



KINDLERHAUS & VARIEL-PAVILLON

NUTZUNGSKONZEPT & MACHBARKEITSSTUDIE



9059-6_Nutzungskonzept & Machbarkeitsstudie Kindlerhaus_V2.1

Peter Urs Müller
Telefon direkt +41 31 930 11 26
peterurs.mueller@ostermundigen.ch

Hochbau

Bernstrasse 65D
Postfach 101
CH-3072 Ostermundigen 1

Telefon +41 31 930 11 30
hochbau@ostermundigen.ch
www.ostermundigen.ch

INHALT

1.	Ausgangslage	5
1.1.	Erwerb Kindlerhaus	5
1.2.	Zustand der Liegenschaft	5
1.3.	Raumpotential Kindlerhaus.....	6
1.4.	Variel-Pavillon	7
1.5.	Raumbedarf Gemeinde.....	8
2.	Auftrag und Projektidee	9
3.	Nutzungskonzept Kindlerhaus.....	10
3.1.	Erdgeschoss	10
3.2.	1. Obergeschoss	12
3.3.	Dachgeschoss.....	14
3.4.	Querschnitte	15
3.5.	Bautechnische Aspekte.....	16
3.6.	Umgebung Kindlerhaus.....	17
4.	Nutzungskonzept Variel-Pavillon	18
4.1.	Positionierung und Umgebungsgestaltung	18
4.2.	Raumkonzept	20
4.3.	Varianten.....	21
4.4.	Bautechnische Aspekte.....	21
5.	Arealübergreifende Gesamtbetrachtung	22
5.1.	Hintergründe	22
5.2.	Konzept.....	23
6.	Kosten	25
6.1.	Investitionskosten Kindlerhaus.....	25
6.2.	Investitionskosten Variel-Pavillon.....	27
6.3.	Investitionskosten Gesamtarealbetrachtung.....	28
6.4.	Betriebskosten.....	29
7.	Weiteres Vorgehen.....	29
7.1.	Grundsatzentscheide GGR.....	29
7.2.	Nächste Schritte	29
7.3.	Umsetzungszeitplan.....	29
Anhang I	Übersicht & Situationsplan	31
Anhang II	Machbarkeitsstudie Kindlerhaus	33
Anhang III	Pläne & Fotos Kindlerhaus (Ist-Zustand)	42
Anhang IV	Pläne & Foto Pferdestall.....	54
Anhang V	Pläne & Fotos Variel-Pavillon.....	56

KINDLERHAUS

Anhang VI	Auszug Bauinventar (Kindlerhaus)	58
Anhang VII	Grobterminplan	59

1. AUSGANGSLAGE

1.1. ERWERB KINDLERHAUS

Gestützt auf eine Vereinbarung vom 28. April 1994 hat die Gemeinde Ostermundigen die Liegenschaft Mitteldorfstrasse 14 zum Preis von CHF 1'500'000.00 per 1. Januar 2021 erworben (Kaufpreis CHF 1'790'000.00 abzüglich Wohnrecht im Wert von CHF 290'000.00). Der Grosse Gemeinderat hat den rechtskräftigen Beschluss dazu am 24. Juni 2020 gefällt.

Der bisherigen Eigentümerin wurde dabei ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht (resp. Benutzungsrecht) eingeräumt. Dieses umfasst den zweigeschossigen Wohnteil mit Keller sowie Teile der Umgebungsanlagen und das Nutzungsrecht für einen Parkplatz. Siehe dazu den Situationsplan im Anhang I. Der Ökonomieteil und grosse Teile der Umgebung stehen der Gemeinde unter Berücksichtigung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zur Verfügung.

1.2. ZUSTAND DER LIEGENSCHAFT

Die Abteilung Hochbau hat 2021 Plan- und Bestandesaufnahmen mit Zustandsermittlung und Unterhaltskostenplanung erstellen lassen. Das im Jahr 1858 erstellt Gebäude ist zwar denkmalgeschützt (als schützenswert klassiert), aber in vielerlei Hinsicht in einem schlechten Zustand. In den nächsten Jahren zeichnen sich Instandhaltungsmassnahmen im Umfang von gut CHF 1.3 Mio. ab, wobei dieser Betrag nur die werterhaltenden Massnahmen in Bezug auf die heutige Nutzung (Wohnung, Lagerflächen) beinhaltet und somit kein weiteres Nutzungspotential entsteht. Die wichtigsten Punkte sind nachfolgend zusammengefasst:

- Einige Bohlenbretter auf der Bühne sind morsch oder z.T. von Insekten befallen. Die ehemaligen Stallungen sind stark verschmutzt, aufsteigende Nässe dringt teilweise in das Mauerwerk resp. die Sandsteinteile ein.
- Die Holzwerke an der Fassade wie auch die Treppenverkleidungen, Lauben, alte Fenster und einzelne Jalousien weisen starke Farbschäden auf. Die Farbe blättert ab und die Holzoberflächen liegen frei.
- Der Anbau Nordost hat im Dach Verwerfungen, die auf Schäden an der Dachkonstruktion, oder aber auch auf zu geringe Dimensionierungen von Sparren, Stirnbretter und Lattungen zurückzuführen sind.
- Der Innenausbau des Wohnteils ist in vielerlei Hinsicht veraltet. Die Elektroinstallationen befinden sich durchwegs in weit fortgeschrittenem Alter und entsprechen nicht mehr den heutigen Normen und Sicherheitsstandards.
- Die Heizungs- und Sanitäreanlagen sind alle in fortgeschrittenem Alter und müssen in absehbarer Zeit ersetzt werden. Eine klassische Wärmeverteilung ist nicht vorhanden. In Teilen des Wohntrakts wie auch im Partyraum im UG sind Elektroheizkörper in Betrieb, diese müssen in absehbarer Zeit ersetzt werden.

Aktuell wird die Liegenschaft mit einem minimalen Aufwand Instand gehalten. Es werden jährlich Dachkontrollen durchgeführt, erkannte Schäden werden repariert. Eine weitergehende Sanierung macht nur in Zusammenhang mit einem umfassenden Nutzungskonzept Sinn.

KINDLERHAUS

1.3. RAUMPOTENTIAL KINDLERHAUS

Die Liegenschaft umfasst drei Gebäude und verfügt über eine Grundstücksfläche von 3'935 m²:

- Mitteldorfstr. 14 = Bauernhaus (Wohnhaus mit Ökonomietrakt; schützenswert)
- Mitteldorfstr. 14a = Gartenhaus, angebaut an Tenn-Auffahrt (nicht schützenswert)
- Mitteldorfstr. 14c = Pferdestall (nicht schützenswert)

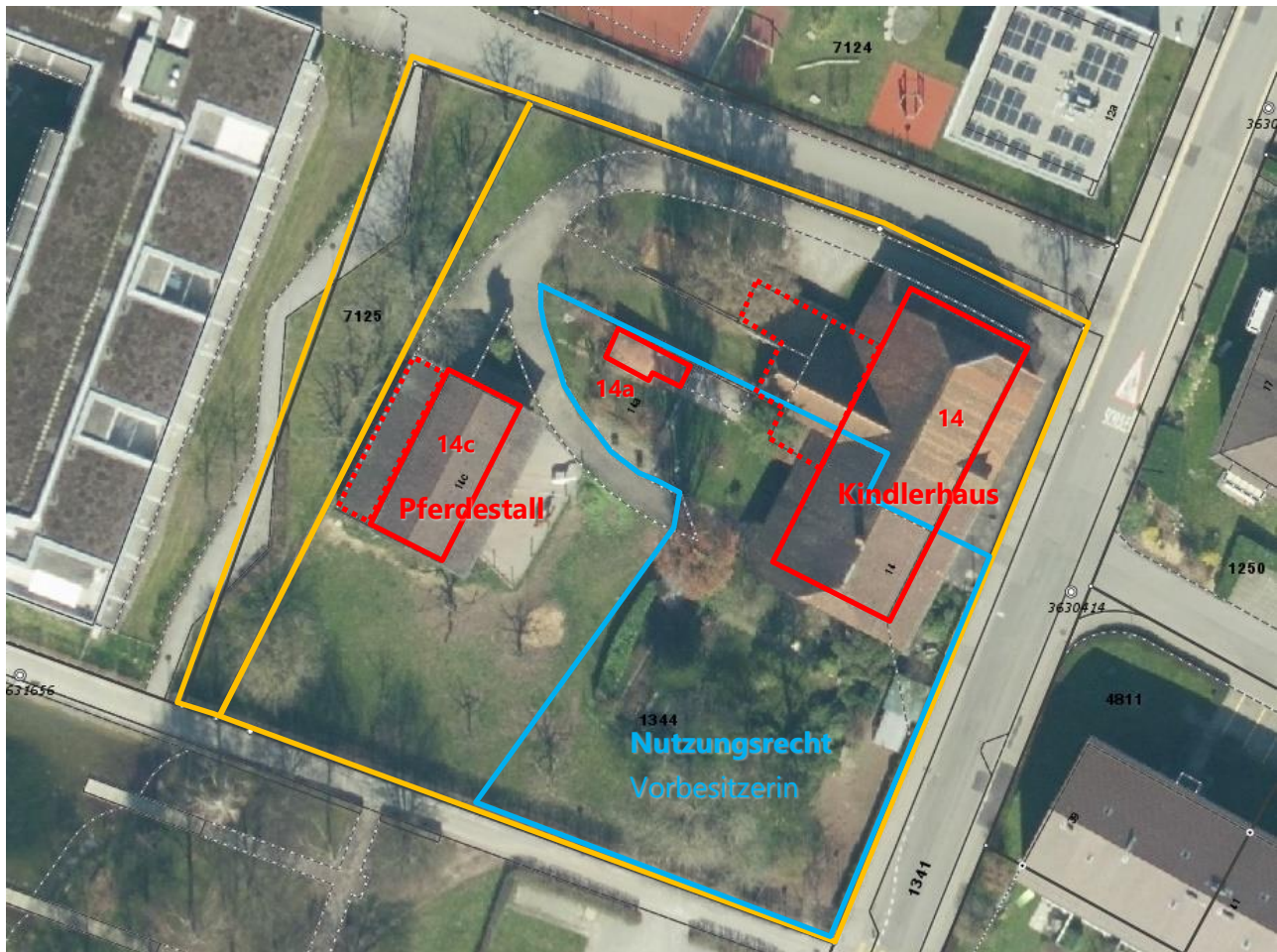


Abbildung 1: Luftaufnahme Situationsplan

Gestützt auf die im Jahr 2021 durchgeführten Planaufnahmen (siehe Anhang III) wurde das Raumpotential an Nettogeschossfläche (NGF) ermittelt. Es bezieht sich primär auf das Bauernhaus:

- **Untergeschoss:** **ca. 96 m²**
3 jeweils separat zugängliche Kellerräume (19 m², 50 m², 28 m² NGF)
- **Erdgeschoss:** **ca. 306 m²**
 - Wohntrakt (Entrée, 3 Zimmer, Küche, Lager; ca. 113 m² NGF)
 - Ökonomietrakt (5 Räume, ca. 193 m² NGF)
- **Obergeschoss:** **ca. 251 m²**
 - Wohntrakt (4 Zimmer, Korridor, Bad; ca. 97 m² NGF)
 - Ökonomietrakt (2 Bühnen mit 55 m² & 99 m² NGF)

- **Dachgeschoss:** **ca. 300 m²**
 - ca. 210 m² NGF Lager (nur via Rampe mit 16 % Neigung erreichbar)
 - Potential für weitere ca. 90 m² NGF über dem Luftraum

Insgesamt beträgt das Raumpotential somit **ca. 850 m² NGF** (ohne Keller). Davon stehen in der **1. Etappe ca. 650 m²** zur Verfügung (d.h. ohne Wohntrakt und Keller). Die ca. 210 m² Wohnnutzung können erst in der 2. Etappe mit einbezogen werden.

Nicht Bestandteil der Überlegungen ist der Pferdestall (siehe Anhang IV). Dieses Gebäude ist nicht denkmalgeschützt, eine Umnutzung und eine Gesamtanierung wären aufgrund des Zustands und der ungeeigneten Gebäudestruktur mit unverhältnismässig hohen Kosten bei geringem Nutzungspotential verbunden. Sinnvoller ist es, dieses Gebäude abzubauen und an seiner Stelle den ursprünglichen Obstgarten wiederherzustellen und so eine dem Bauernhaus angemessene Aussenutzfläche zu schaffen.

1.4. VARIEL-PAVILLON

Der denkmalgeschützte Variel-Pavillon wurde 1965 erstellt und war Bestandteil der Schulanlage Mösli. Bis im Sommer 2022 wurde er als Kindergarten und Tagesschule genutzt. Im Rahmen der Gesamtplanung Schulanlage Mösli (2023-2024) wurde der Pavillon durch den Erweiterungsbau verdrängt und musste anfangs 2023 demontiert werden. Er wurde in einzelne Module zerlegt und auf einer Freifläche an der Poststrasse zwischengelagert. Dort musste er anfangs 2025 weichen, der Platz wurde als Installationsfläche für das Tramprojekt benötigt. Seit anfangs 2025 ist er in einer Lagerhalle in Schüpfen eingelagert. Es war eine Auflage im Rahmen der Baubewilligung des Mösli-Projekts, dass der Variel-Pavillon an einem anderen Standort wieder aufgebaut werden muss.

Der Pavillon besteht aus neun Modulen mit einer Gesamtabmessung von ca. 25.50 x 9.20m und einer Nettogeschossfläche von **ca. 205 m²**. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 3m. Er kann eine sinnvolle Ergänzung des Raumangebots im Kindlerhaus darstellen und als Bindeglied zum Seepark dienen. Weitere Angaben mit Plänen und Fotos vom Variel-Pavillon sind im Anhang V ersichtlich. Der Wiederaufbau des Pavillons ist unabhängig von der Sanierung/Umnutzung des Kindlerhaus und innerhalb kürzerer Zeit realisierbar.



Abbildung 2: Variel-Pavillon bei Schulanlage Mösli (vor der Demontage)

KINDLERHAUS

1.5. RAUMBEDARF GEMEINDE

Mit dem Abbruch der **Tell-Liegenschaft** fallen voraussichtlich ab anfangs 2029 Räume im Umfang von ca. **1'050 m²** Nettogeschossfläche weg. Für diese müssen Nachfolgelösungen gesucht werden:

- Erdgeschoss – Bereich Saal **ca. 420 m²**
 - o Saal/Office ca. 220 m²
 - o Bühne, ca. 120 m²
 - o Foyer/Garderoben, ca. 50 m²
 - o WC-Anlagen, ca. 40 m²
- Erdgeschoss – Bereich Bistro/Restaurant **ca. 200 m²**
 - o Treffpunkt Mundige, ca. 200 m², (inkl. Office sowie WC-Anlagen im UG)
- Untergeschoss **ca. 150 m²**
 - o Militärkantine, ca. 150 m², wird regelmässig vermietet
- 1. Obergeschoss **ca. 185 m²**
 - o Galerie ca. 65 m², u.a. von der Musikschule genutzt
 - o Kuppelsäli ca. 25 m², u.a. von der Musikschule genutzt
 - o 4 Zimmer mit ca. 95 m², von der Musikschule genutzt
- 2. Obergeschoss **ca. 95 m²**
 - o 5 Räume, ca. 95 m², vom VOMO genutzt

Mit der Umnutzung des Kindlerhaus und dem wiederaufgebauten Variel-Pavillon kann an einer gut geeigneten Lage ein heute in Ostermundigen fehlendes, für die ganze Bevölkerung zugängliches und attraktives Zentrum erstellt werden. Der Raumbedarf, welcher für das Kindlerhaus und den Variel-Pavillon in Frage kommt, ist vielfältig:

- Musikschule: Ersatz für die im Tell (1. OG und Galerie) wegfallenden Unterrichtsräume
- Abteilung Soziales: Bedarf für niederschwellige und präventive Angebote, die idealerweise nicht im gleichen Haus untergebracht sind wie die Sozialhilfe oder das EKS:
 - o Infostelle Frühe Förderung und Altersarbeit (Nachbarschaftshilfe)
 - o Eltern-Kind-Treff, Eltern-Kind-Gruppe
 - o Büro schritt:weise und Gruppentreffen
 - o Deutschkurse
 - o Betreuungsgutscheine
 - o Offene Kinder und Jugendarbeit (Schwerpunkt Kinder)
 - o Büro/Stützpunkt mobile Quartierarbeit
 - o Präventive Beratungsangebote des EKS
- Ersatz für den Tell-Saal (Sitzungen Grosser Gemeinderat, Anlässe, Aufführungen)
- Sitzungsräume für Vereine und Parteien

Hinweis: Die neue **Sporthalle** an der Forelstrasse kann zwar voraussichtlich ab Herbst 2027 einzelne Nutzungen des Tell-Saals übernehmen, sie stellt jedoch für viele Veranstaltungen im Tell-Saal keinen 1:1-Ersatz dar.

2. AUFTRAG UND PROJEKTIDEE

Das Kinderhaus soll zu einem Gemeindezentrum mit öffentlichem Charakter umgenutzt und mit dem wiederaufgebauten Variel-Pavillon ergänzt werden. So entsteht an zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zur Schulanlage Bernstrasse, der Altersheime von Tilia und Tertianum und dem öffentlichen Seepark eine Anlage mit grossem Potential, welche der ganzen Bevölkerung von Nutzen ist. Der Gemeinderat hat mit Beschluss 2025-97 am 1. April 2025 die entsprechenden Grundsatzentscheide gefällt und die Abteilung Hochbau beauftragt, die Projektidee im Rahmen einer umfassenden Machbarkeitsstudie (teilweise auf Stufe Vorprojekt) zu konkretisieren.

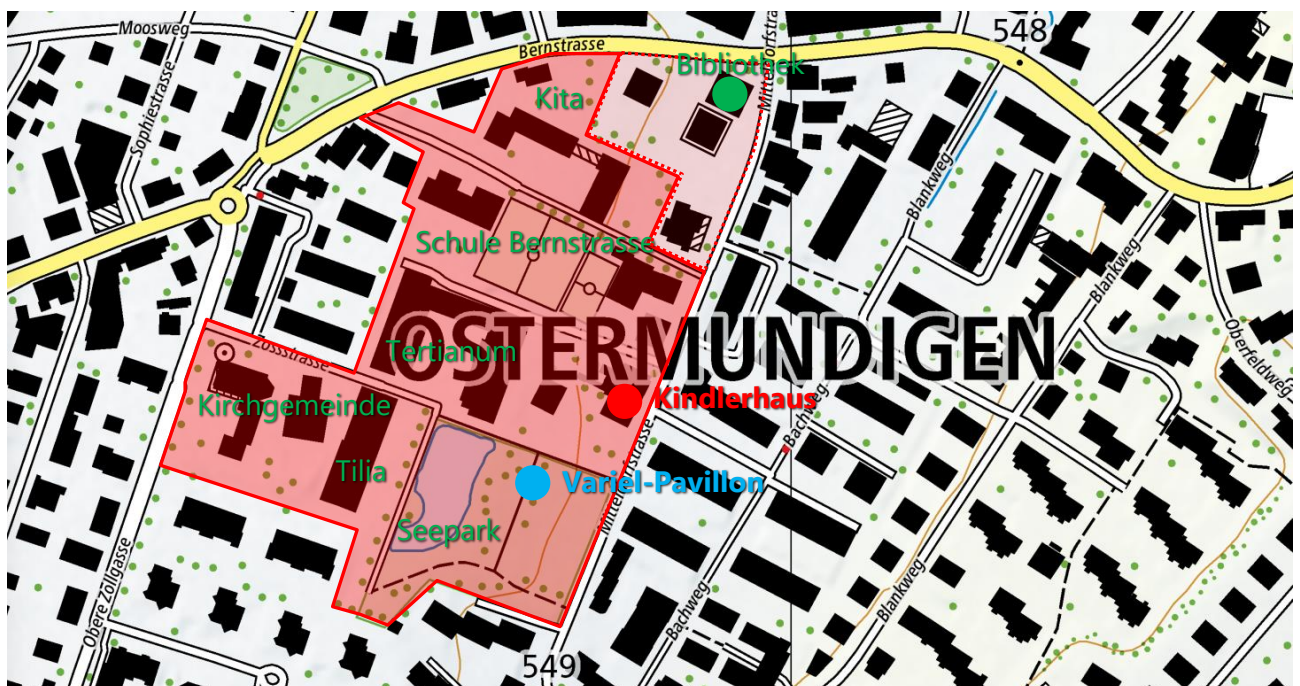


Abbildung 3: Arealübersicht

Aufgrund des Wohnrechts der bisherigen Eigentümerin muss die Umnutzung des Bauernhauses in zwei Etappen erfolgen. Im Fokus der 1. Etappe steht die Gesamtanierung der Liegenschaft und der Einbau eines **Gemeindesaales** mit Bühne im Dachgeschoss sowie die Umnutzung und der Ausbau der Räume im Ökonomietrakt (EG und OG) für vielfältige Nutzungen mit mehrheitlich öffentlichem Charakter (Mundige-Treff, Generationen- und Quartierarbeit, Musikschule, Vereinsnutzungen, etc.). In einer 2. Etappe können zu einem späteren Zeitpunkt (nach Auszug der bisherigen Eigentümerin) auch die Wohnräume umgebaut und für ergänzende Nutzungen bereitgestellt werden.

Das Raumpotential des Kinderhaus allein reicht nicht aus, um alle Nutzungen der voraussichtlich ab Anfang 2029 wegfallenden Tell-Liegenschaft aufzunehmen, zudem ist die Inbetriebnahme des Kinderhaus wohl erst gegen Ende 2030 realistisch. Deshalb soll mit dem möglichst raschen Wiederaufbau des denkmalgeschützten **Variel-Pavillons** rechtzeitig ein ergänzendes Raumangebot geschaffen werden.

Ergänzt werden sollen die beiden Vorhaben mit einer **Gesamtarealbetrachtung**. Diese hat zum Ziel, das Gemeindezentrum grossräumig zu stärken und aufzuzeigen, mit welchen (Vernetzungs-) Massnahmen die heute teilweise unbefriedigende Erschliessungssituation verbessert werden kann.

3. NUTZUNGSKONZEPT KINDLERHAUS

3.1. ERDGESCHOSS

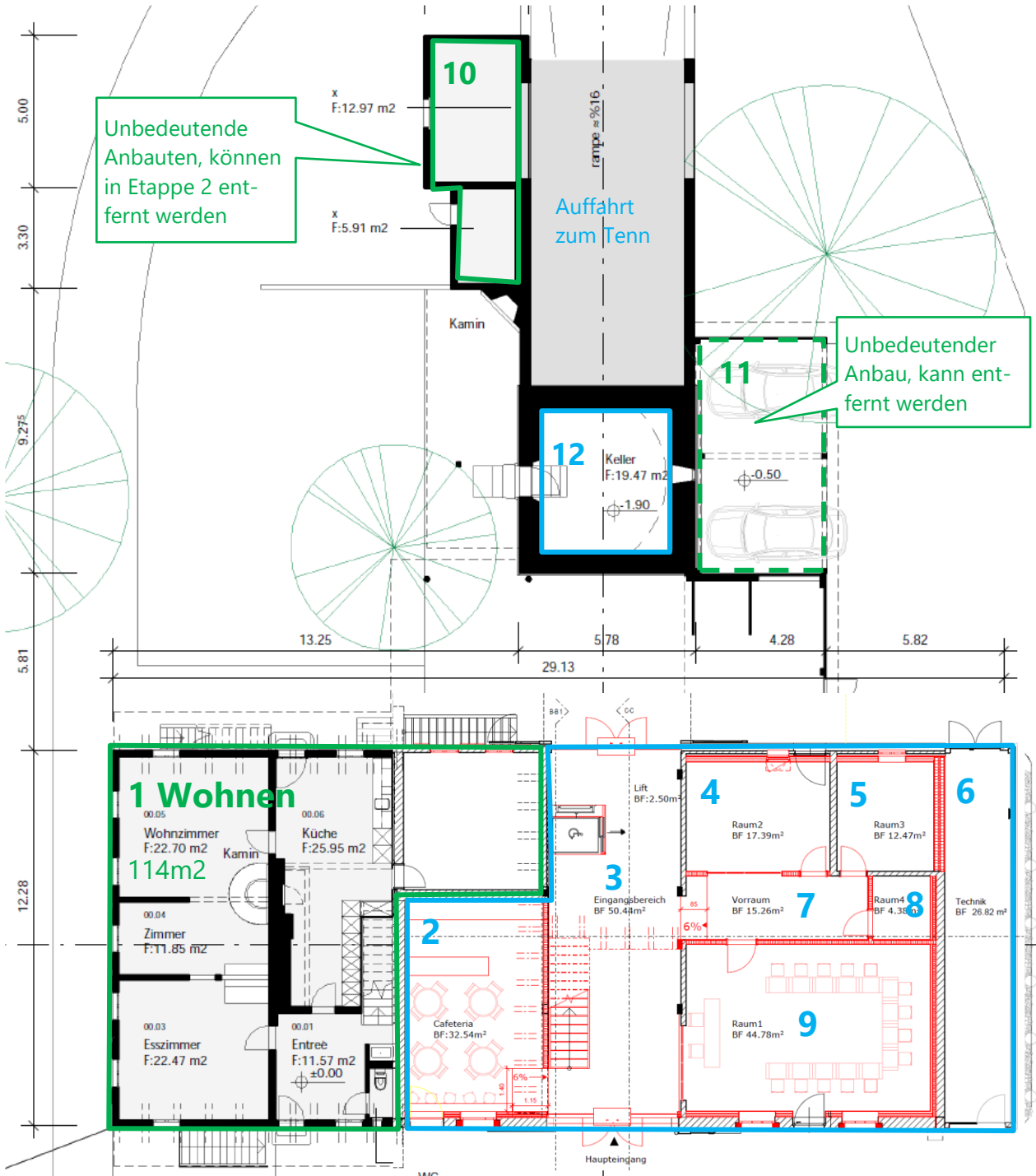


Abbildung 4: Raumkonzept Erdgeschoss

In Etappe 1 wird der Ökonomietrakt saniert und ausgebaut. Es ist eine kleine Cafeteria (2) vorgesehen, im Erschliessungsbereich (3) werden eine Treppe und ein Lift für den Zugang zu den oberen Geschossen eingebaut. Im alten Stall werden drei unterschiedlich grosse Räume (4, 5, 9) ausgebaut,

auch die Haustechnik (6, 8) findet in diesem Geschoss Platz. Raum 4 kann dabei als Übungsraum oder Sitzungszimmer dienen, Raum 9 als mittelgrosser Mehrzweckraum genutzt werden und Raum 5 eignet sich als Büro (Betrieb, Hauswartung).

In Etappe 2 können die Sanierung resp. der Umbau des Wohnbereiches (1) und Kellerräume (13, 14) sowie der Rückbau der Anbauten (10 + 11) umgesetzt werden.

Untergeschoss / Keller

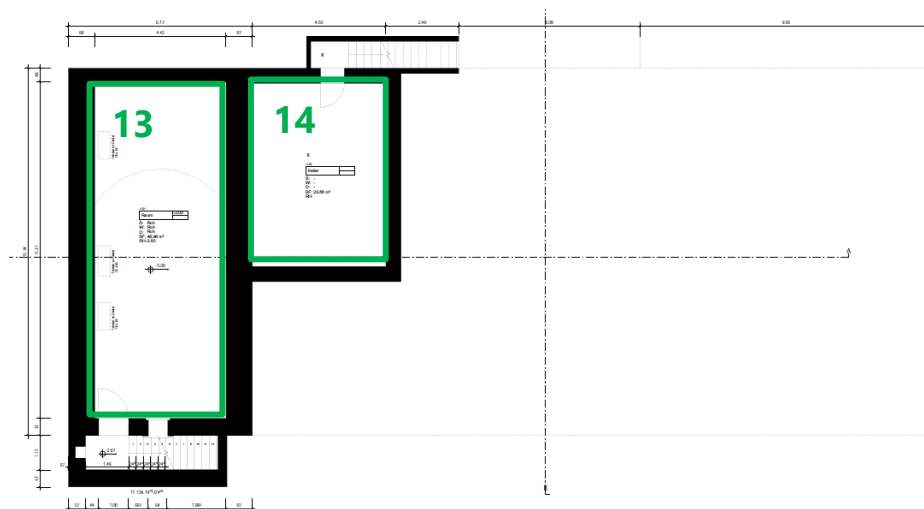


Abbildung 5: Grundriss Keller

Die Pläne der Machbarkeitsstudie sind auch im Anhang II angefügt.

Raumprogramm Erdgeschoss und Untergeschoss

Pos.	Raum	Fläche		Bemerkungen	mögliche Nutzungen	
1	Wohnzimmer (+/- 0.00)	22.70	114.0	Wohnnutzung	2. Etappe: z.B. Nutzung als Büros für Generationen und Quartierarbeit oder als Musikräume f. Musikschule, etc.	
	Zimmer	11.85				
	Esszimmer	22.47				
	Küche	25.95				
	Entrée	11.57				mit Treppe ins OG
	Lager	19.68				
2	Raum 1 (-0.36)	32.00	32.0		Cafeteria, Treff	
3	Erschliessung (-0.43)	50.00	50.0	zweigeschossig	mit Lift und Treppenaufgang OG	
4	Raum 2 / Sitzung	17.40	17.4		polyvalent nutzbar, Musik, Sitzung, etc.	
5	Raum 3 / Büro	12.40	12.4		Gebäudebetrieb, Hauswart	
6	Haustechnik	26.80	26.8		Lüftung, Heizung, Elektro, etc.	
7	Vorraum, Korridor	15.20	15.2		Erschliessung	
8	Putzraum	4.30	4.3		Gebäudebetrieb	
9	Raum 1 / Mehrzweck	44.70	44.7		Musik, Vereine, Sitzungen	
10	Nebenraum 1 bei Auffahrt	12.97	19.0	Abbrechen	2. Etappe	
	Nebenraum 2 bei Auffahrt	5.91		Abbrechen	2. Etappe	
11	Autounterstand			Abbrechen	Parkplätze Anlieferung	
EG	Total		335.8	davon Etappe 1:	202.8	
12	Keller Auffahrt (-1.90)	19.50	19.5	mit Gewölbe	Lager für Aussennutzflächen	
13	Keller gross (-3.00)	50.00	50.0	mit Gewölbe	2. Etappe / z.B. Vereinstreff, etc.	
14	Keller klein (-3.00)	28.50	28.5		2. Etappe / z.B. Lagerraum, Technik	
UG	Total		98.0			

Tabelle 1: Raumprogramm EG und UG

KINDLERHAUS

3.2. 1. OBERGESCHOSS

Im 1. Obergeschoss ist heute nur der Wohnbereich (1) ausgebaut. Der Ökonomietrakt (2-7) besteht aus nicht genutzten Lagerflächen und Luftraum. Das Nutzungskonzept sieht eine Umsetzung in zwei Etappen vor:

Etappe 1: Im Ökonomietrakt werden die beiden bestehenden Lagerflächen mit einem Podest über dem Luftraum verbunden und vom Erdgeschoss mit einer neuen Treppe erschlossen. Es entstehen drei ähnlich grosse, polyvalent nutzbare Räume (4, 5, 6). Denkbar ist es, den Raum 4 auch offen als Ausstellungsraum zu gestalten, was in Zusammenhang mit dem vorgelagerten Aufgangsbereich zum Dachgeschoss sowie dem zweigeschossigen Erschliessungsbereich interessante Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Zudem werden die für das ganze Gebäude notwendigen WC-Anlagen (3) eingebaut. Im Raum 7 ist die Haustechnik untergebracht. Von Raum 2 aus führt eine neue Treppe ins Dachgeschoss mit dem Gemeindesaal. Der Wohnbereich (1) wird innen nicht tangiert.

Etappe 2:

Der Wohnbereich wird komplett saniert und zu vielfältig nutzbaren Räumen umgebaut (Büros, Besprechung, Musikproben). Als Verbindung zum bisherigen Ökonomietrakt (2-7) ist ein Durchbruch mit Türe vorgesehen.

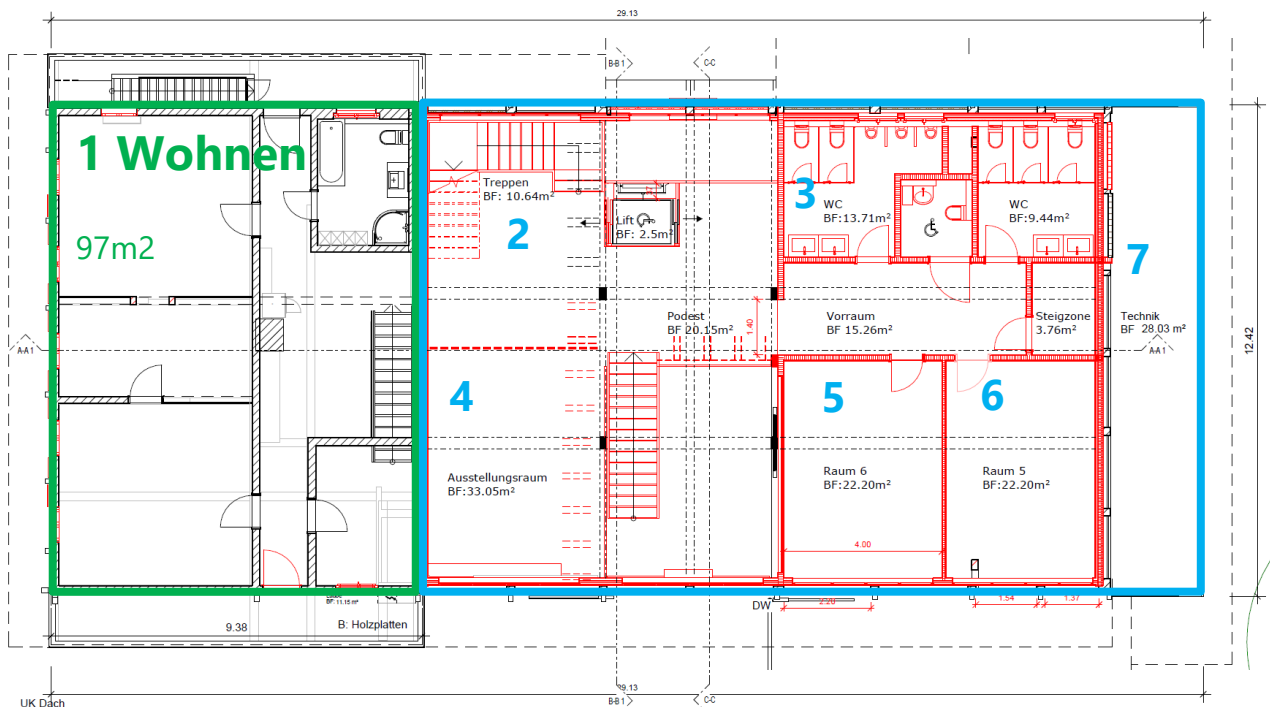


Abbildung 6: Raumkonzept 1. Obergeschoss

Die Pläne der Machbarkeitsstudie sind auch im Anhang II angefügt.

Raumprogramm 1. Obergeschoss

Pos.	Raum	Flächen		Bemerkungen	Geplante Nutzung
1	Zimmer 1	22.43	97.00	Wohnnutzung	z.B. Nutzung als Büros für Generationen und Quartierarbeit oder als Musikräume für die Musikschule. > Umsetzung erst in Etappe 2
	Zimmer 2	12.48			
	Zimmer 3	22.54			
	Korridor	7.38			
	Bad	23.60			
	Zimmer 4	8.73			
2	Erschließung	50.00	50.00	mit neuem Podest	Treppe ins Dachgeschoss, Foyer
	Luftraum	(50.00)	(50.00)	offen über EG	
3	WC-Anlagen	35.00	35.00	Damen, Herren, IV	plus Bereich für Steigzone Haustechn.
4	Raum 4	33.00	77.00	evtl. offener Zugang	Erweiterung Foyer, Galerie
5	Raum 5	22.00		polyvalent nutzbar	Musikschule, Besprechung, Vereine, etc.
6	Raum 6	22.00			
7	Haustechnik	27.00	27.00	nur halbhoher Raum	Lüftung Dachgeschoss
OG	Total		286.00	Etappe 1:	189.00

Tabelle 2: Raumprogramm 1. OG



Abbildung 7: Visualisierung Eingangsbereich Erdgeschoss mit Aufgang und Blick ins Obergeschoss

KINDLERHAUS

3.3. DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss ist – wie bei vielen Bauernhäusern – zurzeit nicht ausgebaut. Das Konzept sieht bereits in der 1. Etappe eine Umnutzung zu einem Gemeindesaal mit Bühne vor. Dazu muss im Bereich des bisherigen Luftraums (3) ein neuer Boden eingezogen werden, dieser bildet die Bühne. Der Saal umfasst Raum für rund 210 Personen (Konzertbestuhlung) und hat auch genügend Platz für die Durchführung der GGR-Sitzungen. Die Erschliessung erfolgt einerseits über die bestehende Tenn-Zufahrt (2), andererseits durch eine neue Treppe (ab 1. OG) und einen neuen Lift (im Eingangsbereich). Der Eingangsbereich (2) ist im Gefälle und liegt ausserhalb des Dämmperimeters. Er kann als Ausstellungsbereich oder Foyer genutzt werden und ermöglicht den praktischen Zugang vom Saal in den Aussenraum im Garten.

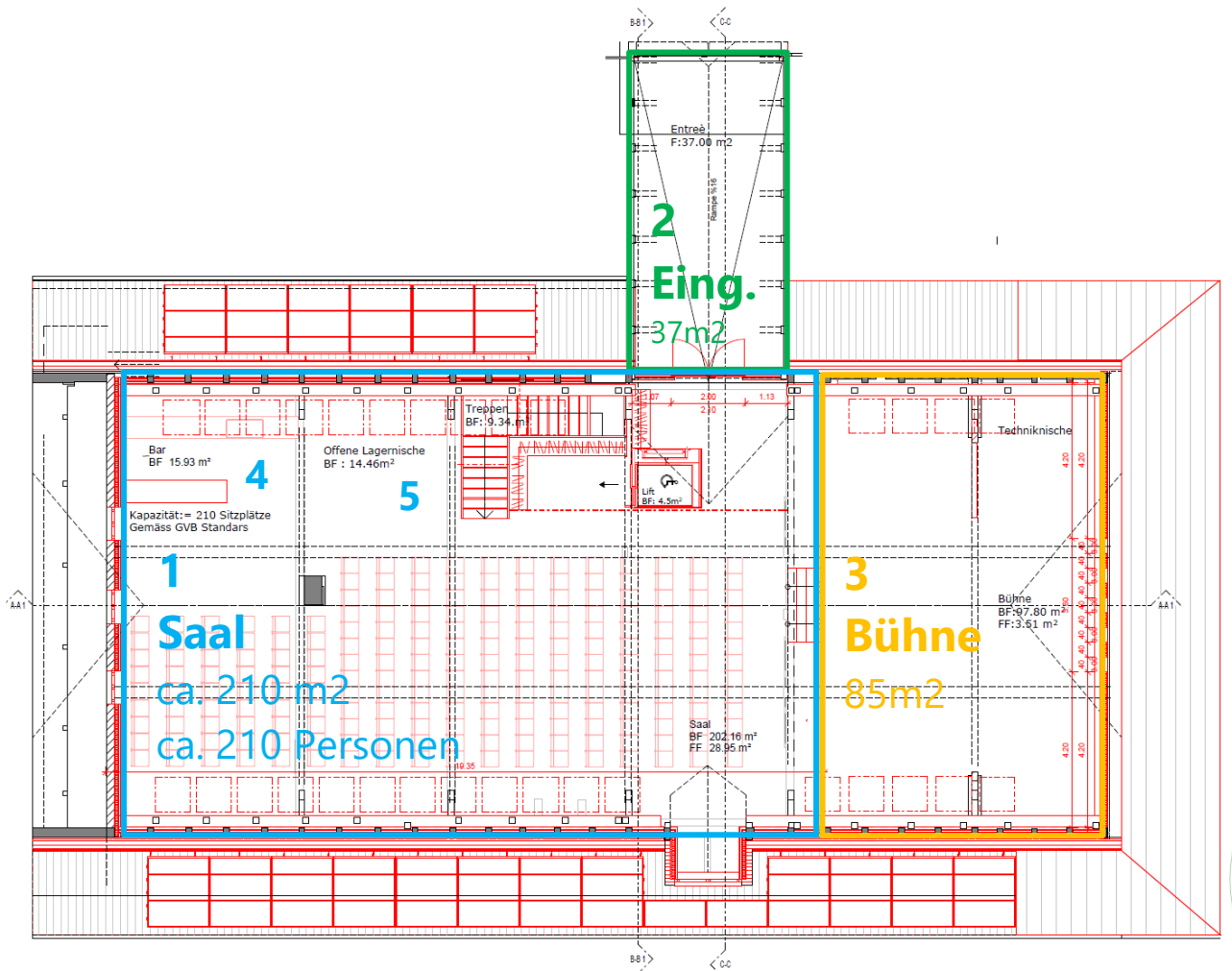


Abbildung 8: Grundriss Dachgeschoss

Einschränkend für die Nutzung als Gemeindesaal ist der bestehende Kamin im hinteren Drittel, dieser kann nicht entfernt werden, er ist denkmalgeschützt und für den Betrieb des Kachelofens im Erdgeschoss notwendig. Der Kamin schafft jedoch eine praktische Zonierung, die für den Einbau einer kleinen Buvette (4) sowie einer Lagernische für Stühle und Tische (5) genutzt werden kann.

Die Pläne der Machbarkeitsstudie (inkl. Möblierung GGR-Nutzung) sind im Anhang II angefügt.

3.4. QUERSCHNITTE

In den beiden Querschnitten ist die mögliche Raumdisposition analog zu den Grundrissen schematisch dargestellt.

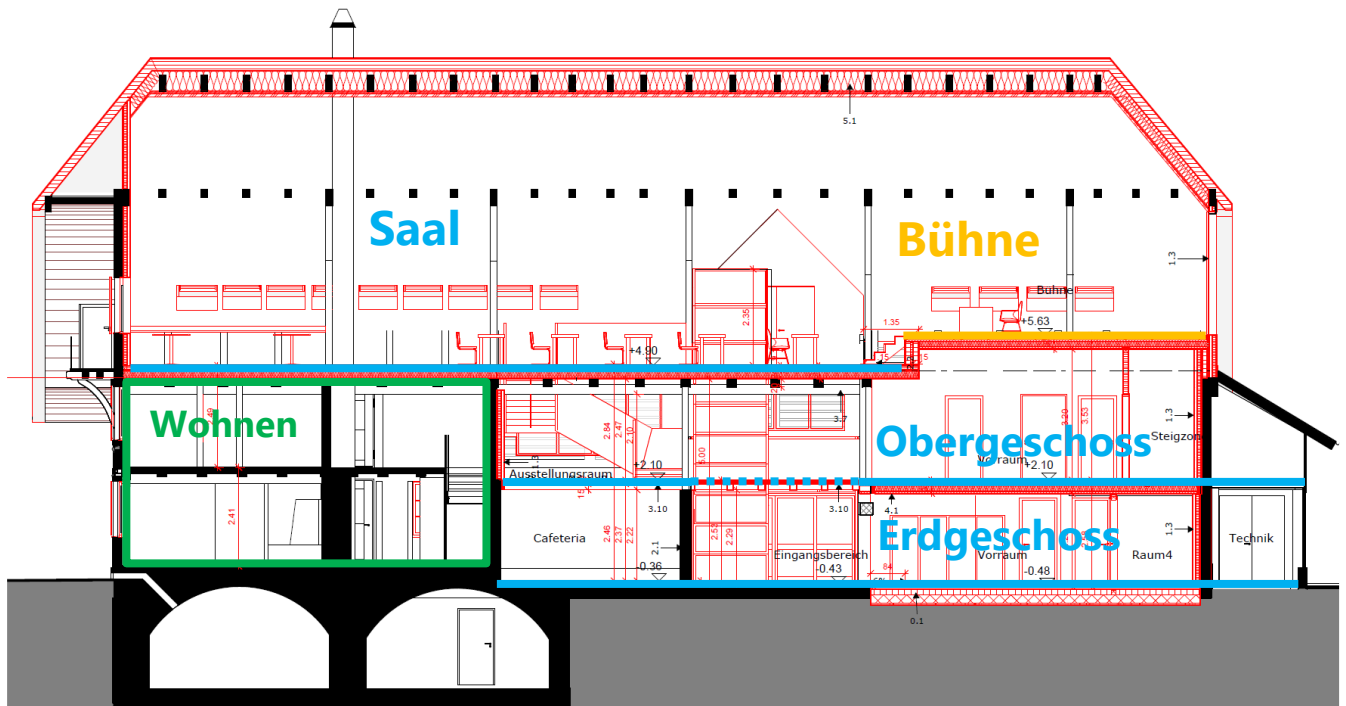


Abbildung 9: Längsschnitt

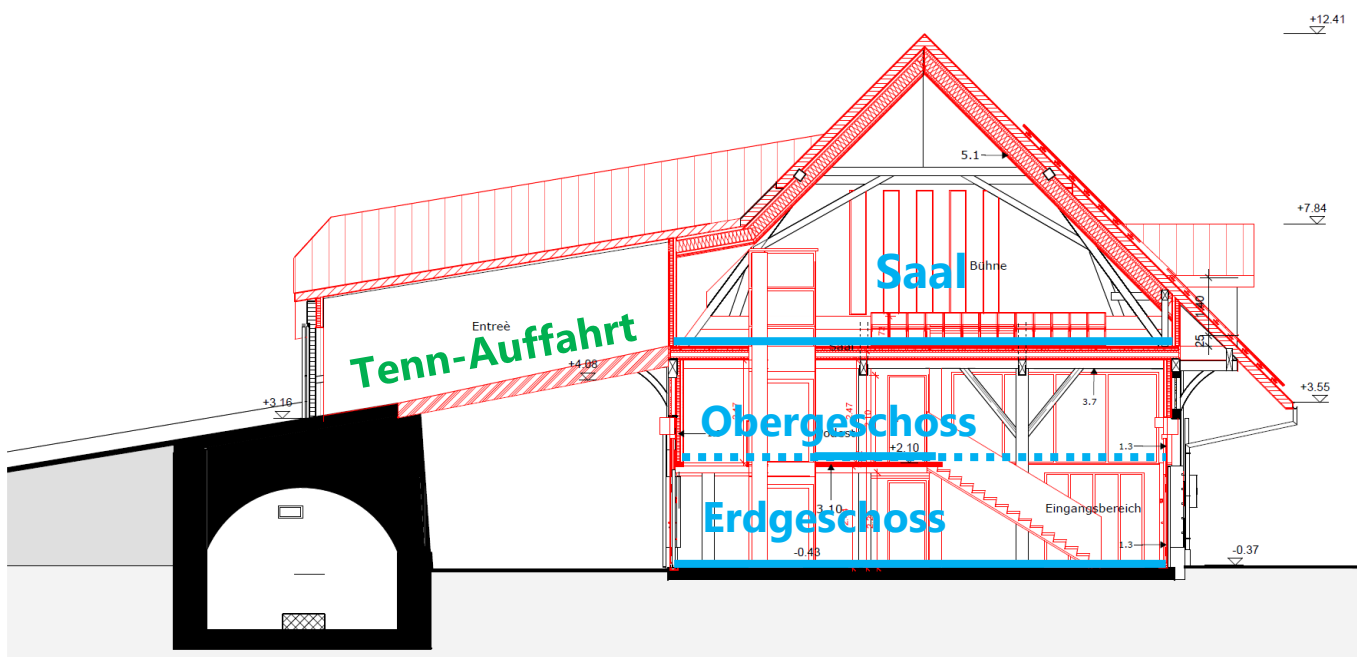


Abbildung 10: Querschnitt

3.5. BAUTECHNISCHE ASPEKTE

Die Grobkostenschätzung basiert auf Materialien und Konstruktionsaufbauten, die sich am Standard nach Minergie©-Eco orientieren. Der Innenausbau und die Ausstattung sind einfach aber zweckmässig vorgesehen. In den Dachflächen sind beidseitig Lichtbänder mit einem aussenliegenden Sonnenschutz geplant, so dass eine natürliche Belichtung des Gemeindesaals möglich ist. Auf dem Dach ist eine grossflächige Solaranlage geplant und ein Zusammenschluss mit dem Schulareal Bernstrasse im Rahmen einer vZEV vorgesehen.

Die bestehende Dachkonstruktion aus Holz wird entsprechend den aktuellen Vorschriften an die Tragstruktur (u.a. Erdbebenertüchtigung) massiv verstärkt. Zwischen und über den Sparren wird gedämmt, die Eindeckung (Biberschwanzziegel) wird erneuert. Die vorhandenen Balkenlagen (Zwischendecken) werden ertüchtigt und ergänzt, die Decken werden in Lignatur-Kastenelementen ausgebildet.

Alle Fassadenteile (Holzwerk, Fenster, Fensterläden, Sandstein- und Ziegelmauerwerk, etc.) werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege saniert und Instand gestellt, resp. wo möglich durch neue Bauteile (Isolierverglasungen) ersetzt. Die neue Wärmedämmung erfolgt innenliegend.

Sämtliche haustechnischen Anlagen (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär) müssen von Grund auf neu erstellt werden. Der Saal im Dachgeschoss und die Räume im Erd- und Obergeschoss erhalten eine Lüftungsanlage, eine Kühlung ist gemäss Berechnungen des Bauphysikers nicht notwendig. Die Heizenergie stammt aus der Zentrale der Schulanlage Bernstrasse (Nahwärmeverbund).

Die drei Geschosse werden mit einer Liftanlage aus Glas-Metall miteinander verbunden, sie ist für grossformatige Elektro-Rollstühle konzipiert. Der Gemeindesaal wird über eine einfache, aber zeitgemässe Bühnenausstattung verfügen (Beleuchtung, Audio-Anlage, Bühnenelemente, Vorhang, Montagetraversen, etc.), so dass Nutzungen analog dem Tell-Saal möglich sein werden.



Abbildung 11: Visualisierung Gemeindesaal

KINDLERHAUS

Eine Herausforderung wird im Rahmen der nächsten Projektierungsphase die Parkplatz-Situation darstellen. Einerseits müssen genügend Veloparkplätze vorhanden sein, andererseits muss auch eine minimale Anzahl PW-Parkplätze ausgewiesen werden. Im Gegensatz zum Tell-Areal mit heute rund 36 PP ist beim Kindlerhaus aufgrund der engen Platzverhältnisse und der geschützten Umgebungsanlage nur ein beschränktes Potential vorhanden.

4. NUTZUNGSKONZEPT VARIEL-PAVILLON

4.1. POSITIONIERUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

Im Bereich Seepark und Kindlerhaus wurden verschiedene Standorte für den Wiederaufbau des Variel-Pavillons untersucht. In Absprache mit der Denkmalpflege, den Landschaftsarchitekten sowie der Dienststelle Natur der Abteilung Tiefbau und Betriebe wurde der Bereich zwischen der Spielwiese und dem Seepark am Durchgangsweg (V3) als am besten geeignet erachtet.

Verworfen wurde die ursprünglichen Ideen, den Variel-Pavillon angrenzend (V2) oder anstelle des alten Pferdestalls (V1) innerhalb der Kindlerhaus-Parzelle aufzubauen: Die enge Raumsituation, die Grösse des Pavillons und die unmittelbare Nähe zum denkmalgeschützten Bauernhaus lassen dies nicht zu.

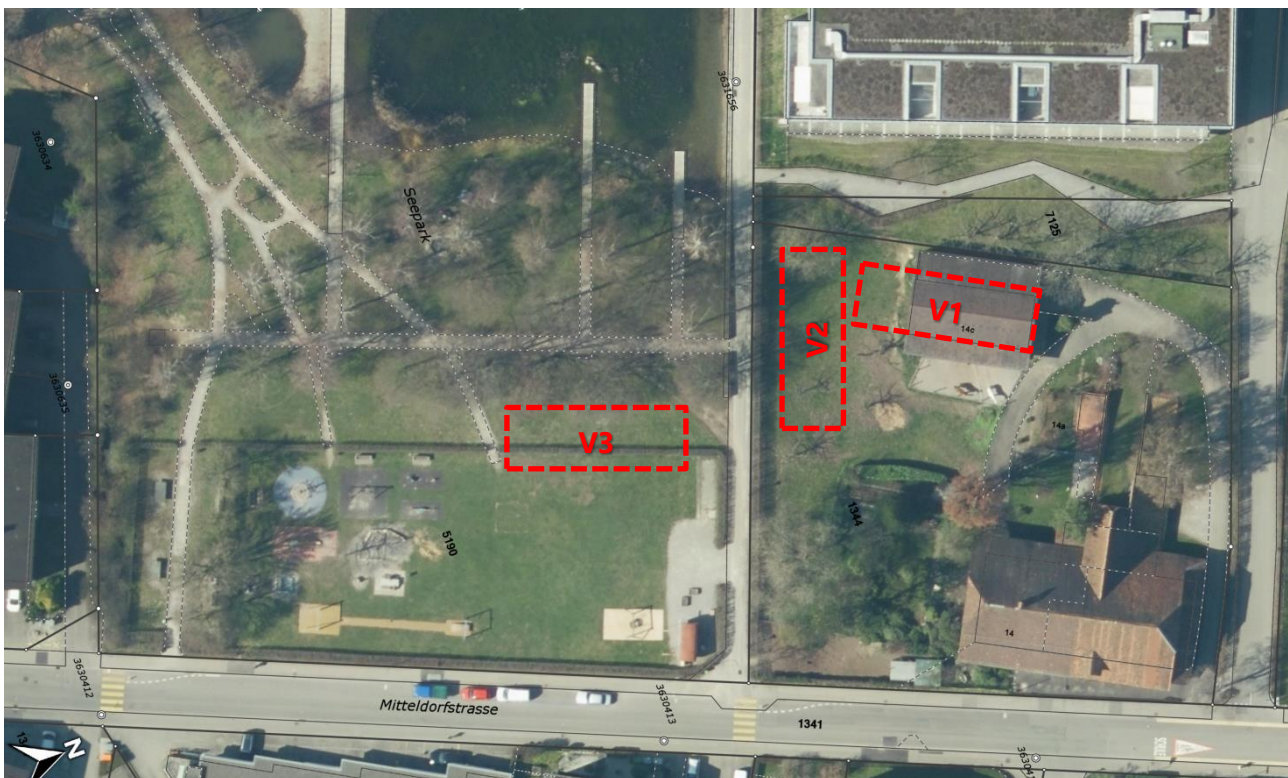


Abbildung 13: Luftaufnahme Bereich Seepark und Kindlerhaus

Mit der Platzierung zwischen dem Seepark und dem Spielplatz kann der bestehende Höhenunterschied zwischen den beiden Bereichen genutzt und der Pavillon gegenüber dem Spielplatz leicht erhöht positioniert werden. Dank den vorgesehenen Sitzstufen vor dem Pavillon kann das ganze

Spielfeld entlang der Mitteldorfstrasse auf interessante Art und Weise aufgewertet und attraktiver gestaltet werden.

Die direkte Verbindung zum neu geschaffenen Obstgarten beim Kindlerhaus (anstelle des Pferde-stalls) ermöglicht eine wertvolle Erweiterung der öffentlich nutzbaren Aussenflächen – der Flächenverlust im Seepark durch den Variel-Pavillon kann so mehr als kompensiert werden.

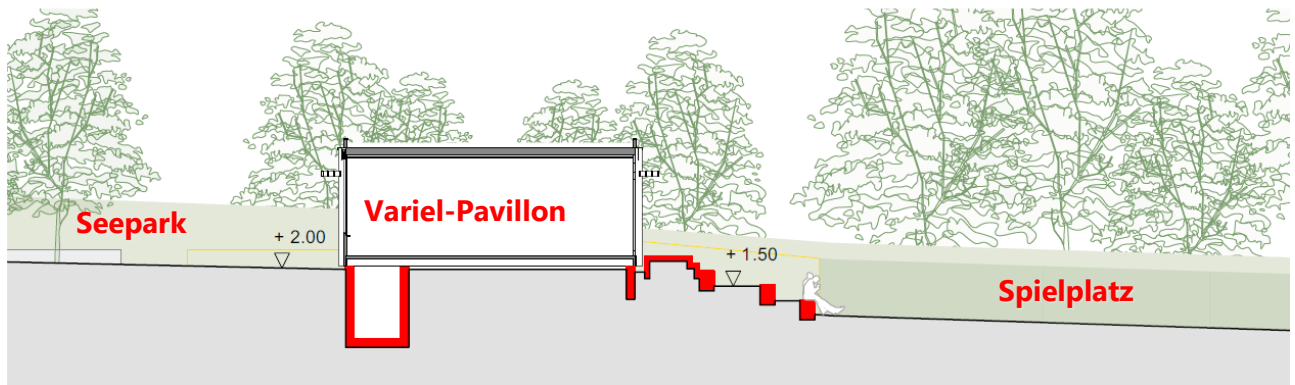


Abbildung 14: Schema-Querschnitt Variel-Pavillon

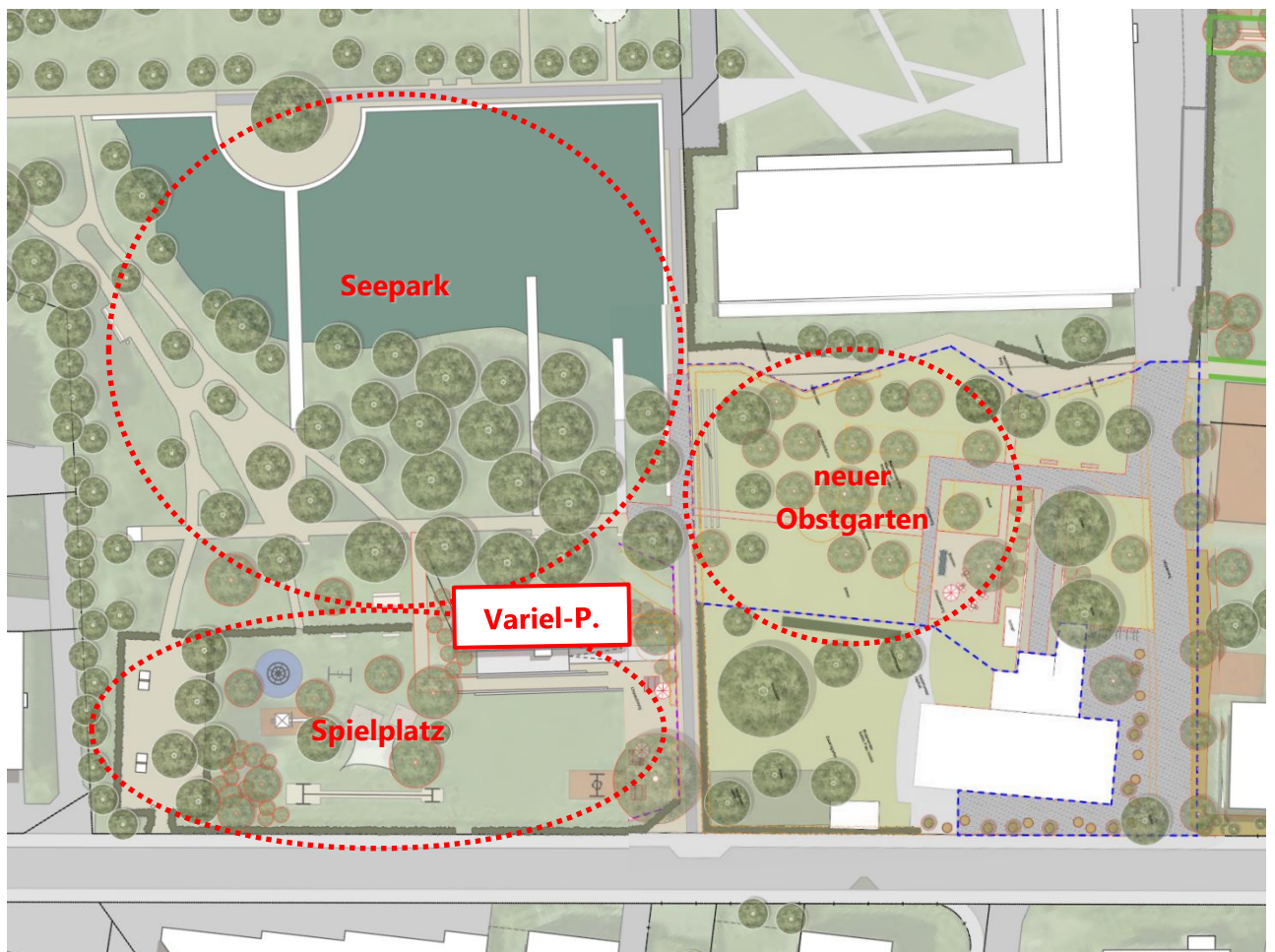


Abbildung 15: Aussenraumgestaltung

KINDLERHAUS

4.2. RAUMKONZEPT

Im Erdgeschoss wird die bisher symmetrisch angeordnete Raumaufteilung angepasst, durch einen grösseren (95 m²) und einen kleineren Raum (47 m²) kann der Pavillon vielfältiger genutzt werden. Der Eingangsbereich dient als Garderobe und als Aufenthaltsbereich, eine kleine Buvette und das angrenzende IV-WC ergänzen das Raumangebot. Die Räume sind so ausgestattet, dass sie polyvalent genutzt werden können (Musikunterricht, Anlässe, Sitzungen, etc.).

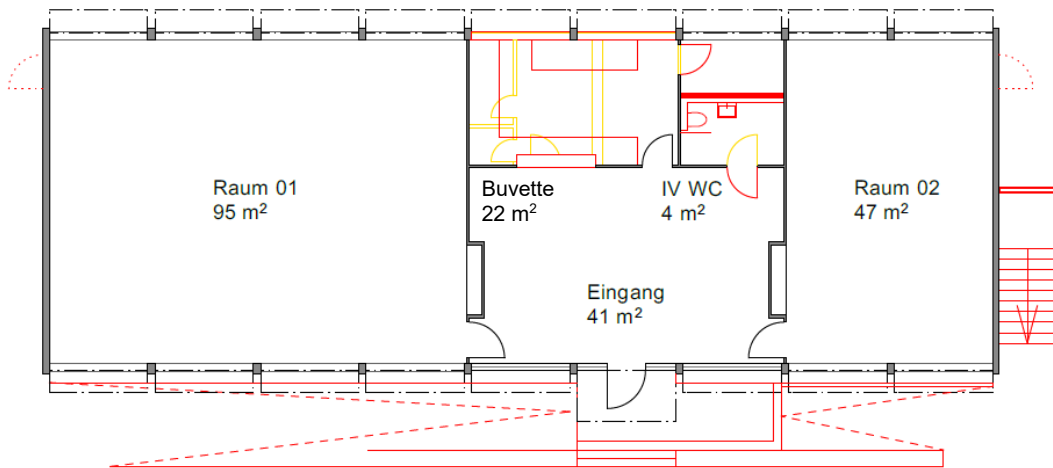


Abbildung 16: Erdgeschoss Variel-Pavillon mit neuer Raumaufteilung

Da das Erdgeschoss nicht genügend Platz für die aufgrund der heutigen Anforderungen notwendige Haustechnik bietet, ist eine partielle Unterkellerung vorgesehen. Dies erlaubt zudem eine minimale Lagerfläche und bietet die Möglichkeit, öffentlich zugängliche WC-Anlagen zu schaffen.



Abbildung 17: Unterkellerung Variel-Pavillon

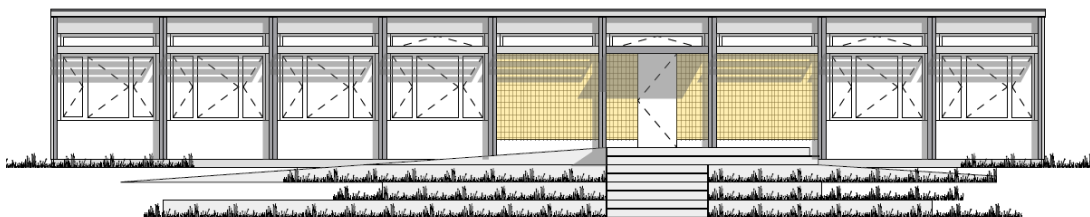


Abbildung 18: Fassade Ost (zu Spielwiese)

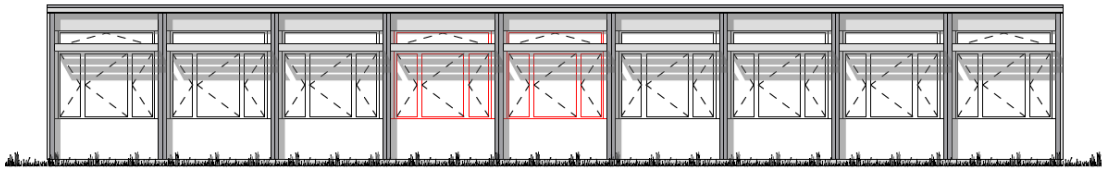


Abbildung 19: Fassade West (zu Seepark)

4.3. VARIANTEN

Optional kann beim Wiederaufbau die Raumdisposition verändert werden, so dass unterschiedlich grosse Räume entstehen können.

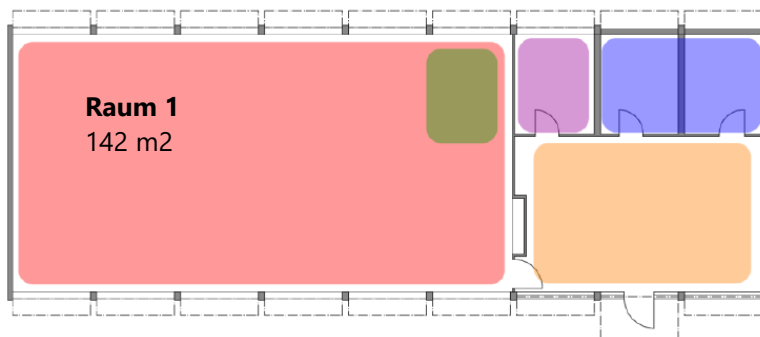


Abbildung 20: Variante mit einem einzigen grossen Raum

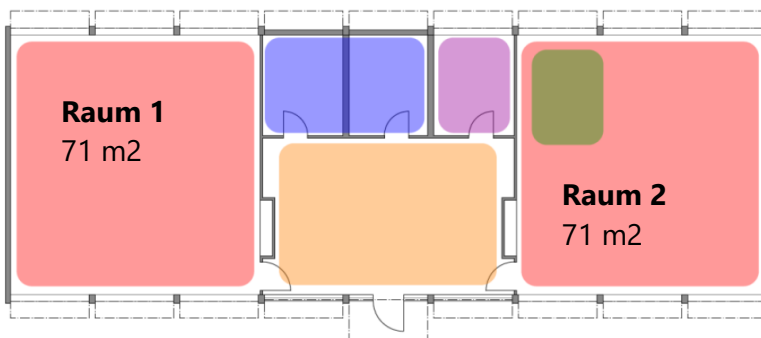


Abbildung 21: Grundriss Variel-Pavillon mit symmetrischer Raumanordnung

4.4. BAUTECHNISCHE ASPEKTE

Der Wiederaufbau und die Sanierung des Variel-Pavillons orientieren sich nach dem Standard Mi-energie©-Eco. Böden, Wände und Decken werden verbessert, die alten Fenster und Storen durch neue ersetzt. Der Innenausbau und die Ausstattung sind einfach aber zweckmässig vorgesehen. Sämtliche haustechnischen Anlagen (Elektro, Heizung, Sanitär) müssen von Grund auf neu erstellt werden. Die Heizenergie erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Auf dem Dach ist eine einfache Solaranlage geplant.

5. AREALÜBERGREIFENDE GESAMTBETRACHTUNG

5.1. HINTERGRÜNDE

Von der Abteilung Tiefbau und Betriebe wurde 2024 zusammen mit Firma SpielRaum im Rahmen eines partizipativen Prozesses eine erste arealübergreifende Analyse durchgeführt. Dabei wurden auch die Gemeindeplanung, die OKJA, die Abteilung Hochbau sowie Vertreter der Nachbarliegenschaften (Kirchgemeinde, Tilia, Tertianum) mit einbezogen. Alle Beteiligten begrüßen diese Gesamtbetrachtung und sind an einer Weiterführung interessiert.

Die partizipative, arealübergreifende Gesamtbetrachtung des öffentlichen Raums soll weitergeführt werden. Dies auch mit dem Ziel, einerseits die Idee des Kinderhauses als Gemeindezentrum zu stärken, andererseits für die Umgebungsgestaltung innerhalb des Kindler-Areals und dessen Bezug zu den umliegenden Aussenräumen wertvolle Hinweise zu geben.

Die bestehende Analyse zeigt, dass zwar einzelne arealübergreifende Durchgänge vorhanden sind, zahlreiche Verbindungen jedoch unverhofft enden. Dieser Zustand ist der schrittweisen und wenig koordinierten Umsetzung der letzten Jahrzehnte geschuldet. Diese unbefriedigende Situation soll mit punktuellen Eingriffen und angemessenem Aufwand korrigiert werden.

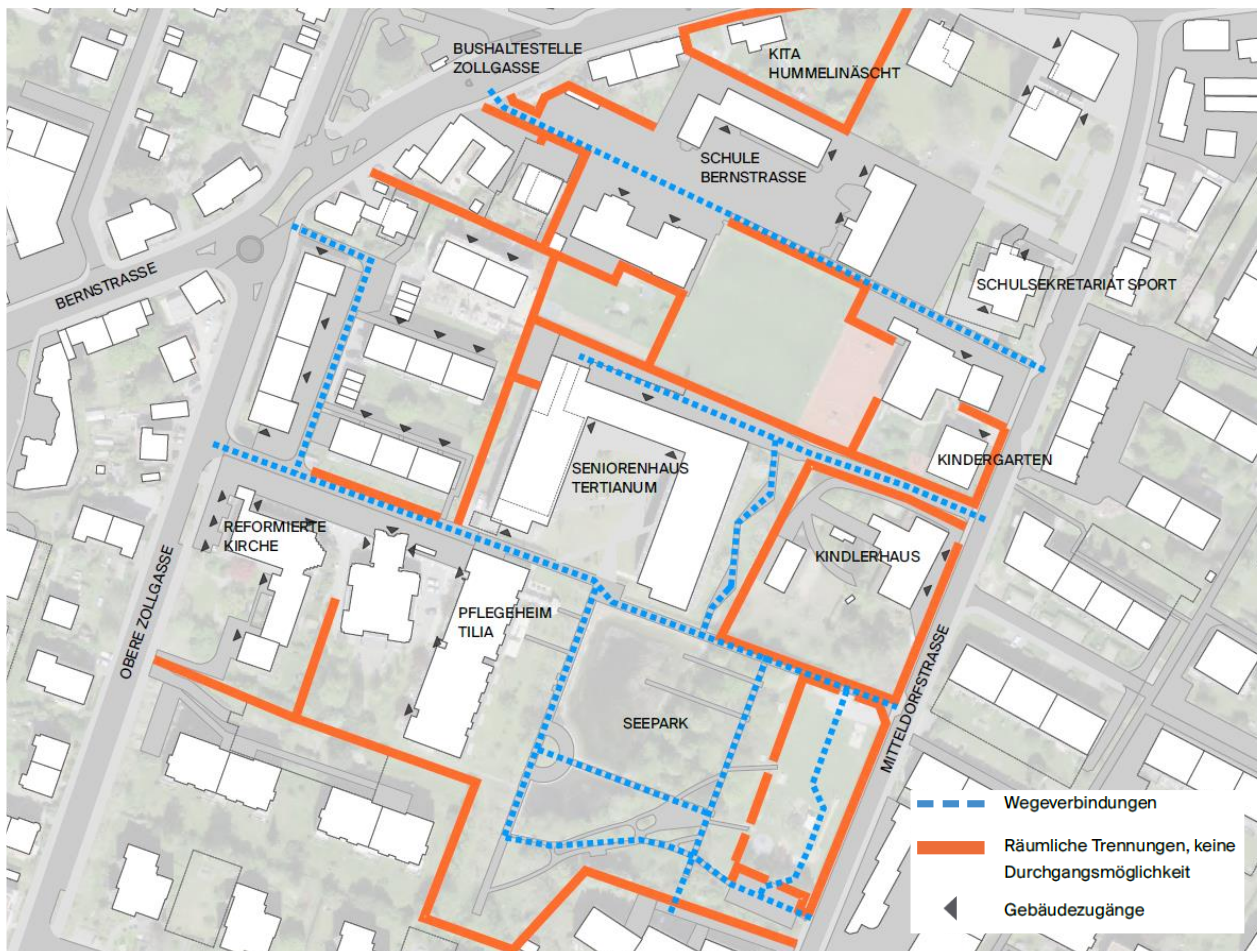


Abbildung 22: Analyse Gesamtperimeter

5.2. KONZEPT

Gestützt auf die Analyse der bestehenden Anlagen und Verbindungen wurde der Handlungsbedarf definiert, wo Massnahmen zur Verbesserung der Durchlässigkeit und der Zugänge angezeigt sind, damit die verschiedenen Bereiche besser vernetzt und zugänglich gemacht werden können.

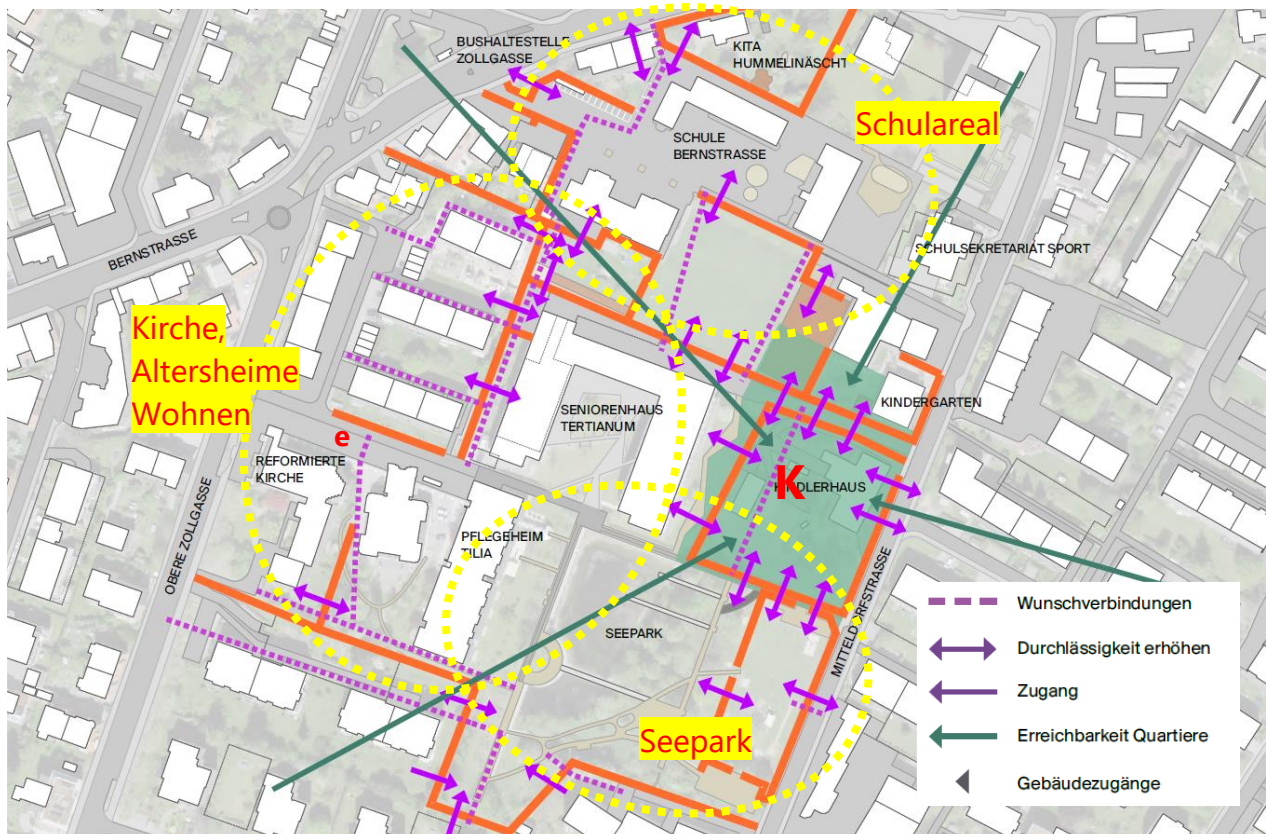


Abbildung 23: Ziele Gesamtbetrachtung Perimeter

Dabei stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Stärken des Kindlerhaus als neues Zentrum
- Verbessern der Erreichbarkeit aus den umliegenden Quartieren
- Sichere und attraktive Wegverbindungen zwischen den verschiedenen Freiräumen gewährleisten (insbesondere für Kinder und Senioren)
- Durchlässigkeit erhöhen, indem Hecken und Zäune reduziert oder für Wegeverbindungen unterbrochen werden
- Hindernisfreie Gestaltung der Erschliessungen
- Die Durchlässigkeit beim Spielplatz soll erhöht und die Beschattung verbessert werden
- Möglichst viele Flächen entsiegeln
- Versickerung vor Ort verbessern (Thema Schwammstadt)
- Mehr naturnahe Begrünung
- Zusätzliche Bäume



Abbildung 24: Konzept der möglichen Längs- und Querverbindungen

Schwerpunkte im Rahmen der Umsetzung (Symbolbilder):



Hochstammobstbäume



Chaussierung



Pflästerung



Wildhecken



Sitzbänke



Trinkbrunnen

6. KOSTEN

6.1. INVESTITIONSKOSTEN KINDLERHAUS

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine Grobkostenschätzung für die Sanierung und Um-
nutzung des Kindlerhaus erstellt. Die Kosten von rund CHF 12'420'000 gliedern sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung		Subtotal	Total	%	Bemerkung
1	Vorbereitungsarbeiten			479'000	4%	
10	Aufnahmen, Untersuchungen		40'000			Hydrogeologie, Kanalisation, etc.
11	Abbrüche, Demontagen		176'000			
12	Sicherungen, Provisorien		33'000			
13	Baustelleeinrichtung		135'000			
15	Erschliessungsleitungen		95'000			
2	Gebäude			7'532'000	61%	<i>Basis 4'430 m3 GV / 1'250 m2 GF</i>
21	Rohbau 1		1'580'000			Baumeister, Gerüste, Holzbau, etc.
22	Rohbau 2		712'000			Fenster, Türen, Fassade, Dach, etc.
23	Elektro		980'000			inkl. PV-Anlage
24	Heizung, Lüftung		510'000			inkl. Anschluss an Heizung Bernstrasse
25	Sanitär		210'000			WC-Anlagen, Küche, etc.
26	Aufzugsanlage		325'000			
27	Ausbau 1		390'000			Gipser, Metallbau, Schreiner, etc.
28	Ausbau 2		790'000			Böden, Wände, Decken, Maler, etc.
29	Planung/Honorare (SIA 31-53)		2'035'000			GP, Arch, Ing., HLKS, Akustik, Bauphys.
4	Umgebung			1'561'000	13%	<i>Basis 5'200 m2 BUF</i>
41	Vorbereitungsarbeiten		204'000			Einrichtung, Rodungen, Abbrüche, etc.
42	Werkleitungen		92'000			Kanalisation, Entwässerung, Versickerung, etc.
43	Abschlüsse, Beläge		634'000			inkl. Entsiegelungen, Pflasterungen, Treppen
45	Gärtnerarbeiten		389'000			inkl. Bepflanzungen, Ausstattung, etc.
49	Planung/Honorare (SIA 31-53)		242'000			Landschaftsarchitekt
5	Baunebenkosten			320'000	3%	
50	Planerwahlverfahren		39'000			Evaluation Gesamtplanungsteam
51	Bewilligungen, Gebühren		180'000			inkl. Anschlussgebühren
52	Muster, Kopien, Dokus, Versich.		48'000			inkl. BKP 53, Versicherungen
56	Übrige Baunebenkosten		53'000			Bewachung, Miete, Einweihung, etc.
9	Ausstattung			914'000	7%	
91	Bühnentechnik		274'000			Licht, Ton, Installation, Textilien
93	Geräte, Apparate		150'000			Bühnenausstattung, Screens, Reinigungsm.
94	Möblierung & Signaletik		390'000			Saal, Räume, Cafeteria, Kleinmaterial
98	Kunst am Bau		100'000			1% der Bausumme
R	Reserven			1'614'000	13%	
R1	Unvorhergesehenes Bau/Planung	10%	1'074'000			Kostengenaugigkeit KS = +/- 20%
R2	Reserve Bauherr	5%	540'000			
Total (gerundet)				12'420'000	100%	inkl. 8.1% MwSt.

Tabelle 3: Grobkostenschätzung Kindlerhaus

KINDLERHAUS

Die Grobkostenschätzung hat aufgrund der zahlreichen Annahmen und der hohen Unsicherheit (komplexe Umnutzung, denkmalgeschütztes Objekt, schlechte Bausubstanz) eine Genauigkeit von +/-20%. Sie basiert auf dem Kostenstand vom April 2025 (Index Espace Mittelland).

Der **Planungsaufwand** für die Ausarbeitung des konkreten Vor- und Bauprojekts, des detaillierten Kostenvoranschlags sowie der provisorischen Ausführungsplanung und des Baugesuchs wie auch der Vorbereitung der Submissionen liegt bei rund 56% der gesamten Honorarkosten und beträgt **CHF 1'510'000.00**, (inkl. Reserven, Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Gestützt auf die Grobkostenschätzung liegen die Benchmark-Werte (Basis = BKP 2) für den Umbau und die Sanierung des Kindlerhaus bei CHF 6'026 pro m² GF (Basis = 1'250 m² GF), resp. bei CHF 1'700 pro m³ GV (Basis = 4'430 m³ GV) und befinden sich damit in der Bandbreite vergleichbarer Bauprojekte mit hohen Anforderungen an die bestehende Bausubstanz (Denkmalpflege):

Umbau Zehntenscheune, 8953 Dietikon ZH

Bauherr:	Stadt Dietikon		
Architekt:	Buol & Zünd Architekten, Basel		
Bauzeit:	2023-2024		
Baukosten:	5'930'000 CHF / BKP2:		5'270'000 CHF
Geschossfläche:	545 m ² GF	→	9'670 CHF/m ²
Gebäudevolumen:	2'860 m ³ GV	→	1'842 CHF/m ³



Umbau Rebstock 7, 3232 Ins

Bauherrin	FAMBAU Genossenschaft		
Architekt:	Burkhalter Architekten AG, Ittigen		
Bauzeit:	2024-2025		
Baukosten:	7'499'500 CHF / BKP2:		6'230'000 CHF
Geschossfläche:	1'225 m ² GF	→	5'085 CHF/m ²
Gebäudevolumen:	4'150 m ³ GV	→	1'501 CHF/m ³



6.2. INVESTITIONSKOSTEN VARIEL-PAVILLON

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie wurden eine Grobkostenschätzung für den Transport, den Wiederaufbau und die Sanierung des Variel-Pavillons sowie die notwendigen Anpassungen im Umgebungsbereich erstellt. Die Kosten von rund CHF 2'090'000 gliedern sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung		Subtotal	Total	%	Bemerkung
1	Vorbereitungsarbeiten			184'000	9%	
11	Transport & Provisorien		86'000			
13	Baustelleneinrichtung		65'000			
15	Erschliessung		33'000			Werkleitungen
2	Gebäude			1'246'000	60%	<i>Basis 325 m2 GF / 1'250 m3 GV</i>
21	Fundamente + Untergeschoss		249'000			Baumeister (UG, Fundamente)
22	Sanierung Pavillon		465'000			Fenster, Fassade, Dach, etc.
23-25	Haustechnik		259'500			inkl. Buvette, Heizung, Sanitär, Elektro
29	Planung/Honorare (SIA 31-53)		272'500			Arch., Ing. El., HLKS, Bauphysiker
4	Umgebung			240'000	11%	<i>Basis 880 m2 BUF</i>
41	Vorbereitungsarbeiten		20'000			inkl. Rodungen und Abbrüche
43	Abschlüsse, Beläge		98'000			inkl. Winkelplatten und Fundamente
44	Gärtnerarbeiten		69'000			inkl. Ausstattung und Bepflanzung
49	Planung/Honorare (SIA 31-53)		53'000			Landschaftsarchitekt
5	Baunebenkosten			67'000	3%	
51	Bewilligungen, Gebühren	4%	67'000			inkl. Anschlussgebühren u. Nebenkosten
9	Ausstattung			80'000	4%	
94	Möblierung, Ausstattung		80'000			Tische, Stühle, Schränke, Screens, etc.
R	Reserven			273'000	13%	
R1	Unvorhergesehenes Bau/Planung	10%	181'700			Kostengenauigkeit KS = +/- 25%
R2	Reserve Bauherr	5%	90'850			
	Total (gerundet)			2'090'000	100%	inkl. 8.1% MwSt

Tabelle 4: Grobkostenschätzung Variel-Pavillon

Die Benchmark-Werte (Basis = BKP 2) liegen somit bei CHF 3'834 pro m² Geschossfläche (325 m²), resp. bei CHF 997 pro m³ Gebäudevolumen (rund 1'250 m³ GV).

Die Grobkostenschätzung hat aufgrund der zahlreichen Annahmen und der hohen Unsicherheit (komplexer Wiederaufbau, denkmalgeschütztes Objekt, schlechte Bausubstanz) eine Genauigkeit von +/-25%, Kostenstand ist April 2025 (Index Espace Mittelland).

Der **Planungsaufwand** für die Ausarbeitung des konkreten Vor- und Bauprojekts, des detaillierten Kostenvorschlags sowie der provisorischen Ausführungsplanung und des Baugesuchs liegt bei rund 65% der Honorarkosten und beträgt rund **CHF 255'000** (inkl. Reserven, Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

KINDLERHAUS

6.3. INVESTITIONSKOSTEN GESAMTAREALBETRACHTUNG

Die Grobkostenschätzung für die in Kapitel 5.2 umschriebenen Massnahmen liegt in der Grössenordnung von rund CHF 690'000 und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung		Subtotal	Total	%	Bemerkung
1	Vorbereitungsarbeiten			90'000	13%	
110	Baustelleneinrichtung		6'400			
120	Rodungen		11'200			
130	Abbrüche		65'400			inkl. Entsiegelungen
230	Entwässerung		7'000			
3	Abschlüsse, Beläge, etc.			190'400	28%	
310	Abschlüsse		56'000			
320	Beläge		89'000			Rasengittersteine, Mergel, Pflästerungen
330	Mauern, Treppen		45'400			Winkelplatten, Blockstufen
4	Gärtnerarbeiten			180'400	26%	
410	Bepflanzungen, Bäume		98'400			
420	Ausstattung		64'000			Abfalleimer, Sitzbänke, etc.
430	Signaletik		18'000			Info-Stehlen, Markierung
49	Planung			116'000	17%	
491	Landschaftsarchitekt, Geometer		101'000			
492	Partizipativer Prozess		15'000			
5	Baunebenkosten			23'100	3%	
51	Bewilligungen, Gebühren	4%	23'100			inkl. Nebenkosten
R	Reserven			90'000	13%	
R1	Unvorhergesehenes Bau/Planung	10%	60'000			Kostengenauigkeit KS = +/- 25%
R2	Reserve Bauherr	5%	30'000			
	Total (gerundet) inkl. 8.1 % MwSt.			690'000	100%	Basis 1'400 m2 BUF

Tabelle 5: Grobkostenschätzung Massnahmen Gesamtarealbetrachtung

Die Grobkostenschätzung hat aufgrund der zahlreichen Annahmen und der hohen Unsicherheit eine Genauigkeit von +/- 25%. Kostenstand ist April 2025 (Index Espace Mittelland).

Der **Planungsaufwand** für die Durchführung des partizipativen Prozesses mit den verschiedenen Stakeholdern, für die Ausarbeitung des konkreten Vor- und Bauprojekts, des detaillierten Kostenvoranschlags sowie der provisorischen Ausführungsplanung und des Baugesuchs liegt bei rund 60% der Honorarkosten und beträgt rund **CHF 95'000** (inkl. Reserven, Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

6.4. BETRIEBSKOSTEN

Aktuell entstehen der Gemeinde nur geringfügige Betriebskosten (Versicherung, Dachkontrollen und Reparaturen), die Betriebskosten für die Wohnung (Strom, Wasser, Heizung) und die Umgebungspflege trägt die bisherige Eigentümerin selbst. Die Ermittlung der Betriebskosten nach der Umnutzung ist Gegenstand der Bauprojektphase. Wir gehen davon aus, dass die Kosten in der Grössenordnung der Betriebskosten des Tells liegen.

7. WEITERES VORGEHEN

7.1. GRUNDSATZENTSCHEIDE GGR

Auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudien und der Grobkostenschätzungen wurden die Projektierungskosten für die weitere Umsetzung der drei Teilprojekte (Kindlerhaus, Variel-Pavillon und Gesamtarealbetrachtung) ermittelt, über welche der Grosse Gemeinderat neben den jeweiligen Grundsatzentscheiden zu befinden hat.

Die Projektierungskredite umfassen jeweils alle notwendigen Leistungen für das Vorprojekt (SIA 31), das Bauprojekt (SIA 32), das Baugesuch (SIA 33) sowie ein Anteil der Ausführungsplanung (SIA 51.1) und das Vorbereiten der Ausschreibungen (SIA 41.1). Damit kann ein Planungsunterbruch bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Ausführungskredits (Volksabstimmung resp. Beschluss GGR) vermieden werden.

7.2. NÄCHSTE SCHRITTE

Stimmt der GGR dem Vorhaben zu und genehmigt den für die weitere Planung notwendigen Projektierungskredit, muss für das Kindlerhaus aus vergaberechtlichen Gründen ein Planerwahlverfahren durchgeführt werden. Ziel ist die Bestimmung eines geeigneten Gesamtplanungsteam, bestehend aus allen für die Umsetzung notwendigen Fachdisziplinen (Gesamtplanung, Architektur, Baumanagement, Bauingenieur, Elektroplaner, HLKS-Planer, Bauphysik, Akustik, Veranstaltungstechnik, Landschaftsarchitektur, Brandschutz & Sicherheit).

7.3. UMSETZUNGSZEITPLAN

Gestützt auf die vorliegende Machbarkeitsstudie zeichnen sich für das **Kindlerhaus** nach dem Grundsatzentscheid des GGR (30. April 2026) folgende Meilensteine für die Umsetzung bis zur Inbetriebnahme ab – siehe auch Grobterminplan im Anhang VII:

- | | |
|------------------------------------------------------|------------------|
| - Durchführen Planerwahlverfahren | Mai-Oktober 2026 |
| - Erarbeiten Detailkonzept Betrieb | parallel dazu |
| - Phase 31 – Vorprojekt | bis Q2-2027 |
| - Phase 32 – Bauprojekt & Kostenvoranschlag | bis Q1-2028 |
| - Phase 33 – Baueingabe | Q2-2028 |
| - Phase 41.1 / 51.1 – Ausführungsplanung/Ausschreib. | ab Q1-2028 |
| - Volksabstimmung über Ausführungskredit | Q3-2028 |
| - Baubeginn | Q2-2029 |
| - Inbetriebnahme Kindlerhaus | Q4-2030 |

KINDLERHAUS

Im Grobterminplan ist neben dem Ablauf für die Umnutzung/Sanierung des Kindlerhaus auch der Ablauf für den Wiederaufbau des **Variel-Pavillons** dargestellt. Da dieser weniger komplex ist und die Kosten in der abschliessenden Kompetenz des GGR liegen, kann er schneller und losgelöst vom Kindlerhaus realisiert werden. Die Meilensteine gliedern sich wie folgt:

- Erarbeiten Detailkonzept Betrieb bis Herbst 2026
- Phasen 31-33: Vor-/Bauprojekt & Kostenvoranschlag bis Q1-2027
- **GGR-Beschluss über den Ausführungskredit** **Q2-2027**
- Baubeginn Q1-2028
- **Inbetriebnahme Variel-Pavillon** **ab Ende 2028**

So ist sichergestellt, dass zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Abbruchs der Tell-Liegenschaft (anfangs 2029) ein minimales Raumangebot als Ersatz für Teile der Tell-Nutzungen bereitsteht.

Entscheidet sich der GGR auch für die Weiterbearbeitung und Konkretisierung der **Gesamtarealbe-trachtung**, gliedern sich die nächsten Schritte und Meilensteine für die nächsten Planungsschritte und die Umsetzung wie folgt:

- Partizipativer Prozess bis Ende 2026
- Phasen 31-33: Vor-/Bauprojekt & Kostenvoranschlag bis Mitte 2027
- **GGR-Beschluss über den Ausführungskredit** **Q1-2028**
- Baubeginn Q3-2028
- **Inbetriebnahme Gesamtareal** **ab Ende 2028**

ANHANG I ÜBERSICHT & SITUATIONSPLAN

1. ÜBERSICHT

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Ostermündigen. In Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Schulareal Bernstrasse und dem südlich liegenden Seepark – beide im Eigentum der Gemeinde und öffentlich zugänglich – ergeben sich interessante Nutzungsmöglichkeiten.



Abbildung 25: Luftaufnahme

KINDLERHAUS

ANHANG I

2. SITUATIONSPLAN KINDLERHAUS

Der Bereich mit dem Wohnrecht (resp. Nutzungsrecht) für die vormalige Eigentümerin ist blau eingezeichnet. Das gelb eingezeichnete Benutzungsrecht am Autounterstand kann auch andernorts auf der Parzelle gewährleistet werden.

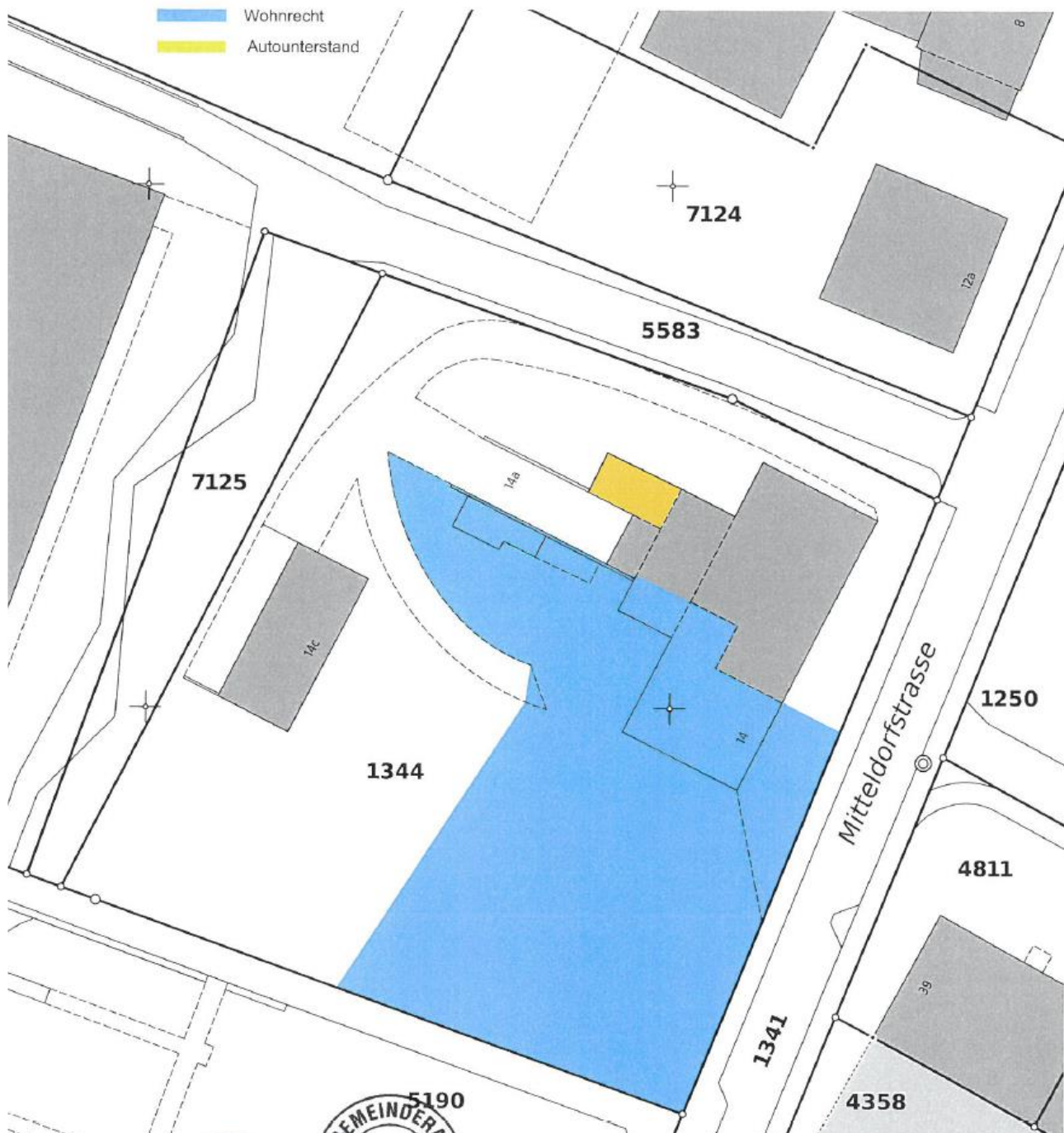
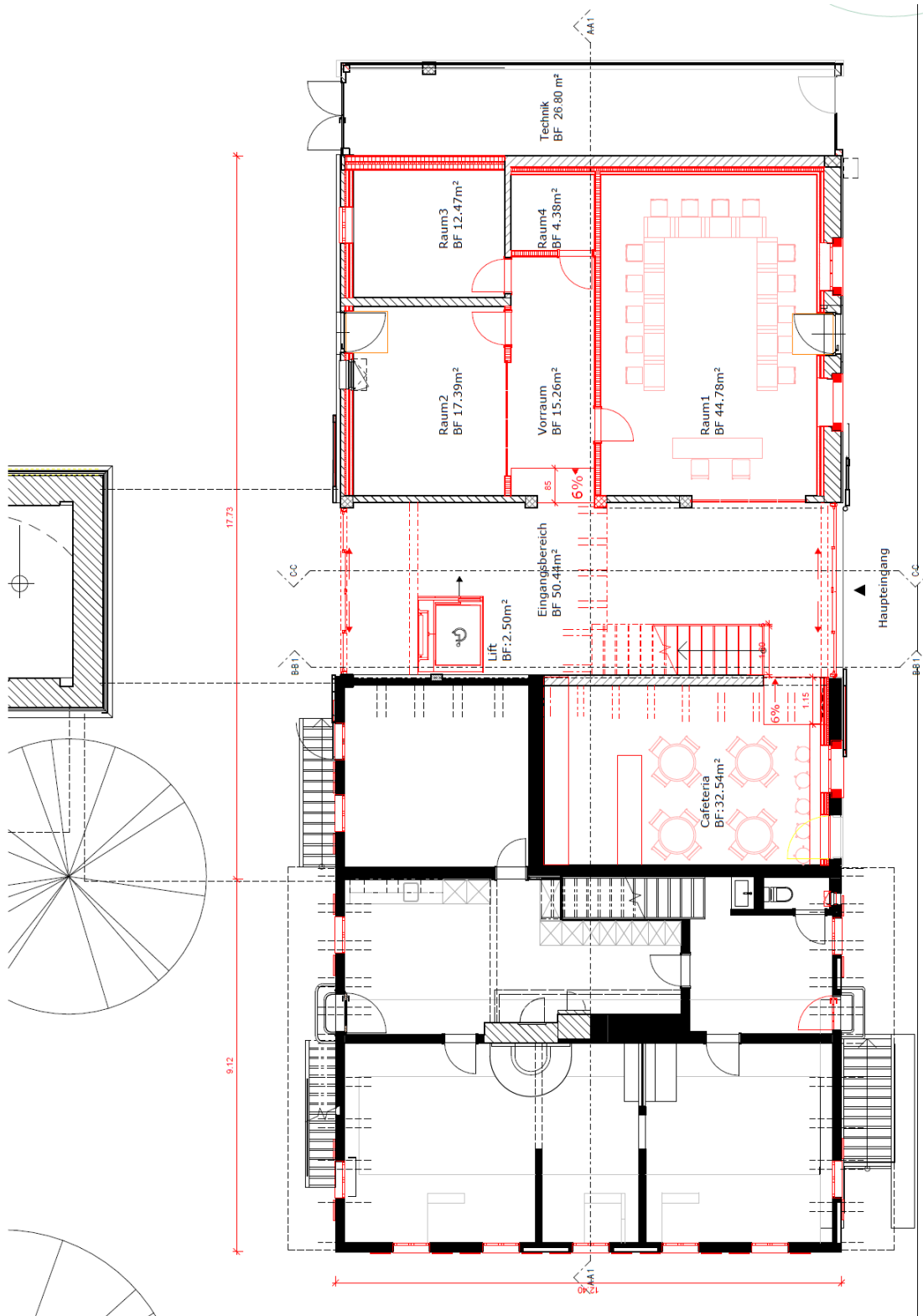


Abbildung 26: Situationsplan mit Nutzungsrecht

ANHANG II MACHBARKEITSSTUDIE KINDLERHAUS

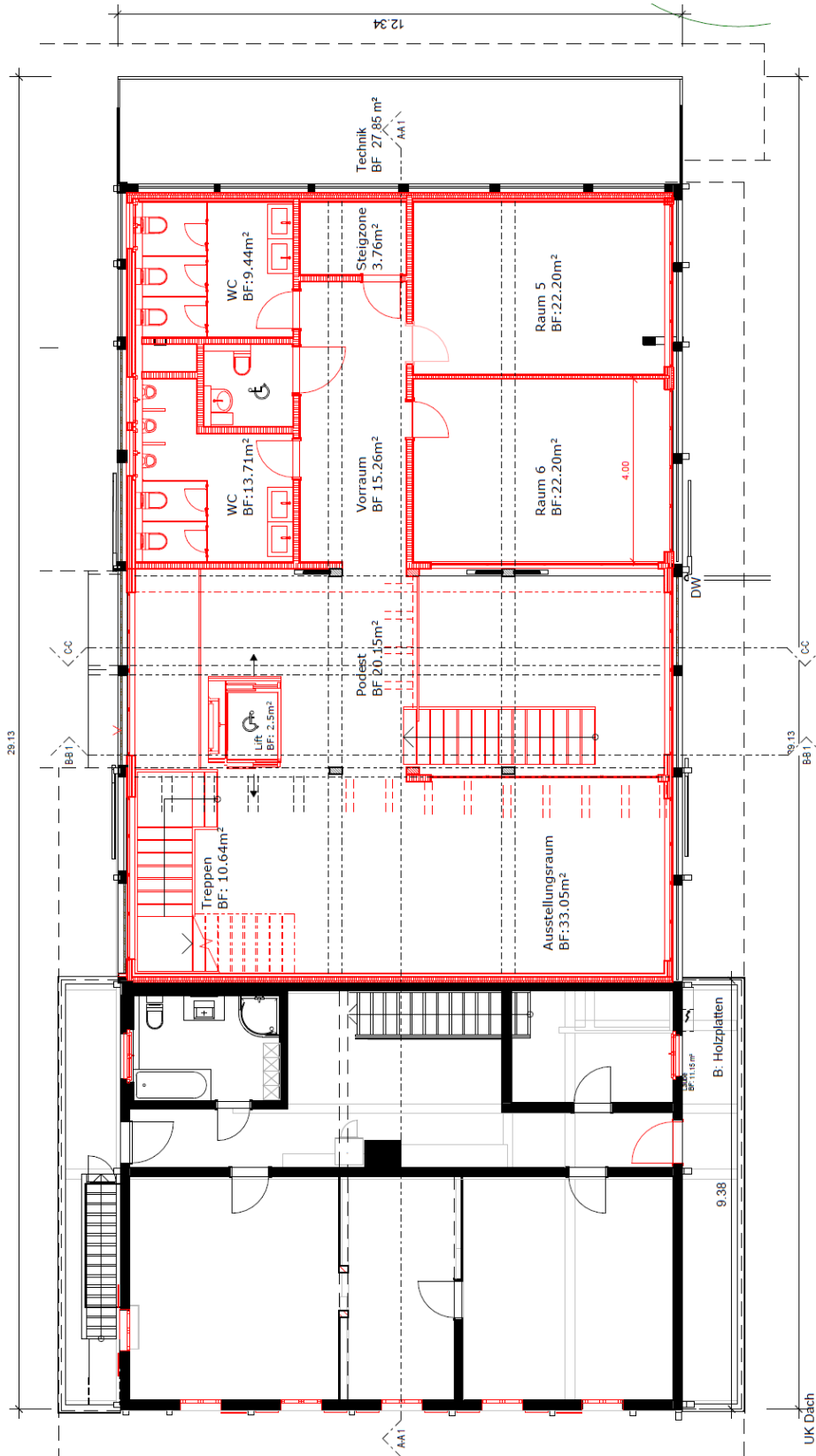
1. GRUNDRISS ERDGESCHOSS



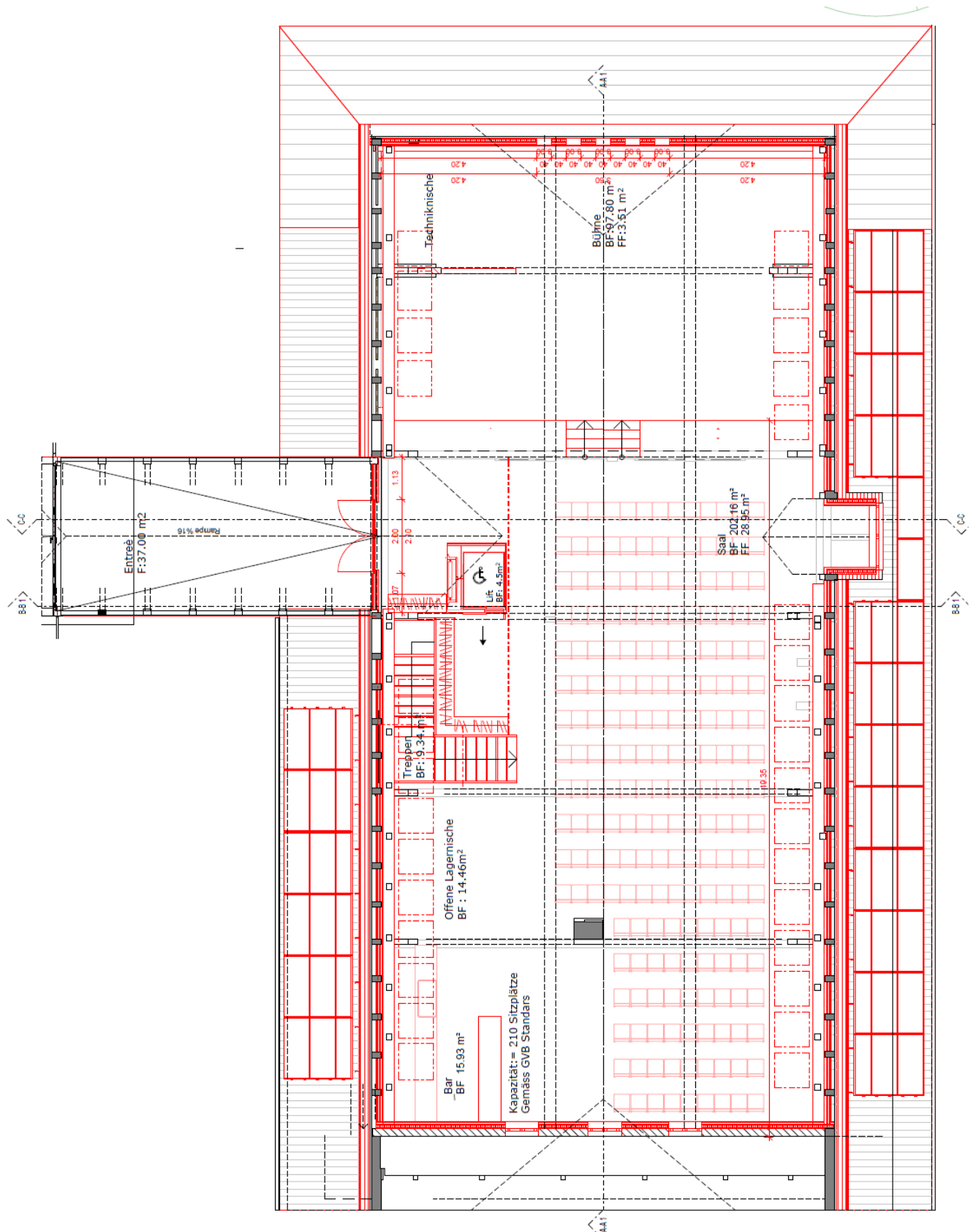
KINDLERHAUS

ANHANG II

2. GRUNDRISS OBERGESCHOSS



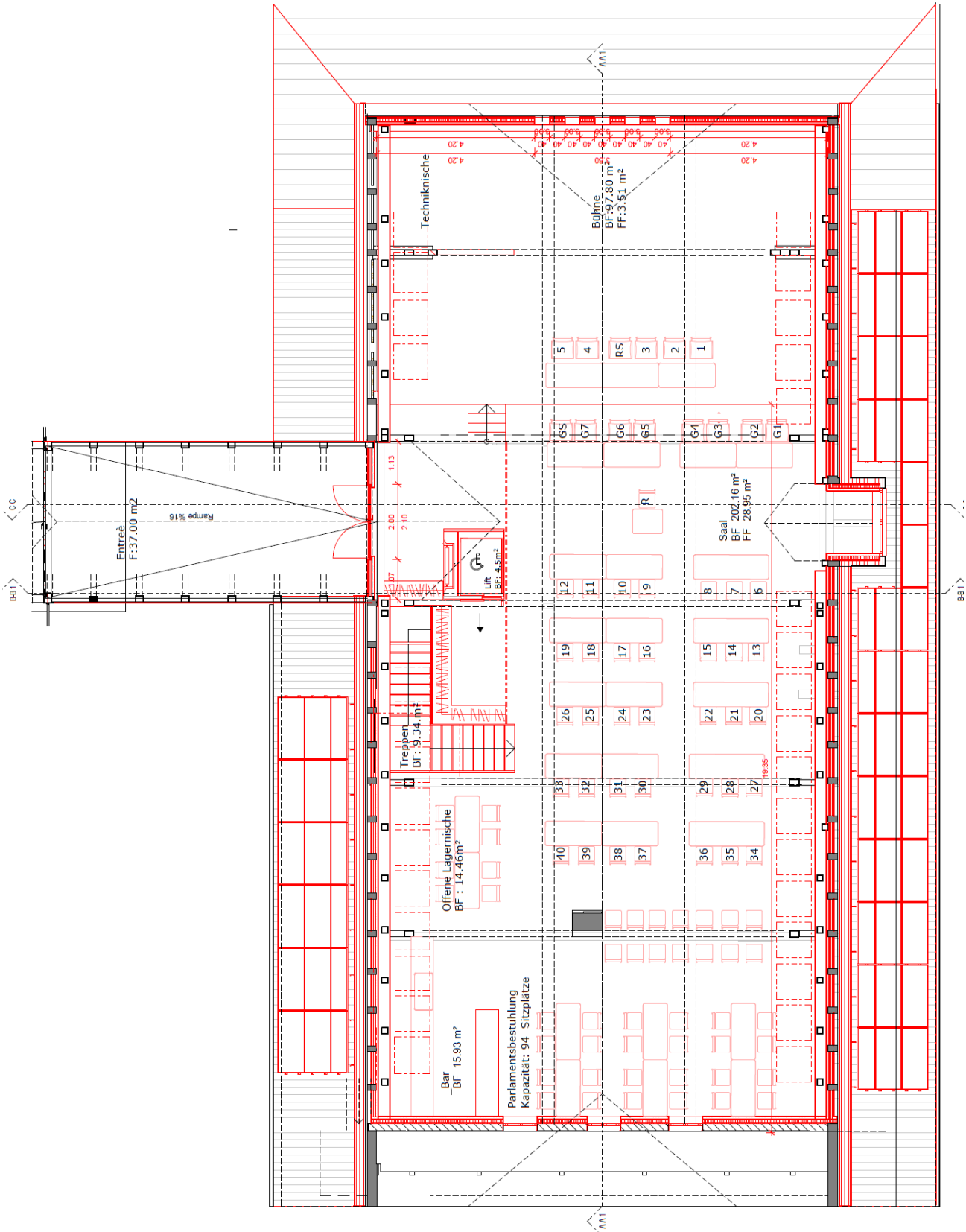
3. GRUNDRISS DACHGESCHOSS – SAAL-BESTUHLUNG



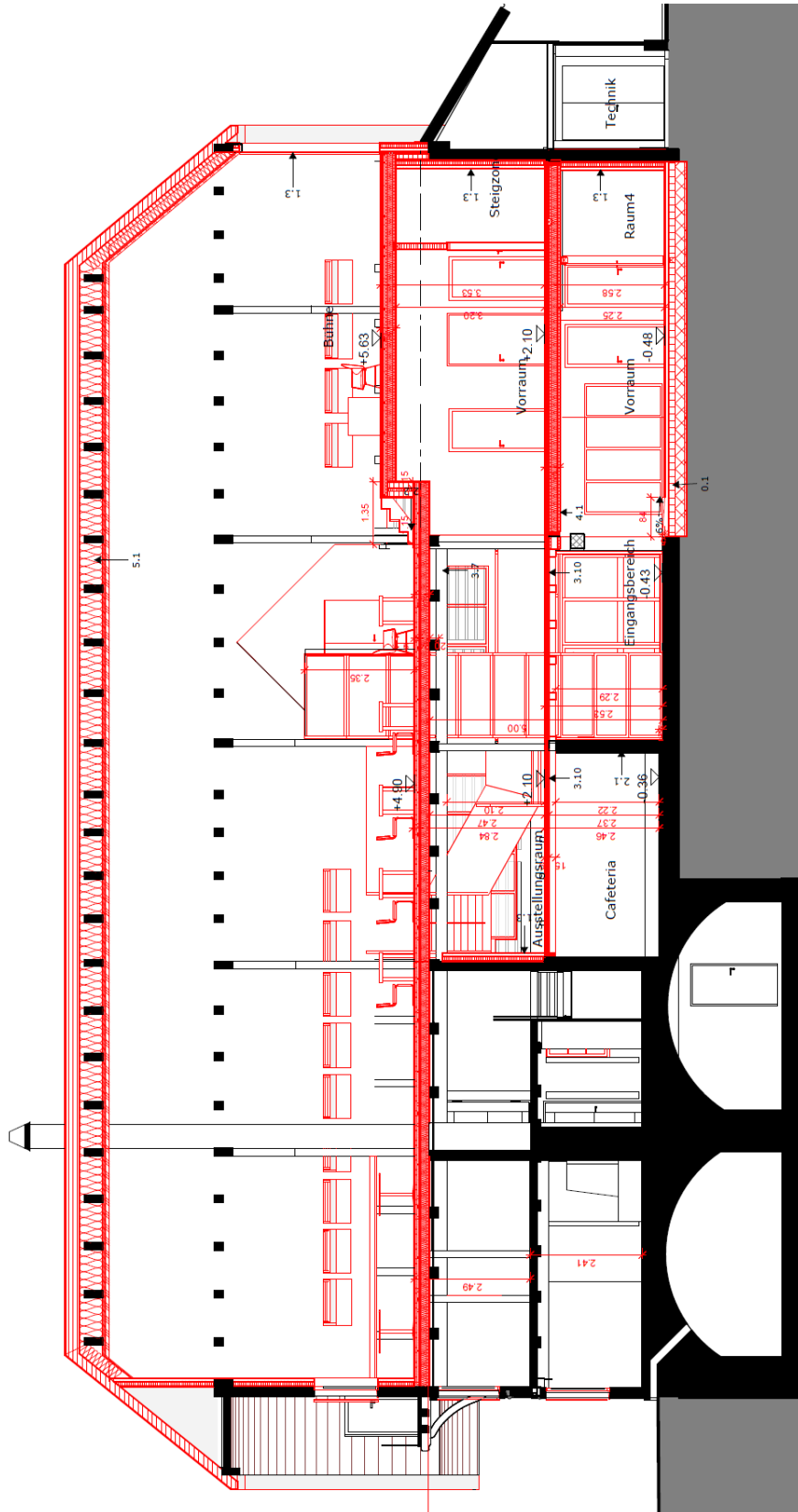
KINDLERHAUS

ANHANG II

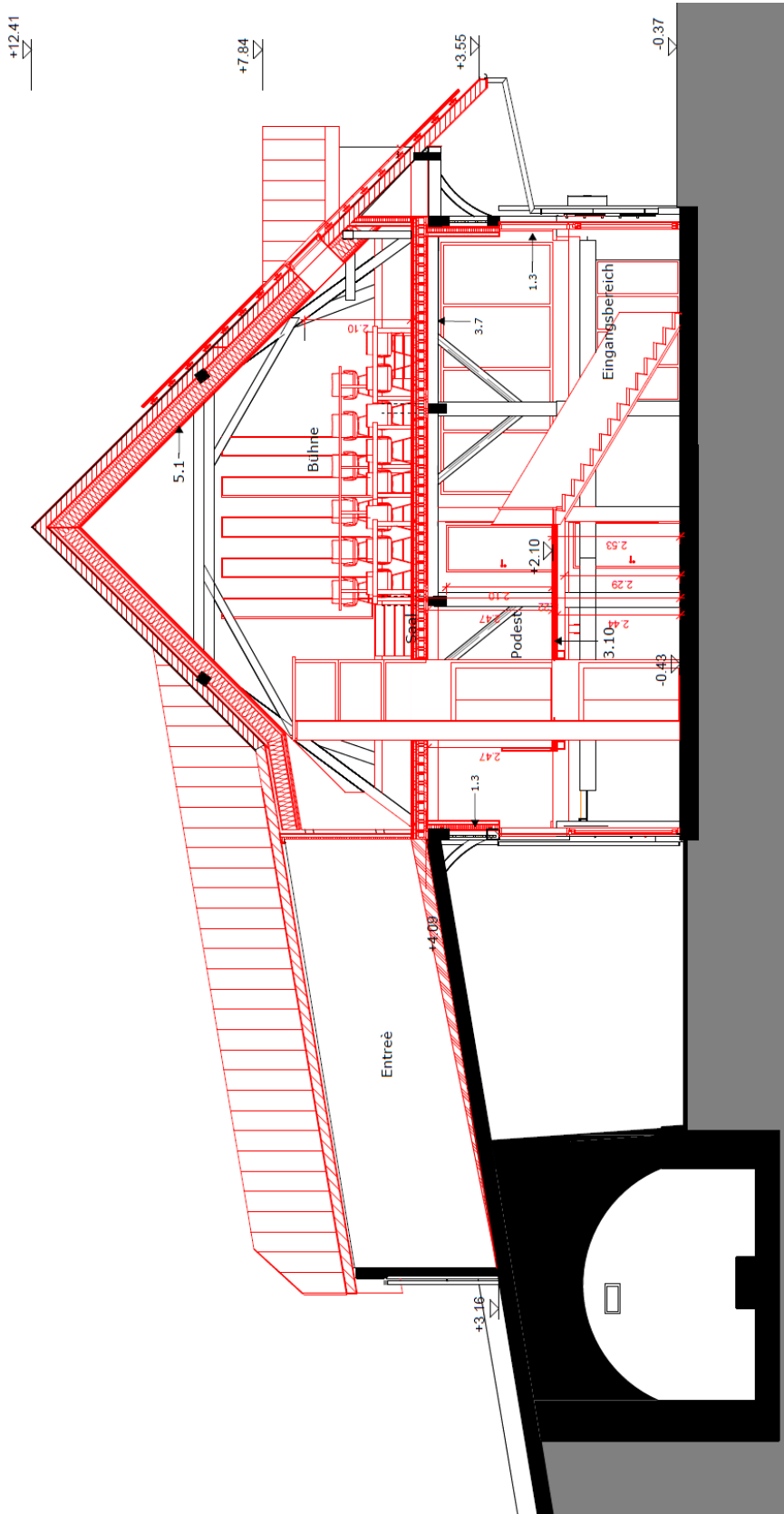
4. GRUNDRISS DACHGESCHOSS – GGR-BESTUHLUNG



5. LÄNGSSCHNITT



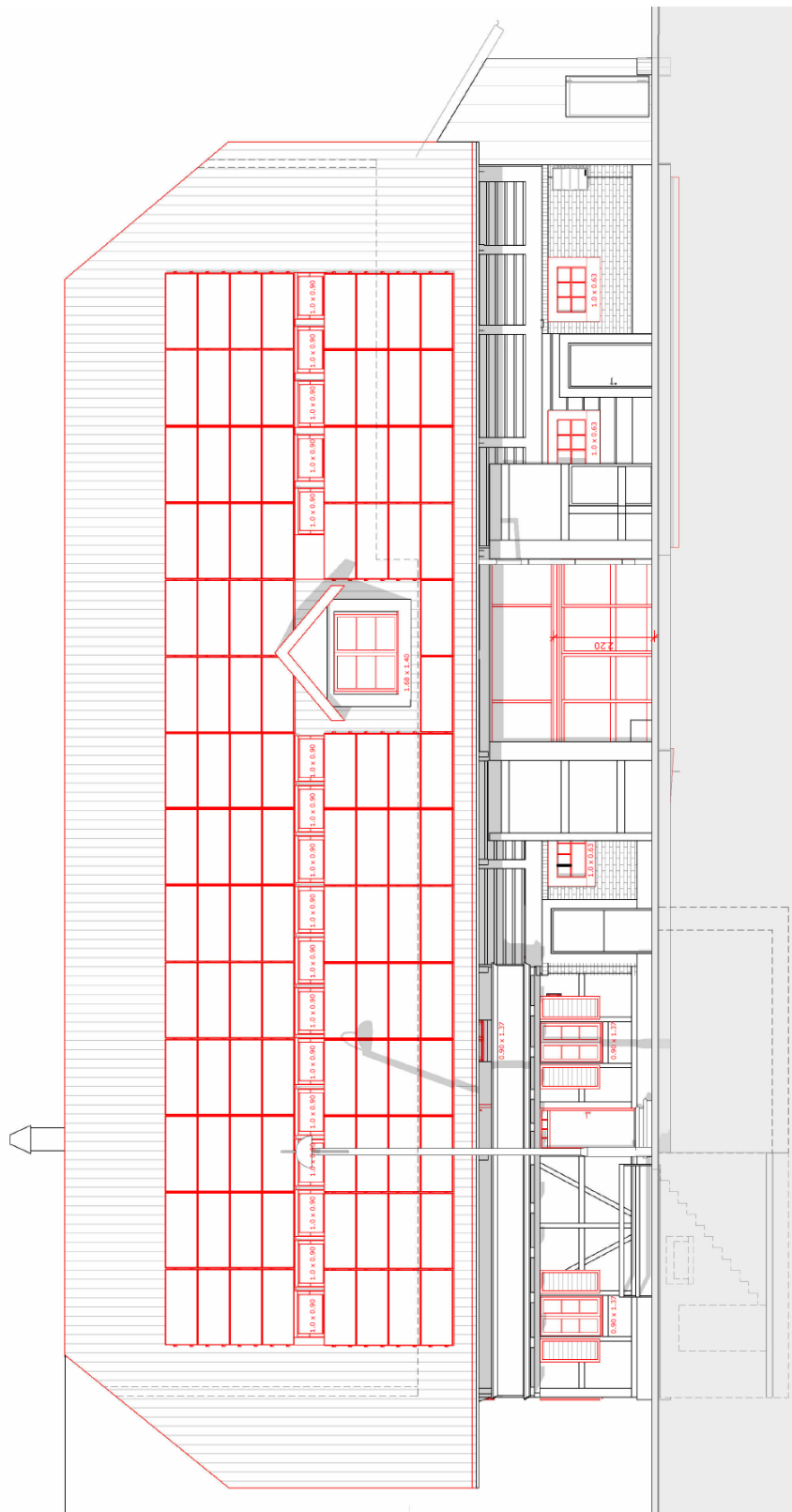
7. QUERSCHNITT – Blickrichtung Bühne



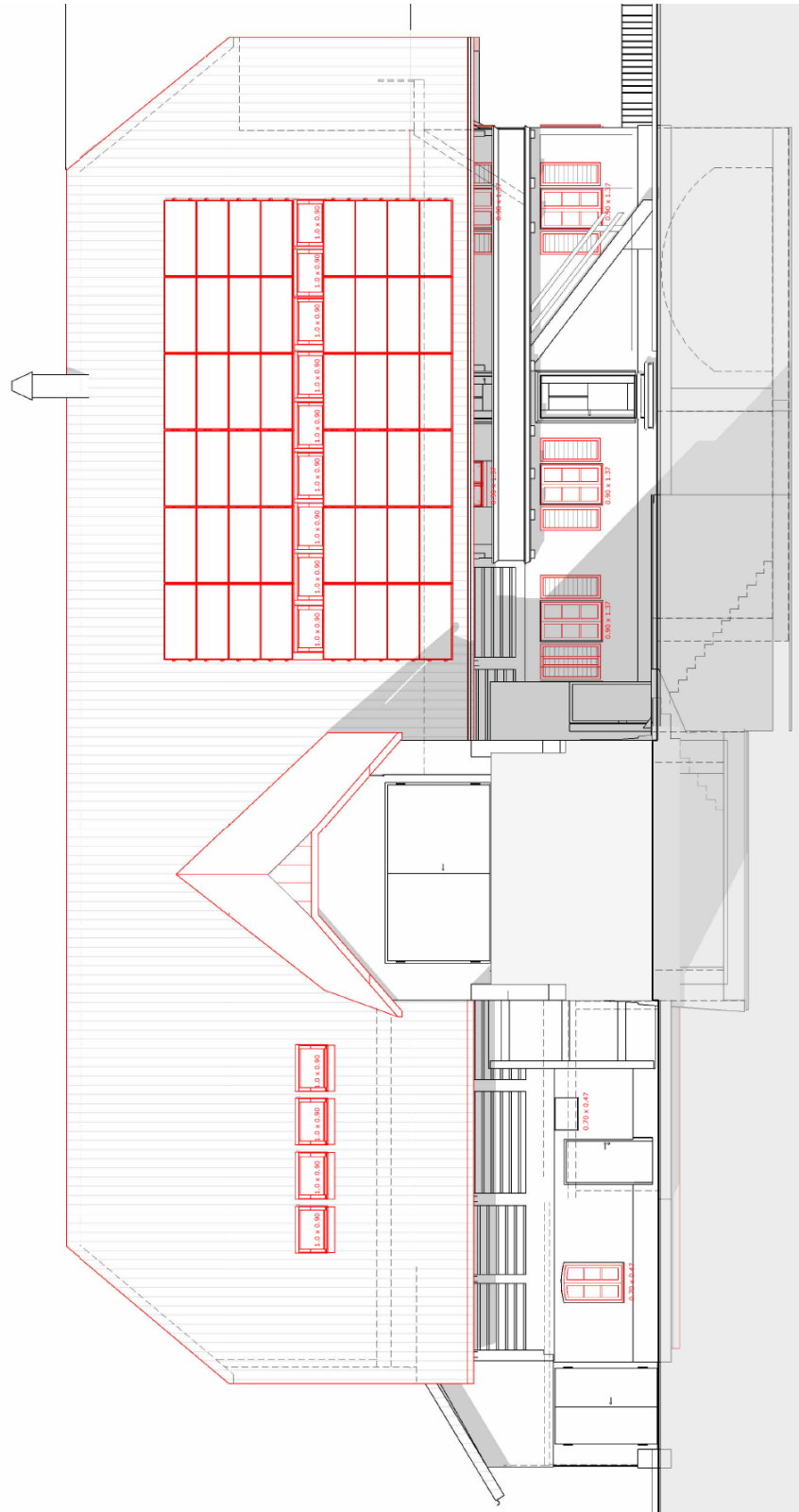
KINDLERHAUS

ANHANG II

8. FASSADE STRASSESEITE (OST)



9. FASSADE HOFSEITE (WEST)



KINDLERHAUS

ANHANG III

ANHANG III PLÄNE & FOTOS KINDLERHAUS (IST-ZUSTAND)

1. GRUNDRISSSE

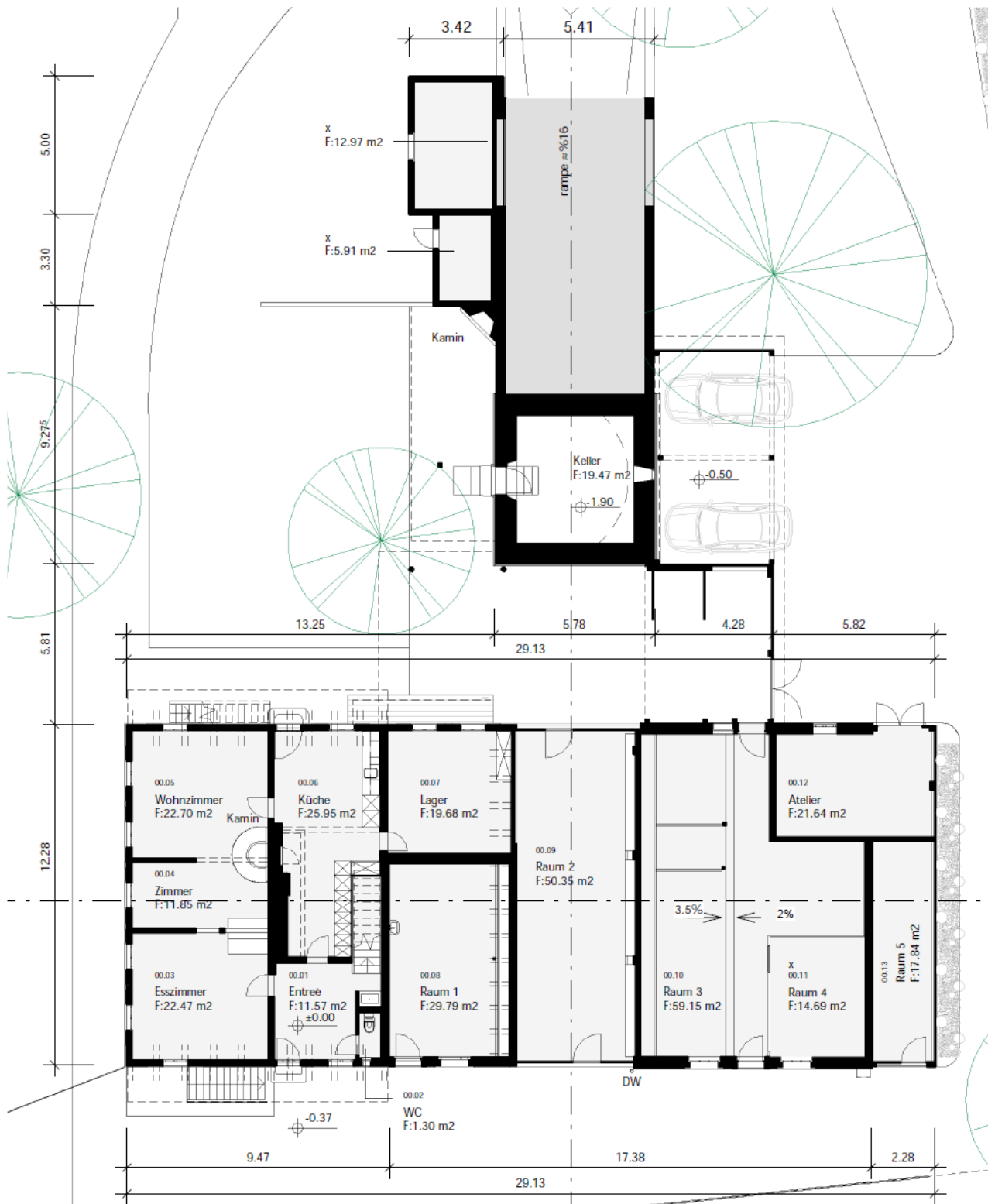


Abbildung 27: Grundriss Erdgeschoss

KINDLERHAUS ANHANG III

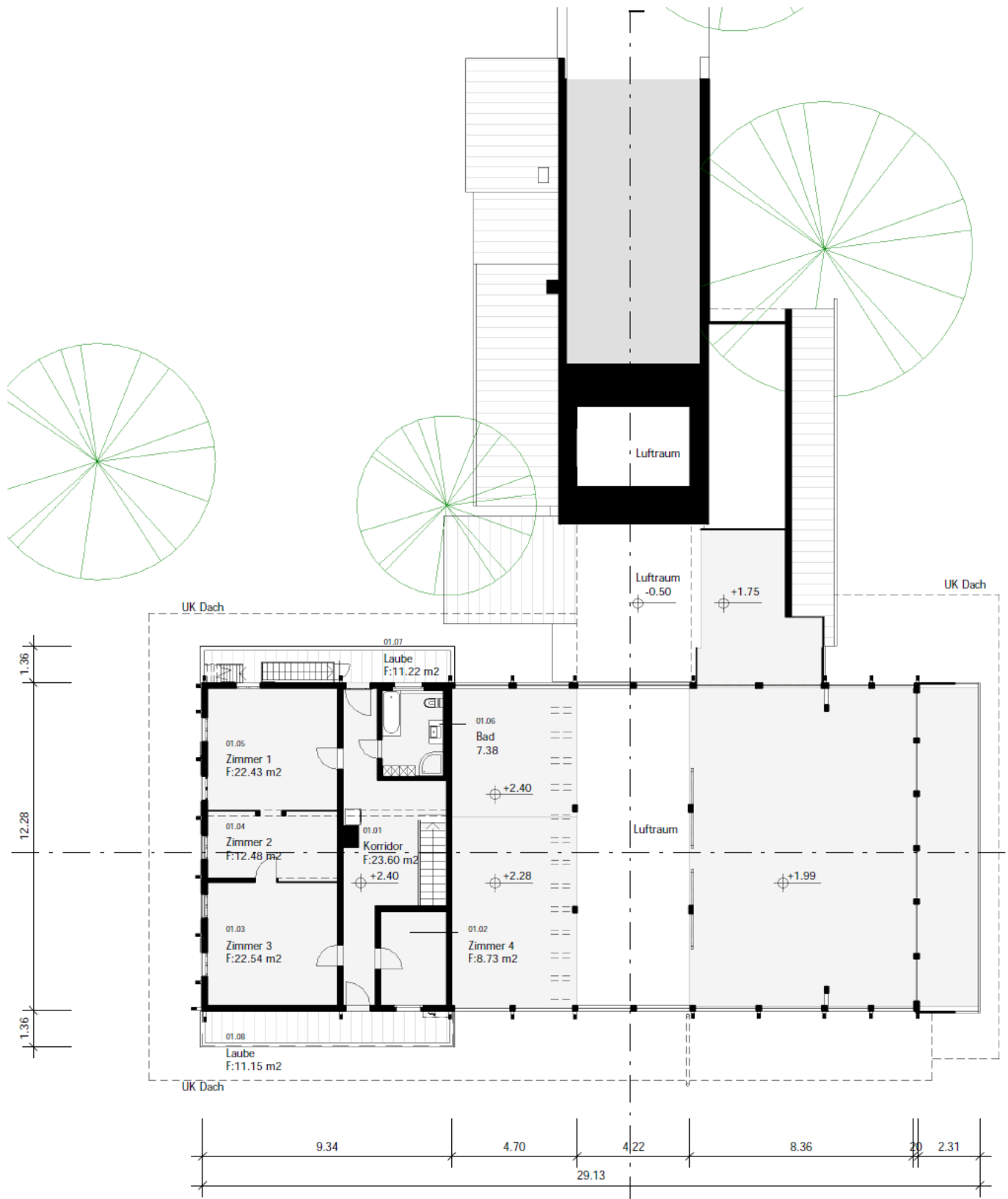


Abbildung 28: Grundriss Obergeschoss

KINDLERHAUS

ANHANG III

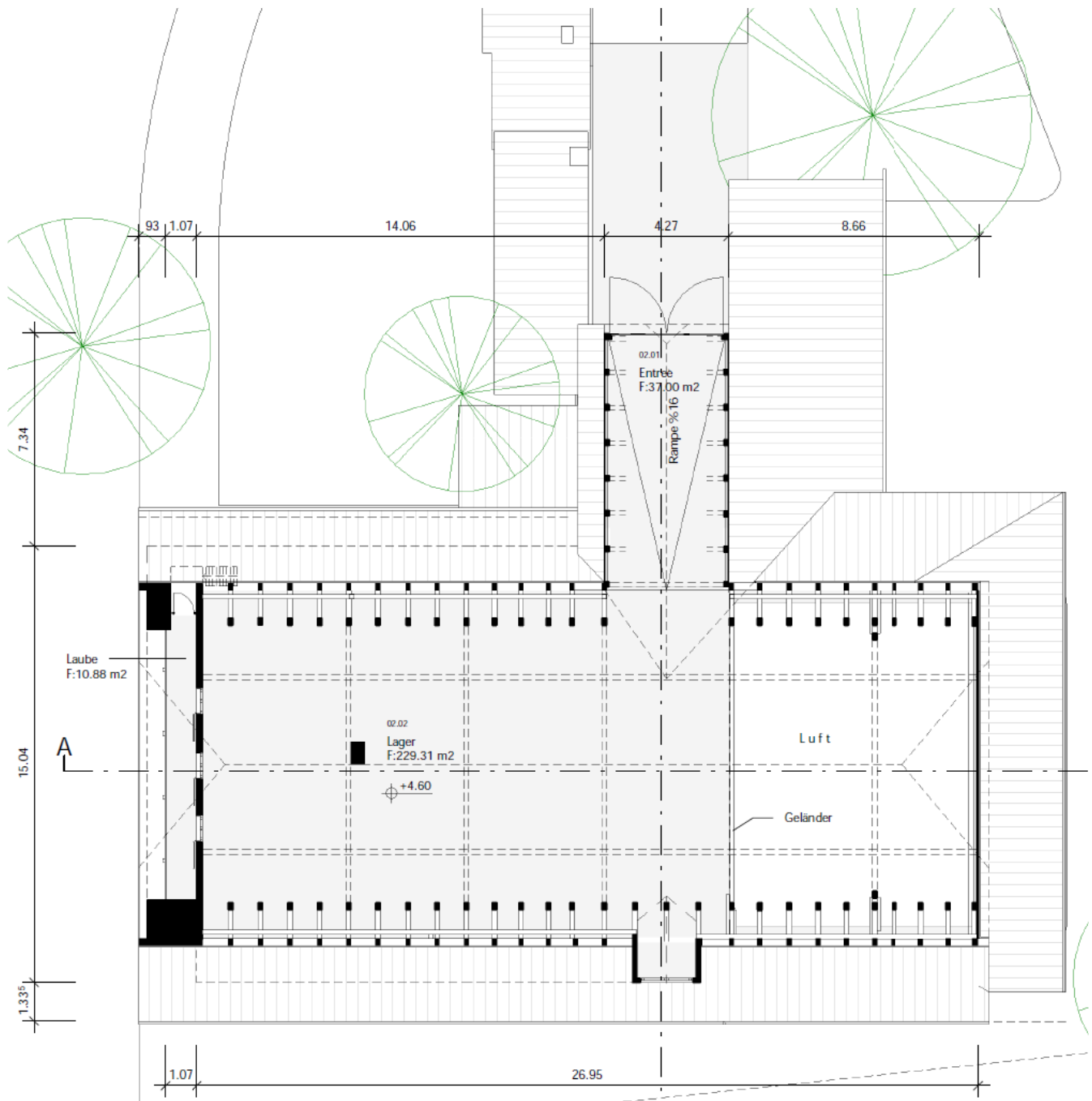


Abbildung 29: Grundriss Dachgeschoss

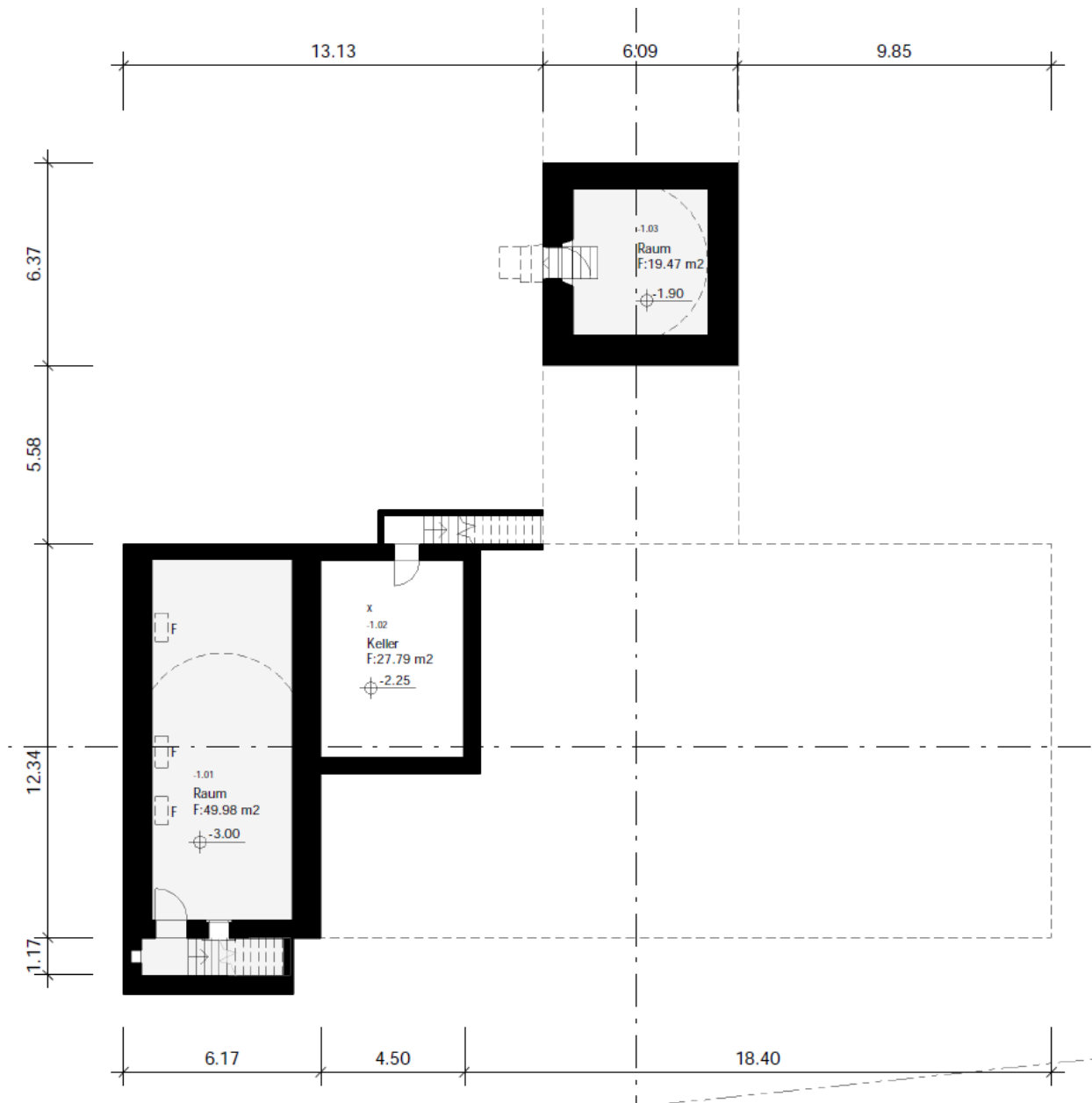


Abbildung 30: Grundriss Untergeschoss

KINDLERHAUS

ANHANG III

2. SCHNITTE

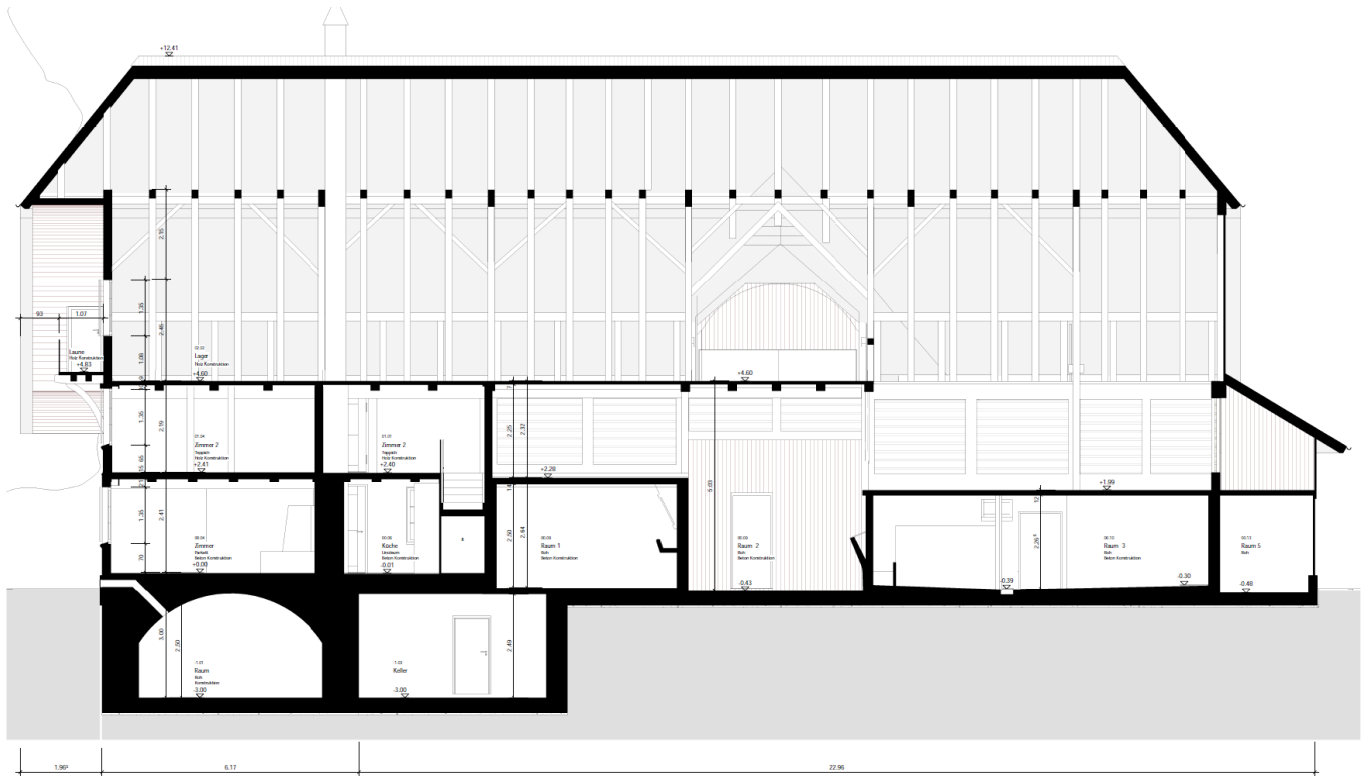


Abbildung 31: Längsschnitt

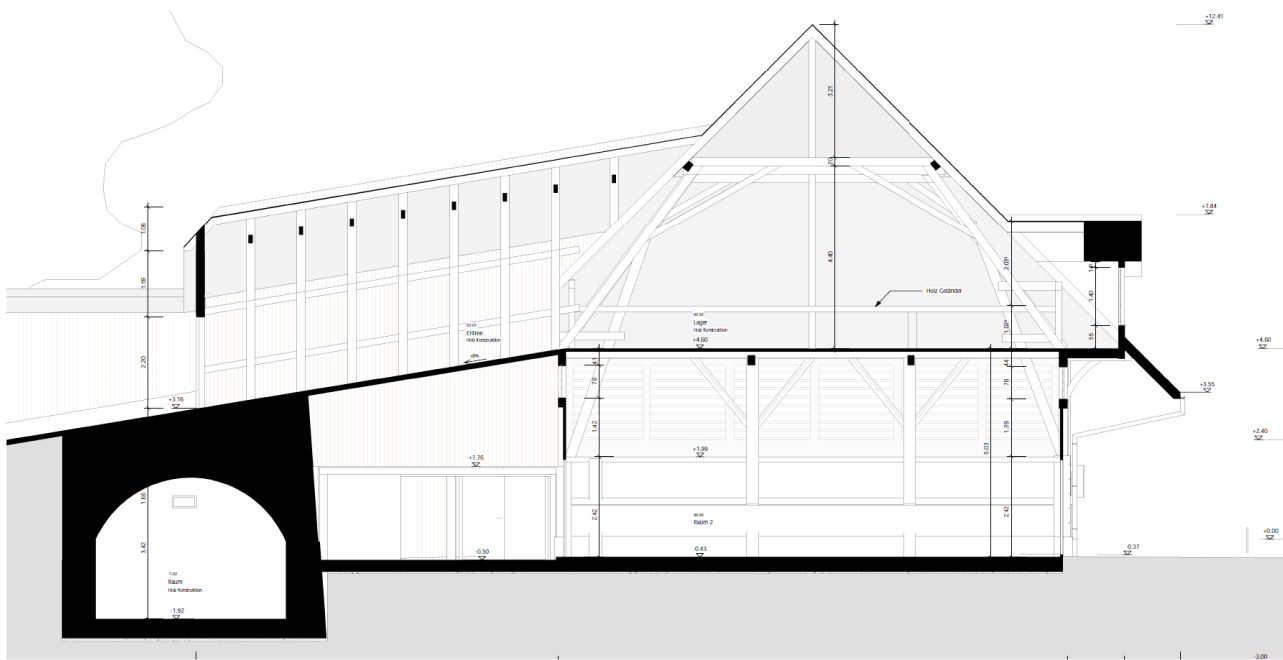


Abbildung 32: Querschnitt

3. FASSADEN

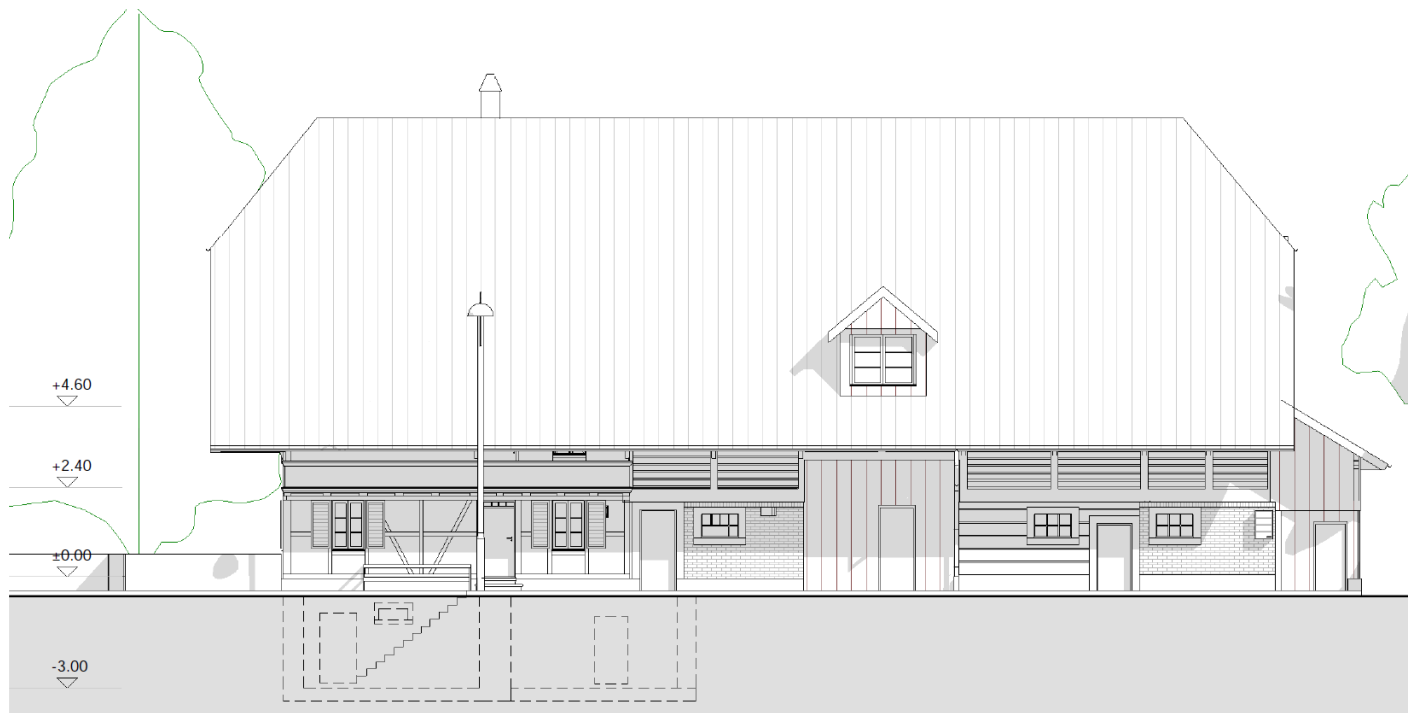


Abbildung 33: Ostfassade entlang Mitteldorfstrasse

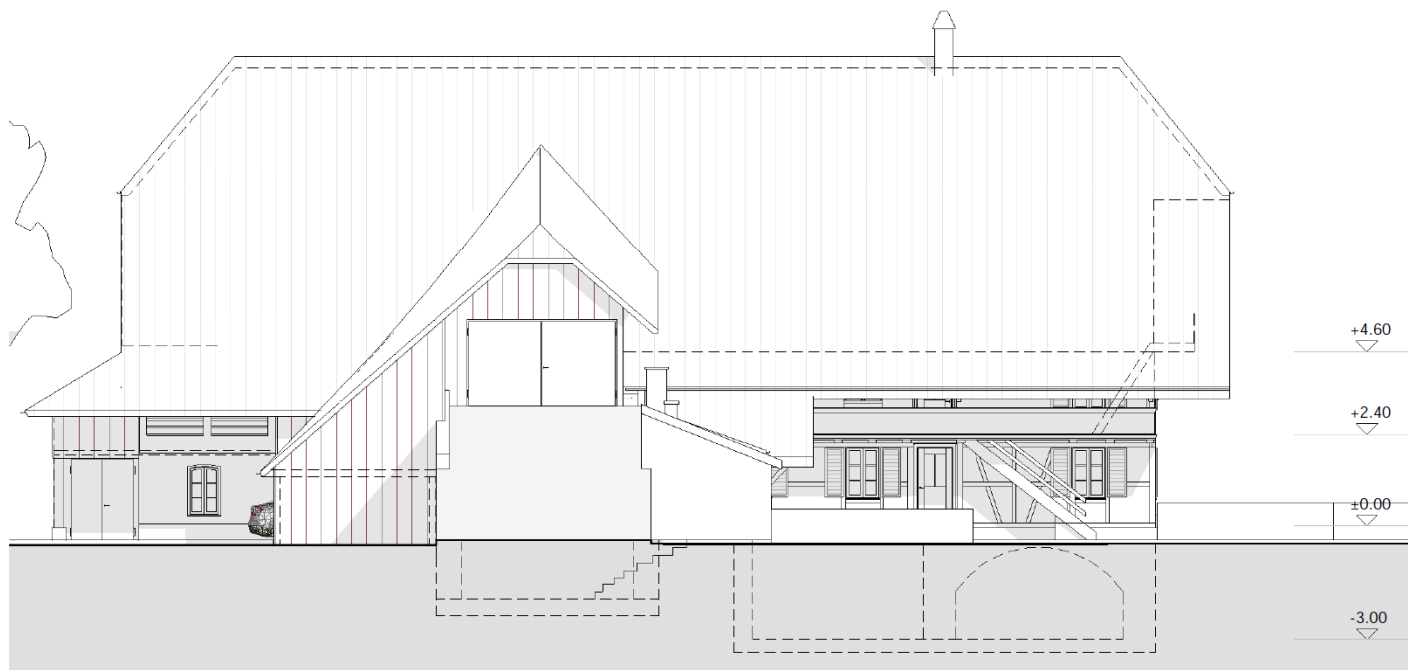


Abbildung 34: Westfassade

KINDLERHAUS

ANHANG III



Abbildung 35: Nordfassade

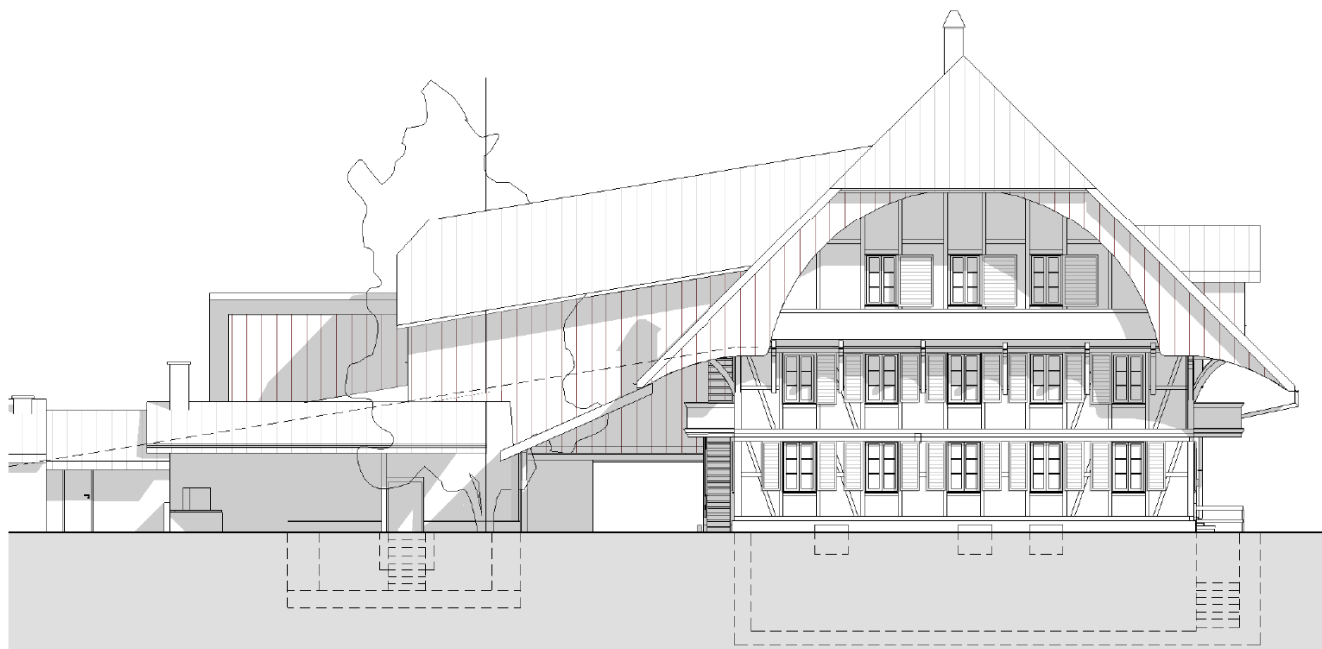


Abbildung 36: Südfassade

4. FOTOS



Abbildung 37: Ansicht Nordost



Abbildung 38: Ansicht Südost

KINDLERHAUS

ANHANG III



Abbildung 39: Ostfassade



Abbildung 40: Westfassade mit Tenn-Auffahrt



Abbildung 41: Westfassade mit Zugang zum Wohntrakt und Garten



Abbildung 42: Tenn-Auffahrt

KINDLERHAUS

ANHANG III



Abbildung 43: Westfassade mit Anbau an Tenn-Auffahrt

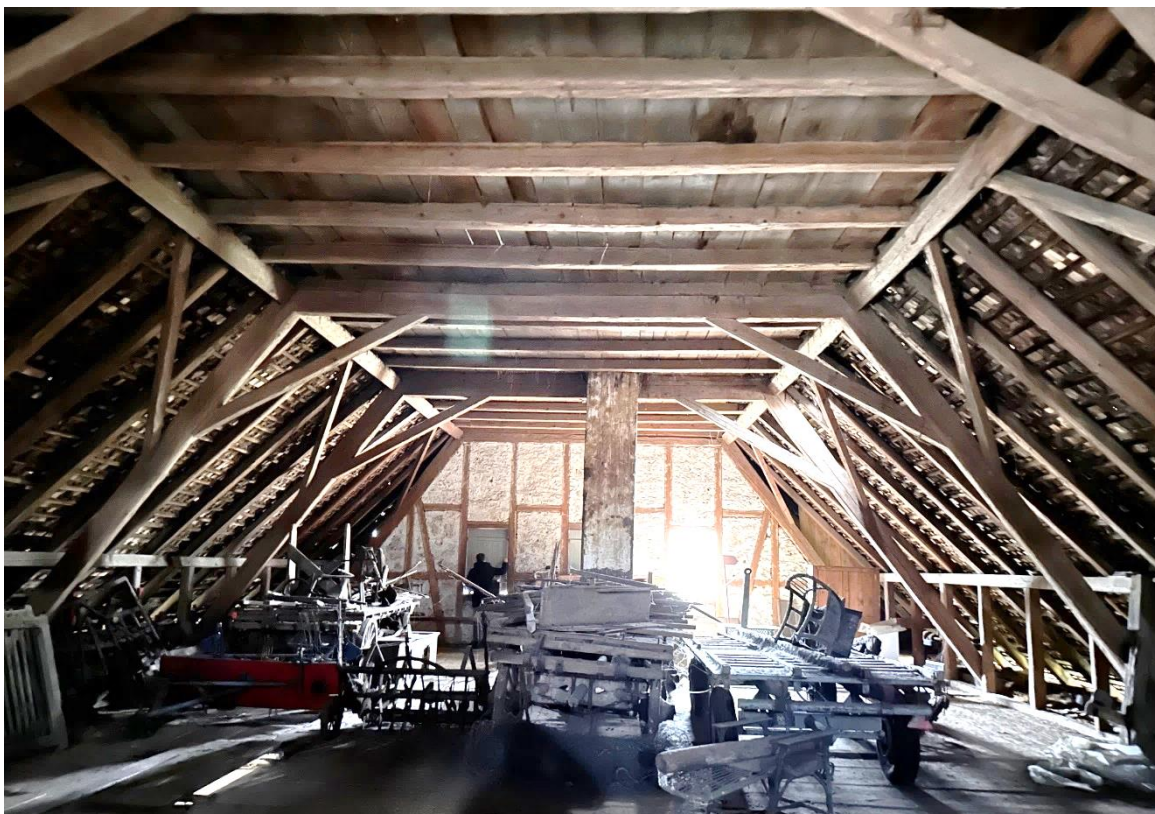


Abbildung 44: Dachgeschoss mit Blick auf Südfassade (dahinter Balkon, nur bedingt zugänglich)



Abbildung 45: Tenn-Auffahrt von innen



Abbildung 46: Dachgeschoss Blickrichtung Nordfassade



Abbildung 47: Dachgeschoss Blickrichtung Nordfassade

KINDLERHAUS

ANHANG IV

ANHANG IV PLÄNE & FOTO PFERDESTALL

Der Pferdestall ist nicht denkmalgeschützt und auch nicht Gegenstand des Wohnrechts der bisherigen Eigentümerin.

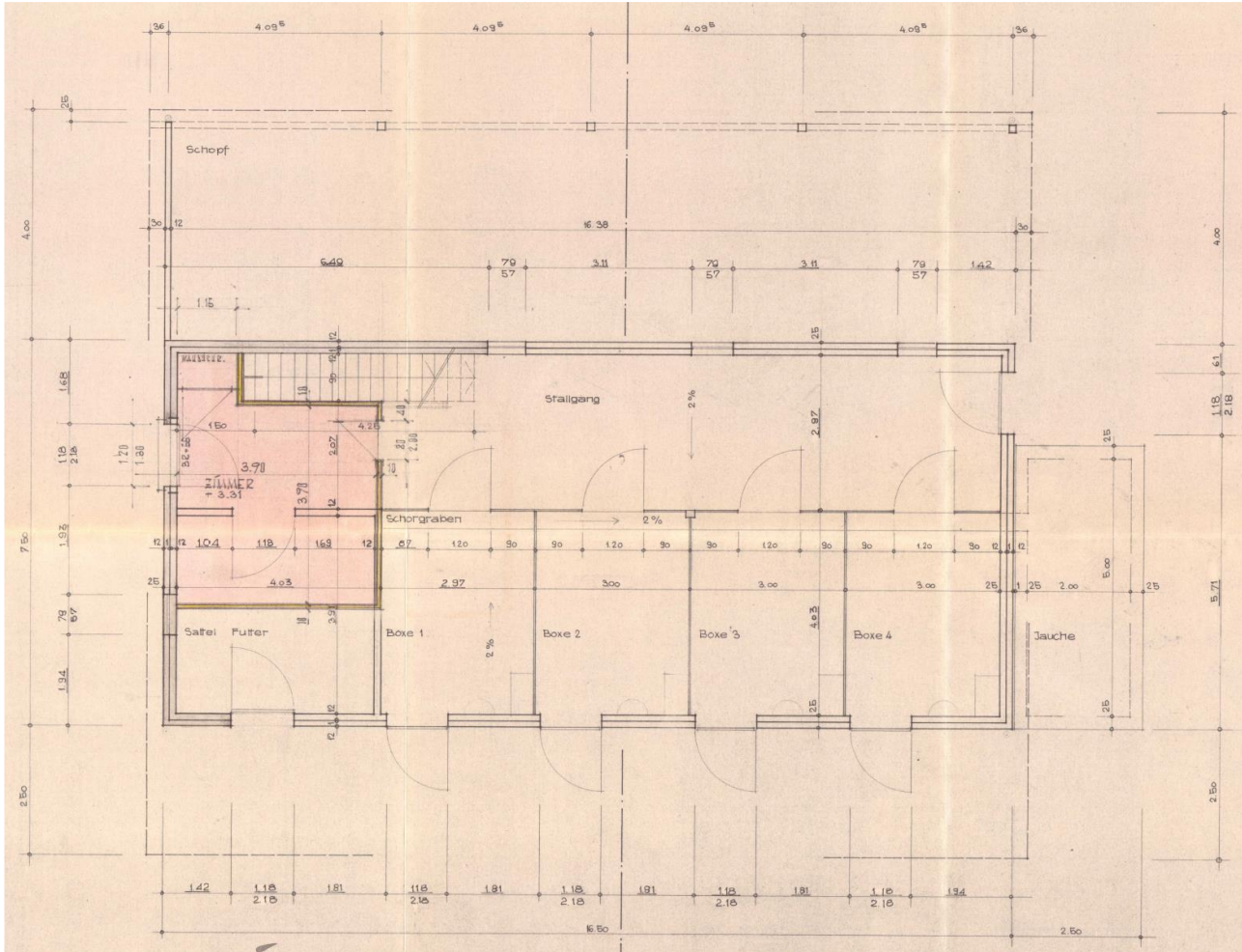


Abbildung 48: Grundriss Pferdestall

Die Aussenabmessung beträgt 16.50 x 7.50 m (resp. 16.50 x 11.50 m inkl. Schopf). Die Nettofläche im Erdgeschoss beträgt ca. 110 m², sie ist nicht beheizt und nicht ausgebaut. Die Raumhöhe beträgt ca. 3.08 m, der Boden ist im Gefälle. Im Obergeschoss befindet sich ein nachträglich eingebautes Zimmer (ca. 15 m²).

KINDLERHAUS

ANHANG IV

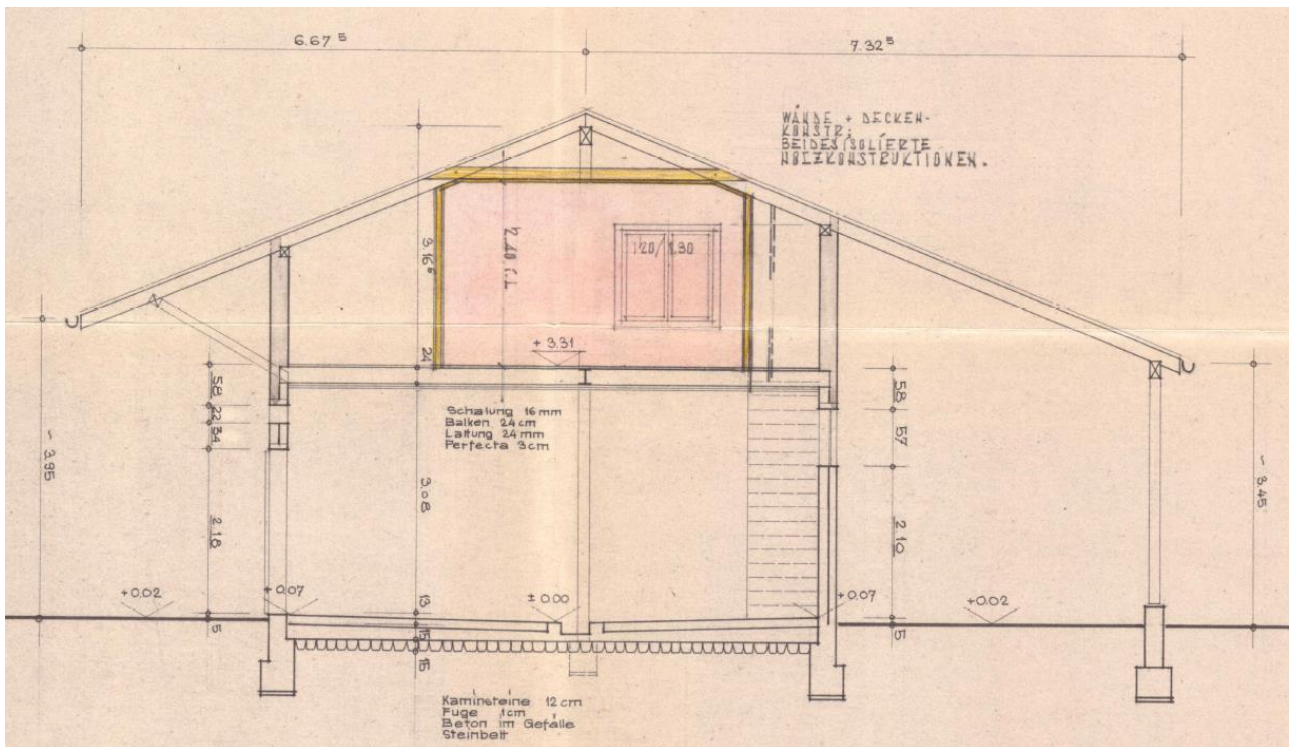


Abbildung 49: Querschnitt Pferdestall



Abbildung 50: Foto Südwestseite Pferdestall

KINDLERHAUS

ANHANG V

ANHANG V PLÄNE & FOTOS VARIEL-PAVILLON

Der eingeschossige und nicht unterkellerte Variel-Pavillon ist denkmalgeschützt und wurde im Rahmen der Gesamtplanung Mösli im Frühjahr 2023 demontiert. Er ist zurzeit in einer Lagerhalle zwischengelagert. Die Gemeinde ist gemäss Baubewilligungsaufgabe verpflichtet, den Pavillon wieder aufzubauen.

Er besteht aus 9 Modulen (je 2.80 x 9.20m) mit einer lichten Höhe von ca. 3m und war ursprünglich als Doppelkindergarten konzipiert. Er verfügt über eine Nettogeschossfläche von ca. 205 m². Die Aussenabmessung beträgt ca. 25.8 x 9.4m. Die einzelnen Elemente wiegen jeweils bis zu 13 Tonnen.

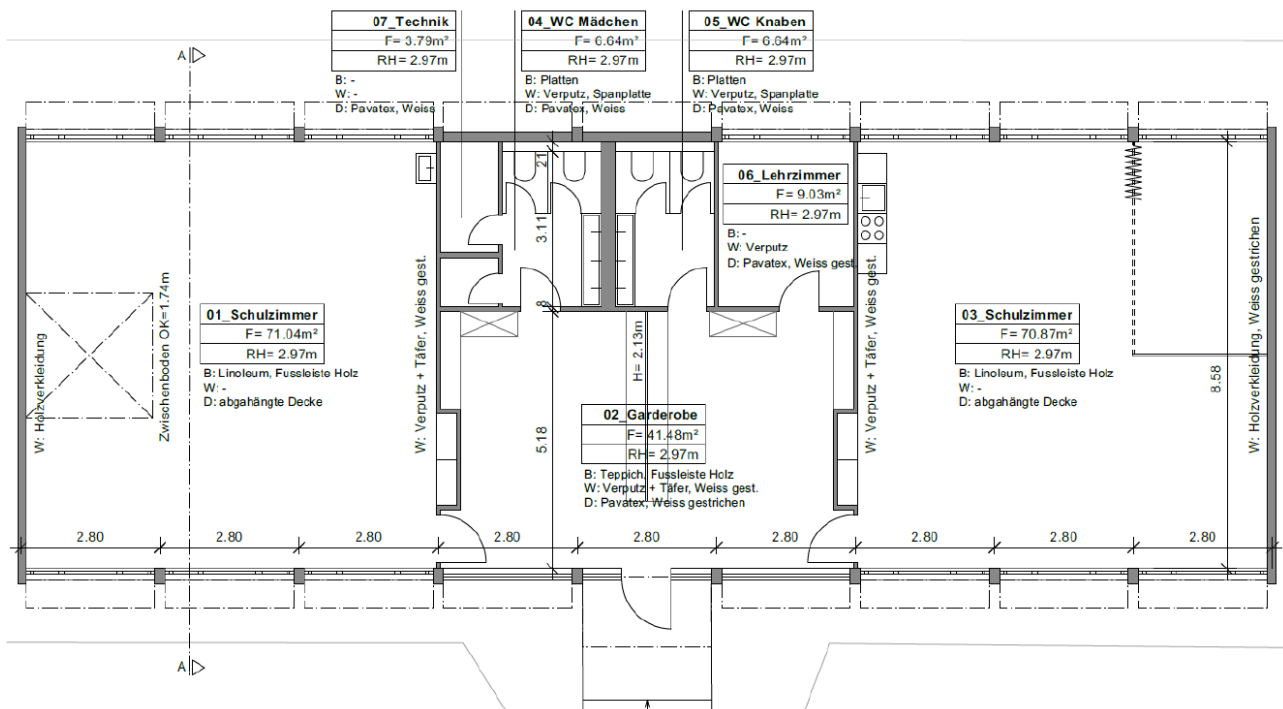


Abbildung 51: Grundriss Variel-Pavillon bei Schulanlage Mösli

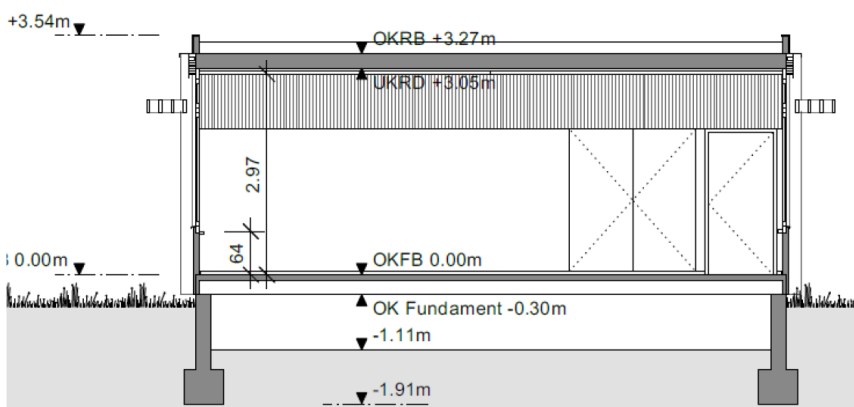


Abbildung 52: Querschnitt Variel-Pavillon

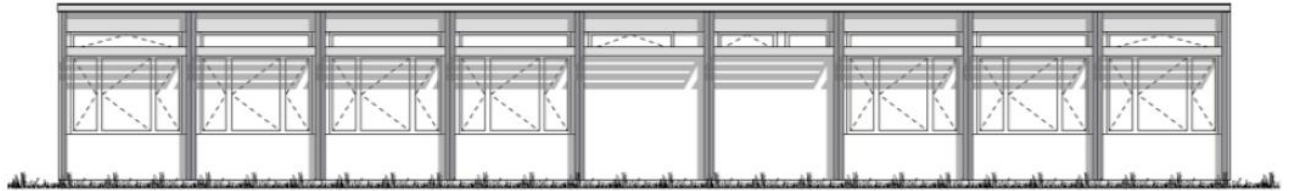


Abbildung 53: Rückfassade Variel-Pavillon



Abbildung 54: Foto Eingangsfassade Variel-Pavillon vor der Demontage



Abbildung 55: Fotos der Demontage in Einzel-Elemente

KINDLERHAUS

ANHANG VI

ANHANG VI AUSZUG BAUINVENTAR (KINDLERHAUS)

hützenswert



Inschriften / Baudaten

NegativNr: BI IMR03 Feb02; BI IMR03 Aug02;

BI ZC04 Feb01 / Verbleib StUB

Inscrif/Baudaten:

1856

(Windfahne)

18 57

(Büge, SW-Seite)

7; Ökonomietrakt um 1910

Sandsteinsockel und weit ausladendem Viertelwalmdach mit abgebogenen Vogeldielen. Die regelmässig mit halbkreisförmiger Ründi und Bühnislaupe betont. Eine Laupe auch an beiden Längsseiten. Schlanke tische Bänke besitzen. In derselben Formensprache die Haustür mit Oblicht. Beachtenswert auch die dekorative Brüstung der Frontlaupe. Ökonomietrakt mit Sichtbacksteinmauer und Lichteinfahrt über Sandsteinbrückstock.

ANHANG VII GROBTERMINPLAN

