
MASTERPLAN ÖFF. BAUTEN HITTNAU

Vorstellung im Gemeinderat
18. Januar 2023

TRAKTANDEN

1. Ausgangslage und bisherige Arbeitsschritte
2. Bedürfnisse
3. Reserven
4. Wichtige Erkenntnisse
5. Mögliche räumliche Verortung der Bedürfnisse
6. Machbarkeitsstudie Bibliothek in alter Sekundarschule
7. Grundsatzentscheid und weiteres Vorgehen

1

AUSGANGSLAGE, BISHERIGE AR- BEITSSCHRITTE UND ERKENNTNISSE

1 AUSGANGSLAGE

Gesamtheitliche Betrachtung der öffentlichen Bauten

- Übernahme altes Gemeindehaus durch Schulgemeinde zwecks Umbau zur KiTa.
- Vertiefte Abklärungen zeigten, dass das alte Gemeindehaus nur bedingt geeignet ist für Umbau zur KiTa.
- Areal des alten Sekundarschulhauses würde sich besser eignen.
- Gemeinderat benötigt eine Übersicht über Reserven und künftige Anforderungen, bevor er das Areal der Schulgemeinde abtreten kann.
- Schul- und Politische Gemeinde beschliessen, gemeinsam einen Masterplan über sämtliche öffentlichen Bauten und Liegenschaften zu erstellen.

1 BISHERIGE ARBEITSSCHRITTE

Arbeitsschritte

- 5 Sitzungen durchgeführt
- Phase A Grundlagenerarbeitung abgeschlossen
- Phase B Variantenstudium in Erarbeitung
- Phasen C und D (Mitwirkung und Bereinigung, Umsetzung) ausstehend

1 BISHERIGE ARBEITSSCHRITTE

Erarbeitete Inhalte

- Auflistung und Visualisierung sämtlicher Liegenschaften der Schul-, Kirch- und politischen Gemeinde (Tabellen und Pläne)
- Abfrage sämtlicher räumlicher Bedürfnisse bei Schul- und politischer Gemeinde (Tabellen)
- Visualisierung des Handlungsspielraums (Plan)
- Wichtige Erkenntnisse (Aktennotizen)

2

BEDÜRFNISSE

2 BEDÜRFNISSE

Kategorisierung

- Gesetzliche Vorgabe
- Priorisierung
- Flächenbedarf
- Realisierungshorizont

2 BEDÜRFNISSE

Bedürfnisse der politischen Gemeinde

- Asylwesen: Bedarf nach Vorgaben des Bundes, nicht planbar
 - Quote ansteigend, dringlicher kurz- und mittelfristiger Bedarf
- Raumangebot für Brass Band / Vereine: Weicher Standortfaktor
- Chronikarchiv Hittnau: Kein konkreter Bedarf

2 BEDÜRFNISSE

Bedürfnisse der Schulgemeinde

- KiTa: 1. Priorität, Angebotspflicht
- Lernräume: 1. Priorität, Pflicht, Unterbringung im Bestand?
- Psychomotorik-Raum: 1. Priorität, Pflicht, Unterbringung im Bestand?
- Pumptrack: 3. Priorität, Freiwillig
- Unterstand Schulbusse: 2. Priorität, freiwillig
- Schulraum Kindergarten: Nach Bedarf
- Tagesschule: 2. Priorität, Zeithorizont 10 Jahre
- Ruheraum: 3. Priorität, freiwillig

2 BEDÜRFNISSE

Bedürfnisse der Kirchgemeinde

- Keine Bedürfnisse angemeldet

2 BEDÜRFNISSE

Gemeinsame Bedürfnisse

- Jugendarbeit/Freizeitzentrum: Raumbedarf für Kinder ab 14 J.
- Schul- und Gemeindebibliothek: Aktueller Standort nicht optimal (auf dem Schulareal in ehem. Schulzimmer)
- Angemessene Anzahl Parkplätze für die öffentlichen Nutzungen: Nach Bedarf

3

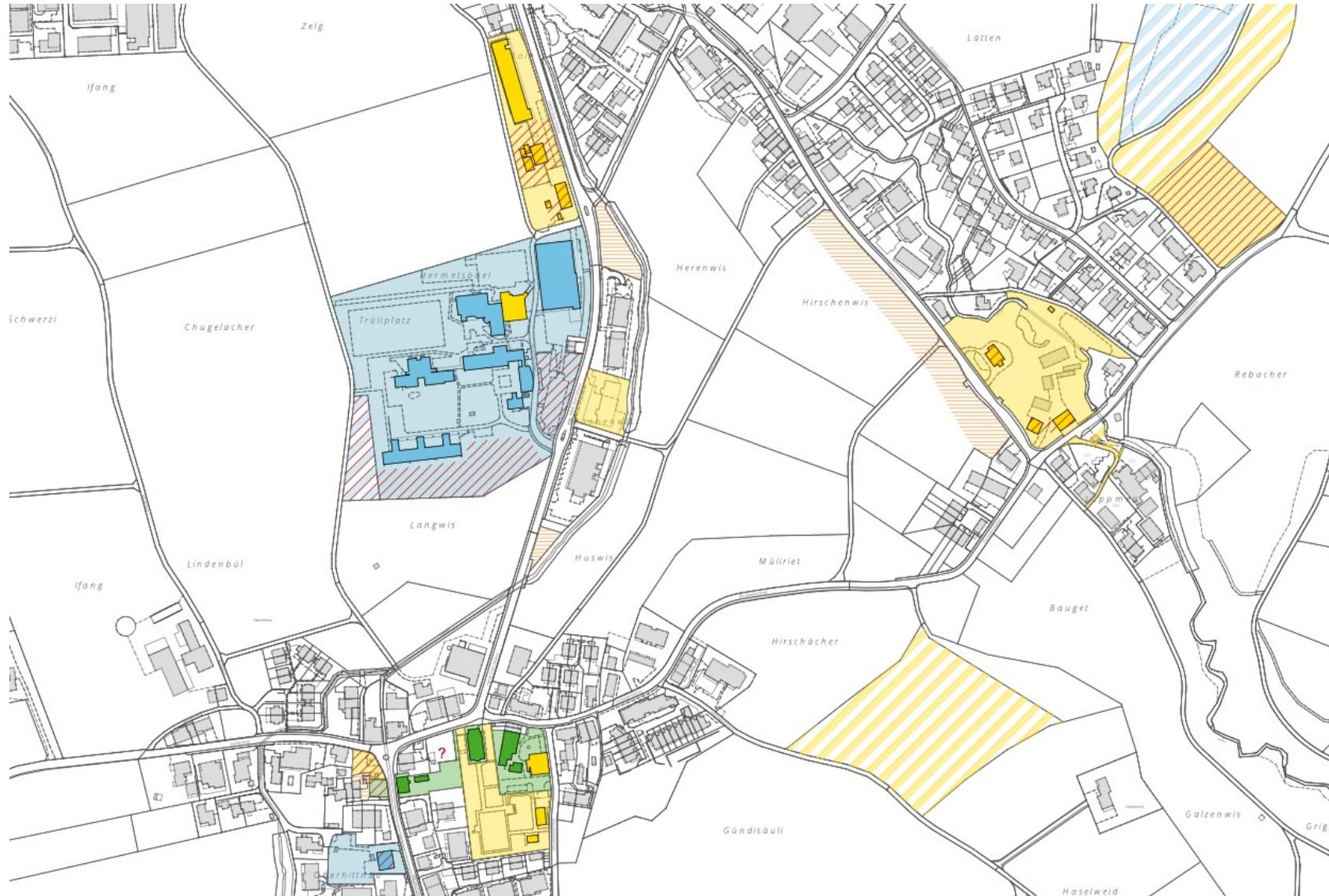
RESERVEN UND HANDLUNGS- POTENZIALE

3 RESERVEN UND HANDLUNGSPOTENZIALE

Land- und Raumreserven der Politischen und Schulgemeinde

Nr.	Bezeichnung	Bechrieb	Flächenreserve Grundstück m2	Flächenreserve BGF m2	Eigentümerin
R01	Jakob Stutz Strasse 7	Wohnung im OG vermietet, Ansonsten KiGa		92	Schulgemeinde
R02	Wetzikerstrasse 20	Wohnung im OG vermietet, Ansonsten KiGA, eventuell Vorplatz?		160	Schulgemeinde
R03	Alte Sek	Schutzwürdiges Gebäude			Politische Gemeinde
R04	Altes Gemeindehaus	Nicht mehr benötigtes Gemeindehaus	1'943		Politische Gemeinde
R05	Kosthaus, Oberdorfstr. 95	Wohnhaus im Luppenpark			Politische Gemeinde
R06	Riegelhaus, Dürstelenstrasse	Wohnhaus im Luppenpark			Politische Gemeinde
R07	Villa im Luppenpark	Multifunktional genutzte Villa im Luppenpark			Politische Gemeinde
R08	Militärküche im Werkhof	Heute fürs Kerzenziehen genutzte ehemalige- Militärküche und ehemaliger Schlachthof			Politische Gemeinde
R10	Flächen auf Schulareal	Bereits für Erweiterungen der Schule vorgesehene Flächen südlich der Schulanlage	6'545		Schulgemeinde
R11	Parkplatzflächen	Heute zur Parkierung genutzte Fläche auf dem östlichen teil des Schulareals	1'997		Schulgemeinde
R12	Werdegg	Leeres, eingezontes Grundstück nördlich des Luppenparks: Möglicherweise geeignet für Flächenabtausch	6'608		
R13	Hirschenwies	Heute in der Reservezone befindliche Flächen zwischen Ober- und Unterhittnau, Reserve entsprechend Zonenabtausch	6'608		
R14	Alipro Areal	Langfristig möglicherweise für Umnutzung frei werdendes Areal im Zentrum von Unterhittnau: Nutzung offen	4'648		Alipro AG

3 RESERVEN UND HANDLUNGSPOTENZIALE



Immobilien

- Schule
- Gemeinde
- Kirchgemeinde

Grundstücke

- Schule
- Schule, ausserhalb Bauzone
- Gemeinde
- Gemeinde, ausserhalb Bauzone
- Kirchgemeinde

Handlungspotenziale

- Handlungspotenziale
- Handlungspotenziale auf Privatgrund

4

WICHTIGE ERKENNTNISSE

4 WICHTIGE ERKENNTNISSE

Politische Gemeinde

- Ein Handlungsspielraum besteht primär auf dem Areal der alten Sek und des alten Gemeindehauses.
- Die Baulandeserve im Gebiet Werdegg liegt ungünstig und kommt allenfalls für kurzfristige Zwischennutzungen in Frage. Längerfristig ist ein Landabtausch anzustreben. Der Abtausch ist Gegenstand der in Erarbeitung befindlichen räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)
- Asylwesen: Eine Planung ist kaum möglich.
- Eine frühzeitige Bedürfnisklärung der Gemeinden ist zentral, wenn es um längerfristig freiwerdende Reserven auf Privatgrund geht, um dort rasch reagieren zu können.

4 WICHTIGE ERKENNTNISSE

Schulgemeinde

- Die Dezentralisierung der Kindergärten ist ein schulpolitischer Entscheid und wird als Standortvorteil wahrgenommen.
- Die Erweiterung der Schulanlage (Anbau) wird erst ins Auge gefasst, wenn ein erstelltes Provisorium langfristig benötigt wird und klar ist, dass die Schulzimmer auch künftig genutzt werden.
- Mischung der Altersklassen und Angebote vermeiden (KiTa/ Kindergarten, Primarschule, Sekundarschule).
- Eine KiTa hat grundlegend andere Raumansprüche als eine Schule.
- Wegzug der Bibliothek von Schulareal würde Handlungsspielraum der Schule erhöhen (Gewinn von zwei zusätzlichen Schulräumen).

4 WICHTIGE ERKENNTNISSE

Grundsätze

- Eine räumliche Nachbarschaft von Asylwesen und Schule/KiTa ist ungünstig (Privatsphäre).

4 WICHTIGE ERKENNTNISSE

Umgang Alte Sekundarschule

- Die alte Sekundarschule ist gemäss Gutachten vom 22. Juli 2022 ein potenzielles Schutzobjekt.
- Nach § 204 PBG haben Gemeinden in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentlichen Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.
(BEZ 1991 Nr. 23; 1987 Nr. 12; Störi 2012; vgl. Details in § 1 KNHV)
- Ein unrechtmässiger Abbruch wäre also grundsätzlich ein Straftatbestand. Zudem würde die Glaubwürdigkeit der Gemeinde in Sachen Denkmalpflege erheblich in Mitleidenschaft gezogen.
- Es ist eine Lösung zu finden, die eine Nutzung der alten Sek ermöglicht, ohne übermässige Kosten zu verursachen (siehe Machbarkeitsstudie Bibliothek).

5

MÖGLICHE RÄUMLICHE VERORTUNG DER BEDÜRFNISSE

5 MÖGLICHE RÄUMLICHE VERORTUNG DER BEDÜRFNISSE

Nr.	Bezeichnung	Flächenbedarf BGF total m2	Realisierungshorizont	Mögliche Verortung in Reserveflächen
1	Bibliothek (Schul- und Gemeindebibliothek)	220	Mittel bis langfristig	- Alte Sekundarschule
3	KiTa	700	Kurzfristig (2-3 Jahre)	- Anbau alte Sekundarschule
4	Lernräume	210		- Standort alte Bibliothek?
5	Parkplätze Schule / öffentliche Nutzungen	1000-2000	Langfristig	- UG hinter alter Sekundarschule
6	Psychomotorik	70	Nicht dringend	- Standort alte Bibliothek?
7	Pumptrack	variabel	offen	- ???
8	Unterstand für Schulbusse	2PP 8x3.5 m	2 Jahre	- Tiefgarage?
9	Schulraum Kiga	210	Offen	Offen ob benötigt
10	Tagesschule	400	10 Jahre	- Optimalerweise auf dem Schulareal längerfristig unterzubringen
11	Ruheraum Personal Schule	20	5 Jahre	- Standort alte Bibliothek?
12	Jugendarbeit Gemeinde Jugendschopf für jüngere Kinder vorhanden (Bei Kirche) Raumbedarf für ältere Kinder ab 14 J. Freizeitzentrum	400	1-2 Jahre	- Luppenpark? - Kaum weitere Standorte Vorhanden?
13	Asylwesen	Wohnraum/Unterkunft für 35 Personen		- Überall wo Platz vorhanden ist - (Industriegebiet?) - Mietwohnungen - Luppenpark - Altes Gemeindehaus - Wegfall alte Sek! - Werdegg?
14	Brass Band	64	schon lange nachgefragt	- Alte Sekundarschule
15	Erweiterung Schulanlage	Abhängig von Schülerzahl	Nach Bedarf	- Schulareal
16	Chronikarchiv Hittnau	72	realisiert	- Bedarf? - Bietet sich alte Sek an?

Areal Alte Sek/altes
Gemeindehaus

Schulareal

Offen

6

MACHBARKEITSSTUDIE BIBLIOTHEK UND MEHRZWECKRÄUME IN ALTER SEK

6 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

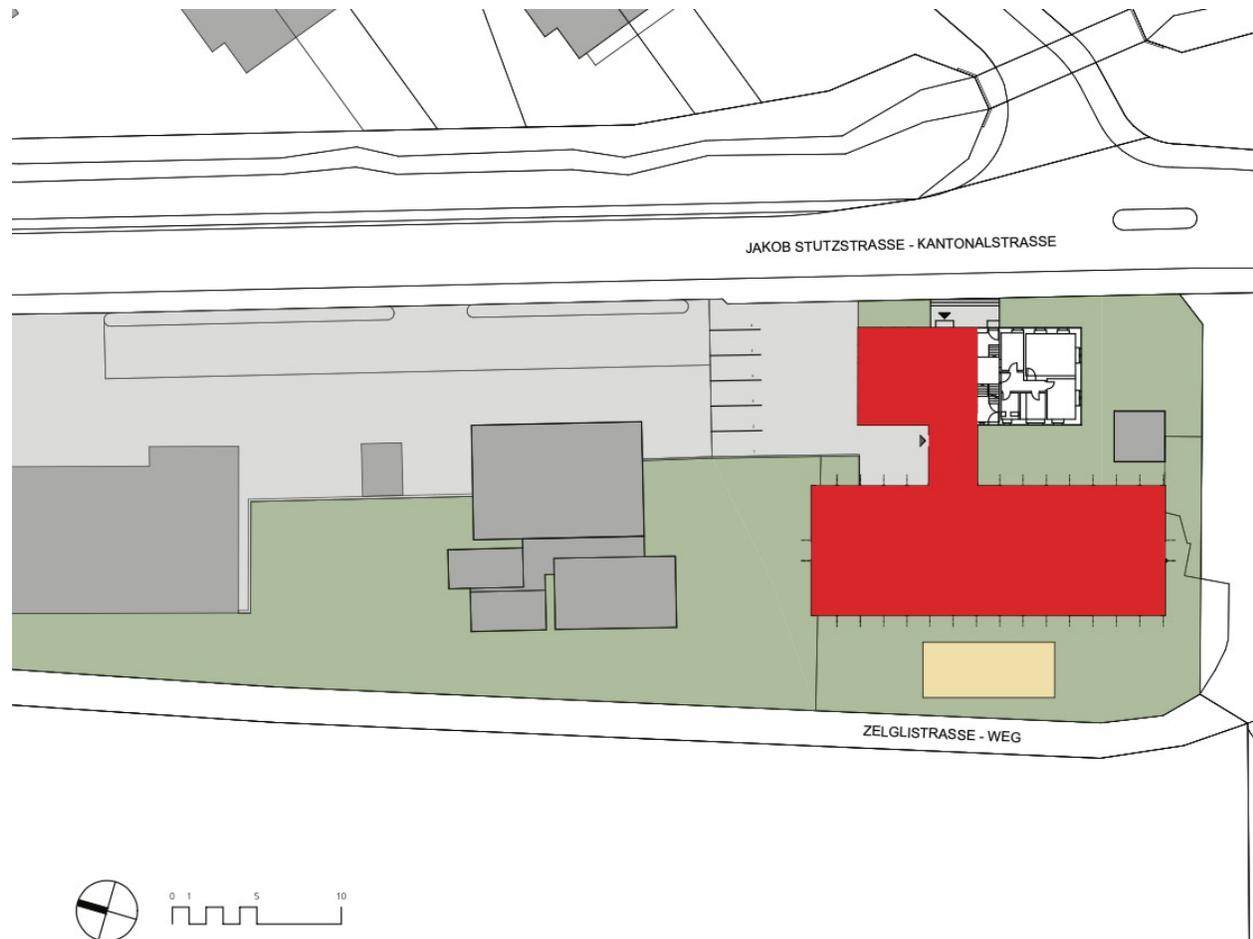
Zu klärende Fragen

- Kann die Bibliothek in der alten Sek untergebracht werden?
- Wie viel Platz steht zur Verfügung?
- Welche zusätzlichen Bedürfnisse können abgedeckt werden?
- Erfolgt dadurch eine Entlastung des Schulareals? (Ja)
- Welche Infrastrukturen fehlen heute im Gebäude und können ausgelagert angeboten werden?
- Können die verschiedenen Niveaus des Gebäudes überbrückt werden?
- Wie kann die benötigte Tiefgarage in das Projekt integriert werden?

6 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

Machbarkeitsstudie Schader Hegnauer Ammann Architekten 2019

Variante 4: Umbau und Erweiterung der ehemaligen Sekundarschule

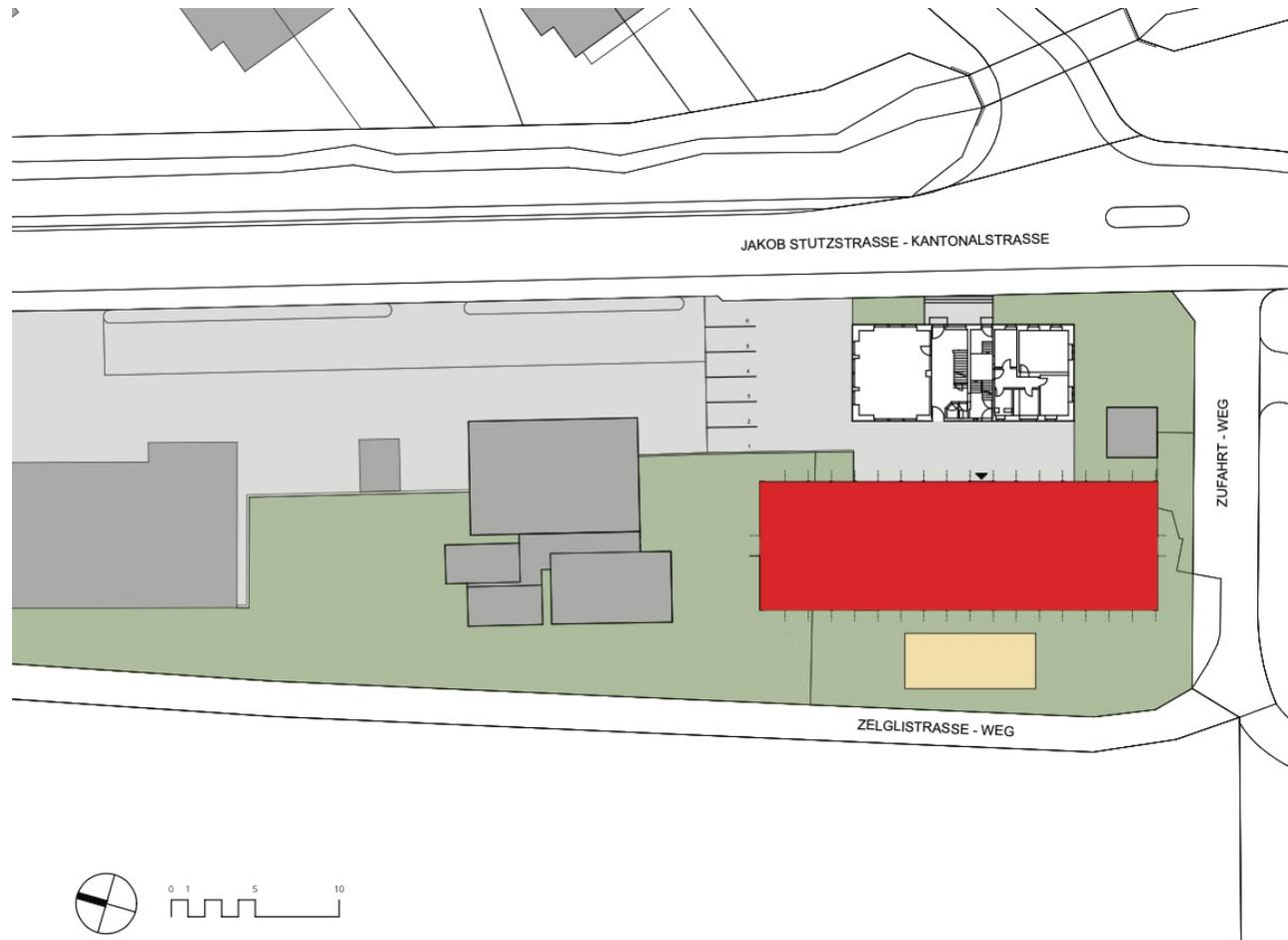


- Zweigeschossiger Erweiterungsbau
- KiTa 1 im EG
- KiTa 2 im EG
- KiGa im OG
- Garderoben KiTa 1 + 2 und KiGa im EG Sekundarschule
- Bezüglich behindertengerechtem Zugang können die Räume der Sekundarschule nur teilweise im EG genutzt werden
- Zusätzlich kann eine Raumreserve angeboten werden

6 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

Machbarkeitsstudie Schader Hegnauer Ammann Architekten 2019

Variante 5: Neubau auf dem Areal der ehemaligen Sekundarschule



- Zweigeschossiger Neubau
- KiTa 1 im EG
- KiTa 2 im EG
- KiGa im OG
- Alle Bedarfgrößen der Räume können planerisch umgesetzt werden
- Zusätzlich kann eine Raumreserve angeboten werden

6 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

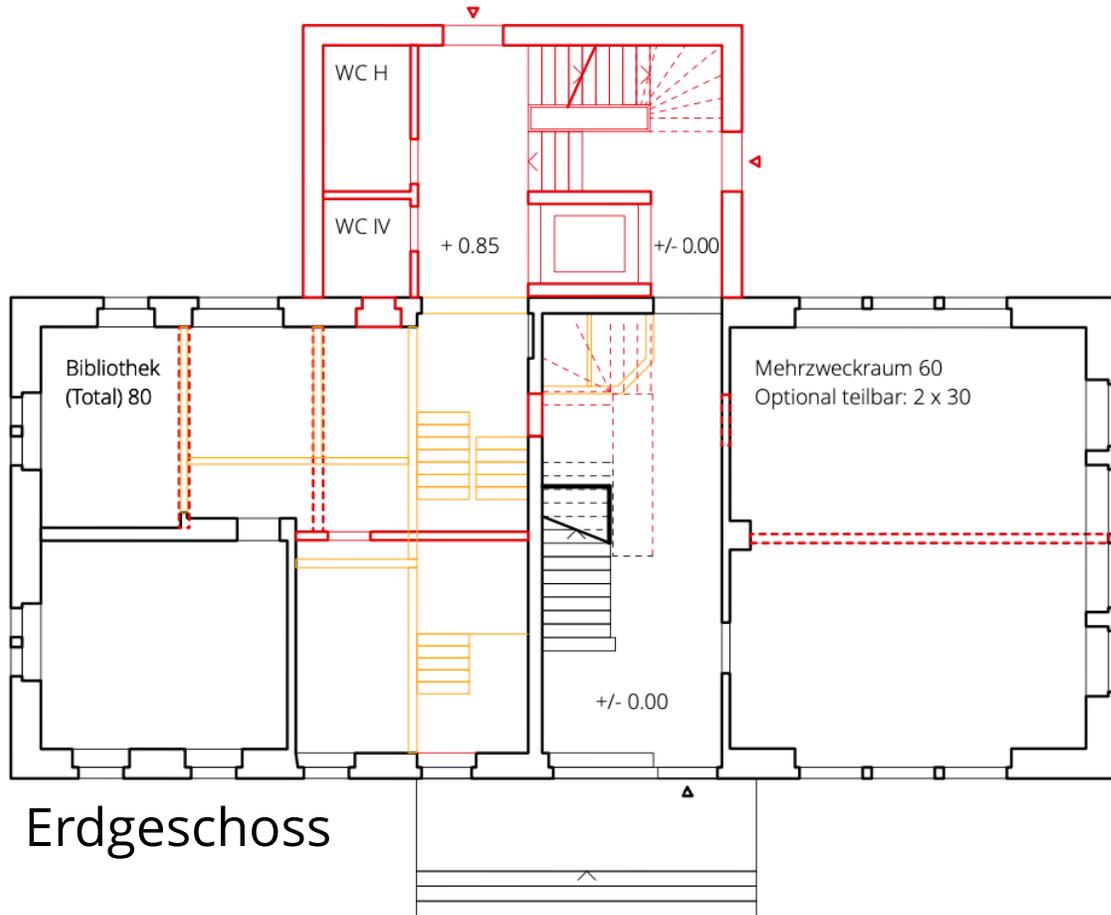
Machbarkeitsstudie Schader Hegnauer Ammann Architekten 2019

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
	Umbau Gemeindehaus	Umbau und Erweiterung Gemeindehaus	Neubau Areal Gemeindehaus	Umbau und Erweiterung Sekundarschule	Neubau Areal Sekundarschule
Abbruch	- Fr.	- Fr.	280'000 Fr.	- Fr.	- Fr.
Neubau	- Fr.	1'350'000 Fr.	3'200'000 Fr.	2'950'000 Fr.	3'250'000 Fr.
Umbauten	1'350'000 Fr.	1'100'000 Fr.	- Fr.	400'000 Fr.	- Fr.
Umgebung	150'000 Fr.	200'000 Fr.	200'000 Fr.	200'000 Fr.	200'000 Fr.
Baunebenkosten ca. 5%	75'000 Fr.	135'000 Fr.	185'000 Fr.	180'000 Fr.	170'000 Fr.
Ausstattung	100'000 Fr.	100'000 Fr.	100'000 Fr.	100'000 Fr.	100'000 Fr.
Unvorhergesehenes	160'000 Fr.	170'000 Fr.	170'000 Fr.	170'000 Fr.	170'000 Fr.
MwSt.	141'295 Fr.	235'235 Fr.	318'395 Fr.	308'000 Fr.	299'530 Fr.
Total	1'976'295 Fr.	3'290'235 Fr.	4'453'395 Fr.	4'308'000 Fr.	4'189'530 Fr.

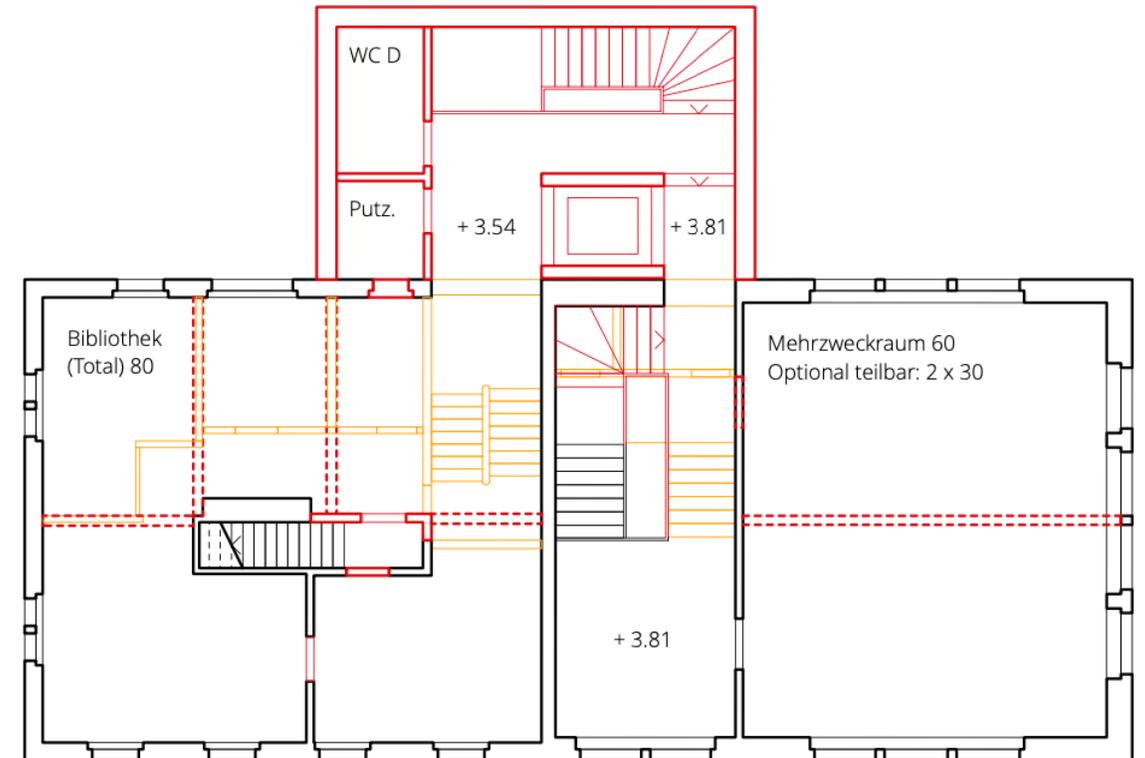
Vorschlag:
Kombination
beider Varianten

6 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

Erste Grundrissstudie



Erdgeschoss



Obergeschoss

Erschliessung (Treppe und Lift) und Infrastruktur (Toiletten) werden im neuen Anbau realisiert.

Bibliothek: 160 m², Mehrzweckraum 2x 60m²

6 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

Fazit

- Eine Kombination aus Umbau und Anbau entlastet alte Sek von aufwändigen Ausbauten im Bestand (Toilette, Lift etc.)
- Eine Grundsanierung mit gewissen inneren Umbauten ist günstiger als eine komplette Neunutzung der alten Sek.
- Die bestehenden Räume der alten Sek können optimal und hindernisfrei weitergenutzt werden.
- Mehrere Bedürfnisse können mit dem Umbau abgedeckt werden.

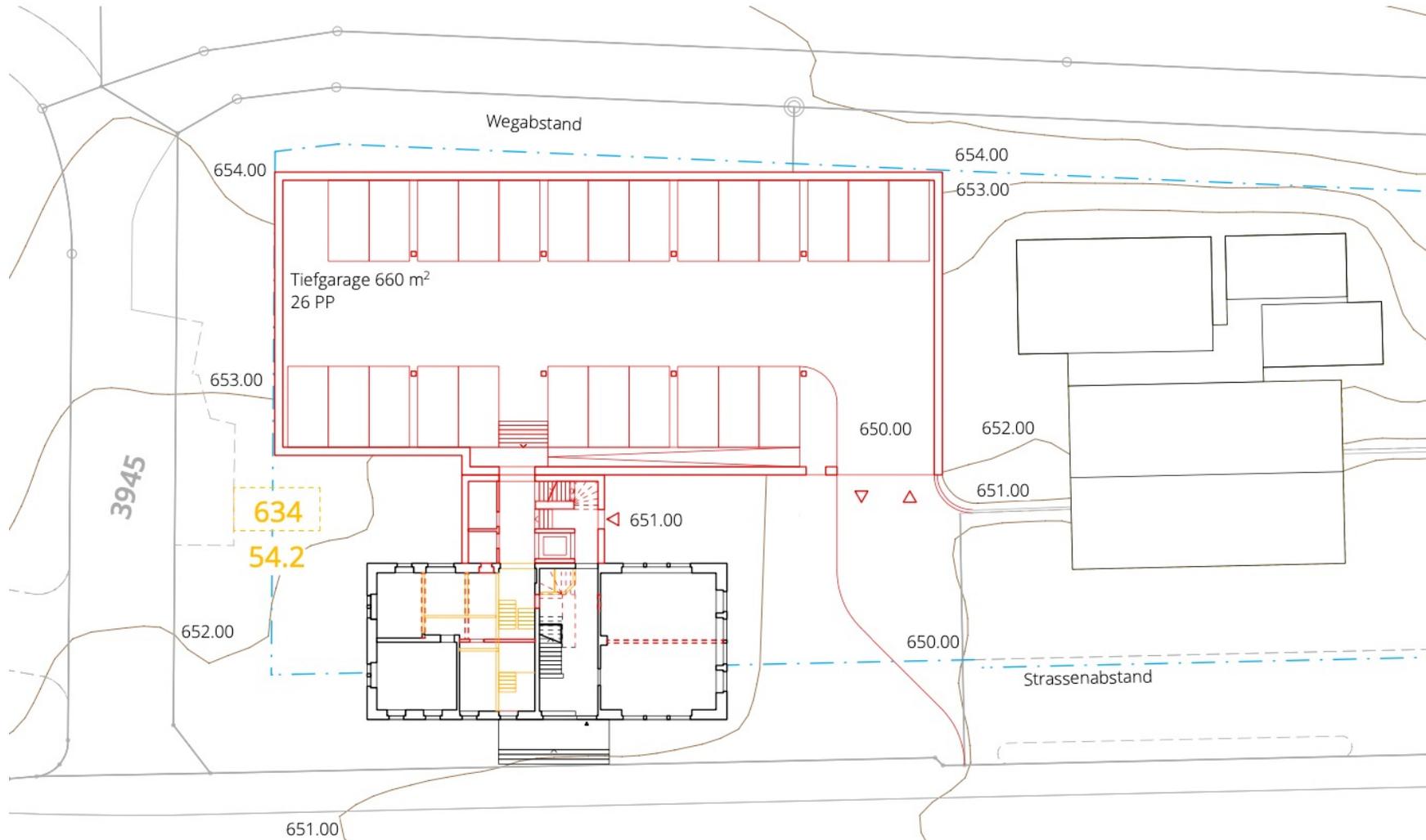
6 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

Fazit

- Die bestehenden Schulräume der alten Sek eignen sich hervorragend als Mehrzweckräume:
 - Übungsraum Brass Band
 - Kerzenziehen
 - Saal für Vereinsversammlungen
 - Sitzungen
 - Elternabende
 - Nutzbar durch Vereine (Landfrauen, Seniorenverein, Spieltreff etc.)
 - Etc.
- Ein Neubau von Mehrzweckräumen wäre hingegen kaum wirtschaftlich.

6 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

Vorschau: Unterbringung Tiefgarage unter KiTa-Neubau



6 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

Vorschau: Unterbringung Tiefgarage unter KiTa-Neubau: Erweiterung Ost



6 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

Vorschau: Unterbringung Tiefgarage unter KiTa-Neubau

Kostenrechnung: CHF 40'000.- pro Parkplatz

Bei 26 PP = CHF 1'040'000.-

Bei 52 PP = CHF 2'080'000.-

3 MACHBARKEITSSTUDIE ALTE SEK

Kostenaufstellung Variante Bibliothek mit/ohne Vollausbau Tiefgarage

Abbruch	0 Fr.
Neubau KiTa	3'250'000 Fr.
Neubau Tiefgarage 26 PP	1'040'000 Fr.
Umbauten*	1'000'000 Fr.
Umgebung	200'000 Fr.
Baunebenkosten ca. 5%	275'000 Fr.
Ausstattung	100'000 Fr.
Unvorhergesehenes	170'000 Fr.
MwSt.	465'000 Fr.
Total	6'500'000 Fr.

* Noch nicht verifizierter Schätzwert

Bei einer Tiefgarage mit 52 PP belaufen sich die Gesamtkosten auf rund 7'700'000 Fr.

7

ZWISCHENENTSCHEID UND WEITERES VORGEHEN

7 ZWISCHENENTSCHEID UND WEITERES VORGEHEN

Zwischenentscheid

- Soll das Konzept zur Umnutzung der alten Sek (Mehrzweckräume und Bibliothek) weiterverfolgt werden?

7 ZWISCHENENTSCHEID UND WEITERES VORGEHEN

Weiteres Vorgehen:

- Ergänzende Machbarkeitsstudie mit KiTa-Neubau samt gemeinsamer Erschliessungslösung sowie Parkierungslösungen
- Vertiefte Abklärungen zu den Kosten des Umbaus der alten Sek
- Variantenspektrum/Etappierbarkeit aufzeigen

7 ZWISCHENENTSCHEID UND WEITERES VORGEHEN

Zu klärende Fragen:

- Welche Anzahl an öffentlichen Parkplätzen werden benötigt (rechnerisch und politisch)?
- Was ist der langfristige „Nutzungsplan“ für die weiterhin bestehenden Reserven auf dem Areal, insbesondere dem alten Gemeindehaus?
- Können künftige Reserven vorbereitet werden (Einfacher Anbau, Aufstockung etc.)?
- Produkt Masterplan Kernareal Gemeindehaus und alte Sek

7 ZWISCHENENTSCHEID UND WEITERES VORGEHEN

Offene Punkte:

- Suche möglicher Standorte für Unterbringung von Asylbewerbern

ENDE

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**