CHAPPELEHOF WOHLEN
KONZEPT GESAMTSANIERUNG UND AUFWERTUNG

4. NOVEMBER 2021

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 CH16 0076 1042 0619 6153 6

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

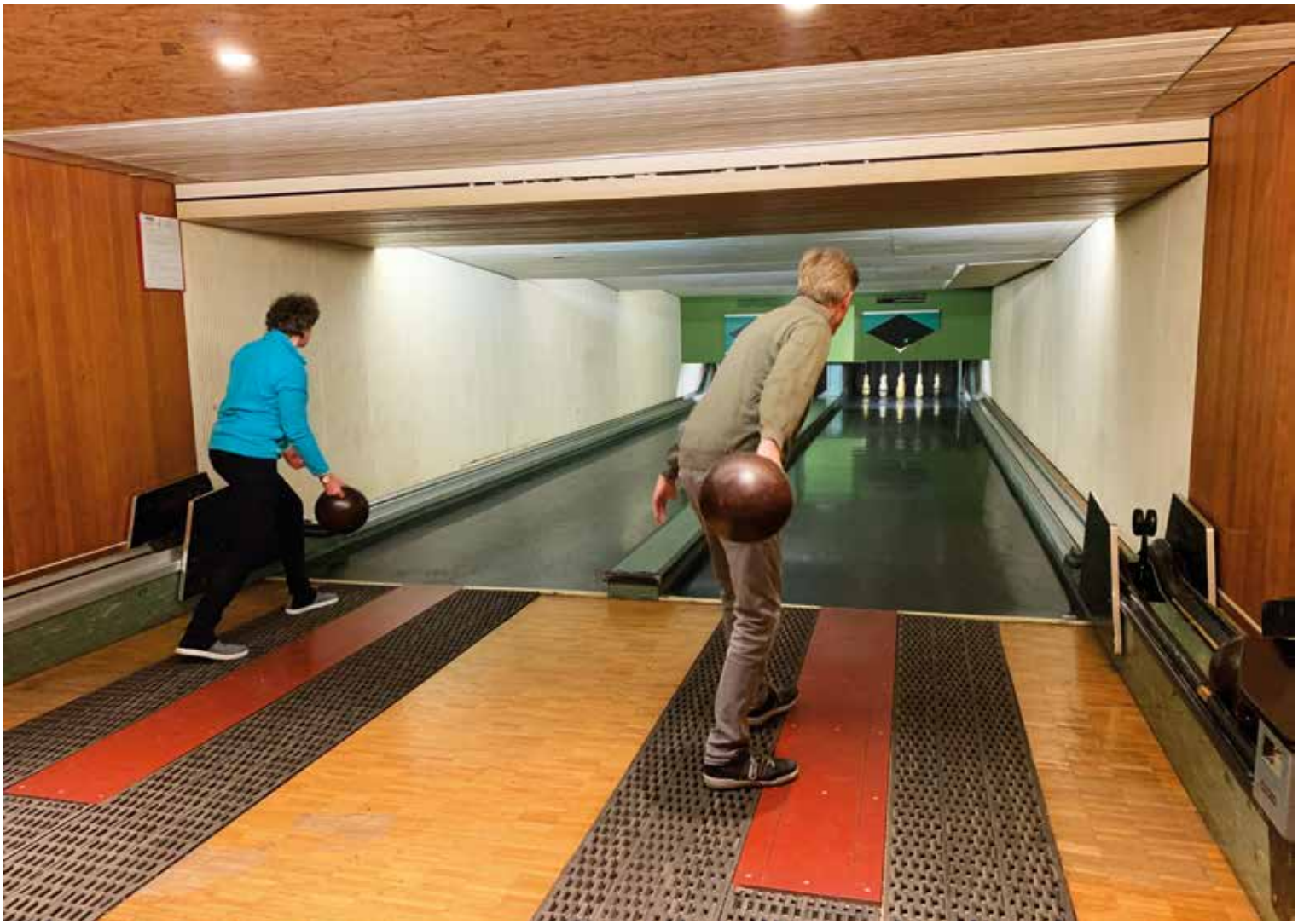
Die Kegelbahn wird im gegenwärtigen Zustand belassen. Kegeln ist im Moment keine Trendsportart. Es drängt sich derzeit aber keine andere Nutzung auf.

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

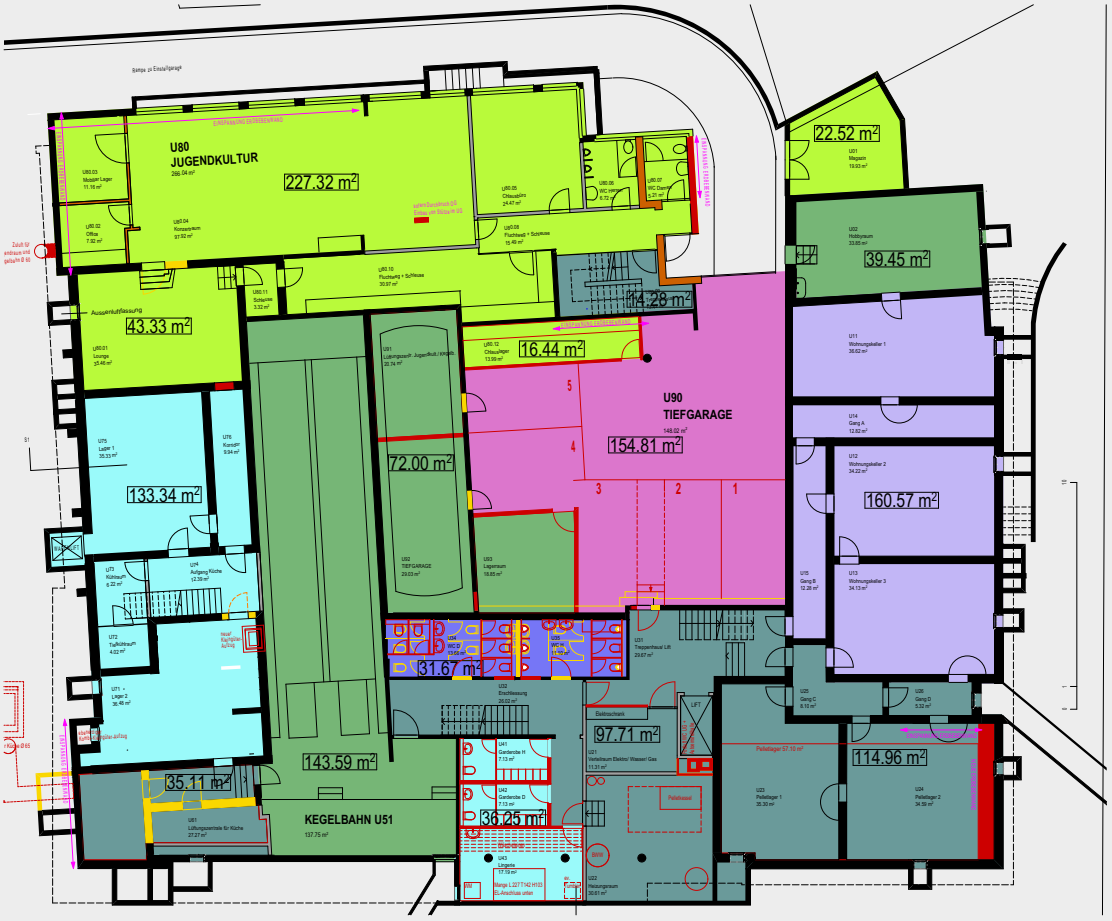
PLÄNE UND GRUNDRISSE

NUTZUNGSVERTEILUNG

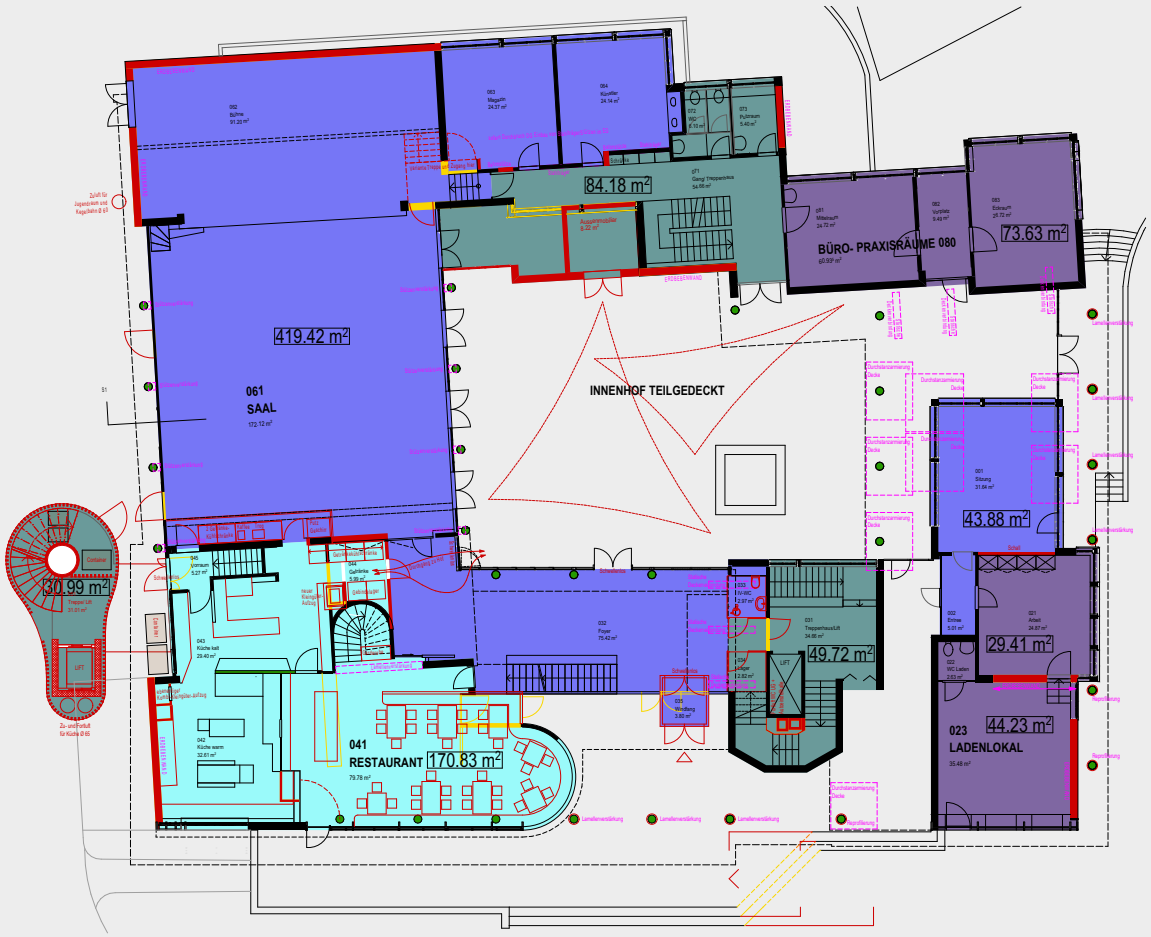
- Allgemeinfläche
- Wohnnutzung
- Gewerbe / Pfarrei
- Saal / Gemeinschaftsraum
- Restaurantnutzung
- Jugendkultur
- Tiefgarage
- nicht zugeordnete Flächen

HEGI KOCH KOLB + PARTNER

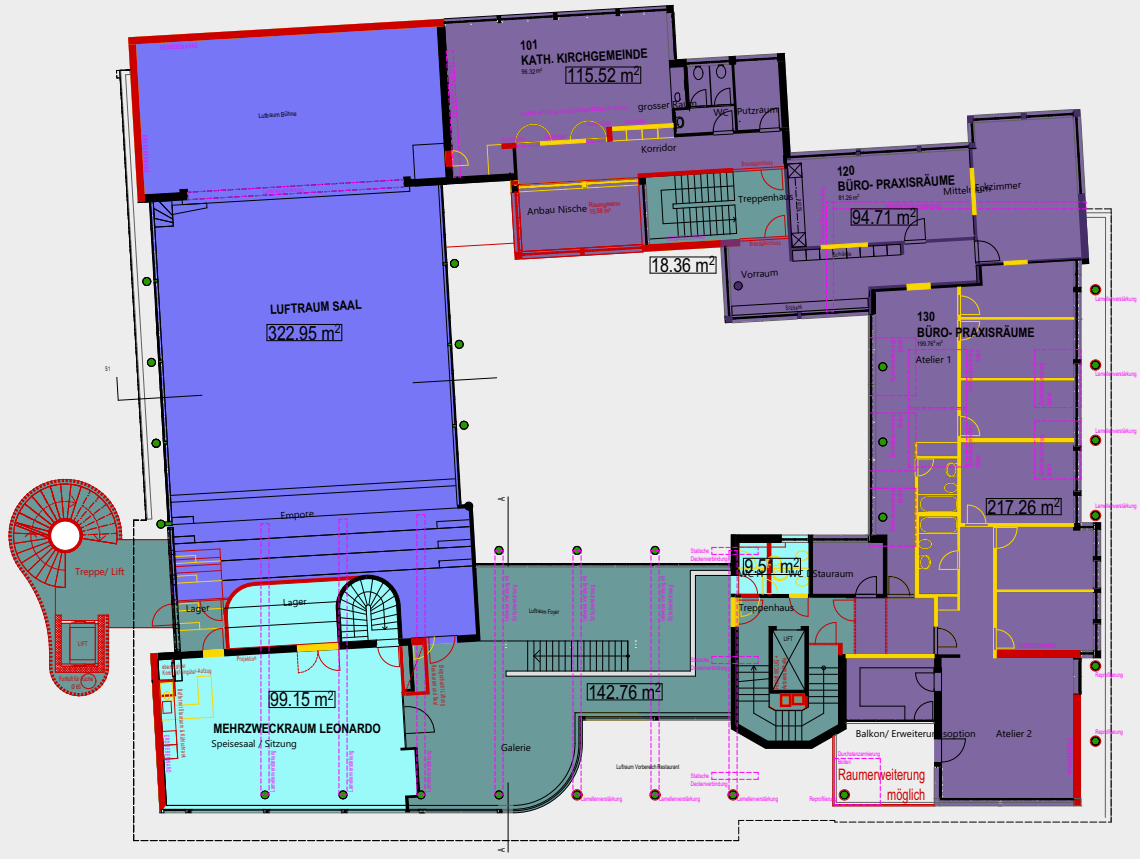
UG



EG


084 Lüftung 3.80 m²
084.18 m²
BÜRO- PRAXISRÄUME 080
73.63 m²
419.42 m²
061
SAAL
172.12 m²
INNENHOF TEILGEDECKT
43.88 m²
30.99 m²
Treppe/ Lift
LIFT
049 Garderobe 5.88 m²
043 Küche kalt 29.40 m²
042 Küche warm 32.61 m²
041
RESTAURANT 170.83 m²
79.78 m²
032 Foyer 75.42 m²
031 Treppenhaus/Lift 34.88 m²
49.72 m²
029.41 m²
023
LADENLOKAL
35.48 m²
44.23 m²

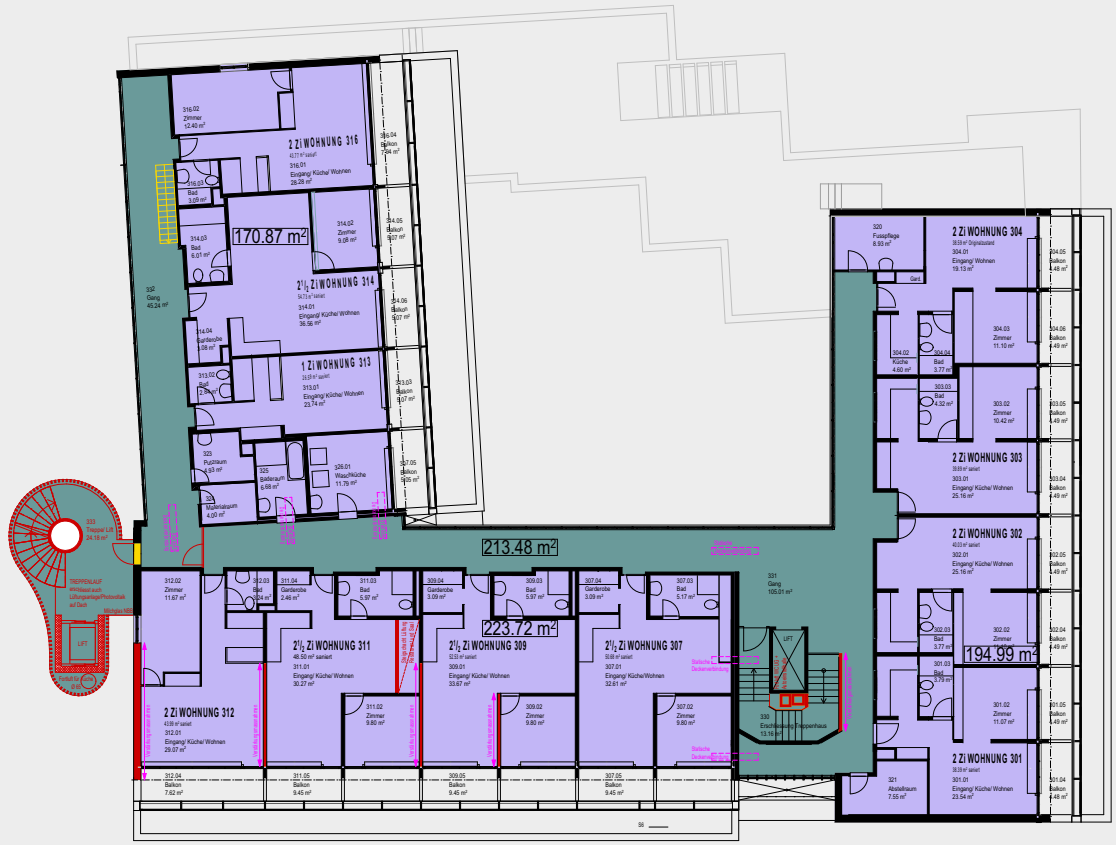
1. OG


101
KATH. KIRCHGEMEINDE
96.32 m²
115.52 m²
grosser Saal
WC
Putzraum
Korridor
Anbau Nische
Treppenhaus
120
BÜRO- PRAXISRÄUME
81.26 m²
Mittelzimmer
94.71 m²
18.36 m²
Vorraum
LUFTRAUM SAAL
322.95 m²
130
BÜRO- PRAXISRÄUME
166.75 m²
Atelier 1
217.26 m²
Empore
Treppe/ Lift
LIFT
Lager
Lager
9.51 m²
WC
Restaurant
Treppenhaus
LIFT
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	2'820'190

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	2'103'751

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	1'307'234

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	2'294'784

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	716'470

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	392'713

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	609'656

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	3'055'202

	Bruttofläche	Volumen	Volumen in %	Kostenanteil
TOTAL	**5'185.15**	**16'253.11**	**100.00**	**13'300'000**

KOSTENSCHÄTZUNG

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

1	**VORBEREITUNGSARBEITEN**		**785'000**
101	Bestandsaufnahmen	Rissprotokolle und Sondierungen	9'000
104	Baugespann	für Aussentreppe und Lift	3'000
112	Rückbau	Gebäudehülle, Ausbauten, Verkleidungen, Beläge	525'000
113	Sanierung Altlasten	Sanierung von schadstoffbelasteten Bauteilen (ohne Bodenanstriche)	43'000
115	Bohr- und Schneidarbeiten	Schneidarbeiten und Kernbohrungen in Stahlbeton und Mauerwerk	101'000
121	Sicherung vorhandener Anlagen	Sichern von Bäumen und Nachbaranlagen	5'000
122	Provisorien	Wohnungsprovisorien herrichten	71'000
136	Kosten für Energie	Kosten für Wasser und elektrische Energie.	23'000
155	Sanitärleitungen	Ersatz Wasserleitung ab Grundstückgrenze	5'000
2	**GEBÄUDE**		**11'421'000**
210	Gerüste	Gerüst für Fassaden und Innenhof, Flächengerüst Foyer und Saal	128'000
211	Baumeister	Statische Ertüchtigungen	680'000
211	Baumeister	Baustelleneinrichtung, Kanalisationen, Maurerarbeiten, Provisorien	430'000
212	Montagebau in Beton	Spindeltreppe aus Betonelementen	103'000
214	Montagebau in Holz	Anbau im Hof, ged. Sitzplatz Dachterrasse, Deckendämmungen	186'000
215	Montagebau als Leichtkonstruktion	Wärmedämmung 200mm, hinterlüftete Putzträgerplatten.	410'000
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	lokale Ausbesserungen an Waschbetonelementen.	11'000
221	Fenster, Aussentüren, Tore	Fenster aus Holz-Metall, Stahlverglasungen, Türen, Tore, Schaufenster	1'340'000
223	Blitzschutzanlagen	Anpassen der Blitzschutzanlage an aktuelle Vorschriften	24'000
224	Bedachungsarbeiten	Neue Flachdachaufbauten auf Hauptdach, Terrasse, Balkonen und Hof	527'000
225	Spez. Dichtungen/ Dämmungen	Brandabschottungen, Brandschutzbekleidungen, Kittfugen	65'000
226	Fassadenputze	Verputzarbeiten auf Putzträgerplatten, bereichsweise Kompaktdämmung	262'000
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	Anstriche auf Betonstützen, Hydrophobierung Waschbetonelemente	41'000
228	Sonnenschutzanlagen	Lamellenstoren und Markisen bei Wohnungen. Texitle Storen EG, OG.	129'000
230	Elektroanlagen	kompletter Ersatz Drähte und Schalter. Stark- und Schwachstrominst.	406'000
231	Photovoltaikanlagen	PV-Anlage 65kW. 190 Solarmodule.	98'000
240	Heizungsanlagen	Pelletheizung mit Lager, Boiler, Kamine, Ersatz Heizventile, Anpassungei	597'000
244	Lufttechnische Anlagen	Neue Lüftungssysteme für Whg, Rest. Nebenräume. Saal bleibt.	775'000
250	Sanitäranlagen	Ersatz aller Leitungen, Apparate exkl. Wohnungen, Schmutzwassertank	463'000
254	Sanitärleitungen	Rohrleitungsinnensanierung in bereits sanierten Wohnungen	278'000
258	Kücheneinrichtungen	Neue Küchen in originalen Wohnungen, Ausbesserungen.	60'000
261	Aufzüge	Neuer Personenlift bei Aussentreppe, Kleingüteraufzug in Küche	74'000
271	Gipserarbeiten	Leichtbauwände, Innendämmungen, Wand- und Deckenputze	140'000
272	Metallbauarbeiten	Brandschutztüren, Absturzsicherungen, Vertikallamellen	425'000
273	Schreinerarbeiten	Innentüren, Simsen, Vorhangbretter. Wandschränke in Pfarreiräumen.	284'000
275	Schliessanlagen	Mechanische Schliessanlage, Schlüsseltresore	25'000
277	Elementwände	Schiebewände in Pfarreiräumen, WC-Trennwände, Lattenverschläge	65'000
278	Beschriftungen, Signaletik	Budgetposten für diverse Beschriftungen	12'000
281	Bodenbeläge	Unterlagsböden, Bodenbeläge in Foyer, Saal, Leonardo, teilw. Whg.	322'000
282	Wandbeläge	Plattenbeläge in sanierten Nasszellen und Küchen Gastrobereich	35'000
283	Deckenbekleidungen	Remontage Küchendecke. Neue Decke Foyer, Saal, Leonardo, Pfarrei	194'000
285	Innere Oberflächenbehandlung	Wände, Decken, Heizkörper, Ausbesserungen. Böden UG unverändert	207'000
286	Bautrocknung	Budgetposten	8'000
287	Baureinigung	Zwischen- und Schlussreinigung	25'000
291	Architekt	100% Teilleistungen gem. SIA 102, inkl. Budget für Praxisräume	1'316'000
292	Bauingenieur	100% Teilleistungen gem. SIA 103	66'000
293	Elektroingenieur	Projektierung, Ausschreibung, Ausführungsplanung	37'000
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 (9% von BKP 2)	982'000

3	**BETRIEBSEINRICHTUNGEN**		**781'500**
333	Leuchten Lampen	Grundausstattung für Bühnenbeleuchtung mit Steuerpult	49'000
339	Audioanlage	Neue Audio-Anlage für Bühne/ Saal/ Empore/ Foyer	47'000
358	Kücheneinrichtungen	Office für Saal und Leonardo für unabhängige Nutzung.	49'000
372	Metallbauarbeiten	Demontierbare Absturzsicherungen auf Bühne.	3'500
373	Schreinerarbeiten	Schubladen unter der Bühne für Tischlager.	25'000
380	Neugestaltung Restaurant	komplette Neugestaltung Gastrobereich mit sep. Cateringküche.	608'000
4	**UMGEBUNG**		**253'000**
414	Sonnenschutz	Budgetposten für Sonnen- und Wetterschutz im Innenhof	32'000
421	Gärtnerarbeiten	Bodenbeläge Terrassen und Innenhof. Budget für Hofbegrünung.	200'000
423	Ausstattung, Geräte	Fahrradständer	3'000
429	Belagsarbeiten	Ergänzen der Asphaltbeläge.	18'000
5	**BAUNEBENKOSTEN**		**31'500**
511	Bewilligungen, Gebühren	kommunale und kantonale Bewilligungsgebühren.	12'000
512	Anschlussgebühren	keine neuen Anschlussgebühren.	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**		**28'000**
901	Garderobeneinrichtungen	Garderobeneinrichtungen für Saal.	3'000
921	Vorhänge und Innendekoration	Ersatz Bühnenvorhänge. Verdunkelung Pfarreiräume	25'000
Total			**13'300'000**

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

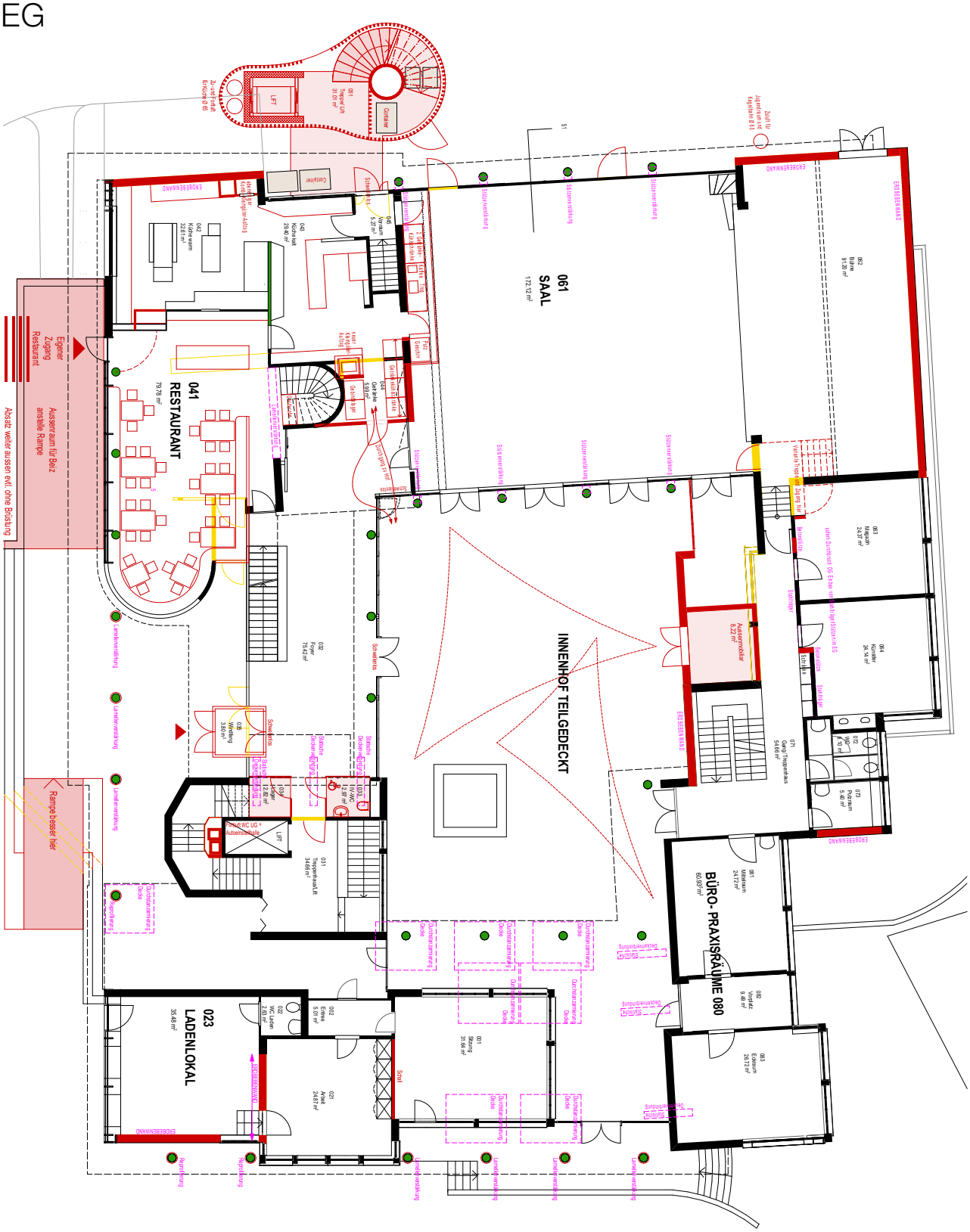
Planerteam

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

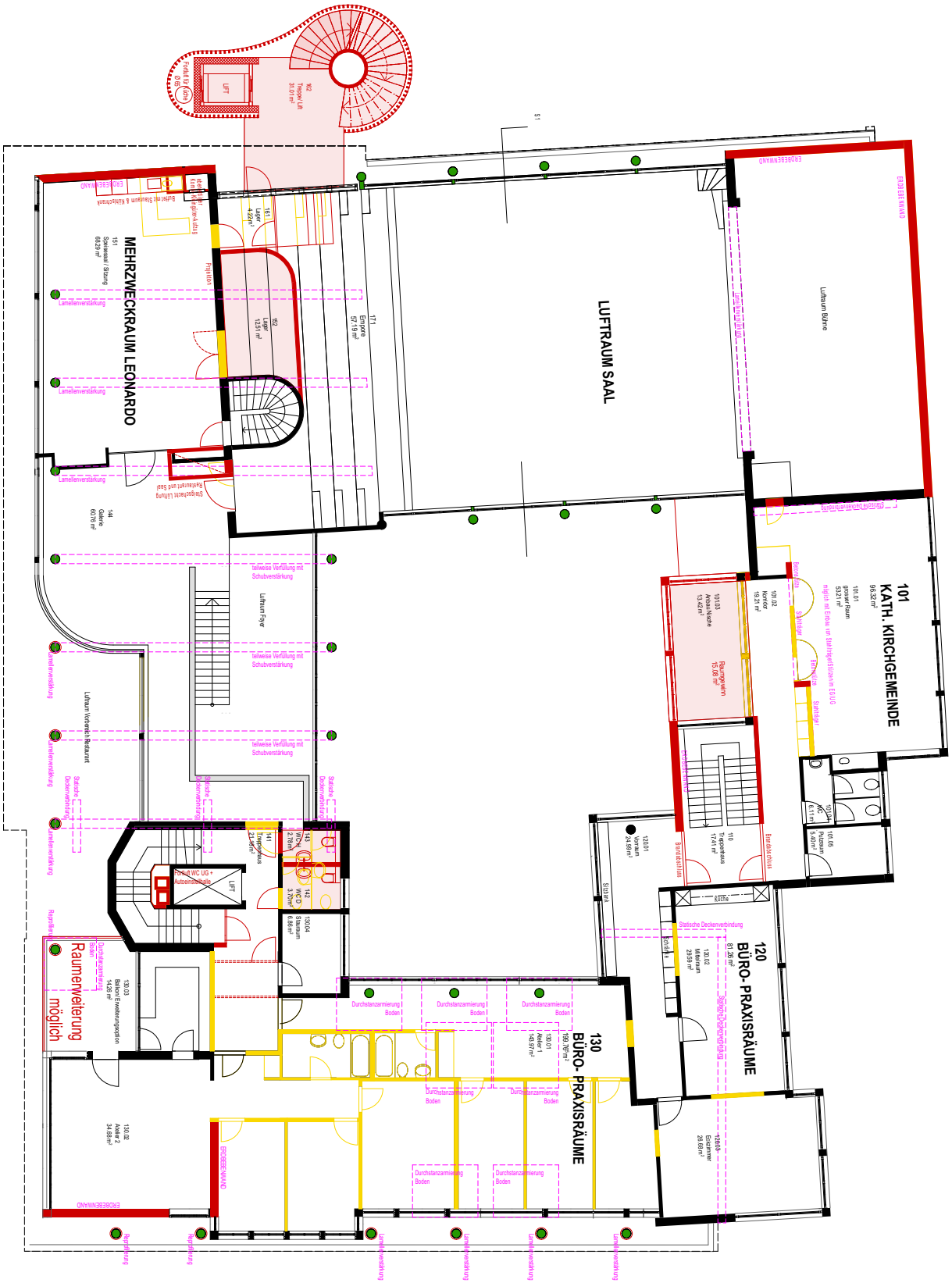
UG

HEGI KOCH KOLB + PARTNER

EG


061
SAAL
172.12 m²
041
RESTAURANT
79.78 m²
INNENHOF TEILGEDECKT
BÜRO- PRAXISRÄUME 080
023
LADENLOKAL
36.46 m²
Eigener Zugang Restaurant
Aussenraum für Bez ansteile Rampe
Absatz weiter aussen evtl. ohne Brüstung
Rampe besser hier
LIFT
Garderobe
Küche
Foyer
Windfang
Treppenhaus Lift
Vorplatz
Büro
Sitzung
Archiv
Lager
Magazin
Kiosk
Garderobe
Ausserordentlicher
Entree
WC Laden
Schaufenster
Schaufenster Eingang
Schaufenster Ausgang
Schaufenster Ausgang Rampe
Schaufenster Eingang Rampe
Schaufenster Eingang Rampe
Schaufenster Ausg

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
LIFT
Treppe Lift
Treppenhaus Lift
Gang
Küche
Balkon
Bad
Zimmer
Eingang/Küche/Wohnen
Atelier
Vorzone
Waschküche
Gemeinschaftsraum
Geräteraum
Stahlbeton Deckenverstärkung
Stahlbeton Deckenverstärkung Balkon
Stahlbeton Deckenverstärkung Dachterrasse
Stahlbeton Deckenverstärkung Treppenhaus
Stahlbeton Deckenverstärkung Lift
Stahlbeton Deckenverstärkung Lift Balkon
Stahlbeton Deckenverstärkung Lift Dachterrasse
Stahlbeton Deckenverstärkung Lift Treppenhaus

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