CHAPPELEHOF WOHLEN
KONZEPT GESAMTSANIERUNG UND AUFWERTUNG

CHAPPELEHOF

INHALT

Würdigung 3
Architektonische Qualitäten 4
Ausgangslage 5
Handlungsbedarf aufgrund Nutzung 5

ÖFFENTLICHE NUTZUNG 6
Restaurant 6
Innenhof 7
Saal / Foyer 8
Jugendkulturräume 11
Kegelbahn 11

DEM ÖFFENTLICHEN INTERESSE DIENENDE RÄUME 12
Nutzungsänderung über dem Saal im 2. OG 12
Nutzungsänderung im 1. OG 12
Mütter- und Väterberatung 12
Zukünftiger Raumbedarf der Röm.-Kath. Kirchgemeinde 14
Sitzungszimmer II 14

SENIORENWOHNUNGEN 15

HANDLUNGSBEDARF AUFGRUND NORMEN 16
Statische und erdbebenstatische Ertüchtigung 16
Hindernisfreies Bauen 16
Schadstoffe 16
Sicherheit 16
Energetische Sanierung 16
Brandschutz 17

HANDLUNGSBEDARF HAUSTECHNIK 18
Elektro 18
Heizung 18
Sanitär 18
Lüftung 18

PLÄNE / NUTZUNGSVERTEILUNG 20
Nutzungsanteile 21

KOSTENSCHÄTZUNG 24
Weiteres Vorgehen 25

BETEILIGTE PLANER 25
Baukommission 25
Planerteam 25

CHAPPELEHOF

info@chappelehof.ch
056 622 67 70
Konto CH28 0076 1016 0903 2607 1

WÜRDIGUNG

Der Chappelehof wurde 1967 von den Wohler Architekten Richard, Christoph und Peter Beriger erstellt. Die ursprüngliche Absicht der Chappelehof-Initianten, eine Stätte der Begegnung für alle Altersstufen und sozialen Schichten zu realisieren, widersprach zur damaligen Zeit, Mitte der sechziger Jahre, der vorherrschenden Tendenz zur Trennung unterschiedlicher Funktionen.
Die Erfahrungen aus nunmehr über fünfzig Betriebsjahren zeigen, dass die Initianten mit Weitsicht geplant hatten. Das Konzept mit dem Nebeneinander von Alterswohnungen und Jugendkultur, Pfarreiräumen und Restaurant, Gewerberäumen und Veranstaltungssaal funktioniert sehr gut und soll auch in Zukunft weitergeführt werden.
Der Chappelehof als Wohler Begegnungszentrum ist aus heutiger Sicht kaum wegzudenken.

Foto Wohler Anzeiger

ARCHITEKTONISCHE QUALITÄTEN

Der Chappelehof ist zweifellos einer der architektonisch wertvollsten Zeitzeugen aus den 60er Jahren in Wohlen. Die sehr sorgfältige Gestaltung strahlt mit seiner hohen Nutzungsqualität bis in die heutige Zeit und erfreut sich hoher Akzeptanz bei Mieterinnen und Mietern sowie weiteren Nutzergruppen. Die Randbebauung gruppiert die Nutzungen um einen zentralen Innenhof herum und schafft trotz Strassennähe Geborgenheit.
Die horizontale Proportionierung des Hauses zeigt schön die Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen. Während die beiden Sockelgeschosse mit Restaurant, Saal, Laden und Pfarreiräumen der Öffentlichkeit dienen, sind die Alterswohnungen mit ihrer gemeinsamen Dachterrasse in beiden deutlich vorstehenden oberen Geschossen wunderbar davon getrennt untergebracht.

AUSGANGSLAGE

Das Gebäude ist dem Alter entsprechend sanierungsbedürftig. Ebenso bedürfen die punktuellen Sanierungen der frühen 90er Jahre einer Renovation.
Die statisch wirksamen Gebäudeteile, insbesondere die Sichtbetonstützen und die Betonträger, entsprechen nicht den heute geltenden Bemessungsgrundsätzen. Zudem sind die aktuellen Anforderungen an die Erdbebensicherheit nicht erfüllt. Die gesamte statische Konstruktion muss entsprechend ertüchtigt werden.
Wesentlicher Nachholbedarf besteht auch in der energetischen Sanierung der Gebäudehülle samt Wärmeerzeugung und sämtlichen haustechnischen Installationen. Weitere Massnahmen sind nötig, um die heute gültigen Vorschriften für Brandschutz, Entfluchtung und hindernisfreies Bauen einhalten zu können. Der Chappelehof befindet sich in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA).

HANDLUNGSBEDARF AUFGRUND DER NUTZUNG

Die erwähnten Anforderungen bedingen eine umfassende Sanierung. Ziel ist, den Betrieb langfristig zu sichern, den einzigartigen Charakter von Nutzung und Architektur zu bewahren und den Chappelehof als das Wohler Begegnungszentrum zu festigen.

ÖFFENTLICHE NUTZUNG

RESTAURANT

Die Neupositionierung des gastronomischen Angebots erfordert verschiedene bauliche Massnahmen, welche die Erfahrungen der vergangenen Jahre und die Umwälzungen in der Branche berücksichtigen. Wichtig für den Erfolg des Gastronomiebetriebs ist eine sichtbare, eigene Adresse mit einem separaten, gut erkennbaren Restauranteingang. Der neue Eingang führt direkt in den Gastraum. Zudem werden die Aussenbereiche an der Strasse umgestaltet.
Ebenfalls werden die Betriebsabläufe zwischen Gastraum, Saal und Innenhof zu den Küchen- und Lagerräumen mit Türen, Zwischenlagern und Lifteinbauten wesentlich optimiert. Die Toiletten im Untergeschoss werden neu angeordnet und für die Mitarbeitenden des Restaurants werden geschlechtergetrennte Garderoben mit WC zur Verfügung gestellt.

INNENHOF

Mit einem neuen Lager für das Aussenmobiliar wird der Bedarf an Stauraum gedeckt. Ein grosszügiger Sonnen- und Wetterschutz ermöglicht eine bessere bzw. längere Nutzung bei unsicheren Wetterlagen. Mit einer schönen Bepflanzung wird die Aufenthaltsqualität massiv gesteigert und der Innenhof in eine «grüne Oase» verwandelt.

SAAL UND FOYER

Für eine bessere unabhängige Nutzung des Saals wird zur organisatorischen Entflechtung mit dem Gastrobetrieb im rückwärtigen Bereich des Saals ein kleines Office mit Spülbecken, Kühlschränken und Kaffeemaschine eingebaut. Ein Magazin mit einer Verbindung über einen Anbau im Innenhof bietet die dringend benötigte Lagerfläche für Tische, Stühle und Aussenmobiliar.
Die Aufwertung des Saals wird mit neuen Boden-, Wand- und Deckenbelägen sowie einem neuen Beleuchtungskonzept erreicht.

KULTUR
PLU

JUGENDKULTURRÄUME

Die Räume der Plattform sollen in ihrer Nutzung und Gestaltung weiter der Jugend zur Verfügung stehen. Die Eingriffe beschränken sich deshalb auf die Erfüllung der Anforderungen an den Brandschutz und die Haustechnik. Der Durchgang zur Lounge muss erweitert und die Türen angepasst werden. Die bestehende Lüftungsanlage muss ebenfalls ersetzt werden und wird neu im frei werdenden Tankraum angeordnet.

KEGELBAHN

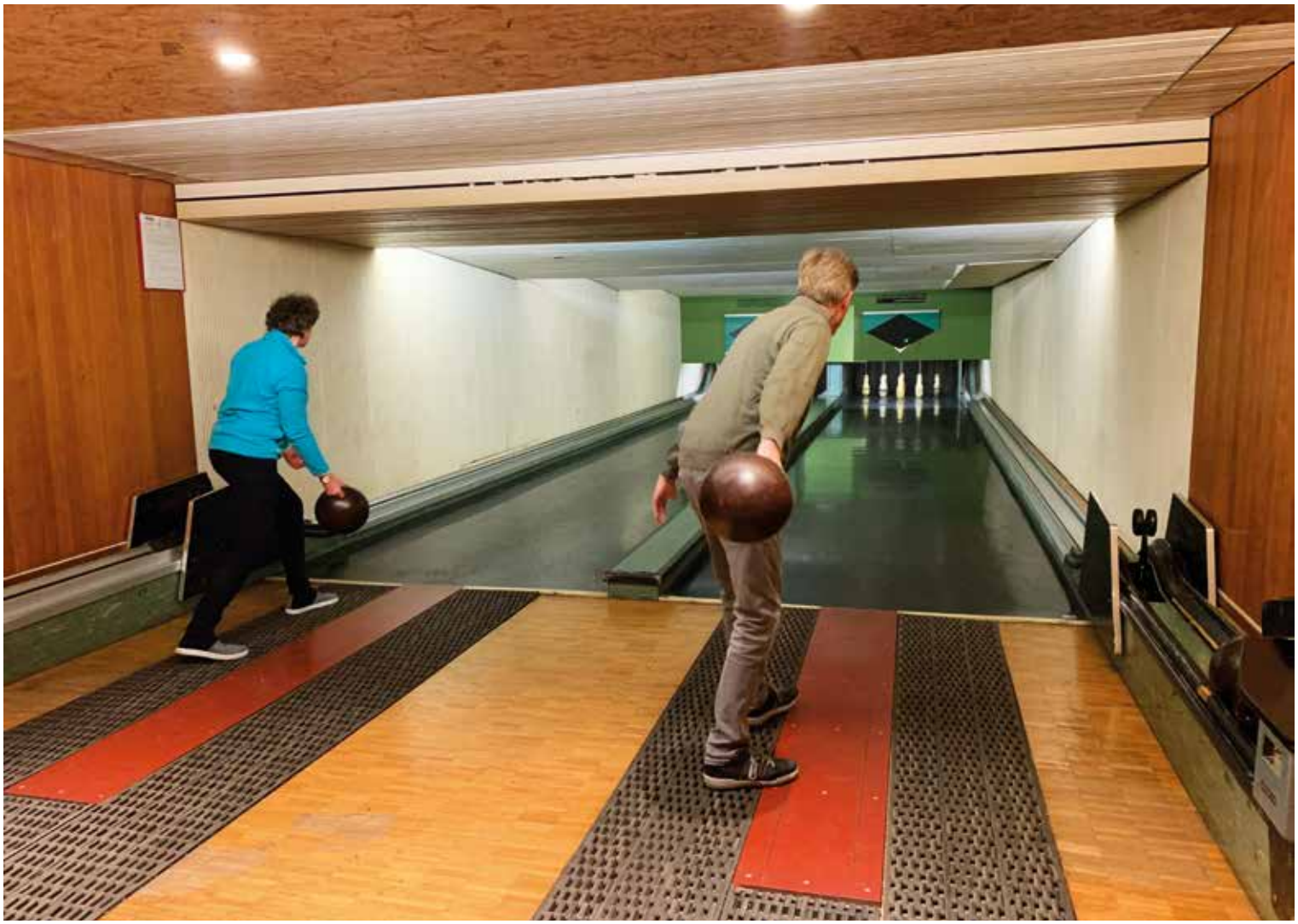
Die Kegelbahn wird im gegenwärtigen Zustand belassen. Kegeln ist im Moment keine Trendsportart. Es drängt sich derzeit aber keine andere Nutzung auf.

CHLAUSBÜRO / VEREIN FREUNDE ST. NIKOLAUS

Im UG des Chappelehof befindet sich die Einsatzzentrale des Samichlaus. Von dort plant er im Herbst seine Einsätze und es werden auch alle Gewänder dort aufbewahrt. Alle Schmutzli, Diener und Samichläuse werden im Chappelehof geschminkt und eingekleidet.

JUNGWACHT / BLAURING

Die Jungwacht hat seit jeher im Chappelehof einen Lagerraum und das Leiterteam von Jungwacht und Blauring nutzt die Plattform als Partyraum.



DEM ÖFFENTLICHEN INTERESSE DIENENDE RÄUME

Der Chappelehof verfügt über einige Räumlichkeiten, welche sich im Sinne einer guten Nutzungsdurchmischung als Laden oder Büros nutzen lassen.

NUTZUNGSÄNDERUNG ÜBER DEM SAAL IM 2. OG

Die lärmbelasteten Wohnungen direkt über dem Saal werden aufgehoben. Für Wohnnutzung sind die akustischen Beeinträchtigungen durch die Veranstaltungen im Saal zu gross. Wirksame Massnahmen zur Schalldämmung sind baulich äusserst aufwändig und darum wirtschaftlich nicht tragbar. Geplant sind an Stelle der Wohnungen zonenkonforme Büro- oder Praxisräume. Durch die Verkleinerung der grossen Balkone zu Gunsten des Innenraums wird eine zusätzlich vermietbare Fläche von knapp 26m^2 geschaffen. Die gesamte Fläche kann als vier Einzelbüros oder, wirtschaftlich interessanter, zusammen mit dem Korridor als gesamte Fläche vermietet werden.
Die Räume können optional im Edelrohbau vermietet werden.

NUTZUNGSÄNDERUNG IM 1. OG

Die durch den Strassenlärm für Wohnzwecke unattraktive Lage der ehemaligen Verwalterwohnung im 1. Obergeschoss wird ebenfalls aufgehoben und in zonenkonforme Büro- oder Praxisräume umgenutzt. Dadurch können die in diesem Gebäudeteil erforderlichen grossen Eingriffe gut realisiert werden.
Einerseits müssen in den Böden die Durchstanzbewehrungen massiv verstärkt werden. Anderseits sind bisherige Wände aus erdbebenstatischen Gründen durch Betonwände zu ersetzt. Im Weiteren werden sämtliche nicht tragenden Innenwände abgebrochen und die Deckenverkleidungen rückgebaut, um die haustechnischen Installationen für die darüberliegenden Wohnungen ersetzen zu können. Zudem können weitere, von der Röm.-Kath. Kirchgemeinde nicht mehr benötigte Flächen (rund 80m^2), zusätzlich angeboten werden. Die Räume können optional im Edelrohbau vermietet werden.

MÜTTER- UND VÄTERBERATUNG

Die beiden Räume mit Vorraum im östlichen Erdgeschoss werden sanft saniert und stehen weiterhin zonenkonform der Gemeinde Wohlen für die Mütter- und Väterberatung zur Verfügung.

ZUKÜNFTIGER RAUMBEDARF DER RÖM.-KATH. KIRCHGEMEINDE

Der künftige Platzbedarf der Kirchgemeinde beträgt noch 100m^2. Dieser wird im 1. Obergeschoss im Ostteil mit einer Erweiterung gegen den Innenhof geschaffen.

SITZUNGSZIMMER II

Das heutige Sitzungszimmer II wurde ursprünglich als Leseraum genutzt. Die Trennwand zum Arbeitsraum des Ladens (früher Bibliothek) besteht nur aus einer Schrankfront. Aus Schall- und Brandschutzgründen muss eine Trennwand erstellt werden.
Die in den Fensterfronten integrierten Stahlstützen erfüllen die Anforderungen an die Durchstanzung nicht und müssen im Deckenbereich aufwändig verstärkt werden. Dank des unabhängigen Zugangs von aussen soll Sitzungszimmer II weiterhin zonenkonform der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Raum Kirchgemeinde

SENIORENWOHNUNGEN

Die Seniorenwohnungen erfreuen sich nach wie vor einer grossen Nachfrage. Die ursprünglich 33 Wohnungen (24 Einzimmer- und 9 Zweizimmer-Wohnungen) wurden im Lauf der Jahre fortlaufend an die aktuell gewünschten Platzbedürfnisse angepasst. Einzimmerwohnungen wurden zu Zweieinhalbzimmerwohnungen zusammengelegt (9 Einzimmer-, 8 Zweizimmer- und 8 Zweieinhalbzimmerwohnungen). Im Zusammenhang mit der Gesamtsanierung müssen die vier Wohnungen über dem Saal aufgrund von Schallimmissionen aus dem Saal neu in lärmunempfindliche Dienstleistungsflächen umgenutzt werden.

Die Anzahl Wohnungen wird nach dem Umbau noch 21 Wohnungen betragen (7 Einzimmer-, 7 Zweizimmer- und 7 Zweieinhalbzimmerwohnungen).
In den Wohnungen auf der Westseite müssen aus erdbebenstatischen Gründen die bestehenden Trennwände durch Betonwände ersetzt werden. Bei sämtlichen Wohnungen werden die Fenster, die Flachdachabdichtungen auf den Balkonen, die Wohnungstüren sowie die Lüftungsanlagen ersetzt. Die gemeinsame Dachterrasse wird komplett saniert, deren Zugang erleichtert und die Aufenthaltsqualität aufgewertet.

HANDLUNGSBEDARF AUFGRUND VON NORMEN

Bedingt durch die Sanierungsmassnahmen müssen die folgenden aktuellen Normen und Vorschriften umgesetzt werden.

Statische und erdbebenstatische Ertüchtigung
Die Tragfähigkeit der charakteristischen Sichtbetonsäulen muss mit Glasfaserlamellen gegen Knicken verstärkt und mit Betonreprofilierungen ergänzt werden. Die nicht sichtbaren Betonträger über dem 1. OG müssen verstärkt werden, um die Tragsicherheit zu gewährleisten.
Bei den verdeckt montierten Stahlstützen im Bereich des Sitzungszimmers muss die Gefahr der Durchstanzung durch die Decke mit Durchstanzarmierungen behoben werden.
Für die Erdbebenertüchtigung müssen Horizontalkräfte aufgenommen werden können. Dies ist mit den überwiegend vorhandenen Backsteinwänden nicht mehr gewährleistet. Aus diesem Grund müssen an diversen Orten in den beiden Sockelgeschossen und in den Wohngeschossen im 2. und 3. OG die Backsteinwände durch Betonwände ersetzt werden.
Die Decken der getrennten Gebäudeteile werden erdbebenstatisch miteinander verbunden, um die entstehenden Horizontalkräfte gesamthaft aufnehmen zu können.

Hindernisfreies Bauen
Die aktuelle Situation erfüllt in vielen Bereichen die massgebende Norm (SIA 500) nicht. Mit untenstehenden Eingriffen wird dieser Zustand verbessert.
- Behindertengerechte Toilette im Foyer EG für Restaurant und Saal.
- Speisesaal des Restaurants und Empore des Saals werden neu über den bestehenden Lift erschlossen.
- Zusätzlicher Lift auf der Nordseite für Speisesaal und die beiden oberen Geschosse.
- Diverse Anpassungen wie Türbreiten, Schwellenhöhen, Markierungen etc.

Schadstoffe
Eine umfassende Analyse von Laborproben hat aufgezeigt, dass die Schadstoffbelastung relativ gering ist. Schadstoffe sind in einigen Klebern, Farben und Verputzen vorhanden und werden, wo erforderlich fachgerecht rückgebaut und entsorgt.
Die Radonmessung ergab keine auffälligen Werte. Eine längerfristige Messung ist zurzeit noch in Gang.

Sicherheit
Die Sicherheitstechnischen Einrichtungen werden an die gültigen Normen angepasst. Insbesondere:
- Die SIA Norm 358 verlangt Anpassungen für Geländer und Brüstungen an mehreren Orten.
- Die Richtlinien des Schweizerischen Instituts für Glas am Bau (SIGAB) werden durch die neuen Verglasungen erfüllt.

Energetische Sanierung
Der Wärmebedarf ist aufgrund der schlecht gedämmten Gebäudehülle enorm und wird durch eine Ölheizung mit einem jährlichen Verbrauch von mehr als 70‘000 Liter Öl gedeckt.
Ziel ist es, mit folgenden Massnahmen den Energiebedarf zu halbieren und von fossilen Energieträgern wegzukommen:
- Ersatz sämtlicher Fenster und grossflächigen Verglasungen.
- Dämmung der verputzten Fassaden durch eine hinterlüftete, verputzte Wärmedämmung.
- Dämmen der Deckenuntersichten.
- Ersatz sämtlicher Flachdachaufbauten (Hauptdach, Dachterrassen, Wohnungsterrassen)
- Ersatz der Ölheizung durch eine Holzheizung mit Pellets.
- Bau einer Photovoltaik Anlage auf dem Flachdach (rund 140kWp)
- Ersatz der Lüftungsanlagen durch neue Systeme mit Wärmerückgewinnung.

Brandschutz
Die aktuelle Brandschutznorm der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen erfordert im Wesentlichen folgende Anpassungen:

- Zusätzliche Fluchttreppe für die Wohnungen sowie für Speisesaal und Empore auf der Nordseite.
- Abtrennung von horizontalen (Korridoren) und vertikalen (Treppen) Fluchtwegen.
- Geschossweise Brandabschnitte und somit Rückbau der Treppe im Korridor Nord, vom 2. OG ins 3. OG.
- Keine Lüftungsnachströmung aus den Korridoren in die Wohnungen.
- Ersatz sämtlicher Wohnungseingangstüren durch Brandschutztüren.
- Rauch- und Wärmeabzüge in Treppenhäusern.

Sitzungszimmer II

HANDLUNGSBEDARF BEI DER HAUSTECHNIK

Elektro
Die elektrischen Installationen werden mit FI-Schutz, teilweise neuen Unterverteilungen und wo nötig mit neuen Zuleitungen zu den Verbrauchern an die aktuellen Vorschriften angepasst.
In den Wohnungen werden die Storen neu elektrisch bedient und die Wohnungen mit einer Gegensprechanlage inklusive Türöffner ausgestattet.
Im Saal ist eine zweckmässige Bühnentechnik mit Licht- und Audioinstallationen vorgesehen.
In den öffentlichen Räumen wie Foyer, Saal, Restaurant und Korridoren wird mit einem energiesparenden Beleuchtungskonzept die Atmosphäre aufgewertet.
Die Photovoltaik-Anlage auf dem grossen Flachdach eignet sich ideal, um den tagsüber grossen Eigenstromverbrauch der Seniorenwohnungen, Gastronomie und Büros weitgehend mit günstigem Eigenstrom abzudecken.

Heizung
Die bestehende Wärmeabgabe im ganzen Gebäude mittels Radiatoren bedingt hohe Vorlauftemperaturen, welche nur mit einer Feuerung wirtschaftlich und energetisch sinnvoll erzeugt werden können. Deshalb wird neu eine nachhaltige und CO2-neutrale Holzpelletheizung installiert. Die Wärmeverteilung kann fast unverändert übernommen werden. Die Radiatoren werden, wo nicht bereits erfolgt, mit Thermostatventilen ausgerüstet.

Sanitär
In den bereits sanierten Wohnungen sind die Leitungen zu den Steigzonen ersetzt. Es wird fallweise geprüft, wie die neuen Leitungen angeschlossen werden können. Ansonsten werden sämtliche Warm- und Kaltwasserleitungen sowie die Schmutz- und Regenwasserleitungen ersetzt.

Lüftung
Die Lüftungsanlage des Saals mit dem Monobloc auf dem Dach ist funktionstüchtig und erfordert keine Massnahmen.
Alle anderen Lüftungsanlagen sind veraltet. Sie verfügen über keine energetische Wärmerückgewinnung, die Vorwärmung der Zuluft erfolgt jeweils über Heizregister, welche von der Ölheizung gespiesen werden. Im Weiteren sind Hygiene- und Brandschutzvorschriften nicht mehr eingehalten.

Für die Restaurantküche ist eine zeitgemässe und nahegelegene Lüftungszentrale im Keller geplant. Die platzintensiven neuen Lüftungsleitungen werden gut zugänglich ausserhalb des Gebäudes in der neuen Aussentreppe integriert.

Restaurant und Speisesaal benötigen einen Monobloc mit Wärmerückgewinnung. Dessen grösserer Platzbedarf kann mit einer Raumvergrösserung auf dem Dach relativ einfach realisiert werden.

Die Toiletten / Garderoben und die Einstellhalle werden über die bestehenden Steigzonen über das Dach entlüftet. Deren Zentralen sind im bestehenden Technikraum auf dem Dach platziert.

Für die Plattform und die Kegelbahn ist je ein separates Lüftungsgerät im Bereich des heutigen Öltanks vorgesehen.

Bei den Wohnungen werden die gefangenen Küchen und Nasszellen mit Abluftventilatoren entlüftet. Auf eine kontrollierte Wohnraumlüftung wird aus Kosten- und Platzgründen verzichtet.

Gang Seniorenwohnungen

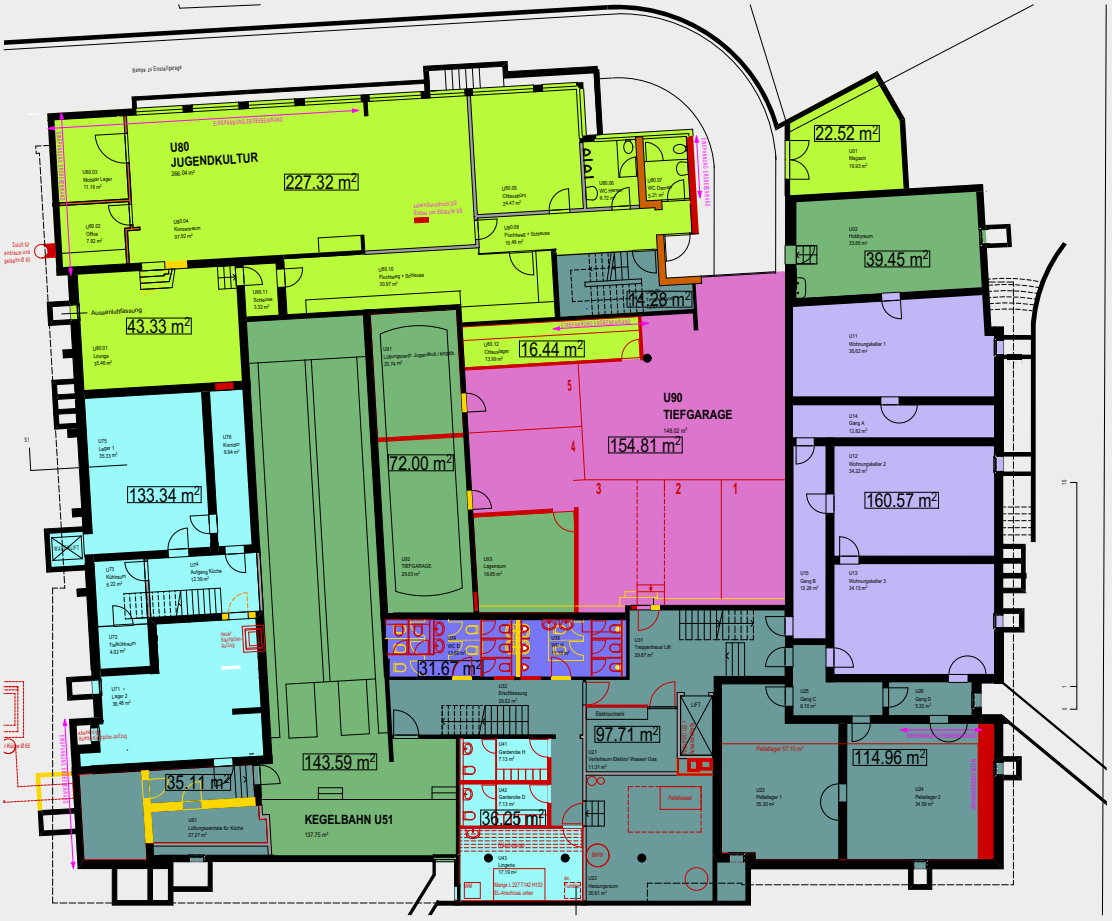
PLÄNE UND GRUNDRISSE

NUTZUNGSVERTEILUNG

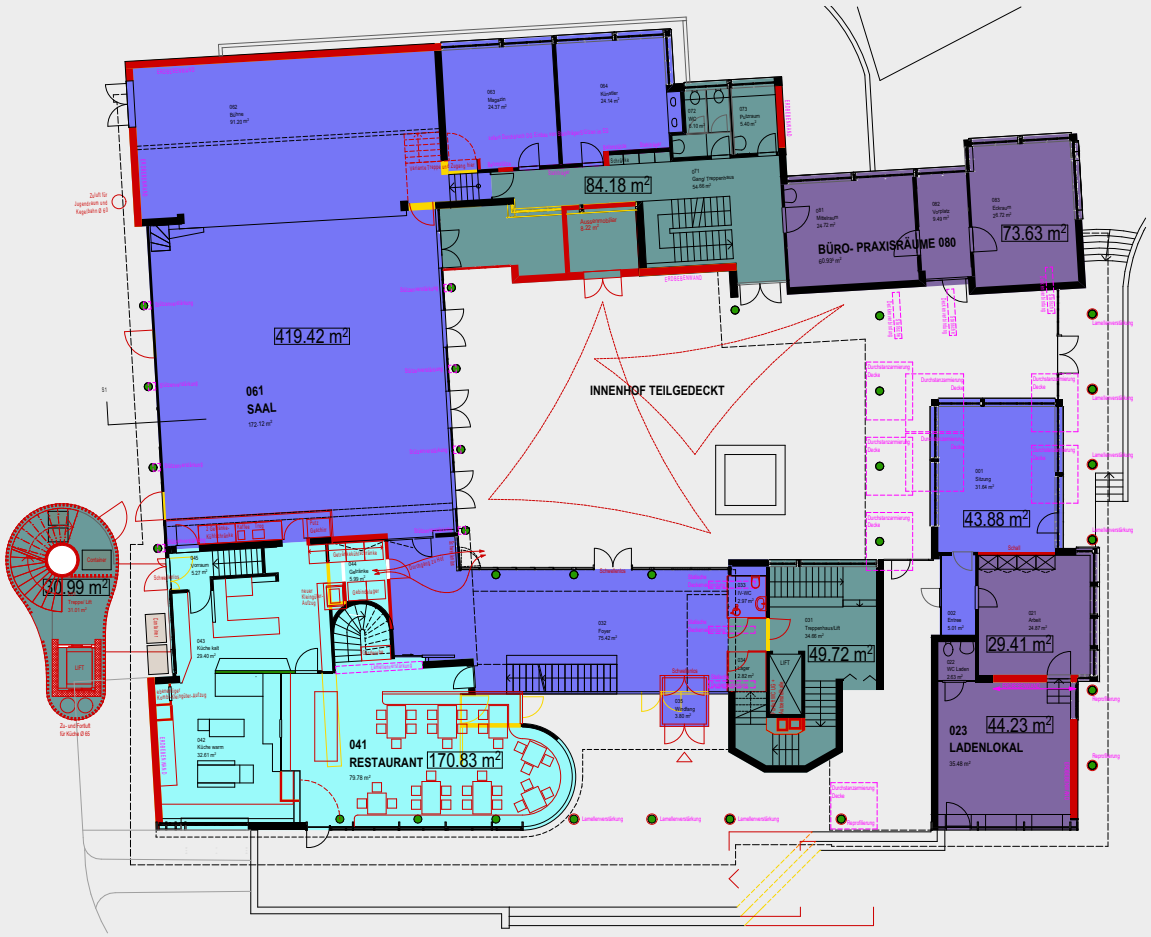
- Allgemeinfläche
- Wohnnutzung
- Gewerbe / Pfarrei
- Saal / Gemeinschaftsraum
- Restaurantnutzung
- Jugendkultur
- Tiefgarage
- nicht zugeordnete Flächen

HEGI KOCH KOLB + PARTNER

UG

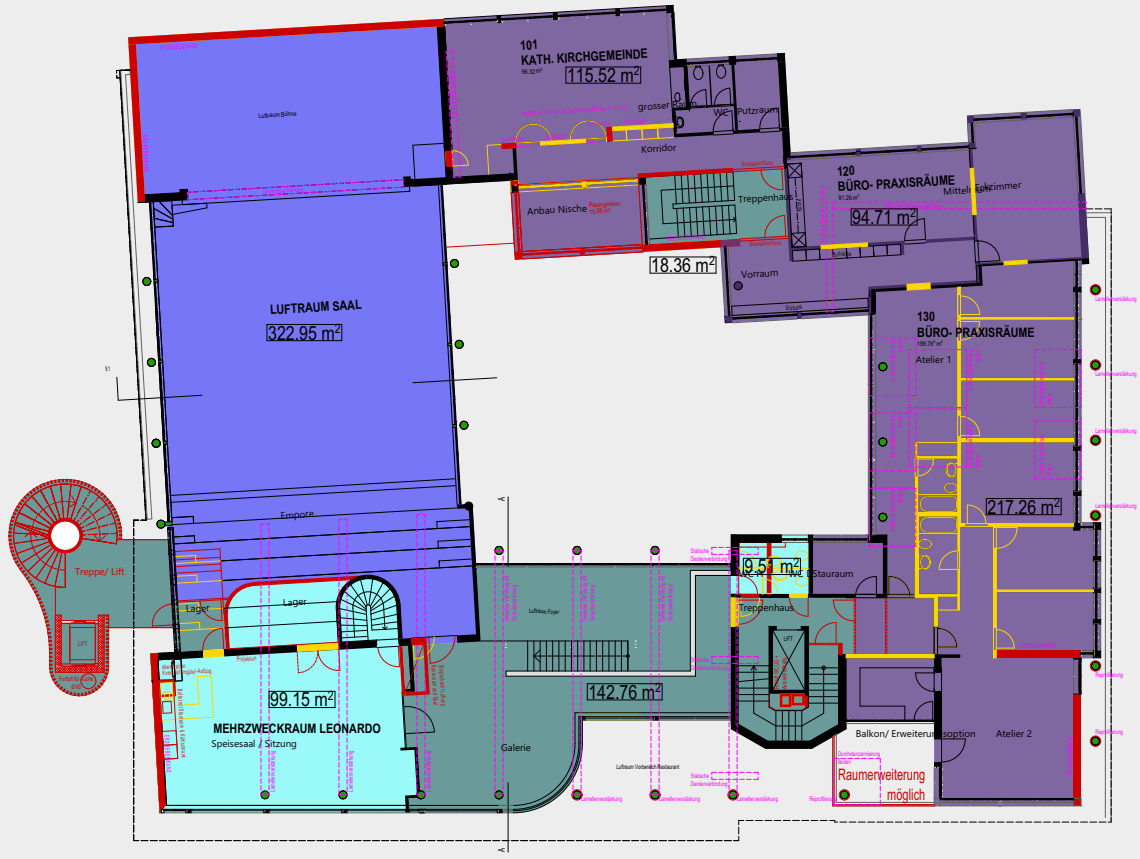


EG



419.42 m²
061
SAAL
84.18 m²
BÜRO- PRAXISRÄUME 080
73.63 m²
INNENHOF TEILGEDECKT
43.88 m²
30.99 m²
49.72 m²
29.41 m²
041
RESTAURANT
170.83 m²
023
LADENLOKAL
44.23 m²

1. OG

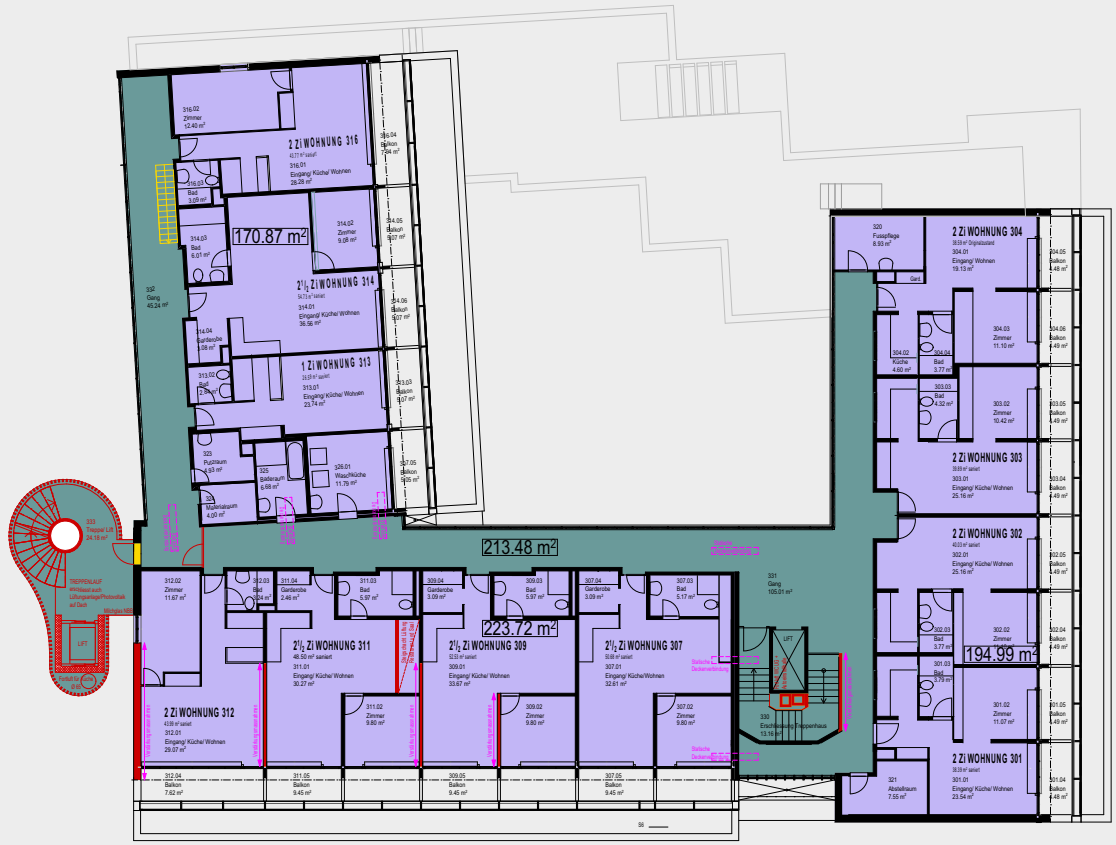


101
KATH. KIRCHGEMEINDE
115.52 m²
grosser Raum
WC Putzraum
Korridor
Anbau Nische
Treppenhaus
120
BÜRO- PRAXISRÄUME
94.71 m²
Mittelr. Erkzimmer
18.36 m²
Vorraum
LUFTRAUM SAAL
322.95 m²
130
BÜRO- PRAXISRÄUME
Atelier 1
217.26 m²
Empore
Treppe/ Lift
Lager
Lager
9.51 m²
WC Stauraum
Treppenhaus
99.15 m²
MEHRZWECKRAUM LEONARDO
Speisesaal / Sitzung
142.76 m²
Galerie
Balkon/ Erweiterungsoption
Atelier 2
Raumerweiterung
möglich

2. OG

DACHTERRASSE
BÜRO-PRAXISRÄUME 220
205.66 m²
221.01 m²
212.48 m²
239.42 m²
1 Zi WOHNUNG 208
1 Zi WOHNUNG 207
1 Zi WOHNUNG 206
2½ Zi WOHNUNG 204
2½ Zi WOHNUNG 202
1 Zi WOHNUNG 201
2½ Zi WOHNUNG 212
2 Zi WOHNUNG 213
1 Zi WOHNUNG 210
1 Zi WOHNUNG 209

3. OG


2 Zi WOHNUNG 316
170.87 m²
2½ Zi WOHNUNG 314
1 Zi WOHNUNG 313
213.48 m²
223.72 m²
194.99 m²
2 Zi WOHNUNG 304
2 Zi WOHNUNG 303
2 Zi WOHNUNG 302
2 Zi WOHNUNG 301
2 Zi WOHNUNG 312
2½ Zi WOHNUNG 311
2½ Zi WOHNUNG 309
2½ Zi WOHNUNG 307

NUTZUNGSANTEILE

Wohnflächen	Raumhöhen											Bruttofläche	Volumen	Volumen in %	Kostenanteil
	3.90	3.80	3.40	3.20	3.15	3.10	3.00	2.85	2.75	2.70	2.65				
UG			160.57									160.57	545.94		
OG 2											460.43	460.43	1'220.14		
OG 3								589.58				589.58	1'680.30		
												1'210.58	3'446.38	21.20	2'629'350

Gewerbe und Pfarrei	Raumhöhen											Bruttofläche	Volumen	Volumen in %	Kostenanteil
	3.90	3.80	3.40	3.20	3.15	3.10	3.00	2.85	2.75	2.70	2.65				
EG		44.23			103.04							147.27	492.65		
OG 1	217.26		94.71		115.52							427.49	1'533.22		
OG 2											205.66	205.66	545.00		
												780.42	2'570.87	15.82	1'961'392

Restaurant	Raumhöhen											Bruttofläche	Volumen	Volumen in %	Kostenanteil
	3.90	3.80	3.40	3.20	3.15	3.10	3.00	2.85	2.75	2.70	2.65				
UG				133.34						36.25		169.59	524.56		
EG		170.83										170.83	649.15		
OG 1	108.66											108.66	423.77		
												449.08	1'597.49	9.83	1'218'775

Saal/Gemeinsch.	Raumhöhen											Bruttofläche	Volumen	Volumen in %	Kostenanteil
	3.90	3.80	3.40	3.20	3.15	3.10	3.00	2.85	2.75	2.70	2.65				
UG										31.67		31.67	85.51		
EG					463.27							463.27	1'459.30		
OG 1	322.95											322.95	1'259.51		
												817.89	2'804.31	17.25	2'139'498

Jugendkultur	Raumhöhen											Bruttofläche	Volumen	Volumen in %	Kostenanteil
	3.90	3.80	3.40	3.20	3.15	3.10	3.00	2.85	2.75	2.70	2.65				
UG				43.33		16.44			227.32	22.52		309.61	875.55		
												309.61	875.55	5.39	667'987

Tiefgarage	Raumhöhen											Bruttofläche	Volumen	Volumen in %	Kostenanteil
	3.90	3.80	3.40	3.20	3.15	3.10	3.00	2.85	2.75	2.70	2.65				
UG						154.81						154.81	479.91		
												154.81	479.91	2.95	366'139

nicht zugeordnet	Raumhöhen											Bruttofläche	Volumen	Volumen in %	Kostenanteil
	3.90	3.80	3.40	3.20	3.15	3.10	3.00	2.85	2.75	2.70	2.65				
UG			39.45			72.00				143.59		255.04	745.02		
												255.04	745.02	4.58	568'401

Allgemeinflächen	Raumhöhen											Bruttofläche	Volumen	Volumen in %	Kostenanteil
	3.90	3.80	3.40	3.20	3.15	3.10	3.00	2.85	2.75	2.70	2.65				
UG			114.96	35.11					14.28	97.70		262.05	806.28		
EG					164.95							164.95	519.59		
OG 1	187.98				18.36							206.34	790.96		
OG 2											212.48	212.48	563.07		
OG 3								213.48				213.48	608.42		
OG 4							148.42					148.42	445.26		
												1'207.72	3'733.57	22.97	2'848'459

	Bruttofläche	Volumen	Volumen in %	Kostenanteil
TOTAL	**5'185.15**	**16'253.11**	**100.00**	**12'400'000**

KOSTENSCHÄTZUNG

Genauigkeit nach SIA 102 (+/- 20 %) inkl. 7,7% MwSt

1	**VORBEREITUNGSARBEITEN**		**722'700**
101	**Bestandesaufnahmen**	Schadstoffuntersuchungen, Rissprotokolle	20'700
104	**Baugespann**	für neue Fluchttreppe und Dachaufbauten	3'000
112	**Rückbau**	Gebäudehülle, Ausstattung, Ausbau, Verkleidungen, Beläge	501'000
113	**Sanierung Altlasten**	Sanierung von schadstoffbelasteten Bauteilen (ohne Bodenanstriche)	43'000
115	**Bohr- und Schneidarbeiten**	Schneidarbeiten und Kernbohrungen in Stahlbeton und Mauerwerk	110'000
121	**Sicherung vorhandener Anlagen**	Sichern von Bäumen und Nachbaranlagen	5'000
122	**Provisorien**	prov. Zugänge während Etappierungen	5'000
136	**Kosten für Energie**	Kosten für Wasser und elektrische Energie	23'000
155	**Sanitärleitungen**	Ersatz Wasser- und Gasleitung ab Grundstückgrenze	12'000
2	**GEBÄUDE**		**10'750'000**
210	**Gerüste**	Gerüst für Fassaden und Innenhof, Flächengerüst Foyer und Saal	116'000
211	**Baumeister**	Statische Ertüchtigung optimiert	684'000
211	**Baumeister**	Baustelleneinrichtung, Kanalisationen, Maurerarbeiten, Provisorien	260'000
212	**Montagebau in Beton**	Spindeltreppe, Liftschacht, Betonelemente	80'000
214	**Montagebau in Holz**	Anbau im Hof, ged. Sitzplatz Dachterrasse, Reparatur Holzlamellen.	114'000
216	**Natur- und Kunststeinarbeiten**	keine Massnahmen an Waschbetonelementen, nur Sanierung Fugen	11'000
221	**Fenster, Aussentüren, Tore**	Fenster aus Holz-Metall, Stahlverglasungen, Türen, Tore, Schaufenster	1'059'000
223	**Blitzschutzanlagen**	Anpassen der Blitzschutzanlage an aktuelle Vorschriften	24'000
224	**Bedachungsarbeiten**	Neue Flachdachaufbauten auf Hauptdach, Terrasse, Balkonen und Hof	434'000
225	**Spez. Dichtungen/ Dämmungen**	Brandabschottungen, Brandschutzbekleidungen, Kittfugen	64'000
226	**Fassadenputze**	Hinterlüftete, verp. Aussenwärmedäm. Untersichten Kompaktdämmung.	566'000
227	**Äussere Oberflächenbehandlungen**	Anstriche auf Betonwände, -stützen	41'000
228	**Sonnenschutzanlagen**	Ersatz Rolladen durch Verbundraffstoren motorbetrieben. Ersatz Markisen	129'000
230	**Elektroanlagen**	Ergänzung HV/ UV, Kraft-/ Licht., Beleuchtung Saal, Schwachstrominst.	365'000
231	**Photovoltaikanlagen**	PV-Anlage	212'000
240	**Heizungsanlagen**	Pelletsheizung (nur 1 Silo), neue Thermostaten, Radiatoren beibehalten	758'000
244	**Lufttechnische Anlagen**	Neue Lüftung für Küche, Rest., Leonardo, Wohnungen nur Abluft	716'000
245	**Rauch- und Wärmeabzugsanlagen**	RWA in den Treppenhäusern	7'000
250	**Sanitäranlagen**	Neue Toiletten für Rest/ Saal. Ersatz aller WW, KW, SW-Leitungen	864'000
258	**Kücheneinrichtungen**	Neue Küchen in originalen Wohnungen, Anpassungen in Trakt West	85'000
261	**Aufzüge**	Best. Personenaufzug evtl. mit Schiebetür, Lift Nordseite, 2 Güteraufzüge Küche	128'000
271	**Gipserarbeiten**	Innendämmung UG, LBW, Wände/ Decken nur ausbessern	145'000
272	**Metallbauarbeiten**	Brandschutztüren, Absturzsicher., Vertikallamellen bei Treppe Nord	293'000
273	**Schreinerarbeiten**	Innentüren, Simsen, Vorhangbretter. Keine Wandschränke	240'000
275	**Schliessanlagen**	Neue Schliessanlage, Schlüsseltresore	24'000
276	**Innere Abschlüsse**	Wiederverwendung von Verdunkelungsstoren im Saal	15'000
277	**Elementwände**	WC-Trennwände, Lattenverschläge anpassen	17'000
278	**Beschriftungen, Signaletik**	Budgetposten für diverse Beschriftungen	12'000
281	**Bodenbeläge**	UB ergänzen, neue Bodenbeläge Foyer, Rest, Saal, Bühne	279'000
282	**Wandbeläge**	Plattenbeläge in Rest., Toiletten UG, Whg., Wandverkl. Saal	54'000
283	**Deckenbekleidungen**	De- und Remontage Küchendecke. Neue Decke Foyer, Saal, Leonardo	172'000
285	**Innere Oberflächenbehandlung**	Radiatoren, Innentüren, Wände, Decken, Böden UG unverändert	202'000
286	**Bautrocknung**	Budgetposten	8'000
287	**Baureinigung**	Zwischen- und Schlussreinigung	25'000
291	**Architekt**	100% Teilleistungen gem. SIA 102 (exkl. Konzeptphase)	1'211'000
292	**Bauingenieur**	100% Teilleistungen gem. SIA 103	66'000
293	**Elektroingenieur**	Projektierung, Ausschreibung, Ausführungsplanung	33'000
294	**HLK-Ingenieur**	Projektierung, Ausschreibung, Ausführungsplanung	151'000
297	**Spezialisten 1**	Geometer, Bauphysiker	20'000
298	**Spezialisten 2**	Brandschutzingenieur	20'000
299	**Reserven**	Reserve für Unvorhergesehenes (10% von BKP 2)	1'046'000

3	**BETRIEBSEINRICHTUNGEN**		**625'500**
333	**Leuchten Lampen**	Grundausstattung für Bühnenbeleuchtung mit Steuerpult	35'000
339	**Audioanlage**	Neue Audio-Anlage für Bühne/ Saal	41'000
358	**Kücheneinrichtungen**	De- und Remontage Küche für Wandersatz. Saaloffice, Kühlzellen	53'000
372	**Metallbauarbeiten**	Demontierbare Absturzsicherungen auf Bühne	3'500
373	**Schreinerarbeiten**	Schubladen unter der Bühne für Tischlager, Saal-Office	40'000
380	**Neugestaltung Restaurant**	Gemäss Konzept Volkart & Richard vom 08.06.2020	453'000
4	**UMGEBUNG**		**249'000**
414	**Sonnenschutz**	Budgetposten für Sonnen- und Wetterschutz im Innenhof	32'000
421	**Gärtnerarbeiten**	Budget für Hofbegrünung, Dachterrasse, Bodenbel. Terrassen/ Hof	200'000
423	**Ausstattung, Geräte**	Veloständer, -unterstand	3'000
429	**Belagsarbeiten**	Ergänzen der Belagsarbeiten	14'000
5	**BAUNEBENKOSTEN**		**31'500**
511	**Bewilligungen, Gebühren**	kommunale und kantonale Bewilligungsgebühren	12'000
512	**Anschlussgebühren**	keine neuen Anschlussgebühren fällig	0
524	**Vervielfältigungen, Plandokumente**	Fotokopien, Planplots	12'000
531	**Bauzeitversicherungen**	Gebäudeversicherung während der Bauzeit	2'500
532	**Spezialversicherungen**	Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung	5'000
9	**AUSSTATTUNG**		**21'300**
901	**Garderobeneinrichtungen**	Garderobeneinrichtungen für Saal und Personalgarderoben	3'300
921	**Vorhänge und Innendekoration**	Neue Vorhänge für Bühne	18'000
Total			**12'400'000**

WEITERES VORGEHEN

- Genehmigung Projektierungskredit
- Erarbeitung Bauprojekt
- Sicherstellung Finanzierung
- Genehmigung Landübertrag
- Genehmigung Baukredit
- Einreichung Baugesuch
- Ausschreibungspläne und Submission
- Erste Auftragsvergaben
- Baustart
- Bauprozess in vier Etappen

BETEILIGTE PLANER

Baukommission
Paul Huwiler (Präsident), Dieter Hafen, Kurt Notter, Andrea Fuchs, Andy Bächer, Liz Kuhn, Jonas Arnet, Peter Feldmann

Planerteam

Architekten	Hegi Koch Kolb + Partner Architekten AG
Bauingenieur	Suisseplan Ingenieure AG, Wohlen
Elektroplaner	Bütler Elektro Telekom AG, Muri
HLS-Planer	R. Arzethauser & Partner GmbH, Cham
Bauphysiker	Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen
Brandschutz	Gartenmann Engineering AG, Zürich
Gastroberater	volkartundrichard AG, Solothurn

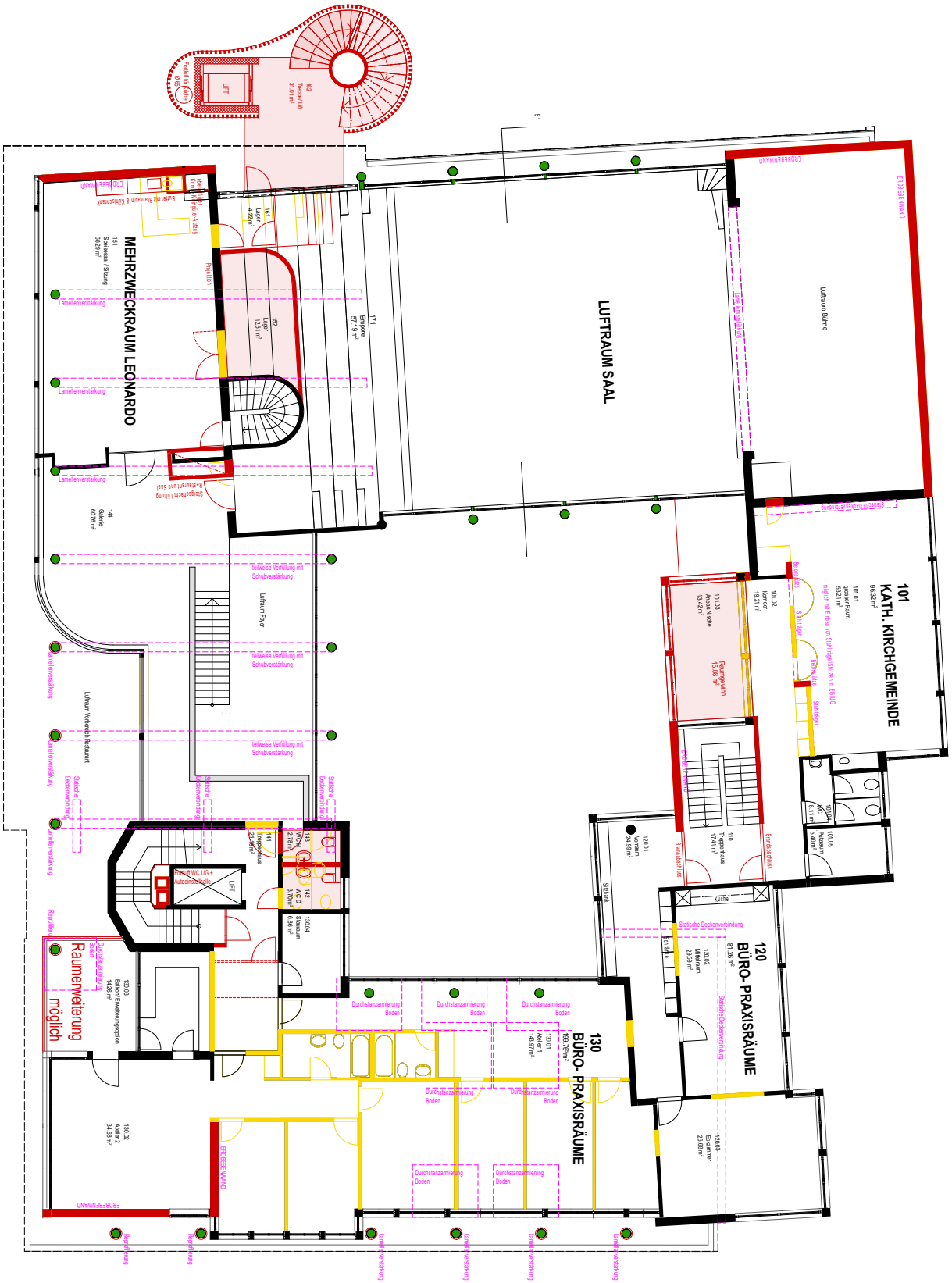
UG

HEGI KOCH KOLB + PARTNER

EG

061
SAAL
041
RESTAURANT
INNENHOF TEILGEDECKT
023
LADENLOKAL
BÜRO- PRAXISRÄUME 080
Eigener Zugang Restaurant
Aussenraum für Beiz anstelle Rampe
Absatz weiter aussen evtl. ohne Brüstung
Rampe besser hier

OG 1



HEGI KOCH KOLB + PARTNER

OG 2

2 Zi WOHNUNG 213
2½ Zi WOHNUNG 212
1 Zi WOHNUNG 210
1 Zi WOHNUNG 209
BÜRO- PRAXISRÄUME 220
DACHTERRASSE
1 Zi WOHNUNG 201
2½ Zi WOHNUNG 202
2½ Zi WOHNUNG 204
1 Zi WOHNUNG 206
1 Zi WOHNUNG 207
1 Zi WOHNUNG 208
Verstärkungsmassnahmen

OG 3

HEGI KOCH KOLB + PARTNER

CHAPPELEHOF WOHLEN

KONZEPT GESAMTSANIERUNG
UND AUFWERTUNG

CHAPPELEHOF

Chappelehof
info@chappelehof.ch
056 622 67 70
Konto CH28 0076 1016 0903 2607 1