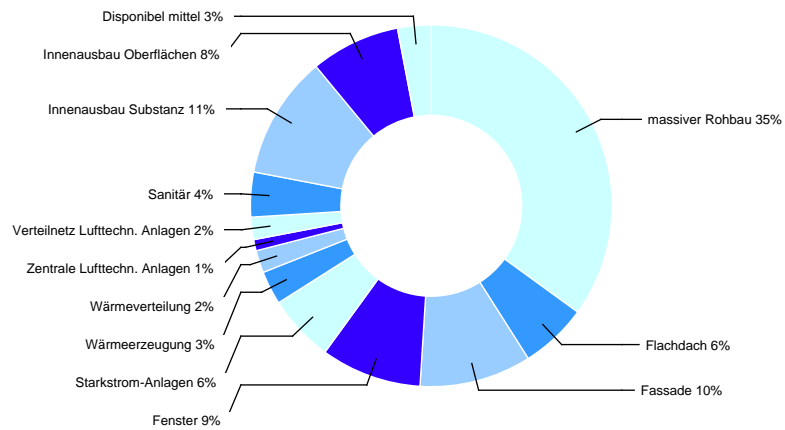
Baulicher Zustand



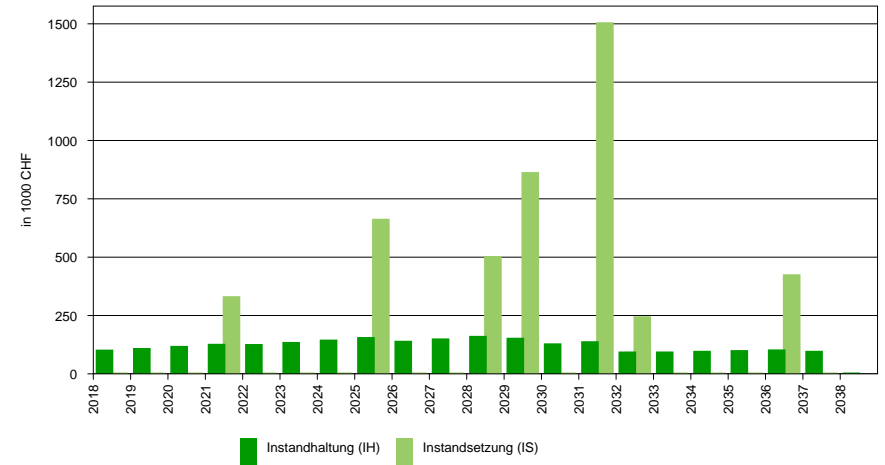
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten



Stammdaten



Gebäudenummer	245A
Gebäudeanalyse 2016	02
Bezeichnung	Hallenbad
Strasse/Nr.	Heuackerstr. 1
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Hallenbad
Gebäudeart	12 Freizeit, Sport, Erholung
Gebäudetyp	07 Hallenbäder
Abteilung	
Frei1	
Frei2	31
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Sportanlagen
Strategie	Normal

Versicherungswert	9923 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	655 kCHF	Jahr	2016
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1976
Volumen	12639 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann

Aufnahmedatum: 02.02.16

Mutation durch: Christian Kruse

Mutationsdatum: 31.01.18

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton, Mauerwerk				2016	0.80	28
übriger Rohbau	Beton-Schwimmbadenstruktur, undicht				2016	0.75	9
Steildach					2016	0.00	0
Flachdach	Kiesdach BJ 2005				2016	0.95	4
Fassade	Verputz gestrichen				2016	0.85	5
Fenster	3-Fach IV-Metallfenster			+	2016	0.90	6
Starkstrom-Anlagen	2013 saniert				2016	0.90	3
Schwachstrom-Anlagen	Brandmeldeanlage Badwasseraufbereitung Hauptsteuerung Ersatz 2018				2017	0.80	1
Wärmeerzeugung	Fernwärme von Schulhaus Vorder Zelig				2016	1.00	1
Wärmeverteilung	Konvektoren, Danfoss Wärmeverteilung (auch für MFH)				2016	0.82	4
Zentrale Lufttechn. Anlagen	Luftungzentrale für Nebenräume BJ 2005 Luftungzentrale für Schwimmbad BJ 2005				2016	0.80	8
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	2013/2014 saniert				2016	0.85	3
Sanitär-Apparate	BJ 2013/2014				2016	0.75	3
Sanitär-Leitungen	BJ 2013/2014 Wasserverteilung (auch für MFH)				2016	0.80	5
Transportanlagen					2016	0.00	0
Innenausbau Substanz	Keramik, Bänken, Türen, Parkett, Metalldecken, Schlosser- und Gipserarbeiten				2017	0.80	8
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Linolboden, Oberflächen				2016	0.85	4
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel	Sauna				2016	0.90	2
Disponibel kurzlebig	Klor, Säure-Technik Filter, Kompressor Wasserpumpen			+	2016	0.75	6

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
Total					-	-	100

Bemerkungen

85% Wert und Volumen von GVZ Nr. 245

Auswertungen

bis 2017 indiziert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	10579	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	837 CHF/m3 SIA	

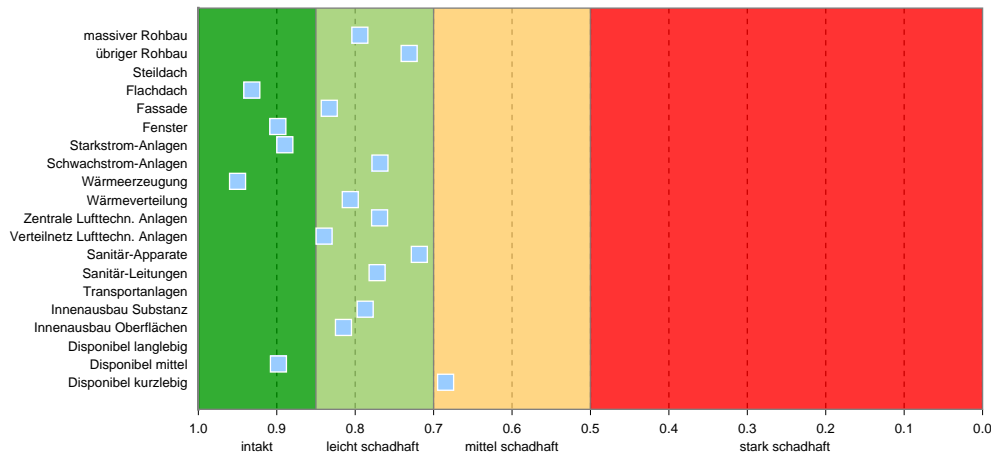
Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.79	Schwachstrom-Anlagen			2020	82
übriger Rohbau	0.73	Disponibel kurzlebig			2021	517
Steildach	0.00	Sanitär-Leitungen			2023	449
Flachdach	0.93	übriger Rohbau			2026	695
Fassade	0.83	Sanitär-Apparate			2026	246
Fenster	0.90	Wärmeverteilung			2027	356
Starkstrom-Anlagen	0.89	Innenausbau Oberflächen			2027	354
Schwachstrom-Anlagen	0.77	Zentrale Lufttechn. Anlagen			2028	664
Wärmeerzeugung	0.95	Innenausbau Substanz			2030	681
Wärmeverteilung	0.81	Verteilnetz Lufttechn. Anlagen			2032	269
Zentrale Lufttechn. Anlagen	0.77	Flachdach			2033	353
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	0.84	Fassade			2036	429
Sanitär-Apparate	0.72	Wärmeerzeugung			2036	91
Sanitär-Leitungen	0.77					
Transportanlagen	0.00					
Innenausbau Substanz	0.79					
Innenausbau Oberflächen	0.81					
Disponibel langlebig	0.00					
Disponibel mittel	0.90					
Disponibel kurzlebig	0.68					
Gesamtes Gebäude	0.80 *					
Zustandswert	8448					
		Total in den nächsten 20 Jahren				5188
		Instandsetzung (Annuität)				259 pro Jahr
		Instandhaltung (Annuität)				171 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

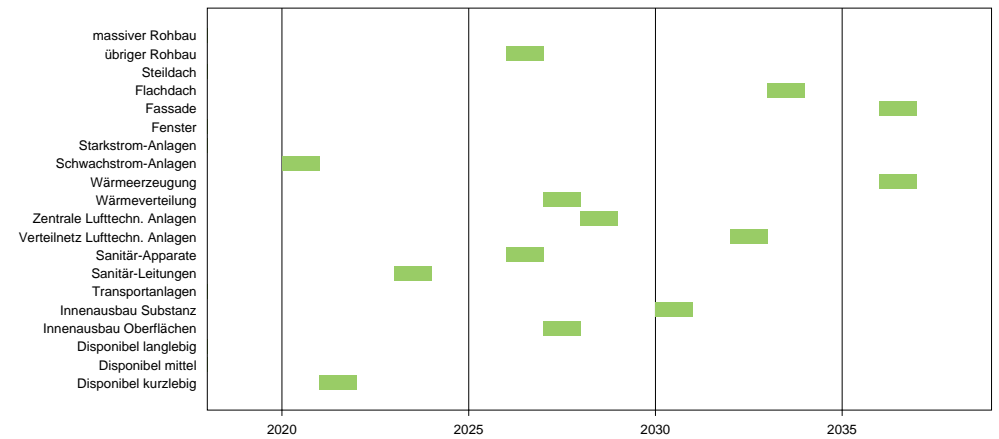
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

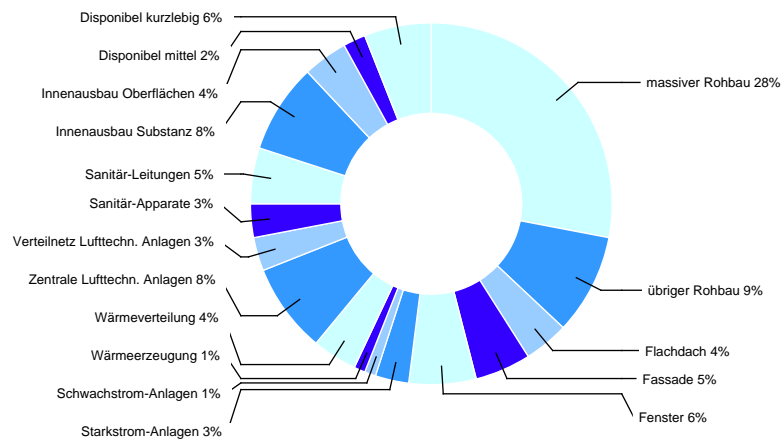
Baulicher Zustand



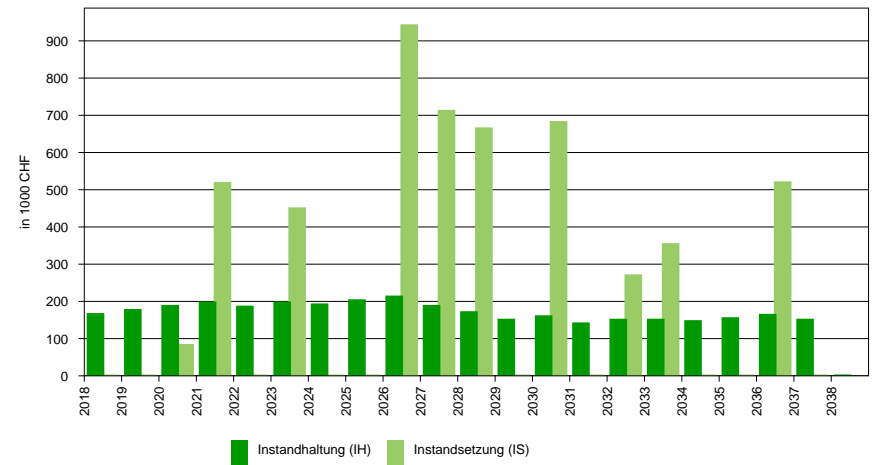
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	829
Gebäudeanalyse 2016	27
Bezeichnung	Doppel-Turnhalle Widmer
Strasse/Nr.	Widmerstr. 8
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Sporthalle
Gebäudeart	12 Freizeit, Sport, Erholung
Gebäudetyp	01 Turn- und Sporthallen
Abteilung	
Frei1	
Frei2	32
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Sportanlagen
Strategie	Abbruch

Versicherungswert	3588 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1963
Volumen	6810 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 16.02.16
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton, Mauerwerk				2016	0.95	30
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Steildach	Isoliertes Ziegeldach, jährlich kontrolliert				2016	0.85	13
Flachdach					2016	0.00	0
Fassade	Verputz gestrichen, Eternit				2016	0.70	6
Fenster	IV Holz-Metallfenster Original				2016	0.80	8
Elektro	Original z.T. ersetzt				2016	0.80	5
Wärmeerzeugung	Gasheizung 2009, Boiler 2013. Steuerung Alt				2016	0.90	3
Wärmeverteilung	Radiatoren				2016	0.80	3
Zentrale Lufttechn. Anlagen					2016	0.00	0
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	Lüftung in Garderoben				2016	0.80	2
Sanitär-Apparate	Original z.T. ersetzt				2016	0.80	2
Sanitär-Leitungen	Original, Wasserverteilung				2016	0.80	3
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten. Kunststeinboden, Keramik, Türen				2016	0.70	12
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Oberflächen. Linolboden, Turnhallenboden		+		2017	0.85	8
Disponibel langlebig	Duschenräume		+		2016	0.85	2
Disponibel mittel	Innenausbau Teil Wohnung				2016	0.80	3
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

Keine Sickerleitung

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	3588	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	527 CHF/m3 SIA	

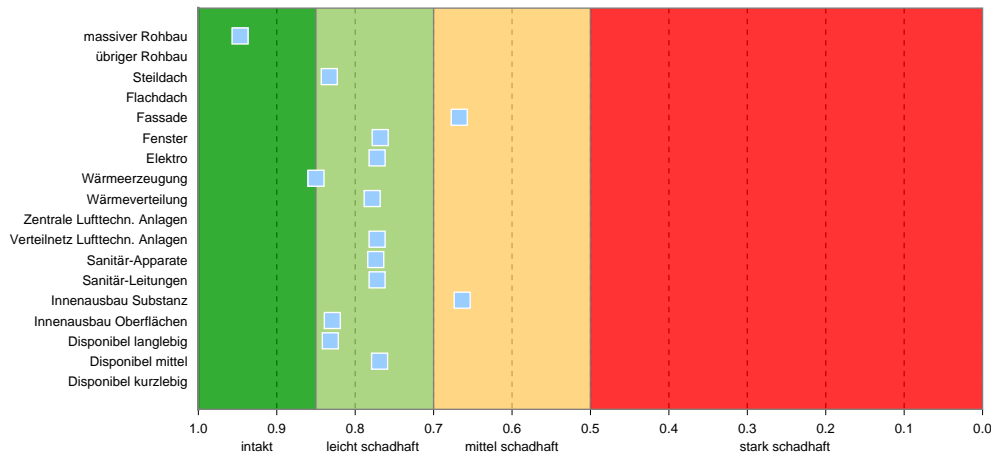
Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.95	Fassade			2023	173
übriger Rohbau	0.00	Elektro			2023	152
Steildach	0.83	Verteilnetz Luft- techn. Anlagen			2023	61
Flachdach	0.00	Sanitär-Leitungen			2023	91
Fassade	0.67	Innenausbau Sub- stanz			2023	354
Fenster	0.77	Wärmeverteilung			2024	90
Elektro	0.77	Innenausbau Ober- flächen			2026	243
Wärmeerzeugung	0.85	Fenster			2027	232
Wärmeverteilung	0.78	Disponibel mittel			2028	89
Zentrale Lufttechn. Anlagen	0.00	Sanitär-Apparate			2029	55
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	0.77	Wärmeerzeugung			2032	92
Sanitär-Apparate	0.77	Disponibel langlebig			2035	59
Sanitär-Leitungen	0.77	Steildach			2036	378
Innenausbau Substanz	0.66	Total in den nächsten 20 Jahren				2070
Innenausbau Oberflächen	0.83					
Disponibel langlebig	0.83					
Disponibel mittel	0.77					
Disponibel kurzlebig	0.00					
Gesamtes Gebäude	0.82 *	Instandsetzung (Annuität)				104 pro Jahr
Zustandswert	2946	Instandhaltung (Annuität)				43 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

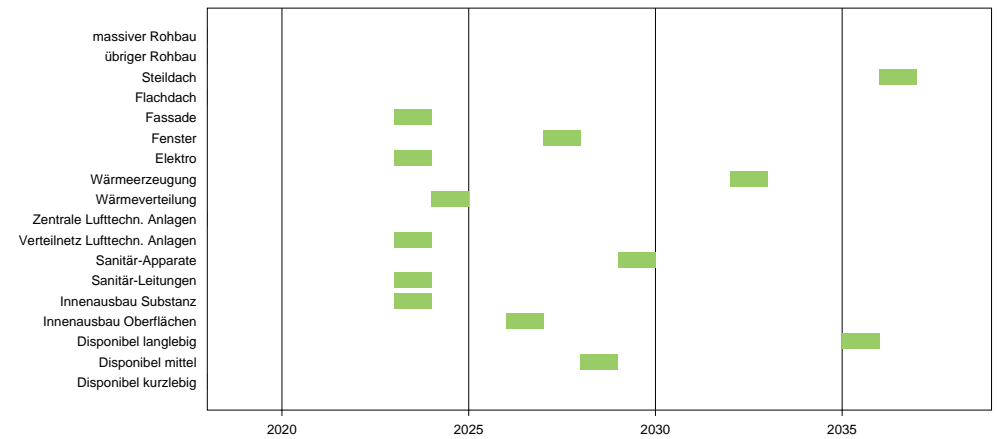
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

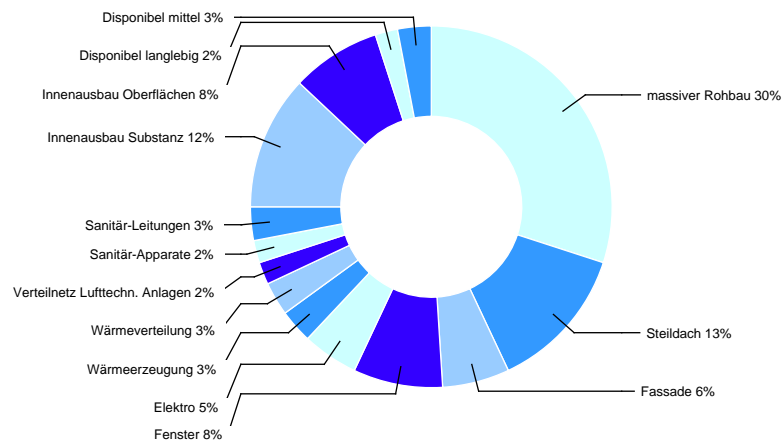
Baulicher Zustand



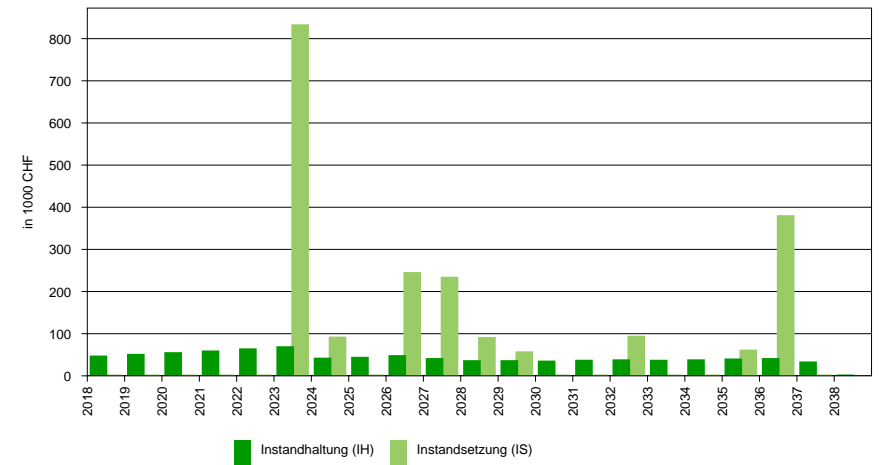
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten



Objektauswertung

Stammdaten



Gebäudenummer	1337
Gebäudeanalyse 2016	34
Bezeichnung	Werkhof und Feuerwehr
Strasse/Nr.	Breitwiesstr. 72
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Werkhof
Gebäudeart	14 Militär- und Schutzanlagen
Gebäudetyp	07 Feuerwehrgebäude
Abteilung	
Frei1	
Frei2	41
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Werkhof / Feuerwehr
Strategie	Normal

Versicherungswert	2760 kCHF	Jahr	2017
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1975
Volumen	6602 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 17.02.16
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton, Mauerwerk				2016	0.95	34
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Steildach					2016	0.00	0
Flachdach	Bitumendach, begrünt				2016	0.85	10
Fassade	Sichtbeton gestrichen				2016	0.85	6
Fenster	DV-Metallfenster Original				2016	0.70	5
Elektro	Original				2016	0.80	9
Wärmeerzeugung	Fernwärme vom SH Widmer				2016	0.95	1
Wärmeverteilung	Radiatoren				2016	0.85	4
Zentrale Lufttechn. Anlagen	BJ '90er Jahren				2016	0.85	5
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	Lüftung in Räume, Lüftung in Garageteil, Wärmelüftung in FW-Garage				2016	0.85	5
Sanitär	Original revidiert				2016	0.80	4
Transportanlagen					2016	0.00	0
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten. Küche, Keramik				2016	0.85	9
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Gosse- und Linolboden				2016	0.85	5
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel	Metall-PVC Falldüren				2016	0.95	3
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	2760	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	418 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.95	Sanitär			2021	93
übriger Rohbau	0.00	Flachdach			2022	230
Steildach	0.00	Fenster			2022	114
Flachdach	0.83	Elektro			2023	211
Fassade	0.83	Innenausbau Ober- flächen			2027	116
Fenster	0.66	Zentrale Lufttechn. Anlagen			2032	108
Elektro	0.77	Verteilnetz Luft- techn. Anlagen			2032	117
Wärmeerzeugung	0.90	Wärmeerzeugung			2034	24
Wärmeverteilung	0.84	Innenausbau Sub- stanz			2034	201
Zentrale Lufttechn. Anlagen	0.83	Fassade			2036	134
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	0.84	Wärmeverteilung			2036	94
Sanitär	0.76	Total in den nächsten 20 Jahren				1442
Transportanlagen	0.00	Instandsetzung (Annuität)				72 pro Jahr
Innenausbau Substanz	0.83	Instandhaltung (Annuität)				31 pro Jahr
Innenausbau Oberflächen	0.81					
Disponibel langlebig	0.00					
Disponibel mittel	0.91					
Disponibel kurzlebig	0.00					
Gesamtes Gebäude	0.86 *					
Zustandswert	2364					

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Guter bis sehr guter Zu- stand	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.

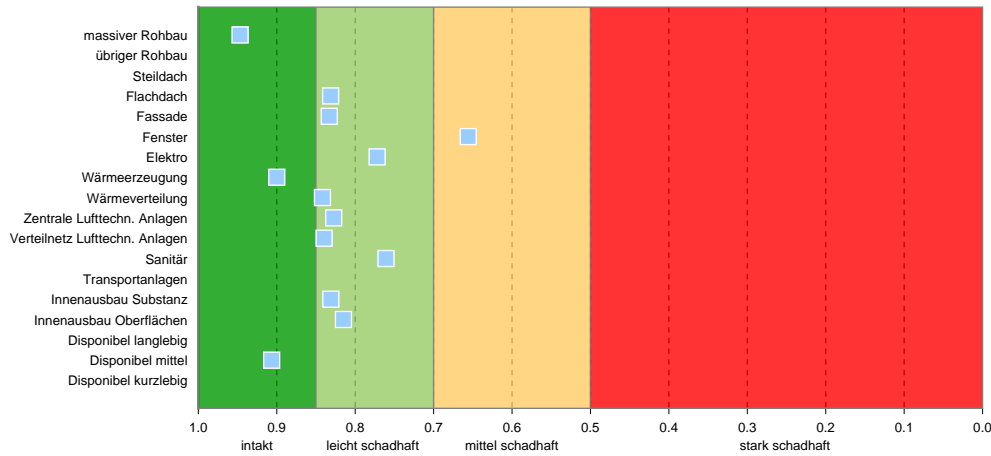
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Objektauswertung

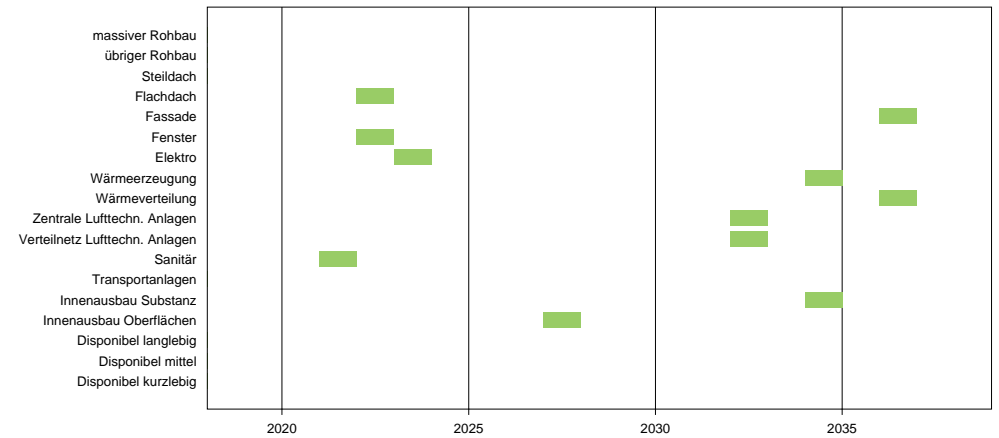
Auswertungsjahr 2018

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

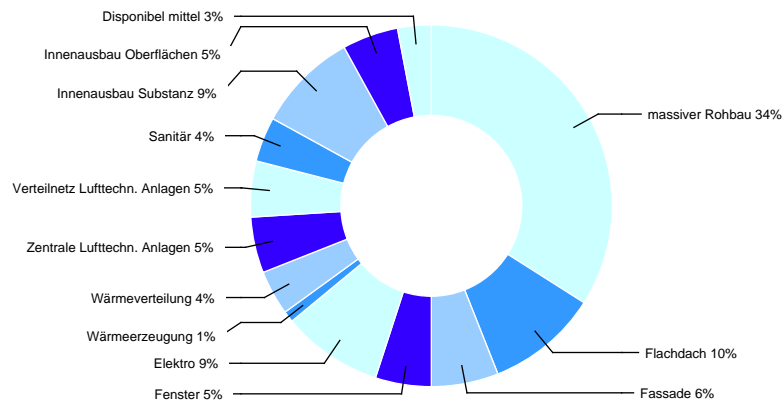
Baulicher Zustand



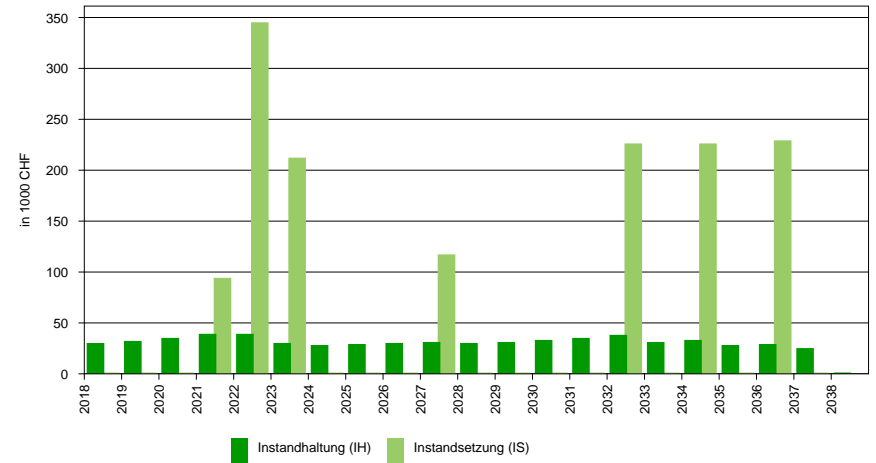
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	1690
Gebäudeanalyse 2016	35
Bezeichnung	Abfallsammelstelle
Strasse/Nr.	Breitwiesstrasse
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Christian Kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Standard
Gebäudeart	13 Verkehrsanlagen
Gebäudetyp	09 Depots
Abteilung	
Frei1	
Frei2	42
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Werkhof / Feuerwehr
Strategie	Normal

Versicherungswert	114 kCHF	Jahr	2009
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1996
Volumen	380 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch: Christian Kruse

Aufnahmedatum: 17.02.16
Mutationsdatum: 30.01.18

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
Rohbau	Stahl				2016	0.85	40
Steildach	Eternit Welldach				2016	0.80	40
Flachdach					2016	0.00	0
Fassade	Drahtgitter Elemente				2016	0.80	20
Fenster					2016	0.00	0
Wärmeerzeugung					2016	0.00	0
Wärmeverteilung					2016	0.00	0
Sanitär					2016	0.00	0
Elektro					2016	0.00	0
übrige Technik					2016	0.00	0
Innenausbau					2016	0.00	0
Innenausbau					2016	0.00	0
Disponibel					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	114	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	301 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N
Rohbau	0.84
Steildach	0.78
Flachdach	0.00
Fassade	0.78
Fenster	0.00
Wärmeerzeugung	0.00
Wärmeverteilung	0.00
Sanitär	0.00
Elektro	0.00
übrige Technik	0.00
Innenausbau	0.00
Innenausbau	0.00
Disponibel	0.00
Gesamtes Gebäude	0.80 *
Zustandswert	92

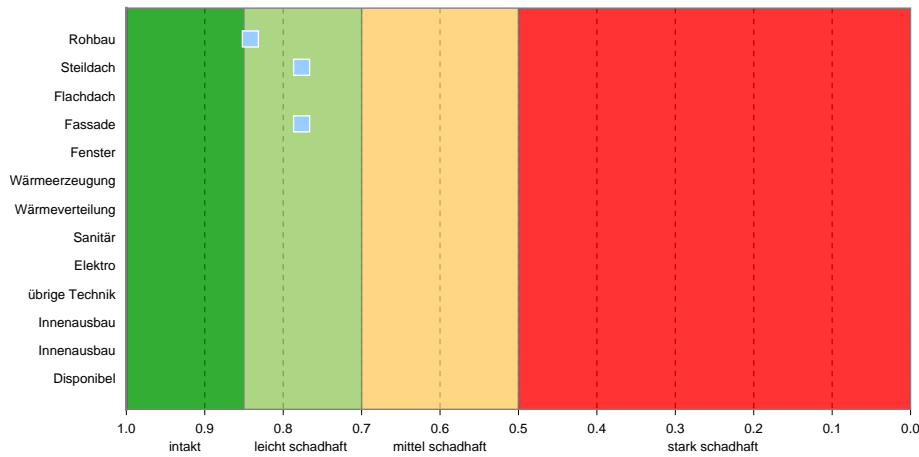
Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
Steildach			2031	37
Fassade			2031	19
Total in den nächsten 20 Jahren				56
Instandsetzung (Annuität)				3 pro Jahr
Instandhaltung (Annuität)				1 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

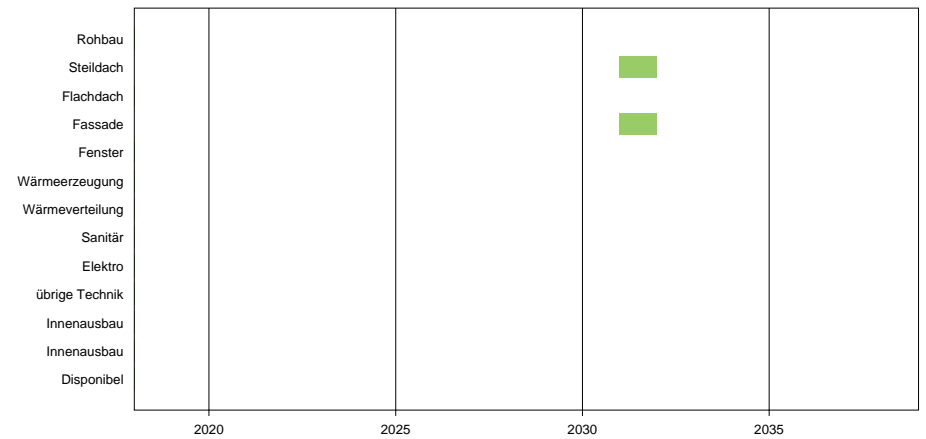
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

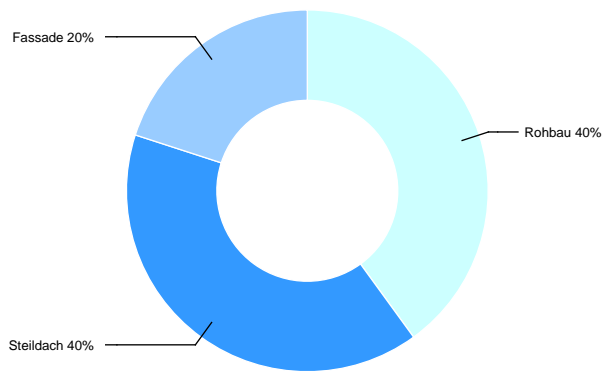
Baulicher Zustand



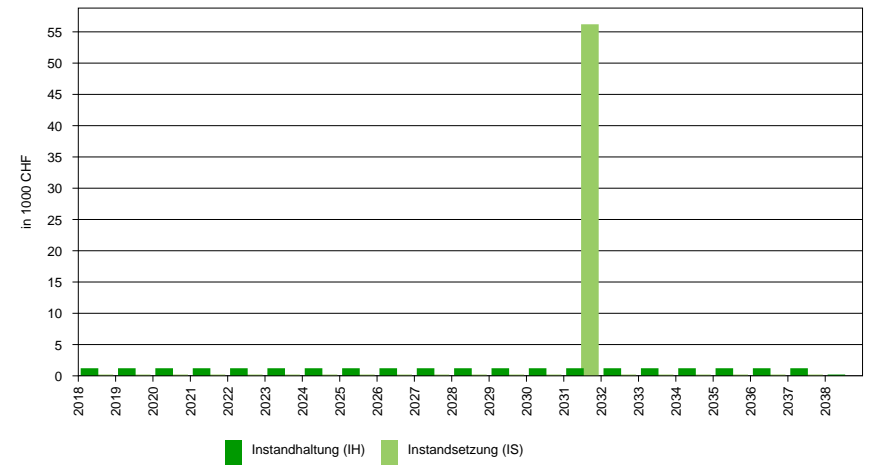
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	125B
Gebäudeanalyse 2016	10
Bezeichnung	Wohnhaus Schloss
Strasse/Nr.	Alte Dorfstr. 15
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Einfamilienhaus
Gebäudeart	01 Wohngebäude
Gebäudetyp	05 Einfamilienhäuser
Abteilung	
Frei1	Denkmalschutz
Frei2	91
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	
Strategie	Normal

Versicherungswert	664 kCHF	Jahr	2013
Korrekturfaktor	1.50		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1548
Volumen	789 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann
Mutation durch:

Aufnahmedatum: 03.02.16
Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Bruchsteinmauerwerk				2016	0.85	30
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Steildach	Biberschwanzziegel, z.T. isoliert				2016	0.85	13
Flachdach					2016	0.00	0
Fassade	Kalkputz, Holz; Holzfensterklappen				2016	0.80	8
Fenster	DV-Holzfenster				2016	0.75	13
Elektro	Original z.T. '90er Jahren ersetzt				2016	0.85	3
Wärmeerzeugung	Fernwärme von Kindergarten, Boiler BJ 1997				2016	0.80	4
Wärmeverteilung	Radiatoren, Danfoss Wärmeverteilung, Steuerung				2016	0.85	3
Sanitär-Apparate	BJ '90er Jahren				2016	0.85	2
Sanitär-Leitungen	Original, z.T. '90er Jahren ersetzt				2016	0.85	4
Innenausbau Substanz	Parkett, Türen, Keramik, Holzdecke, Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten				2016	0.80	10
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Teppich, Oberflächen				2016	0.85	6
Kücheneinrichtung	BJ '90er Jahren				2016	0.90	4
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel					2016	0.00	0
Disponibel kurzlebig					2016	0.00	0
Total					-	-	100

Bemerkungen

47.8% Wert und Volumen von GVZ Nr. 125

Mittelalterlicher denkmalgeschützter turmartiger Bau aus dem sechzehnten Jahrhundert.

Nutzung:

Im 1. OG und 2. OG befindet sich eine 4.5 Zimmer Mietwohnung

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	971	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	1231 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.85	Fenster			2024	102
übriger Rohbau	0.00	Innenausbau Ober- flächen			2027	49
Steildach	0.83	Wärmeerzeugung			2029	34
Flachdach	0.00	Innenausbau Sub- stanz			2029	78
Fassade	0.78	Fassade			2031	63
Fenster	0.71	Elektro			2032	25
Elektro	0.84	Sanitär-Leitungen			2032	33
Wärmeerzeugung	0.75	Sanitär-Apparate			2034	15
Wärmeverteilung	0.84	Steildach			2036	102
Sanitär-Apparate	0.83	Wärmeverteilung			2036	25
Sanitär-Leitungen	0.84					
Innenausbau Substanz	0.77	Total in den nächsten 20 Jahren				527
Innenausbau Oberflächen	0.81					
Kücheneinrichtung	0.90	Instandsetzung (Annuität)				26 pro Jahr
Disponibel langlebig	0.00	Instandhaltung (Annuität)				15 pro Jahr
Disponibel mittel	0.00					
Disponibel kurzlebig	0.00					
Gesamtes Gebäude	0.81 *					
Zustandswert	787					

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

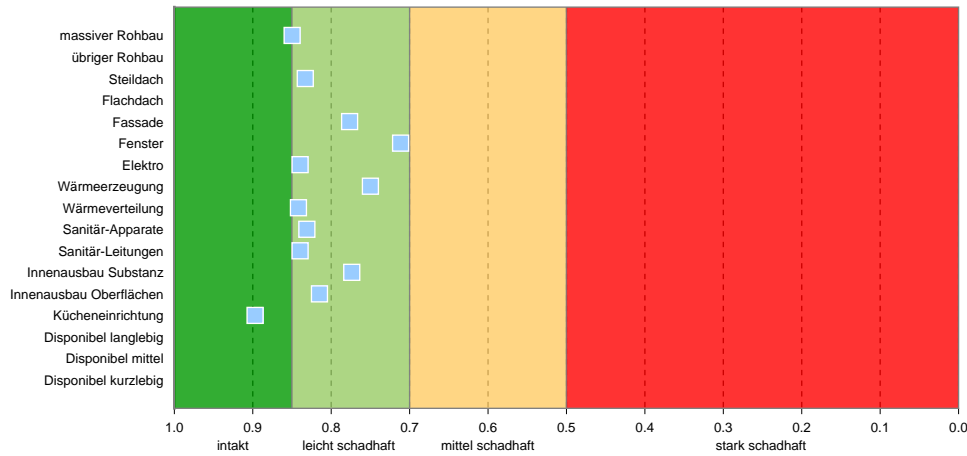
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Objektauswertung

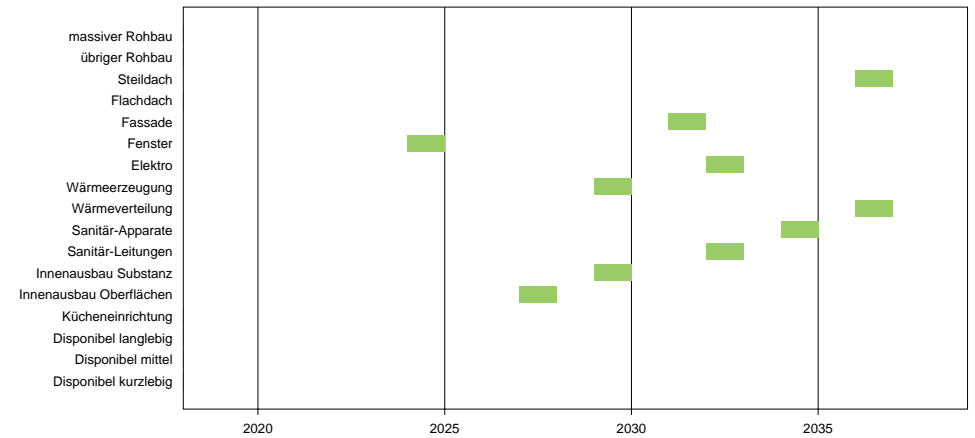
Auswertungsjahr 2018

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

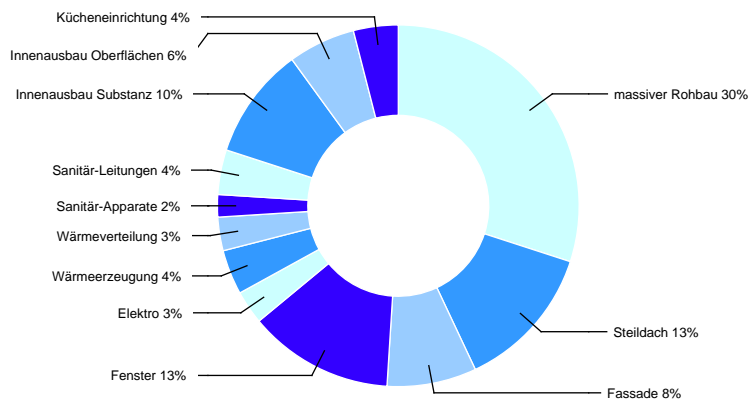
Baulicher Zustand



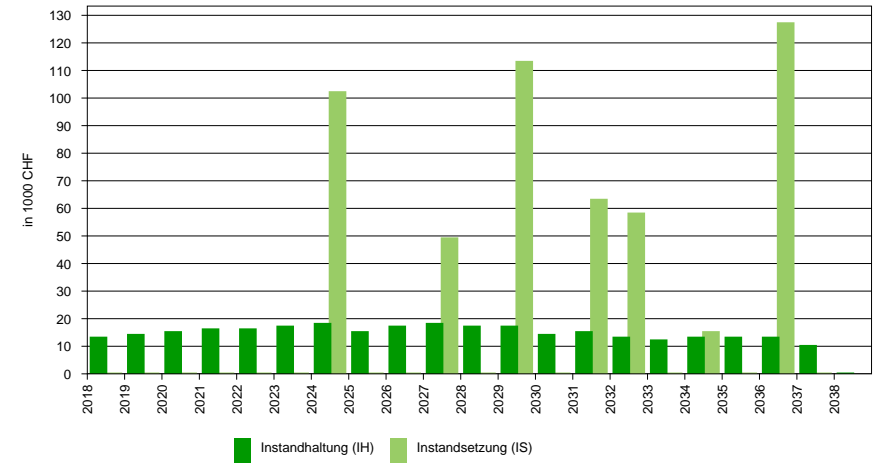
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	245B
Gebäudeanalyse 2016	05
Bezeichnung	MFH Heuackerstr. 3
Strasse/Nr.	Heuackerstr. 3
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	kruse
Portfoliomanager	
Bauteilset	Mehrfamilienhaus
Gebäudeart	01 Wohngebäude
Gebäudetyp	02 Mehrfamilienhäuser
Abteilung	
Frei1	
Frei2	92
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	
Strategie	Normal

Versicherungswert	1751 kCHF	Jahr	2016
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1976
Volumen	2231 m3
Fläche	0 m2

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Basler&Hofmann

Aufnahmedatum: 02.02.16

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Mauerwerk				2016	0.95	35
übriger Rohbau					2016	0.00	0
Steildach					2016	0.00	0
Flachdach	Schwarzdach/Kies 2017				2016	0.95	8
Fassade	Verputz gestrichen				2016	0.95	7
Fenster	IV Metall-Holz 1995 Lamellen-Rollen Alu				2016	0.95	11
Elektro	Angepasst 2017				2017	0.95	4
Wärmeerzeugung	Fernwärme Vorder Zelg Solarthermik Dach				2016	1.00	1
Wärmeverteilung	Neu 2017				2017	1.00	3
Sanitär-Apparate	Neu 2017				2017	1.00	3
Sanitär-Leitungen	Neu 2017				2017	0.20	4
Transportanlagen					2016	0.00	0
Innenausbau Substanz	Parkett, Stein, Keramik, Türen, Schreiner-, Schlosser- und Gipsarbeiten				2017	0.95	10
Innenausbau Oberflächen	Malerarbeiten, Teppich, Linolboden, Oberflächen				2017	0.95	8
Kücheneinrichtung	Original				2017	1.00	4
Disponibel langlebig					2016	0.00	0
Disponibel mittel					2016	0.00	0
Disponibel kurzlebig	Markisen				2017	1.00	2
Total					-	-	100

Bemerkungen

15% Wert und Volumen von GVZ Nr. 245

In Planung/Ausführung:

- 2017 Solarkollektoren 30 m² auf Flachdach Wohnhaus, 2 Speicher à 1000 l, Plattentauscher, Verbindungsleitungen, Inkl. Baumeister, Elektro Fr. 110'000
- 2017 Innensanierung Sanierung Küchen, Bad, Bo, De, Wä, für 4 Wohnungen inkl. Arztpraxis, Fr. 900'000

Auswertungen

bis 2017 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	1751	im Jahr 2018
Neuwert pro Volumen	785 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N
massiver Rohbau	0.95
übriger Rohbau	0.00
Steildach	0.00
Flachdach	0.93
Fassade	0.92
Fenster	0.91
Elektro	0.94
Wärmeerzeugung	0.95
Wärmeverteilung	1.00
Sanitär-Apparate	0.98
Sanitär-Leitungen	0.15
Transportanlagen	0.00
Innenausbau Substanz	0.93
Innenausbau Oberflächen	0.92
Kücheneinrichtung	0.97
Disponibel langlebig	0.00
Disponibel mittel	0.00
Disponibel kurzlebig	0.95
Gesamtes Gebäude	0.91 *
Zustandswert	1588

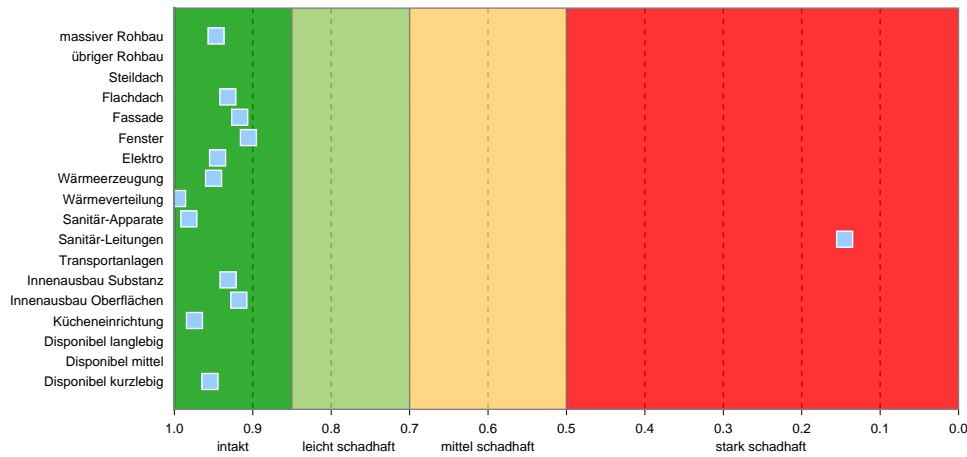
Instandsetzung	Nutzwert	Risiko	Zeitpunkt	Kosten
Sanitär-Leitungen			2018	81
Disponibel kurzlebig			2032	30
Flachdach			2033	117
Wärmeerzeugung			2036	15
Innenausbau Oberflächen			2036	117
Total in den nächsten 20 Jahren				360
Instandsetzung (Annuität)				18 pro Jahr
Instandhaltung (Annuität)				16 pro Jahr

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Guter bis sehr guter Zustand	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.

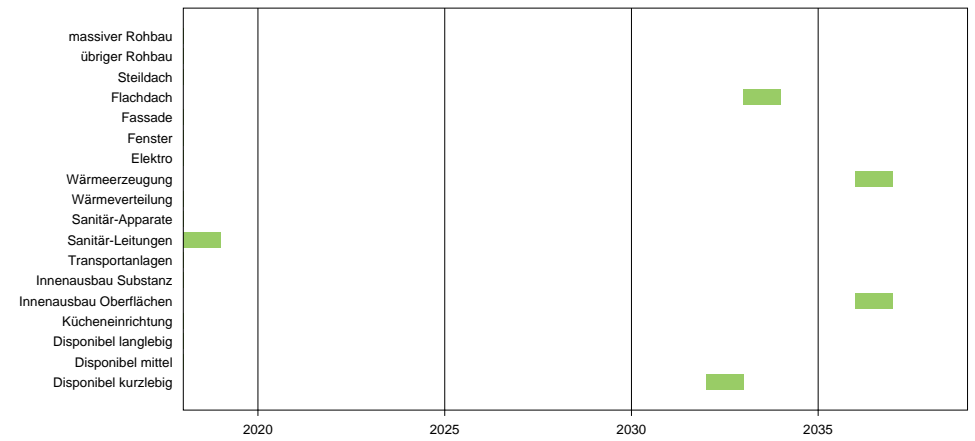
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Laufzeit: 20 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

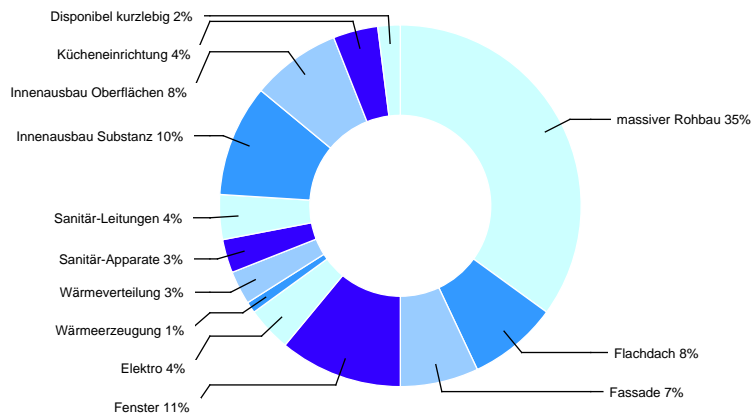
Baulicher Zustand



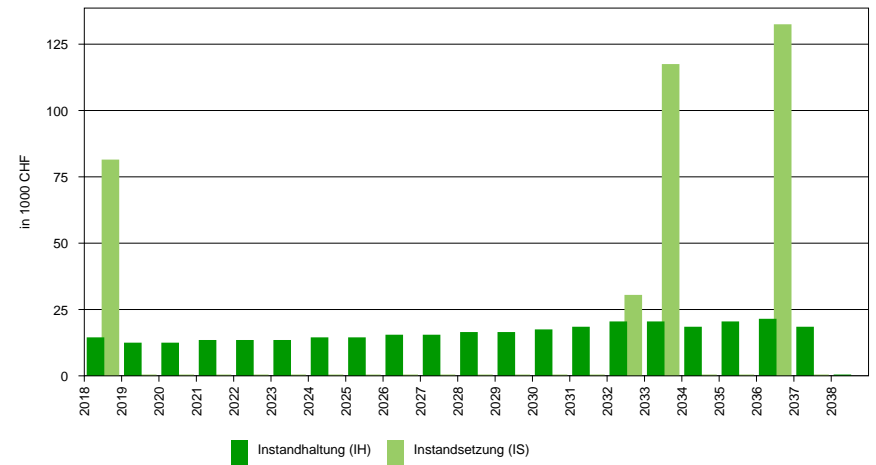
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten



Anhang 3

Objektrating und Grundstrategien

- _ 3.1 Objektrating
- _ 3.2 Grundstrategien

Stand: 22.3.2018

Bautechnische Aspekte		
Gebäudezustand (in 10 Jahren)	Energie	Sicherheit

Nutzungsspezifische Aspekte		
Standort	Raumbedarf	Raumqualität

Grundstrategie	Bemerkungen
----------------	-------------

A: Gemeindeverwaltung

Standardgewichtung

	30%	10%	10%
Gemeindehaus Objektgewichtung	2 _ Stratus _ 0.63 30%	2 _ Einschätzung AG* 10%	1 _ Behindertengerechtigkeit _ Kommunales Inventar _ Personensicherheit (Mitarbeiter) 10%
Neue Dorfstrasse 12 (Wohnhaus) Objektgewichtung	2 _ Stratus _ 0.64 30%	1 _ Einschätzung AG* 10%	2 _ Behindertengerechtigkeit _ Einschätzung AG* 10%
Dorfplatz Objektgewichtung	4 _ Neu erstellt _ Werkleitungen saniert? _ Bepflanzung neu 30%	0 _ Nicht relevant 0%	4 _ Einschätzung AG* 10%
Dorfstrasse 27			

	20%	20%	10%
	4 _ Standort Gemeindeverw. ++ _ Zentral, nahe Bahnhof _ Für Gemeindeverw. sichern 20%	2 _ Knapp genügend _ Bedarf 2030 nicht _ ausreichend _ Sitzung vom 12.02.18 (ALS) 20%	2 _ Knapp genügend _ Schallschutz / Akustik _ Sitzung vom 12.02.18 (ALS) 10%
	3 _ Für Wohnungen nicht _ zwingend _ Für Gemeindeverw. wäre _ besser 40%	0 _ Nicht relevant 0%	2 _ Einschätzung AG* 10%
	4 _ Zentral _ Neben Gemeindehaus 30%	0 _ Nicht relevant 0%	1 _ zu wenig belebt 30%

	100%	
	2.3 100%	2 Halten 23 Entwickeln - _ Extern finanziertes Gebäude _ Neubau mit Wohnungen / Restaurant _ Einbezug Belegung Dorfplatz _ Nutzung Schneidergebäude _ mit Werkhof / Feuerwehr
	2.3 100%	2 Halten 23 Entwickeln - _ In Gesamtentwicklung mit einbeziehen
	3.1 100%	2 Halten 21 Fortführen - _ Geschäfte und Café zum Dorfplatz
		- _ In Gesamtentwicklung mit einbeziehen _ Zentral _ Neben Gemeindehaus _ Langfristig nicht gesichert

B: Primarschule

Standardgewichtung

	30%	10%	10%
Pavillon Im Widmer Objektgewichtung	2 _ Stratus _ 0.53 30%	1 _ Einschätzung AG* 10%	1 _ Behindertengerechtigkeit _ Denkmalschutz: _ Regional inventarisiert 10%
Schulhaus Widmer 1 Objektgewichtung	2 _ Stratus _ 0.67 30%	2 _ GEAK, Kategorie E 10%	2 _ Behindertengerechtigkeit _ Einschätzung AG* 10%
Schulhaus Widmer 2 Objektgewichtung	4 _ Stratus _ 0.89 30%	4 _ Minergie 10%	4 _ Einschätzung AG* 10%
KiGa Schloss Objektgewichtung	2 _ Stratus _ 0.63 30%	2 _ Einschätzung AG* 10%	3 _ Einschätzung AG* 10%
KiGa VITA Objektgewichtung	2 _ Stratus _ 0.67 30%	2 _ Einschätzung AG* 10%	3 _ Einschätzung AG* 10%
Hort Rütibohl Objektgewichtung	3 _ Stratus _ 0.83 30%	2 _ Einschätzung AG* 10%	2 _ Begleitung der Schüler 10%
Allgemein			

	20%	20%	10%
	4 _ Kindergarten _ Hort 20%	3 _ Annahme, Mehrbedarf nicht _ an diesem Objekt 20%	2 _ Einschätzung AG* 10%
	4 _ Investieren / vergrössern 20%	2 _ Überprüfung _ Schulraumplanung 20%	3 _ Einschätzung AG* 10%
	4 20%	4 _ Annahme, Mehrbedarf nicht _ an diesem Objekt 20%	3 _ Einschätzung AG* 10%
	2 _ Verkauf prüfen _ Zentralisierung KiGa's _ -> im Widmer / Vorderzelg 20%	4 _ Überprüfung _ Schulraumplanung 20%	2 _ Einschätzung AG* 10%
	2 _ Zentralisierung KiGa's _ Verdichtung Siedlung VITA 20%	4 _ Überprüfung _ Schulraumplanung 20%	2 _ Einschätzung AG* 10%
	1 _ weiter Weg zu Schulanlage 20%	2 _ Überprüfung _ Schulraumplanung 20%	3 _ Einschätzung AG* 10%

	100%	
	2.4 100%	3 Klären 32 aktiv klären - _ eventuell andere Nutzung prüfen (Kultur)
	2.5 100%	2 Halten 23 Entwickeln - _ Singsaal abreißen, 3. Flügel _ Investieren, ev. vergrössern
	3.9 100%	3 Klären 31 aktiv klären - -
	2.5 100%	3 Klären 31 aktiv klären - _ Kindergärten extern belassen _ Verkauf Schloss prüfen
	2.5 100%	3 Klären 31 aktiv klären - _ Abtausch und Integration in Überbauung _ Kindergärten extern belassen
	2.2 100%	3 Klären 31 aktiv klären - _ Verkauf Rütibohl _ Verkauf ev. Interessant mit Überbauung _ Wiese nebenan
		- _ Einführung Tagesschule ? _ Integration Hort in Neubau auf Schulanlage _ Integration der KiGa auf Schulareal _ Schulanlage im Widmer: Übernutzung?

Stand: 22.3.2018

Bautechnische Aspekte		
Gebäudezustand (in 10 Jahren)	Energie	Sicherheit

Nutzungsspezifische Aspekte		
Standort	Raumbedarf	Raumqualität

Grundstrategie	Bemerkungen
----------------	-------------

C: Sekundarschule

Standardgewichtung	30%	10%	10%	20%	20%	10%	100%		
Schulhaus Vorderzelg	3 Stratus _ 0.71	2 GEAK, Kategorie D	2 Behindertengerechtigkeit _ Einschätzung AG*	3 Standort ist gesichert _ Wenig Spielraum für Erweiterung	2 Schulraumplanung _ Gruppenräume fehlen	3 Einschätzung AG*	2.6	2 Halten 23 Entwickeln	_ wenig Handlungsspielraum für Erweiterung _ Optimierungen innerhalb Gebäudehülle möglich
Objektgewichtung	30%	10%	10%	20%	20%	10%	100%	-	-

D: Sportanlagen

Standardgewichtung	30%	10%	10%	20%	20%	10%	100%		
Hallenbad	2 Stratus _ 0.65	1 Einschätzung AG*	2 Personalsituation	4 Schulschwimmen extern schwierig (andere Bäder sind ausgelastet > Nachweis ?	4 Einschätzung AG* _ andere Bäder sind ausgelastet _ Bedarf Schule?	3 Einschätzung AG*	2.8	3 Klären 31 aktiv klären	_ Regionales Hallenbad, neu Wohnungen anstelle heutigem Standort _ Abbruch Hallenbad mehrheitsfähig?
Objektgewichtung	30%	10%	10%	20%	20%	10%	100%	-	-
DTH Im Widmer	2 Stratus _ 0.66	2 GEAK, Kategorie D	2 Zustandsbericht bfu _ Behindertengerechtigkeit _ Einschätzung AG*	2 Einschätzung AG* _ Enge Verhältnisse _ Turnhallenersatz nach Neubau	3 Bedürfnisse Vereinssport klären _ 3-fach-Halle, Altern. zu Hallenbad	2 Einschätzung AG*	2.2	2 Halten 23 Entwickeln	_ Doppelturnhalle mit Hort ud Mittagstisch _ 3-fach-Halle unter der Wiese, mit Kunstrasen _ Sport & Schulsport als Prävention fördern
Objektgewichtung	30%	10%	10%	20%	20%	10%	100%	-	-
Aussenbereich Im Widmer	2 Einschätzung AG*	Nicht relevant	3 Einschätzung AG* _ Diverse kleine Anpassungen	2 Hockeyfeld zügeln nach Schwerzi _ Lärm vs. Wohnhäuser _ Ballwurf vs. Strasse und Wohnung	3 Bedarf Schule ?	3 Einschätzung AG*	2.45	2 Halten 23 Entwickeln	-
Objektgewichtung	35%	0%	15%	20%	20%	10%	100%	-	-
Aussenbereich Vorderzelg	2 Einschätzung AG*	Nicht relevant	3 Einschätzung AG*	3 Bedarf Schule ?	3 Bedarf Schule ?	3 Einschätzung AG*	2.65	2 Halten 21 Fortführen	-
Objektgewichtung	35%	0%	15%	20%	20%	10%	100%	-	-
Allgemein									_ Einbezug Vereine beachten _ Tiefgarage Werkgebäude ?

E: Werkhof / Feuerwehr

Standardgewichtung	30%	10%	10%	20%	20%	10%	100%		
Betriebsgebäude	2 Stratus _ 0.67	1 GEAK, Kategorie G	2 Behindertengerechtigkeit _ Einschätzung AG*	3 Standort sehr gut _ In Wohnzone (-)	3 Salzlager	3 Einschätzung AG*	2.4	3 Klären 31 aktiv klären	_ Energetische Sanierung _ Als Fundament für InlineHockeyhalle _ Feuerwehr ?
Objektgewichtung	30%	10%	10%	20%	20%	10%	100%	-	-
Sammelstelle	2 Stratus _ 0.69	nicht relevant	nicht relevant	2 Anderweitig platzieren _ Lärm, Optik	3 Halbieren und mit Unterflur- container ergänzen	3 Einschätzung AG*	2.3	3 Klären 31 aktiv klären	_ Neue Sammelstelle vorab prüfen
Objektgewichtung	50%	0%	0%	20%	20%	10%	100%	-	-

F: Sonstige

Standardgewichtung	30%	10%	10%	20%	20%	10%	100%		
Schloss	2 Stratus _ 0.69	1 Einschätzung AG*	2 Einschätzung AG*	4 Einschätzung AG*	nicht relevant	2 Einschätzung AG*	2.5	2 Halten 22 Erneuern	_ Kulturell erhalten, Kernaufgabe _ Kulturhistorische sicht, halten _ Finanzielle Sicht, verkaufen
Objektgewichtung	30%	10%	10%	30%	0%	20%	100%	-	-
Heuackerstrasse 3	4 Stratus _ 0.85	3 Einschätzung AG*	3 Einschätzung AG*	4 Einschätzung AG*	4 Einschätzung AG*	4 Einschätzung AG*	3.8	2 Halten 21 Fortführen	-
Objektgewichtung	30%	10%	10%	20%	20%	10%	100%	-	-

Legende:

Einzelbewertung

4	gut
3	ausreichend
2	ungenügend
1	kritisch
	nicht relevant

Bewertung

	Prüfung durch Schule erforderlich
--	-----------------------------------

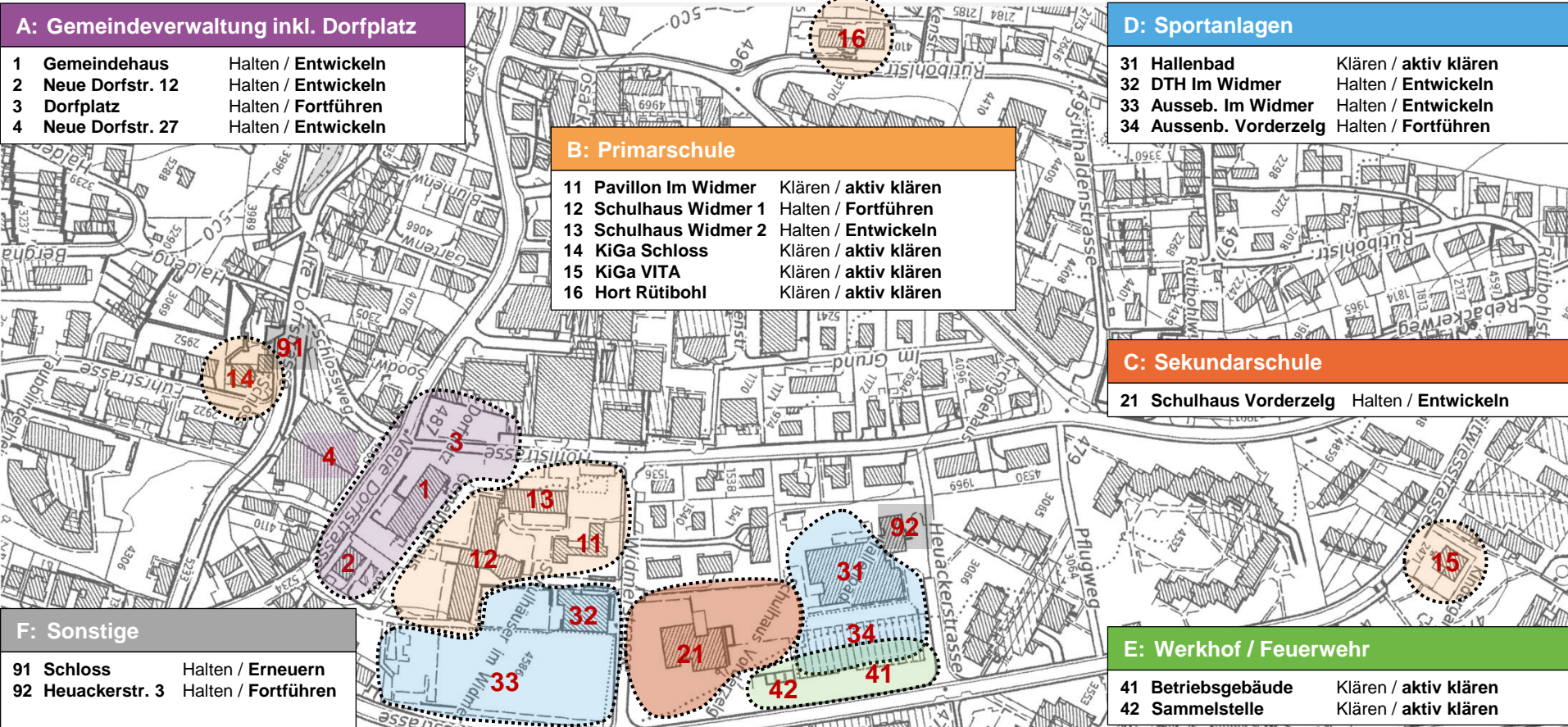
Begründungen

	Einschätzung durch Arbeitsgruppe
*	AG = Arbeitsgruppe

Gesamtbewertung

3.6	4	kein Handlungsbedarf
2.6	3.5	geriger Handlungsbedarf
1.6	2.5	Handlungsbedarf
0	1.5	hoher Handlungsbedarf

Objektübersicht / Grundstrategien



Anhang 4

Variantenfächer

_ 4.1 Variantenfächer

Stand: 15.8.2018

Objektgruppen		Konsequenzen / Bemerkungen	Entscheid weiterverfolgen	
Bez.	Beschrieb Varianten / Optionen		ja / nein / pendent	nein > Begründung
A: Gemeindeverwaltung				
A1	Ersatzneubau Gemeindeverwaltung Gemeindeverwaltung, inkl. Gewerbe- und Wohnräume Belebung Dorfplatz		ja	
Option 1.1	mit Dorfstrasse 12		ja	ev. Parzelle auch für Bedarf Schulraum nutzen
Option 1.2	ohne Dorfstrasse 12		nein	Der Kauf wurde als strategische Reserve für die Gemeindeverwaltung begründet
Option 2.1	finanziert durch Gemeinde		ja	Untervarianten A-C beachten
Option 2.2	fremdfinanziert	Miete oder Stockwerkeigentum	ja	
A2	Erneuerung Gemeindehaus Verwaltung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle Ergänzungsbauten bei Bedarf (Lift)	betriebliche Mängel können nicht umfassend behoben werden	ja	Für den Variantenvergleich soll die Variante mitgerechnet werden
Option 1.1	mit Dorfstrasse 12	für Erweiterungsbedarf	ja	ev. Parzelle auch für Bedarf Schulraum nutzen
Option 1.2	ohne Dorfstrasse 12		nein	siehe Option 1.2
A3	Nutzung Dorfstrasse 27 Gemeindeverwaltung > Option: Integration Werkhof / Feuerwehr	> separate Nutzungsstudie notwendig Angebot noch aktuell ?	nein	Das Gebäude wird nicht verkauft. Eigentümer plant Umnutzungen in Wohnungen. Wenn Miete, dann ist ein Ersatzneubau attraktiver.
Option 1.1	ohne Integration Werkhof / Feuerwehr		nein	
Option 1.2	mit Integration Werkhof / Feuerwehr	Aufhebung bestehender Standort > E3	nein	Gebäude steht am Dorfbach (verschmutzungsgefahr) Lage nicht geeignet
B: Primarschule / D: Sportanlagen				
B1	Teilerneuerung und Erweiterung Schulanlage Widmer Neubau 3-Fach Turnhalle auf der Schulanlage (Abbruch bestehende Turnhallen)	Erneuerung Hallenbad	ja	
Option 1.1	mit Erweiterung Tagesstrukturen (Total 4 Gruppen)	Variante: Verkauf Hortgebäude Rütibohl	ja	
Option 1.2	ohne Erweiterung Tagesstrukturen	Instandsetzung Hortgebäude Rütibohl	nein	Die Tagesstrukturen sind aus betrieblichen Gründen in die Nähe der Schulanlagen zu bringen
Option 2.1	mit Hockeyfeld		nein	kein "offenes" Feld auf der Schulanlage
Option 2.2	ohne Hockeyfeld > anderes Angebot in Gemeinde	alternativer Standort notwendig	ja	siehe Optionen
Option 2.3	ohne Hockeyfeld > kein Angebot in der Gemeinde		nein	Die Gemeinde möchte ein Angebot zur Verfügung stellen können
Option 3.1	mit Integration KIGA Schloss	Weiterverwendung KIGA Schloss ?	nein	kurze Schulwege, Aussenraumqualität
Option 3.2	ohne Integration KIGA Schloss	Instandsetzung KIGA Schloss	ja	
Option 4.1	mit Integration KIGA VITA	Abbruch KIGA VITA	nein	Standort KIGA wichtig für Quartierentwicklung, kurze Schulwege, Aussenraumqualität
Option 4.2	ohne Integration KIGA VITA	Instandsetzung KIGA VITA	ja	
Option 4.3	ohne Integration KIGA VITA > aber Integration in Siedlung	Abbruch KIGA VITA	ja	
Option 5.1	Erneuerung Pavillon Widmer	Nutzung für Tagesstrukturen und Atelierunterricht PS	ja	Hinweis: Eine sorgfältige gestaltete Erweiterung wäre gemäss Aussage der kant. Denkmalpflege auch möglich
Option 5.2	Abbruch Pavillon Widmer	Provokationsbegehren	pendent	Vorgehen wird aufgrund der Resultate aus der strategischen Planung entschieden
Option 6	Hallenbad mit regionaler Lösung	Abbruch Hallenbad > separate Studie (Bedarf und Kapazitäten) notwendig	ja	Hallenbad mit langfristigem Zeithorizont unabhängig vom Erneuerungsbedarf Schulanlage im Widmer betrachten. Auftrag für eine externe Bedarfsstudie zur
B2	Teilerneuerung und Erweiterung Schulanlage Widmer Neubau 3-Fach Turnhalle anstelle Werkhof / Feuerwehr (Abbruch bestehende TH)	Ersatzneubau Werkhof / Feuerwehr möglich	nein	Ersatzneubau nicht angebracht Hallebadthematik kann weniger unabhängig weiterverfolgt werden
Optionen	dito B1			
B3	Erneuerung und Erweiterung Schulanlage Widmer Dito B1, jedoch bestehende Hallen Erneuern	Erneuerung Hallenbad	nein	Bestehende Hallen entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen, hoher Instandsetzungsbedarf ausgewiesen
Optionen	dito B1			

Objektgruppen		Konsequenzen / Bemerkungen	Entscheid weiterverfolgen	
Bez.	Beschrieb Varianten / Optionen		ja / nein / pendent	nein > Begründung
C: Sekundarschule				
C1	Optimierung Schulhaus Vorderzelg > Massnahmen innerhalb Gebäudehülle		ja	
C2	Erweiterungen Schulhaus Vorderzelg > Massnahmen ausserhalb Gebäudehülle		pendent	Prioritär wird bei Bedarf die Auslagerung von Nutzungen in das Primarschulhaus angestrebt. Ein Ausbau SH Vorderzelg nur als Rückfallebene
E: Werkhof / Feuerwehr				
E1	keine Massnahmen		ja	
E2	Energetische Sanierung	> Vertiefung Studie zur energetischen Optimierung nach Strategiefindung notwendig	ja	Energetische Sanierung inkl. notwendige Bauteilsanierungen
E3	Aufhebung an diesem Standort	> bei Variante A3, Option 1.1 > Alternativer Standort	nein	kein alternativer Standort
E4	Entwicklung an diesem Standort	> bei Variante B2	pendent	nur falls die Variante B2 doch als Bestvariante weiterverfolgt werden sollte

Legende

Berücksichtigte Varianten und Optionen fürs Entwicklungskonzept

Anhang 5

Gemeindeverwaltung (Strategische Planung A)

- _ 5.1 Potentialberechnung
- _ 5.2 Raumprogramm Gemeindeverwaltung
- _ 5.3 Finanzbedarf Gemeindeverwaltung
- _ 5.4 Bewertung der Varianten

Potentialberechnung Wohn- und Geschäftshaus

Stand: 11.05.2018

	Höflistrasse		Neue Dorfstrasse
	Gewerbe	Büro	Wohnen
Gebäudegrundfläche (GGF)	363 m2	363 m2	589 m2
Vollgeschosse VG	1	2	2.5
Geschossfläche VG (GF VG)	363 m2	726 m2	1'473 m2
Dachgeschosse (DG)	0	2	2
Flächenanteil DG		40%	40%
Geschossfläche DG (GF DG)	0 m2	290 m2	471 m2
Untergeschoss (UG)	1	1	1
Flächenanteil UG	50%	50%	150%
Geschossfläche UG (GF UG)	182 m2	182 m2	884 m2
Geschossfläche Total	545 m2	1'198 m2	2'827 m2
Faktor GF / HNF (inkl. UNG)	0.62	0.62	0.62
Total HNF	338 m2	743 m2	1'753 m2
Ø HNF (Alterswohnung)			65
Anzahl Alterswohnungen			27
Ø HNF (Familienwohnung)			105
Anzahl Familienwohnungen			17
HNF Gewerbe	338 m2		
HNF Büro		743 m2	
HNF Wohnen			1'753 m2
Grundstücksfläche (GSF)	762 m2	762 m2	1'287 m2
Anteil GSF für Nutzung	238 m2	524 m2	1'287 m2
Baulandpreis / m2	CHF 1'810 / m2	CHF 1'810 / m2	CHF 1'810 / m2
Landkosten	CHF 431'006	CHF 948'214	CHF 2'329'470
Erstellungskosten (BKP 1-9) / m2 GF	CHF 2'500 / m2	CHF 2'650 / m2	CHF 3'150 / m2
Erstellungskosten (BKP 1-9)	CHF 1'361'250	CHF 3'174'435	CHF 8'905'680
Anlagekosten	CHF 1'792'256	CHF 4'122'649	CHF 11'235'150
Immobilienpreise / m2	CHF 104 / m2	CHF 172 / m2	CHF 218 / m2
Mietkosten (jährlich)	CHF 35'109	CHF 127'744	CHF 382'124
Bruttorendite	1.96%	3.10%	3.40%

Raumprogramm Gemeindeverwaltung

Dat: 18.06.2018

Grundlagen:

- 1) Weisung der Raumbewirtschaftung in Verwaltungsbauten des Bundes
- 2) Flächenstandards Verwaltung (Kt. LU)
- 3) Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (ArGV 3)
- 4) Gemeinde Langnau am Albis
- 5) Erfahrungswert B&H

Bez. Beschrieb	Verw.	Art	Anzahl								Fläche m2	Total m2	Bemerkungen / Raumbeziehungen		
			SIA 416	SOZ	P&I	GUS	F&I	STE	SCH	BAU				LIEG	TOTAL
Hauptnutzfläche (HNF)												952			
1 Büro- und Flächenzuteilung (HNF 2.1 / 2.2)			12	7	4	4	4	4	5	4	44	475			
Einzelbüro mit Besprechung (4-6 P)	2)	HNF		1							1	26	26	Gemeindeschreiber	
Einzelbüro mit Besprechung (4 P)	2)	HNF	1		1	1	1	1	1	1	7	19.5	137	Abteilungsleiter	
Einzelbüro (Gruppenleiter)	2)	HNF	1			1			1		3	13	39	Präs / ICT / Bau	
Mehrpersonenbüro	2)	HNF	9	3	3	2	3	3	1	1	25	9	225	Assistenz / Sachbearbeitung / BG 50-70	
Mehrpersonenbüro	2)	HNF	1	3					2	2	8	6	48	Auszubildende / BG<50	
2 Sitzungs- und Besprechungsräume (HNF 2.3)											9	167			
Sitzungszimmer 4-6 Personen	2)	HNF	3	1					1	1	1	7	13	91	3 für Sozialbereich priorisiert
Sitzungszimmer 6-10 Personen	2)	HNF									0	20	0		
Sitzungszimmer 10-15 Personen	2)	HNF		1							1	26	26		
Sitzungszimmer Gemeinderat	4)	HNF		1							1	50	50		
3 Schalter (HNF 2.5)											9	67			
Stehschalter	5)	HNF	1		2	1	1				5	6	30		
Sitzschalter (IV)	5)	HNF			1		1			1	3	8	24		
Empfangsschalter / Infothek	5)	HNF		1							1	13	13	Arbeitsplatz Infothek	
4 Bürotechnik (HNF 2.8)											46	29			
Service-Points	2)	HNF	12	8	4	4	4	4	5	4	45	0.5	23		
Rotomat	5)	HNF			1						1	6	6		

Bez. Beschrieb	Verw.	Art	Anzahl									Fläche m2	Total m2	Bemerkungen / Raumbeziehungen	
			SIA 416	SOZ	P&I	GUS	F&I	STE	SCH	BAU	LIEG				TOTAL
5 Pausenräume (HNF 1.3 & 3.8)												46	57		
Aufenthaltsraum	2)	HNF		12	8	4	4	4	4	5	4	45	1.0	45	Fläche exkl. Küche
Küche	2)	HNF										1	12	12	
6 Archivräume (HNF 4.2)												90	158		
Hauptarchiv	2)	HNF		12	8	4	4	4	4	5	4	45	3.0	135	Im UG situiert
Handarchiv	2)	HNF		12	8	4	4	4	4	5	4	45	0.5	23	
Nebennutzfläche (NNF)												604			
1 Sanitärräume / Garderoben (NNF 7.1 / 7.2)												12	69		
WC's Personal (inkl. IV)	3)	NNF										6	5	30	3 Damen / 1 Herren & Pissoir / 1 IV
WC's Besucher (inkl. IV)	3)	NNF										3	5	15	1 Damen / 1 Herren / 1 IV
Garderoben/Duschen Personal	3)	NNF										3	8	24	1 Damen / 1 Herren / 1 IV
2 Abstellräume (NNF 7.3)												7	135		
Lagerräume	4) / 5)	NNF										1	100	100	Gemäss Bestand 180 m2/ notwendig???
Hauswartung	5)	NNF										1	20	20	
Reinigung	5)	NNF										5	3	15	
3 Fahrzeugabstellflächen (NNF 7.4)												15	375		
Unterniveaugarage	5)	NNF										15	25	375	45% von 2'215/80 = 13 (+2 Betriebsfahrzeuge)
4 Räume für zentrale Technik (NNF 7.6)												1	25		
Serverraum		NNF										1	25	25	Gemäss Bestand
Funktionsfläche (FF)												109			
1 Gesamte Funktionsfläche (FF)														109	
Quotient von HNF	5)	FF										0.07	952	67	Erfahrungswert B&H
Quotient von NNF	5)	FF										0.07	604	42	Erfahrungswert B&H

Bez. Beschrieb	Verw.	Art	Anzahl								Fläche m2	Total m2	Bemerkungen / Raumbeziehungen
			SIA 416	SOZ	P&I	GUS	F&I	STE	SCH	BAU			

Verkehrsfläche (VF)													544	
1 Gesamte Verkehrsfläche (VF)											0.35	544		
Besucherbereich (Quotient von NF)	5)	VF									0.10	1'556	156	Erfahrungswert B&H
Mitarbeiterbereich (Quotient von NF)	5)	VF									0.25	1'556	389	Erfahrungswert B&H

Konstruktionsfläche (KF)													280
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

1 Gesamte Konstruktionsfläche (KF)												280		
Quotient von HNF	5)	KF									0.18	952	171	Erfahrungswert B&H
Quotient von NNF	5)	KF									0.18	604	109	Erfahrungswert B&H

Zusammenzug												
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Geschossfläche		GF									2'489		100%	
Nutzfläche		NF										1'556		62.5%
Hauptnutzfläche		HNF											952	38.2%
Nebennutzfläche		NNF											604	24.3%
Funktionsfläche		FF										109		4.4%
Verkehrsfläche		VF										544		21.9%
Konstruktionsfläche		KF										280		11.3%
Geschossfläche		GF									2'489		100%	
Geschossfläche unterirdisch		GF-u										902		36.2%
Geschossfläche oberirdisch		GF-o										1'587		63.8%

Finanzbedarf Gemeindeverwaltung

Dat: 18.06.2018

Grundlagen:

- 1) Daten aus STRATUS
- 2) Kostenkennwerte Basler & Hofmann
- 3) Studie Schiblihollenstein

Bez. Beschrieb	Verw.	Einheit		Kosten		Bemerkungen / Raumbeziehungen
		Einheit	Anzahl	Einheitspreis	TOTAL	
A1 Finanzbedarf Neubau						
1 Neubau mit gleicher Kubatur wie Bestand					9'900'000	an Stelle Gemeindehaus, ohne UNG
Studie Schiblihollenstein	3)	m3 GV			9'900'000	Inkl. Abbruch, Provisorien, Umzüge, Neumöblierung
2 Neubau bedarfsgerecht, bei Dorfstrasse 12					10'242'000	keine Provisorien notwendig
Abbruch Neue Dorfstrasse 12	2)	m3 GV	2'233	60.00	134'000	inkl. Budget Altlastenentsorgung
GF oberirdisch	2)	m2 GF	1'587	3'800.00	6'030'600	BKP 1, 2, 5, 6
GF unterirdisch	2)	m2 GF	902	2'700.00	2'435'400	BKP 1, 2, 5, 6
Betriebseinrichtungen	2)	LE	1	150'000.00	150'000	Compactus / Rotomat
Umgebungsflächen	2)	m2 GSF	580	400.00	232'000	BKP 4, 5, 6
Umzüge	2)	LE	45	3'000.00	135'000	
Neumöblierung	2)	LE	45	25'000.00	1'125'000	
3 Abbruch Gemeindehaus (optional)					681'000	bei Bedarf
Abbruch Gemeindehaus		m3 GV	6'350	60.00	381'000	inkl. Budget Altlastenentsorgung
Umgebungsflächen		m2 GSF	1'200	250.00	300'000	Wiederherstellung, inkl. BNK & Reserven

Bez. Beschrieb	Verw.	Einheit		Kosten		Bemerkungen / Raumbeziehungen
		Einheit	Anzahl	Einheitspreis	TOTAL	
A2 Finanzbedarf Umbau mit Erweiterung						
1 Umbau					4'475'925	Durchschnitt
STRATUS	1)	Bauteile	1.4	3'222'000.00	4'510'800	Faktor 0.4 für BKP 1, 5, 6 und energetische Ertüchtigung
Benchmark B&H	2)	m2 GF	1'600	2'850.00	4'560'000	Umbau ohne DG
Studie Schibliholenstein	3)	m3 GV	5'100	854.31	4'356'975	ohne Provisorien, Umzüge, Erweiterung, Umgebung, Ausstattung
2 Erweiterung OG					1'140'000	Annahme B&H aus Raumprogramm
Benchmark B&H	2)	m2 GF	300	3'800.00	1'140'000	BKP 1, 2, 5, 6 / Fläche angepasst aus Raumprogramm
Studie Schibliholenstein	3)	m3 GV	2'700	944.00	2'548'800	
3 Erweiterung UG					1'053'000	
Benchmark B&H	2)	m2 GF	390	2'700.00	1'053'000	BKP 1, 2, 5, 6
4 Diverse Kosten					2'190'000	
Provisorien	2)	LE	42	15'000.00	630'000	ink. BKP 5 und 6
Betriebseinrichtungen	2)	LE	1	150'000.00	150'000	Compactus / Rotomat
Umgebungsflächen	2)	m2	500	300.00	150'000	ink. BKP 5 und 6
Umzüge	2)	LE	45	3'000.00	135'000	
Neumöblierung	2)	LE	45	25'000.00	1'125'000	
Zusammenzug						
A1 Finanzbedarf Neubau						
Studie Schibliholenstein					9'900'000	
Bedarfsgerechter Neubau bei Neue Dorfstrasse 12					10'242'000	
inkl. Rückbau bestehendes Gemeindehaus					10'923'000	
A2 Finanzbedarf Umbau und Erweiterung						
Gesamtsumme aus Vergleichswerten					8'858'925	

Bewertung der Varianten Gemeindeverwaltung

Stand 04.07.2018

A1: Erneuerung Gemeindehaus

Erneuerung des bestehenden Gemeindehauses und Erweiterung (Aufstockung) zur Deckung des gemeldeten Bedarfs.
Anpassung der Raumgrössen in Teilbereichen.
Moderate Erweiterung des Untergeschosses.

A2: Ersatzneubau Gemeindehaus

Ersatzneubau auf dem Grundstück "Neue Dorfstrasse 12 / Wehrlihaus". Raumprogramm auf der Grundlage der Bedarfsmeldung.
Zweispänner mit zentraler Servicezone und getrennten Verkehrsflächen (Besucher / Mitarbeiter).

Betriebliche Aspekte

- Standortattraktivität**
innerhalb der Gemeinde
- Erfüllung Raumanforderungen quantitativ**
gemäss Raumprogramm
- Erfüllung Raumanforderungen qualitativ I**
Raumbeziehungen, Laufwege, Organisation
- Erfüllung Raumanforderungen qualitativ II**
Hindernisfreiheit, Akustik, Diskretion

- 5 Standort ist optimal
- 4 Raumgrössen können nicht optimiert werden
- 3 Strukturelle Anpassungen sind nur bedingt möglich
- 3 Diskretion / Schalter sind nur bedingt möglich

- 5 Standort ist optimal
- 5 Das Raumprogramm kann optimal abgebildet werden
- 5 Die Organisation kann räumlich optimal abgebildet werden
- 5 Die Raumanforderungen können optimal abgebildet werden

Planerische Aspekte

- Etappierbarkeit**
Vermeiden von Provisorien
- Störung des Betriebs während Umsetzungsphase**
u.a. Provisorien
- Entwicklungspotential**
Sicherstellung Entwicklungspotential für Gemeindeverwaltung
- Gestaltungsfrage**
Potential zur Aufwertung des Dorplatzes
- Umgang mit Raumreserven**
Grundstück heutiges Gemeindehaus

- 2 Umbau unter Betrieb
- 2 Umbau unter Betrieb
- 4 Kann nur bedingt berücksichtigt werden
- 2 Keine Veränderung zum heutigen Zustand
- 5 Grundstück bleibt in der Reserve der Gemeinde

- 5 Neubau an Stelle Neue Dorfstrasse 12 ist unabhängig vom heutigen Gebäude
- 5 Neubau an Stelle Neue Dorfstrasse 12 ist unabhängig vom heutigen Gebäude
- 5 Kann im vollen Umfang berücksichtigt werden
- 5 Das Grundstück kann optimal genutzt und entwickelt werden
- 5 Das Grundstück kann optimal genutzt und entwickelt werden

Finanzielle Aspekte

- Gesamtinvestitionen**
- Auswirkung auf Betriebskosten**
Flächenbewirtschaftung, Reinigung, Energie

- 5 **Ca. CHF 8.85 Mio.**
Inkl. Provisorien / Umbau / Erweiterung
- 3 Energetisch nur bedingt optimiert, Flächenbewirtschaftung nicht optimiert

- 3 **Ca. CHF 10.24 Mio.**
1)
- 5 Das Gebäude kann optimiert geplant werden

Chancen / Risiken

- Potential der Realisierung (Äussere Einflüsse)**
- Denkmalpflege (kommunales Inventar)**
- Akzeptanz in der Öffentlichkeit**

- 4 Statische Eingriffe verhindern Raumoptimierungen
- 4 Erweiterung (Aufstockung) mit geringem Risiko betreffend Denkmalpflege
- 5 Es bleibt wie es ist ...

- 3 Grundstücksverkauf ist nicht erfolgreich
- 2 Abbruch Wehrlihaus und bestehendes Gemeindehaus kritisch
- 4 Eigeninteresse der Verwaltung / Behörden

Fazit

Die Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Gemeindehauses führt zwar bei geringerem Finanzbedarf zu einer guten Lösung, welche jedoch raumorganisatorisch nicht in allen Belangen optimiert werden kann. Zudem muss während der Bauzeit mit betrieblichen Einschränkungen gerechnet werden. Ein weiteres Ausbaupotential ist nicht mehr vorhanden.

Der Ersatzneubau an Stelle des Wohnhauses "Neue Dorfstrasse 12" kann, mit leicht höherem Finanzbedarf, auf die Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung zugeschnitten und optimiert werden. Zudem kann der Betrieb auch ohne Provisorien während der Bauphase aufrecht erhalten werden. Die Platzierung eines neuen Baukörpers kann zudem den Strassenraum positiv beeinflussen.

Legende

- 5 gut
- 4 eher gut
- 3 ausreichend
- 2 eher schlecht
- 1 schlecht
- 0 neutral

1) Neben dem Finanzbedarf (Baukredit) müssen die Grundstücke vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen (und umgekehrt) übertragen werden.

Anhang 6

Schul- und Sportraumentwicklung (Strat. Planung B/C/D)

- _ 6.1 Schülerprognosen
- _ 6.2 Richtraumprogramm Kindergarten
- _ 6.3 Richtraumprogramm Primarschule
- _ 6.4 Nutzungspläne Primarstufe
- _ 6.5 Richtraumprogramm Sekundarschule
- _ 6.6 Nutzungspläne Sekundarstufe
- _ 6.7 Richtraumprogramm Tagesstrukturen
- _ 6.8 Nutzungspläne Tagesstrukturen
- _ 6.9 Belegungsplan Hallenbad
- _ 6.10 Kapazitätsberechnung Turnhallen
- _ 6.11 Vergleich Sporthallen
- _ 6.12 Alternative Standorte für das Inline-Hockeyfeld
- _ 6.13 Raumprogramm Nutzungsstudie Schule

Schulraumplanung

Schule Langnau

Entwicklung Schülerzahlen

Stand 14. Juni 2018

gem. Bista, September 2014

effektive Zahlen, März 16

gem. Bista, September 2016

Bista

effektive Zahlen, 7. September 2017

effektive Zahlen, 21. März 2018

Prognosen

Schuljahr	2014 -15				2015 -16				2016 -17				2017 -18				2018 -19				2019 -20					
	RegelS	Gymi	PrivS	Raum	RegelS	Gymi	PrivS	Raum	RegelS	Gymi	PrivS	Raum	RegelS	Gymi	PrivS	Raum	RegelS	Gymi	PrivS	Raum	RegelS	Gymi	PrivS	Raum		
1. Kiga	83		5	4 4	67		3	4 3 -1	69		4	4 3	78		6	4 3	81		5	4 4 +1	78		5	4 4		
2. Kiga	81		5	4 4	85		4	4 3 -1	71		3	4 3	69		4	4 3	76		5	4 4 +1	81		5	4 4		
Subtot Kiga	164		10	4 4	152		7	4 3 -1	140		7	4 3	147		10	4 3	157		10	4 4 +1	159		10	4 4		
A1	13			1	10			1	11			1	8			1	10			1	12			1		
1. Prim	78		4	2 2	88		5	2 2	84		6	2 2	78		5	2 2	67		5	2 1 -1	WO	76		5	2 2 +1	WO
2. Prim	80		5	2 2	80		6	2 2	88		7	2 2	85		8	2 2	77		5	2 2		67		6	2 1 -1	WO
3. Prim	60		6	2 1 +1	+1 Z WI	84		8	2 2 +1	+1 Z WO	79		7	2 2		82		8	2 2		77		7	2 2		
Subtot US	231		15	7 5	262		19	7 6	262		20	7 6	257		22	7 6	236		18	7 5 -1		232		18	7 5	
4. Prim	76		10	2 2 +1	62		5	2 1 -1	80		9	2 2 +1	79		7	2 2	86		9	2 2		82		8	2 2	
5. Prim	70		6	2 1 -1	78		5	2 2	63		10	2 1 -1	77		9	2 2 +1	80		7	2 2		86		5	2 2	
6. Prim	78		7	2 2 +1	70		8	2 1 -1	77		4	2 2 +1	65		10	2 1 -1	75		9	2 2 +1	WO	80		7	2 2	
Subtot MS	224		23	6 5	210		18	6 4	220		23	6 5 +1	WO	221		26	6 5	241		25	6 6		248		20	6 6
Total Klassen				13 10				13 10				13 11				13 11				13 11				13 11		
1. Sek. A	60	12	7	2	67	5	10	2 A	54	13	4	2 A	60	15	8	2 A	54	11	10	2 A	63	12	10	2 A		
1. Sek. B				1 B/C				2 B/C				2 B/C				1 B/C				1 B/C				1 B/C		
1. Sek. C				0				0 C				0				0				0				0		
2. Sek. A	53	11	5	1 A	61	12	10	2 A	65	5	7	2 A	58	12	4	2 A	60	15	8	2 A	54	11	5	2 A		
2. Sek. B				1 B				1 B/C				2 B/C				1 B/C				1 B/C				1 B/C		
2. Sek. C				1 C				0,5 C				0				0				0				0		
3. Sek. A	49	13	15	1 A	53	15	16	1 A	54	17	10	1 A	56	12	7	1 A	48	12	8	2 A	55	20	8	2 A		
3. Sek. B				1 B/C				1 B/C				1 B/C				2 B/C				1 B/C				1 B/C		
3. Sek. C				0				0,5 C				0				0				0				0		
Subtot Sek	162	36	27	8	181	32	36	10	173	35	21	10	174	39	19	9 -1	162	38	26	9	172	43	23	9		
Total	781	36	75		805	32	80		795	35	71		799	39	77		796	38	79		811	43	71			
Total schulpfl.	892				917				901				915				913				925					

Schuljahr	Prognosen				Prognosen				Faktor Migros?				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 1SuS				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 1SuS				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS Vita +1SuS 1. Kl + 1SuS 4. Kl + 1Sus Sek				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS Vita +1SuS 1. Kl + 1SuS 4. Kl + 1Sus Sek																
	2020 -21	WI	WO	VZ	Raum	2021 -22	WI	WO	VZ	Raum	2022 -23	WI	WO	VZ	Raum	2023 -24	WI	WO	VZ	Raum	2024 -25	WI	WO	VZ	Raum	2025 -26	WI	WO	VZ	Raum											
	RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS	RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS											
1. Kiga	72	5	4	3	-1	WOIV	85	5	4	4	+1	WOIV	78	5	4	4	77	5	4	4	79	5	4	4	80	5	4	4	79	5	4	4									
2. Kiga	78	5	4	4			72	5	4	4			85	5	4	4	78	5	4	4	77	5	4	4	79	5	4	4	79	5	4	4									
Subtot Kiga	150	10	4	4	-1	WOIV	157	10	4	4	+1	WOIV	163	10	4	4	155	10	4	4	156	10	4	4	160	10	4	4	160	10	4	4									
A1	12		1				12		1			12		1			12		1		12		1		12		1		12		1										
1. Prim	81	5	2	2			78	5	2	2			72	5	2	1	-1	WO	85	5	2	2	+1	WO	79	5	2	2	78	5	2	2									
2. Prim	76	6	2	2	+1	WO	81	6	2	2	+1	WO	78	6	2	2			72	6	2	1	-1	WO	85	6	2	2	+1	WO	79	6	2	2							
3. Prim	67	7	2	1	-1	WO	76	7	2	2			81	7	2	2			78	7	2	2			72	7	2	1	-1	WO	85	7	2	2	+1	WO					
Subtot US	236	18	7	5			247	18	7	6			243	18	7	5			247	18	7	5			248	18	7	5			254	18	7	6							
4. Prim	77	8	2	2			67	8	2	1	-1	WO	76	8	2	2			81	8	2	2			79	8	2	2			73	8	2	1	-1	WO					
5. Prim	82	5	2	2			77	5	2	2			67	5	2	1	-1	WO	76	5	2	2	+1	WO	81	5	2	2			79	5	2	2							
6. Prim	86	7	2	2			82	7	2	2			77	7	2	2			67	7	2	1	-1	WO	76	7	2	2	+1	WO	81	7	2	2							
Subtot MS	245	20	6	6			226	20	6	5			220	20	6	5			224	20	6	5			236	20	6	6			233	20	6	5							
Total Klassen			13	11					13	11					13	10	-1	WO			13	10					13	11					13	11							
1. Sek. A	68	12	10			2	A	74	12	10			70	12	10			65	12	10			2	A	56	12	10			65	12	10			2	A					
1. Sek. B						2	B/C					2	B/C			2	B/C			0		1	B/C			1	B/C			0		1	B/C			1	B/C				
1. Sek. C						0					0					0				0		0			0		0			0		0		0		0					
2. Sek. A	63	12	3			2	A	68	12	5			74	12	5			70	12	5			2	A	65	12	5			65	12	5			65	12	5			2	A
2. Sek. B						1	B/C					2	B/C			2	B/C			0		2	B/C			1	B/C			0		1	B/C			1	B/C				
2. Sek. C						0					0					0				0		0			0		0			0		0		0		0					
3. Sek. A	49	16	7			1	A	58	17	7			63	17	7			69	17	7			1	A	65	17	7			65	17	7			60	17	7			2	A
3. Sek. B						1	B/C					1	B/C			2	B/C			0		2	B/C			2	B/C			0		2	B/C			2	B/C				
3. Sek. C						0					0					0				0		0			0		0			0		0		0		0					
Subtot Sek	180	40	20			9		200	41	22			207	41	22			204	41	22			11		186	41	22			181	41	22			10	-1					
Total	811	40	68					830	41	70			833	41	70			830	41	70					826	41	70			827	41	70									
	919							941					944					941								937					938										

Schuljahr	Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS Vita +1S Kiga +1S 1.Kl + 1S 4.Kl + 1S Sek				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS Vita +1S Kiga +1S 1.Kl - 6.Kl + 1S Sek =8S				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS Vita +1S Kiga +1S 1.Kl - 6.Kl + 1S Sek =8S				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS Vita +1S Kiga +1S 1.Kl - 6.Kl + 1S Sek =8S				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS Vita +1S Kiga +1S 1.Kl - 6.Kl + 1S Sek =8S																	
	2026 -27	WI	WO	VZ	Raum	2027 -28	WI	WO	VZ	Raum	2028 -29	WI	WO	VZ	Raum	2029 -30	WI	WO	VZ	Raum	2030 -31	WI	WO	VZ	Raum	2031 -32	WI	WO	VZ	Raum				
	RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS	RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS				
1. Kiga	82		5	4	4	82		5	4	4	82		5	4	4	84		5	4	4	83		5	4	4	84		5	4	4				
2. Kiga	80		5	4	4	82		5	4	4	82		5	4	4	82		5	4	4	84		5	4	4	83		5	4	4				
Subtot Kiga	162		10	4	4	164		10	4	4	164		10	4	4	166		10	4	4	167		10	4	4	168		10	4	4				
A1	12			1		12			1		12			1		12			1		12			1		12			1					
1. Prim	80		5	2	2	81		5	2	2	83		5	2	2	83		5	2	2	83		5	2	2	85		5	2	2				
2. Prim	78		6	2	2	81		6	2	2	82		6	2	2	84		6	2	2	84		6	2	2	84		6	2	2				
3. Prim	79		7	2	2	79		7	2	2	82		7	2	2	83		7	2	2	85		7	2	2	85		7	2	2				
Subtot US	249		18	7	6	254		18	7	6	259		18	7	6	262		18	7	6	264		18	7	6	266		18	7	6				
4. Prim	86		8	2	2	+1	WO	80		8	2	2		80		8	2	2		83		8	2	2		84		8	2	2				
5. Prim	73		5	2	2	'-1	WO	87		5	2	2	'+1	WO	81		5	2	2		81		5	2	2		84		5	2	2			
6. Prim	79		7	2	2		WO	74		7	2	2	'-1	WO	88		7	2	2	'+1	WO	82		7	2	2		82		7	2	2		
Subtot MS	238		20	6	5			241		20	6	5			249		20	6	5			246		20	6	5			251		20	6	5	
Total Klassen				13	11					13	11								13	12					13	12					13	12		
1. Sek. A	70	12	10		2	A		68	12	10		2	A		63	12	10		2	A		77	12	10		2	A		71	12	10		2	A
1. Sek. B					2	B/C						1	B/C						2	B/C					1	B/C						1	B/C	
1. Sek. C					0							0							0						0							0		
2. Sek. A	65	12	5		2	A		70	12	5		2	A		68	12	5		2	A		63	12	5		2	A		71	12	5		2	A
2. Sek. B					1	B/C						2	B/C						1	B/C					2	B/C						2	B/C	
2. Sek. C					0							0							0						0							0		
3. Sek. A	51	17	7		2	A		60	17	7		2	A		65	17	7		2	A		63	17	7		2	A		58	17	7		2	A
3. Sek. B					2	B/C						2	B/C						2	B/C					2	B/C						2	B/C	
3. Sek. C					0							0							0						0							0		
Subtot Sek	186	41	22		11	+1		198	41	22		11		196	41	22		11		203	41	22		11		206	41	22		11		214	41	22
Total	835	41	70					856	41	70				868	41	70				877	41	70				887	41	70				904	41	70
	946							967						979						988						998						1015		

Schuljahr	Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS Vita +1S Kiga +1S 1.Kl - 6.Kl + 1S Sek =85				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS +1SuS 1. Kl + 1SuS 4. Kl				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS +1SuS 1. Kl + 1SuS 4. Kl				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS +1SuS 1. Kl + 1SuS 4. Kl				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS +1SuS 1. Kl + 1SuS 4. Kl				Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS +1SuS 1. Kl + 1SuS 4. Kl															
	2032 -33	WI	WO	VZ	Raum	2033 -34	WI	WO	VZ	Raum	2034 -35	WI	WO	VZ	Raum	2035 -36	WI	WO	VZ	Raum	2036 -37	WI	WO	VZ	Raum	2037 -38	WI	WO	VZ	Raum						
	RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS		RegelS	Gymi	PrivS					
1. Kiga	85		5	4	4	85		5	4	4	85		5	4	4	86		5	4	4	86		5	4	4	87		5	4	4						
2. Kiga	84		5	4	4	85		5	4	4	85		5	4	4	85		5	4	4	86		5	4	4	86		5	4	4						
Subtot Kiga	169		10	4	4	170		10	4	4	170		10	4	4	171		10	4	4	172		10	4	4	173		10	4	4						
A1	12			1		12			1		12			1		12			1		12			1		12			1							
1. Prim	84		5	2	2	85		5	2	2	86		5	2	2	86		5	2	2	86		5	2	2	87		5	2	2						
2. Prim	86		6	2	2	84		6	2	2	85		6	2	2	86		6	2	2	86		6	2	2	86		6	2	2						
3. Prim	85		7	2	2	86		7	2	2	84		7	2	2	85		7	2	2	86		7	2	2	86		7	2	2						
Subtot US	268		18	7	6	267		18	7	6	268		18	7	6	269		18	7	6	270		18	7	6	271		18	7	6						
4. Prim	86		8	2	2	86		8	2	2	87		8	2	2	85		8	2	2	86		8	2	2	87		8	2	2						
5. Prim	87		5	2	2	86		5	2	2	86		5	2	2	87		5	2	2	85		5	2	2	86		5	2	2						
6. Prim	86		7	2	2	87		7	2	2	86		7	2	2	86		7	2	2	87		7	2	2	85		7	2	2						
Subtot MS	259		20	6	6	259		20	6	6	259		20	6	6	259		20	6	6	258		20	6	6	259		20	6	6						
Total Klassen				13	12				13	12				13	12				13	12					13	12										
1. Sek. A	74	12	10		2	A	75	12	10		2	A	76	12	10		2	A	75	12	10		2	A	75	12	10		2	A	76	12	10		2	A
1. Sek. B					2	B/C					2	B/C							2	B/C					2	B/C								2	B/C	
1. Sek. C					0					0					0				0						0								0			
2. Sek. A	71	12	5		2	A	74	12	5		2	A	75	12	5		2	A	76	12	5		2	A	75	12	5		2	A	75	12	5		2	A
2. Sek. B					2	B/C					2	B/C							2	B/C					2	B/C								2	B/C	
2. Sek. C					0					0					0				0						0								0			
3. Sek. A	66	17	7		2	A	66	17	7		2	A	69	17	7		2	A	70	17	7		2	A	71	17	7		2	A	70	17	7		2	A
3. Sek. B					2	B/C					2	B/C							2	B/C					2	B/C								2	B/C	
3. Sek. C					0					0					0				0						0								0			
Subtot Sek	211	41	22		12	+1	216	41	22		12		220	41	22		12	221	41	22		12		221	41	22		12	221	41	22		12			
Total	907	41	70				912	41	70				918	41	70			920	41	70				922	41	70			924	41	70					
	1018						1023						1029					1031						1033					1035							

Hochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS
+1SuS 1. Kl + 1SuS 4. KlHochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS
+1SuS 1. Kl + 1SuS 4. KlHochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS
+1SuS 1. Kl + 1SuS 4. KlHochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS
+1SuS 1. Kl + 1SuS 4. KlHochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS
+1SuS 1. Kl + 1SuS 4. KlHochrechnung 1. Kiga Schnitt letzte 8 Jahre + 2SuS
+1SuS 1. Kl + 1SuS 4. Kl

Schuljahr	2038 -39				2039 -40				2040 -41				2041 -42				2042 -43				2043 -44			
	RegelS	Gymi	PrivS	Raum	RegelS	Gymi	PrivS	Raum	RegelS	Gymi	PrivS	Raum	RegelS	Gymi	PrivS	Raum	RegelS	Gymi	PrivS	Raum	RegelS	Gymi	PrivS	Raum
1. Kiga	87		5	4 4	88		5	4 4	88		5	4 4	89		5	4 4	89		5	4 4	90		5	4 4
2. Kiga	87		5	4 4	87		5	4 4	88		5	4 4	88		5	4 4	89		5	4 4	89		5	4 4
Subtot Kiga	174		10	4 4	175		10	4 4	176		10	4 4	177		10	4 4	178		10	4 4	179		10	4 4
A1	12			1	12			1	12			1	12			1	12			1	12			1
1. Prim	87		5	2 2	88		5	2 2	88		5	2 2	89		5	2 2	89		5	2 2	90		5	2 2
2. Prim	87		6	2 2	87		6	2 2	88		6	2 2	88		6	2 2	89		6	2 2	89		6	2 2
3. Prim	86		7	2 2	87		7	2 2	87		7	2 2	88		7	2 2	88		7	2 2	89		7	2 2
Subtot US	273		18	7 6	274		18	7 6	276		18	7 6	277		18	7 6	278		18	7 6	280		18	7 6
4. Prim	87		8	2 2	87		8	2 2	88		8	2 2	88		8	2 2	89		8	2 2	89		8	2 2
5. Prim	87		5	2 2	87		5	2 2	87		5	2 2	88		5	2 2	88		5	2 2	89		5	2 2
6. Prim	86		7	2 2	87		7	2 2	87		7	2 2	87		7	2 2	88		7	2 2	88		7	2 2
Subtot MS	260		20	6 6	261		20	6 6	262		20	6 6	264		20	6 6	265		20	6 6	267		20	6 6
Total Klassen				13 12				13 12				13 12				13 12				13 12				13 12
1. Sek. A	74	12	10	2 A	75	12	10	2 A	76	12	10	2 A	76	12	10	2 A	76	12	10	2 A	77	12	10	2 A
1. Sek. B				2 B/C				2 B/C				2 B/C				2 B/C				2 B/C				2 B/C
1. Sek. C				0				0				0				0				0				0
2. Sek. A	76	12	5	2 A	74	12	5	2 A	75	12	5	2 A	76	12	5	2 A	76	12	5	2 A	76	12	5	2 A
2. Sek. B				2 B/C				2 B/C				2 B/C				2 B/C				2 B/C				2 B/C
2. Sek. C				0				0				0				0				0				0
3. Sek. A	70	17	7	2 A	71	17	7	2 A	69	17	7	2 A	70	17	7	2 A	71	17	7	2 A	71	17	7	2 A
3. Sek. B				2 B/C				2 B/C				2 B/C				2 B/C				2 B/C				2 B/C
3. Sek. C				0				0				0				0				0				0
Subtot Sek	221	41	22	12	220	41	22	12	221	41	22	12	222	41	22	12	223	41	22	12	224	41	22	12
Total	928	41	70		931	41	70		935	41	70		940	41	70		944	41	70		949	41	70	
	1039				1042				1046				1051				1055				1060			

**Richtraumprogramm (RRP)
Kindergartenstufe**

Stand 03.05.2018

Gemeinde / Kanton:

> **Langnau am Albis / ZH**

Grundlagen:

> Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kanton Zürich 1. Januar 2012

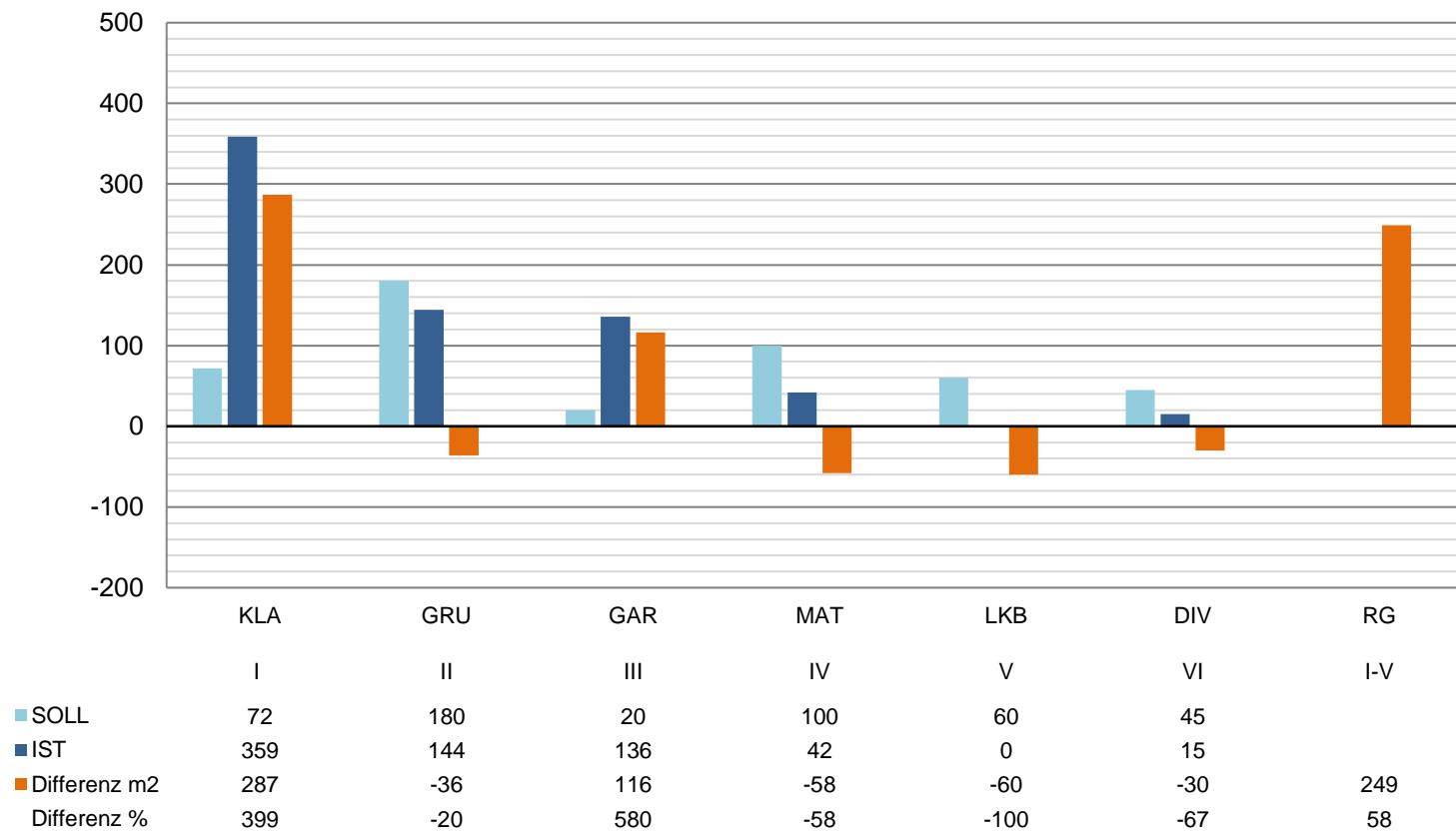
Raumgruppen und Raumtypen	Empfehlung für Schulhausanlagen Kanton Zürich, 1.01.2012		Richtraumprogramm Langnau am Albis		Bemerkungen
	m ² / Raum	Anzahl Räume pro Klasse	m ² / Raum	Anzahl Räume pro Klasse	
I Kindergartenraum					
Kindergartenraum	72	1 pro Klasse	72	1 pro Klasse	
II Gruppenräume					
Gruppenraum	18				
Grossgruppenraum	36	1 pro Klasse	36	1 pro Kindergartenklasse	
III Garderobe/Vorraum					
Garderobe/Vorraum			20	1 pro Klasse	in Erschliessung integriert
IV Materialräume					
Materialraum innen/täglicher Bedarf			10	1 pro Klasse	
Materialraum aussen			10	1 pro Klasse	
V Lehrkraftbereich					
Lehrpersonen-/Leitungsbereich	6	pro Klassenzimmer 6m ²	6	pro Klassenzimmer	
Arbeitsplätze Lehrpersonen	6	pro Klassenzimmer 6m ²	6	pro Klassenzimmer	
<i>nicht im RRP eingerechnet: Archiv-, Material- und Lagerraum</i>					
	9	pro Unterrichtsraum 9 m ² im Keller oder Estrich	9	pro Unterrichtsraum 9 m ² im Keller oder Estrich	
VI Weiteres Raumangebot					

Gemeinde / Kanton
Schulanlage

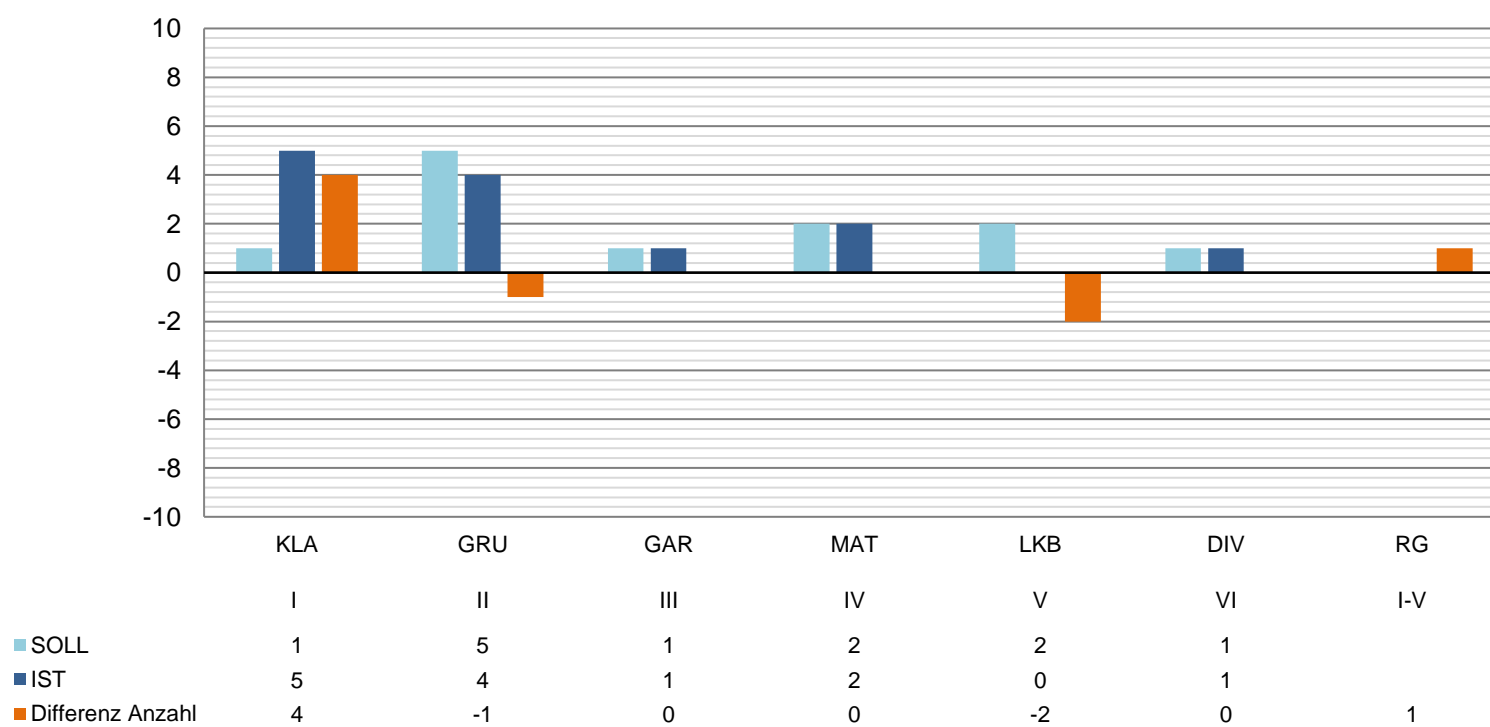
Begehung
Raumbedarf

Auswertungen

Soll-Ist-Vergleich der Flächen in m²



Soll-Ist-Vergleich der Anzahl Räume



Interpretation

Insgesamt ein **gutes** Flächenangebot für den Kindergarten Breiteacker. Es resultiert ein Flächendefizit von **- 4%**.
Abweichungen oder Anmerkungen zum Richtraumprogramm in folgenden Raumgruppen:
_ Die fünf Kindergartenklassen verfügen über ein gutes Raumangebot in den Haupt- und Gruppenräumen.
_ Der Waldkindergarten verfügt nur über einen Hauptraum. Im fehlt der Gruppenraum.
_ Ein Defizit resultiert beim Lehrkraftbereich, welcher ganz fehlt.

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl		Total	IST	SOLL	Differenz		Anzahl
		Räume	m2 / Raum				m2	m2	
I	KLA	Kindergartenraum		5	359	72	287	399	4
	EG	Klassenzimmer	4	72	288				
	EG	Klassenzimmer	1	71	71				
					0				
II	GRU	Gruppenräume		4	144	180	-36	-20	-1
	EG	Gruppenraum (ohne Abtrennung vom Klz	4	36	144				
					0				
					0				
III	GAR	Garderobe/Vorraum		1	136	20	116	580	0
	EG	im Korridorbereich	1	136	136				
					0				
					0				
IV	MAT	Materialräume		2	42	100	-58	-58	0
	EG	Materialraum Innen	1	26	26				
	EG	Materialraum Aussen	1	16	16				
					0				
V	LKB	Lehrkraftbereich		0	0	60	-60	-100	-2
	EG	Mitbenützung Lehrkraftbereich PS			0				
					0				
					0				
VI	DIV	Diverses/Weiteres Raumangebot		1	15	45	-30	-67	0
	UG	Lageraum	1	15	15				
					0				
					0				
I-V	RG			12.0	681	432	249	58 %	1

**Richraumprogramm (RRP)
Primarstufe**

Stand 16.05.2018

Gemeinde / Kanton:

> **Langnau am Albis / ZH**

Grundlagen:

- > Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kanton Zürich 1. Januar 2012
- > Lektionentafel LP 21
- > Potential pro Raum: 32 Lektionen / Woche

 Ergänzungen gegenüber Kantonalen Empfehlungen

	Empfehlungen für Schulhausanlagen Kanton Zürich, 1.1.2012		Richraumprogramm Langnau am Albis	
Raumgruppen und Raumtypen	Menge pro Klasse		Menge pro Klasse	Bemerkungen
	m2 / Raum	Anzahl Räume pro Klasse	m2 / Raum	Anzahl Räume pro Klasse
I Klassenzimmer				
Klassenzimmer	72	1 pro Klasse	72	1 pro Klasse
II Gruppenräume				
Grossgruppenraum	36	1 Grossgruppenraum pro 2 Klassen oder	36	1 pro 2 Klassen oder 1 Gruppenraum pro
Gruppenraum	18	1 Gruppenraum pro Klasse	18	Klasse
III Spezialräume Unterricht				
Handarbeiten	72	1 pro 6 Klassen	72	1 bis 12 Klassen Kleinklassen kein Bedarf
Werken	72	1 pro 6 Mittelstufen-Klassen	72	1 bis 12 Klassen > max. 48 Lektionen / Wo.
			72	1 zusätzlicher Raum für 13 - 18 Klassen > max. 72 Lektionen / Wo. Handarbeit
MGA (Musikalische Grundausbildung)				findet im Singsaal oder im Klassenzimmer statt, wenn kein Singsaal vorhanden: > Raum mit Klassenzimmergrösse 1. +2. Klasse > 1 Lektion / Wo.
<u>LP 21:</u> Bildnerisches Gestalten(BG), Zeichnen Textiles und Technisches Gestalten (TTG)				findet im Klassenzimmer statt 1-6 Klasse: 2 Lektionen / Woche findet in den Räumen Handarbeiten und Werken statt 1-6 Klasse: 2 Lektionen / Woche* * in der Regel in Halbklassen
Medien und Informatik(MI)				findet im Klassenzimmer statt 5-6 Klasse: 1 Lektion / Woche
Musik (MU)				findet im Singsaal oder im Klassenzimmer statt 1-6 Klasse: 2 Lektionen / Woche
IV Spezialräume Material				
Materialraum Handarbeiten	18	1 pro Handarbeitsraum inkl. Vorb.	18	1 pro Handarbeitsraum
Materialraum Werken	18	1 pro Werkraum inkl. Vorbereitung	18	1 pro Werkraum
IT-Raum			9	1 pro Schulhaus Ablage Laptops
V Förderung				
Psychomotorik	72	1 ab 12 Klassen	72	1 Raum für Langnau am Albis
Therapieraum	36	1 ab 6 Klassen		siehe Förderräume
<u>Förderräume:</u>				Anzahl Einheiten ohne Kleinklassen
Schulsozialarbeit (SSA)			18	1 pro Schulanlage x Synergien mit Sekundarstufe
Logopädie (Therapie)			18	2 für 1-12 Klassen eher Einzelunterricht / z.z. 115 Stellen%
DaZ (Deutsch als Zweitsprache)			18	2 für 1-12 Klassen 2-4 t.w. 8 SUS / z.z 115 Stellen%
			18	1 zusätzlicher Raum für 13-15 Klassen
Integrierte Förderung IF			18	1 für 1-15 Klassen als Arbeitsplatz, Unterricht findet in den Gruppenräumen statt
Schulische Heilpädagogogen SHP			36	1 für 1-15 Klassen als Arbeitsplatz, Unterricht findet in den Gruppenräumen statt.
Schulpsychologischer Dienst (SPD)				regional organisiert in Horgen
VI Gemeinschaftsräume				
Mehrzwecksaal/Singsaal	108	für 12 Klassen 108 m2 für 24 Klassen 144 m2	108	7-12 Klassen 108 m2 13-24 Klassen 144 m2
Bibliothek/Mediothek	72	für 6 Klassen 36 m2 für 12 Klassen 72 m2 für 18 Klassen 108 m2	72	1-6 Klassen 36 m2 7-12 Klassen 72 m2 13-18 Klassen 108 m2
				SH Widmer und SH Vorder Zelig nutzen Gemeindebibliothek
VII Aufenthaltsräume				
Aufenthalts-/Blockzeitenraum	72	für 6 Klassen 36 m2 für 12 Klassen 72 m2	72	1-6 Klassen 36 m2 ab 7 Klassen 72 m2
				nicht notwendig falls Tagesstrukturen auf der Schulanlage
VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)				
Aufenthalt Lehrpersonen	6	pro Klassenzimmer	6	pro Klasse
Arbeitsbereich Lehrpersonen / Sammlung	6	pro Klassenzimmer	6	pro Klasse
Schulleitungsbüro	18	1 pro Schulanlage	18	1 pro Schulanlage
Sitzungszimmer			18	1 pro Schulanlage in Nähe Schulleitungsbüro
<u>nicht im RRP eingerechnet:</u> Archiv-, Material- und Lagerraum	9	pro Unterrichtsraum 9 m ² im Keller oder Estrich	9	pro Unterrichtsraum 9 m ² im Keller oder Estrich
IX Weiteres Raumangebot				

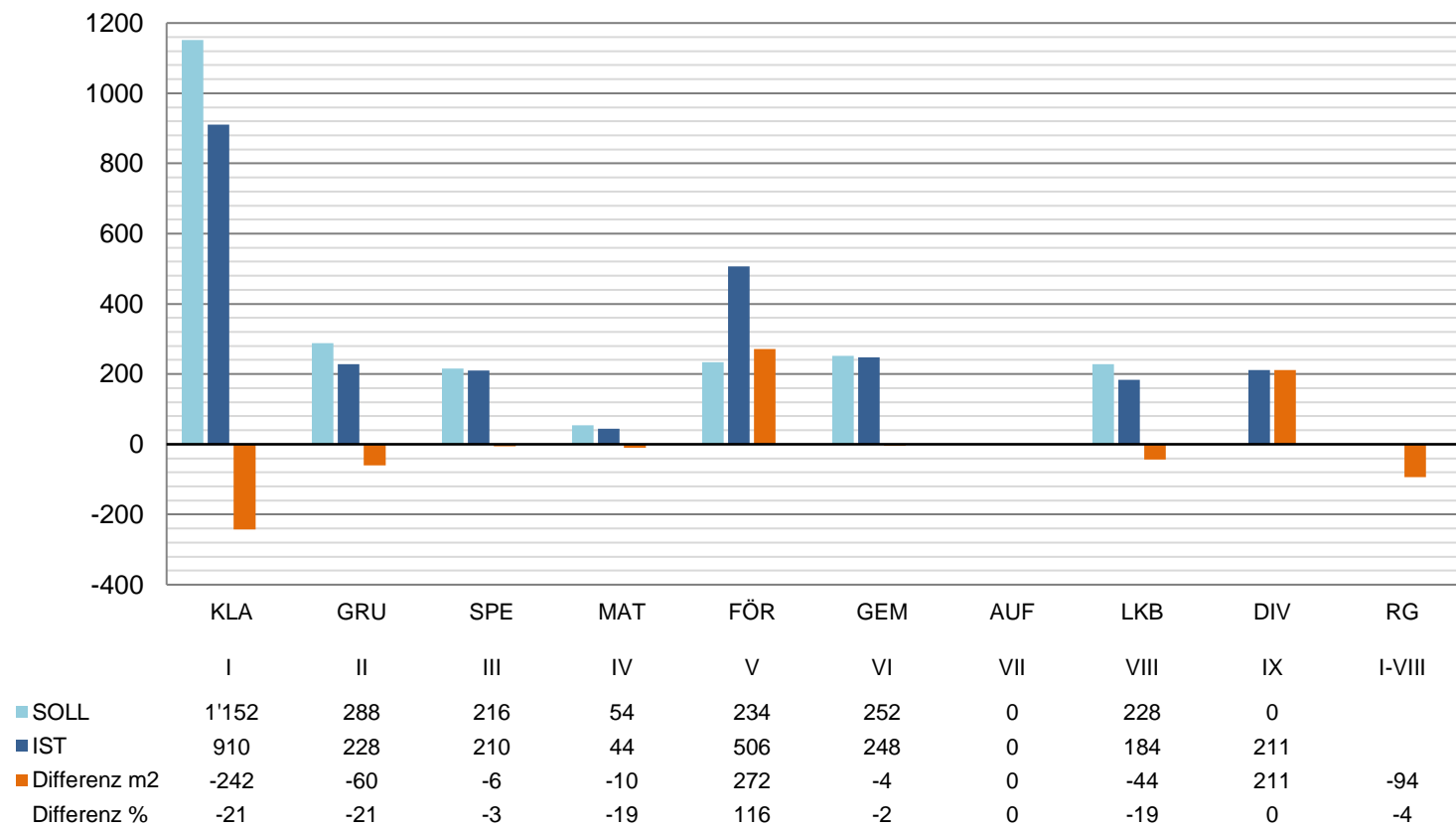
Gemeinde / Kanton **Langnau am Albis / ZH**
Schulanlage **Im Widmer**

Begehung **26.4.2018**
Raumbedarf **13 Klassen**

12 Regelklassen
1 Kleinklasse

Auswertungen

Soll-Ist-Vergleich der Flächen in m²



Interpretation

Etapierung:
3 Klassenzimmer + Gruppenräume
Lehrkraftbereich

+ 1 KIGA







oder Spezialtrakt ?

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl		Total	IST	SOLL	Differenz		Anzahl
		Räume	m2				m2	m2	
I	KLA	Klassenzimmer		13	910	1'152	-242	-21	0
	Widmer Alt	8	70	560					
	Widmer Neu	5	70	350					
II	GRU	Gruppenräume		6	228	288	-60	-21	-7
	Widmer Alt, 1.OG	1	70	70					
	Widmer Neu, 2.OG	1	23	23					
	Widmer Neu, 2.OG	1	35	35					
	Widmer Neu, 2.OG	1	15	15					
	Widmer Neu, 1.OG	1	35	35					
	Widmer Neu, 1.OG	1	50	50					
III	SPE	Spezialräume Unterricht		3	210	216	-6	-3	1
	Widmer Alt, 1.OG	1	70	70					
	Widmer Alt, EG	1	70	70					
	Widmer Alt, UG	1	70	70					
IV	MAT	Spezialräume Material		2	44	54	-10	-19	0
	Widmer Alt, 1.OG	1	9	9					
	Widmer Alt, EG	1	35	35					

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl		Total	IST	SOLL	Differenz		Anzahl
		Räume	m2				m2	m2	
V	FÖR	Förderung	6		506	234	272	116	-2
	Widmer Alt, 2.OG	IF	1	70	70				
	Widmer Alt, 2.OG	SHP	1	70	70				
	Widmer Alt, 1.OG	SHP	1	70	70				
	Widmer Alt, UG	Psychomotorik	1	70	70				
	Widmer Alt, UG	IF / DAZ	1	35	35				
	Widmer Alt, UG	DAZ	1	35	35				
	Pavillon	Lernatelier	1	87	87				
	Turnhalle Widmer	SSA	1	12	12				
	Turnhalle Widmer	SSA	1	12	12				
	Turnhalle Widmer	DAZ	1	15	15				
	Turnhalle Widmer	Logo	1	30	30				
VI	GEM	Gemeinschaftsräume	2		248	252	-4	-2	0
	Dorfplatz	Bibliothek (gemäss Soll)	1	108	108				
	Widmer Alt, EG	Singsaal	1	140	140				
VII	AUF	Aufenthaltsräume			0	0	0	0	-1
	Pavillon	Randzeitenbetreuung (gemäss Soll)	0	72	0				
VIII	LKB	Lehrkraftbereich	4		184	228	-44	-19	-24
	Widmer Alt, EG	Lehrer Aufenthalt	1	70	70				
	Widmer Alt, EG	Lehrer Vorbereitung	1	70	70				
	Widmer Neu, 1.OG	Schulleitung	1	24	24				
	Widmer Neu, 1.OG	Besprechung	1	20	20				
IX	DIV	Diverses / Weiteres Raumangebot	1		211	0	211	0	1
	Widmer Neu, UG	MZR	1	211	211				
I-VIII RG			36		2330	2424	-94	-4 %	-33

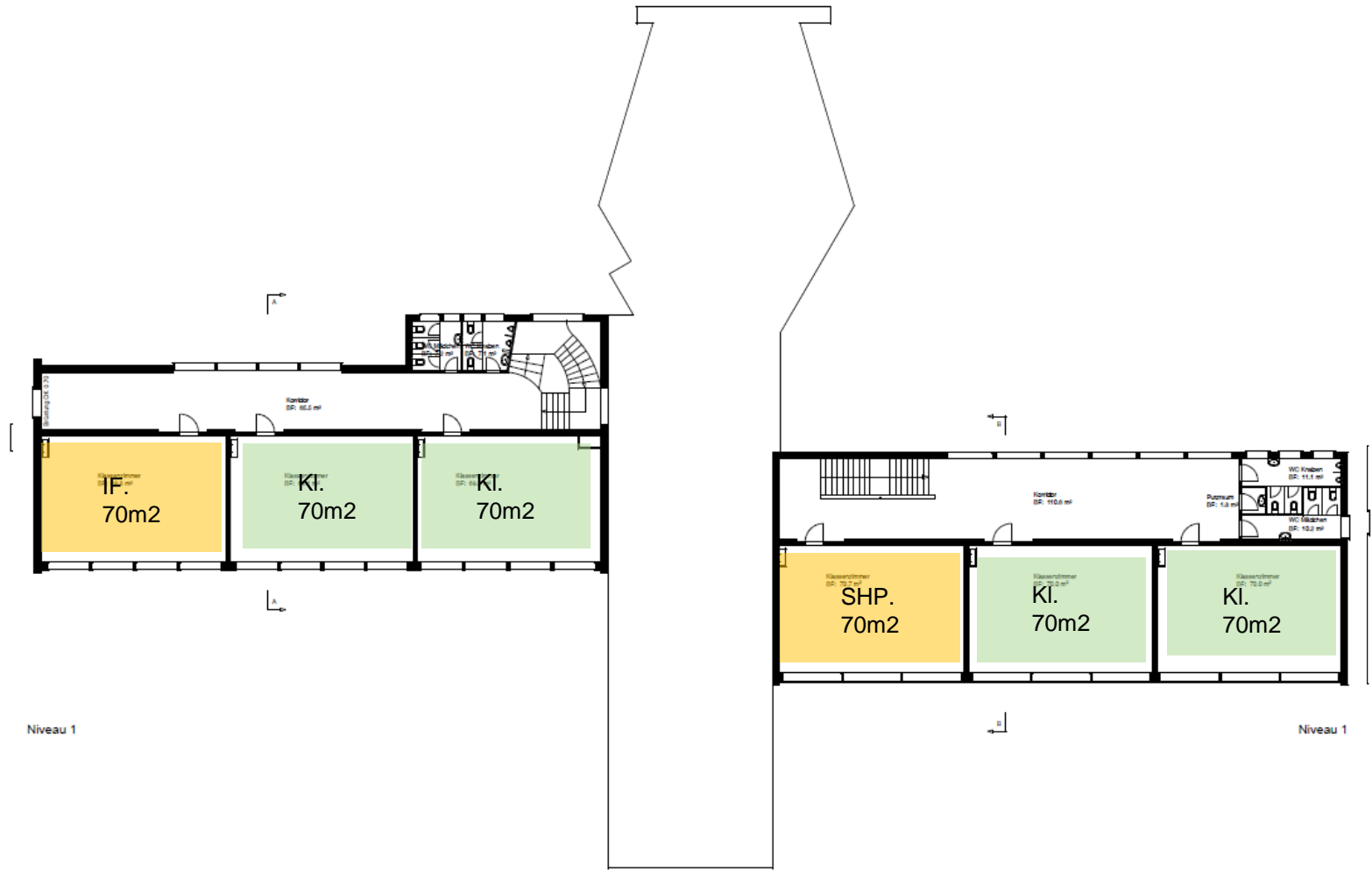
Primarschule

Legende Nutzungspläne nach Raumgruppen

	— I	Klassenzimmer
	— II	Gruppenräume
	— III	Spezialräume
	— IV	Spezialräume Material
	— V	Therapie / Förderung
	— VI	Gemeinschaftsräume
	— VII	Betreuung und Verpflegung
	— VIII	Lehrkraftbereich
	— IX	Weiteres Raumangebot

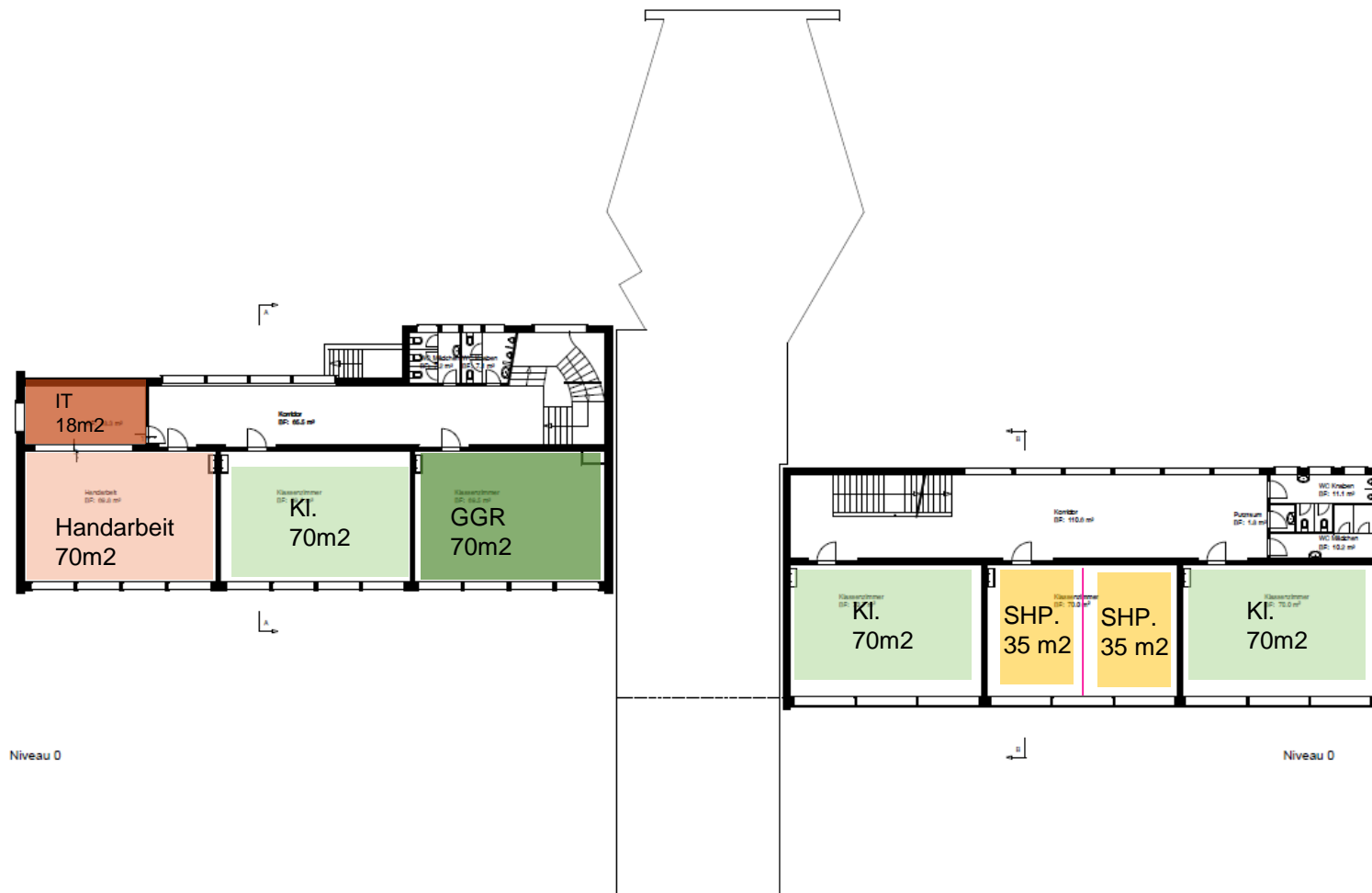
Schulhaus Widmer Alt

2. Obergeschoss



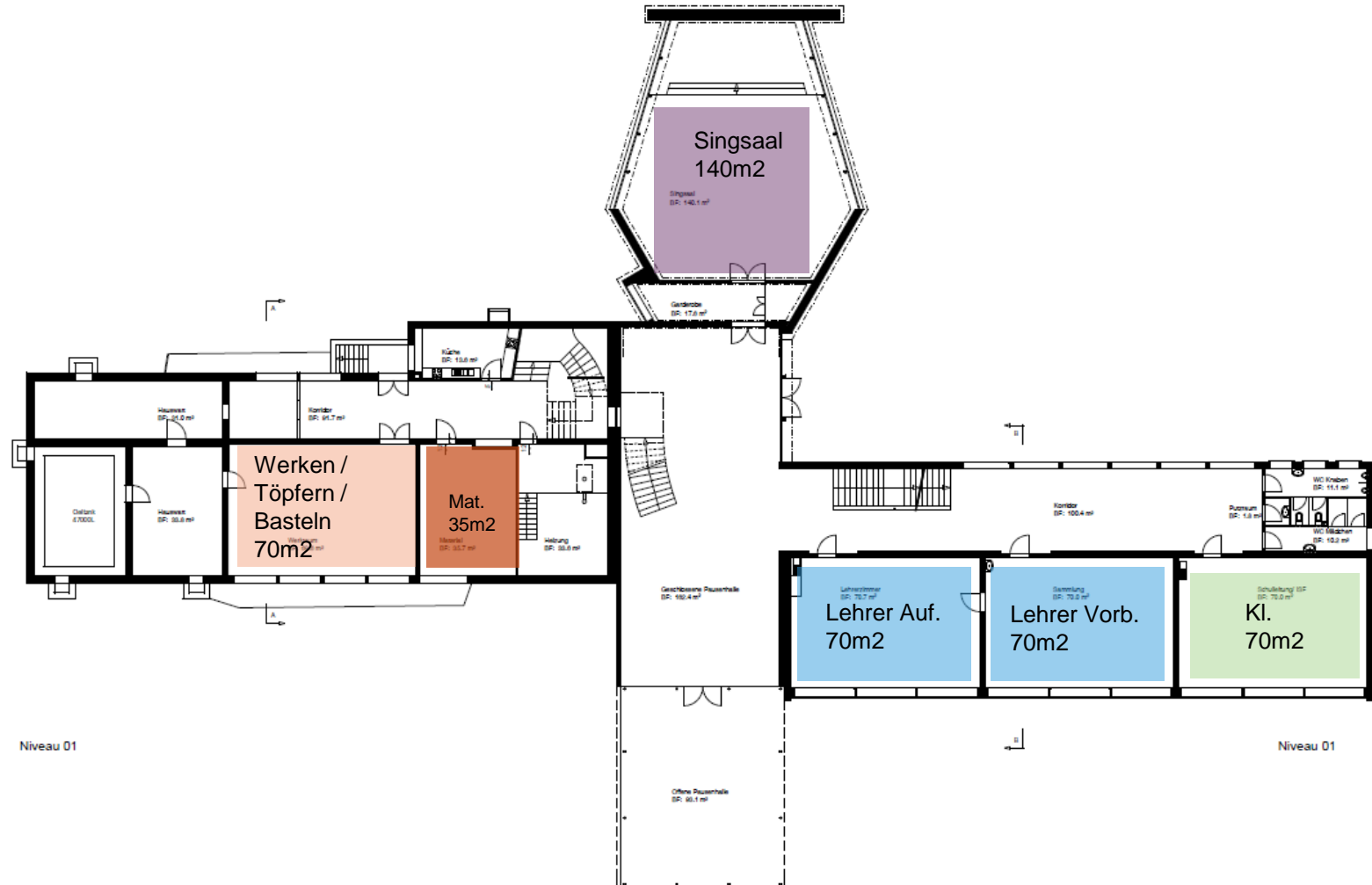
Schulhaus Widmer Alt

1. Obergeschoss



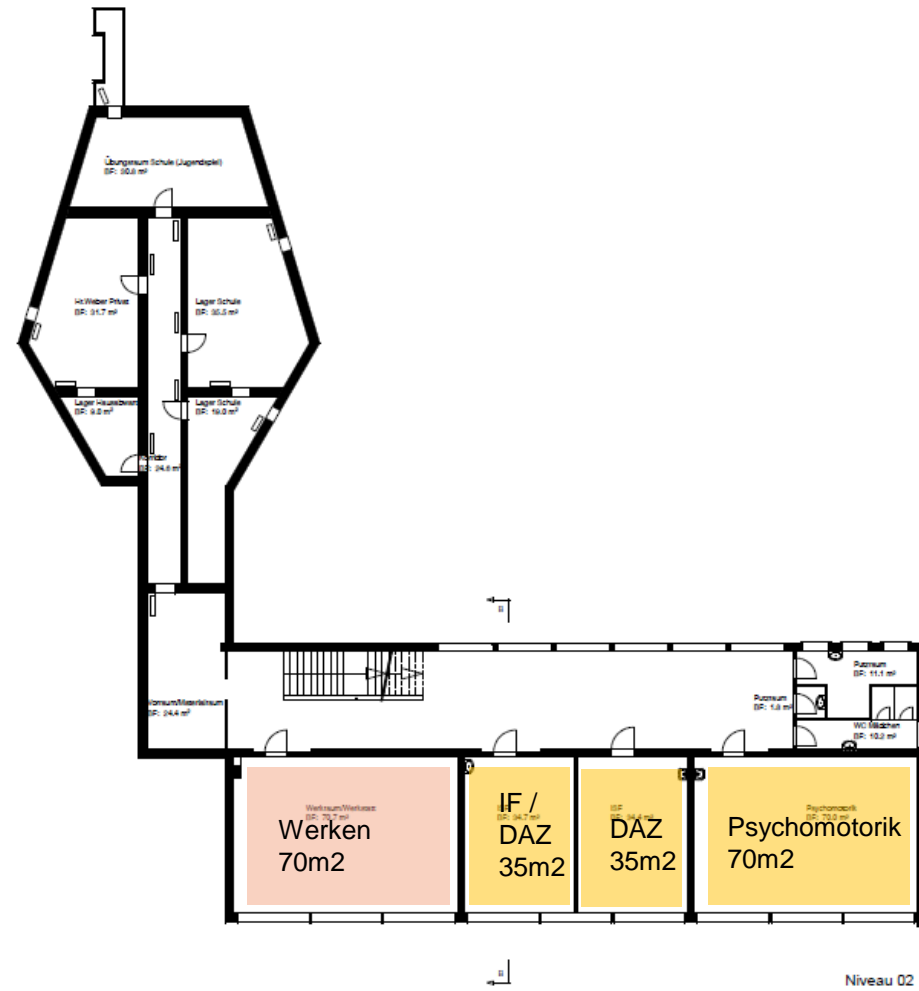
Schulhaus Widmer Alt

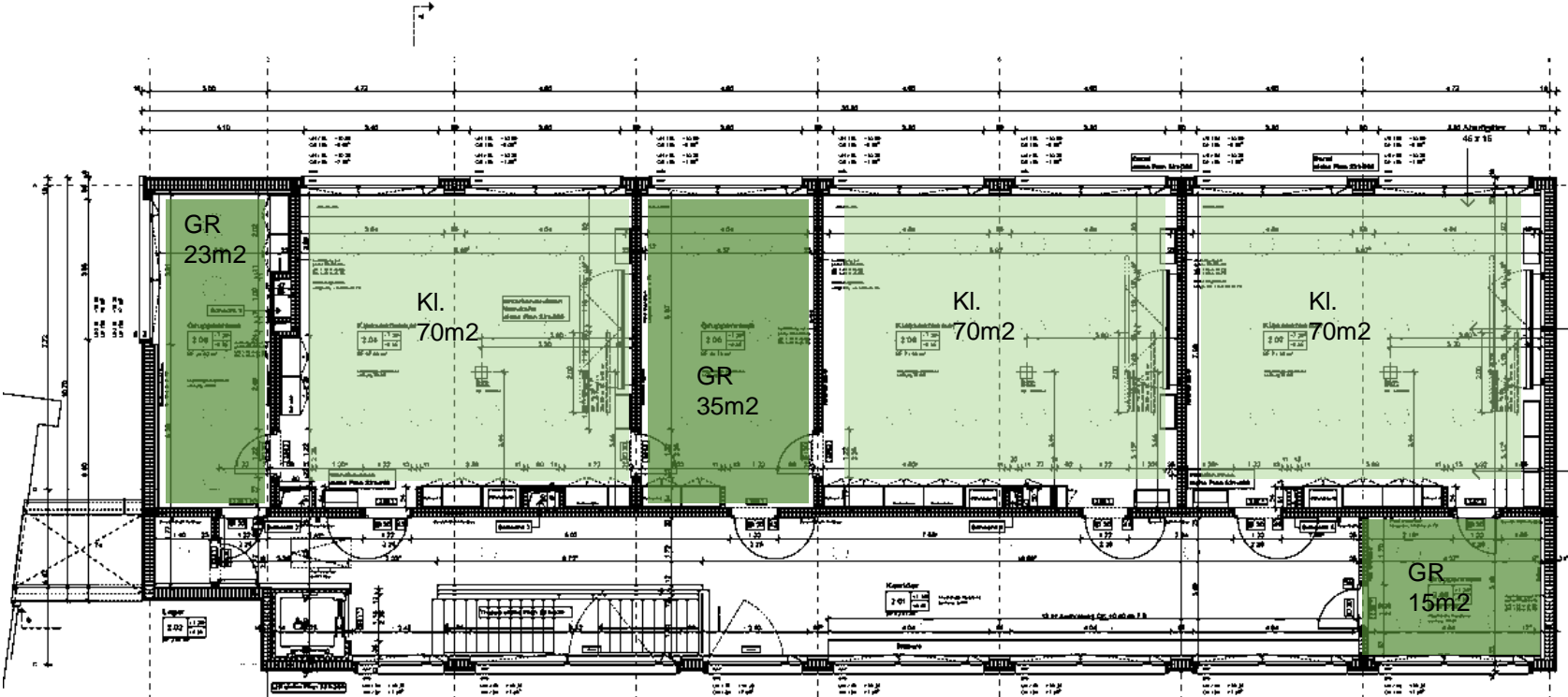
Erdgeschoss



Schulhaus Widmer Alt

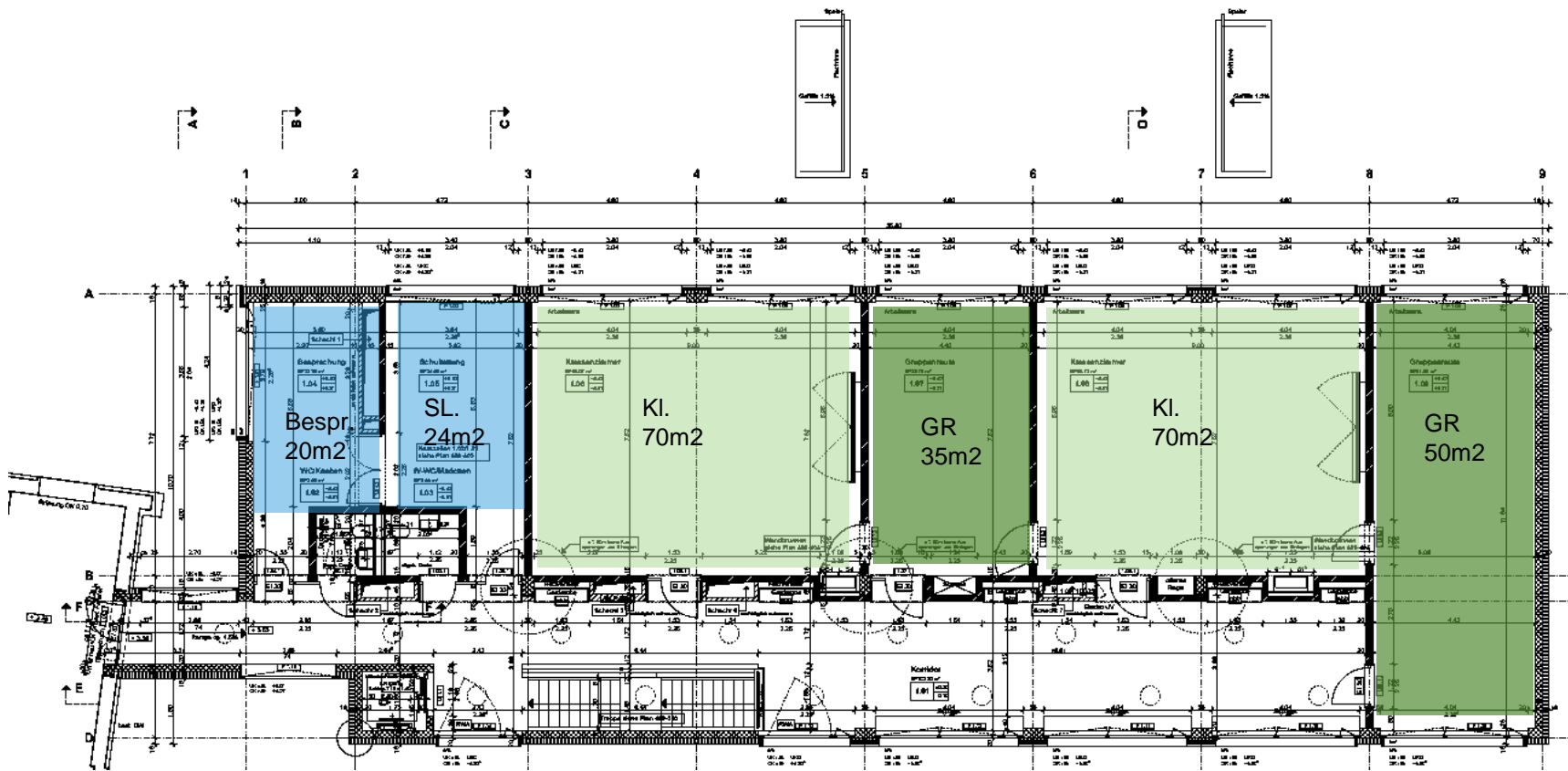
Untergeschoss





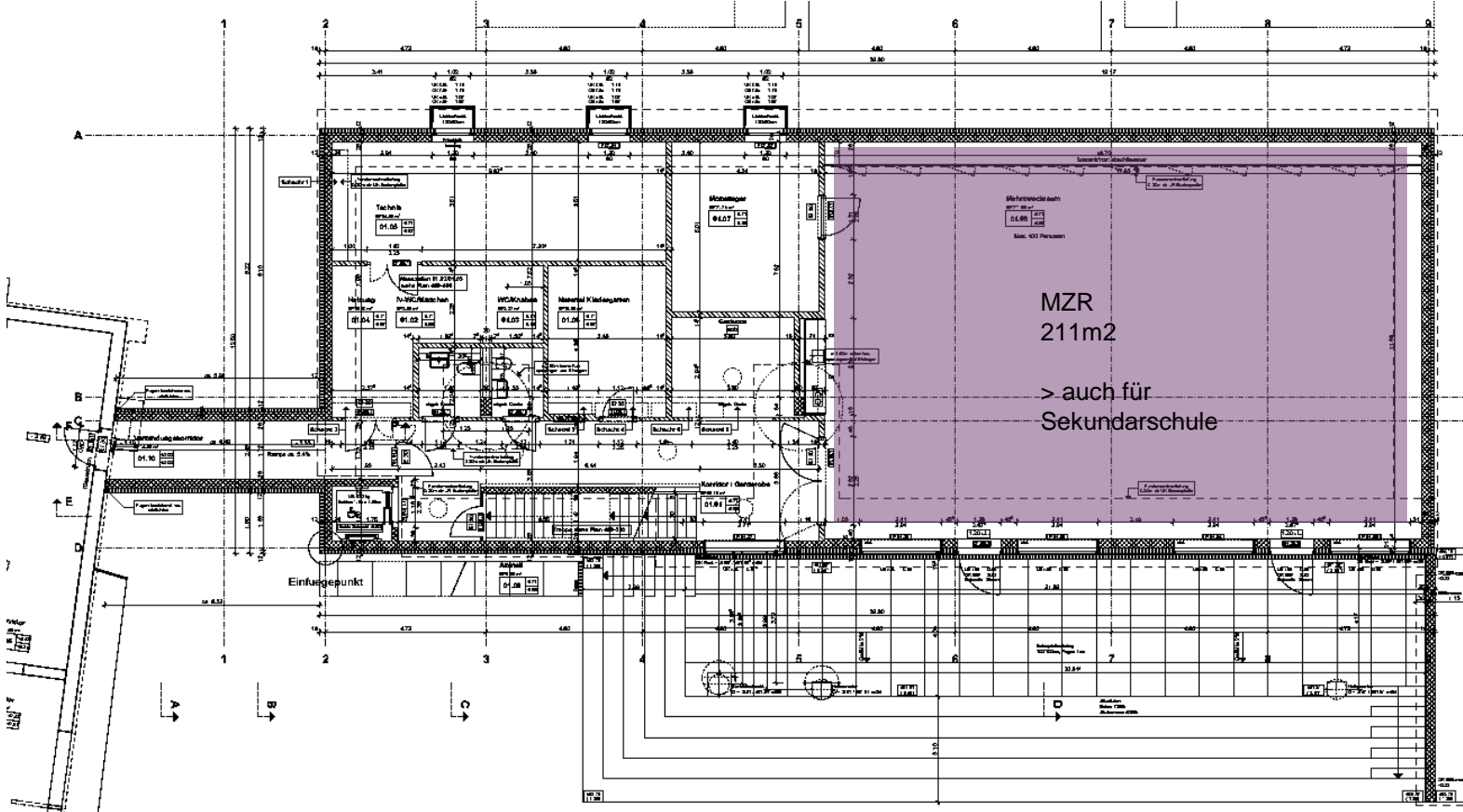
Schulhaus Widmer Neu

1. Obergeschoss



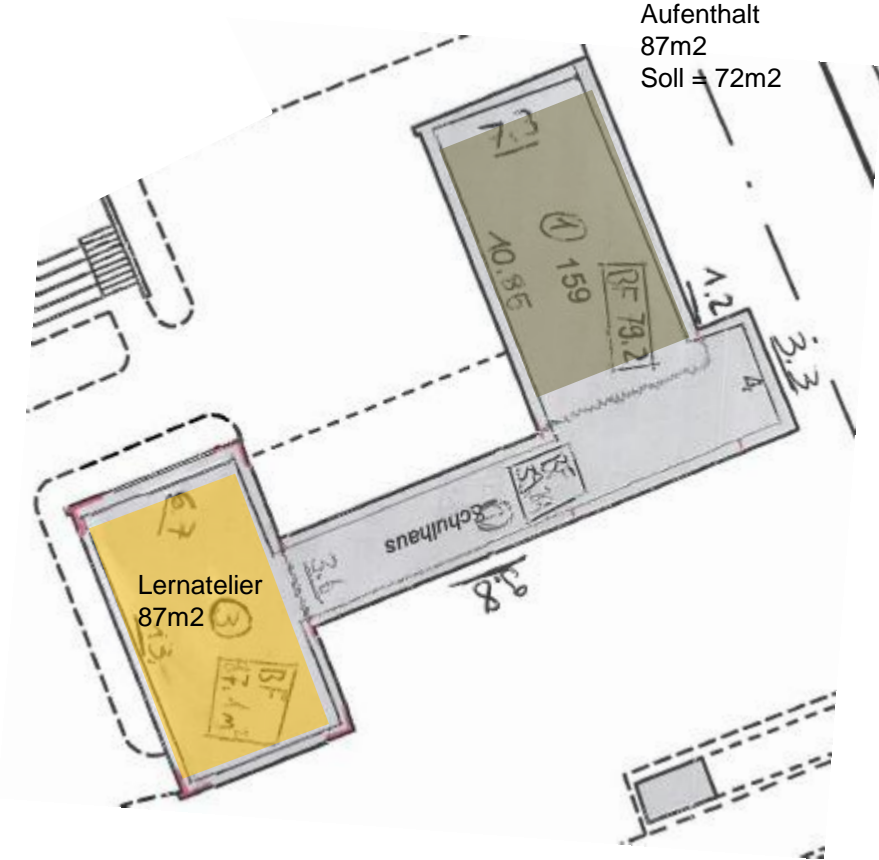
Schulhaus Widmer Neu

1. Untergeschoss



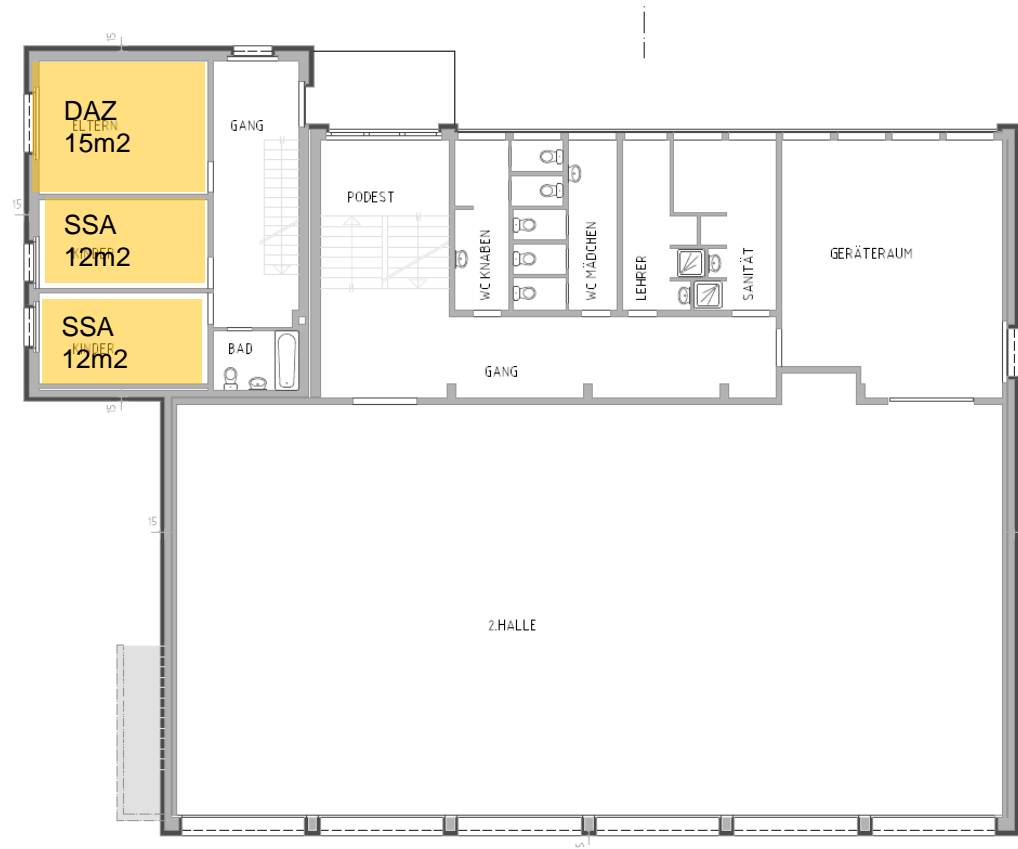
Schulhaus Widmer Pavillon

Erdgeschoss



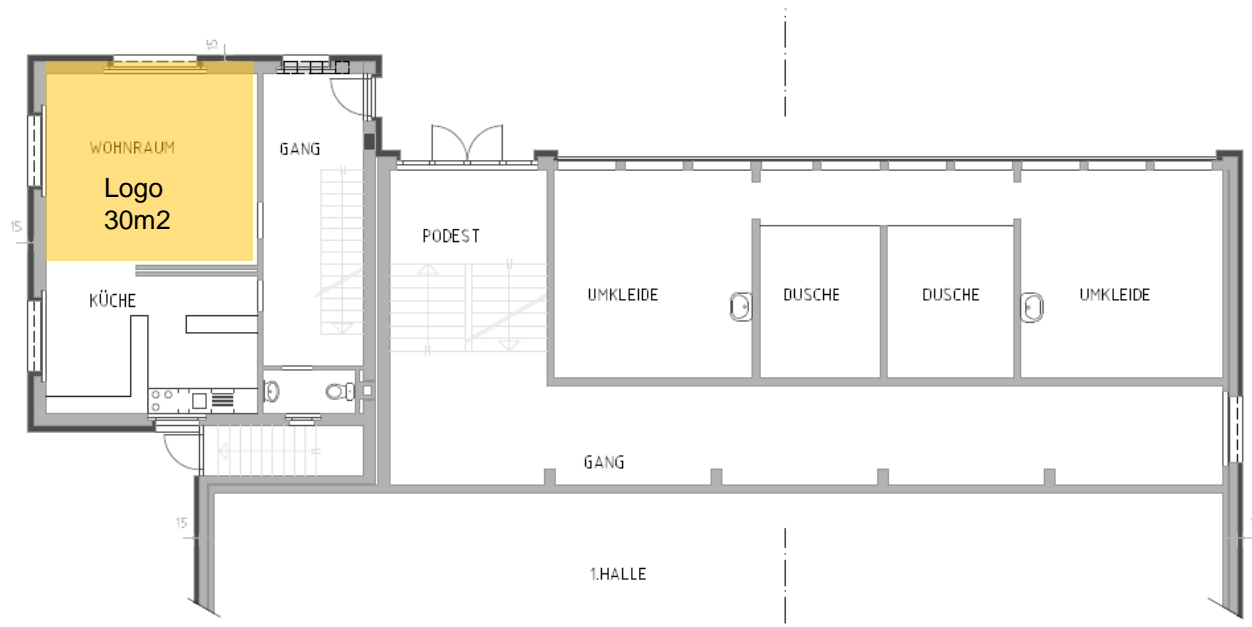
Turnhalle Widmer

Obergeschoss



Turnhalle Widmer

Erdgeschoss



Turnhalle Widmer

Untergeschoss



**Richtraumprogramm (RRP)
Sekundarstufe**

Stand 16.05.2018

Gemeinde / Kanton:

> **Langnau am Albis / ZH**

 Abweichungen gegenüber Kantonalen Empfehlungen

Grundlagen:

- > Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kanton Zürich 1. Januar 2012
- > Lehrplan 21 des Kantons Zürich (ab Schuljahr 2019/20 für die Sekundarstufe in Kraft)

	Empfehlungen für Schulhausanlagen Kanton Zürich, 1.1.2012		Richtraumprogramm Langnau am Albis		
Raumgruppen und Raumtypen	Menge pro Klasse		Menge pro Klasse		Bemerkungen
	m2 / Raum	Anzahl Räume pro Klasse	m2 / Raum	Anzahl Räume pro Klasse	bezüglich der Grundlagen
I Klassenzimmer					
Klassenzimmer	72	1 pro Klasse	72	1 pro Klasse	
II Gruppenräume					
Gruppenraum	18	1 pro Klasse à 18 m ²	18	1 pro Klasse	
Grossgruppenraum	36	1 Grossgruppenraum à 36 m ² pro 2 Klassen	36	1 Grossgruppenraum à 36 m ² pro 2 Klassen	
III Spezialräume Unterricht					
Handarbeiten	72	1 pro 9 Klassen	72	1 bis 12 Klassen	
Werken Holz	72	1 pro 9 Klassen	72	1 bis 12 Klassen	
Werken Metall	72	1 pro 15 Klassen	72	1 bis 12 Klassen	
Kombi(werkstatt)raum	108	1 pro 12 Klassen	72	1 bis 12 Klassen	Zeichnen, Gestalten, Musik
Naturkunderaum	108	1 pro 12 Klassen inkl. Sammlung und Vorbereitung	108	1 bis 12 Klassen	
Informatik / Medienraum	72	1 pro 12 Klassen	72	1 bis 12 Klassen	gemäss ICT-Konzept
Schulküche	108	1 pro 9 Klassen inkl. Vorrats- und Putzraum	108	1 bis 8 Klassen 2 ab 9 - 16 Klassen	
IV Spezialräume Material					
Materialraum Handarbeiten	18	1 pro Handarbeitsraum, inkl. Vorbereitung	18	1 pro Spezialraum	
Materialraum Werken Holz	18	1 pro Werkraum, inkl. Vorbereitung	18	1 pro Spezialraum	
Materialraum Werken Metall	18	1 pro Werkraum, inkl. Vorbereitung	18	1 pro Spezialraum	
Materialraum Kombi(werkstatt)raum	18	1 pro Kombiraum, inkl. Vorbereitung	36	1 pro Spezialraum	
V Förderung					
Psychomotorik	72	bei Grossanlagen ab 12 Klassen	72	Nutzen Angebot der Primarschule	x bei Bedarf
Schulsozialarbeit SSA			18	1 pro Schulanlage	x Synergien mit Primarstufe
Schulische Heilpädagogen SHP			18	1 bis 12 Klassen	
Integrierte Förderung IF			18	1 bis 12 Klassen	
Schulpsychologischer Dienst SPD					regional organisiert in Horgen
VI Gemeinschaftsräume					
Mehrzwecksaal/Singsaal	108	für 12 Klassen 108 m ² für 24 Klassen 144 m ²	108	7-12 Klassen 108 m ² 13-24 Klassen 144 m ²	
Bibliothek/Mediothek	72	für 6 Klassen 36 m ² für 12 Klassen 72 m ² für 18 Klassen 108 m ²	72	1-6 Klassen 36 m ² 7-12 Klassen 72 m ² 13-18 Klassen 108 m ²	SH Widmer und SH Vorder Zelg nutzen Gemeindebibliothek
VII Betreuung und Verpflegung					
Aufenthalts-/Blockzeitenraum	72	für 12 Klassen 72 m ² für 6 Klassen 36 m ²	72	bis 12 Klassen 72 m ²	
VIII Lehrkraftbereich (exkl. Lagerräume)					
Aufenthalt Lehrpersonen	6	pro Klassenzimmer	6	pro Klassenzimmer	inkl. Zimmer Fachlehrpersonen
Arbeitsbereich Lehrpersonen / Sammlung	6	pro Klassenzimmer	6	pro Klassenzimmer	inkl. Zimmer Fachlehrpersonen
Schulleitungsbüro Sekundarschule Sitzungszimmer	18		72	1 bis 12 Klassen Vorbereitung Fachlehrpersonen	
			18	1 pro Standort und Stufe	
			18	1 pro Schulanlage	
<i>nicht im RRP eingerechnet: Archiv-, Material- und Lagerraum</i>	9	pro Unterrichtsraum 9 m ² im Keller oder Estrich	9	pro Unterrichtsraum 9 m ² im Keller oder Estrich	
IX Weiteres Raumangebot					
Schulverwaltung					separate Betrachtungsweise

Synergienutzung mit Primarschule x

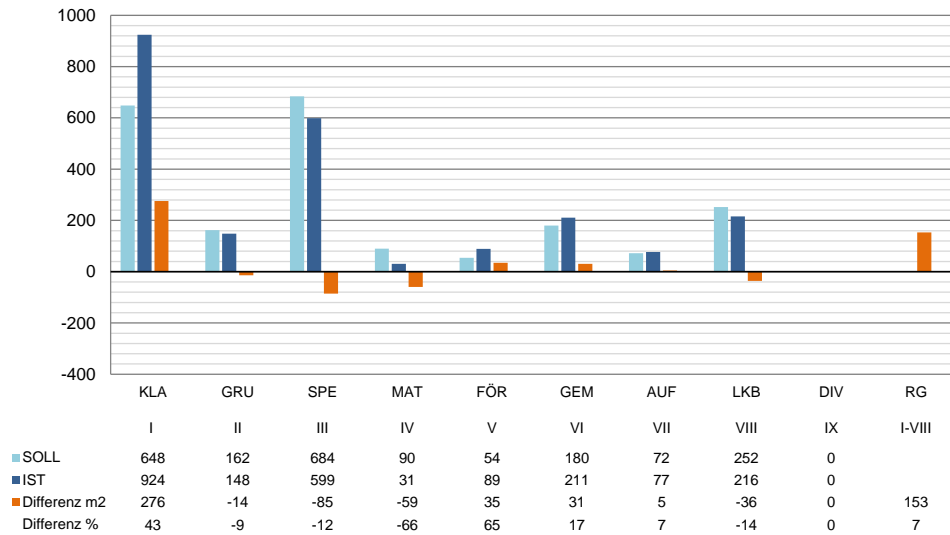
Gemeinde / Kanton **Langnau am Albis / ZH**
Schulanlage **Vorder Zelg**

Begehung **26.4.2018**
Raumbedarf **9**

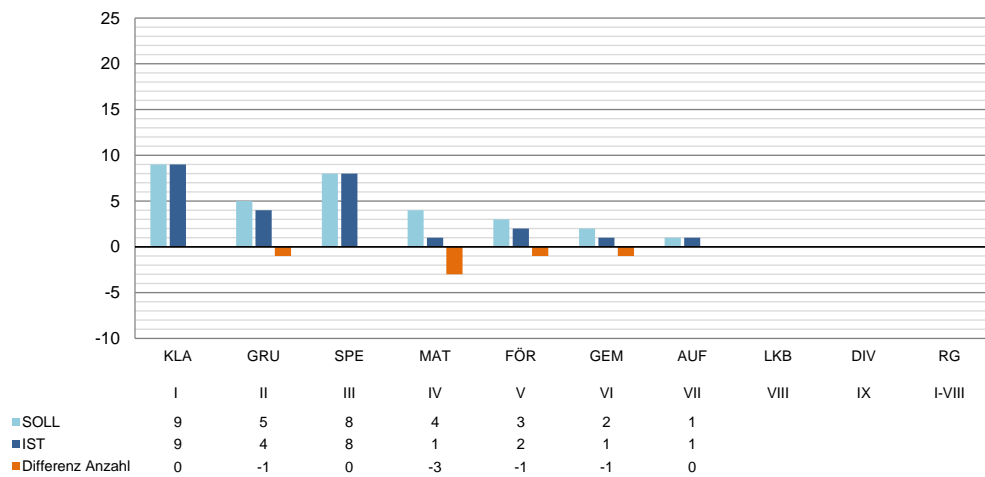
9 Regelklassen
0 Kleinklasse

Auswertungen

Soll-Ist-Vergleich der Flächen in m²



Soll-Ist-Vergleich der Anzahl Räume








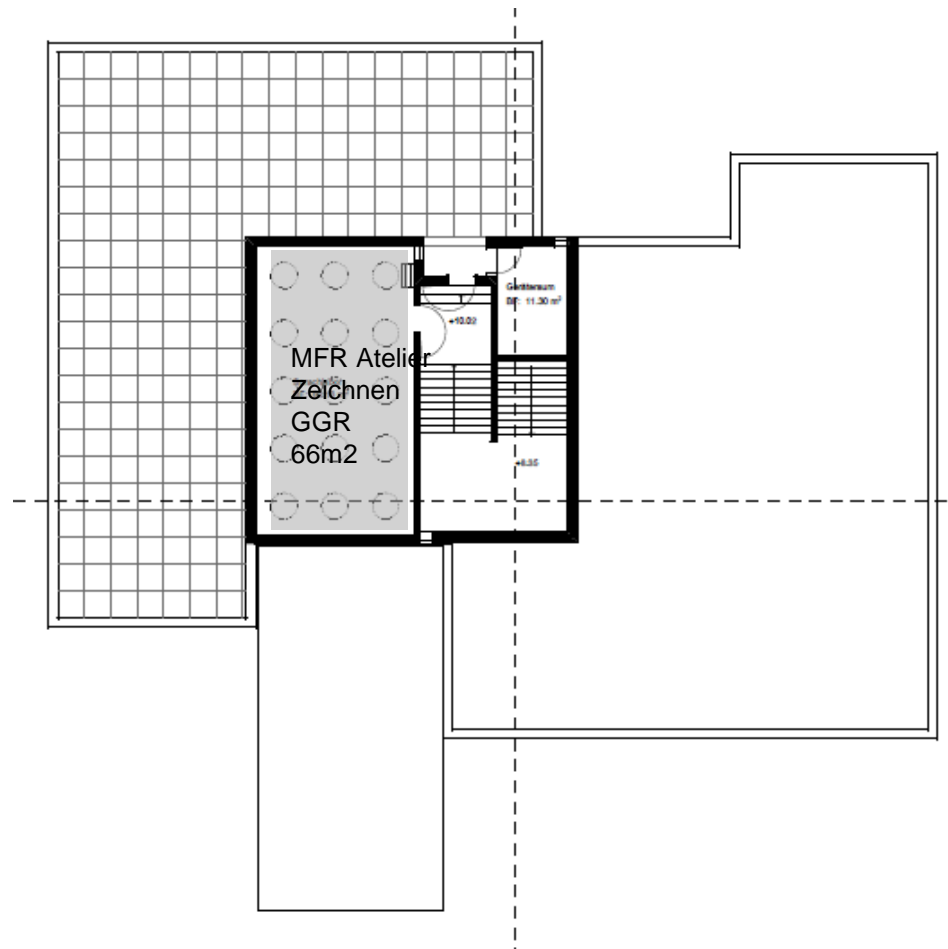
Interpretation

Lage	Raumbezeichnung	Anzahl		Total	IST	SOLL	Differenz		Räume
		Räume	m2				m2	m2	
I	KLA	Klassenzimmer	9		924	648	276	43	0
	Vorder Zelg, 2.OG	Klassenzimmer	3	77	231				
	Vorder Zelg, 1. OG	Klassenzimmer	1	77	77				
	Vorder Zelg, EG	Klassenzimmer	3	77	231				
	Vorder Zelg, UG	Klassenzimmer	2	77	154				
	Vorder Zelg, 1. OG	KL. FLP	2	77	154				
	Vorder Zelg, 1. UG	KL. FLP	1	77	77				
II	GRU	Gruppenräume	4		148	162	-14	-9	-1
	Vorder Zelg, 2.OG	Gruppenraum	1	37	37				
	Vorder Zelg, 1. OG	Gruppenraum	1	37	37				
	Vorder Zelg, EG	Gruppenraum	1	37	37				
	Vorder Zelg, UG	Gruppenraum	1	37	37				
					0				
III	SPE	Spezialräume Unterricht	8		599	684	-85	-12	0
	Vorder Zelg, 2. OG	Schulküche 1	1	81	81				
	Vorder Zelg, 2. OG	Schulküche 2	1	77	77				
	Vorder Zelg, 2. OG	Computerraum	1	72	72				
	Vorder Zelg, 1. OG	Naturwissenschaften	1	77	77				
	Vorder Zelg, EG	Handarbeit	1	72	72				
	Vorder Zelg, 1. UG	Werkstatt Holz	1	77	77				
	Vorder Zelg, 1. UG	Werkstatt Metall	1	77	77				
	Voreder Zelg, 3.OG	MFR Zeichnen	1	66	66				
IV	MAT	Spezialräume Material	1		31	90	-59	-66	-3
	Vorder Zelg, 1. UG	Materialraum zu Werkstätten	1	31	31				
					0				
					0				
V	FÖR	Förderung	2		89	54	35	65	-1
	Vorder Zelg, 1. UG	SHP / HSK	1	77	77				
	Turnhalle Widmer	SSA	1	12	12				
					0				
VI	GEM	Gemeinschaftsräume	1		211	180	31	17	-1
	Widmer Neu, UG	MZR	1	211	211				
					0				
					0				
VII	AUF	Aufenthalt	1		77	72	5	7	0
	Vorder Zelg, 1. OG	Aufenthalt SUS	1	77	77				
					0				
					0				
VIII	LKB	Lehrkraftbereich	4		216	252	-36	-14	
	Vorder Zelg, 2. OG	Schulleitung	1	31	31				
	Vorder Zelg, 1. OG	Lehrer Vorb.	1	77	77				
	Vorder Zelg, 1. OG	Kopierer	1	31	31				
	Vorder Zelg, EG	Lehrer Aufenthalt	1	77	77				
IX	DIV	Diverses / Weiteres Raumangebot	0		0	0	0	0	
					0				
					0				
					0				
					0				
					0				
					0				
					0				
I-VIII RG			30		2295	2142	153	7 %	

Sekundarstufe

Legende Nutzungspläne nach Raumgruppen

	– I	Klassenzimmer
	– II	Gruppenräume
	– III	Spezialräume
	– IV	Spezialräume Material
	– V	Therapie / Förderung
	– VI	Gemeinschaftsräume
	– VII	Betreuung und Verpflegung
	– VIII	Lehrkraftbereich
	– IX	Weiteres Raumangebot



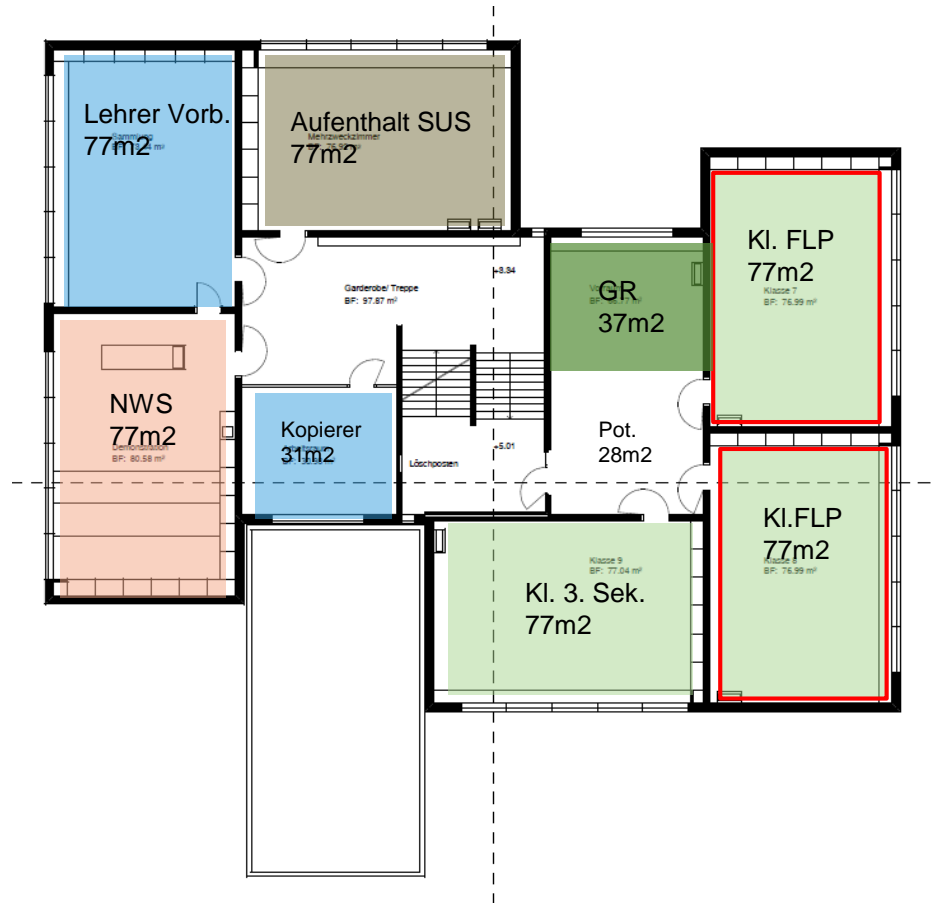
Schulhaus Vorder Zelg

2.OG



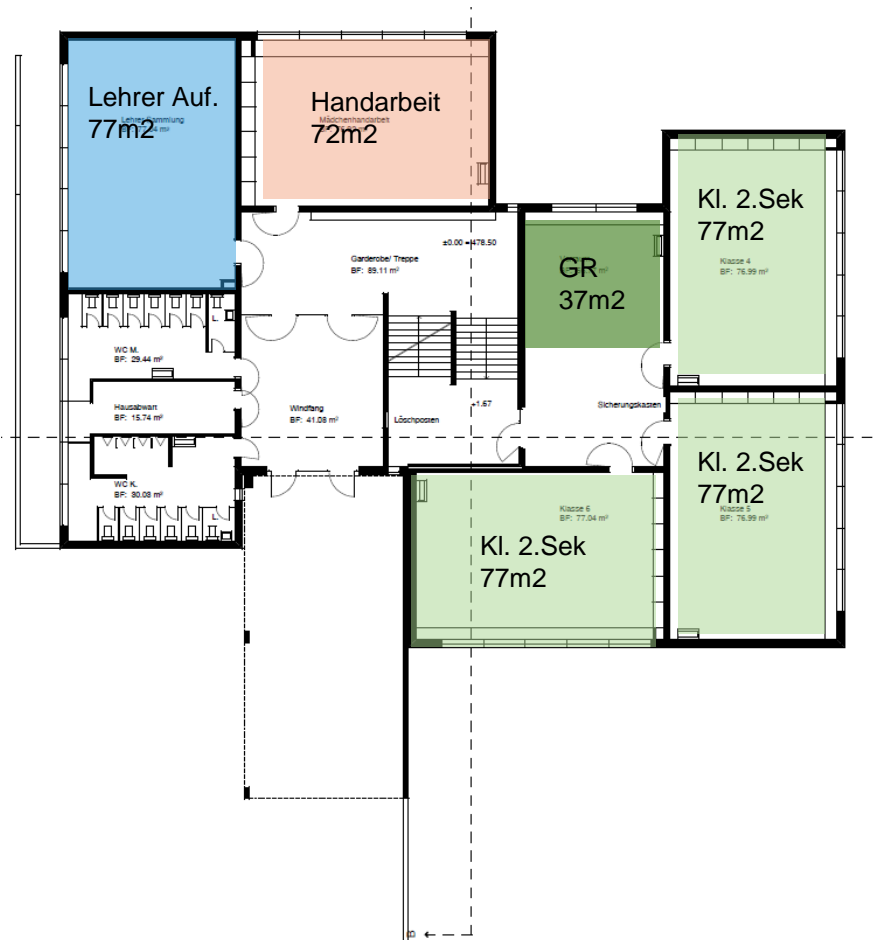
Schulhaus Vorder Zelg

1.OG



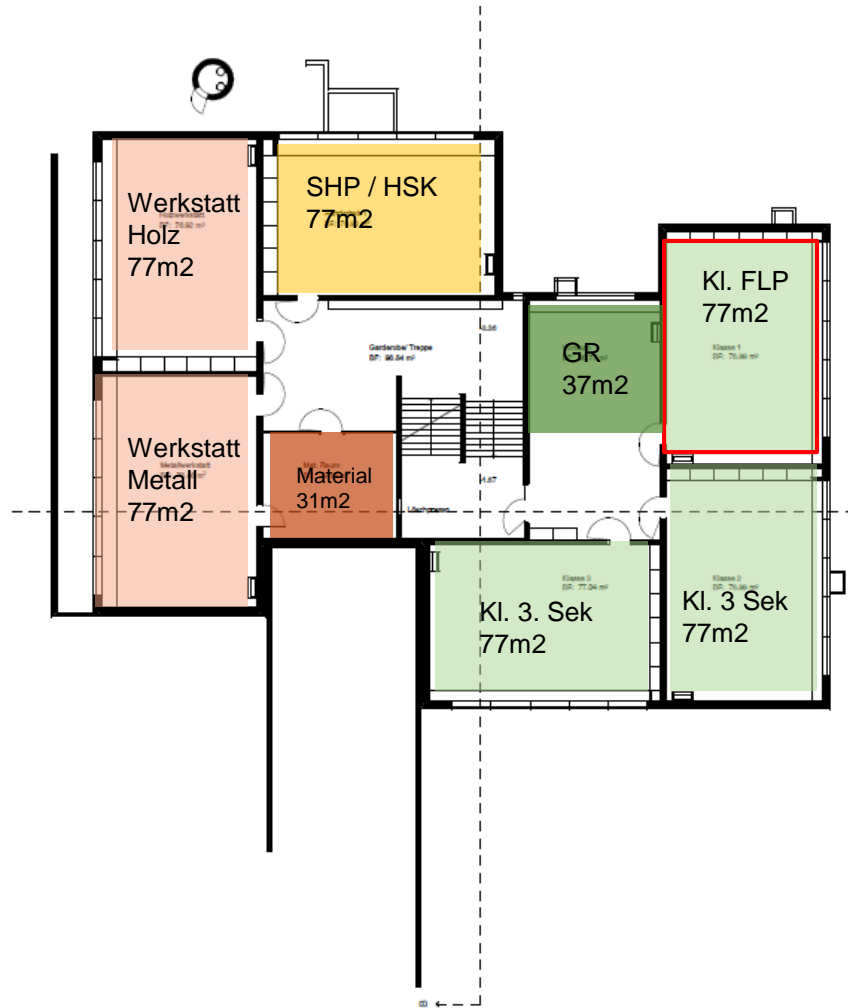
Schulhaus Vorder Zelg

EG



Schulhaus Vorder Zelg

1. UG



**Richraumprogramm (RRP)
Tagesstrukturen**

Stand 03.05.2018

Gemeinde / Kanton:

>

Grundlagen:







- > (1) Hortrichtlinien Kanton Zürich
- > (2) Kibesuisse: Richtlinien für Tagesstrukturen zur Betreuung von Kindern im Kindergarten- und Primarschulalter, Ausgabe 2017
- > Essensaufbereitung:
Raumstandards für den Bau von Betreuungsstätten der Volksschule in der Stadt Zürich
Kapitel 2.3 Küchen, Stand 2009

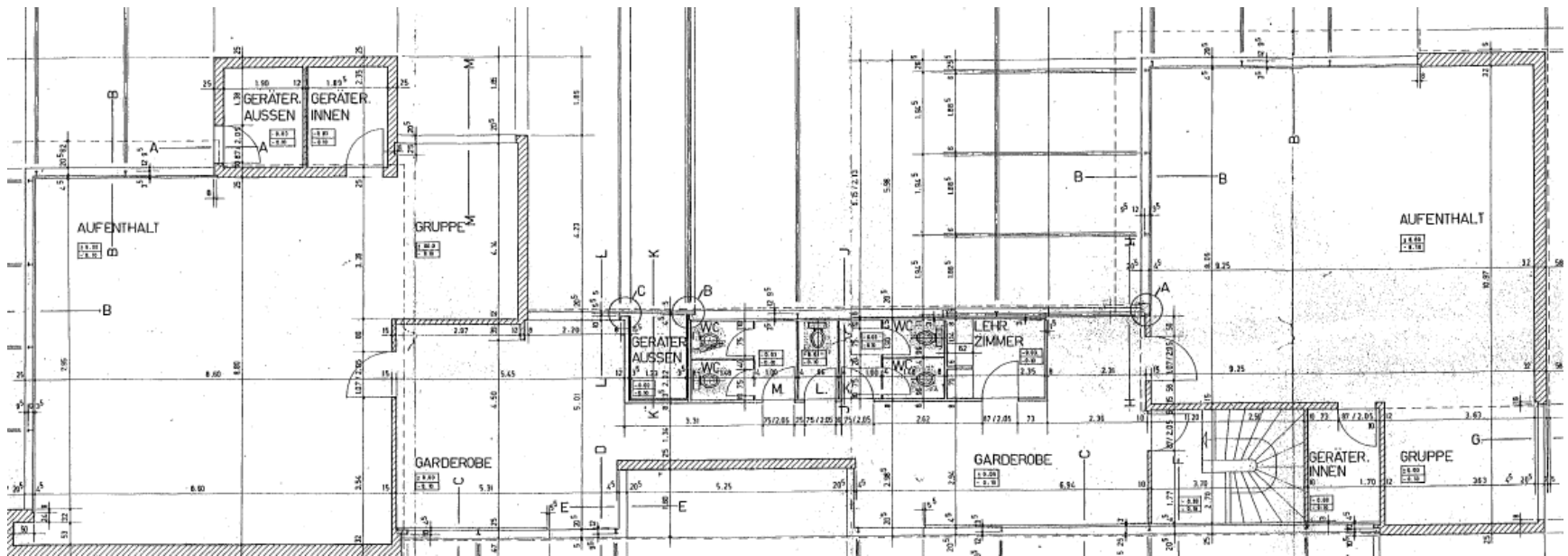
Raumgruppen und Raumtypen	Richtlinien und Empfehlungen		Richraumprogramm Langnau am Albis		Bemerkungen
	m2		m2	Anzahl pro Gruppe	
I Aufenthalt					
Essen / Hausaufgaben / Spielen / Ruhen	4	1: Aufenthaltsfläche pro Kind (SUS)	108	pro Gruppe	1 Klassenzimmer + Gruppenraum (72m2 + 36m2) > bei 22 SUS: 4.9m2 / SUS (Maximalbelegung)
	5	2: Aufenthaltsfläche pro Kind (SUS)			
	3	2: Aufenthaltsfläche pro Kind (SUS) falls TS auf der Schulanlage			
II Garderobebereich					
Garderobebereich			20	pro Gruppe	
III Sanitäre Einrichtungen					
Zahnputzbereich			10	pro Gruppe	WC-Anlagen separate Betrachtungsweise
IV Materialräume					
Materialraum innen			10	pro Gruppe	kann auch im Aussenraumbereich angeordnet sein
Materialraum aussen			10	pro Gruppe	
V Betreuungspersonal					
Arbeitsbereich Betreuungspersonal			18	pro Standort	
VI Essensaufbereitung					
Aufbereitungsküche *			15	für 1 Gruppe	für maximal 24 Mahlzeiten (Typ 1)*
			27	für 2 Gruppen	für 25 - 49 Mahlzeiten (Typ 2)*
			35	3 bis 4 Gruppen	für 50 - 99 Mahlzeiten (Typ 3)*
			55	für 5-6 Gruppen	für 100 - 160 Mahlzeiten (Typ 4)*
Lageraum für Lebensmittel				1/3 der jeweiligen Küchenfläche	

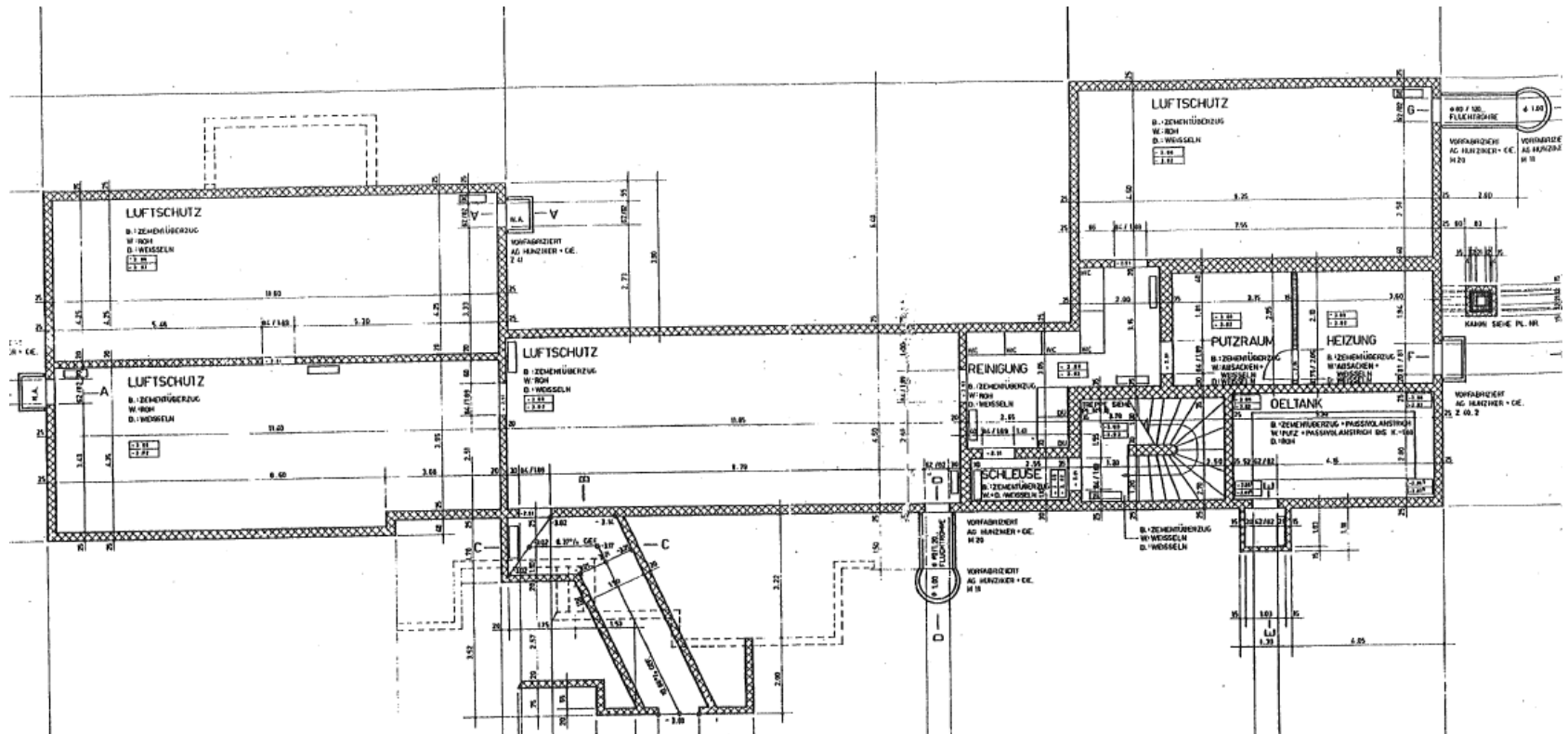
* Zurzeit werden die Tagesstrukturen durch einen externen Verein (Verein kibelaa) betrieben. Dieser kocht innerhalb der Räumlichkeiten für eine Aufbereitungsküche das Essen selber.

Tagesstrukturen

Legende Nutzungspläne nach Raumgruppen

	— I	Klassenzimmer
	— II	Gruppenräume
	— III	Spezialräume
	— IV	Spezialräume Material
	— V	Therapie / Förderung
	— VI	Gemeinschaftsräume
	— VII	Betreuung und Verpflegung
	— VIII	Lehrkraftbereich
	— IX	Weiteres Raumangebot





Belegungsplan Hallenbad Langnau 1.Sem. 2018

SB = Schwimmerbecken

NSB = Nichtschwimmerbecken



= geschlossen / reserviert



= Offen

		8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	20.45	
Montag	SB1	[Red]						Aqua-Fit R.S.		Schwimmsport R.F.		Aqua-Fit D.N.				
	SB2	[Red]						Aqua-Fit R.S.		Schwimmsport R.F.		Aqua-Fit D.N.				
	SB3	[Red]						Aqua-Fit R.S.		Schwimmsport R.F.		Aqua-Fit D.N.				
	SB4	[Red]						Aqua-Fit R.S.		Schwimmsport R.F.		Aqua-Fit D.N.				
	NSB1	[Red]						Aqua-Fit R.S.		Schwimmsport R.F.		Aqua-Fit D.N.				
	NSB2	[Red]						Aqua-Fit R.S.		Schwimmsport R.F.		Aqua-Fit D.N.				
Dienstag	SB1	[Yellow]						Aqua-Fit M.S.	Schule SIS	TBH	SSC		Coaching K.M.	Triathlon Säuliamt		
	SB2	[Yellow]						Aqua-Fit M.S.	Schule SIS	TBH	SSC		Coaching K.M.	Triathlon Säuliamt		
	SB3	[Yellow]						Aqua-Fit M.S.	Schule SIS	TBH	SSC		Coaching K.M.	Triathlon Säuliamt		
	SB4	[Yellow]						Aqua-Fit M.S.	Schule SIS	TBH	SSC		Coaching K.M.	Triathlon Säuliamt		
	NSB1	[Yellow]						Aqua-Fit M.S.	Schule SIS	TBH	SSC		Coaching K.M.	Triathlon Säuliamt		
	NSB2	[Yellow]						Aqua-Fit M.S.	Schule SIS	TBH	SSC		Coaching K.M.	Triathlon Säuliamt		
Mittwoch	SB1	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	Reserviert		Reserviert					
	SB2	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	Reserviert		Reserviert					
	SB3	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	Reserviert		Reserviert					
	SB4	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	Reserviert		Reserviert					
	NSB1	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	Reserviert		Reserviert					
	NSB2	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	Reserviert		Reserviert					
Donnerstag	SB1	[Yellow]						Reserviert	Aqua-Fit D.N.		Schwimmsport R.F.					
	SB2	[Yellow]						Reserviert	Aqua-Fit D.N.		Schwimmsport R.F.					
	SB3	[Yellow]						Reserviert	Aqua-Fit D.N.		Schwimmsport R.F.					
	SB4	[Yellow]						Reserviert	Aqua-Fit D.N.		Schwimmsport R.F.					
	NSB1	[Yellow]						Reserviert	Aqua-Fit D.N.		Schwimmsport R.F.					
	NSB2	[Yellow]						Reserviert	Aqua-Fit D.N.		Schwimmsport R.F.					
Freitag	SB1	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	SSC		SLRG Jugend		Freediving	[Red]		
	SB2	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	SSC		SLRG Jugend		Freediving	[Red]		
	SB3	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	SSC		SLRG Jugend		Freediving	[Red]		
	SB4	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	SSC		SLRG Jugend		Freediving	[Red]		
	NSB1	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	SSC		SLRG Jugend		Freediving	[Red]		
	NSB2	[Yellow]						Aqua-Fit D.N.	SSC		SLRG Jugend		Freediving	[Red]		
Samstag	SB1	SC Thalwil														
	SB2	SC Thalwil														
	SB3	SC Thalwil		Aqua-Fit M.H.	evtl. Tauchgruppen											
	SB4	SC Thalwil		Aqua-Fit M.H.	evtl. Tauchgruppen											
	NSB1	SC Thalwil		Aqua-Fit M.H.	evtl. Tauchgruppen											
	NSB2	SC Thalwil		Aqua-Fit M.H.	evtl. Tauchgruppen											
Sonntag	SB1	[Grey]														
	SB2	[Grey]														
	SB3	[Grey]														
	SB4	[Grey]														
	NSB1	[Grey]														
	NSB2	[Grey]														

Berechnungsgrundlagen

Datum: 28.09.2016

Potential

Potential KIGA und PS:

- > 4 Lekt. Morgen / 3 Lekt. Nachmittag = 32 Lektionen / Woche / Halle
- > Reserve Reinigung 0% = **32 Lektionen / Woche / Halle**

Potential OS:

- > 5 Lekt. Morgen / 4 Lekt. Nachmittag = 41 Lektionen / Woche / Halle
- > Reserve Reinigung 10% = **37 Lektionen / Woche / Halle**

Bedarf

Kindergarten

- > 1 Lektion pro Woche
- > Reserve für Umziehen: 2 Lektionen (Faktor a)

Primarschule

- > 3 Lektionen pro Woche
- > Kleinklassen voll berücksichtigt

Oberstufe

- > 3 Lektionen pro Woche
- > pro Klasse wird ein Faktor 1.6 (Faktor b) gerechnet für Halbklassenunterricht

Annahmen:

- > Schwimmunterricht nicht berücksichtigt (2. bis 4. Klasse pro Woche 1 Lektion alternierend)
- > Schulsport nicht berücksichtigt, Annahme an Randzeiten

Potential				Bedarf						
Ort	Stufen	Grösse	Lekt. / Wo.	Stufe	Kl.	Lekt. / Wo. und Kl.	Lekt. / Wo.	Fakt.		Lekt. / Wo.
Schwimmunterricht wie heute				SJ 17/18						
2-Fach TH	Allee	1-fach	37	Kindergärten	4	1	4	2	a)	8
		1-fach	37	Primarschulen	13	2	26			26
				Sekundarstufe	8	2	16	1.5	b)	24
				Schwimmunterricht: 1 Lektion pro Woche Schwimmen ab 1. Klasse bis 3. Sek.						
Total			74							58
Schwimmunterricht wie heute				Betriebskonzept						
2-Fach TH	Allee	1-fach	37	Kindergärten	4	1	4	2	a)	8
		1-fach	37	Primarschulen	13	2	26			26
				Sekundarstufe	11	2	22	1.5		33
				Schwimmunterricht: 1 Lektion pro Woche Schwimmen ab 1. Klasse bis 3. Sek.						
Total			74							67
Schwimmunt. wie heute (Option 2)				Erweiterungspotential						
2-Fach TH	Allee	1-fach	37	Kindergärten	5	1	5	2	a)	10
		1-fach	37	Primarschulen	16	2	32			32
				Sekundarstufe	12	2	24	1.5		36
				Schwimmunterricht: 1 Lektion pro Woche Schwimmen ab 1. Klasse bis 3. Sek.						
Total			74							78
Schwimmunt. wie Modell LP 21 (Option 1)				Erweiterungspotential						
2-Fach TH	Allee	1-fach	37	Kindergärten	5	1	5	2	a)	10
		1-fach	37	Primarschulen	16	3	48			48
				Sekundarstufe	12	3	36	1.5		54
				Schwimmunterricht Reduktion						
				2. Klasse (1x alle 2 W.)						
				3	0.5	1.5	-1			-1.5
				3. Klasse (1x alle 2 W.)						
				3	0.5	1.5	-1			-1.5
				4. Klasse (1x alle 2 W.)						
				3	0.5	1.5	-1			-1.5
				1. Sek. (1x alle 2 W.)						
				4	0.5	2	-1			-2
Total			74							105.5
Schwimmunt. These B&H (Option 3)				Erweiterungspotential						
2-Fach TH	Allee	1-fach	37	Kindergärten	5	1	5	2	a)	10
		1-fach	37	Primarschulen	16	3	48			48
				Sekundarstufe	12	3	36	1.5		54
				Reduktion:						
				1.-4 Klasse (1x pro W.)						
				11	1	11	-1			-11
				1. OS (1x pro W.)						
				4	1	4	-1			-4
Total			74							97

Vergleich Sporthallen

Stand 18.06.2018

	Doppelturnhalle Typ A	Doppelturnhalle Typ B	Doppelturnhalle Typ B+	Dreifachturnhalle
Raumprogramm				
Sporthalle	Grundfläche (innen): 32.5 * 28 Meter Raumhöhe: 8 Meter	Grundfläche (innen): 44 * 23.5 Meter Raumhöhe: 8 Meter	Grundfläche (innen): 44 * 23.5 Meter Raumhöhe: 8 Meter	Grundfläche (innen): 49 * 28 Meter Raumhöhe: 9 Meter
Garderoben / Duschen	2 * 2	2 * 2	3 * 2	3 * 2
Geräteraum	2 Stück	2 Stück	3 Stück	3 Stück
Sportarten				
Basketball				
Schulsport / regional	2 Felder, trennbar (mobile Trennwand)	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)	3 Felder, trennbar (mobile Trennwand)
national / international	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)
Handball / Hallenfußball / Hallenfaustball				
Schulsport (Kleinfeld 24 * 14 Meter)	2 Felder, trennbar (mobile Trennwand)	möglich	möglich	3 Felder, trennbar (mobile Trennwand)
regional / national / international (Normfeld 40 * 20 Meter)	nicht möglich	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)
Unihockey				
Schulsport (Kleinfeld 24 * 14 Meter)	2 Felder, trennbar (mobile Trennwand)	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)	3 Felder, trennbar (mobile Trennwand)
regional / national / international (Normfeld 40 * 20 Meter)	nicht möglich	nicht möglich	nicht möglich	1 Feld (gesamte Halle)
Volleyball				
Schulsport / regional / national	2 Felder, trennbar (mobile Trennwand) 1 Feld (gesamte Halle)	3 Felder, 2 trennbar (mobile Trennwand) 1 Feld (gesamte Halle)	3 Felder, trennbar (mobile Trennwand) 1 Feld (gesamte Halle)	3 Felder, trennbar (mobile Trennwand) 1 Feld (gesamte Halle)
national (NLA)	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)
international (Hallenhöhe > 9 Meter)	nicht möglich	nicht möglich	nicht möglich	1 Feld (gesamte Halle)
Tennis	nicht möglich	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)	1 Feld (gesamte Halle)
Unterschied Finanzbedarf				
	Ca. 90%	100%	Ca. 110%	Ca. 135%

Alternative Standorte Hockeyanlage

ck/12.06.2018 Arbeitsgruppe Unterdorf - Sitzung vom 19.06.2018

Ausgangslage

Die bestehende Hockeyanlage auf dem Widmer Schulareal bietet oft Anlass zu Reklamationen der Nachbarschaft. Es wird über regelmässige Lärmemissionen Abends und am Wochenende geklagt. Die Parkierungssituation ist nicht gut gelöst. Im Auftrag der Arbeitsgruppe Unterdorf sind alternative Standorte zu prüfen.

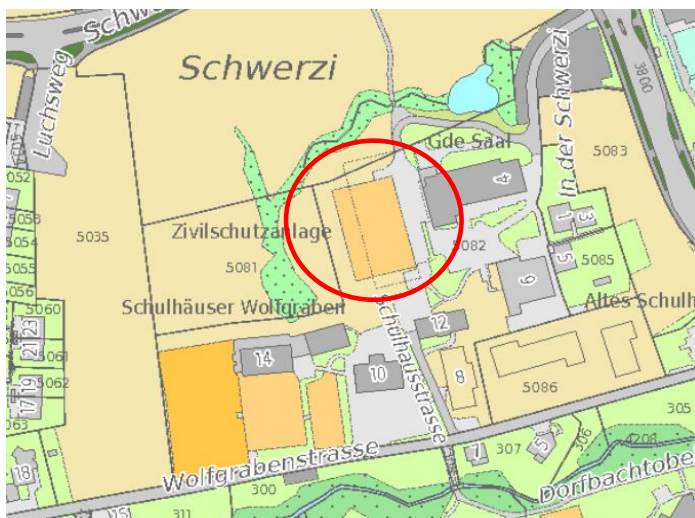
Es liegen drei Optionen vor:

Option 1 Schwerzplatz über Zivilschutzanlage

++
Zone: öffentliche Bauten
Erschliessung:
Bestehender asphaltierter Platz in ausreichender Grösse
Duschen in Schwerzturnhalle verfügbar
Parkierung vorhanden (Schwerzi-Parkplatz)
Emissionen 2018: gering. Gut geschützte Lage

--
Emissionen zu prüfen, allenfalls kritisch:
Vision 2028 Bebauung Wiese Luchsweg Kat. 5035
Alterswohnungen Kat. Nr. 5086

Kosten gering



Option 2 Schwerzi Dreieck

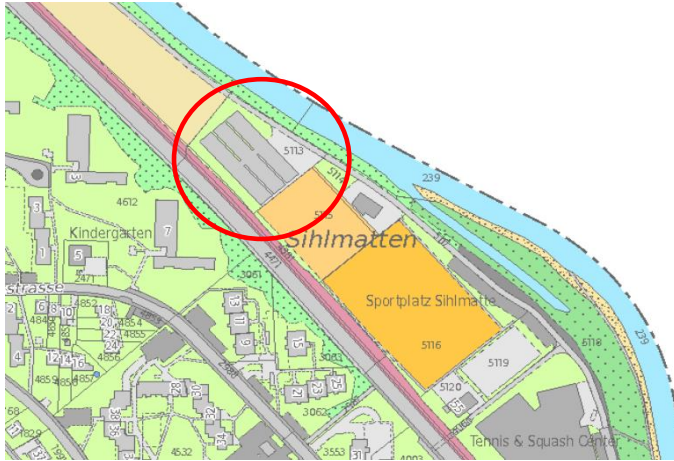
++
Zone: reserve
Eigentum Gemeinde
Eventuell in Kombination mit Neubauprojekt
Tennisclub (Vision Herbst 2017)

--
Nicht erschlossen
Kosten hoch



Option 3 **Sihlmatte Kat. 5133**
++
Zone Sport und Erholung
Zonengerechte Lösung

--
Eigentümerfrage pendent
Rechtsstreit mit Gärtnerei
Nicht erschlossen
Kosten hoch



Fazit: Option 1 erweist sich als klar favorisiert

Raumprogramm Schule

Dat: 18.06.2018

Grundlagen:

Richtprogramm Langnau am Albis	1)
BASPO Norm 201 Planungsgrundlagen Sporthallen	2)
Empfehlungen für Schulhausanlagen, Kt. Zürich	3)

Bez. Beschrieb	Verw.	Art SIA 416	Anz.	Fläche m2	Total m2	Bemerkungen / Raumbeziehungen
----------------	-------	----------------	------	--------------	-------------	-------------------------------

A 3-Fach Turnhalle

1 Haupträume

3-Fach Turnhalle	2)	HNF	1	1'327	1'327	49 x 28m, beispielbare Höhe 9.0m
Geräteraum Innen	2)	HNF	3	90	270	
Geräteraum Aussensportanlagen		HNF	1	30	30	
Büro Hallenwart	2)	HNF	1	10	10	

2 Nebenräume und Verkehrsflächen

Eingangsraum	2)	VF	1	50	50	
Umkleideraum	2)	NNF	6	25	150	
Duschenraum, Abtrocknungszone	2)	NNF	6	20	120	
Raum für Lehrpersonen mit Dusche und Toilette	2)	NNF	1	36	36	Als Garderoben geschlechtergetrennt. Auch als Sanitätsraum genutzt
WC-Damen	2)	NNF	1			
WC-Herren	2)	NNF	1			
Reinigungsgeräteraum	2)	NNF	1	12	12	

Bedarf Vereine

noch nicht definiert

3 Aussenräume

Allwetterplatz	3)		1			
Rasenspielfeld	3)		1			gemäss Empfehlung: 45 x 90m (mind. 30 x 60m)
Geräte-/Sprung- und Stoss- und Speerwurfanlage bestehend	1)		1			
Schnelllaufanlage	3)		1			

B Tagesstrukturen inkl. Raum für die Psychomotorik

0 Bestand

Raumangebot für 2 Gruppen im bestehenden Pavillon

1 Haupträume

198

Aufenthaltsbereich:	1)		1	108	108	Essen / Hausaufgaben / Spielen / Ruhen
Arbeitsbereich Betreuungspersonen	1)		1	18	18	
Psychomotorik	1)		1	72	72	

Bez. Beschrieb	Verw.	Art SIA 416	Anz.	Fläche m2	Total m2	Bemerkungen / Raumbeziehungen
2 Nebenräume und Verkehrsflächen					124	
Aufbereitungsküche	1)	NNF	1	36	36	Küche Typ 2: Für 25-49 Mahlzeiten, auch für KITA 1/3 der Küchenfläche
Lageraum für Lebensmittel	1)	NNF	1	18	18	
Garderobebereich	1)	VF	1	20	20	
Materialraum Innen	1)	NNF	1	10	10	
Materialraum Aussen	1)	NNF	1	10	10	
WC Mädchen		NNF	1	5	5	bestehend aus 1 Toilette
WC Knaben		NNF	1	5	5	bestehend aus 1 Toilette
WC Betreuungspersonen		NNF	1	5	5	Behinderten-WC
Zahnputzbereich	1)	NNF	1	10	10	
Reinigung		NNF	1	5	5	
Zwischentotal					282	für Schätzung Finanzbedarf
3 Aussenräume						
Direkt dem Hort zugewiesener Aussenraum			1	160	160	ca. 1.5-Fache vom Aufenthaltsbereich
C1 Erweiterung Schule						
1 Haupträume					432	
Primarschule						
Klassenzimmer	1)	HNF	3	72	216	
Gruppenräume	1)	HNF	3	18	54	Gruppenräume zusammenschaltbar
Förderung	1)	HNF	1	18	18	DaZ / Logo
Lehrpersonen (Aufenthalt und Vorbereitung)	1)	HNF	1	36	36	
Sekundarschule						
1 Klassenzimmereinheit	1)	HNF	1	72	72	Beispielsweise Auslagerung Handarbeiten
1 Gruppenraumeinheit	1)	HNF	1	36	36	
2 Nebenräume						
WC Mädchen		NNF	1			bestehend aus 2 Toiletten
WC Knaben		NNF	1			bestehend aus 1 Toilette + 1 Pissoir
WC Lehrpersonen		NNF	1			Behinderten-WC
Putzraum		NNF	1	5	5	
3 Aussenräume						
Neugestaltung im Bereich der Ersatzneubauten unter Einbezug der bestehenden Aussenräume gedeckter Aussenbereich			1)	4	9	36 inkl. Erweiterung

Bez. Beschrieb	Verw.	Art SIA 416	Anz.	Fläche m2	Total m2	Bemerkungen / Raumbeziehungen
C2 Erweiterung Tagesstrukturen						
1 Haupträume						
Aufenthalt	1)	HNF	1	108	108	Annahme: gleiche grösse wie Hort im Basisausbau enthalten
Arbeitsbereich Betreuungspersonen		HNF	0	18	0	
2 Nebenräume und Verkehrsflächen						
Aufbereitungsküche	1)	NNF	0	15	0	im Basisausbau enthalten
Lageraum für Lebensmittel	1)	NNF	0	5	0	im Basisausbau enthalten
Garderobenbereich		VF	1	20	20	
Materialraum Innen		NNF	1	10	10	
Materialraum Aussen		NNF	1	10	10	
WC Mädchen		NNF	0			im Basisausbau enthalten
WC Knaben		NNF	0			im Basisausbau enthalten
WC Betreuungspersonen		NNF	0			im Basisausbau enthalten
Zahnputzbereich		NNF	1	10	10	
Reinigung		NNF	0	5	0	im Basisausbau enthalten
				Zwischentotal	128	für Schätzung Finanzbedarf

Anhang 7

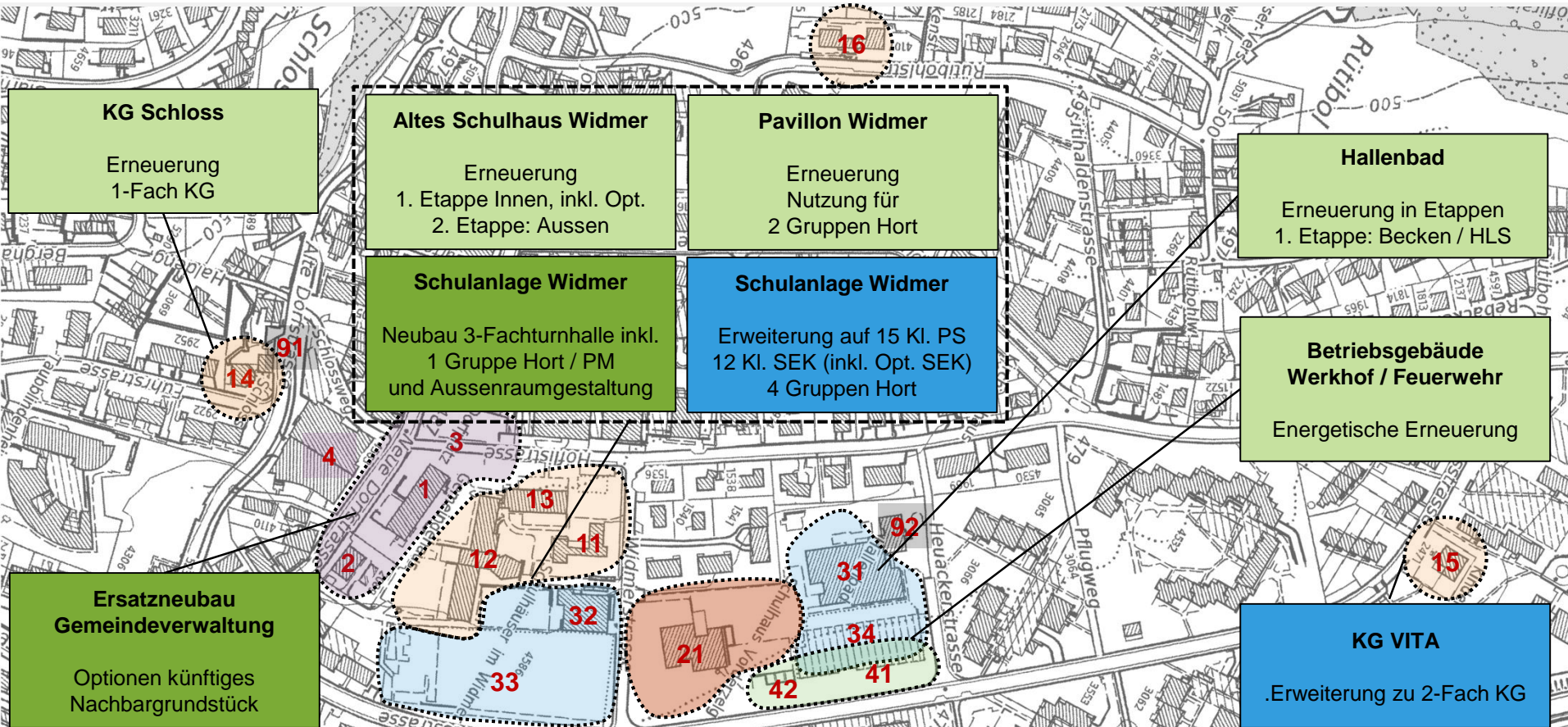
Entwicklungskonzept

- _ 7.1 Planerische und bauliche Massnahmen
- _ 7.2 Investitionsplanung
- _ 7.3 Projektbeschreibungen Stratus

Entwicklungskonzept

Planerische und bauliche Massnahmen

- Projekte Betriebskonzept Sanierung / Optimierung
- Projekte Betriebskonzept Neubauten
- Projekte Erweiterungen für langfristiger Bedarf



Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht



Gebäudenummer	829
Bezeichnung	Doppel-Turnhalle Widmer
Gebäudeanalyse 2016	27

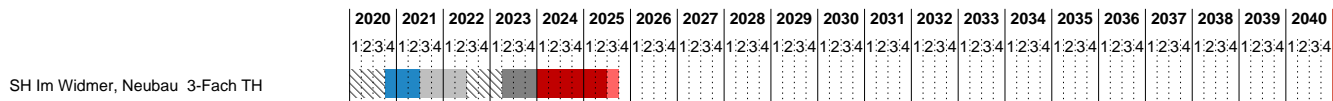
Projektbezeichnung	SH Im Widmer, Neubau 3-Fach TH
Projektbeschreibung	inkl. Abbruch bestehende Hallen
Projektverantwortlicher	-(-)
Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
hinterlegte Dokumente	-
Konto	-
Datum Erstellung	17.06.2019
Datum letzte Mutation	-

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total Doppel-Turnhalle Widmer	0	0	0	16000	16000
Erweiterungen/Neubau	0	0	0	16000	16000
Total Grundstück/Areal	0	0	0	520	520
Planungskosten / Reserve	0	0	0	120	120
MBS	0	0	0	100	100
Auswahlverfahren	0	0	0	300	300
Gesamttotal	0	0	0	16520	16520

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse M | kCHF 5000 - 20000



Legende

- Machbarkeitsstudie (SIA Phase 21) | ● Auswahlverfahren (SIA Phase 22) | ● Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4)
- Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53) | ▨ Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Doppel-Turnhalle Widmer



Gebäudenummer	829
Gebäudeanalyse 2016	27
Strasse/Nr.	Widmerstr. 8
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Sporthalle
Gebäudeart	12 Freizeit, Sport, Erholung
Gebäudetyp	01 Turn- und Sporthallen
Abteilung	2_vakant
Frei1	2021 Sanierung 1.5 Mio.
Frei2	VV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Sportanlagen
Strategie	Abbruch
Baujahr	1963
Volumen	6810 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	3588 kCHF Jahr 2016
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF Jahr 0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau	145	422	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
übriger Rohbau										
Steildach	11	284	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Flachdach										
Fassade	-2	183	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Fenster	2	217	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Elektro	-2	160	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Wärmeerzeugung	2	90	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Wärmeverteilung	-1	92	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Zentrale Lufttechn. Anlagen										
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	-2	64	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Sanitär-Apparate	4	49	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Sanitär-Leitungen	-2	96	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Innenausbau Substanz	-2	375	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Innenausbau Oberflächen	1	229	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Disponibel langlebig	10	44	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Disponibel mittel	3	81	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Disponibel kurzlebig										
Total		2386			0		0	0	0	

alle Kosten in 1000 CHF

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Erweiterungen/Neubau

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten (kCHF)	Faktor	Bezug	kCHF Bemerkungen
17	09_Ausstattungen / Mobile Geräte	LE	1	200	-	-	200-
10	05_Baunebenkosten	LE	1	900	-	-	900-
09	04_Umgebung	LE	1	1600	-	-	1600-
08	03_Betriebseinrichtungen	LE	1	400	-	-	400-
04	02_Gebäude (3-Fach- Turnhalle) inkl. Honorare	LE	1	12300	-	-	12300-
01	01_Vorbereitungsarbeiten inkl. Abbruch	LE	1	600	-	-	600-
Total							16000

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht

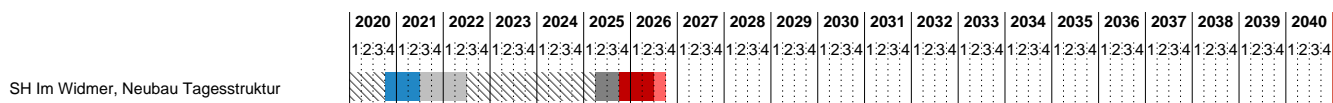
Gebäudenummer	9999 001	Projektbezeichnung	SH Im Widmer, Neubau Tagesstruktur
Bezeichnung	SH Im Widmer, Neubau Tagesstruktur	Projektbeschreibung	Neubau einer Tagesstruktur mit Erweiterungspotential um ein Geschoss
Gebäudeanalyse 2016		Projektverantwortlicher	-(-)
		Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
		hinterlegte Dokumente	-
		Konto	-
		Datum Erstellung	17.06.2019
		Datum letzte Mutation	-

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total SH Im Widmer, Neubau Tagesstruktur	0	0	0	1740	1740
-	0	0	0	1740	1740
Total Grundstück/Areal	0	0	0	60	60
Wettbewerb zusammen mit Dreifachturnhalle	0	0	0	0	0
Zusatzaufwand für Planung inkl. Erweiterung	0	0	0	60	60
Gesamttotal	0	0	0	1800	1800

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse XS | kCHF 1000 - 2000



Legende

- Machbarkeitsstudie (SIA Phase 21) | ● Auswahlverfahren (SIA Phase 22) | ● Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4)
- Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53) | ▨ Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

SH Im Widmer, Neubau
Tagesstruktur

Gebäudenummer	9999 001
Gebäudeanalyse 2016	-
Strasse/Nr.	-
PLZ/Ort	-
Land	Schweiz
Objektmanager	STI
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Standard
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten
Abteilung	-
Frei1	-
Frei2	-
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Normal
Baujahr	0
Volumen	0 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	0 kCHF Jahr 0
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF Jahr 0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
Rohbau		0	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Steildach		0	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Flachdach		0	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Fassade		0	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Fenster		0	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Wärmeerzeugung		0	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Wärmeverteilung		0	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Sanitär		0	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Elektro		0	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
übrige Technik		0	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Innenausbau		0	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Innenausbau										
Disponibel										
Total		0			0		0	0	0	

alle Kosten in 1000 CHF

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

-

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten (kCHF)	Faktor	Bezug	kCHF Bemerkungen
02	09_BKP 9 - Ausstattungen	LE	1	200	-	-	200-
01	01-05_BKP 1 bis 5 (inkl. Honorare)	LE	1	1540	-	-	1540-
Total							1740

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht



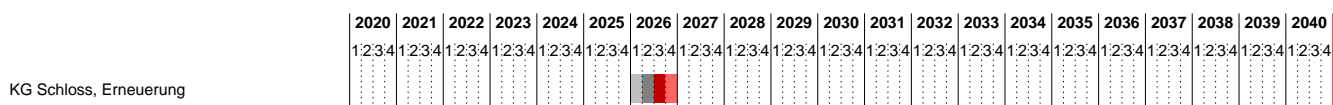
Gebäudenummer	125A	Projektbezeichnung	KG Schloss, Erneuerung
Bezeichnung	Kindergarten Schloss	Projektbeschreibung	Erneuerung nach STRATUS
Gebäudeanalyse 2016	13	Projektverantwortlicher	-(-)
		Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
		hinterlegte Dokumente	-
		Konto	-
		Datum Erstellung	30.06.2018
		Datum letzte Mutation	17.06.2019

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total Kindergarten Schloss	410	0	150	0	561
Instandsetzung	339	0	0	0	340
-	71	0	150	0	221
Total Grundstück/Areal	0	0	0	0	0
Gesamttotal	410	0	150	0	561

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse XXS | kCHF 0 - 1000



Legende

- Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4) | ● Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53)
- /// Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Kindergarten Schloss



Gebäudenummer	125A
Gebäudeanalyse 2016	13
Strasse/Nr.	Alte Dorfstr. 13
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Kindergarten
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten
Abteilung	4_Sgorlon
Frei1	Gesamtsanierung 2024
Frei2	VV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	-
Strategie	Normal
Baujahr	1980
Volumen	861 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	726 kCHF Jahr 2016
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF Jahr 0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau	81	87	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
übriger Rohbau	14	21	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Steildach	10	68	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Flachdach										
Fassade	5	42	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	42	
Fenster	-1	87	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	87	
Elektro	-3	27	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	27	
Wärmeerzeugung	-6	22	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	22	
Wärmeverteilung	-2	19	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	19	
Sanitär-Apparate	3	5	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	5	
Sanitär-Leitungen	-3	20	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	20	
Innenausbau Substanz	1	98	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	98	
Innenausbau Oberflächen	-1	20	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	20	
Disponibel langlebig										
Disponibel mittel										
Disponibel kurzlebig										
Total		515			0	0	0	0	340	

alle Kosten in 1000 CHF

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

-

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten (kCHF)	Faktor	Bezug	kCHF Bemerkungen
03	Reserve	-	-	-	0.10	339	34-
02	BKP 1 / 5	-	-	-	0.11	339	37-
01	02_BKP 2 Energetische Sanierung	pl	1	150	-	-	150 Grobe Schätzung
Total							221

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht



Gebäudenummer	728A
Bezeichnung	Schulhaus Widmer Trakt West/Ost/Singsaal 1957
Gebäudeanalyse 2016	24

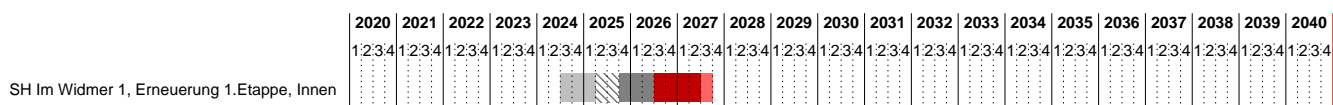
Projektbezeichnung	SH Im Widmer 1, Erneuerung 1.Etappe, Innen
Projektbeschreibung	Innensanierung, inkl. Optimierungen (Zwischenwände)
Projektverantwortlicher	-(-)
Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
hinterlegte Dokumente	-
Konto	-
Datum Erstellung	03.06.2018
Datum letzte Mutation	17.06.2019

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total Schulhaus Widmer Trakt West/Ost/Singsaal 1957	2892	0	380	0	3272
Instandsetzung	2390	0	210	0	2600
-	502	0	170	0	672
Total Grundstück/Areal	0	0	0	0	0
Gesamttotal	2892	0	380	0	3272

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse S | kCHF 2000 - 5000



Legende

- Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4) | ● Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53)
- /// Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Schulhaus Widmer Trakt West/Ost/Singsaal 1957



Gebäudenummer	728A
Gebäudeanalyse 2016	24
Strasse/Nr.	Widmerstr. 6
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Schule
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen
Abteilung	4_Sgorlon
Frei1	-
Frei2	VV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Normal
Baujahr	1957
Volumen	11416 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	8120 kCHF Jahr 2016
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF Jahr 0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau	80	1670	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
übriger Rohbau										
Steildach	4	359	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Flachdach	1	133	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Fassade	4	419	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Fenster	4	573	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Starkstrom-Anlagen	5	353	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	353	
Schwachstrom-Anlagen										
Wärmeerzeugung	10	44	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	44	
Wärmeverteilung	-7	236	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	35	271	
Sanitär	-6	337	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	35	372	
Innenausbau Substanz	2	679	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	70	749	
Innenausbau Oberflächen	-6	741	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	70	811	
Disponibel langlebig										
Disponibel mittel	14	42	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Disponibel kurzlebig										
Total		5584			0		0	210	2600	

alle Kosten in 1000 CHF

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

-

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten (kCHF)	Faktor	Bezug	kCHF Bemerkungen
03	BKP 6	-	-	-	0.10	2390	239-
02	BKP 1, 5	-	-	-	0.11	2390	263-
01	Optimierungen im Bestand	pl	1	170	-	-	170-
Total							672

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht



Gebäudenummer	159
Bezeichnung	Widmer Pavillon
Gebäudeanalyse 2016	12

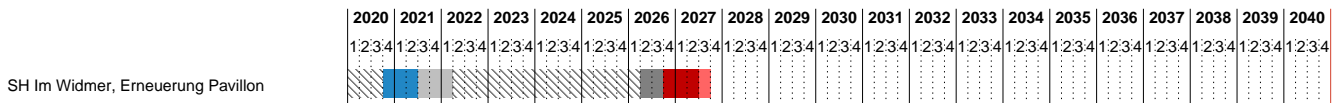
Projektbezeichnung	SH Im Widmer, Erneuerung Pavillon
Projektbeschreibung	Teilsanierung nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten
Projektverantwortlicher	-(-)
Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
hinterlegte Dokumente	-
Konto	-
Datum Erstellung	-
Datum letzte Mutation	17.06.2019

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total Widmer Pavillon	1061	0	39	0	1100
Instandsetzung	961	0	39	0	1000
-	100	0	0	0	100
Total Grundstück/Areal	0	0	0	0	0
Gesamttotal	1061	0	39	0	1100

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse XS | kCHF 1000 - 2000



Legende

- Machbarkeitsstudie (SIA Phase 21) | ● Auswahlverfahren (SIA Phase 22) | ● Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4)
- Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53) | ▨ Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Widmer Pavillon



Gebäudenummer	159
Gebäudeanalyse 2016	12
Strasse/Nr.	Widmerstr. 4
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Kindergarten
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten
Abteilung	4_Sgorlon
Frei1	Kantonales Inventar
Frei2	VV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Normal
Baujahr	1949
Volumen	1470 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	1130 kCHF Jahr 2017
Korrekturfaktor	1.25
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF Jahr 0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau										
übriger Rohbau	13	202	0.95	☐	0	0.00	0	0	0	
Steildach	0	236	0.95	■	0	0.00	0	39	275	
Flachdach										
Fassade	-2	100	0.95	■	0	0.00	0	0	100	
Fenster	-7	204	0.95	■	0	0.00	0	0	204	
Elektro	-4	54	0.98	■	0	0.00	0	0	54	
Wärmeerzeugung	7	9	0.95	☐	0	0.00	0	0	0	
Wärmeverteilung	-3	38	0.98	■	0	0.00	0	0	38	
Sanitär-Apparate	-1	12	0.95	■	0	0.00	0	0	12	
Sanitär-Leitungen	-4	41	0.98	■	0	0.00	0	0	41	
Innenausbau Substanz	-4	225	0.95	■	0	0.00	0	0	225	
Innenausbau Oberflächen	-8	51	0.95	■	0	0.00	0	0	51	
Disponibel langlebig										
Disponibel mittel										
Disponibel kurzlebig										
Total		1172			0		0	39	1000	

alle Kosten in 1000 CHF

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

-

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten (kCHF)	Faktor	Bezug	kCHF Bemerkungen
03	Reserve	LE	0	0	-	-	0-
02	BKP 1/5	LE	1	50	-	-	50-
01	Denkmalpflege	LE	1	50	-	-	50-
Total							100

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht



Gebäudenummer	1337
Bezeichnung	Werkhof Breitwiesstrasse
Gebäudeanalyse 2016	34

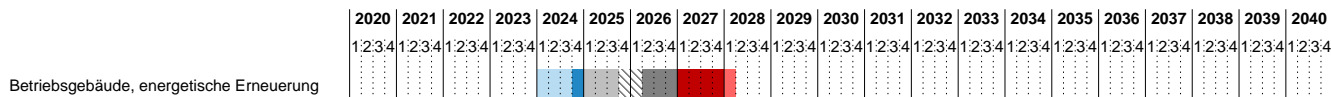
Projektbezeichnung	Betriebsgebäude, energetische Erneuerung
Projektbeschreibung	Totalsanierung und energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle
Projektverantwortlicher	-(-)
Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
hinterlegte Dokumente	-
Konto	-
Datum Erstellung	20.06.2018
Datum letzte Mutation	17.06.2019

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total Werkhof Breitwiesstrasse	1776	0	305	0	2080
Instandsetzung	1468	0	305	0	1772
-	308	0	0	0	308
Total Grundstück/Areal	40	0	0	0	40
MBS	20	0	0	0	20
Auswahlverfahren	20	0	0	0	20
Gesamttotal	1816	0	305	0	2120

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse S | kCHF 2000 - 5000



Legende

- Machbarkeitsstudie (SIA Phase 21) | ● Auswahlverfahren (SIA Phase 22) | ● Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4)
- Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53) | ▨ Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Werkhof Breitwiesstrasse



Gebäudenummer	1337
Gebäudeanalyse 2016	34
Strasse/Nr.	Breitwiesstr. 72
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Werkhof
Gebäudeart	14 Militär- und Schutzanlagen
Gebäudetyp	07 Feuerwehrgebäude
Abteilung	Bereichsleiter Tiefbau
Frei1	-
Frei2	VV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	-
Strategie	Normal
Baujahr	1975
Volumen	6602 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	2760 kCHF Jahr 2017
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF Jahr 0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau	143	371	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
übriger Rohbau										
Steildach										
Flachdach	-5	301	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	150	451	
Fassade	9	106	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	75	181	
Fenster	-5	134	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	80	214	
Elektro	-4	234	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	234	
Wärmeerzeugung	7	18	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	18	
Wärmeverteilung	9	82	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	82	
Zentrale Lufttechn. Anlagen	5	92	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	92	
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	5	106	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	106	
Sanitär	-6	114	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	114	
Transportanlagen										
Innenausbau Substanz	7	164	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	164	
Innenausbau Oberflächen	0	116	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	116	
Disponibel langlebig										
Disponibel mittel	17	40	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Disponibel kurzlebig										
Total		1880			0		0	305	1772	

alle Kosten in 1000 CHF

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

-

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten (kCHF)	Faktor	Bezug	kCHF	Bemerkungen
02	Reserve	-	-	-	0.10	1468	147-	
01	BKP 1 / 5	-	-	-	0.11	1468	161-	
Total							308	

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht



Gebäudenummer	245A
Bezeichnung	Hallenbad
Gebäudeanalyse 2016	02

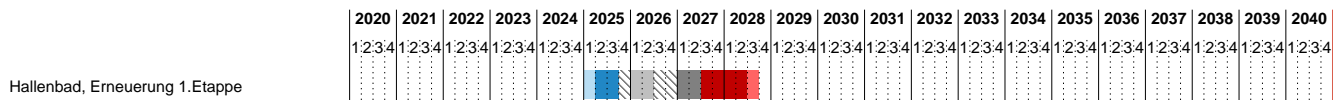
Projektbezeichnung	Hallenbad, Erneuerung 1.Etappe
Projektbeschreibung	Teilsanierung des Hallenbads gemäss Studie Hunziker Betatech nach Finanzpolitischen Gesichtspunkten
Projektverantwortlicher	-(-)
Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
hinterlegte Dokumente	-
Konto	-
Datum Erstellung	-
Datum letzte Mutation	17.06.2019

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total Hallenbad	3689	1476	0	412	5576
Instandsetzung	10	0	0	0	10
-	3679	1476	0	412	5567
Total Grundstück/Areal	60	0	0	0	60
MBS	30	0	0	0	30
Submission	30	0	0	0	30
Gesamttotal	3749	1476	0	412	5636

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse M | kCHF 5000 - 20000



Legende

- Machbarkeitsstudie (SIA Phase 21) | ● Auswahlverfahren (SIA Phase 22) | ● Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4)
- Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53) | ▨ Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Hallenbad



Gebäudenummer	245A
Gebäudeanalyse 2016	02
Strasse/Nr.	Heuackerstr. 1
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Hallenbad
Gebäudeart	12 Freizeit, Sport, Erholung
Gebäudetyp	07 Hallenbäder
Abteilung	Humi
Frei1	-
Frei2	VV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Sportanlagen
Strategie	Normal
Baujahr	1976
Volumen	12260 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	9873 kCHF Jahr 2018
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	655 kCHF Jahr 2016
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau	44	1662	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
übriger Rohbau	-2	672	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0	0	1	
Steildach										
Flachdach	5	281	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Fassade	8	324	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Fenster	19	293	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Starkstrom-Anlagen	13	203	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Schwachstrom-Anlagen	2	73	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0	0	1	
Wärmeerzeugung	8	60	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0	0	1	
Wärmeverteilung	-1	339	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0	0	1	
Zentrale Lufttechn. Anlagen	0	620	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0	0	1	
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	4	231	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0	0	1	
Sanitär-Apparate	-2	242	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0	0	1	
Sanitär-Leitungen	-1	428	0.98	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0	0	1	
Transportanlagen										
Innenausbau Substanz	2	599	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Innenausbau Oberflächen	-1	347	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0	0	1	
Disponibel langlebig										
Disponibel mittel	4	143	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Disponibel kurzlebig	-3	571	0.95	<input checked="" type="checkbox"/>	1	0.00	0	0	1	
Total		7088			10		0	0	10	

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

alle Kosten in 1000 CHF

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten (kCHF)	Faktor	Bezug	kCHF Bemerkungen
11	10.1_ Investition	-	-	-	-	-	5154-
10	10.2_ MWST	-	-	-	0.08	5154	412-
09	06_BKP 6 Reserve	-	-	-	0.05	4090	205-
08	05_BKP 5 Nebenkosten und Honorare	-	-	-	-	-	859-
07	05.2_BKP 5 Baunebenkosten	-	-	-	0.05	4090	205-
06	05.1_BKP 5 Honorare	-	-	-	0.16	4090	654-
05	02_BKP 2 Gebäude	-	-	-	-	-	4090-
04	02.4_BKP 2 Elektroinstallationen	pl	1	400	-	-	400-
03	02.3_BKP 2 Badwassertechnik	pl	1	600	-	-	600-
02	02.2_BKP 2 Gebäudetechnik HLKS	pl	1	860	-	-	860-
01	02.1_BKP 2 Bauliche Anlagen	pl	1	2230	-	-	2230-
Total							5566

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht



Gebäudenummer	193
Bezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus neue Dorfstr. 12
Gebäudeanalyse 2016	08

Projektbezeichnung	Gemeindeverwaltung, Ersatzneubau
Projektbeschreibung	Ersatzneubau Gemeindeverwaltung
Projektverantwortlicher	-(-)
Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
hinterlegte Dokumente	-
Konto	-
Datum Erstellung	01.06.2018
Datum letzte Mutation	17.06.2019



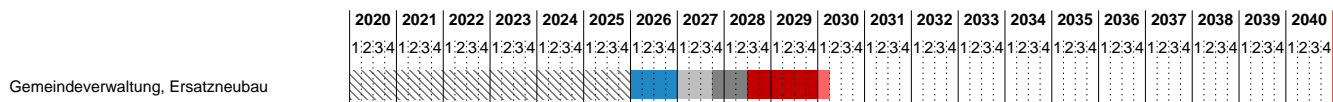
Gebäudenummer	212
Bezeichnung	Gemeindehaus
Gebäudeanalyse 2016	01

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total Wohn- und Geschäftshaus neue Dorfstr. 12	0	0	0	0	0
Total Gemeindehaus	0	0	0	10242	10242
Erweiterungen/Neubau	0	0	0	10242	10242
Total Grundstück/Areal	295	0	0	0	295
MBS	30	0	0	0	30
Investorenwettbewerb	250	0	0	0	250
Verhandlungen	15	0	0	0	15
Vorb. Kreditantrag	0	0	0	0	0
Gesamttotal	295	0	0	10242	10537

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse M | kCHF 5000 - 20000



Legende

- Machbarkeitsstudie (SIA Phase 21) | ● Auswahlverfahren (SIA Phase 22) | ● Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4)
- Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53) | ▨ Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Gemeindehaus



Gebäudenummer	212
Gebäudeanalyse 2016	01
Strasse/Nr.	Neue Dorfstr. 14
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Bürogebäude einfach
Gebäudeart	06 Handel und Verwaltung
Gebäudetyp	06 Gemeindehäuser
Abteilung	3 Kahn
Frei1	Kommunales Inventar
Frei2	VV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Gemeindeverwaltung / Dorfplatz
Strategie	Abbruch
Baujahr	1962
Volumen	6010 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	5000 kCHF Jahr 2016
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF Jahr 0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau	78	781	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
übriger Rohbau										
Steildach	7	337	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Flachdach										
Fassade	7	304	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Fenster	-5	479	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Starkstrom-Anlagen	-4	254	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Schwachstrom-Anlagen	1	77	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Wärmeerzeugung	4	77	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Wärmeverteilung	0	169	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Sanitär	-8	166	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Transportanlagen										
Innenausbau Substanz	-7	640	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Innenausbau Oberflächen	-8	474	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Disponibel langlebig										
Disponibel mittel	-4	95	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Disponibel kurzlebig										
Total		3855			0		0	0	0	

alle Kosten in 1000 CHF

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Erweiterungen/Neubau

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten (kCHF)	Faktor	Bezug	kCHF Bemerkungen
01	Finanzbedarf gemäss Zusammenstellung	pl	1	10242	-	-	10242-
Total							10242

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Wohn- und Geschäftshaus neue Dorfstr. 12



Gebäudenummer	193
Gebäudeanalyse 2016	08
Strasse/Nr.	Neue Dorfstr. 12
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Mehrfamilienhaus
Gebäudeart	01 Wohngebäude
Gebäudetyp	02 Mehrfamilienhäuser
Abteilung	4_Sgorlon
Frei1	-
Frei2	FV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Gemeindeverwaltung / Dorfplatz
Strategie	Normal
Baujahr	1956
Volumen	2230 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	1750 kCHF Jahr 2012
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF Jahr 0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau	79	256	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
übriger Rohbau										
Steildach	4	100	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Flachdach										
Fassade	4	87	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Fenster	-5	182	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Elektro	-6	133	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Wärmeerzeugung	-7	88	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Wärmeverteilung	-3	45	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Sanitär-Apparate	-4	44	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Sanitär-Leitungen	-4	64	0.98	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Transportanlagen										
Innenausbau Substanz	-2	133	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Innenausbau Oberflächen	-7	150	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Kücheneinrichtung	-7	71	0.95	<input type="checkbox"/>	0	0.00	0	0	0	
Disponibel langlebig										
Disponibel mittel										
Disponibel kurzlebig										
Total		1353			0		0	0	0	

alle Kosten in 1000 CHF

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht



Gebäudenummer	728A
Bezeichnung	Schulhaus Widmer Trakt West/Ost/Singsaal 1957
Gebäudeanalyse 2016	24

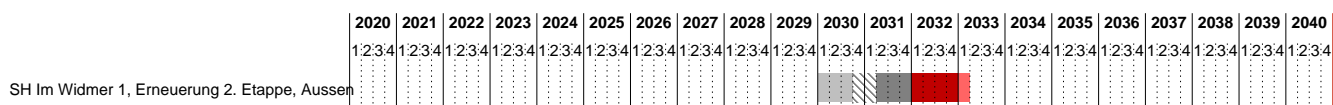
Projektbezeichnung	SH Im Widmer 1, Erneuerung 2. Etappe, Aussen
Projektbeschreibung	Aussensanierung und energetische Erhöhung Schulhaus Widmer Alt
Projektverantwortlicher	-(-)
Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
hinterlegte Dokumente	-
Konto	-
Datum Erstellung	04.06.2018
Datum letzte Mutation	17.06.2019

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total Schulhaus Widmer Trakt West/Ost/Singsaal 1957	2349	0	1576	0	3926
Instandsetzung	1941	0	1576	0	3518
-	408	0	0	0	408
Total Grundstück/Areal	0	0	0	0	0
Gesamttotal	2349	0	1576	0	3926

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse S | kCHF 2000 - 5000



Legende

- Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4) | ● Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53)
- ▨ Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Schulhaus Widmer Trakt West/Ost/Singsaal 1957



Gebäudenummer	728A
Gebäudeanalyse 2016	24
Strasse/Nr.	Widmerstr. 6
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Schule
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen
Abteilung	4_Sgorlon
Frei1	-
Frei2	VV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Primarschule
Strategie	Normal
Baujahr	1957
Volumen	11416 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	8120 kCHF Jahr 2016
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF Jahr 0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau	75	1693	0.95	■	200	0.87	0	0	200	
übriger Rohbau										
Steildach	-1	409	0.95	■	0	0.00	0	250	659	
Flachdach	-4	173	0.98	■	0	0.00	0	100	273	
Fassade	-1	477	0.95	■	0	0.00	0	510	987	
Fenster	-1	683	0.95	■	0	0.00	0	716	1399	
Starkstrom-Anlagen	0	382	0.98	□	0	0.00	0	0	0	
Schwachstrom-Anlagen										
Wärmeerzeugung	5	58	0.95	□	0	0.00	0	0	0	
Wärmeverteilung	-12	261	0.98	□	0	0.00	0	0	0	
Sanitär	-11	388	0.98	□	0	0.00	0	0	0	
Innenausbau Substanz	-3	784	0.95	□	0	0.00	0	0	0	
Innenausbau Oberflächen	-8	781	0.95	□	0	0.00	0	0	0	
Disponibel langlebig										
Disponibel mittel	9	48	0.95	□	0	0.00	0	0	0	
Disponibel kurzlebig										
Total		6136			200		0	1576	3518	

alle Kosten in 1000 CHF

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

-

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten (kCHF)	Faktor	Bezug	kCHF Bemerkungen
02	Reserve	-	-	-	0.10	1941	194-
01	BKP 1 / 5	-	-	-	0.11	1941	214-
Total							408

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht



Gebäudenummer	246
Bezeichnung	Sekundar-Schulhaus Vorderzelg
Gebäudeanalyse 2016	28

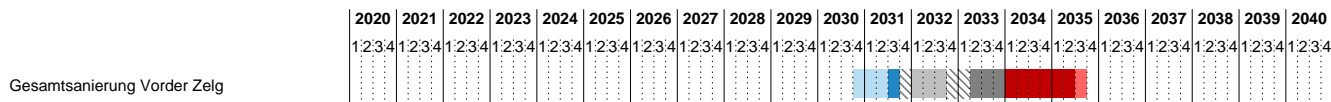
Projektbezeichnung	Gesamtsanierung Vorder Zelg
Projektbeschreibung	Gesamtsanierung Schulhaus Vorder Zelg, in Etappen
Projektverantwortlicher	-(-)
Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
hinterlegte Dokumente	-
Konto	-
Datum Erstellung	28.05.2019
Datum letzte Mutation	17.06.2019

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total Sekundar-Schulhaus Vorderzelg	8133	0	800	0	8933
Instandsetzung	5895	0	800	0	6695
-	2238	0	0	0	2238
Total Grundstück/Areal	0	110	0	0	110
Machbarkeitsstudie	0	30	0	0	30
Planerwahlverfahren	0	80	0	0	80
Gesamttotal	8133	110	800	0	9043

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse M | kCHF 5000 - 20000



Legende

- Machbarkeitsstudie (SIA Phase 21) | ● Auswahlverfahren (SIA Phase 22) | ● Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4)
- Realisierung (SIA Phase 51, 52) | ● Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53) | ▨ Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Sekundar-Schulhaus Vorderzelg



Gebäudenummer	246
Gebäudeanalyse 2016	28
Strasse/Nr.	Widmerstr. 15
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Schule mit Labor
Gebäudeart	02 Schulen
Gebäudetyp	03 Berufs-/Höhere Fachsch.
Abteilung	2_vakant
Frei1	-
Frei2	VV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Sekundarschule
Strategie	Normal
Baujahr	1972
Volumen	13020 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	9460 kCHF Jahr 2016
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	250 kCHF Jahr 2016
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau	103	1562	0.95	■	150	0.00	0	0	150	Ertüchtigungen
übriger Rohbau										
Steildach										
Flachdach	-7	683	0.98	■	0	0.00	0	100	783	Energetische Ertüchtigung
Fassade	-4	856	0.95	■	0	0.00	0	500	1356	Energetische Ertüchtigung
Fenster	-4	790	0.95	■	0	0.00	0	200	990	Energetische Ertüchtigung
Starkstrom-Anlagen	16	385	0.98	■	0	0.00	0	0	385	
Schwachstrom-Anlagen										
Wärmeerzeugung	1	242	0.95	■	0	0.00	0	0	242	
Wärmeverteilung	1	158	0.98	■	0	0.00	0	0	158	
Zentrale Lufttechn. Anlagen	-3	82	0.95	■	0	0.00	0	0	82	
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	-3	173	0.98	■	0	0.00	0	0	173	
Sanitär	2	302	0.98	■	0	0.00	0	0	302	
Transportanlagen										
Innenausbau Substanz	-6	989	0.95	■	0	0.00	0	0	989	
Innenausbau Oberflächen	-8	910	0.95	■	0	0.00	0	0	910	
Disponibel langlebig										
Disponibel mittel	8	175	0.95	■	0	0.00	0	0	175	
Disponibel kurzlebig										
Total		7307			150		0	800	6695	

alle Kosten in 1000 CHF

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

-

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten		Faktor	Bezug	kCHF	Bemerkungen
					(kCHF)				
03	BKP 9 - Möblierung	pl	1	1000	-	-	1000	-	
02	Reserve	-	-	-	0.10	5895	590	-	
01	BKP 1-5	-	-	-	0.11	5895	648	-	
Total								2238	

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Übersicht



Gebäudenummer	245A
Bezeichnung	Hallenbad
Gebäudeanalyse 2016	02

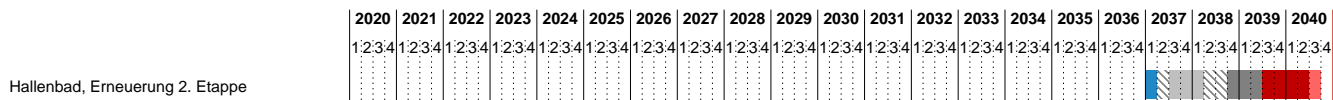
Projektbezeichnung	Hallenbad, Erneuerung 2. Etappe
Projektbeschreibung	Teilsanierung des Hallenbads gemäss Studie Hunziker Betatech nach finanzpolitischen Gesichtspunkten
Projektverantwortlicher	-(-)
Erfassung Finanzbedarf	STRATUS
hinterlegte Dokumente	-
Konto	-
Datum Erstellung	27.05.2019
Datum letzte Mutation	17.06.2019

Finanzbedarf

	WE(%) Werterhaltend	WN(%) Wertneutral	WV(%) Wertvermehrend	NI(%) Neuinvestition	Total kCHF
Total Hallenbad	3468	0	0	0	3468
Instandsetzung	7	0	0	0	7
-	3461	0	0	0	3461
Total Grundstück/Areal	0	0	0	0	0
MBS	0	0	0	0	0
Submission	0	0	0	0	0
Gesamttotal	3468	0	0	0	3468

Termine / Aufteilung Finanzbedarf

Projektgrösse S | kCHF 2000 - 5000



Legende

- Auswahlverfahren (SIA Phase 22) | ● Projektierung (SIA Phase 3) | ● Ausschreibung (SIA Phase 4) | ● Realisierung (SIA Phase 51, 52)
- Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53) | ▨ Unterbrüche

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

Stammdaten

Hallenbad



Gebäudenummer	245A
Gebäudeanalyse 2016	02
Strasse/Nr.	Heuackerstr. 1
PLZ/Ort	8135 Langnau am Albis
Land	Schweiz
Objektmanager	Kruse
Portfoliomanager	-
Bauteilset	Hallenbad
Gebäudeart	12 Freizeit, Sport, Erholung
Gebäudetyp	07 Hallenbäder
Abteilung	Humi
Frei1	-
Frei2	VV
Teilportfolio	Unterdorf
Objektgruppe	Sportanlagen
Strategie	Normal
Baujahr	1976
Volumen	12260 m3
Fläche	0 m2
Versicherungswert	9873 kCHF Jahr 2018
Korrekturfaktor	1.00
nicht versicherte Teile (+)	655 kCHF Jahr 2016
Fremdeigentum (-)	0 kCHF Jahr 0

Instandsetzung

Bauteil	Zpt. IS	IS im P-Jahr gem. Stratus	IS Kosten manuell/Stratus	IS Bauteil	Zustand nach IS gem. Stratus	Zustand nach IS manuell	Wertneutral	Wertvermehrend	Total	Bemerkungen
massiver Rohbau	32	1829	0.95	■	1	0.00	0	0	1	
übriger Rohbau	-14	824	0.95	□	0	0.00	0	0	0	
Steildach										
Flachdach	-7	468	0.98	■	1	0.00	0	0	1	
Fassade	-4	443	0.95	■	1	0.00	0	0	1	
Fenster	7	398	0.95	■	1	0.00	0	0	1	
Starkstrom-Anlagen	1	225	0.98	■	1	0.00	0	0	1	
Schwachstrom-Anlagen	-7	99	0.98	□	0	0.00	0	0	0	
Wärmeerzeugung	-3	95	0.95	□	0	0.00	0	0	0	
Wärmeverteilung	-13	433	0.98	□	0	0.00	0	0	0	
Zentrale Lufttechn. Anlagen	-12	840	0.95	□	0	0.00	0	0	0	
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	-8	309	0.98	□	0	0.00	0	0	0	
Sanitär-Apparate	-14	313	0.95	□	0	0.00	0	0	0	
Sanitär-Leitungen	-13	575	0.98	□	0	0.00	0	0	0	
Transportanlagen										
Innenausbau Substanz	-10	824	0.95	■	1	0.00	0	0	1	
Innenausbau Oberflächen	-11	474	0.95	□	0	0.00	0	0	0	
Disponibel langlebig										
Disponibel mittel	-8	208	0.95	■	1	0.00	0	0	1	
Disponibel kurzlebig	-9	711	0.95	□	0	0.00	0	0	0	
Total		9064			7		0	0	7	

Projektauswertung | Auswertungsjahr 2019

Langnau Server B&H

B&H

alle Kosten in 1000 CHF

Pos.	Beschrieb	EH	Menge	EH-Kosten (kCHF)	Faktor	Bezug	kCHF	Bemerkungen
01	02.1_BKP 2 Bauliche Anlagen	pl	1	1050	-	-	1050	-
02	02.2_BKP 2 Gebäudetechnik HKLS	pl	1	900	-	-	900	-
03	02.4_Elektroinstallationen	pl	1	600	-	-	600	-
04	02_BKP 2 Gebäude	-	-	-	-	-	2550	-
05	05.1_BKP 5 Honorare	-	-	-	0.16	2550	408	-
06	05.2_BKP 5 Nebenkosten	-	-	-	0.05	2550	128	-
07	05_BKP 5 Nebenkosten und Honorare	-	-	-	-	-	536	-
08	06_BKP 6 Reserve	-	-	-	0.05	2550	128	-
09	10.1_Investition	-	-	-	-	-	3214	-
10	10.2_MWST	-	-	-	0.08	3214	247	-
Total							3461	

Beilagen

Beilagenverzeichnis

- _ B 1 Machbarkeitsstudie, Zwischenergebnis vom 28.03.2019
- _ B 2 Machbarkeitsstudie, Schlussergebnis vom 03.06.2019

