

Vorprojekt

Umbau altes Postgebäude in Kindergarten



Auftraggeber:
Einwohnergemeinde Lostorf
Hauptstrasse 5
4654 Lostorf

Auftragnehmer:
Generalplaner
S+B Baumanagement AG
Louis Giroudstrasse 26
4601 Olten

Olten den 02.07.2021

Beratung
Projektentwicklung
Generalplanung
Generalunternehmung
Totalunternehmung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage**
- 2. Raumplanerische Betrachtung**
- 3. Erläuterung zum Vorprojekt**
- 4. Erläuterung zur Kostenschätzung**
- 5. Kostenschätzung +- 15 %**
- 6. Baubeschrieb**
- 7. Vorprojekt Umgebung**
- 8. Vorprojekt Architektur**
- 9. Brandschutzkonzept**
- 10. Konzept Tragstruktur**
- 11. Erdbebenüberprüfung**
- 12. Konzept Lüftung, Heizung**
- 13. Konzept Sanitäranlagen**
- 14. Konzept Elektroanlagen**
- 15. Konzept Akustik**
- 16. Förderbeiträge**
- 17. Schadstoffuntersuchungen**

1 Ausgangslage

Der Kindergarten «Kirchmatt» ist in die Jahre gekommen und baulich in einem schlechten Zustand. Ebenso entsprechen die Unterrichtsräume nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Statt abbrechen und neu bauen, klärt die Einwohnergemeinde Lostorf die Möglichkeit ab, das alte Postgebäude zu erwerben und den Kindergarten zu integrieren.

Die ehemalige Post liegt unmittelbar neben der Gemeindeverwaltung und bildet mit dieser ein Gebäudeensemble, das in den Achtzigerjahren aus einem Guss geplant und gebaut wurde.

Das Gebäude beinhaltet ein Erdgeschoss und ein nutzbares Dachgeschoss. Es ist nicht unterkellert. Der bauliche Zustand entspricht dem Alter und dem Gebrauch des Gebäudes.

Projekt

Für die angestrebte Umnutzung des ehemaligen Postgebäudes ist eine komplette Entkernung, Anpassungen an den Fassaden und Vordächern, und eine energietechnische Sanierung notwendig. Ebenso ist die Umgebung den neuen Anforderungen anzupassen. Die Parkplätze der Gemeindeverwaltung, die durch die Erstellung des Aussenbereichs des Kindergartens verloren gingen, müssen andernorts wieder erstellt werden.

Eine von der Einwohnergemeinde beauftragte Vorstudie belegt, dass die räumlichen Anforderungen für einen Kindergarten mit zwei Unterrichtsräumen im ehemaligen Postgebäude gegeben wären. Ein Teil des Dachgeschosses könnte mittels einer Passerelle, vom ersten Geschoss der Gemeindeverwaltung her genutzt und via bestehendem Lift barrierefrei erschlossen werden.

Projektbearbeitung

Das Projekt wurde durch den Generalplaner mit folgenden Subplaner bearbeitet:

Generalplaner :	S+B Baumanagement AG, Louis Giroudstrasse 26, 4601 Olten
Fachplaner:	
Bauingenieur :	KFB Pfister AG, Olten
Elektroingenieur :	Sturzenegger Planung GMBH, Olten
Heizung / Lüftung	Ingenieur Brunner Engineering AG, Olten
Sanitär -Ingenieur	Aeschlimann Engineering AG, Olten
Bauphysik / Akustik	Zeugin Bauberatungen AG, Münsingen
Landschaftsarchitekt	Ecovia GmbH, Geuensee
Altlasten, Schadstoffe :	Carbotech AG; Basel
Brandschutzingenieur :	Aegether Bosshardt AG, Basel
Landschaftsarchitekt:	Ecovia GmbH, Geuensee

Projektgrundlagen

Folgende Unterlagen dienten dem Vorprojekt als Grundlage:

Nutzungsstudie:

303 – Studie-103-Grundriss Schnitt 200 2021_02_15

303 – Studie-103-Situation 100 2021_02_15

303 – Studie-103-Umgebung 200 2021_02_15

Bestandpläne:

Dachgeschoss 1_100

Erdgeschoss 1_100

Schnitt 1_100

Fassaden_100

Immobilienbewertung

Raumprogramm

Elektroplan EG 1:50

Elektroplan DG 1:50

Möblierungsplan EG 1:50

Möblierungsplan OG 1:50

Grundriss Obergeschoss Gemeindehaus 1_100

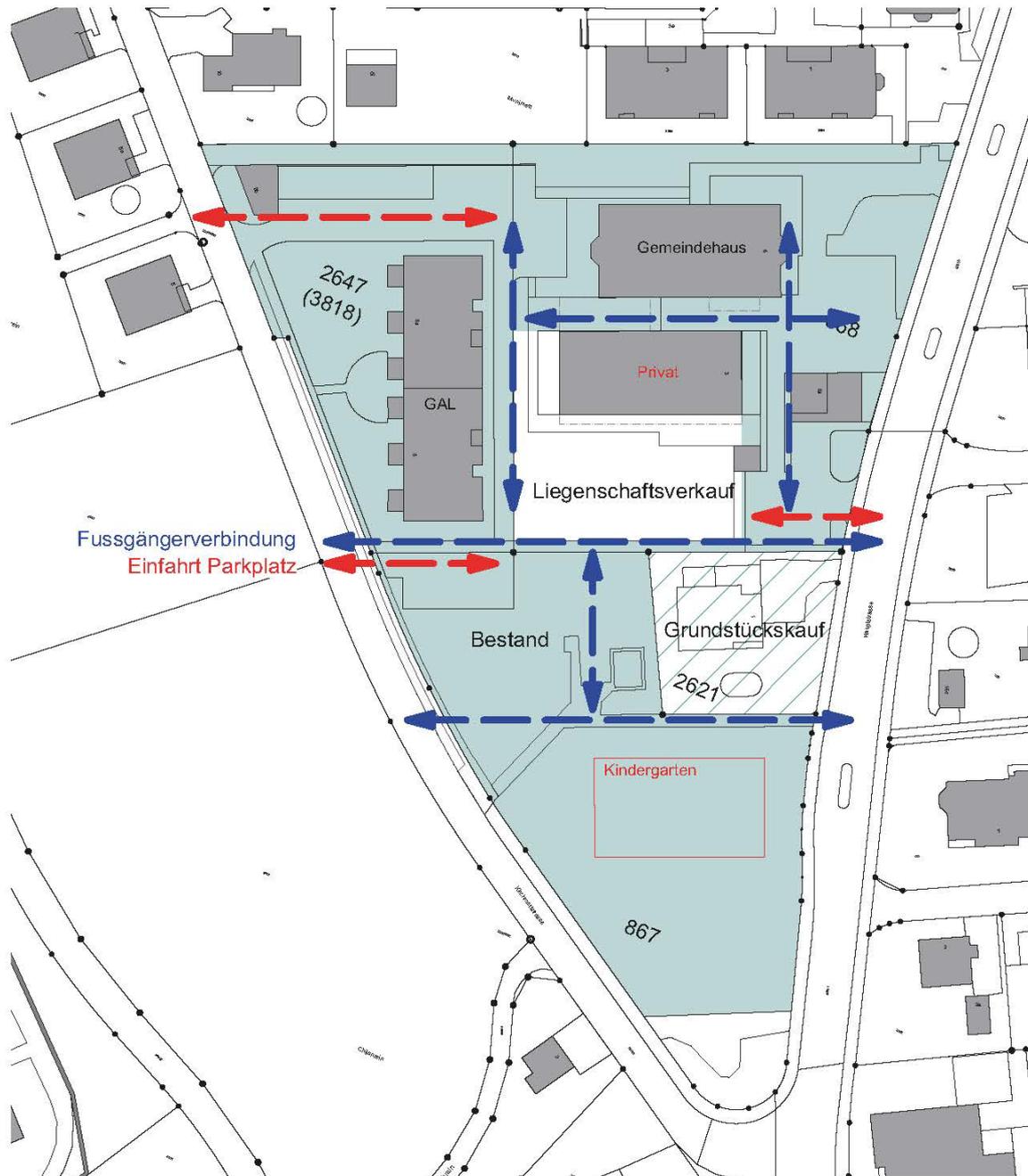
Grundriss Erdgeschoss Gemeindehaus 1_100

2 Raumplanerische Betrachtung

Im Rahmen des Vorprojektes wurde auch eine Betrachtung der Gesamtsituation und deren möglichen Entwicklung gemacht:

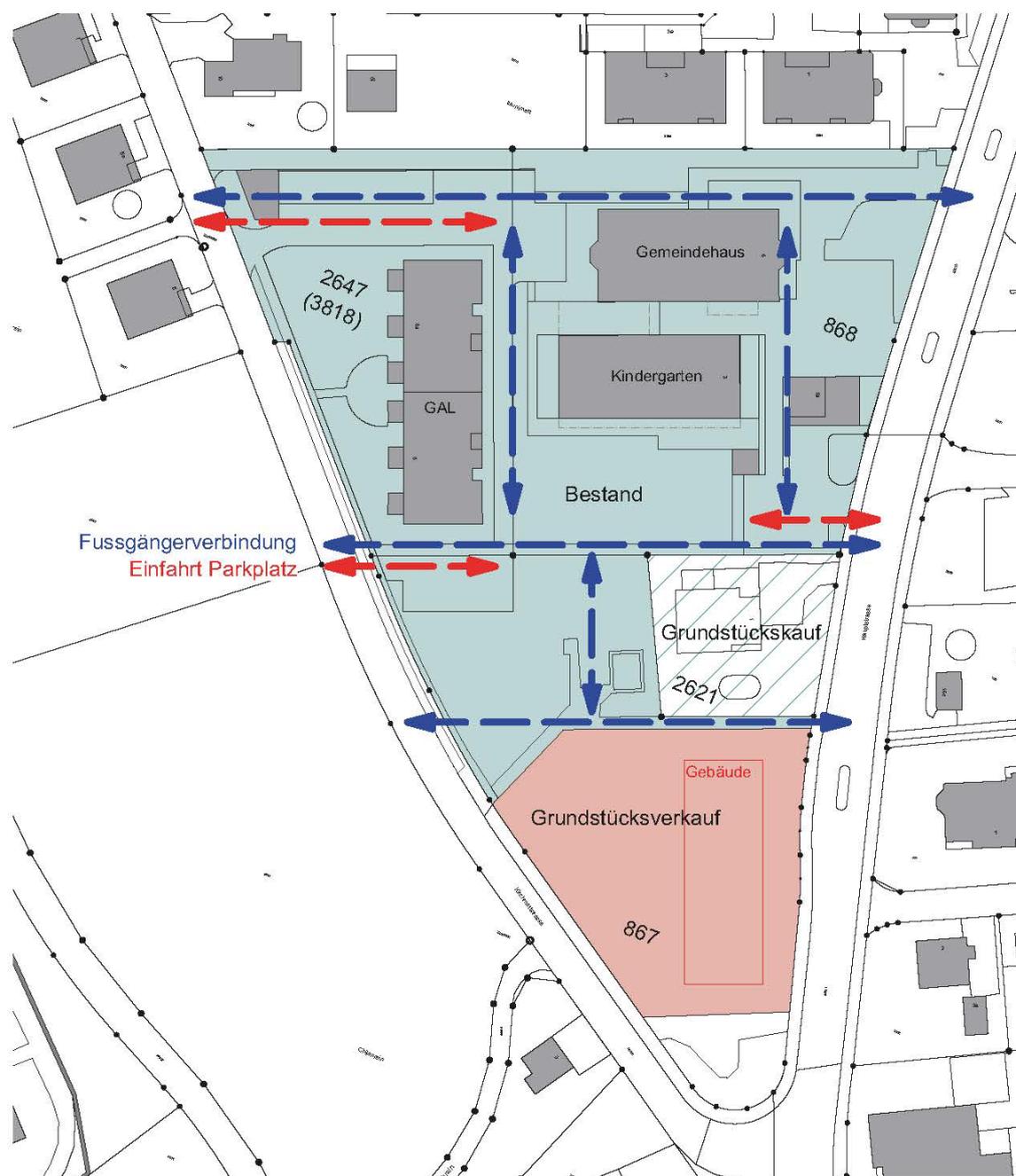
Entwicklung bei einem Verkauf des Postgebäudes an eine private Käuferschaft, der Kindergarten bleibt auf der Parzelle GB. Nr. 867.

Immitten der öffentlichen Bereiche befinden sich weiterhin zwei Parzellen, welche privat genutzt werden



Entwicklung bei einem Verkauf des Postgebäudes an die Einwohnergemeinde Lostorf

Eine zusammenhängende öffentliche Zone kann geschaffen werden.



Ab der Parzelle 867 könnte eine Fläche von ca. 1800 m² für eine Erweiterung GAL zur Verfügung gestellt werden.

Die Parzelle 867 liegt am Rande des öffentlichen Bereiches, mit einer Umzonung in die Wohnzone W3 besteht auch die Möglichkeit eine Fläche von ca. 1800 m² an eine private Käuferschaft zu verkaufen.

Um die öffentliche Zone abzurunden, sollte die Parzelle GB. Nr. 2621, sofern diese zum Verkauf stehen sollte, gekauft werden. Eine Durchgrünung vom Schlittelhang bis zur Hauptstrasse würde grosse städtebauliche Qualität, wie auch Aufenthaltsqualität schaffen.

Ergänzende Erläuterungen im Bericht Vorprojekt Umgebung im Anhang.

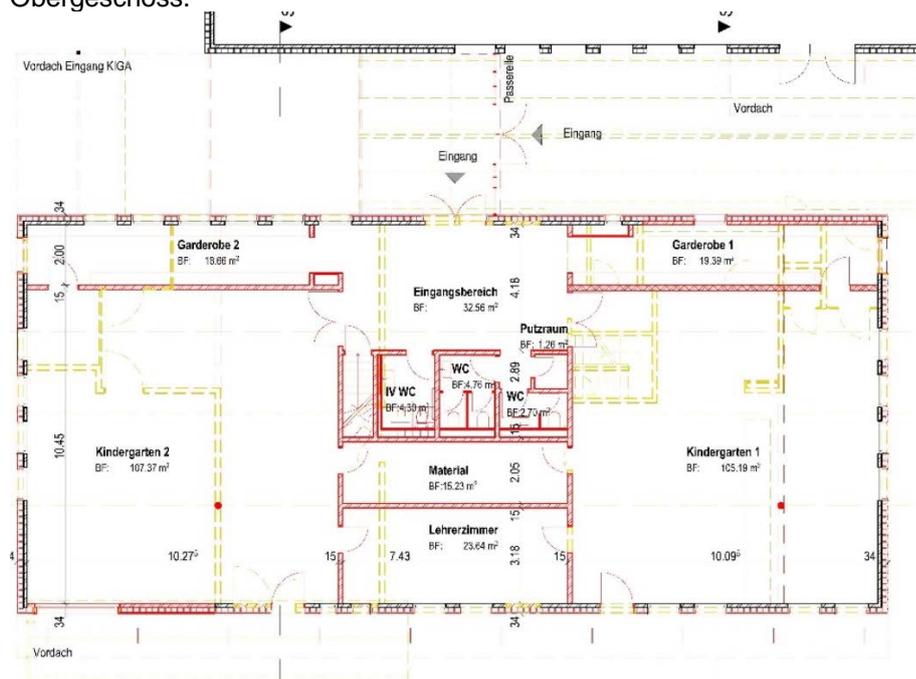
3 Erläuterungen zum Vorprojekt

Auf Grund der Tatsache, dass es sich beim Postgebäude um ein Einsteinmauerwerk aus Backstein handelt und damit ein Rückbau des Gebäudeinnern sehr kostspielig ist (Sicherungen der Aussenwände und Dach), haben wir im Rahmen des Vorprojekt, einen möglichen Einbau von zwei Kindergartenräumen in den Bestand untersucht.

Auch wir sind zum Schluss gekommen, dass sich im Bestand, ohne Rückbau des Gebäudeinnern (Aushöhlung), keinen den heutigen Vorschriften entsprechender Kindergarten einbauen lässt.

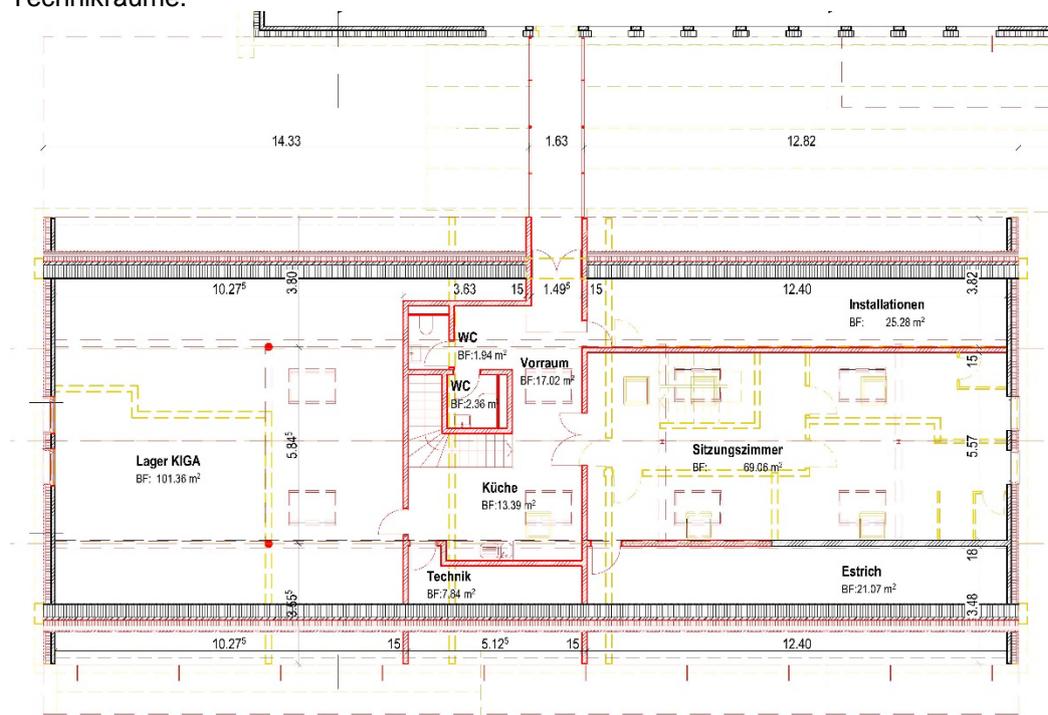


Der Zugang erfolgt über einen nur dem Kindergarten zugeordneten gedeckten Vorplatz, welcher auch für Spiele, die Verabschiedung und vieles mehr genutzt werden kann. Danach teilen sich die Kinder in zwei Gruppen und gehen in ihre Garderoben. Die Haupträume und WC Anlagen werden zentral über den Eingangsbereich erschlossen. Eine Treppe, welche gleichzeitig als Fluchttreppe dient und damit in den Eingangsbereich münden muss, führt in das obere Geschoss. Eine Entfluchtung des oberen Geschosses über das Gemeindehaus ist auf Grund der vorgeschriebenen Fluchtweglängen nicht möglich. Die Anordnung der Treppe ermöglicht zudem eine externe Nutzung des Lagerraumes im Obergeschoss.



Grundriss Erdgeschoss

Im Obergeschoss befindet sich, über eine Passarelle vom Gemeindehaus erschlossen, ein Sitzungszimmer, mit WC Anlagen und zugehöriger Teeküche. Ein Lagerraum, Installations- und Technikräume.



Grundriss Obergeschoss

Das gesamte Vorprojekt befindet sich im Anhang.

4 Erläuterungen zur Kostenschätzung

Es wurde über das gesamte Projekt eine Kostenschätzung +-15 % erstellt, inkl. dem Rückbau des Kindergarten Kirchmatt und der Instandstellung dessen Parzelle. Genaue Angaben sind im Baubeschrieb ersichtlich.

Die Gesamtkosten exkl. MWST belaufen sich auf CHF CHF 3'191'329.-

Es ist dabei zu beachten, dass es sich nicht nur um einen Doppelkindergarten handelt, sondern auch um die Erstellung eines zusätzlichen Sitzungszimmers, erschlossen über eine Passarelle.

Enthalten:

Rückbau Kindergarten Kirchmatt inkl. Instandstellung Parzelle	CHF	93'700.-
Reserve 5 %	CHF	125'000.-

Folgende Optionen sind in der Schätzung nicht enthalten:

PV Anlage.

Parkplatz mit Ladestation für EL- Fahrzeuge.

Förderbeiträge ca.

Möglicher Ertrag Verkauf Teilparzelle von GB. Nr. 867

1800 m2 à CHF 400.- / m2

CHF ca. 35'000.-

CHF ca. 720'000.-

Wir sehen folgendes Einsparpotential:

-Verzicht auf WC- Anlagen und Teeküche im OG

-Verzicht auf südliches Vordach Kindergarten

-Verzicht auf Ersatzparkplätze (Bedürfnisabklärung)

-Detaillierte Planung der Vordächer und Passarelle im Bauprojekt

-Vorgezogene Ausschreibung der Abbruch und Baumeisterarbeiten im Bauprojekt.

CHF ca. 16'000.-

CHF ca. 35'000.-

CHF ca. 55'000.-