

PROJEKTWÜRDIGUNG



Projekt

Ersatzneubau Kindergarten Eggwies, Langnau am Albis

Leistungen

BKP 1-9, Gesamtleistung

Projektierung / Baueingabe / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme gemäss SIA 102

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Langnau am Albis
vertreten durch die Spezialbaukommission Ersatzneubau Kindergarten Eggwies
Neue Dorfstrasse 14
8135 Langnau am Albis

Organisator

Landis AG
Bauingenieure + Planer
Steinhaldenstrasse 28
8954 Geroldswil

Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Organisation der Gesamleistungssubmission.....	4
2	Beauftragte Gesamtleistungsanbieter	4
3	Ablauf der Gesamleistungssubmission	4
4	Zuschlagskriterien.....	5
5	Beschluss der Begleitkommission	5
6	Würdigung Projekte.....	6
6.1	ERNE AG Holzbau, Laufenburg.....	6
6.2	Baltensperger AG Holzbau, Winterthur	16
6.3	i + R Industrie- & Gewerbebau AG, St. Margrethen.....	26
6.4	ALHO Systembau AG, Wikon	36
7	Verabschiedung Projektwürdigung	45

1 Organisation der Gesamleistungssubmission

Die Spezialbaukommission setzt sich folgendermassen zusammen:

Vertretungen mit Stimmrecht (Sachpreisrichter)

- Virgil Keller Gemeinderat, Vorsteher Sicherheit / Liegenschaften
- Claudia Lauber Gemeinderätin, Schulpräsidentin *
- Beat Husi Gemeinderat, Vorsteher Finanzen und Steuern

Externe Architekten / Landschaftsarchitekten mit Stimmrecht (Fachpreisrichter)

- Christoph Franz dipl. Architekt ETH/SIA, team 4 Architekten AG
- Arthur Casagrande dipl. Architekt FH/RC Architekten GmbH

Vertretung ohne Stimmrecht; Verwaltung Gemeinde / Schule / Nutzer / Hauswartung

- Marcel Dönni Leiter Liegenschaften
- Manuel Strickler Leiter Schulverwaltung
- Lucia Zehnder Bau- und Projektleiterin Liegenschaften
- René Marty Schulleiter Wolfgraben **
- Milto Skartsolias Chef-Hauswart

Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht

- Alessia Morisoli Landis AG
- Samuel Lienhart Landis AG ***

Externe Fachpersonen / Mitglieder ohne Stimmrecht (bei Bedarf)

- Fachplaner

Einige Mitglieder der Spezialbaukommission wurden bei der Schlussjurierung vertreten durch:

* Lorenz Rey, Gemeinderat, Vorsteher Bau

** Myrta Neidhart, Schulleiterin Wolfgraben

*** Thomas Brocker, Landis AG

2 Beauftragte Gesamleistungsanbieter

Mittels Präqualifikation wurden folgende Gesamleistungsanbieter zur Einreichung eines Gesamleistungsangebots zugelassen:

- ERNE AG Holzbau, Laufenburg
Hornberger Architekten AG, Zürich
- Baltensperger AG Holzbau, Winterthur
Pascal Flammer Architekten, Zürich
- i + R Industrie- & Gewerbebau, St. Margrethen
haefele schmid architekten ag, Zürich
- ALHO Systembau AG, Wikon
SP*ARCS Sablone & Pauletti Gromann Architekten, Zürich

3 Ablauf der Gesamleistungssubmission

Folgender Ablauf des Verfahrens wurde vorgegeben:

Projektstart

- Abgabe der Unterlagen für die Gesamleistungssubmission
- Besichtigung der Anlage (individuell)
- Eingabe von Fragen zum Verfahren oder den Grundlagen. Beantwortung der Fragen

1. Phase Ausarbeiten einer Projektidee

- Ausarbeitung Projektidee zu Handen der Zwischenbesprechung durch sämtliche Anbieter
- Präsentation der Projektidee vor der Jury
- Qualitative Beurteilung der Projektideen durch die Jury

2. Phase Ausarbeiten eines Gesamleistungsangebotes und eines vertieften Vorprojekts

- Eingabe 2. Fragerunde. Beantwortung der Fragen
- Ausarbeitung eines Gesamleistungsangebotes und eines vertieften Vorprojekts zu Handen der Zuschlagsbeurteilung durch sämtliche Anbieter
- Präsentation des Gesamleistungsangebotes und des vertieften Vorprojekts vor der Jury

4 Zuschlagskriterien

Die Jury beurteilte die Gesamtleistungsangebote und die definitiven Projekte anhand der eingereichten Unterlagen nach den folgenden Zuschlagskriterien:

Gewicht	Kriterium
55%	Architektonisches Gesamtkonzept <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsqualität • Betriebliche und Technische Funktionalität • Gestaltung und Städtebau • Qualität der geschaffenen Aussenräume • Flexibilität • Gebäudetechnik / Konstruktion • Nachhaltigkeit
35%	Gesamtpreis des Bauwerks <ul style="list-style-type: none"> • Werkpreis «Ersatzneubau Kindergarten Eggwies» • Werkpreis inkl. Optionen • Anteil Risikoposition / GLA-Honorare an Werkpreis
10%	Ablauf & Zeitbedarf

Die Beurteilung der Angebote erfolgte in einem ersten Schritt ohne Kenntnis des Gesamtpreises.

5 Beschluss der Begleitkommission

Die Spezialbaukommission hat dem Gesamtleistungsangebot der **Firma ERNE AG Holzbau, Laufenburg** den Zuschlag erteilt.

6 Würdigung Projekte

6.1 ERNE AG Holzbau, Laufenburg

Architektur	Hornberger Architekten AG, Zürich
Bauingenieur	Basler & Hofmann AG, Zürich
Holzbauingenieur	ERNE AG Holzbau, Laufenburg
HLK	Anima Engineering AG, Basel
Sanitär	Anima Engineering AG, Basel
Elektro	HKG Engineering AG, Baden
Bauphysik/ Akustik	Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Baden
QS Brandschutz	ERNE AG Holzbau, Laufenburg
Landschaftsarchitektur	Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Bauleitung	ERNE AG Holzbau, Laufenburg

Gestaltung und Städtebau

Die Projektverfasser sehen einen zweigeschossigen Baukörper mit einem Pultdach über den südlichen Kindergartenräumen für den Ersatzneubau des Vierfachkindergartens vor. Dieser wird parallel zum Eggwiesweg gesetzt und greift die Massstäblichkeit der Wohnzone auf. Städtebaulich nimmt die Form und die Gestaltung des Neubauvolumens die nachbarschaftlichen Bauten mit ihren Flarzbauten auf und gliedert sich so ideal in die bebaute Umgebung ein.

Mit seiner repetitiven Vertikalstruktur der Holzfassade, den spannenden und gelungenen Holzelementen vor gewissen untergeordneten Verglasungen und den überzeugenden Längsfenstern verfügt der Baukörper über eine feingliedrige Erscheinung, welche die nachbarschaftliche Baustruktur auf selbstverständliche Art ergänzt. Form und Ausgestaltung des Neubauvolumens wird durch das Beurteilungsgremium als sehr gelungen beurteilt und weist eine Gestaltung auf, welche der Nutzung als Kindergarten absolut entspricht. Auch das gewählte Schwedenrot der Holzfassade vermag das Beurteilungsgremium zu überzeugen.

Die Erschliessung erfolgt unverändert ab der Ecke des Eggwieswegs. Dieser wird somit auch in Zukunft als sicherer Zugang zum Kindergarten erhalten bleiben. Die zusätzlich geforderten Parkplätze werden auf dem vorhandenen Grünstreifen an der Unterrenngstrasse, neu südlich der Einmündung des Eggwiesweg, vorgesehen. Komplettiert wird die Parzelle mit dem Aussenspielplatz im nördlichen Bereich. Dieser ist zwischen dem neuen Gebäude und dem Wald angeordnet und in verschiedene Zonen gegliedert.

Nutzungsqualität und Flexibilität

Der Hauptzugang in den Vierfachkindergarten wird ab dem Eggwiesweg und der südwestlich gelegene

Wegführung, über einen Vorplatz mit der imposanten Hainbuche, erreicht. Die grosszügigen, horizontalen Erschliessungszonen, an welchen die Kindergartenräume, die Garderoben sowie die Nebenräume angeordnet sind, können vielseitig und multifunktional genutzt werden. Verbunden sind die beiden Geschosse durch eine einläufige Innentreppe und einen Lift. Der ganze Erschliessungsbereich verfügt über eine durchdachte Organisation eine schöne Ausgestaltung und ist somit für den Kindergartenbetrieb ideal nutzbar.

Für die eigentlichen Kindergartenräume sehen die Projektverfasser eine einheitliche Raumstruktur vor. Die südlich orientierten Räume, welche infolge der Ausrichtung über eine optimale natürliche Belichtung verfügen, umfassen jeweils einen gut proportionierten Hauptraum mit Materialraum, jeweils einem Garderobebereich mit angeschlossenen Nasszellen sowie eine Loggia, welche den Vorraum zum Aussenraum bildet.

Die innere Grundrissorganisation und die Anordnung der Räume vermögen das Beurteilungsgremium vorbehaltlos zu überzeugen. Alle Kindergartenräume verfügen über einen direkten Aussenzugang, welcher über den ideal platzierten Garderobebereich erreicht wird. Die Abläufe zwischen Kindergarten, Garderoben und Aussenbereiche sind somit vorbildlich gelöst. Zudem besteht durch die Platzierung der Türen zum Kindergarten-, respektive zum Aussenraum ein Sichtbezug, welcher eine gute Übersicht gewährleistet. Auch die Südausrichtung der Haupträume präsentiert sich in punkto Ablenkung und Belichtung als überzeugende Lösung. Die Räume im Erdgeschoss profitieren von dem ebenerdigen vorgelagerten Aussenraum, jene im Obergeschoss von der Atmosphäre des Pultdachs mit dem Oblichtern und der Möglichkeit zur Ausbildung von Galerien.

Die Küche mit den zugehörigen Nebenräumen befindet sich im Erdgeschoss direkt beim Eingang und in kurzer Distanz zum Mittagstisch. An derselben Lage im Obergeschoss liegt der mit einem Materialraum ausgestattete Lehrerbereich. Für die Haustechnik wird ein Teil des Neubaus, ausserhalb der Altlastendepotie, unterkellert. Das Untergeschoss, in welchem auch der Putzraum sowie Garderoben und Nasszellen für das Küchenpersonal angeordnet sind, kann über die Innentreppe, den Lift oder die separate Aussentreppe erreicht werden. Dieser Aussenzugang wertet die Nutzung des Untergeschosses klar auf.

Betriebliche und technische Funktionalität

Wie bereits vorgängig beschrieben, gelingt es den Projektverfassern mit der schlüssigen inneren Organisation und der gewählten Grundrissstruktur eine enorm hohe betriebliche und technische Funktionalität zu erreichen. Wegführungen und Abläufe funktionieren und werden somit einen reibungslosen Betrieb des Kindergartens gewährleisten. Auch die Anlieferung für die Küche mit dem separaten Zugang ist vorbildlich umgesetzt.

Qualität der geschaffenen Aussenräume

Der neue Zugangsbereich integriert die bestehende Hainbuche sowie die zwei bestehenden Parkplätze, welche entsiegelt werden. Ergänzend werden die geforderten Veloabstellplätze geschaffen. Die neue Wildhecke parallel dem Eggwiesweg dient einerseits als Sichtschutz und schliesst andererseits die Anlage ab.

In den nördlich gelegenen Aussenbereich gelangt man entweder auf dem durchlässigen Natursteinpflasterweg um das Gebäude herum oder aus dem Innenbereich direkt in den sicheren und geschützten Garten.

Hinter den gedeckten Vorplätzen mit den Sitzgelegenheiten liegt ein Trockenplatz, welcher von einem Natursteinpflasterweg eingefasst ist. Hier befinden sich auch eine Grüninsel mit der bestehenden Kiefer, Platz für einen Naschgarten und ein Barfussweg. Die Spiellandschaft an der Nordseite wird einerseits durch das Gebäude, und zusätzlich durch einen neuen Baum beschattet. Der Spielbereich bietet diverse Spielmöglichkeiten. Weiter können von der zentralen Platzfläche weitere Nischen und Grünräume entdeckt und bespielt werden. Die Gestaltung ist so ausgerichtet, dass jeder der vier Gruppen ein «eigenes Aussenklassenzimmer» mit Sitzmauer und Obstbaum zur Verfügung steht.

Bezüglich der Freiraum- und Umgebungsgestaltung vermag das Projekt das Beurteilungsgremium grösstmöglich zu überzeugen. Es werden sehr schön gestaltete, gut zonierte und vielfältig Aussenräume generiert. Zudem haben die Projektverfasser an der Präsentation eindrücklich aufgezeigt, dass vertiefte Überlegungen sowie die daraus resultierten Lösungen bezüglich Biodiversität, geeignete und sinnvolle Bepflanzung sowie der Versickerung erfolgten und somit ein vorausschauender und wertvoller Beitrag geleistet wird.

Gebäudetechnik, Konstruktion und Nachhaltigkeit

Der Kindergartenneubau ist ab dem Erdgeschoss als Holz-Hybridbau konzipiert. Die Zwischendecken sind als Holzbetonverbund-Elemente geplant. Diese verbessern den Schallschutz zwischen den Geschossen und bringen «Masse» in den Holzbau. Der Holzbau wird auch an der Fassade sichtbar. Mit den vertikal betonten Holzverkleidungen mit verschiedenen Querschnitten und Abständen entsteht ein homogenes Bild mit interessantem Licht und Schattenspielen. Die Wahl dieser Konstruktion des Gebäudes verbindet die positiven Eigenschaften des ökologischen, nachwachsenden Werkstoffs Holz und der kürzeren Bauzeit und der damit reduzierten Beeinträchtigung auf den Schulbetrieb. Auch der gewählte Recyclingbeton wirkt sich positiv auf die Nachhaltigkeit aus. Gesamthaft wird die geplante Materialisierung als sehr hochwertig beurteilt.

Die Prüfung der Haustechnikelemente, welche durch die mit der Ausschreibung beauftragten Planer durchgeführt wurde, fiel ebenfalls sehr gut aus. Die Anforderungen der Ausschreibung wurden vorbildlich umgesetzt. Weiter kann durch das gewählte Pultdach die Photovoltaikanlage ideal in die Dachlandschaft integriert werden.

Kennwerte / Angaben zu Fläche und Volumen

Der Gesamtleistungsanbieter ERNE AG Holzbau hat folgendes Gesamtleistungsangebot unterbreitet:

Geschossfläche nach SIA 416	1'173 m ²
Gebäudevolumen nach SIA 416	4'356 m ³

Kosten (bereinigt)

Der Gesamtleistungsanbieter ERNE AG Holzbau hat folgendes Gesamtleistungsangebot unterbreitet:

Grundangebot, gerundet, inkl. MwSt.	CHF 6'865'000
Angebot, gerundet, inkl. Optionen 1-3, inkl. MwSt.	CHF 7'243'000

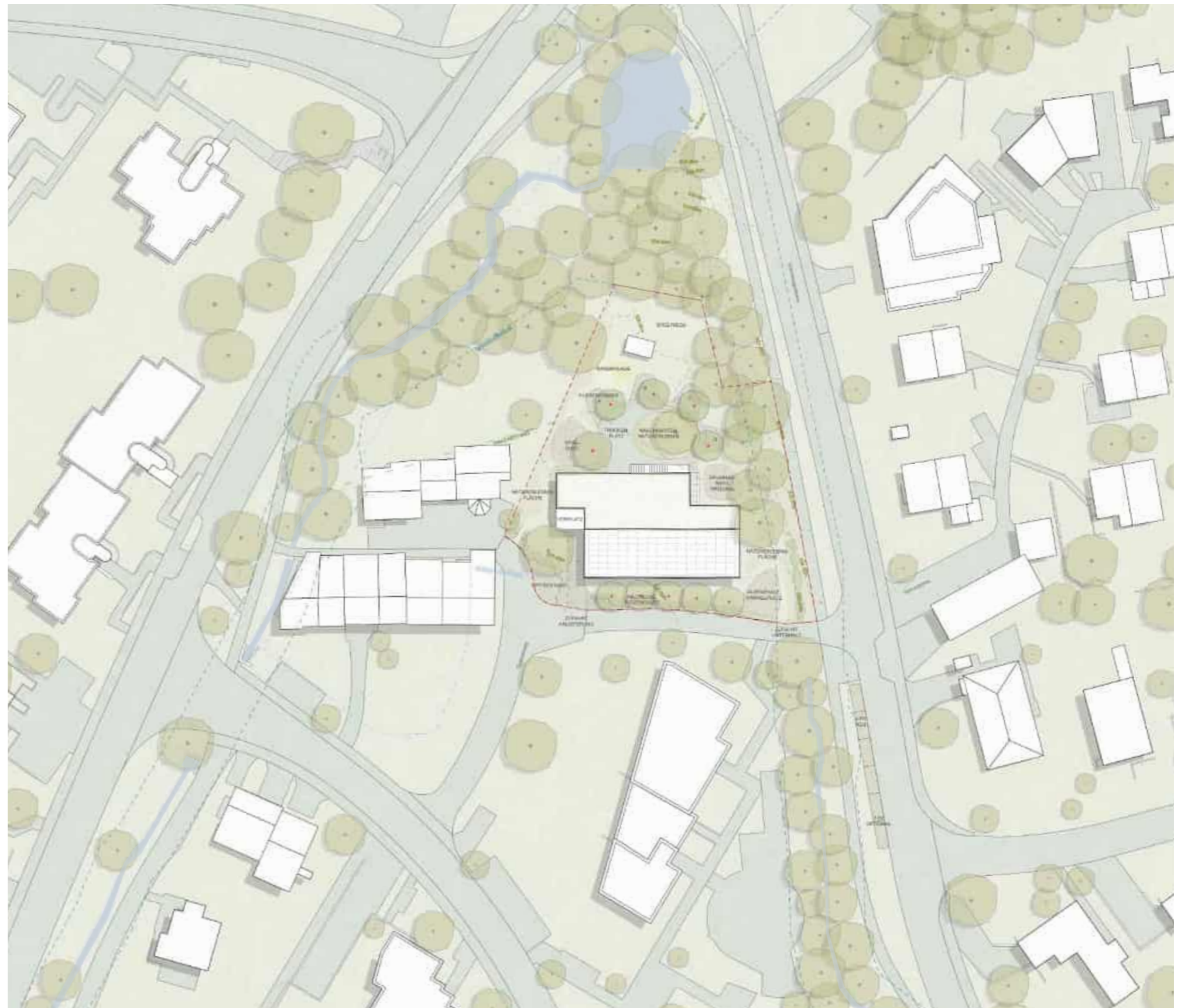
Fazit

Mit dem vorgelegten Vorschlag für den Neubau des Vierfachkindergartens Eggwies vermögen die Projektverfasser das Beurteilungsgremium vollumfänglich zu überzeugen. Der städtebauliche Umgang, die Setzung des Neubaus auf dem Areal sowie die Einordnung in die bestehende Bebauungsstruktur zeugen von einer hohen Projektqualität. Insbesondere zu überzeugen vermögen jedoch die innere Organisation des Neubaus und die hohe Qualität der Freiraumgestaltung. Sie versprechen eine qualitativ hochstehende Nutzung des Vierfachkindergartens. Dies sowohl in pädagogischer, wie auch in betrieblicher Hinsicht.

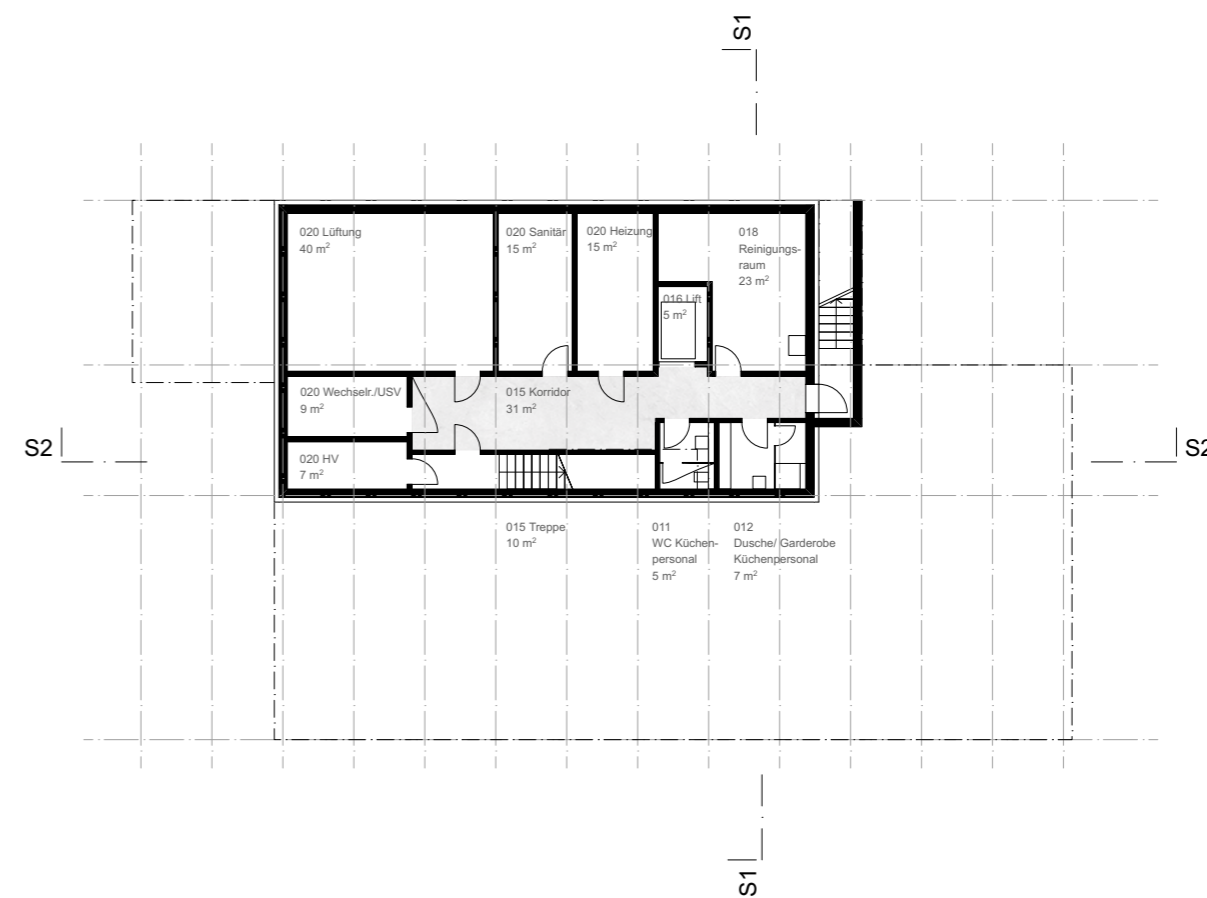
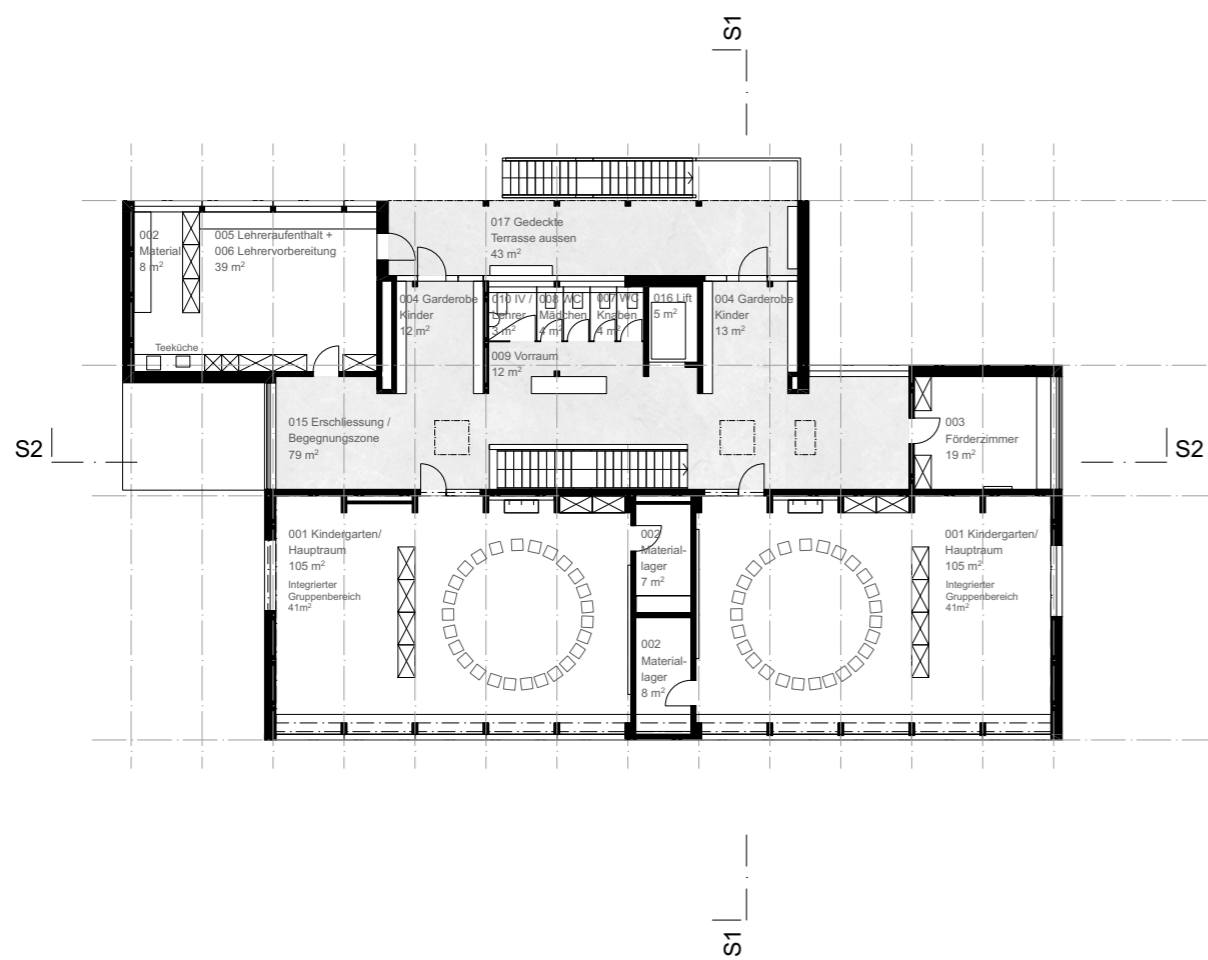
Als Folge der vorgenommenen Gesamtbeurteilung, entsprechend den in der Ausschreibung vorgegebenen Zuschlagskriterien, wurde das Team zum Sieger der Gesamtleistungssubmission bestimmt. Auch der höchste Preis, welcher die Projektverfasser eingegeben haben, wird durch die höchste Projektqualität gerechtfertigt.



Visualisierung aus der Sicht des Gartens



Situation



Grundriss 1. Obergeschoss

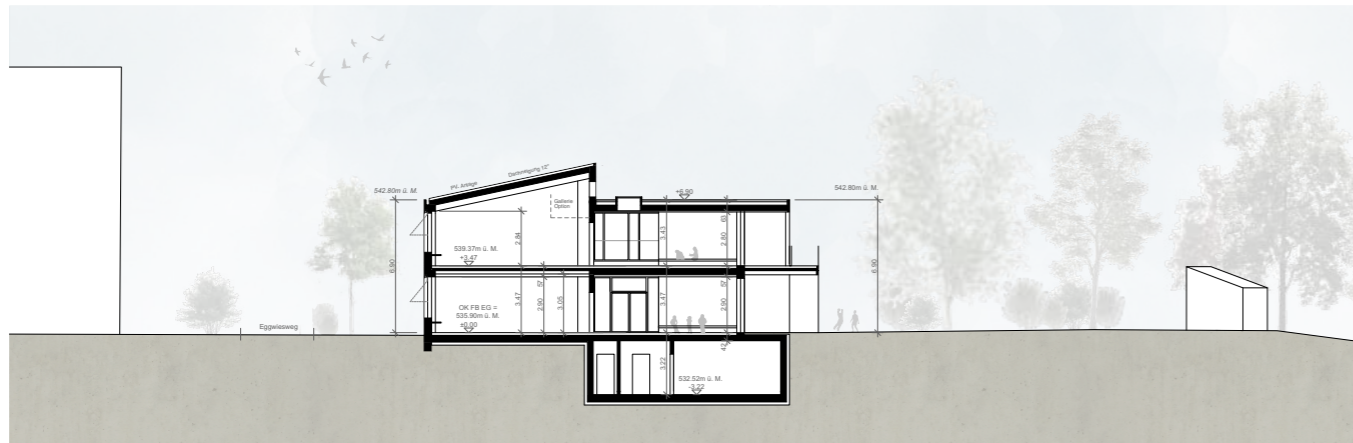
Grundriss Untergeschoss



Südfassade



Nordfassade



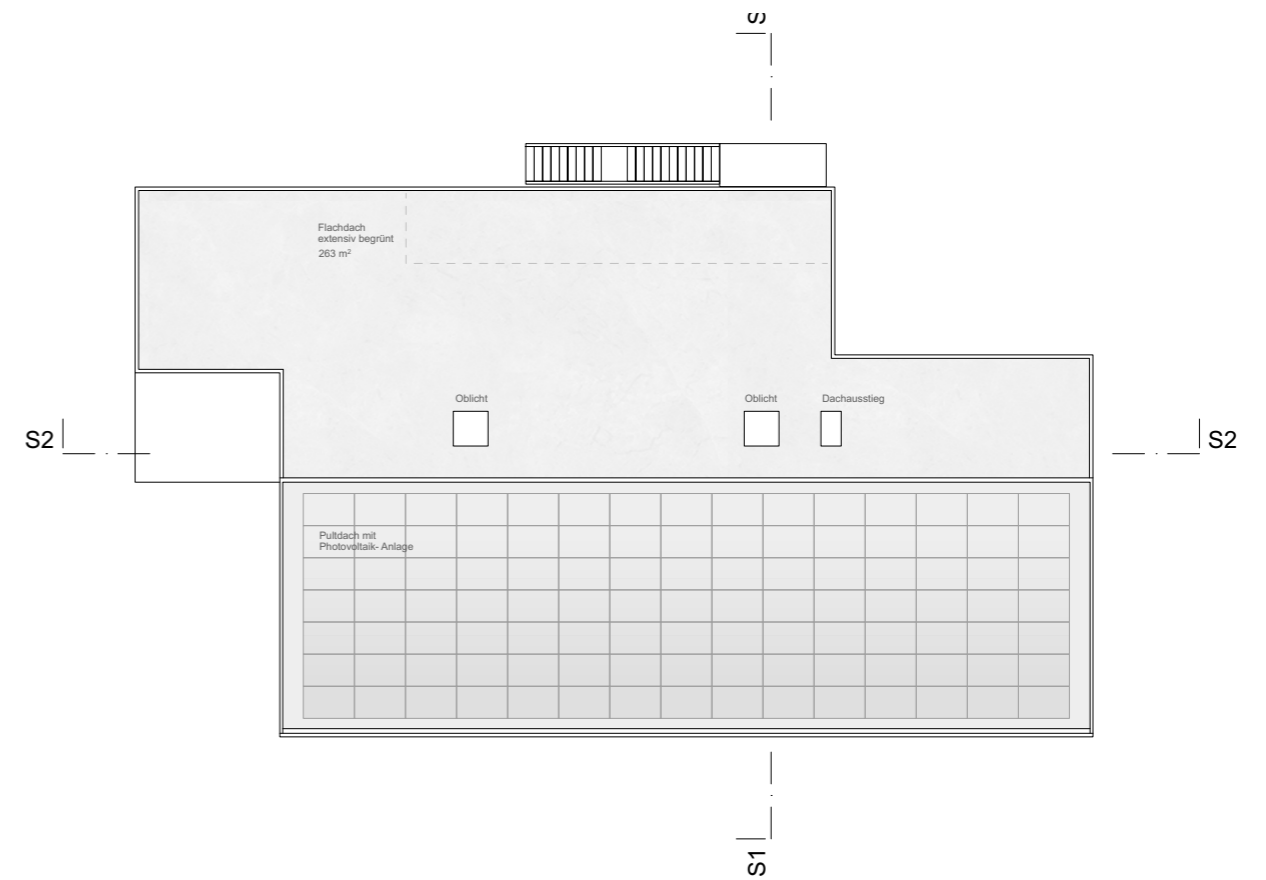
Querschnitt



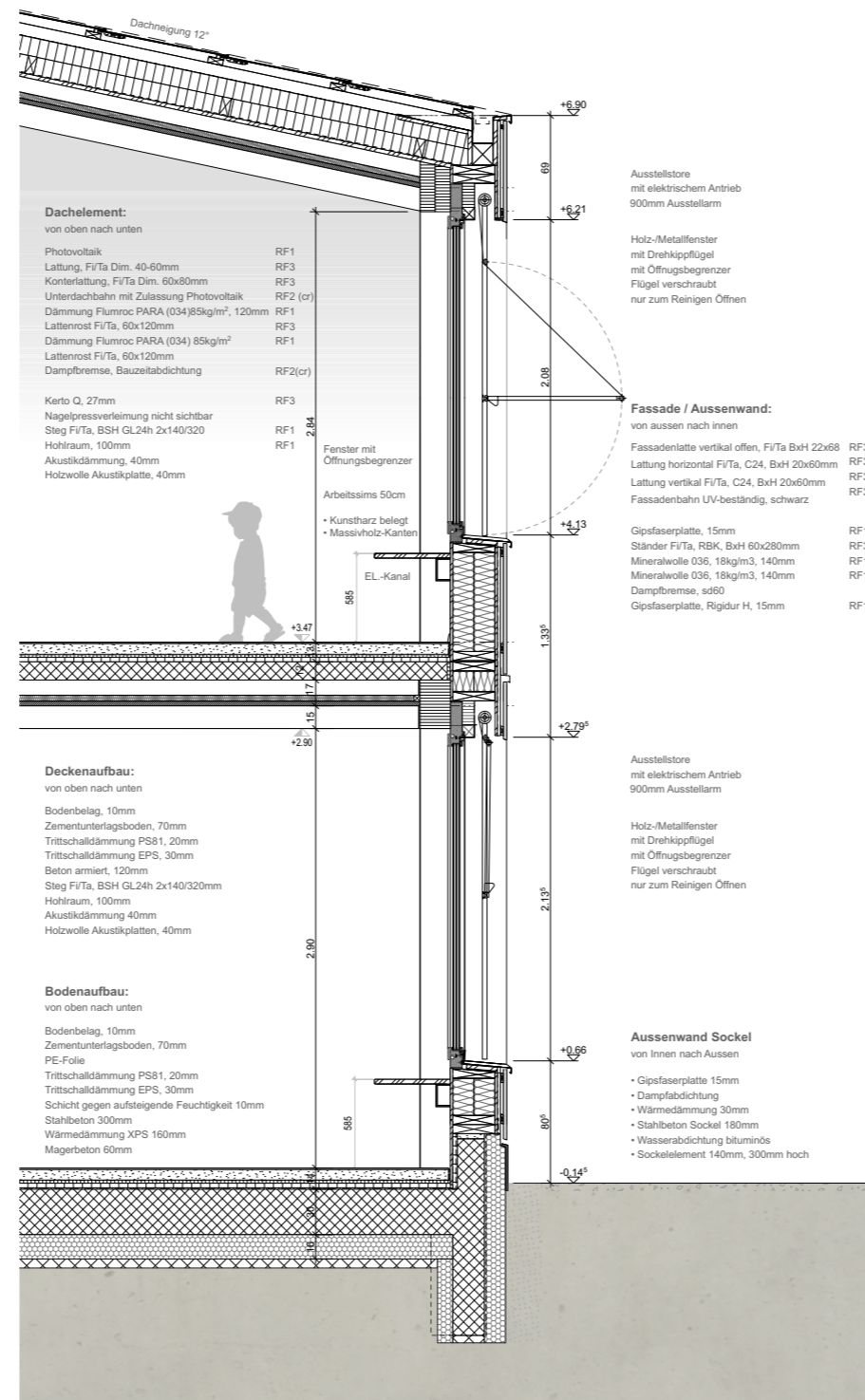
Ostfassade



Längsschnitt



Dachaufsicht



Detail- und Fassadenschnitt

6.2 Baltensperger AG Holzbau, Winterthur

Architektur	Pascal Flammer Architekten, Zürich
Bauingenieur	Baltensperger AG Tiefbau, Winterthur
Holzbauingenieur	Baltensperger AG Holzbau, Winterthur
HLK	Eisenbart + Partner AG, Eschlikon
Sanitär	Eisenbart + Partner AG, Eschlikon
Elektro	NEGXT AG, Kreuzlingen
Bauphysik/ Akustik	aundb AG, Winterthur
QS Brandschutz	Baltensperger AG Holzbau, Winterthur
Landschaftsarchitektur	Brogle Rüeger Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur
Bauleitung	Baltensperger AG Holzbau, Winterthur

Gestaltung und Städtebau

Die Projektverfasser sehen für den Ersatzneubau des Vierfachkindergartens einen kompakten zweigeschossigen Baukörper vor, welcher parallel zur Waldabstandslinie auf dem Areal platziert ist. Diese Setzung soll eine klare Distanz zum Waldrand und eine präzise Adressierung zur Ecke des Eggwieswegs formulieren. Weiter generiert die gegenüber dem Eggwiesweg abgeschrägte Ausrichtung eine günstige Ost-West-Belichtung.

Das Neubauvolumen präsentiert sich bezüglich der Architektursprache als kompakter Baukörper mit einer Mischung aus vertikaler und horizontaler Holzschalungen, welche durch markante «Elementfriese» eingefasst werden. Markante Gestaltungselemente sind zudem das halbrunde Vordach beim Haupteingang und die vom Eggwiesweg gut sichtbare Rundung der inneren Wendeltreppe.

Bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten wird der vorliegende Entwurf durch das Beurteilungsgremium kritisch beurteilt. Einerseits wirkt die zum Eggwiesweg abgeschrägte Setzung des Neubaus eher zufällig gewählt. Auch wird durch die Setzung des Baukörpers viel von der vorhandenen Umgebung eingenommen. Andererseits wird der architektonische Ausdruck mit der wechselnden Holzschalung und den runden Gestaltungselementen als zu heterogen für die bebaute Umgebung empfunden. Zudem weist der als Modulbau geplante Neubau einen gewissen provisorischen beziehungsweise industriellen Charakter auf. Dieser wird durch die Wendeltreppe, welche an der Fassade halbrund in Erscheinung tritt und einen gewissen «Silocharakter» aufweist, noch verstärkt.

Durch das Beurteilungsgremium gewürdigt wird hingegen die Durchlässigkeit und Durchsicht von der Ecke des Eggwieswegs durch das ganze Gebäude bis zum nördlichen Aussenraum. Diese wird durch die transparente Ausformulierung der Zugänge und der horizontalen Erschliessung im Erdgeschoss erreicht.

Nutzungsqualität und Flexibilität

Über den grosszügig und transparent ausgestalteten Hauptzugang gelangt man via Windfang ins Innere des Gebäudes. Geradeaus werden über den geraden, eher schmalen Erschliessungskorridor die Küche, ein Förderzimmer, Nasszellen sowie die beiden Kindergartenräume des Erdgeschosses erreicht.

Über die Wendeltreppe, gleich rechterhand des Hauptzugangs, wird das Obergeschoss erschlossen. In diesem befindet sich der Lehrerbereich mit dem gemeinsamen Aufenthalts- und Vorbereitungsraum, das zweite Förderzimmer sowie die weiteren beiden Kindergartenräume.

Die Kindergartenzimmer verfügen über gute Grundrissproportionen und eine schöne zweiseitige natürliche Belichtung. Ebenfalls als gut beurteilt werden die direkt angrenzenden Materialräume. Somit bieten die Kindergartenräume eine hohe Qualität und Flexibilität. Als unzureichend werden dagegen die beiden Förderzimmer angesehen. Diese sind lang und schmal und dadurch nicht ideal möblierbar. Zudem verfügen sie über nur kleine Fenster, welche noch zusätzlich von der Rundung der Innentreppe abgedeckt werden, was die Belichtungssituation zusätzlich verschärft.

Wie auch in der äusseren Erscheinung ist der Modulbau mit seiner Kompaktheit und Effizienz, auch im inneren ablesbar. Dies führt jedoch dazu, dass dem Kindergartenneubau ein durchaus gewünschtes Mass an Grosszügigkeit fehlt. Die horizontalen Erschliessungen sind zwar möblierbar, jedoch aufgrund der langen und schmalen Dimension weder flexibel noch vielseitig nutzbar. Der lange Korridor wird zudem von den beidseitigen Garderoben dominiert.

Betriebliche und technische Funktionalität

Auch bezüglich der betrieblichen und technischen Qualität weist das vorliegende Projekt einschneidende Defizite auf.

Bedingt durch die fehlende Aussentreppe vom Obergeschoss in den Aussenraum, entstehen für die Nutzer des Obergeschosses lange und umständliche Wege. Diese werden zudem zu einem erhöhten Reinigungsaufwand für die ganze Erschliessungszone führen. Auch der betriebliche Ablauf der Garderobe wird infolge der Platzverhältnisse und der Anordnung für Konfliktpotential zwischen umziehenden und kreuzenden Kindern führen. Diesbezüglich wurden klar bessere Lösungsansätze präsentiert.

Weiter wird die vertikale Erschliessung in Form der Wendeltreppe für einen Kindergartenbetrieb als gänzlich unpraktisch, gefährlich und unübersichtlich beurteilt. Dies wird als grosses Defizit dieses Projektvorschlags angesehen. In den Pausen und bei Unterrichtsbeginn respektive Unterrichtsende wird die Kapazität der Treppe nicht ausreichen.

Gegenüber der Zwischenbesprechung wird im definitiven Projekt ein Untergeschoss angeboten. Dieses ist gut organisiert und stellt für das Projekt einen klaren Gewinn dar.

Qualität der geschaffenen Aussenräume

Der südliche, an den Eggwiesweg angrenzende Aussenraum ist durch den grosszügigen zentralen Hauptzugang mit dem gepflasterten Zugangsweg geprägt. Hier wird jedoch ein Abschluss des Areals in Form einer Baumreihe oder einem Heckenabschluss vermisst. Auch der geforderte eingezäunte Bereich fehlt gänzlich, was sich negativ auf die Sicherheit auswirkt.

Dies insbesondere, da es sich um eine Kindergartennutzung mit teils vierjährigen Kindern handelt.

Im südöstlichen Bereich ist der Veloabstellplatz zusammen mit einem Aussengeräteraum und einer gedeckten Fläche positioniert. Diese Positionierung direkt vor dem Kindergartenraum wird als ungünstig beurteilt. Im Westen des Areals befindet sich der zweite Aussengeräteraum sowie ein zweiter gedeckter Aussenbereich. An den Bauten mit den Aussengeräteräumen respektive den gedeckten Aussenflächen sind die geforderten befestigten Aussenflächen vorgesehen. Diese Aufteilung in zwei Bereiche neben dem Gebäude wird bezüglich Grosszügigkeit und Übersichtlichkeit als nicht ideal angesehen. Erschwerend kommt hier hinzu, dass der Aussenraum infolge der Setzung des Baukörpers bereits stark «durchschnitten» wird.

Im nördlichen Teil des Areals, zwischen der Waldzone und dem Gebäude, sind die Spielgeräte sowie das Rasenspielfeld positioniert. Insbesondere die Spielgeräte wirken etwas «zufällig platziert» und lassen eine gewisse Qualität vermissen.

Gebäudetechnik, Konstruktion und Nachhaltigkeit

Grosse Qualitäten weist das Projekt bezüglich Nachhaltigkeit und Bauzeit auf. Die modulare Bauweise mit einem hohen Vorfertigungsgrad bietet zahlreiche Vorteile. Dies insbesondere im Kontext des Ersatzneubaus eines Kindergartens. Sie verkürzt die Bauzeit vor Ort, minimiert Immissionen im Wohnquartier und wirkt sich positiv auf die Dauer des Bedarfs an Provisorien aus.

Weiter werden die Anforderungen an den an den Energiestandard mit den Vorgaben an der SIA 390/01 übertroffen und der Neubau wird im Minergie-Eco-Standard ausgeführt. Dies ist in punkto Nachhaltigkeit ein klarer Gewinn. Das Gebäude wird als ökologischer Holzbau mit optimierten Spannweiten umgesetzt. Holz als nachwachsender Rohstoff schafft ein gesundes Raumklima und reduziert die Treibhausgasemissionen erheblich. Der notwendige Beton wird in RC-Beton erstellt. Insgesamt wird diesem Projekt deshalb klar der beste «Nachhaltigkeitsstandard» attestiert.

Einzig die Bodenplatte als Holzkonstruktion mit Unterlüftung wird als problematisch beurteilt. Dies bezüglich der Feuchtigkeitsproblematik und der Langlebigkeit der Bauteile. Hier würde eine betonierte Bodenplatte bevorzugt.

Die Prüfung der Haustechnikelemente, welche durch die mit der Ausschreibung beauftragten Planer durchgeführt wurde, fiel gut aus. Die Anforderungen der Ausschreibung wurden entsprechend umgesetzt. Einzig im Bereich der Elektroinstallationen und der Gebäudeautomation fehlen teilweise relevante Angaben, was die Prüfung erschwerte.

Kennwerte / Angaben zu Fläche und Volumen

Der Gesamtleistungsanbieter Baltensperger AG Holzbau hat folgendes Gesamtleistungsangebot unterbreitet:

Geschossfläche nach SIA 416	973 m ²
Gebäudevolumen nach SIA 416	3'558 m ³

Kosten (bereinigt)

Der Gesamtleistungsanbieter Baltensperger AG Holzbau hat folgendes Gesamtleistungsangebot unterbreitet:

Grundangebot, gerundet, inkl. MwSt. CHF 5'482'000

Angebot, gerundet, inkl. Optionen 1-3, inkl. MwSt. CHF 5'804'000

Fazit

Den Projektverfassern gelingt es, unter anderem durch den Modulbau, ein sehr effizientes und kompaktes Projekt vorzulegen. Dies wirkt sich auch auf die Erstellungskosten aus, welche von allen eingereichten Projekten die tiefsten sind.

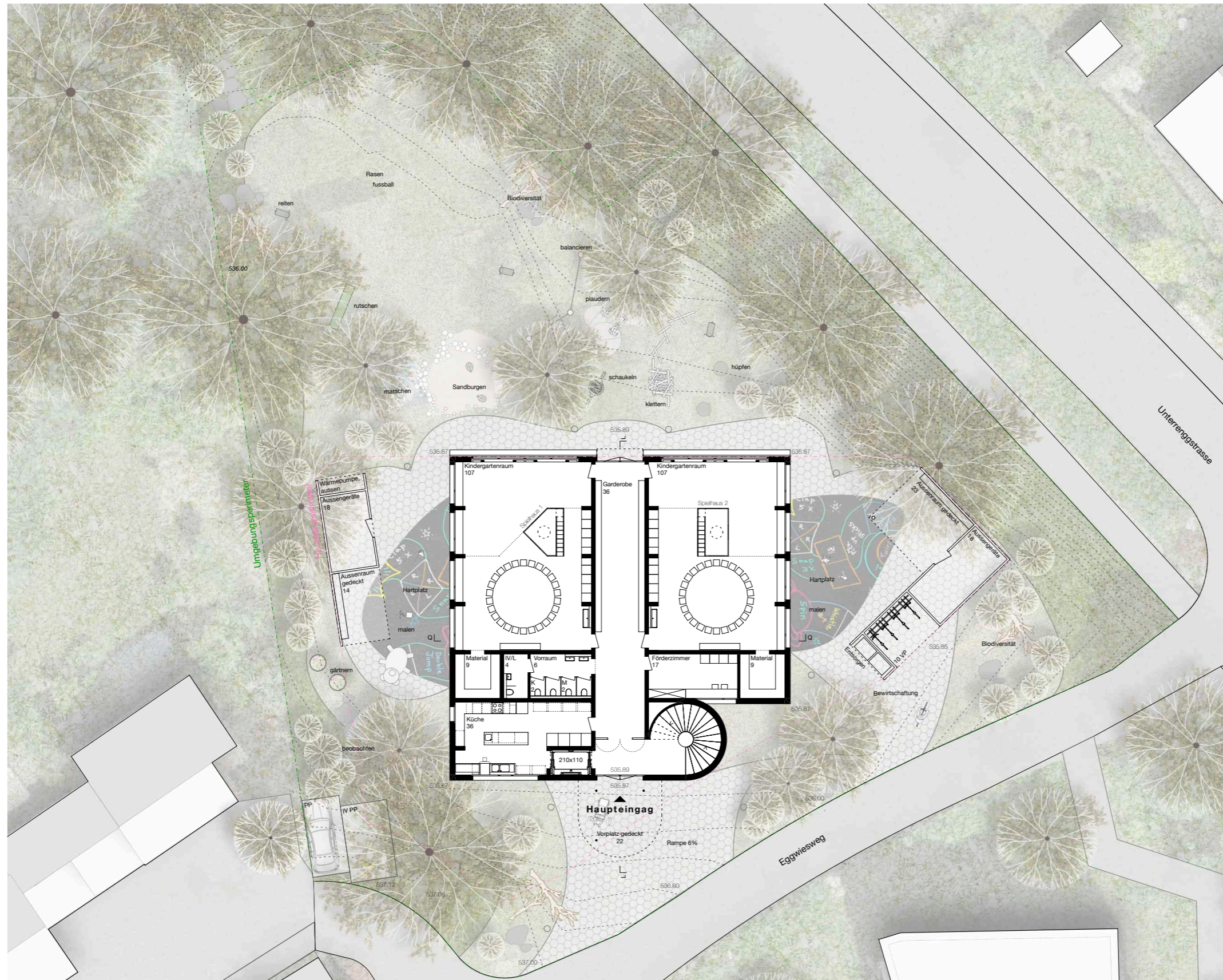
Ein weiterer überzeugender Pluspunkt ist der hohe Nachhaltigkeitsstandard, welcher die Anforderungen übertrifft, sowie die kurze Bauzeit vor Ort bedingt durch den hohen Vorfertigungsgrad im Werk.

Jedoch vermag das Projekt bezüglich Städtebau, Gestaltung und Architektur wie auch der inneren Organisation und Qualität nicht zu überzeugen. Das ganze Gebäude ist „zu effizient“ geplant und es wird der benötigte Platz sowie eine gewisse „Lebendigkeit“, welche für eine Kindergartennutzung wünschenswert ist, vermisst. Insbesondere die Erschliessungsräume sind aufgrund ihrer Dimensionen nicht flexibel nutzbar. Diese Aspekte verunmöglichen es diesem Projekt den Zuschlag zu geben.

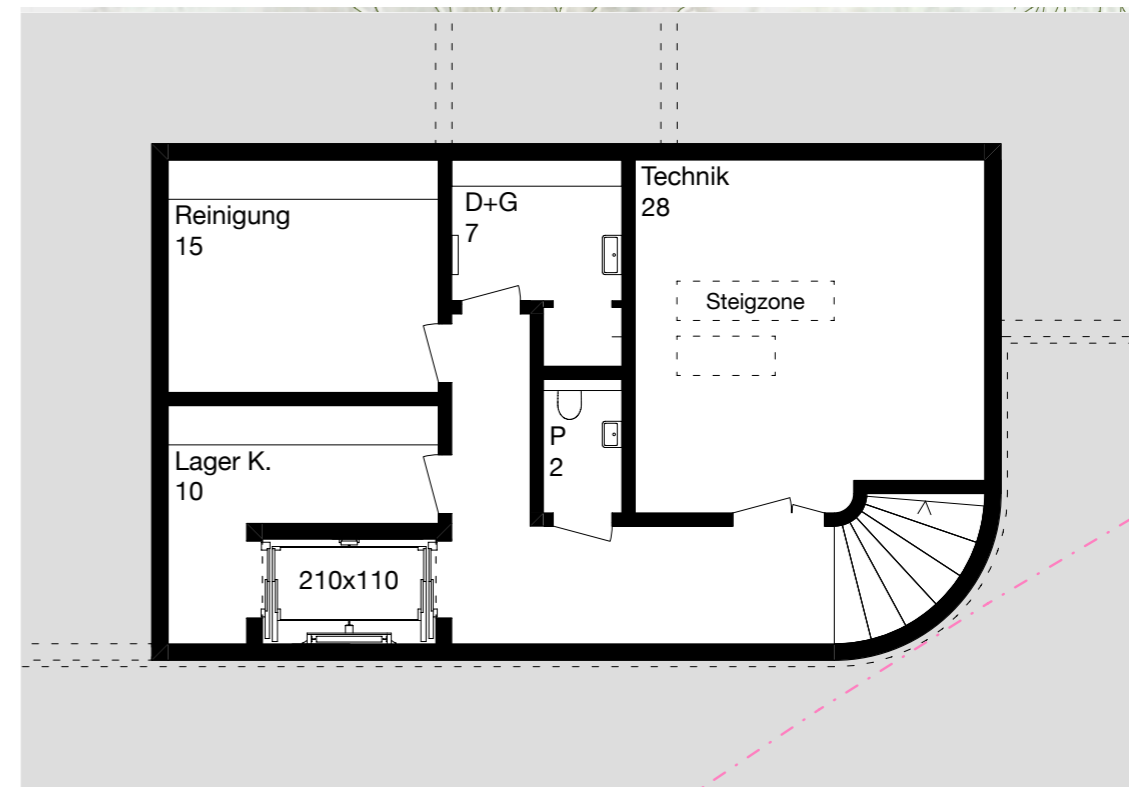
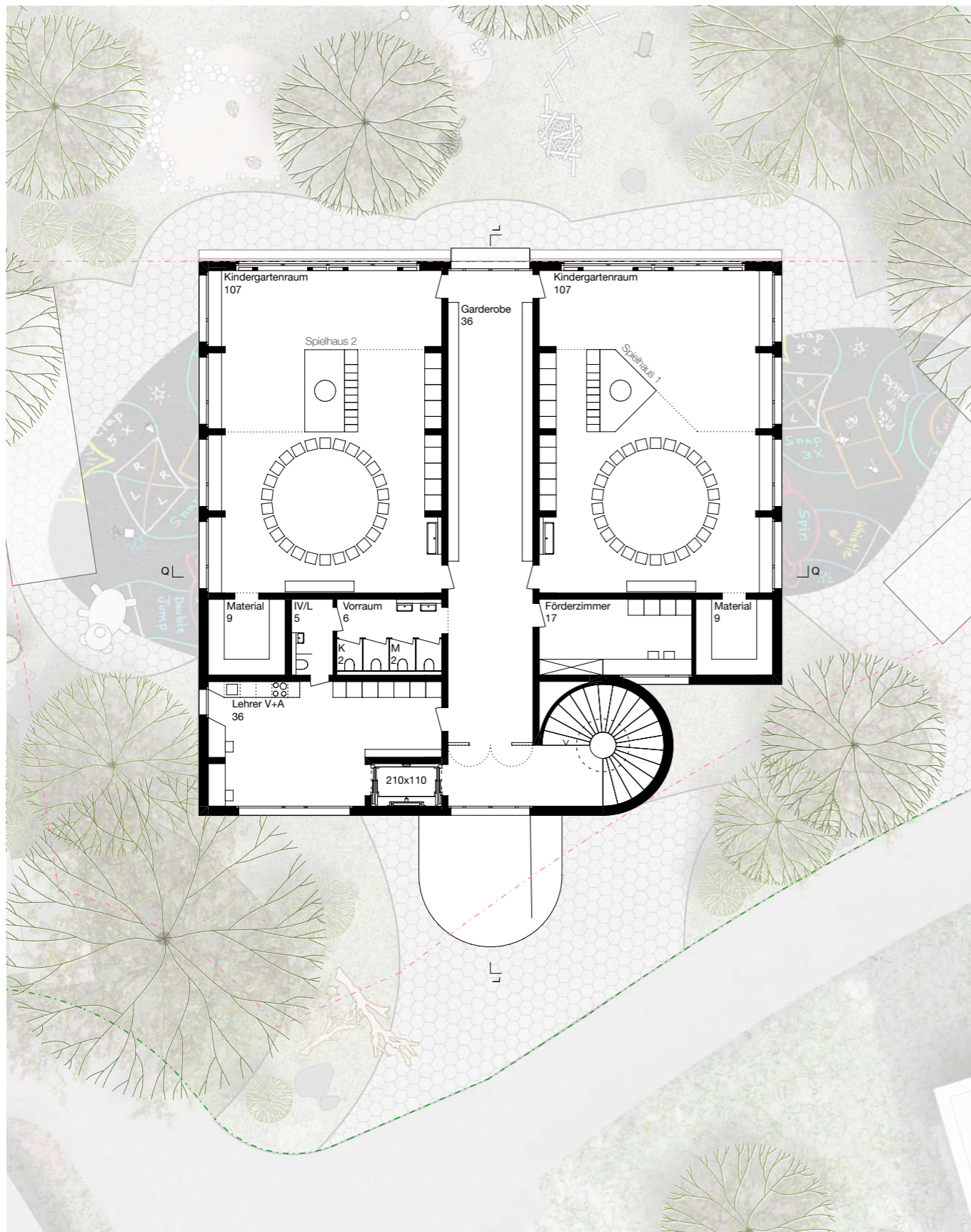




Situation

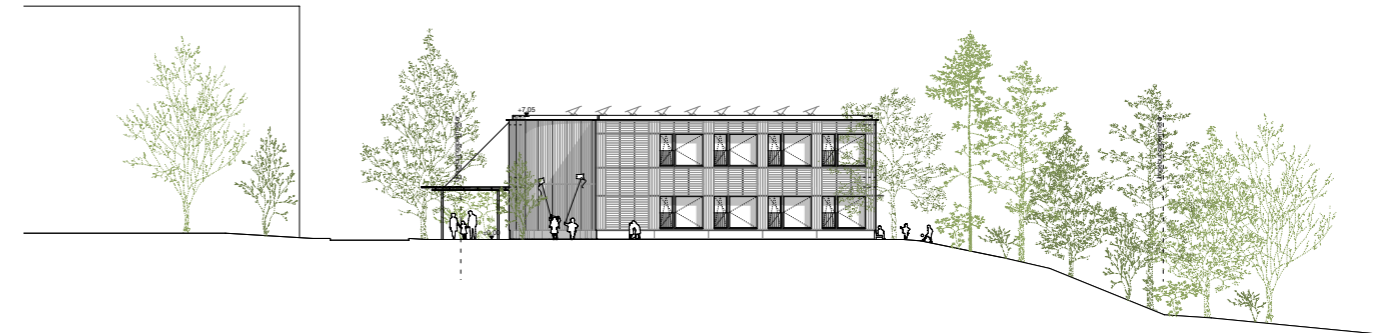
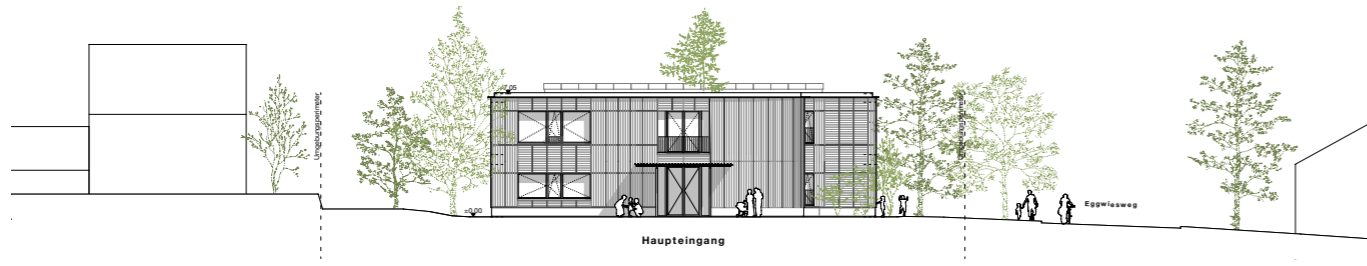


Grundriss Erdgeschoss und Umgebung



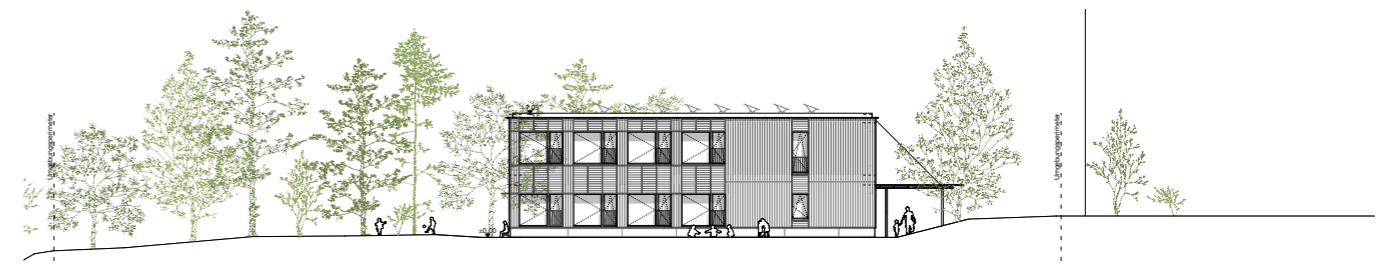
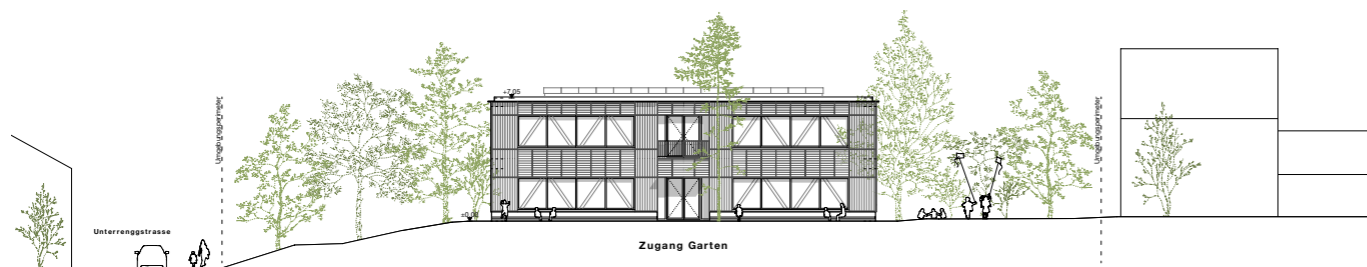
Grundriss 1. Obergeschoss

Grundriss Untergeschoss



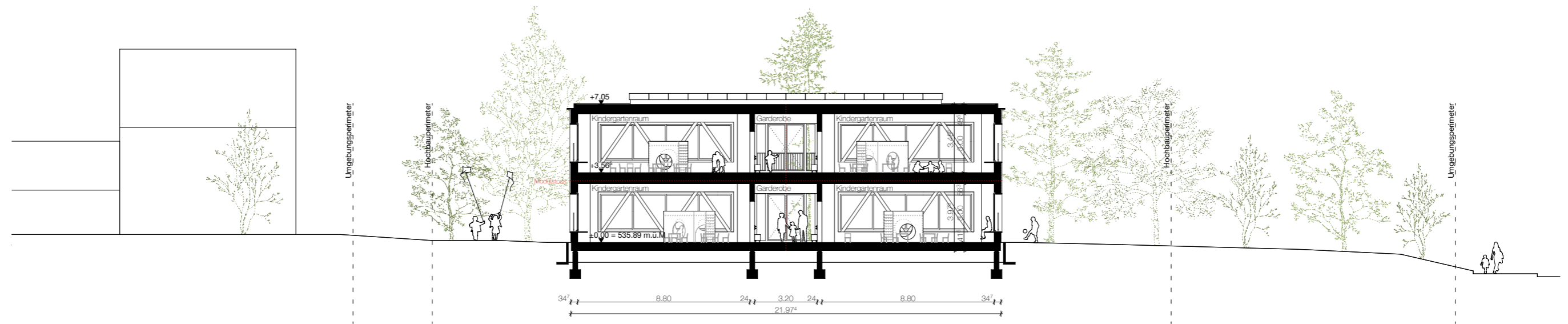
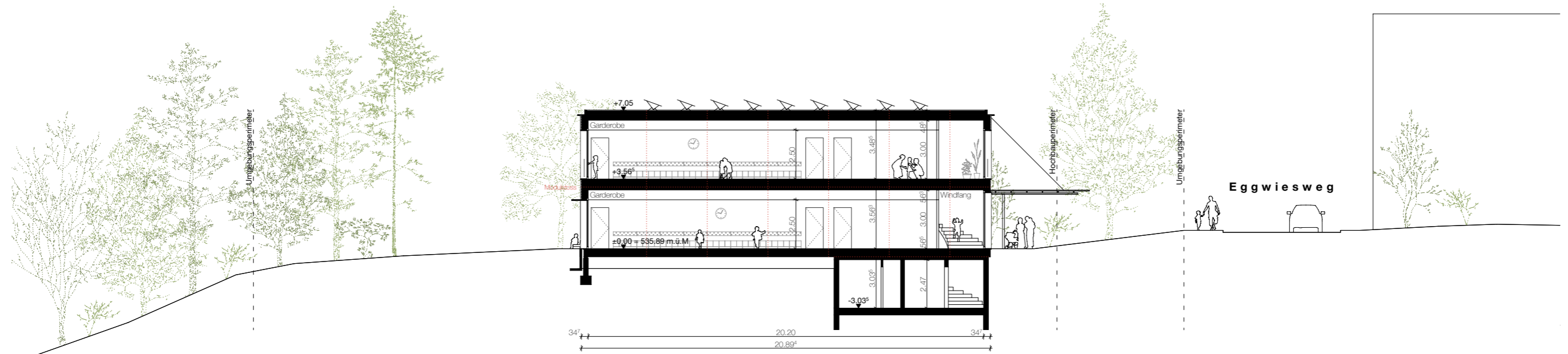
Südansicht

Ostansicht



Nordansicht

Westansicht





Detail- und Fassadenschnitt



6.3 i + R Industrie- & Gewerbebau AG, St. Margrethen

Architektur	haefele schmid architekten AG, Zürich
Bauingenieur	Caprez Ingenieure AG, Zürich
Holzbaingenieur	merz kley partner AG
HLK	Amstein + Walthert AG, Frauenfeld
Sanitär	Amstein + Walthert AG, Frauenfeld
Elektro	Schmidheiny Engineering AG, Widnau
Bauphysik/ Akustik	ExpEduCon GmbH, Heerbrugg
QS Brandschutz	Schmidheiny Engineering AG, Widnau
Landschaftsarchitektur	Akla Landschaftsarchitektur, Gossau
Bauleitung	i + R Industrie- & Gewerbebau AG, St. Margrethen

Gestaltung und Städtebau

Die Projektverfasser sehen vor, den Vierfachkindergarten in einem Neubaukörper mit Splitlevels unterzubringen. Dieser zeichnet sich durch seine Dreiteiligkeit des Baukörpers aus. Im westlichen und im östlichen Gebäudeteil sind in den jeweiligen Splitlevels die vier Kindergartenräume angeordnet. Verbunden sind diese durch den «Zwischenbau» in welchem sich die Erschliessungszone sowie die diversen Nebenräume und Nasszellen befinden. Der östliche Gebäudeteil richtet sich dabei parallel zum Eggwiesweg aus und nimmt die städtebauliche Linie der traditionellen Flarzbauten im Westen auf. Zudem können durch das geschickte Abdrehen des westlichen Gebäudeteils die beiden grossen und wertvollen Bäume erhalten bleiben. Die beiden äusseren Gebäudeteile haben beide je eine zentrale Achse Richtung Wald, welche die qualitätsvolle Vegetation rahmt und allen Kindergartenräumen «zusätzlich» einen Sichtbezug in den nördlichen Aussenraum gewährt.

Städtebaulich vermag das Projekt das Beurteilungsgremium zu überzeugen. Die Massstäblichkeit und die Körnung des «dreiteiligen und abgedrehten» Baukörpers nimmt Rücksicht auf die bebaute Umgebung und passt sich gut in die Nachbarschaft mit den vorhandenen Wohnbauten ein. Zudem passt das vorgeschlagene Schrägdach bei den Kindergartenbauten gut in den Kontext mit der Flarzüberbauung. Einziger Kritikpunkt ist, dass die Gebäudekörper mit den Auskragungen, Vordächern und Versätzen eine Einheit ein wenig «vermissen lassen» und als Konglomerat erscheinen.

Die Adressierung erfolgt über den Eggwiesweg und folgt dabei ihrer Flucht (der westliche Teil des Eggwiesweg). Der überdachte Eingangsbereich sorgt für eine gute und übersichtliche Zugangssituation welche positiv bewertet wird.

Nutzungsqualität und Flexibilität

Über den Hauptzugang und den Windfang des eigentlichen «Mitteltrakts» wird der grosszügige Eingangs-

bereich in Form eines Foyers erreicht. Die Erschliessungszone, welche die Splitlevels mittels der Treppenanlage miteinander verbindet, sind frei möblierbar und damit vielseitig und flexibel nutzbar. Den Projektverfassern ist es gelungen, dem Beurteilungsgremium die Vorzüge dieses Erschliessungskerns anhand der Pläne und Erläuterung aufzuzeigen. So kann die Erschliessungszone auch für Veranstaltungen (z.B. gemeinsames Singen oder Spielen) oder als Erweiterung der Kindergartenräume dienen. Auch dient der zusammenhängende Erschliessungsraum als Ort des Treffpunkts der einzelnen Kindergärten. Diese Vorzüge werden durch das Beurteilungsgremium entsprechend gewürdigt. Auch die Garderoben sind geschickt in die Abfolge der Erschliessungszone integriert und ermöglichen auch zusammen mit den Aussenzugängen einen guten Betrieb zu gewährleisten.

Die Kindergartenräume verfügen über gut proportionierte Grundrisse. Die dreiseitige natürliche Belichtung, die zugehörigen Materialräume und die Möglichkeit der Nischenbildung bietet eine sehr hohe Qualität. Die Räume können so flexibel genutzt werden.

Kontrovers diskutiert wurde im Beurteilungsgremium die Lage und Anordnung des Aufenthaltsraums für die Lehrpersonen im Obergeschoss und der Vorbereitungsraum der Lehrpersonen im Erdgeschoss. Für den Betrieb wäre es wünschenswert, wenn diese Nutzungen näher beieinander liegen würden.

Gegenüber der Zwischenbesprechung ist die Küche nicht mehr im Untergeschoss, sondern neu im 1. Obergeschoss, direkt über dem Haupteingang, platziert. Diese Verschiebung ist für das Beurteilungsgremium nachvollziehbar, war die Küche im Untergeschoss doch ein erheblicher Mangel bezüglich der Arbeits- und Raumqualität.

Betriebliche und technische Funktionalität

Bezüglich der betrieblichen und technischen Funktionalität wird das eingereichte Projekt etwas zurückhaltender beurteilt.

Einerseits entstehen durch die Splitlevels eher umständliche Betriebswege mit vielen Treppenabsätzen für welche oft der Lift genutzt werden muss. Andererseits weist das Projekt noch weitere betriebliche Defizite auf. So ist das Untergeschoss sehr klein und durch die schmale Grundrissform unzureichend nutzbar. Weiter fehlt eine interne Treppe ins Untergeschoss, was als unpraktisch beurteilt wird. Auch die Position der Ausstertreppe wird für den Betrieb als nicht ideal angesehen.

Zudem wirkt sich die Distanz zwischen der Küche im 1. Obergeschoss und dem Lagerraum der Küche im Untergeschoss negativ und umständlich auf den Betrieb aus.

Qualität der geschaffenen Aussenräume

Hinter dem Doppeltor, welches den äusseren Zugang vom Eggwiesweg auf das Areal bildet, befindet sich ein grosszügiger, teilweise überdachter Empfangsplatz. Dieser bietet den Kindern einen geschützten Ankunftsraum mit Sitzmöglichkeiten und ersten Spielmöglichkeiten. Gegen Süden wird dieser Aussenbereich mit einer Baumreihe und diversen Wildhecken abgeschlossen. Weiter ist auch der Velounterstand und im südöstlichen Bereich einer der beiden Aussengeräteräume angeordnet. Im südwestlichen Bereich befindet sich zudem ein Aussenklassenzimmer.

Der nördliche Aussenbereich, welcher durch die schützende Waldzone geprägt ist, kann über den Aussenbereich mit dem befestigten Rundweg, welcher um das ganze Gebäude führt, erreicht werden. Dieser Rund-

weg verbindet sämtliche Nutzungsbereiche miteinander und lädt zu Erkundungstouren und zum Spielen ein.

Die Qualität dieses Rundwegs sowie dessen betrieblicher Nutzen wird durch das Beurteilungsgremium entsprechend gewürdigt.

Neben den gedeckten Aussenflächen mit diversen Sitzmöglichkeiten befindet sich auch eine sanft modellierte Sand-, Kies- und Wasserlandschaft nahe am Gebäude. Ergänzend dazu liegt dahinter ein terrasserter Spielbereich sowie eine Spielwiese zum Toben und für Ballspiele.

Der Aussenraum ist grundsätzlich attraktiv und bedarfsgerecht ausgestaltet. Auch das, durch die Setzung des Neubauvolumen, die beiden grossen und wertvollen Bäumen erhalten bleiben, wird positiv bewertet. Nicht ideal ist jedoch, dass der nördliche Aussenbereich, infolge der Setzung des Gebäudes sowie dessen Versatz, an Grosszügigkeit verliert und somit eingeschränkt wird. Auch der südliche Aussenbereich zwischen Gebäude und Eggwiesweg wird kritisch bewertet. Dieser wird im Betrieb voraussichtlich nicht als Pausenplatz genutzt und wird somit als falsch platziert angesehen. Auch verliert der Aussenraum durch die «Aufteilung» in einen südlichen und einen nördlichen Pausenplatz an Übersichtlichkeit und es entsteht ein grosses «Ablenkungspotential» von aussen nach innen, da der Aussenraum rundherum nahe am Gebäude gestaltet ist. Demgegenüber werden die beiden Aussenklassenzimmer als sehr peripher angeordnet und rudimentär ausgestaltet beurteilt. Für die Aufsichtspersonen ist der Aussenraum nicht genügend überblickbar.

Gebäudetechnik, Konstruktion und Nachhaltigkeit

Der Mitteltrakt wird als fester Kern in Massivbauweise erstellt. Die seitlich angeordneten Kindergärten bleiben dank der Leichtbauweise in Holz flexibel. Dies erlaubt es, in der Zukunft auch getrennte Umbauten der drei Teile, wobei der Mittelteil als Herzstück einen dauerhaften Charakter behält.

Die Holzfassade aussen zeigt ihre Verspieltheit durch den Wechsel von horizontalen zu vertikalen Lattungen, welche in einem zurückhaltenden Grouton erstellt werden.

Der Ersatzneubau ist gemäss den Vorgaben der SIA 390/1 geplant. Gemäss Vorprüfung können die Vorgaben eingehalten und umgesetzt werden. Der vorgeschlagenen Bauweise, den Konstruktionen sowie den gewählten Materialien wird insgesamt ein guter ökologischer Standard attestiert.

Die Prüfung der Haustechnikelemente, welche durch die mit der Ausschreibung beauftragten Planer durchgeführt wurde, fiel gut aus. Die Anforderungen der Ausschreibung wurden entsprechend umgesetzt. Einzig die geforderten Unterlagen im Bereich der Elektroinstallationen und der Gebäudeautomation verfügen über einen rudimentären Arbeitsstand, welcher eine korrekte Beurteilung erschwert hat.

Kennwerte / Angaben zu Fläche und Volumen

Der Gesamtleistungsanbieter i + R Industrie- & Gewerbebau AG hat folgendes Gesamtleistungsangebot unterbreitet:

Geschossfläche nach SIA 416	1'276 m ²
Gebäudevolumen nach SIA 416	4'765 m ³

Kosten (bereinigt)

Der Gesamtleistungsanbieter i + R Industrie- & Gewerbebau AG hat folgendes Gesamtleistungsangebot unterbreitet:

Grundangebot, gerundet, inkl. MwSt.	CHF 5'983'000
Angebot, gerundet, inkl. Optionen 1-3, inkl. MwSt.	CHF 6'287'000

Fazit

Den Projektverfassern gelingt es, mit dem vorliegenden Vorschlag ein spannendes und hochwertiges Projekt zu präsentieren. Die Stärken liegen dabei klar in der städtebaulichen Situation mit der gewählten Körnung und den versetzten „Dreiteiligkeit“ des Neubauvolumens. Auch sehr spannend, insbesondere in pädagogischer Hinsicht sowie der vielfältigen Nutzung, ist der grosszügige Erschliessungskern sowie die hochwertigen Klassenzimmer.

Demgegenüber stehen die aufgeführten betrieblichen Defizite, welche sich durch die Splitlevels ergeben, sowie der Unübersichtliche und teilweise falsch priorisierte Aussenraum. Auch das Untergeschoss vermag nicht gänzlich zu überzeugen. Infolge dessen kann diesem Projekt der Zuschlag nicht erteilt werden.

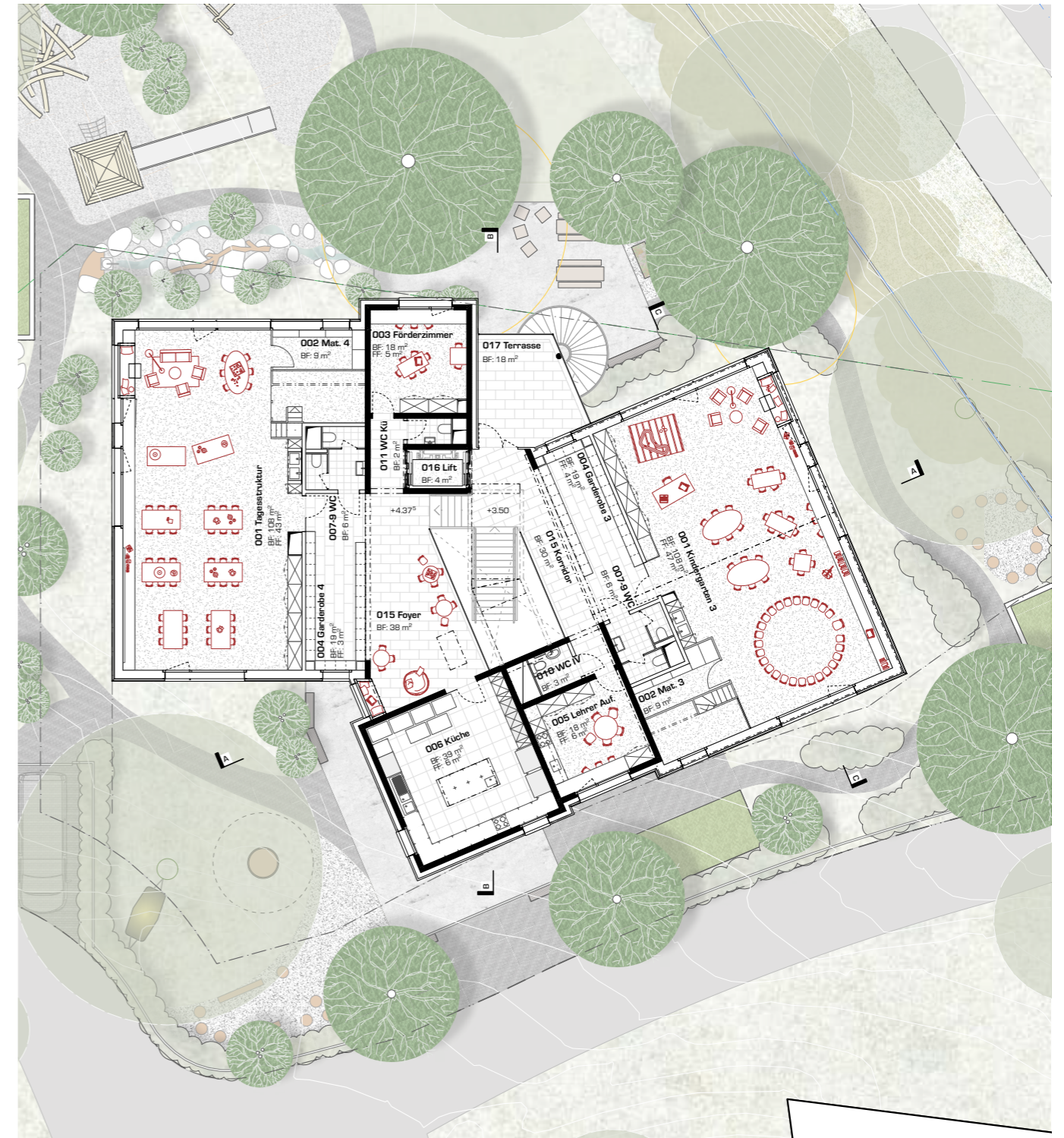
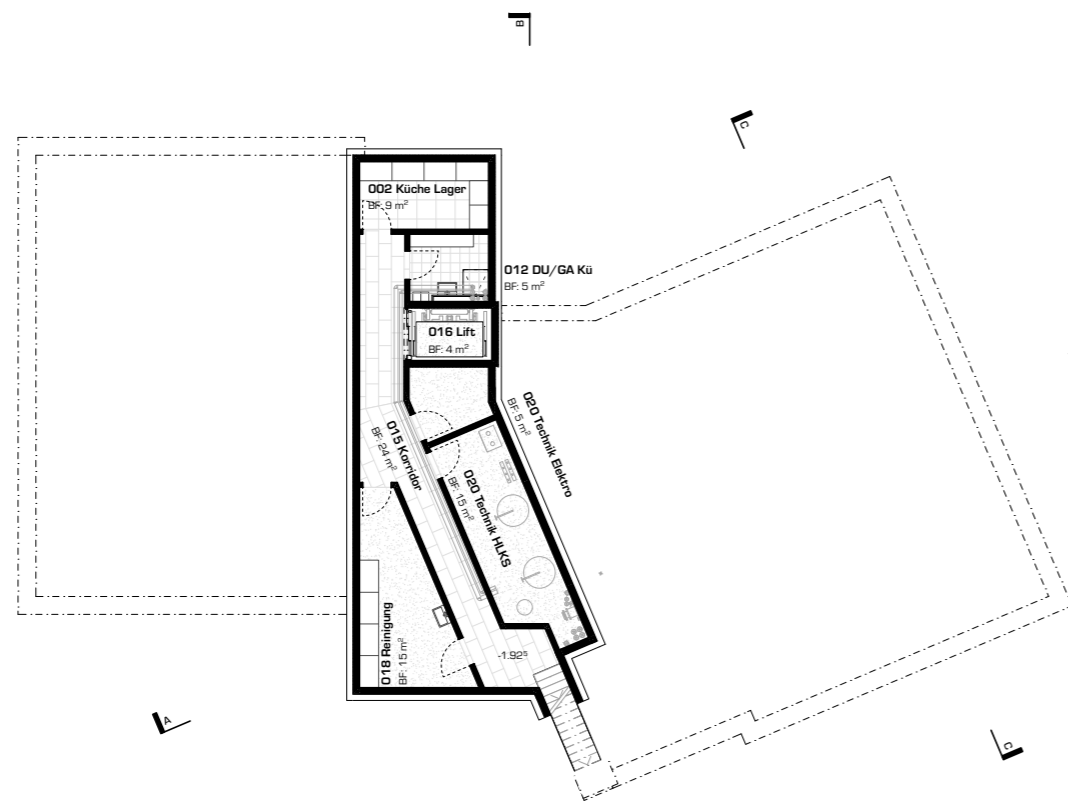




Situation



Grundriss Erdgeschoss und Umgebung



Grundriss Untergeschoss

Grundriss 1. Obergeschoss



Nordansicht



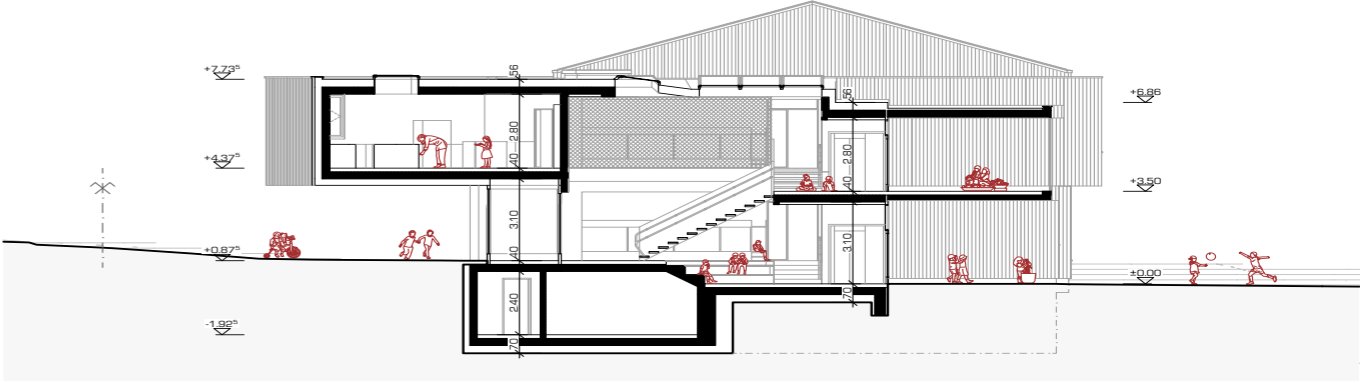
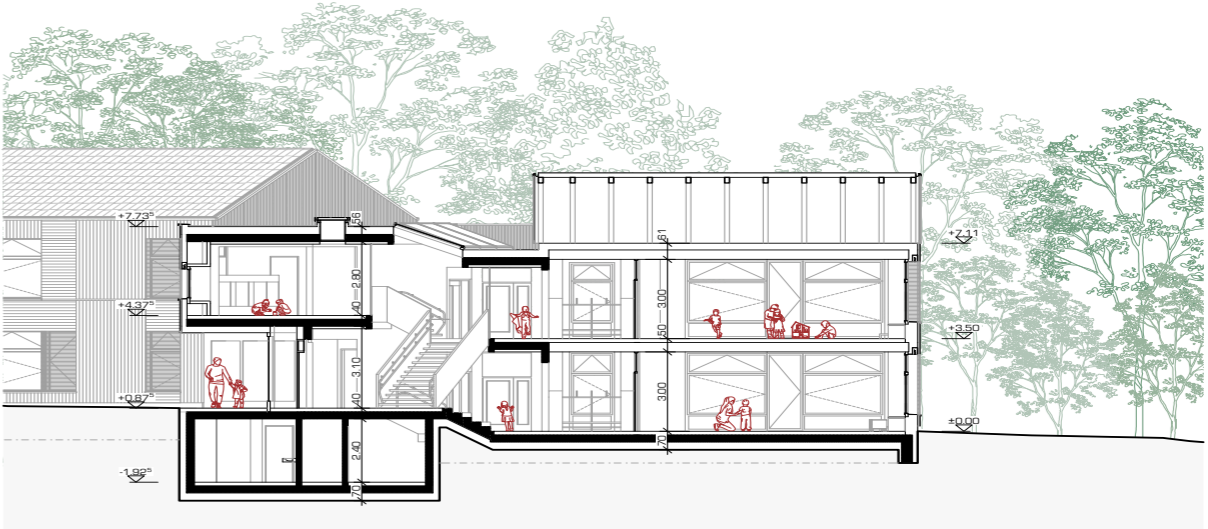
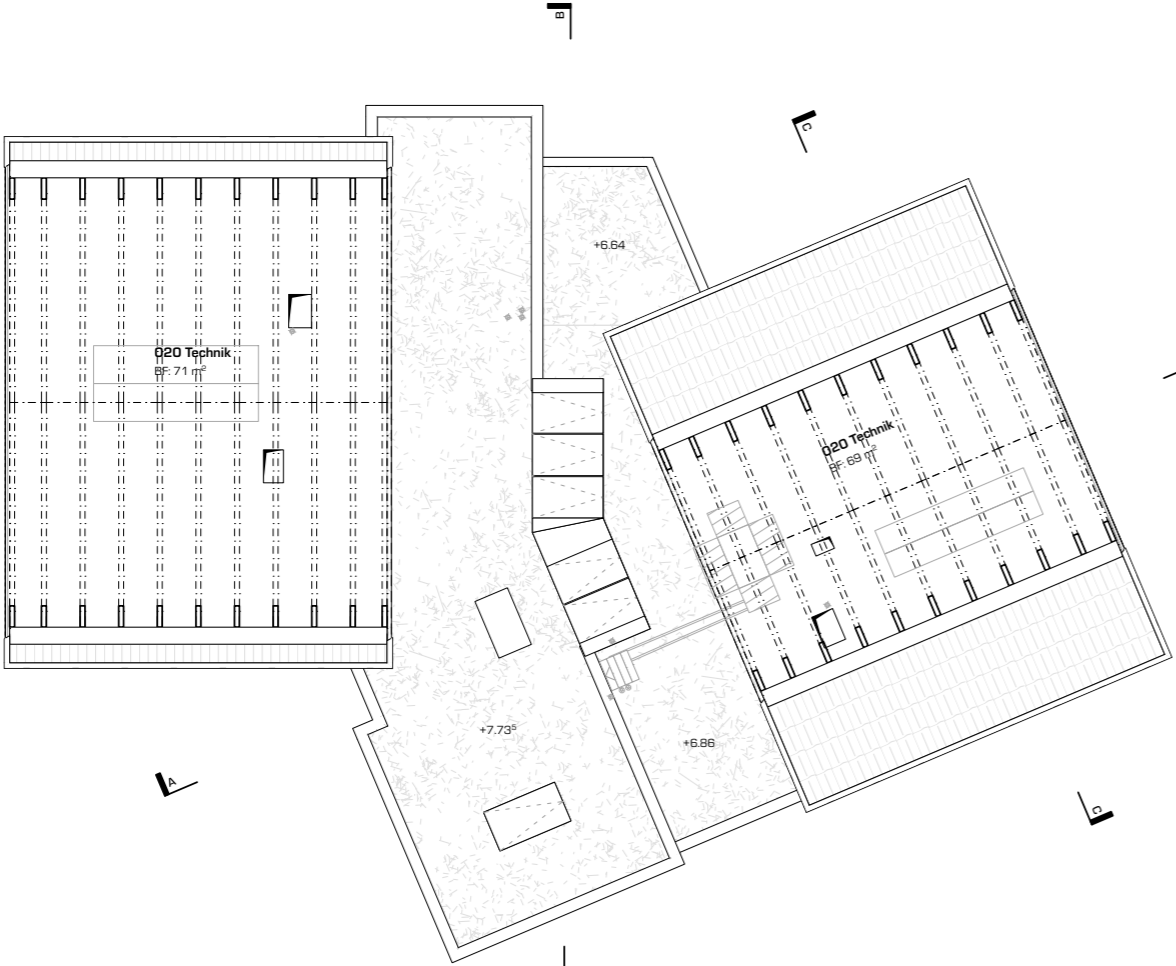
Ostansicht



Südansicht



Westansicht



Dachaufsicht

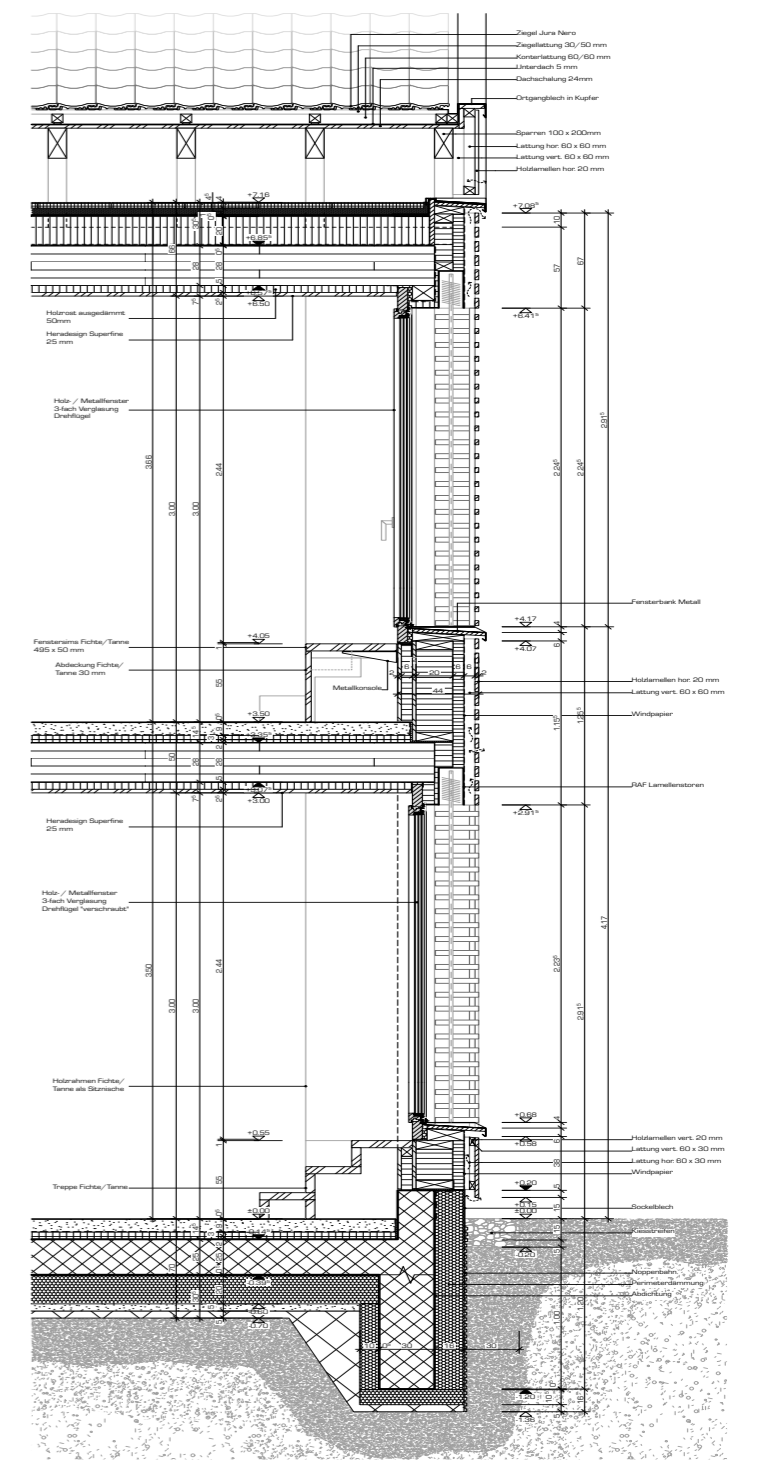
Längs- und Querschnitt



Visualisierungen Innen- und Aussenraum

Deckenaufbau EG-OG	500 mm	Deckenaufbau OG-DG	680 mm	Wandaufbau	440 mm
Linoleum	5 mm	Baumwolle	40 mm	Isoliermatten vertikal	70/30 mm
Unterlagsboden	80 mm	Ausgleichsschicht Kies	45 mm	Horizontalfüllung	80/30 mm
Trennlage	20 mm	Abdichtung 2-lagig bitumenlos	5 mm	Vertikalfüllung / Horizontalfüllung	80/30 mm
Wärmedämmung	30 mm	Wärmedämmung	200 mm	Winddampfsperre Delta - Fassade Color schwarz	60 mm
Trennlage	20 mm	Schichtkies	200 mm	Außenwand-Isoliermatten mit Vlies-Fliesensplatt	100 mm
Dampfsperre/Mineralfolie (Massiv)	250 mm	Dampfsperre ED0-G	5 mm	Ständerkonstruktion ausgedämmt mit Mineralfolie	100 mm
Isoliermatte ausgedämmt	50 mm	Brandsperre/Mineralfolie (Massiv)	200 mm	OSB-Platte	18 mm
Heradsign Superfine	25 mm	Isoliermatte ausgedämmt	50 mm	Leistung mit Mineralfolie ausgedämmt	40/60 mm
		Heradsign Superfine	25 mm	Horizontalfüllung 2-lagig gestrichen	30 mm
				Gussfasersperre weiss gestrichen	2 mm

Bodenplattenaufbau	700 mm	Dachaufbau	382 mm
Linoleum	5 mm	Ziegel Jura Nero	40 mm
Unterlagsboden	80 mm	Ziegel Jura Nero	24/48 mm
Trennlage	20 mm	Zugelastung	40/48 mm
Wärmedämmung	30 mm	Konstruktions-/Hinterlüftung	5 mm
Trennlage	20 mm	Unterdeck	5 mm
Feuchtheitsperre	250 mm	Sperren	200/140 mm
Isoliermatte	5 mm		
Frischbetonverklebung	250 mm		
Normierdämmung Druckfest	50 mm		
Ausgleichsschicht	50 mm		
Magerbeton	50 mm		



Konstruktionsschnitt

6.4 ALHO Systembau AG, Wikon

Architektur	SP*ARCS Sablone & Pauletti Gromann Architekten, Zürich
Bauingenieur	Ingenieurbüro AM, Vaduz
HLK	AGS ALHO Group Services GmbH, Morsbach
Sanitär	AGS ALHO Group Services GmbH, Morsbach
Elektro	AGS ALHO Group Services GmbH, Morsbach
Bauphysik/ Akustik	AGS ALHO Group Services GmbH, Morsbach
QS Brandschutz	AGS ALHO Group Services GmbH, Morsbach
Landschaftsarchitektur	Livingwoods, Rapperswil
Bauleitung	ALHO Projekt-service GmbH, Morsbach

Gestaltung und Städtebau

Der Vierfachkindergarten wird in einem zweigeschossigen Neubauvolumen untergebracht, welches parallel zum Eggwiesweg ausgerichtet ist. Der Baukörper weist in seiner Länge eine dreiteilige Struktur auf. Der südöstliche Teil ist dabei leicht vom Eggwiesweg zurückversetzt und nimmt somit die Geometrie der nachbarschaftlichen Flazüberbauung im Westen auf. Gegenüber dem Eggwiesweg zeigt er seine maximale Ausdehnung sowie die Adressierung, während er sich rückseitig durch eine Ausstülpung und ein Vordach mit der Umgebung verwebt. Aus städtebaulicher Sicht vermag das vorgelegte Projekt das Beurteilungsgremium nicht zu überzeugen. Einerseits verfügt es über einen grossen Fussabdruck, welcher zulasten des Aussenraums geht, andererseits wirkt der Charakter des Neubauvolumens industriell und entspricht nicht der vorgesehenen Nutzung eines Vierfachkindergartens. Auch die Form des Neubaus wirkt eher zufällig gewählt und die runden Fenster wie auch die umlaufenden Bänder in der Fassade vermögen nicht zu überzeugen. Irritierend ist zudem die teilweise achsensymmetrische Struktur, welche keinen Bezug zur Umgebung hat und auch nicht konsequent umgesetzt wird.

Ein weiteres Problem des vorgelegten Projektvorschlag ist, dass mit der Unterschreitung des Strassenabstandes an der Südwestecke die baurechtlichen Bedingungen nicht eingehalten werden. Eine korrekte Berücksichtigung des Grenzabstandes wäre nur mit einschneidenden Anpassungen respektive grundlegenden Veränderungen am Neubauvolumen möglich.

Der Hauptzugang ist gebäudemittig geplant und erfolgt vom Eggwiesweg. Die Adressierung ist gut lesbar und es wird eine klare Zugangssituation geschaffen. Als unzureichend wird das Vordach beurteilt. Die halbrunde Form wirkt zufällig und erzeugt keinen funktionierenden Witterungsschutz.

Nutzungsqualität und Flexibilität

Die Haupträume des Kindergartens sind im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss jeweils links und rechts des Erschliessungskerns angeordnet. In der Erschliessungszone sind im hinteren Bereich die Nasszellen sowie

der Lift platziert. Im vorderen Bereich sind pro Geschoss jeweils zwei Garderoben vorgesehen und in der Mitte die halbrunde vorgefertigte Betontreppe als vertikale Erschliessung. Der Erschliessungsbereich sowie die Garderoben werden vom Beurteilungsgremium als unzureichend beurteilt. Die Garderoben sind völlig unzureichend bemessen und bergen durch die Anordnung der Bänke Konfliktpotential. Die Erschliessungsflächen sind aus Brandschutzgründen nicht bespielbar. Dies schränkt die Flexibilität dieser Flächen ein und macht sie für andere Zwecke unbrauchbar.

Auch die halbrunde Treppenform wird für die Kindergartennutzung als unübersichtlich und betrieblich unvorteilhaft beurteilt. Nachvollziehbar ist hingegen die Anordnung der Küche im rückwertigen Bereich des Erdgeschosses.

Die Kindergartenräume verfügen hingegen, mit ihren direkt eingebauten Materialräumen, über eine gute Grundrissaufteilung. Eine Aufteilung der Räume mit verschiedenen Nischen und Bereichen ist durchaus möglich was für den Kindergartenbetrieb vorteilhaft und diese flexibel nutzbar machen. Skeptisch wird hingegen die natürliche Belichtung der Kindergartenräume beurteilt. Diese verfügen nach wie vor über kleine Fenster, welche zudem in den östlichen Räumen hauptsächlich gegen Norden ausgerichtet sind.

Gegenüber der Zwischenbesprechung hat sich die Grundrissform der Förderzimmer im Erdgeschoss und im Obergeschoss sowie der Lehrerzimmer im Obergeschoss zwar verbessert. Diese sind jedoch nach wie vor eher schmal und tief was sich negativ auf die Nutzung sowie die Belichtung auswirkt.

Betriebliche und technische Funktionalität

Aus betrieblicher und technischer Funktionalität sind dem Beurteilungsgremium unter anderem die relativ grossen jedoch schlecht nutzbaren Flächen in den Erschliessungszonen aufgefallen. Diese werden sich zudem auch negativ auf den Reinigungsaufwand auswirken. Weiter ist der «direkte» Zugang zum nördlichen Aussenraum nur über eine schmale Aussentüre im Erdgeschoss möglich. Die Räume im Obergeschoss verfügen über keinen «direkten» Ausgang zum Aussenbereich, was als grosser Nachteil dieses Projekts beurteilt wird. Auch fehlt der Nutzerschaft eine Aussentreppe in das Untergeschoss, was den Betrieb vereinfachen würde.

Wie die Anlieferung der Speisen in die Küche erfolgen soll, erschliesst sich dem Beurteilungsgremium nicht abschliessend. Diese wäre einerseits über den eigentlichen Hauptzugang und über den allgemeinen, horizontalen Erschliessungsbereich möglich oder andererseits über den nördlich gelegenen Aussenbereich über den Aussenzugang der Küche. Beides wird jedoch als nicht ideal und umständlich angesehen. Hier gelingt es den anderen Projektverfassern übersichtlichere, einfachere und auch sicherere Anlieferungsmöglichkeiten anzubieten. Positiv hingegen wird der direkte Zugang von der Küche in den Mittagstisch beurteilt. Auch die Anordnung des Lagers der Küche ist für den Betrieb gut und nachvollziehbar gelöst.

Qualität der geschaffenen Aussenräume

Beim vorliegendem Aussenraumkonzept handelt es sich um einen rudimentär ausgestalteteten Umgebungsplan, der eine entsprechende Detailierung und Ausgestaltung vermissen lässt. Dies hat die Beurteilung der Qualität der geschaffenen Aussenräume erschwert.

Im Aussenbereich zwischen dem Eggwiesweg und dem Neubau ist eine Baumreihe mit Hochstamm-bäumen geplant. Dies ist für das Beurteilungsgremium nicht nachvollziehbar. Bietet diese Baumreihe weder

einen Sichtschutz gegenüber dem Weg noch einen entsprechenden Abschluss des Areals. Auch als sehr ungünstig in punkto Sicherheit wird der Parkplatz beim Gehweg respektive dem Veloabstellplatz beurteilt. Hier sind Konflikte mit den Kindergartenkindern vorprogrammiert.

Auch sind die gedeckten Flächen im nördlichen Bereich des Aussenraums ungleichmässig angeordnet und wirken eher zufällig gewählt. Die Spielmöglichkeiten entsprechen zwar dem Bedarf es fehlt jedoch eine nachvollziehbare Zonierung des Aussenraums wie das anderen Projektverfassern gelungen ist. Die bestehenden Bäume müssen mehrheitlich gefällt werden und der Umgang mit einer zeitgemässen Biodiversität mit der Verwendung einer einheimischen Bepflanzung ist für das Beurteilungsgremium nicht überzeugend.

Gebäudetechnik, Konstruktion und Nachhaltigkeit

Es ist nach wie vor vorgesehen, den Neubau in Modulbau in Hybridbauweise mit einem Holzanteil von 70% und einen Stahlanteil von 30% zu realisieren. Dies ermöglicht es die Module im Werk vorzufabrikieren und vor Ort fertig auszubauen. Diese Vorgehensweise wirkt sich, mit der schnellsten Bauzeit vor Ort, klar positiv auf den Bauablauf aus.

Die hinterlüftete Fassade besteht aus sägerohem Fichtentäfer. Der Farbanstrich soll offenporig und auf Oel-/Wasserbasis sein, der Farbton schlammfarbig resp. grau-bräunlich. Die Gestaltung der hinterlüfteten Holzfassade besteht aus einem Spiel von vertikal und horizontal strukturiertem Fichtentäfer. Die zwei übereinanderliegenden Fenster werden durch horizontal ausgerichtetes Täfer optisch verbunden, während für die restlichen Fassadenbereiche eine vertikal ausgerichtete Oberfläche vorgesehen ist.

Der Ersatzneubau ist gemäss den Vorgaben der SIA 390/1 geplant. Gemäss Vorprüfung können die Vorgaben eingehalten und umgesetzt werden. Der Stahlanteil wirkt sich jedoch nach wie vor negativ auf die Bewertung aus.

Die Prüfung der Haustechnikelemente, welche durch die mit der Ausschreibung beauftragten Planer durchgeführt wurde, fiel durchgezogen aus. Die geforderten Unterlagen verfügen mehrheitlich über einen sehr rudimentären Arbeitsstand, welcher eine korrekte Beurteilung erschwert hat.

Kennwerte / Angaben zu Fläche und Volumen

Der Gesamtleistungsanbieter ALHO Systembau AG hat folgendes Gesamtleistungsangebot unterbreitet:

Geschossfläche nach SIA 416	1'209 m ²
Gebäudevolumen nach SIA 416	4'420 m ³

Kosten (bereinigt)

Der Gesamtleistungsanbieter ALHO Systembau AG hat folgendes Gesamtleistungsangebot unterbreitet:

Grundangebot, gerundet, inkl. MwSt.	CHF 6'789'000
Angebot, gerundet, inkl. Optionen 1-3, inkl. MwSt.	CHF 7'060'000

Fazit

Gegenüber der Abgabe der Zwischenbesprechung ist es den Projektverfassern gelungen das Projekt weiterzuentwickeln und einige Probleme zu lösen. Jedoch weist das eingereichte Projekt nach wie vor wesentliche Defizite auf.

Aus städtebaulicher Sicht wirkt der Ersatzneubau mit dem grossen Fussabdruck und dem industriellen Charakter als Fremdkörper in der bebauten Umgebung. Die teilweise symmetrische Struktur wirkt zufällig.

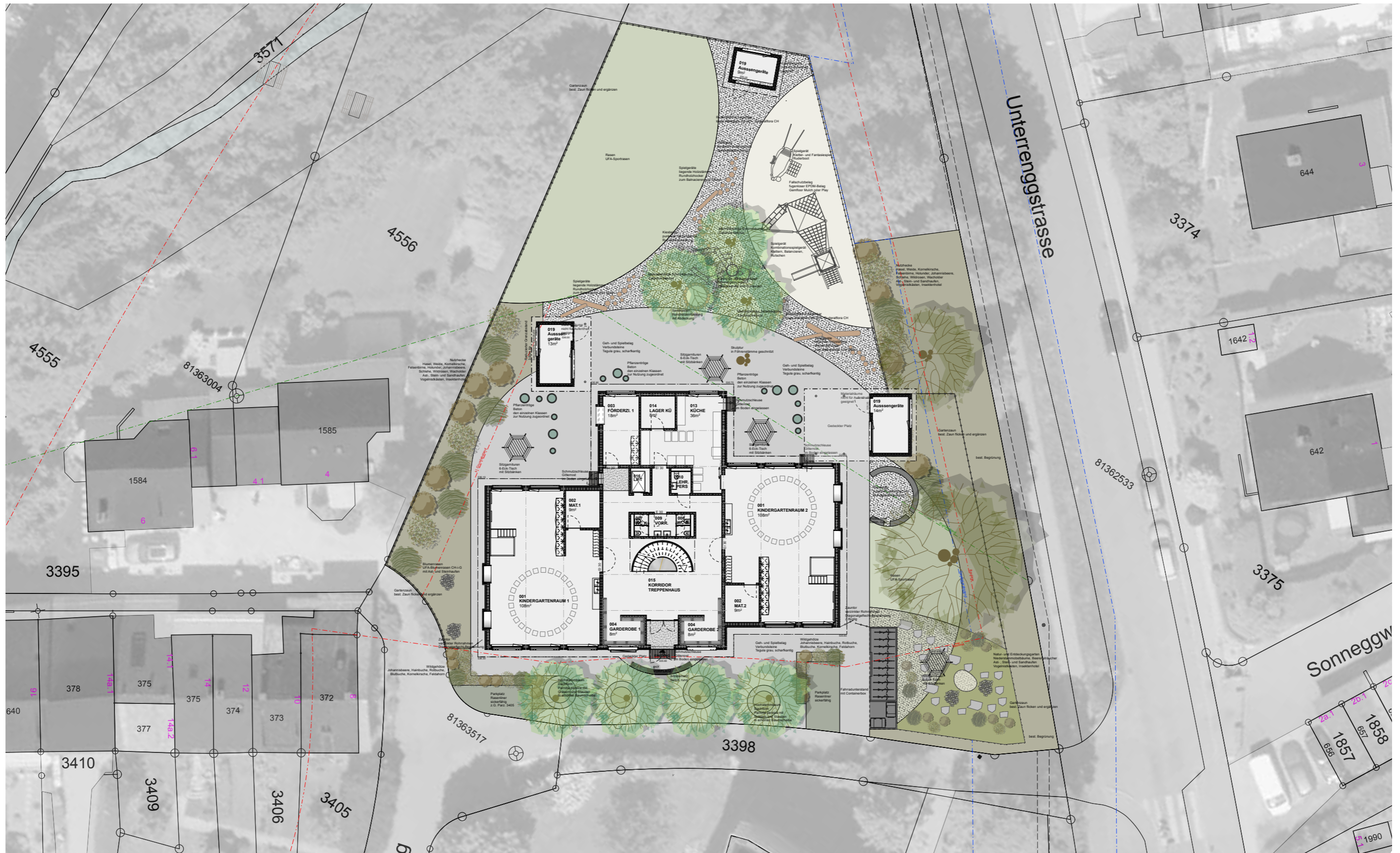
Auch die Aussenraumgestaltung sowie die innere Organisation, insbesondere die Erschliessungszone vermag das Beurteilungsgremium nicht zu überzeugen. Zusammen mit dem hohen Werkpreis kann diesem Projekt der Zuschlag nicht erteilt werden.



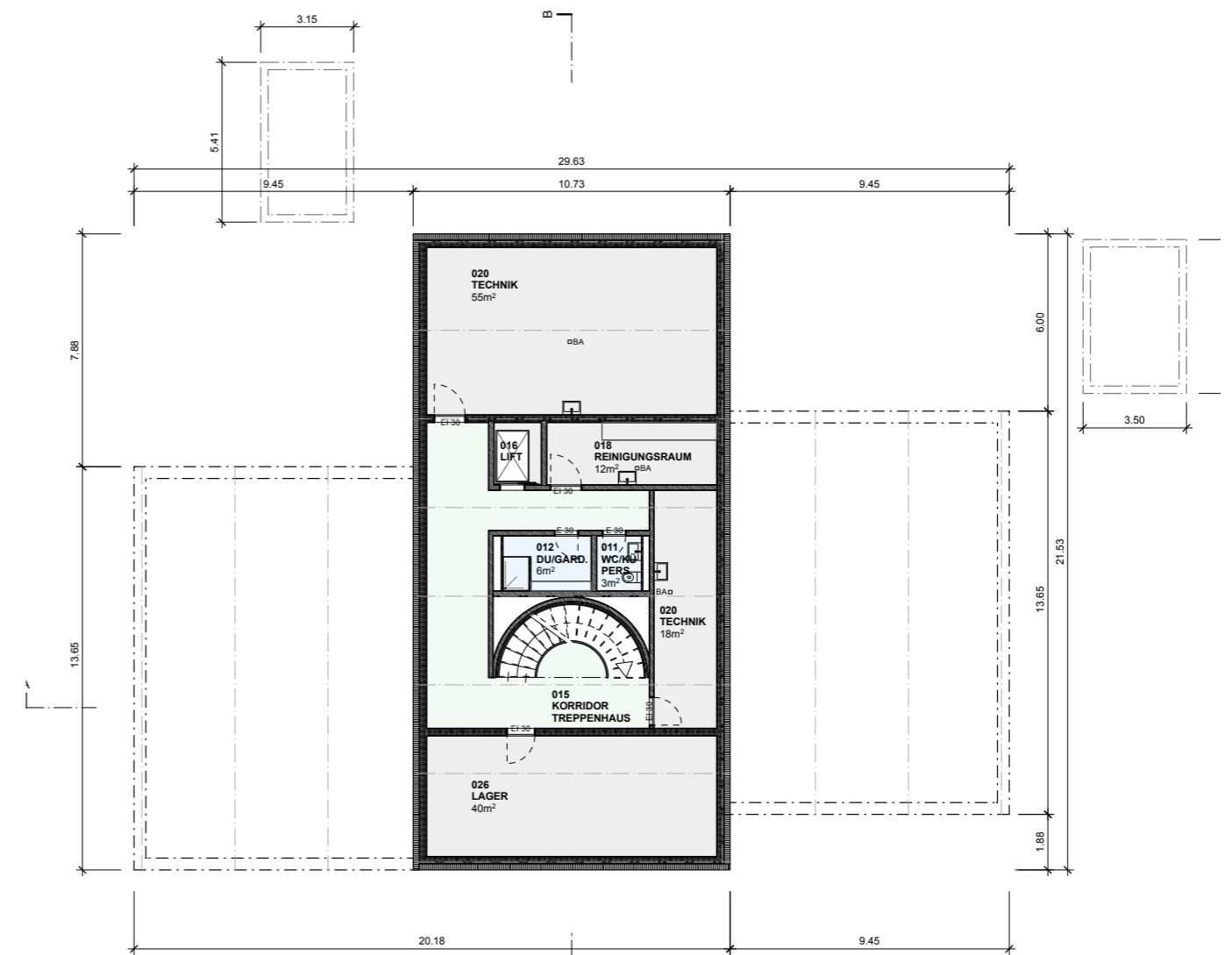
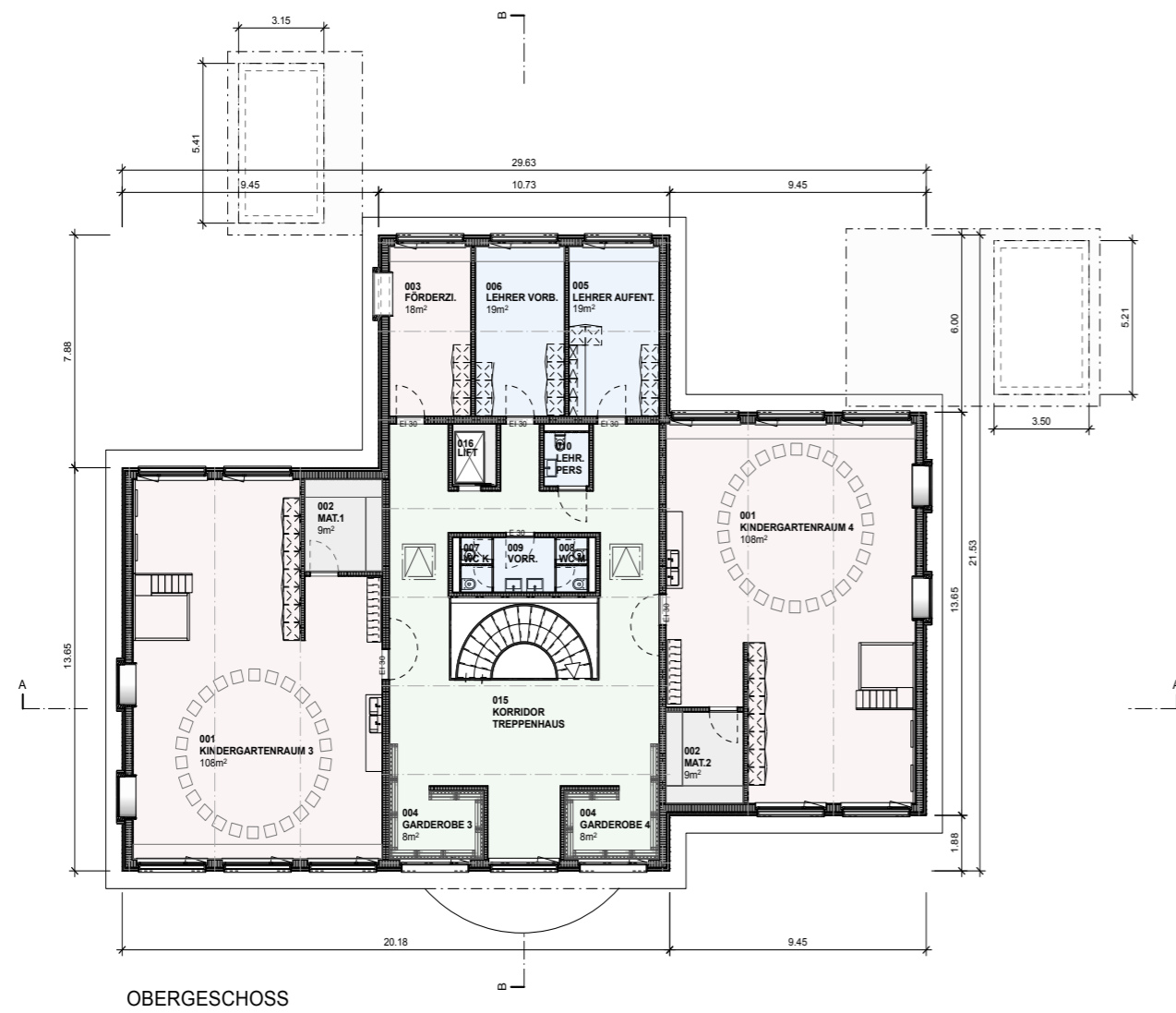
Visualisierung der Gebäudefassade vom Eingangsbereich aus



Situation



Grundriss Erdgeschoss und Umgebung



Grundriss 1. Obergeschoss

Grundriss Untergeschoss



Südfassade



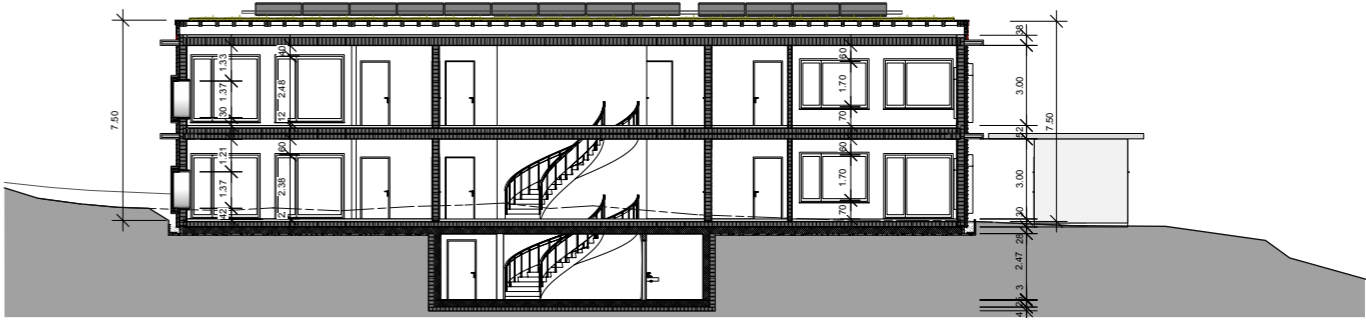
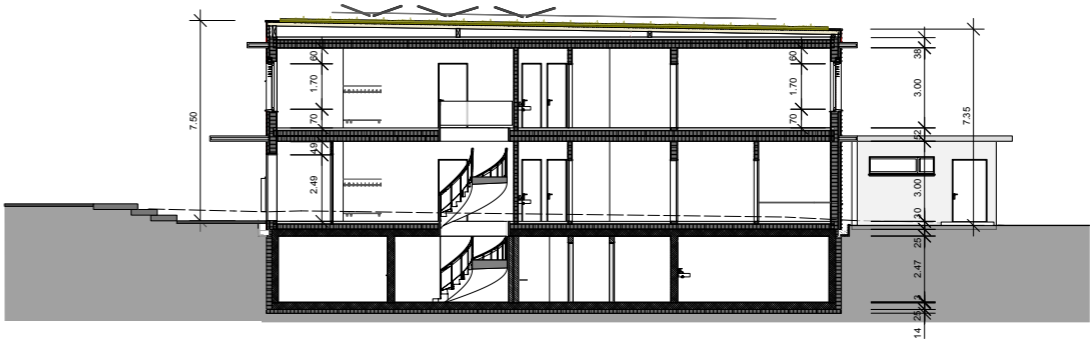
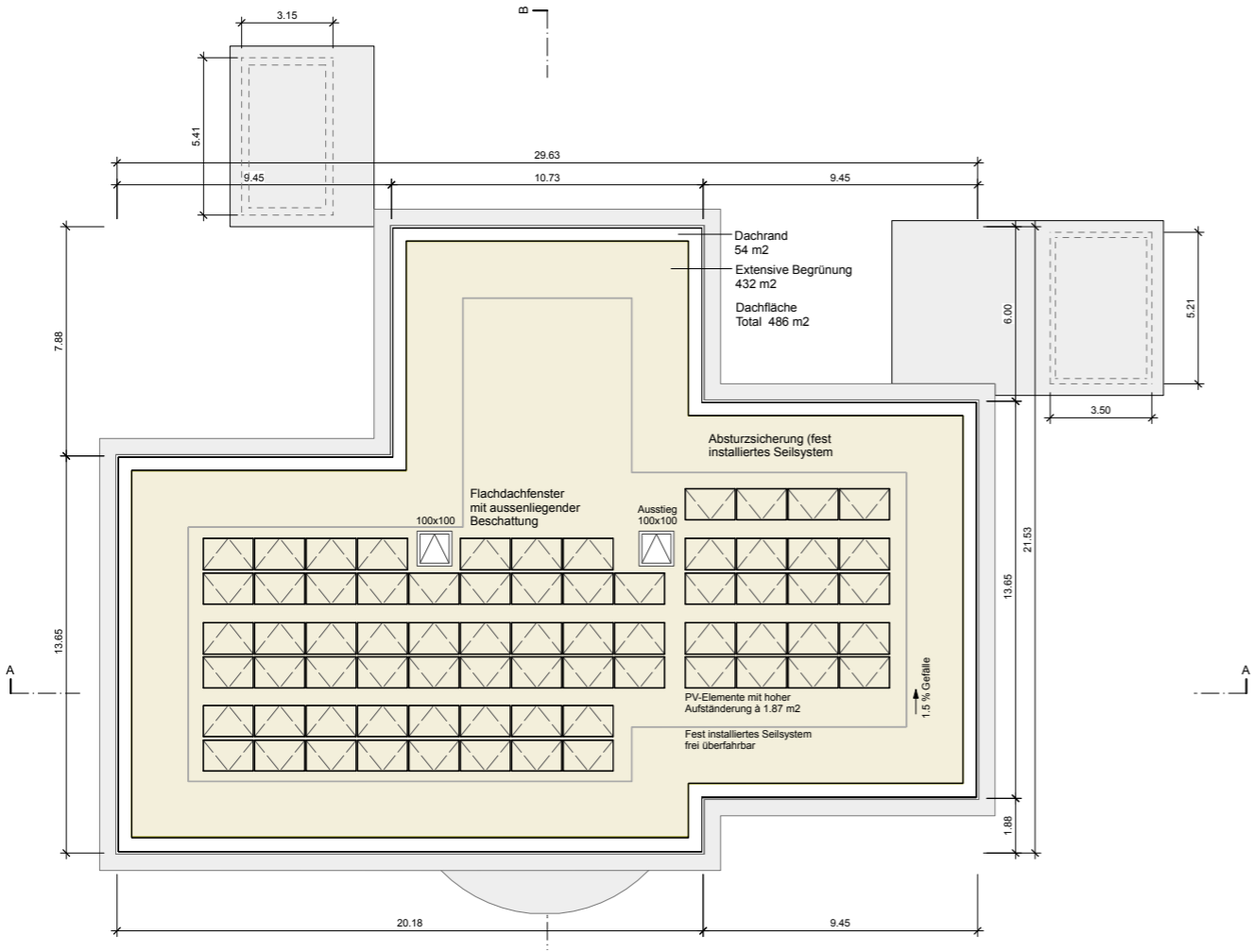
Nordfassade



Westfassade



Ostfassade



Dachaufsicht

Quer- und Längsschnitt

Projektwürdigung

Dachaufbau von oben nach unten

Kaltdachaufbau (Sparren auf Pfetten, 1,5 % Gefälle)

Unterdachbahn diffusions offen	35 mm
Weichfaserplatte	120 mm
WD Mineralwolle	
zw. Holzunterkonstruktion	
Bauzeilabdichtung	22 mm
Holzwerkstoffplatte	
Träger BSH	10/160 mm
zw. Stahlrahmen eingelegt	
WD Mineralwolle	160 mm
Dampfbremse	2 x 18 mm
Gipsfaserplatten	40 mm
Akustik-Dämmplatten geklebt	

Deckenaufbau von oben nach unten

Linoleum	2,5 mm
Anhydrit-Estrich	60 mm
Rohre Bodenheizung	
Trennlage	30 mm
Trittschalldämmung	25 mm
Dampfbremse OSB, Kanten verklebt	10/160 mm
Träger BSH	
zw. Stahlrahmen eingelegt (Kanten als U-Profil)	
WD Mineralwolle	160 mm
Hohlraum / Schiftung	10 mm
Bauzeilabdichtung	27 mm
3-Schichtplatte	
Träger BSH	10/160 mm
zw. Stahlrahmen eingelegt	
WD Mineralwolle	160 mm
Dampfbremse	2 x 18 mm
Gipsfaserplatten	40 mm
Akustik-Dämmplatten geklebt	

Wandaufbau von innen nach aussen

Gipsfaserplatten	2 x 18 mm
Dampfbremse	
Ständerwerk BSH	60/200 mm
WD Mineralwolle	200 mm
Gipsfaserplatten	2 x 15 mm
Kerndämmung	60 mm
WD Mineralwolle	30 mm
Weichfaserplatte	35 mm
Lattung und Kontertattung	60 mm
Holztafel	15 mm

Umlaufendes Gesims

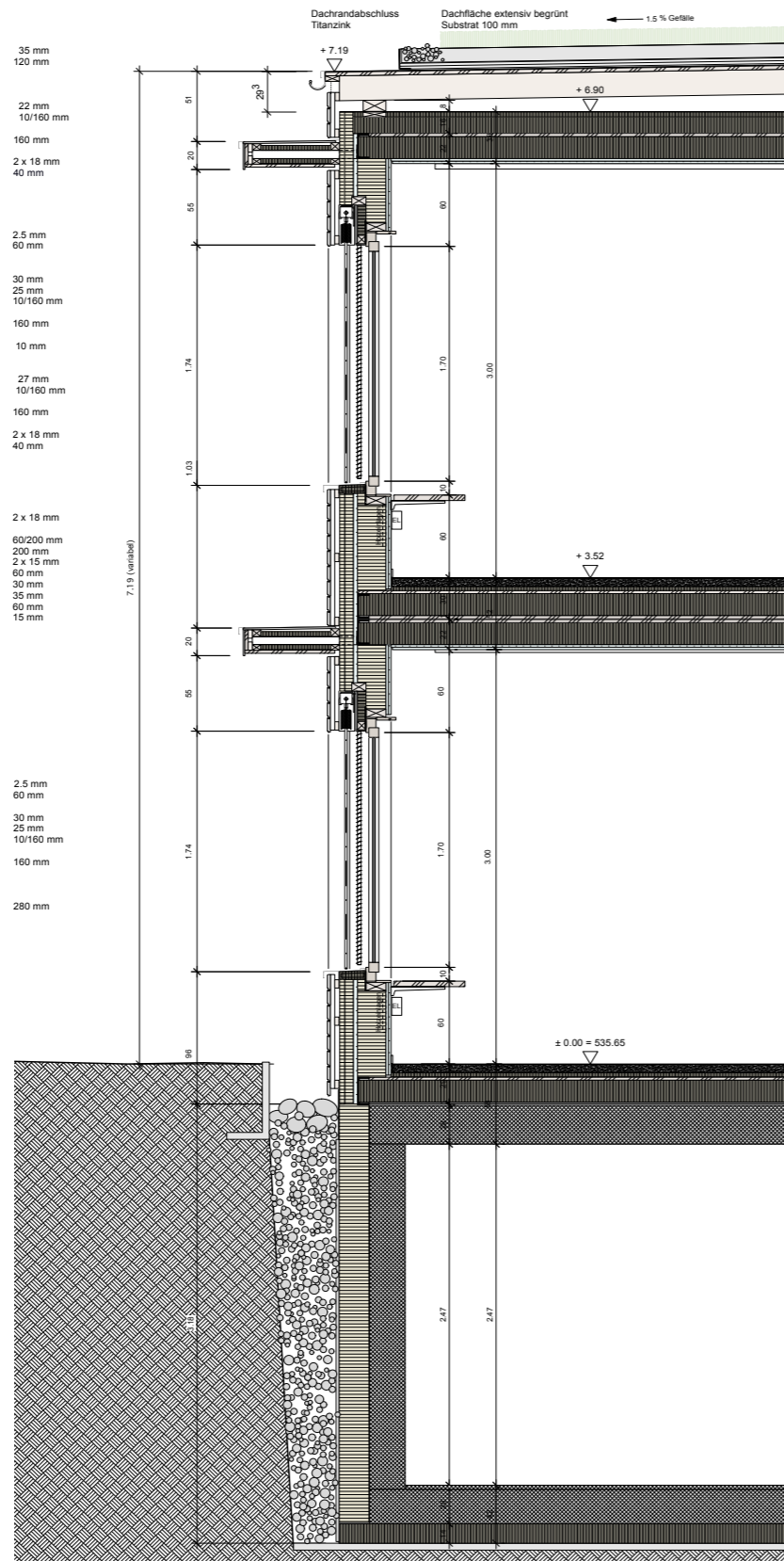
RHS 60 in der Funktion als Konsole
Gedämmt
Front: Faserzementplatte eingefärbt
integriert: Beleuchtung

Bodenaufbau von oben nach unten

Linoleum	2,5 mm
Anhydrit-Estrich	60 mm
mit Rohren Bodenheizung	
Trittschalldämmung	30 mm
OSB, Kanten verklebt (Dampfbremse)	25 mm
Träger BSH	10/160 mm
zw. Stahlrahmen eingelegt (Kanten als U-Profil)	
WD Mineralwolle	160 mm
Alu kaschiert	
Stahlblech feuerverzinkt (Gewährleistung Feuchteschutz)	
Hohlraum / Schiftung	280 mm
Stahlbetondecke	

Wand Perimeterbereich von innen nach Aussen

Feuchtheitsabdichtung stimsseitig
Perimeterdämmung
Sockelputz
Geröllpackung sauber
Abgrenzung zu Terrain mit Betonwinkel



Detailschnitt

7 Verabschiedung Projektwürdigung

Für die Spezialbaukommission "Ersatzneubau Kindergarten Eggwies"

Langnau am Albis, Januar 2026



Virgil Keller
Gemeinderat Vorsteher Sicherheit / Liegenschaften



Marcel Dönni
Leiter Liegenschaften

Geht an:

- Alle teilnehmenden Anbieter
- Mitglieder der Spezialbaukommission