



UMBAU HÜTTESCHÜÜR

EIN GEMEINSCHAFTSRAUM FÜR OTTIKON

VORPROJEKT

25/06/13

Planergruppe Hütteschüür

INHALTSÜBERSICHT

1	Grundlagen und Voraussetzungen	
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Bedürfnisse und Raumprogramm	3
1.3	Projektorganisation und Adressen	5
1.4	Baurechtliche Grundlagen	6
1.5	Zustand der Liegenschaft vor dem Umbau	7
2.	Umbauprojekt	
2.1	Projektpläne	9
2.2	Projektbeschreibung	15
2.3	Flächen- und Volumenkenwerte	19
2.4	Kostenschätzung	19
2.5	Finanzierung	20
2.6	Terminprogramm	21
	Anhang	23
A	Detaillierte Kostenschätzung	
B	Bauhistorisches Gutachten (Zusammenfassung)	
C	Vergleichsobjekt Hotzehuus	
D	Fotos Bestand	

1 Grundlagen und Voraussetzungen

1.1 Ausgangslage

Seit die Schulgemeinde den von den Dorfvereinen benützten Pavillon für den Kindergartenbetrieb benötigt, sind die Dorfvereine für ihre Aktivitäten in den Dachraum des oberen Schulhauses verlegt worden. Dieser Raum befriedigt die Bedürfnisse in verschiedener Hinsicht nicht:

- Zugang im 2. OG für gehbehinderte und alte Leute erschwert.
- Der Raum ist als Probelokal für den Männerchor zu klein.
- Anlässe mit Getränkeservice und Essen können nicht durchgeführt werden.
- Der Frauenverein mit 130 Mitgliedern kann keine Mitgliederversammlung durchführen.

Zur Verbesserung der Situation wurden verschiedene Möglichkeiten diskutiert:

- Anbau eines weiteren Pavillons beim Kindergarten
- Ausbau des Dachraumes in der Schiessanlage Lukhausen
- Erwerb und Umbau der Hütteschür der Milchgenossenschaft

Die Evaluation hat gezeigt, dass die bestehenden Bedürfnisse durch die Variante „Hütteschür“ am besten abgedeckt werden.

1.2 Bedürfnisse und Raumprogramm

Das gemeinnützige Projekt «Hütteschür» soll ein Begegnungsort für die Ottiker Einwohner und Vereine sowie für interessierte und unterstützende Personen aus der Umgebung und der Gemeinde sein. Es soll das kulturelle Leben im Dorf stärken und Möglichkeiten bieten, soziale Kontakte zu knüpfen, über alle Generationen hinweg.

BENÜTZERGRUPPEN

Frauenverein	130 Mitglieder	monatliche Veranstaltungen
Männerchor	38 Mitglieder	wöchentliche Proben
MUKI Träff	Mütter und Kinder	mehrere Aktivitäten pro Woche
Spielgruppe		mehrere Aktivitäten pro Woche
Volkstanzgruppe		2-wöchentliche Proben
Altersturnen		wöchentlich
Ottiker Skirennen	60-100 Teilnehmer	jährlich 3-4 Sitzungen, ein Absenden
Holzcorporation		jährlich 1-2 Sitzungen/Veranstaltungen
Milchgenossenschaft		jährlich 1-2 Sitzungen/Veranstaltungen

sonstige Aktivitäten:

Wahlapero, pro Volg und Post, OK Bundesfeier, etc.

RAUMPROGRAMM

Als erste Setzung für das Raumprogramm dienten die Erkenntnisse der „Raumgruppe Ottiker Dorfvereine“, vom 30.11.2011. Die Raumbedürfnisse wurden vom Vorstand des Vereins „Hütteschür“ in Zusammenarbeit mit der Planergruppe überarbeitet. Zur Meinungsbildung wurde das „Hotzehuus“ in Illnau gemeinsam besichtigt und als Vergleichsobjekt herbeigezogen (s. Anhang).

An der Vorstandssitzung vom 29.04.2013 wurden folgende Präzisierungen zum Raumprogramm beschlossen:

- | | |
|-----------------------------|--|
| Mehrzweckraum gross | <ul style="list-style-type: none">- etwa so gross, wie im Hotzehuus (Fläche ca. 95m²)- stützenfrei- gute Akustik- Bodenbelag für Kleinkinder und Volkstanz geeignet- Unterteilbarkeit ist nicht notwendig |
| Mehrzweckraum klein | <ul style="list-style-type: none">- ein zusätzlicher, kleinerer Raum (z.B. für Sitzungen) ist wünschenswert, aber nicht zwingend- Fläche ca. 25m²- zeitgleiche parallele Veranstaltungen von zwei verschiedenen Nutzern im kleinen und grossen Mehrzweckraum sind nicht geplant |
| Küche | <ul style="list-style-type: none">- Fläche ca. 15m²- genug Ablagefläche- es ist keine Gastküche notwendig- separater Eingang für Anlieferung ist nicht zwingend notwendig |
| Eingangsbereich / Garderobe | <ul style="list-style-type: none">- zweckdienliche, kleine Garderobe- Foyer ist nicht notwendig |
| Nebenräume | <ul style="list-style-type: none">- Stauraum für die Nutzer in Einbauschränken (ca. 10 Laufmeter) und einem kleinen zusätzlichen Lagerraum- Raum für Vereinsarchive- Stuhllager (Saal soll komplett leergeräumt werden können)- Sanitäre Anlagen- Putzraum |
| Ausstattung | <ul style="list-style-type: none">- Internetanschluss- Musikanlage- Beamer / Leinwand- Klavier- Wasser- und Stromanschluss aussen |
| Parkplätze | <ul style="list-style-type: none">- so viele, wie möglich |
| Erweiterbarkeit | <ul style="list-style-type: none">- Projekt soll so geplant werden, dass einer späteren Erweiterung ins Obergeschoss nichts im Wege steht |

1.3 Projektorganisation und Adressen

TRÄGERVEREIN („VEREIN HÜTTESCHÜÜR“)

Verantwortung für Betrieb, Verwaltung und laufenden Unterhalt. Erste Aufgaben: konkretes Raumprogramm, Betriebskonzept (durch Stadtrat zu genehmigen). Erwartet werden Eigenleistungen für den Umbau.

Bis zur Abgabe des Gebäudes an die Stadt tritt der Verein als Bauherrschaft auf.

Kontaktperson: Hermann Roider
Präsident Verein Hütteschüür
roider@bluewin.ch
052 345 17 93

STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Erwerb der Liegenschaft und Abgabe im Bau- und Benützungsrecht für die Öffentlichkeit. Bauherrschaft des Umbauprojektes ist der Trägerverein.

Die Stadt entscheidet aufgrund von Projekt und Kostenschätzung über ihre Beitragsleistung; diese ist durch den Gemeinderat zu genehmigen. Es wird von einem Beitrag von Fr. 310'000 aus dem Hans-Wegmann-Fonds ausgegangen.

(aus: Projektauftrag 15. Oktober 2012)

Auf Nachfrage vom 26. Februar 2013 ergingen folgende Präzisierungen (Ivana Vallarsa, Kurt Eichenberger, Roger Meier, Christian Deuschle):

- Als Bauherrschaft für den Umbau gilt der Verein gem. Dienstbarkeitsvertrag (unselbständiges Baurecht: ohne Hypotheken) und Gebrauchsleihvertrag nach Art. 305 OR über ganze Liegenschaft.
- Die Rolle der Stadt als künftige Eigentümerin besteht in der Durchsetzung der Verträge und dem baulichen Unterhalt.
- Wenn Ottiker die Planung durchführen können, werden keine externen Planer beigezogen; der Planungskredit von Fr. 25'000 geht an den Verein.
- Ansprechpartner bei der Stadt sind Abteilung Hochbau (Ivana Vallarsa) und Stadtpräsident Ueli Müller (i.V. Reinhard Fürst, der bei diesem Geschäft als Beteiligter in den Ausstand tritt).
- weitere Bedürfnisse der Stadt (gem. Aktennotiz 7.5.12) bestehen keine.
- Beim Übergang Planungsphase – Bauphase findet voraussichtlich ein personeller Wechsel der Baubegleitung statt durch Abt. Hochbau Stadt
- Als Bauherrin obliegt es dem Verein, die Fronarbeit zu regeln (Versicherungen usw.)

Kontaktperson: Ivana Vallarsa
Leiterin Abteilung Hochbau, Stadtarchitektin
ivana.vallarsa@ilef.ch
052 354 24 76

PLANERGRUPPE

Für die Projektierung wurde ein Team aus Planern mit einem Bezug zu Ottikon gebildet. Die Planergruppe erarbeitet gemeinsam das Projekt für die Umnutzung der Hütteschüür. Einzelne Aufgaben werden entsprechend dem beruflichen Hintergrund verteilt. Durch die Planergruppe wer-

den architekturseitig alle Leistungsphasen gemäss SIA 102 (Vorprojekt bis Inbetriebnahme) abgedeckt. Im Bauprojekt werden Spezialisten der Fachbereiche Tragwerk, Bauphysik und Gebäudetechnik beigezogen.

Die Planergruppe besteht aus:

Christian Deuschle, dipl. Arch. ETH	Entwurf, Behördenkontakte
Jonathan Roider, dipl. Arch. ETH	Entwurf, Konstruktion, Kosten
Erich Manser, Arch. HTL	Entwurf, Konstruktion, Kosten, Arbeitsvorbereitung
Stefan Bünzli, Zimmermann	Konstruktive Details an der Holzkonstruktion

Kontaktperson: Erich Manser
holzbau.manser@bluewin.ch
052 345 12 37

STÄDTISCHE FACHSTELLEN

Leiter Bausekretariat	Roger Meier 052 354 24 78
Denkmalpflege	Friederike Mehlau Wiebking, DenkmalAktiv 052 212 14 00, info@denkmalaktiv.ch
Feuerpolizei/Brandschutz:	Reinhard Alber, Ernst Winkler und Partner AG 052 354 22 19
Entwässerung/Kanalisation	Thomas Hofmann, Ernst Winkler und Partner AG 052 354 22 52
Energieberater	Kurt Plodek 052 315 54 25

1.4 Baurechtliche Grundlagen

Das Grundstück liegt am Rand der Kernzone I (K I) und grenzt im Nordosten (Dorfausgang) an die Landwirtschaftszone (am Siedlungsrand, Ziff. 3.6.2 BZO). Damit sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung für die Kernzonen anzuwenden (Ziff. 3 ff BZO). Insbesondere ist Ziff. 3.5.2 zu beachten: „Um den Charakter und die Gebäudestruktur besser erhalten zu können, darf bei den Um- oder Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden höchstens 4/5 des Bauvolumens für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecke genutzt werden.“

Bei allfälligen Ersatzneubauten der Anbauten sind die Abstandsvorschriften einzuhalten (Ziff. 3.3, 3.4 BZO).

Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt. Für die Stadt als künftige Eigentümerin besteht die sog. Selbstbindung, d.h. es braucht keinen Schutzvertrag.

Zudem wurde im Auftrag der Stadt ein ausführliches „Bauhistorisches Gutachten mit Projektierungsinputs“ in Auftrag gegeben (Friederike Mehlau Wiebking, Winterthur Januar 2012). Dieses ist im Rahmen der BZO als verbindlich zu betrachten und wird bei der Beurteilung der Baueingabe berücksichtigt. (s. Anhang)

1.5 Zustand der Liegenschaft vor dem Umbau

GEBÄUDEBESCHRIEB (siehe auch bauhistorisches Gutachten im Anhang)

Die Hütteschuur präsentiert sich als aus drei klar unterscheidbaren Teilen bestehend, aus Hauptgebäude, Anbau Nordost und Anbau Südost.

Das **Hauptgebäude** ist ein „grossvolumiger zweigeschossiger Ökonomiebau über annähernd quadratischem Grundriss mit zu den Traufseiten weit auskragendem Satteldach“* Das Obergeschoss liegt im linken Drittel (von der Strasse aus gesehen) auf +3.00m, im übrigen Teil auf +4.20m. Es ist mit Unterzug und Stützenreihe unterstellt. Im Obergeschoss sind die Zugbänder der Dachkonstruktion mit 4 Pfosten unterstellt; die Dachlast wird nur auf die Aussenwände übertragen. Das Obergeschoss ist allseitig - auch gegen den Anbau Nordost – verbrettert, mit Lüftungseinsätzen.

Der **Anbau Nordost** (hangseitig, ehem. Stall und Eiskeller) liegt halb integriert unter dem Vordach des Hauptbaus. Das Schleppdach ist an der ehemaligen Traufe angehängt und unten auf Höhe der Decke abgestellt. Im Erdgeschoss des rechten Teils ($\frac{2}{3}$) ist die Trennwand zum Hauptbau sowie der Zwischenboden (Hourdisdecke auf +2.40 m) abgebrochen.

Der **Anbau Südost** (seitlich, Richtung Dorfzentrum) liegt abgesetzt (+0.45 m über dem Boden der andern Gebäudeteile) auf der Giebelseite mit eigenem Pultdach. Er besteht aus 3 Räumen, von denen zwei intern verbunden sind, mit Treppe ins OG.

Das Erdgeschoss aller Teile ist gemauert (Naturstein verputzt)

*) aus: Inventarblatt vestigia, ohne Datum, ca. 2008

ZUSTAND DER KONSTRUKTION

Der Zustand des Gebäudes kann im Allgemeinen als gut bezeichnet werden.

Für den Umbau sind folgende Punkte relevant:

- Die tragende Holzkonstruktion der Scheune ist allgemein in einem guten Zustand. Sparren und Pfetten sind knapp dimensioniert und weisen dementsprechende Durchbiegungen auf. Die Konstruktion ist zu reinigen und zu imprägnieren. Vereinzelt Schädlingsbefall.
- Die Sparren des rückseitigen Schleppdachs sind unten teilweise abgefault und müssen bei weiterer Verwendung dieses Gebäudeteils ersetzt werden.
- Das Dach ist grösstenteils mit Einfachfalzziegeln aus dem vorletzten Jahrhundert eingedeckt. Die Eindeckung ist unbeschädigt.
- Der von der Strasse gesehen linke Wandsockel weist Risse auf. Die Tragfähigkeit dieses Mauerstücks ist abzuklären.
- Die Stahlträger in der noch vorhandene Betondecke beim Anbau Nordost sind verrostet. Die Decke muss ersetzt werden.
- Die Betonböden im Erdgeschoss sind an mehreren Orten gebrochen und müssen ersetzt werden.

WERKLEITUNGSANSCHLÜSSE

- Elektro
Bisher ist die elektrische Zuleitung über einen Dachständer erfolgt. Diese ist durch einen Kabelanschluss zu ersetzen.
- Telefon / Internet
Das Gebäude ist an kein Kommunikationsnetz angeschlossen.

- Frischwasser:
Zur Zeit ist das Gebäude nicht an die Wasserversorgung angeschlossen. Der Wasseranschluss kann von der Giessenstrasse her erfolgen.
- Entwässerung:
Das Gebäude ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Für die Kanalisation befindet sich in der Giessenstrasse, neben der Einfahrt zur Tiefgarage ein Kontrollschacht mit einer Tiefe von etwa 2 Metern. Ein Anschluss ist hier möglich.
Der genaue Verlauf der Dachwasserabläufe ist zur Zeit noch nicht bekannt.

2 Umbauprojekt

2.1 Projektpläne

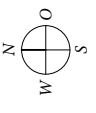
Situationsplan 1:500

Grundriss Erdgeschoss 1:100

Querschnitt A-A 1:100

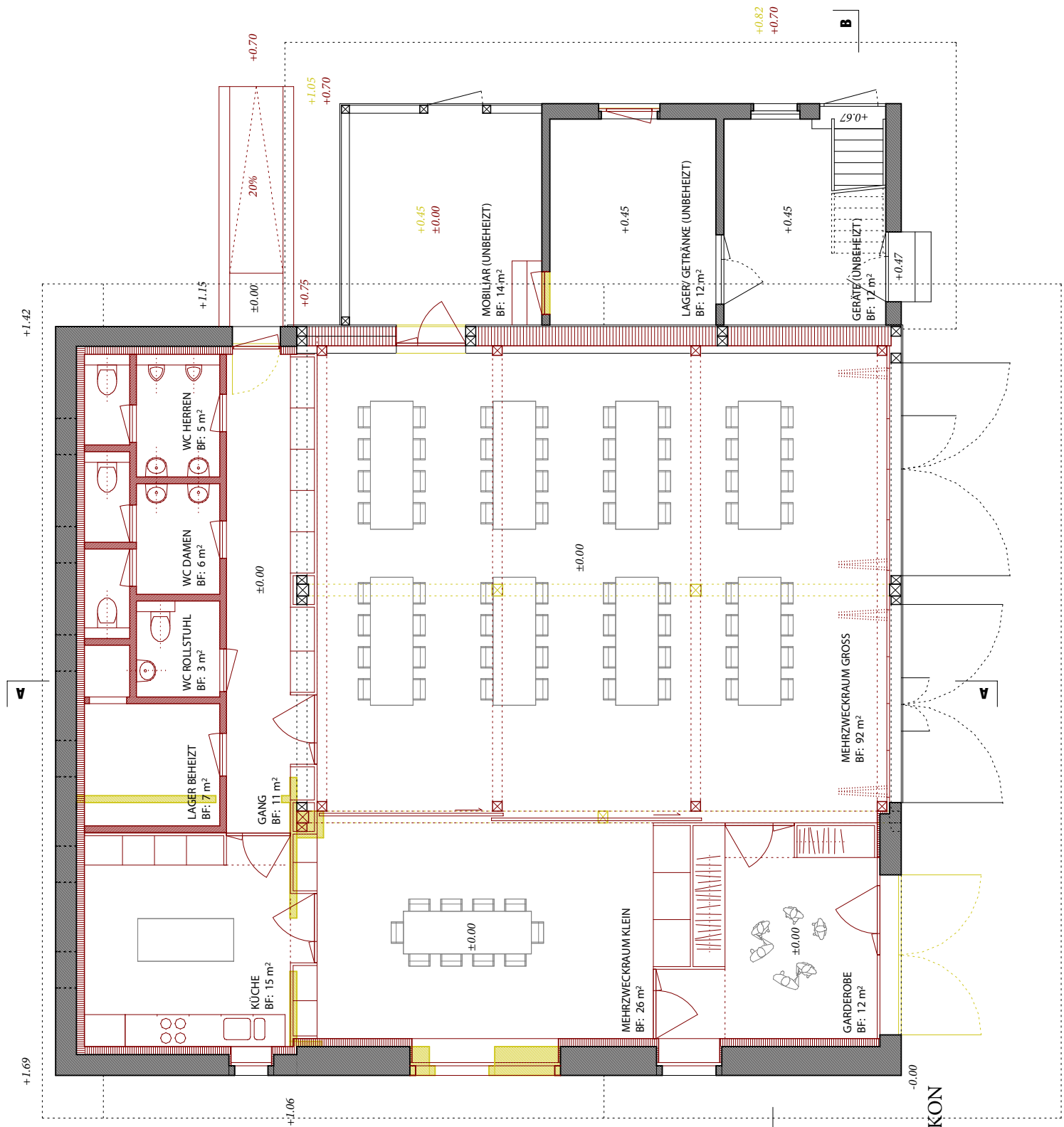
Längsschnitt B-B 1:100

Ansichten 1:200

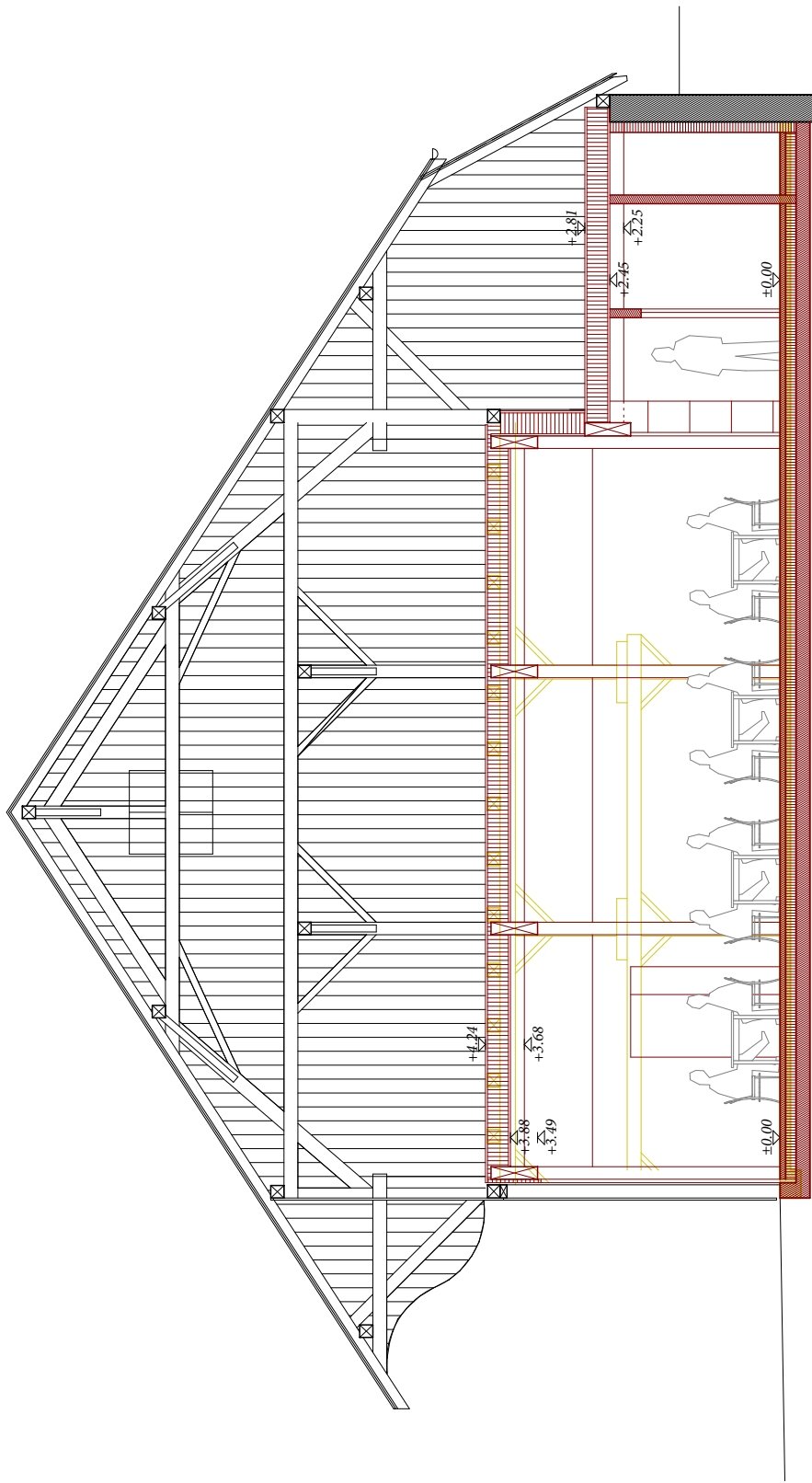


UMBAU HÜTTESCHÜÜR, OTTIKON
SITUATIONSPLAN 1:500

STAND 25.06.2013



UMBAU HÜTTESCHÜÜR, OTTIKON
ERDGESCHOSS 1:100
 STAND 25.06.2013

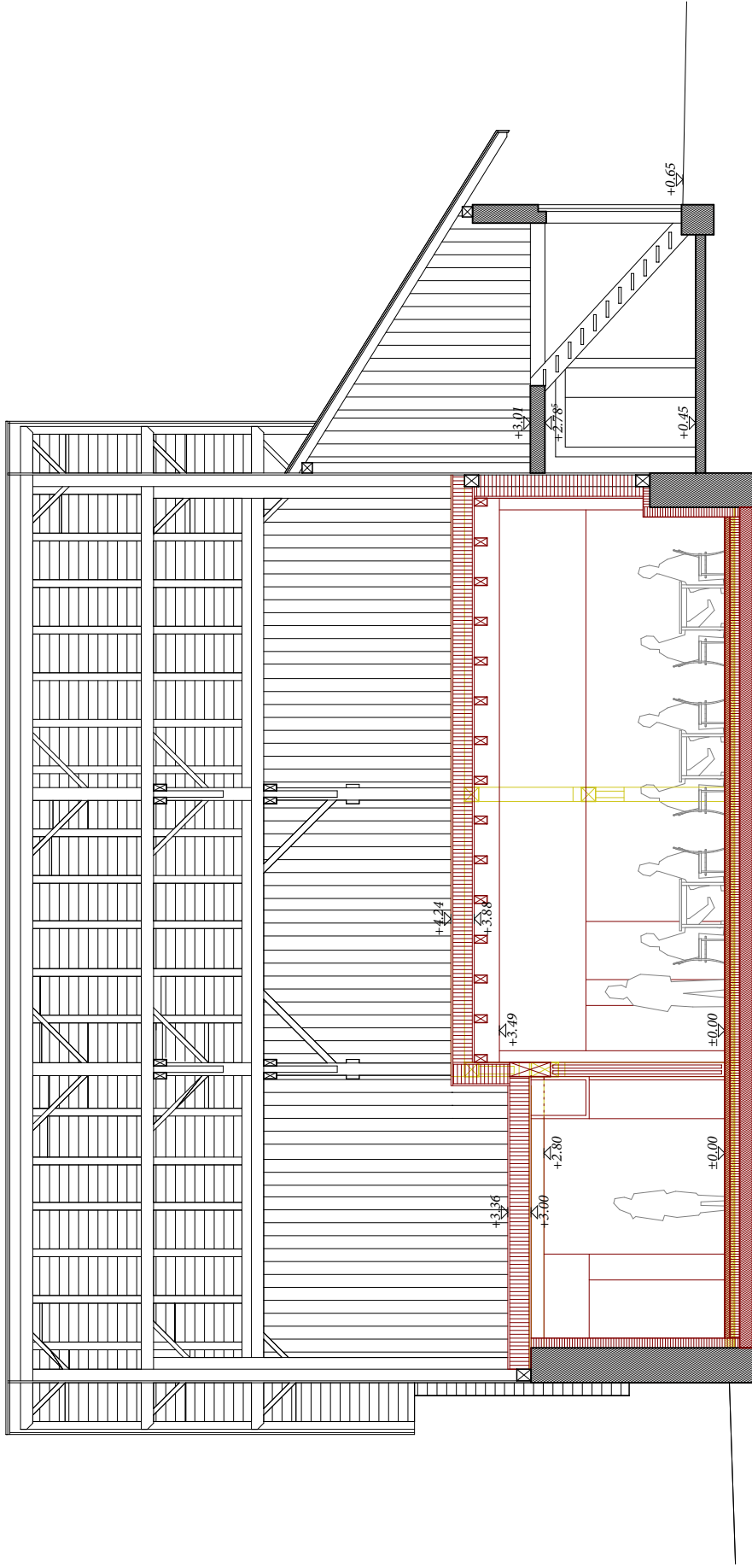


0 1 5

UMBAU HÜTTESCHÜÜR, OTTIKON

QUERSCHNITT A-A 1:100

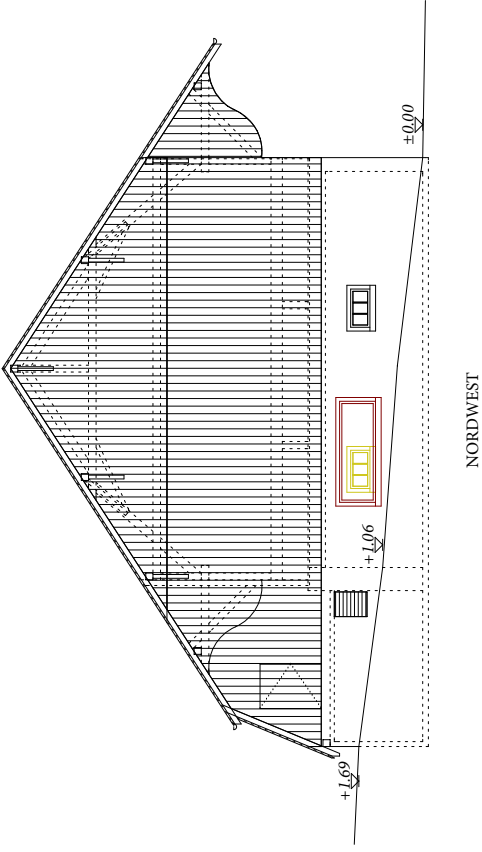
12 STAND 25.06.2013



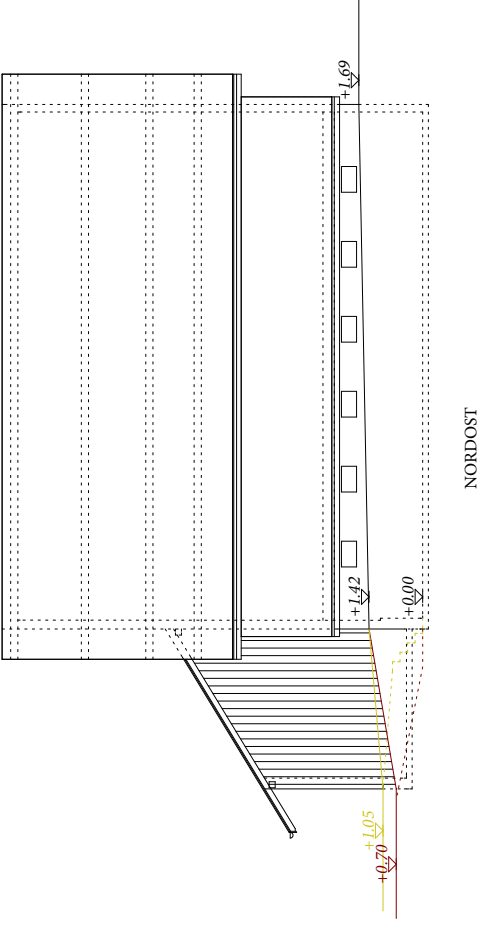
0 1 5

UMBAU HÜTTESCHÜÜR, OTTIKON
LÄNGSSCHNITT B-B 1:100

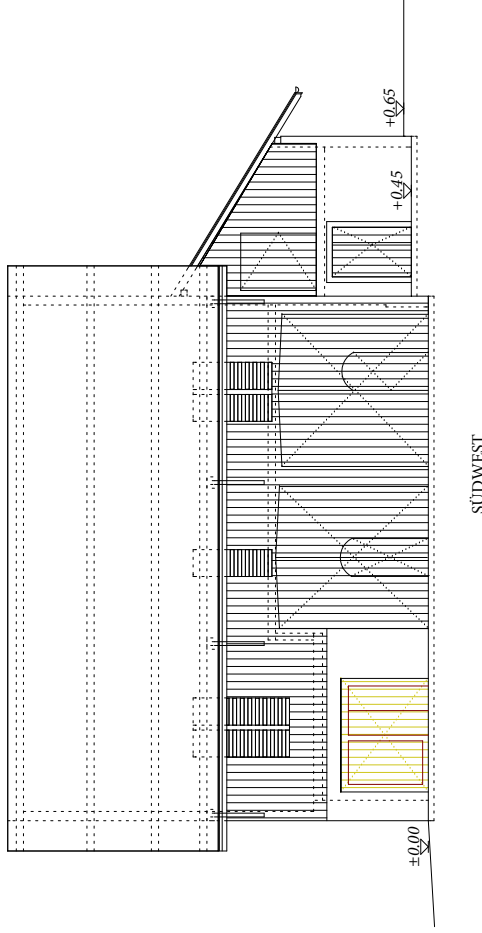
STAND 25.06.2013



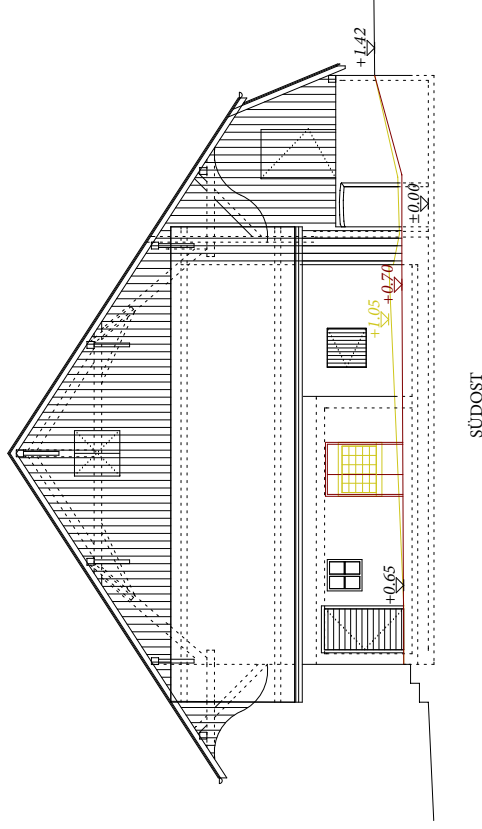
NORDWEST



NORDOST



SÜDWEST



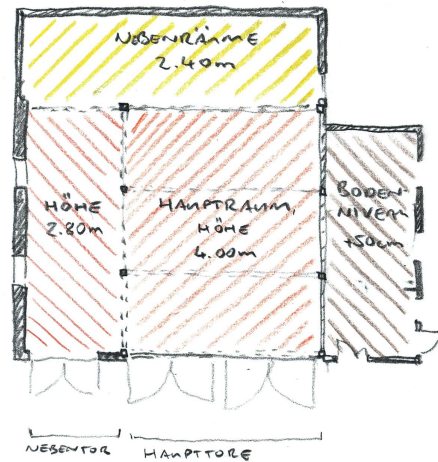
SÜDOST



UMBAU HÜTTESCHÜÜR, OTTIKON

ANSICHTEN 1:200

STAND 25.06.2013



2.2 Projektbeschreibung

Das Umbauprojekt der Hütteschuur orientiert sich stark am Bestand. Die Transformation in einen Versammlungsraum findet über eine Neuinterpretation der bestehenden räumlichen Struktur statt. Die Eingriffe beschränken sich auf das Erdgeschoss und somit auf den am wenigsten gut erhaltenen Teil des Gebäudes. Mit einfachen Mitteln wird die bestehende Scheune auf sanfte Art zu einem Gemeinschaftsraum für Ottikon umgebaut.

RAUMSTRUKTUR

Die Struktur des Bestandes mit den entsprechenden Deckenniveaus gibt eine einfache Raumstruktur vor. Der Hauptraum liegt hinter den beiden Haupttoren und hat eine Raumhöhe von knapp 4.00m. Links schliesst ein Bereich mit 2.80m Raumhöhe an, rückwärtig ein niedrigerer Bereich mit 2.40m Raumhöhe.

Der Anbau rechts ist konstruktiv und von der Erschliessung her unabhängig und hat ein anderes Bodenniveau.

RAUMANORDNUNG

Im Hauptraum hinter den Scheunentoren wird der grosse Mehrzweckraum angeordnet. Der Raum hat eine Fläche von 92m² und wird stützenfrei ausgeführt.

Im linken Drittel kommt der Eingangs- und Garderobenbereich (12m²), sowie ein zweiter nutzbarer Raum (26m²; für Sitzungen, Mittagstisch,...) zu liegen.

Die Nebenräume sind im rückwärtigen, beheizten Bereich (Küche, Toiletten, Lagerraum), sowie im seitlichen, unbeheizten Anbau (Mobilier, Getränke, Technik) platziert.

Die Trennwände zwischen den Räumen werden wo immer möglich als raumhaltige Schicht ausgebildet in welcher Einbauschränke, Regale und die Garderobe Platz finden.

Der seitliche Anbau bildet zusätzlich eine Raumreserve, wo später die Erschliessung (Treppe, Lift) für einen allfälligen Ausbau des Obergeschosses angeordnet werden könnte. Die Decke über dem gesamten EG wird so ausgebildet, dass sie tragfähig genug ist, um sich die Möglichkeit zu erhalten, später auch das Obergeschoss auszubauen.

NUTZUNG

Man betritt das Gebäude im von der Giessenstrasse aus gesehen linken Drittel und gelangt in den Eingangsbereich mit Garderobe. Von dort aus führt der Weg entweder nach rechts in den grossen, oder geradeaus in den kleinen Mehrzweckraum. Beide Haupträume sind direkt mit den rückwärtigen Nebenräumen (Küche, Lager, Toiletten) verbunden.

Mittels Schiebeelementen, Doppelflügeltüren und Faltschiebefenstern können unterschiedliche Raumsituationen geschaffen werden. Zur flexiblen Nutzung trägt auch der rückwärtige Eingang bei, welcher als Servicezugang direkt zu den Toiletten und zur Küche führt.

Der Sitzungsraum kann zum Saal hin grosszügig geöffnet werden und darin beispielsweise bei einem Fest ein Buffet angeordnet werden (Abb. 3). Andersherum ist es möglich, Sitzungsraum und Saal durch Schiebeelemente zu trennen und somit bei gewissen Veranstaltungen nur Teilbereiche des Erdgeschosses zu nutzen (z.B. nur Eingang, Sitzungszimmer und Toiletten, Abb. 2; Oder nur Eingang, Saal und Toiletten, Abb. 1). Dies reduziert einerseits den Reinigungsaufwand und macht andererseits eine flexible Nutzung möglich.

Bei einem Dorffest können die Scheunentore sowie die dahinterliegenden Faltschiebefenster geöffnet werden und der Saal in den Aussenraum hinaus mittels eines Festzeltes erweitert werden. (Abb. 4)

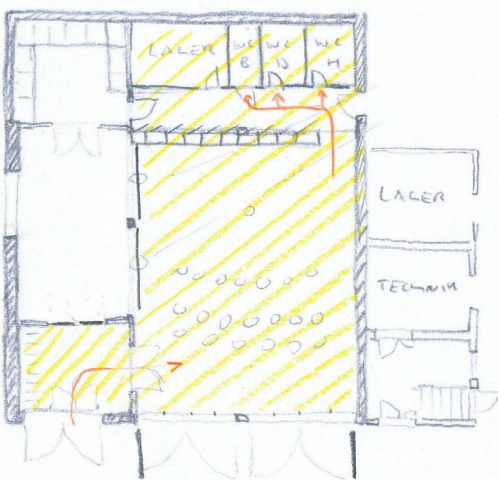


Abb. 1

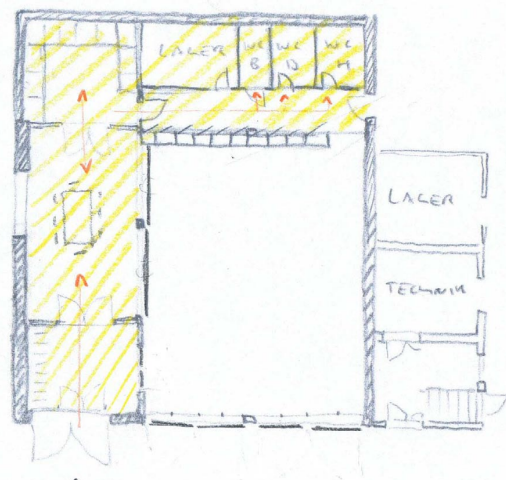
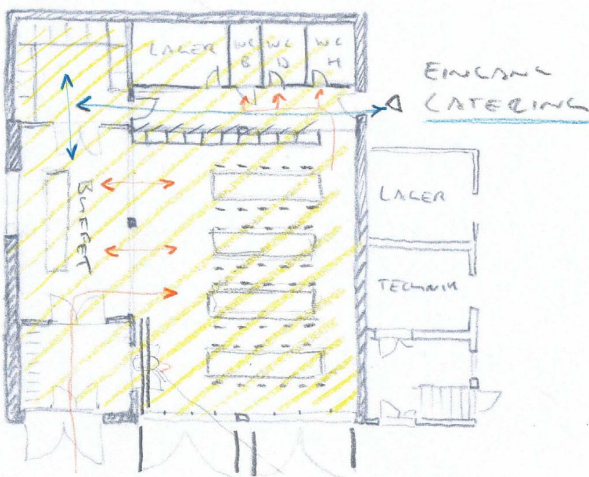


Abb. 2



EINGANG
GÄSTE

Abb. 3

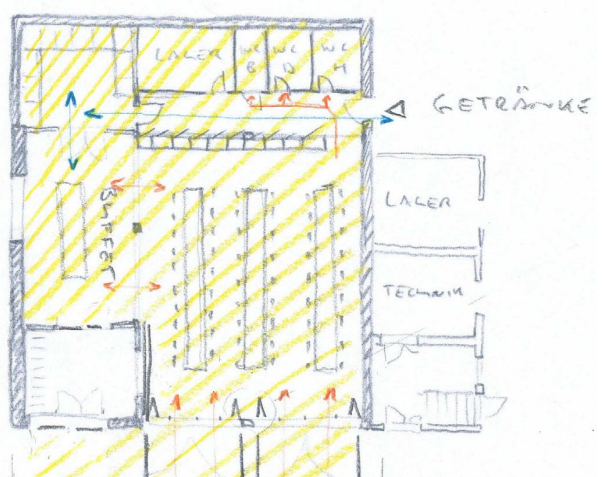


Abb. 4

TRAGSTRUKTUR

Bestimmend für das Tragwerk ist einerseits die Vorgabe eines stützenfreien Raumes von knapp 100m². Andererseits soll die Decke über dem EG von den Nutzlasten her so ausgelegt werden, dass sie tragfähig genug ist, um sich die Möglichkeit zu erhalten, später auch das Obergeschoss auszubauen.

An der Tragstruktur des Bestandes sind deshalb verschiedene Anpassungen notwendig, die sich jedoch auf den Bereich des Erdgeschosses und die Decke über dem Erdgeschoss beschränken. Das Tragwerk im Obergeschoss (inkl. Dach) bleibt erhalten.

Für die Decken über dem Erdgeschoss wird eine neue Tragstruktur eingebaut, die den neuen Anforderungen gerecht werden kann, sich jedoch in Ihrem Ausdruck und in der Logik der Fügung an der bestehenden Holzstruktur orientiert. Der Saal wird mit zwei Unterzügen in Querrichtung überspannt. Die vier Stützen im OG, welche das Zugband halten, liegen auf den beiden Unterzügen auf. Alle Decken sind als Holzbalkendecken geplant. Das gesamte Tragwerk wird in Massivholz/Bettschichtholz ausgeführt.

Die Innenwände werden nicht tragend ausgeführt, was eine grosse Flexibilität bezüglich allfälliger späterer Umbauten garantiert. Sie sind im Bereich von Garderobe, Mehrzweckraum und Küche als Leichtbauwände bzw. Einbaumöbel ausgebildet, im Bereich der Toiletten und des Lagerraumes als gemauerte Wände.

BAUPHYSIK

Der Hauptbau zusammen mit dem rückwärtigen Anbau (Anbau Nordost) wird innen gedämmt. Es ergibt sich ein einfacher Dämmperimeter mit wenigen Durchdringungen.

Ungedämmt und unbeheizt bleiben der seitliche Anbau (Anbau Südost) und das gesamte Obergeschoss. Dadurch ergeben sich verschiedene Vorteile. Einerseits beschränkt sich das beheizte Volumen auf ein Minimum, andererseits sind keine Eingriffe im Bereich des Daches notwendig, da der komplette Dachraum im Kaltbereich verbleibt. Zusätzlich sind an der Fassade des Gebäudes nur ganz vereinzelt Eingriffe geplant und somit bleiben Ausdruck und Charakter der Scheune erhalten. Es ist vorgesehen, alle beheizten Bereiche hochwertig zu dämmen, um den Energieverlust und die Heizleistung niedrig zu halten.

GEBÄUDETECHNIK

Zur Wärmeerzeugung ist eine Luft-Luft-Wärmepumpe vorgesehen, die im Obergeschoss des seitlichen Anbaus angeordnet wird. Die Wärme wird über eine Bodenheizung an die Räume abgegeben. Die Elektroinstallationen umfassen auch einen Telekommunikationsanschluss.

Die strassenseitige Dachfläche würde sich zur Nutzung der Sonnenenergie eignen. Es sind Abklärungen bezüglich Photovoltaik im Gange. Die Installation einer solchen Anlage wäre nur möglich, wenn sie extern finanziert würde. Der Einbau der Photovoltaikanlage würde auch die Sanierung des Daches notwendig machen, auf welche sonst zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden kann. Dachsanierung und Photovoltaikanlage sind in der Kostenschätzung zum Vorprojekt nicht enthalten.

MATERIALISIERUNG

Als Basis für die Kostenschätzung wurden erste Setzungen für die Oberflächen vorgenommen. Von aussen bleibt der heutige Ausdruck bestehen. Der verputzte Sockel wird ausgebessert, wo dies notwendig ist. Die bestehende Holzschalung kann grösstenteils erhalten werden. Die Scheunentore vor dem Mehrzweckraum werden restauriert.

In Innern ist eine einfache Materialisierung vorgesehen. Die muralen Teile (Aussenwände und

Innenwände im rückwärtigen Bereich) werden verputzt und gestrichen. Einbaumöbel, Innentüren und Küchen sind aus Holzwerkstoff (gestrichen) vorgesehen. Weiter sind sichtbare Holzbalkendecken geplant. Für die Bodenbeläge im beheizten Bereich wurde in der Kostenschätzung ein mittleren Ausbaustandart festgelegt. Für die Kalträume im Obergeschoss wird ein einfacher Boden aus OSB-Platten (ohne Bodenbelag) vorgeschlagen.

DENKMALPFLEGERISCHE ASPEKTE

Gemäss den Projektierungsinputs im Bauhistorischen Gutachten (s. Anhang) bleibt das Hauptvolumen und der Ausdruck von aussen weitestgehend erhalten. Die von aussen sichtbaren Massnahmen beschränken sich auf eine neue Eingangsfront an Stelle des niedrigen Tores im Annexbau, eine vergrösserte Öffnung im muralen Teil der Nordwest-Fassade sowie eine Türe anstelle eines bestehenden Fensters im seitlichen Anbau. Die Scheunentore werden restauriert, das Dach bleibt im heutigen Zustand als Kaltdach erhalten. Die Nordwestwand weist Risse auf. Es bleibt abzuklären, ob sie ausgebessert werden kann, oder erneuert werden muss.

Von der Möglichkeit, die Anbauten zu ersetzen wird zur Zeit kein Gebrauch gemacht. Der seitliche Anbau bleibt mehrheitlich im heutigen Zustand erhalten, einzig im nordöstlichen Drittel wird der Boden um ca. 45cm abgesenkt und der Raum als Stuhllager für den Mehrzweckraum hergerichtet.

Die als erhaltenswert eingestufte Holzkonstruktion im Obergeschoss bleibt unangetastet. Der Eingriff im Innern beschränkt sich auf das Erdgeschoss. Da die gesamte Bodenplatte ersetzt und gedämmt werden muss und auch die Decke über dem ehemaligen Eiskeller auf Grund der durchgerosteten Träger nicht erhalten werden kann, werden auch die beiden verbleibenden Mauerstücke in der nördlichen Ecke zurückgebaut.

BEWILLIGUNGSFÄHIGKEIT

Das Vorprojekt wurde am 5. Juni 2013 anhand der Projektskizzen JR 4/6/13 auf dem Bauamt vorgestellt (Ivana Vallarsa, Christian Deuschle) und für bewilligungsfähig erklärt. Die selben Skizzen gingen an die Denkmalpflegerin Dr. Friederike Mehla Wiebking, welche am 7. Juni 2013 an Ivana Vallarsa schrieb: „Im Grossen & Ganzen ist das Projekt schutzverträglich. Falls ein Erhalt der Deckenbalkenlage über dem EG, wie besprochen, möglich ist, wäre dies toll. Die Einfügung eines Fensters an der nördlichen Giebelfront ist für mich vorstellbar. Das Tenntor sollte erhalten und die neue Verglasung entsprechend dezent eingefügt werden. Genaueres ergibt sich aber sicher erst mit den Fassadenplänen.“

Die Vorprojektpläne präzisieren die Skizzen vom 4. Juni, womit die Beurteilung auch für den aktuellen Stand Gültigkeit hat.

Die Auskünfte sind rechtlich nicht verbindlich. Sie werden erst anlässlich der Baueingabe definitiv geprüft; der Entscheid wird von der Baubehörde gefällt (mit Rekursmöglichkeit).

2.3 Flächen- und Volumenkennwerte

Flächen und Volumen des umgebauten Bereiches (nach SIA 416)

Geschossfläche beheizt	223 m ²
Geschossfläche unbeheizt	44 m ²
Geschossfläche total (GF)	267 m ²
Nutzfläche beheizt	177 m ²
Nutzfläche unbeheizt	38 m ²
Nutzfläche total (NF)	215 m ²
Verkehrsfläche (VF)	12 m ²
Funktionsfläche (FF)	1 m ²
Konstruktionsfläche (KF)	39 m ²
Gebäudevolumen beheizt	905 m ³
Gebäudevolumen unbeheizt	119 m ³
Gebäudevolumen total (GV)	1024 m ³

2.4 Kostenschätzung

Die unten aufgeführte Auflistung zeigt zusammenfassend die Kosten Stand Vorprojekt. Die detaillierte Kostenzusammenstellung ist im Anhang enthalten.

Umbaukosten nach BKP (alle Beträge inkl. MwSt.)

1	Vorbereitungsarbeiten	20 500.-	3%
2	Gebäude (inkl. Honorare)	550 340.-	81%
4	Umgebung	45 000.-	7%
5	Baunebenkosten	23 500.-	3%
9	Ausstattung	42 000.-	6%
1-9	Erstellungskosten total	681 340.-	100%

Kostenkennwerte

Gebäudekosten BKP 2/m ³ GV SIA 416	537.-
Gebäudekosten BKP 2/m ² GF SIA 416	2 061.-

Die genannten Kosten umfassen den Ausbau des Erdgeschosses gemäss Umbauplänen und Projektbeschreibung Stand Vorprojekt.

Nicht enthalten sind die Kosten für den Kauf der Liegenschaft. Die Liegenschaft wird von der Stadt Illnau-Effretikon erworben und dem Verein „Hütteschür“ kostenlos im Bau- und Benützungsberechtigt abgegeben. Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für eine mögliche Dachsanierung (ca. +62'000.-) und den Einbau einer Photovoltaikanlage (ca. + 100'000.-). (s. auch Bemerkungen dazu im Projektbeschreibung, Gebäudetechnik)

Bemerkungen zur Kostengenauigkeit

Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt $\pm 15\%$. Eine gewisse Unschärfe besteht bei der Bewertung des Frondienstes durch die Ottiker Bevölkerung. Beim Bestimmen der zur Verfügung stehenden Mittel (s. Finanzierung) wurden alle Fronarbeitsstunden mit 35.- bewertet. Dieser Stundenansatz variiert jedoch stark, je nachdem, ob es sich um qualifizierte Arbeit oder um Hilfsarbeiten durch ungelerntes Personal handelt. Diese Bewertung der Fronarbeit erklärt, weshalb beispielsweise die geschätzten Kosten für die Planungsleistungen „Architektur“, welche in Frondienst geleistet werden, nicht marktüblichen Ansätzen entsprechen, sondern dem erwarteten Stundenaufwand mal den Stundenansatz für Fronarbeit von 35.-.

2.5 Finanzierung

LIEGENSCHAFTSKAUF

Die Liegenschaft (Gebäude und ca. 700 m² Land) der Milchgenossenschaft Ottikon (Eigentümerin) soll durch die Stadt Illnau-Effretikon zum Landwert gekauft und dem Verein Hütteschür im Bau- und Benützungsrecht zur Verfügung gestellt werden.

Marktwert Hütteschür (ca. Fr. 600 / m ²)	420 000.-
Kaufpreis (Fr. 400 / m ²)	280 000.-
„Rabatt“ Milchgenossenschaft	140 000.-

Damit verzichtet jedes der 20 Mitglieder der Milchgenossenschaft auf ca. Fr. 7'000 Erlös gegenüber einem möglichen Ertrag nach marktwirtschaftlichen Bedingungen.

UMBAU

Die Mittel zur Erstellung des Gemeinschaftsraumes werden in Form von Arbeit und Geld aufgebracht. Die Geldmittel bestehen aus Mitgliederbeiträgen, Sponsorenbeiträgen, freiwillige Spenden, Erbschaften, Vermächtnissen und Legaten (Statuten Verein Hütteschür Ottikon). Die Aufnahme von Darlehen oder Hypotheken ist nicht vorgesehen. Die Frondienststunde ist mit 35 Franken bewertet. Dieser Wert ist mit einigen Unsicherheiten behaftet. (Siehe auch Bemerkungen zur Kostengenauigkeit)

zugesicherte Beträge (Stand 24. Juni 2013):

städtischer Beitrag (Wegmannfonds)	310 000.-	vorbehältl. Genehmigung durch GGR
städtischer Beitrag Planung Vorprojekt	25 000.-	(StRB)
Leistungen der Ottiker Bevölkerung:		
Geldspenden	130 000.-	(inkl. Gönnerbeiträge Dorfvereine)
Arbeitsleistung	105 000.-	(entspricht 3'000 Arbeitsstunden)
Mitgliederbeiträge 2013/14	11 000.-	(aktuelle Mitgliederzahl: 122)

Sponsorbeiträge Stand Juni 2013	1 000.-	(die Sponsorensuche ist erst kürzlich angelaufen)
Gönnerbeiträge Stand Juni 2013	2 000.-	(Anfragen um Gönnerbeiträge bei Einzelpersonen werden demnächst gestartet)
TOTAL ZUGESICHERTE BETRÄGE	584 000.-	(Stand Juni 2013)
noch nicht definitiv zugesicherte Beträge (Schätzungen):		
Gönnerbeitrag Holzkorporation	10 000.-	
Darlehenskasse	5 000.-	
Verkehrs- und Verschönerungsverein	3 000.-	
Pro Juventute	2 000.-	
Weihnachtsmärkte	3 000.-	
Sponsorenlauf	1 000.-	
Firmensponsoring	30 000.-	
Gönnerbeiträge Privatpersonen	20 000.-	
Rabatt der am Bau beteiligten Firmen	10 000.-	
TOTAL NICHT DEF. ZUGESICHERTE BETRÄGE	84 000.-	
GESAMTTOTAL ERWARTETE BETRÄGE	668 000.-	

Der aktuelle Stand der verfügbaren Mittel ist zufriedenstellend und entspricht den Erwartungen. Die Differenz von 13 340.- zum aktuellen Kostenstand von 681 340.- entspricht 2% der Umbaukosten und liegt damit im „Unschärfbereich“ des Vorprojektstandes. Es zeigt sich, dass weiterhin intensiv an der Mittelbeschaffung gearbeitet werden muss. Ansonsten sind Vereinfachungen am Umbauprojekt notwendig. Die Realisierbarkeit des Vorhabens ist jedoch Stand Juni 2013 aus finanzieller Sicht nicht in Frage gestellt.

2.6 Termine

aus: Projektauftrag 15. Oktober 2012 (Termine mit * nachverlegt gemäss aktuellem Zeitplan)

Phase Vorprojekt

Projektstart:	Kickoff-Sitzung zwischen Vertretern von Stadt und Ottikon	Oktober 2012
Meilenstein 1:	Einigung innerhalb Genossenschaft über Verkaufsbedingungen Bildung Trägerverein (Gründungsversammlung am 28.02.2013) und Bestimmung Eigenleistungen	November 2012

Meilenstein 2:	Formulierung Bedürfnisse, Erstellung Raumprogramm, Analyse der Bachelorarbeiten, Erstellung Betriebskonzept	bis Ende Juni 2013*
Meilenstein 3:	Stadtrat genehmigt Raumprogramm und Betriebskonzept , sowie Beurkundung Liegenschaftenerwerb	bis Ende August 2013*
Meilenstein 4:	Vorprojekt mit Kostenschätzung	bis Ende Juni 2013*
<i>Phase Bauprojekt und –ausführung</i>		
Meilenstein 5:	Erarbeitung Projekt, Kostenvoranschlag, Genehmigung durch Stadtrat und Bestimmung der städtischen Beitragsleistungen	Herbst 2013
	Genehmigung der Beitragsleistung durch Grosser Gemeinderat	Ende 2013
Meilenstein 6:	Grundbuchlicher Vollzug des Liegenschaftenerwerbs und Begründung Dienstbarkeit für Bau- und Benutzungsrecht	Herbst 2013
Meilenstein 7:	Baugesuch einreichen	September 2013
Meilenstein 9:	Ausschreibungsplanung, Devisierung, Vergaben	Januar-März 2014
Meilenstein 8:	Baubewilligung, Baufreigabe	Februar/März 2014
Meilenstein 10:	Ausführungsplanung, Scheune räumen	März-Mai 2014
Meilenstein 8:	Beginn Abbruch- und Bauarbeiten	Mai 2014
Projektabschluss:	Abschluss Bauarbeiten, Inbetriebnahme des Objekts durch Trägerverein	Frühling 2015

Bemerkungen

Der Zeitplan für die Vorprojektphase war vom Bauamt sehr ehrgeizig angesetzt worden. Vor allem die Zeit zur Vereinsgründung und die Diskussionen bis zum Projektentscheid war knapp bemessen. Der Meilenstein 4 (Vorprojekt) wurde deshalb gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan um 2 Monate verschoben, die Genehmigung durch den Stadtrat wird im Anschluss daran erfolgen. Der Zeitplan für die Phase Bauprojekt und Ausführung kann gemäss heutigem Stand eingehalten werden.

Anhang

- A Detaillierte Kostenschätzung
- B Bauhistorisches Gutachten (Zusammenfassung)
- C Vergleichsobjekt Hotzehuus
- D Fotos Bestand

A Detaillierte Kostenschätzung

Bauherrschaft Verein Hütteschür
Präsident Hermann Roider
Schmiedgasse 19
8307 Ottikon

Projekt: Ausbau Hütteschür
Giessenstrasse 1
8307 Ottikon

Kostenschätzung ±15%

Ausbau Erdgeschoss

Beide Anbauten mit einbezogen

Obergeschoss ohne Ausbau, jedoch mit tragfähigem Boden

Ottikon, 26.06.2013

Planergruppe Hütteschür

8307 Ottikon / Kempththal

Kostenzusammenstellung

1 Vorbereitungsarbeiten			
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		
131	Abschrankungen		1'500.00
135	Provisorische Installation		
.0	Kanalisation		1'000.00
.1	Elektro Bauprovisorium		600.00
.2	Wasser Bauprovisorium		400.00
15	Erschliessungsleitungen		
151	Wasser		5'000.00
152	Kanalisation		7'000.00
153	Elektrische Energie		3'000.00
154	Medien		<u>2'000.00</u>
			20'500.00
2 Gebäude			
201	Abbrucharbeiten		27'269.00
211.4	Kanalisation im Gebäude		12'000.00
211.5	Bodenplatte Ergeschoss		63'245.00
211.6	Wandsockel und innere Wände EG		56'650.00
214	Decke über Erdgeschoss		66'850.00
214.4	Aussenwände		26'840.00
221.1	Verglaste Torfront		16'800.00
221.2	Fenster	8 Stk	10'000.00
221.2	Eingangstüre zu Garderobe		8'000.00
221.3	Aussentüren, wärme gedämmt	3 Stk	8'000.00
224.1	<i>Sanierung Scheunendach</i>		<i>61'618.00</i>
224.2	Dachsanierung Anbau Nord-Ost		10'886.00
224.3	<i>Dachsanierung Anbau Süd-Ost</i>		<i>11'804.00</i>
	Übertrag		<u>306'540.00</u>
			20'500.00

		Übertrag	306'540.00	20'500.00
224.4	Fotovoltaik auf Dachfläche West	100'000.00		
23	Elektroanlagen		35'000.00	
24	Heizungsanlage		40'000.00	
25	Sanitäre Anlage		40'000.00	
273.1	Kücheneinrichtung		26'000.00	
273.2	Einbauschränke und Trennwände		45'000.00	
275	Schliessanlage		1'800.00	
285	Innere Oberflächenbehandlungen		3'000.00	
29	Honorare			
291	Planungsteam Hütteschür	30'000.00		
292	Ingenieur / Statik	9'000.00		
293	Elektroingenieur	3'000.00		
294	Heizungsplaner / Energienachweis	5'000.00		
296	Spezialisten			
.0	Geometer	2'000.00		
.3	Bauphysiker	2'000.00		
.4	Akustiker	<u>2'000.00</u>	<u>53'000.00</u>	550'340.00
4	Umgebung			
40	Terraingestaltung und Parkplätze			45'000.00
5	Baunebenkosten			
511	Baubewilligung und Ausschreibung	4'000.00		
512	Anschlussgebühren			
.0	Kanalisation	4'500.00		
.1	Elektrische Energie	1'500.00		
.4	Wasser	2'500.00		
.6	Medien	<u>1'000.00</u>	13'500.00	
52	Dokumentation			
524	Vervielfältigungen, Plankopien		2'000.00	
		Übertrag	15'500.00	615'840.00

		Übertrag	15'500.00	615'840.00
53	Versicherungen		5'000.00	
	Übrige Baunebenkosten		<u>3'000.00</u>	23'500.00
9	Ausstattung			
900	Mobiliar, Ausstattung, Geschirr			42'000.00
	Anlagekosten			<hr/> 681'340.00

Diese Schätzung basiert auf den Plänen vom 25.06.2013

*Wenn keine Fotovoltaik montiert wird, kann die Sanierung der
Hauptdachflächen aufgeschoben werden.*

Die kursiv gedruckten Positionen sind nicht in der Gesamtsumme enthalten

Zur Zeit sind noch keine Verhandlungen über eine allfällige Finanzierung
einer Fotovoltaikanlage geführt worden.

Elementkosten

Abbrucharbeiten

1	Hourdisdecken, Beton und Stahl	3	m3	270.00	810.00
2	Holzriemenböden	150	m2	10.00	1'500.00
3	Balkenlagen, Stützen und Unterzüge	10	m3	110.00	1'100.00
4	Betonboden aufbrechen	200	m2	30.00	6'000.00
5	Bodenaushub maschinell	80	m3	62.00	4'960.00
6	Handaushub Unterfangungen	6	m3	124.00	744.00
7	Trennwände aus Backstein	5	m3	268.00	1'340.00
8	Ausbruch in Natursteinwand	6	m3	380.00	2'280.00
9	Fassadenverputz auf Natursteinwand vollständig abschlagen	33	m2	20.00	660.00
10	Abfuhr und Deponie Mischabbruch	80	m3	75.00	6'000.00
11	Abfuhr und Deponie Bausperrgut	15	m3	125.00	1'875.00

Abbrucharbeiten Summe 27'269.00

Bodenplatte Erdgeschoss

1	Beton für Fundamente und Unterfangung	4.5	m3	290.00	1'305.00
2	Beton für Bodenplatte	35	m3	240.00	8'400.00
3	Abschalungen	30	m2	30.00	900.00
4	Armierung	2800	kg	2.30	6'440.00
5	Feuchtigkeitssperre	210	m2	20.00	4'200.00
6	Wärmedämmung	200	m2	50.00	10'000.00
7	Zementunterlagsboden	200	m2	30.00	6'000.00
8	Bodenbelag	200	m2	130.00	26'000.00

Bodenplatte im Erdgeschoss Summe 63'245.00

Wandsockel und innere Wände EG

1	Provisorische Abstützungen				3'000.00
2	Beton für Fundamente, Unterfangungen	5	m3	340.00	1'700.00
3	Betonsockel mit Schalung und Arm	5	m3	530.00	2'650.00
4	Innere Dämmung und Verputz	140	m2	200.00	28'000.00
5	Aussenputz bestehende Wände	130	m2	40.00	5'200.00
6	Fensteröffnung in Natursteinwand	1	Stk	1'500.00	1'500.00
7	Gemauerte Trennwände EG	55	m2	200.00	11'000.00
8	Türen als Zuschlag	8	Stk	450.00	3'600.00

Wandsockel und innere Wände EG Summe 56'650.00

Decke über Erdgeschoss

1	Unterzüge und Stützen BSH	10	m3	1'300.00	13'000.00
2	Balkenlagen DUO	9	m3	1'000.00	9'000.00
3	Verbindungsmitel zu Holzkonstruktion				1'500.00
4	Deckentäfer	185	m2	100.00	18'500.00
5	Schall- und Wärmedämmung	185	m2	60.00	11'100.00
6	Bodenplatte OSB 27 mm	185	m2	50.00	9'250.00
7	Sturzkonstruktion über Schiebwänden				4'500.00

Zwischendecke EG-OG

Summe

66'850.00**Aussenwände**

1	Fassadengerüst Giebel West	180	m2	18.00	3'240.00
2	Wandschalung Giebel West und Anbau	130	m2	100.00	13'000.00
3	Sockel- und Aussenwandverputz	80	m2	70.00	5'600.00
4	Aussenwand Strassenseite und Tore				5'000.00

Aussenwände

Summe

26'840.00**Dachsanierung Scheunendach**

1	Ziegel abdecken und abführen	330	m2	15.00	4'950.00
2	Lattung und Dachgesimse	330	m2	2.00	660.00
3	Konstruktion reinigen und impräg.	330	m2	30.00	9'900.00
4	Neues Unterdach, Vordachschalung	330	m2	30.00	9'900.00
5	Konterlattung	330	m2	8.00	2'640.00
6	Dachgesimse, Traufe und Ort	75	m1	30.00	12'000.00
7	Ziegellattung und Ziegel	330	m2	54.00	6'000.00
8	Dachrinnen und Einlaufbleche	62	m1	114.00	7'068.00
9	Ablaufrohre	14	m1	75.00	5'000.00
10	Farbbehandlung im Vordach	80	m2	20.00	1'500.00
11	Spengler- und Schutzgerüst am Giebel				2'000.00

Dachsanierung Scheunendach

Summe

61'618.00**Dachsanierung Anbau Nord-Ost**

1	Ziegel abdecken und abführen	54	m2	15.00	810.00
2	Lattung und Dachgesimse	54	m2	2.00	108.00
3	Konstruktionsholz abbrechen	2	m3	150.00	300.00
4	Neues Konstruktionsholz Sparrenlage	2	m3	1'000.00	2'000.00
5	Unterdach und Konterlattung	54	m2	38.00	2'052.00
6	Dachgesimse, Traufe und Ort	23	m1	30.00	690.00
7	Ziegellattung und Ziegel	54	m2	54.00	2'916.00
8	Dachrinnen und Einlaufbleche	15	m1	114.00	1'710.00
9	Ablaufrohre	4	m1	75.00	300.00

Dachsanierung Anbau Nord-Ost

Summe

10'886.00

Dachsanierung Anbau Süd-Ost

1	Ziegel abdecken und abführen	64	m2	15.00	960.00
2	Lattung und Dachgesimse	64	m2	2.00	128.00
3	Konstruktion reinigen und impräg.	64	m2	30.00	1'920.00
4	Neues Unterdach, Vordachschalung	64	m2	30.00	1'920.00
5	Konterlattung	64	m2	8.00	512.00
6	Dachgesimse, Traufe und Ort	23	m1	30.00	690.00
7	Ziegellattung und Ziegel	64	m2	54.00	3'456.00
8	Dachrinnen und Einlaufbleche	12	m1	114.00	1'368.00
9	Ablaufrohre	6	m1	75.00	450.00
10	Farbbehandlung im Vordach	20	m2	20.00	400.00
	Dachsanierung Anbau Süd-Ost			Summe	<hr/> 11'804.00

B Bauhistorisches Gutachten (Zusammenfassung)



Im Schutzkatalog (S. 21 f) als zwingend zu erhalten aufgeführt ist nur das Hauptvolumen (Kern- und Annexbau, dieser aus dem Zusammenhang des Gutachtens vermutlich ohne den ‚Eiskeller‘). Ein Abbruch der beiden Anbauten (Nordost und Südost) ist möglich.

Beim Hauptvolumen im Original zu erhalten sind die Situierung, die Tore des Kernbaus, sowie die historischen Türen, samt Beschlägen, die Tür- und Fenstergewände, die Laubsägeornamentik an der Westfassade sowie die konstruktiven Gefüge von Kern- und Annexbau ab Obergeschoss, inkl. des Dachstuhls.

Zur Wahrung des Erscheinungsbildes und der Gebäudecharakteristik ist ein Erhalt u.a. der folgenden Teile im Original wünschenswert, aber nicht zwingend: das Erscheinungsbild der ruhigen und geschlossenen Dachflächen von Kern- und Annexbau, die filigranen Dachabschlüsse von Ort und Traufen, die Dachvorsprünge mit den Windbrettern sowie die Eindeckung mit naturbelassenen Tonziegeln, die Differenzierung nach unterschiedlichen Bauabschnitten, weitere konstruktive und ornamentale Bauteile (s. Gutachten s. 21 f) und der gepflasterte Hofraum vor der Hütteschür sowie im Innern die Raumstrukturen in ihrer Erlebbarkeit von Kern- und Annexbau als auch der beiden Nebenbauten bei allfälligem Erhalt.

Als Leitlinie für Umbau und Umnutzung wird die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit des zusammengehörenden Ganzen, seiner besonderen Typik und Charakteristik genannt (S. 22). Spielräume für Veränderungen bestehen in Massnahmen zur notwendigen Belichtung und Belüftung, wie z.B. Dachflächenfenster oder Lichtbänder, welche die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zu stark aufbrechen, energetische Sanierungen im Rahmen der Originalsubstanz sowie ein Ersatzneubau der beiden Anbauten in (moderner) Rezeption der Formensprache und Materialisierung im Charakter nebengeordneter Baukörper (S. 23 f).

Kurzfassung der räumlichen Möglichkeiten

- Abbruch bzw. Ersatzneubau der Anbauten Südost und Nordost
- neue Tragkonstruktion im EG (Unterfangen des OG und ‚Ausräumen‘ der Stützen)
- moderate Öffnung der Fassaden zur Belichtung (gem. BZO v.a. in Giebefassaden), jedoch Erhalt der Tore! → Glasfront dahinter (s. Hotzehus)

C Vergleichsobjekt Hotzehuus

Das Hotzehuus in Illnau ist in vielen Aspekten vergleichbar mit dem Vorhaben in Ottikon. Anlässlich einer Begehung am 03.02.2013 mit Ines Binder (Verwalterin) hat Hermann Roider verschiedene Punkte dazu zusammengetragen.

- Dach, Einfachdeckung mit Holzschindeln ohne Unterdach
- Fassade, fast überall alte Holzschalung
- Mehrzweckraum, 80 m², für 60 Personen, Tenntore meistens geschlossen, deshalb wenig Licht von aussen, für viele Mieter Raum eher zu klein, Boden (Tannenbodenriemen, schlecht zum sauber halten, rauhe Oberfläche), Raumhöhe über 3m
- Bauernstube, 20 m², für 12 Personen, alter Bretterboden, alte Fenster, gemütlich, wenig isoliert
- Küche, relativ gross, ideal da 4-5 Personen arbeiten können, Aussenzugang für Anlieferung
- WC, zwei, eines rollstuhlgängig (Raumhöhe ca 1,8m)
- beheiztes Volumen: Mehrzweckraum (Decke gut isoliert), Küche, Gang, WC, Garderobe
- Heizung: Öl, Verbrauch ca. 2000 l./Jahr, die unsympathische Heizungsart deckt die Bedürfnisse des Hauses ideal ab
- ca. 3/4 des Hauses unbeheizt (inkl. Ausstellungsräume oberhalb Stube, Küche, Gang und WC's)
- Besonderheit: Räume sind sehr niedrig:
Mehrzweckraum 2.60 m; Bauernstube, Küche 2.10 m; OG 1.90; WC 1.80 m

Die nachfolgenden Informationen zum Hotzehuus stammen von der Homepage der Stadt Illnau-Effretikon (www.ilef.ch):

- „Markantes altes Bauernhaus der Familie Hotz in Illnau, 1993 durch die Stadt renoviert. Wird als Begegnungsstätte durch den Hotzehuus-Verein verwaltet. Bauernstube und Mehrzwecksaal können von Vereinen und Privaten gemietet werden. Adresse: Usterstrasse 2, 8308 Illnau.“



Kontaktadresse, Hauswartin

Ines Binder
Rothenfluh
8307 Ottikon

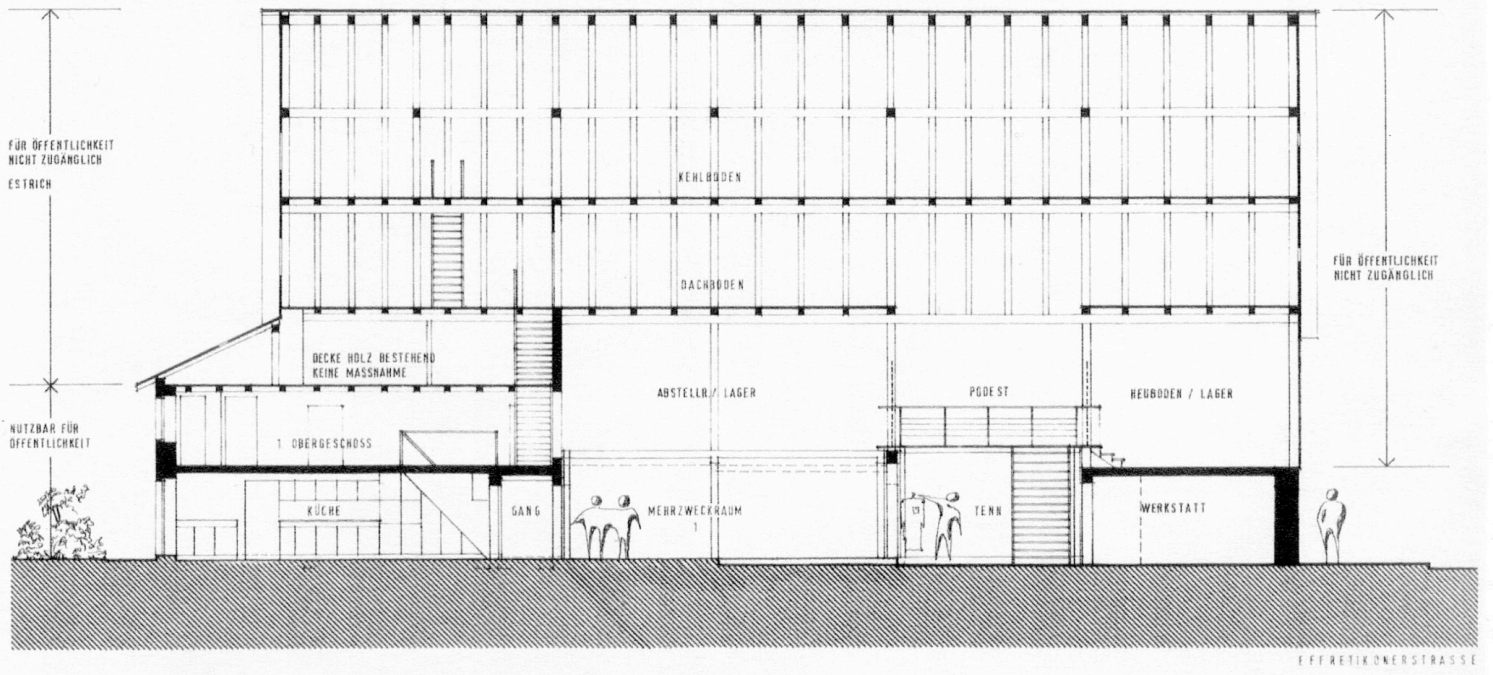
052 345 18 57
079 750 19 40

Entgegen dem Plan (und der ursprünglichen Absicht) wird der Teil rechts des Gemeinschaftsraums bei Vermietungen nicht abgegeben. Es steht als Garderobe nur der schmale Gang zur Verfügung.

Die **Gebühren** betragen für ortsansässige Einwohner und Firmen (/ inkl. Küche), für Auswärtige das Doppelte:

- | | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| - Bauernstube (BSt) | 23 m ² | für ca. 12 Pers. | Fr. 30.-/ 50.- |
| - Mehrzweckraum (MZR) | 92 m ² | für ca. 60 Pers. | Fr. 100.-/ 150.- |
| - Wohnteil 1. OG (BSt 1.OG) | 5 Räume tot. ca. 100 m ² | | Fr. 100.-/ 150.- |
| - ‚ganzes‘ Haus (Bst., 1. OG, MZR) | | | Fr. 150.-/ 200.- |

nächste Seite: Schnitt und Grundriss Hotzehuus (Massstab ca. 1:200, 1 cm entspricht 2m)



LÄNGSSCHNITT

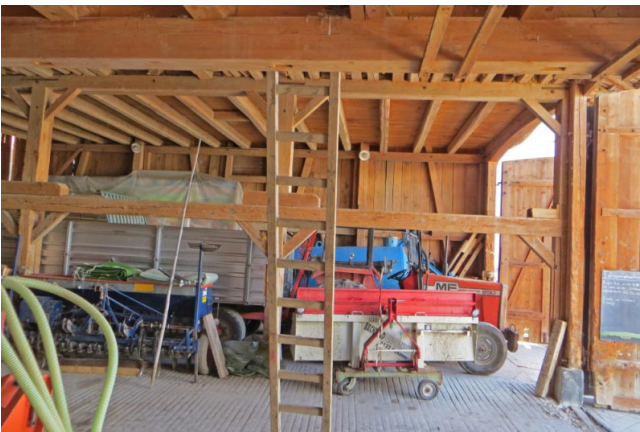


D Fotos Bestand

AUSSEN



ERDGESCHOSS



OBERGEHOSS

