



Batzhaus
Tösstalstrasse 33
8492 Wila

Mehrzweckhaus Zentrum Wila Sanierung und Umnutzung des Batzhauses

Projektdokumentation Bauprojekt
Beschrieb und Kostenvoranschlag

22. August 2025
Revidiert: 03. Oktober 2025

Text grün: Ergänzung BP August 2025
Text blau: Ergänzung BP rev. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Projektorganisation.....	4
Organigramm	5
Situationsplan	6
Ausgangslage	7
<i>Baugeschichte.....</i>	<i>7</i>
<i>Denkmalschutz.....</i>	<i>8</i>
<i>Sanierungskonzept.....</i>	<i>10</i>
<i>Grundlagen Vorprojekt.....</i>	<i>13</i>
<i>Grundlagen Bauprojekt.....</i>	<i>13</i>
<i>Anpassungen, Änderungen und Entscheide Bauprojektphase</i>	<i>14</i>
Projekt Architektur	15
<i>Raumprogramm und Nutzung.....</i>	<i>17</i>
<i>Fassaden und Dach.....</i>	<i>20</i>
<i>Installations- und Beleuchtungskonzept.....</i>	<i>23</i>
<i>Materialkonzept.....</i>	<i>24</i>
<i>Barrierefreiheit.....</i>	<i>25</i>
<i>Umgebung</i>	<i>27</i>
<i>Hochwasserschutz</i>	<i>29</i>
Brandschutz	31
Bauingenieur	35
HLKS.....	38
<i>Wärmeerzeugung</i>	<i>38</i>
<i>Wärmeverteilung.....</i>	<i>38</i>
<i>Lüftungsanlagen</i>	<i>38</i>
<i>Erschliessung Werkleitungen Wasser/Abwasser.....</i>	<i>39</i>
<i>Sanitäranlagen.....</i>	<i>40</i>
Elektrische Anlagen	42
<i>Erschliessung und Hauptverteilung</i>	<i>42</i>
<i>Starkstrominstallationen Allgemein.....</i>	<i>42</i>
<i>Schwachstrom Allgemein.....</i>	<i>42</i>
<i>PV Anlage.....</i>	<i>42</i>
<i>Übriges.....</i>	<i>43</i>

Bauphysik	45
<i>Allgemeine Vorbemerkungen.....</i>	<i>45</i>
<i>Anforderungen und Empfehlungen Wärmedämmungen.....</i>	<i>45</i>
<i>Schallschutz und Gebäudehülle.....</i>	<i>46</i>
<i>Wärmedämm- und Schallschutzkonzept.....</i>	<i>46</i>
Baumanagement.....	49
<i>Projektrisiken.....</i>	<i>49</i>
<i>Kosten und Baubeschrieb nach BKP.....</i>	<i>51</i>
<i>Terminplan.....</i>	<i>55</i>
Beilagen	56
1_Bericht.....	56
2_Organigramm.....	56
3_Katasterplan.....	56
4_Denkmalpflege.....	56
5_Brandschutz.....	56
6_Architekten.....	56
7_Umgebung/Hochwasserschutz.....	56
8_Bauingenieur.....	56
9_HLKS.....	56
10_Elektroplanung.....	56
11_Bauphysik.....	56
12_Baumanagement.....	56
13_Protokolle / Entscheide.....	56
14_Spezialisten.....	56

Projektorganisation

Eigentümer Gemeinde Wila

Gemeinde Wila, Kugelgasse 2, 8492 Wila
Simon Moesch, Reto Stark

Projektteam

GP-Team

Architekt:

tropeano architekten ag, am wasser 24 8049 Zürich

Gesamtleitung: Christiane Illing, Projektleitung: Serafina Wojciechowska-Jurek

Architekt Denkmalpflege:

tropeano architekten ag, am wasser 24 8049 Zürich

Christiane Illing, MAS Denkmalpflege und Umnutzung

Landschaftsarchitekt:

keine

Bauingenieur:

Solubois ZH GmbH, Zur Kesselschmiede 29, 8400 Winterthur

Lilian Frischknecht, Benjamin Husistein, Hansbeat Reusser

Elektroplaner:

Wyder Elektroplanung GmbH, Asylstrasse 74 8032 Zürich

Reto Hegetschweiler, Heinz Joho

Zusätzliche Fachplaner, Spezialisten

Bauphysik:

Baumann Akustik und Bauphysik AG, Bahnhofstrasse 115, 9240 Uzwil

Emil Giezendanner

Brandschutzplaner:

Solubois ZH GmbH, Zur Kesselschmiede 29, 8400 Winterthur

Benjamin Husistein QSS2, Matthias Schäpper QSS3 (Zostera)

Historischer Holzbau:

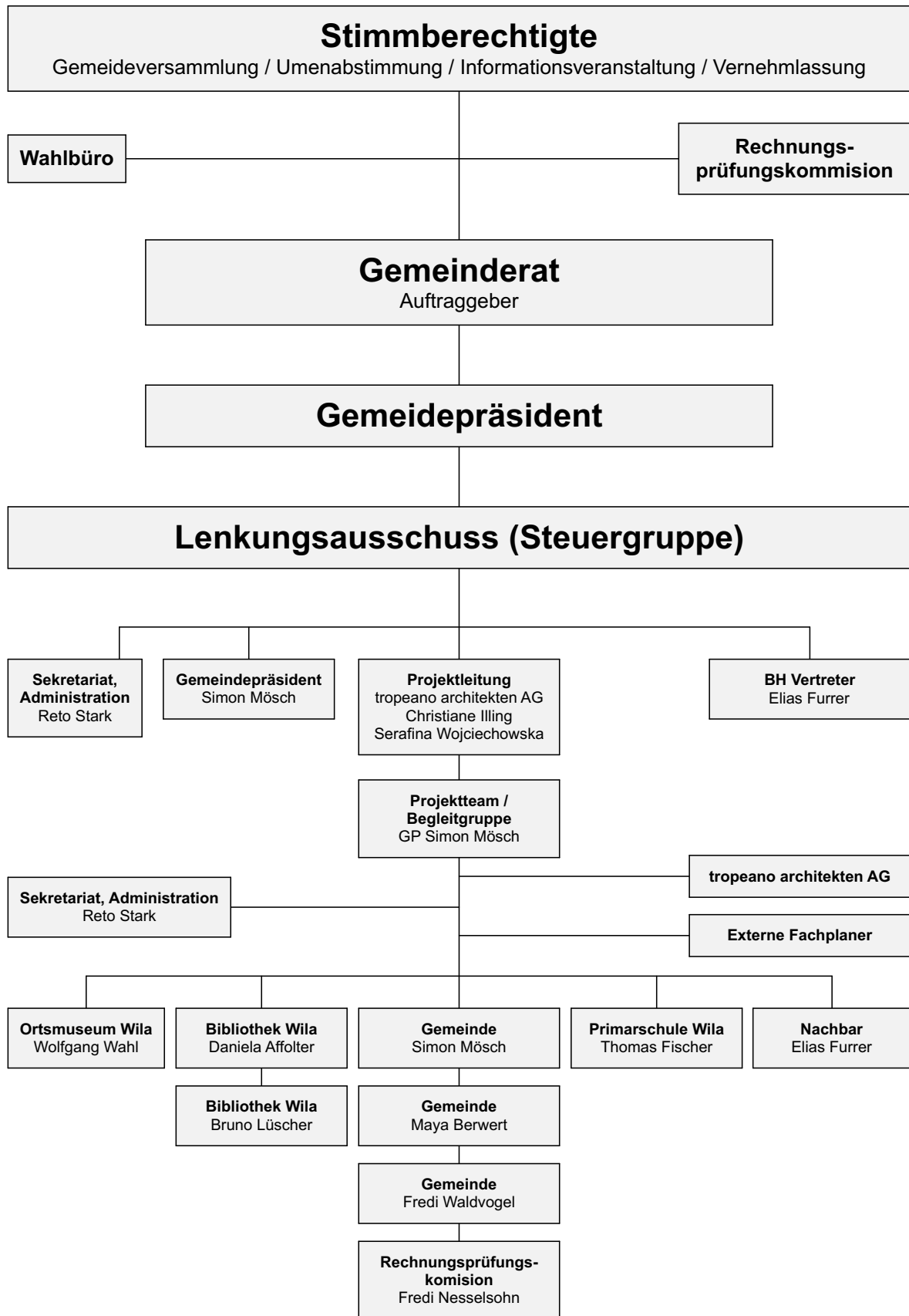
Handwerk im Holzbau, Hofmannstrasse 20, 8405 Winterthur

Florian Schlegel

Schutzvertrag:

Johann Frei, Dipl. Architekt, Hinterdorfstrasse 29 8405 Winterthur

Organigramm



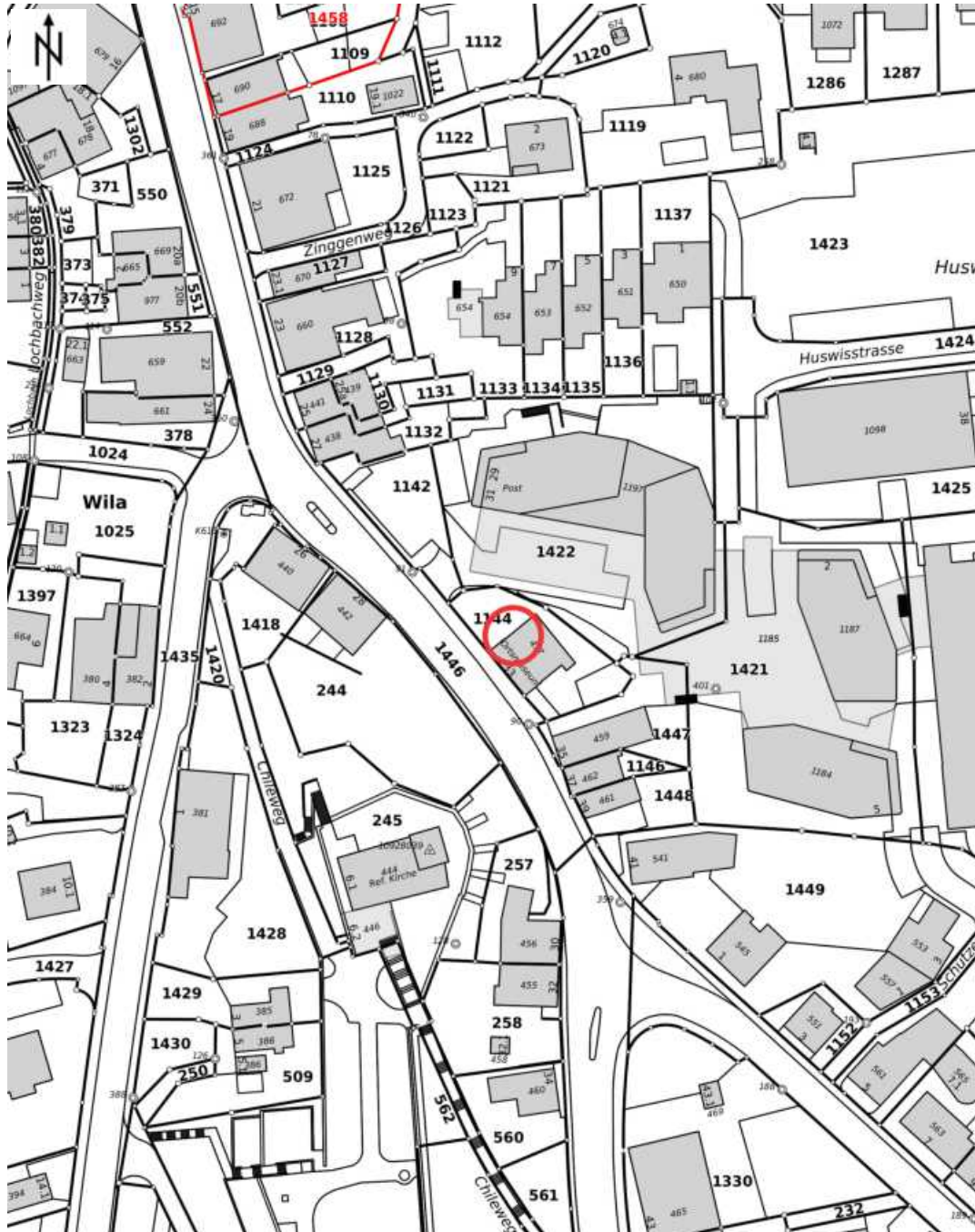
Situationsplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

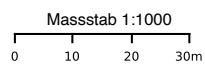


Amtliche Vermessung in schwarz/weiss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 07.11.2024 15:31:50

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.



Zentrum: [2706196.02,1253060.06]

Ausgangslage

Seit 1942 ist das sogenannte «Batzhaus» im Besitz der Gemeinde Wila, zuerst als «Armenhaus» und seit 2010 als Ortsmuseum eingerichtet und benutzt. Das Gebäude weist bauliche und betriebliche Mängel auf. Nach Varianten- und Machbarkeitsstudien und gemäss Liegenschaftenstrategie der Gemeinde aus dem Jahr 2021 soll das Gebäude nicht abgebrochen, sondern in ein Mehrzweckgebäude mit Bibliothek, Ortsmuseum und Gemeinschaftsraum umgenutzt und an die aktuellen gesetzlichen Anforderungen bezüglich Brandschutzes und Behindertengerechtigkeit angepasst werden. (Quelle: Batzhaus Wettbewerb Projektpflichtenheft 2023)

Im Jahr 2022 wurde eine Machbarkeitsstudie durch die Firma Studer Garten durchgeführt. Basierend auf den Ergebnissen dieser Studie wurden durch BBS Ingenieure die Unterlagen für den Wettbewerb zusammengestellt und im September 2023 in zwei Phasen ausgeschrieben. Tropeano Architekten wurden im Anschluss das Vorfahren im April 2024 mit der Realisierung des Projekts beauftragt.

Baugeschichte

Basierend auf den Schutzwürdigkeit Bericht Johann Frei 2021:

Das Gebäude wurde als ein Vielzweckbauernhaus anfangs 1700 erbaut. Über einem gemauerten Erdgeschoss erstellt, mit mehrheitlich steileren Dächern und seinen drei Vollgeschossen besitzt das ehemalige Vielzweckbauernhaus eine starke volumetrische Präsenz am Ort. Der einst wesentlich grössere (längere) Bau ist mit seiner Firstlinie Nordost-Südwest orientiert. Der ehemals zweiraumtiefe Wohnhausteil befindet sich im nordostseitigen Teil und besitzt im Erdgeschoss einen über die gesamte Gebäudetiefe führenden Gang. An diesen angegliedert befindet sich südwestseitig der Ökonomieteil, von welchem heute nur noch ein Tennteil besteht. Am Gebäude und anhand von baugeschichtlichen Dokumenten ist deutlich erfahrbar, dass dieser Ökonomieteil im bauzeitlichen Zustand wesentlich länger war. Die Einkürzungen wurden im Zusammenhang mit Ausbauten der Tösstalstrasse gemacht und betrafen vermutlich einen Stallteil und einen Remisenteil. Ein erster Ausbau der Strasse erfolgte etwa 1835. Ein weiterer Ausbau erfolgte offenbar erst in jüngerer Zeit, im Jahre 1920 mit dem Bau eines Trottoirs entlang der Nordostseite der Strasse. Die gesamte südwestseitige Aussenwand wurde im Erdgeschoss als in Sichtmauerwerk über einem betonierten Sockel erstellt. Darüber besteht eine vertikale Brettschalung mit Deckleisten. Diese Fassade ist gleichzeitig auch die Parzellengrenze entlang dem Trottoir und zur Tösstalstrasse. Das Gebäude ist lediglich im nordostseitigen Teil des Wohnhausteils unterkellert. Das Erdgeschoss ist nahezu eben mit dem umliegenden Gelände. Bauzeitlich dürfte das gesamte Gebäude vermutlich ein Holzbau in Ständer-Bohlenbauweise gewesen sein. Die markanten Ständer sind noch weitgehend in bauzeitlichen Konstruktionen vorhanden.

Denkmalschutz

Wila ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgrund der Lagequalitäten, der räumlichen Qualitäten und der architektonischen Qualitäten als von regionaler Bedeutung eingestuft.

Das Gebäude ist im 2013 erstellten Inventar der kommunal schutzwürdigen Objekte der Gemeinde Wila aufgeführt. Zudem ist es in der 1976 erstellten sog. «Häderli-Kartei» der kant. Denkmalpflege mit der Inventar Nr. VI/35 enthalten. Es stehen keine historischen Pläne oder Unterlagen zur Verfügung. Nach einer dendrochronologischen Untersuchung, die von der Kantonalen Denkmalpflege beauftragt wurde, konnte festgestellt werden, dass das älteste Holz im Tennteil auf das Jahr 1677/98 und im Wohnteil auf das Jahr 1703/04 datiert wird.

Johann Frei hat im Jahr 2022 einen detaillierten Bericht zur Schutzwürdigkeit erstellt und das Batzhaus als schützenswert erkannt. Die Kantonale Denkmalpflege hat das Gebäude in der aktuell laufenden Revision des Inventars der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung nicht zur Aufnahme vorgesehen. Argumentation ist das durch das Einkürzen des Ökonomieteils zu Beginn des 20. Jh. und durch die stark veränderte Umgebung das Gebäude einen Teil seiner Schutzwürdigkeit eingebüsst hat. Es ist ein besonders wichtiger Bestandteil für das Ortsbild von Wila, der erhalten bleiben soll, ist aber aus der KDP Sicht nur kommunale Bedeutung zuzusprechen.

Für die Unterschutzstellung des Gebäudes ist die Ausarbeitung eines Verwaltungsvertrages erforderlich. Für die Ausformulierung wurde Johann Frei von der Gemeinde beauftragt. Der Vertrag wurde dem Notariat Turbenthal zur Bearbeitung zugestellt.

Ein ähnlicher Bau, das Rüeggsches Haus aus Wila, ebenfalls ein Bohlenständerbau, ist seit Ende der 1970er Jahre Teil der Ausstellung im Freilichtmuseum Ballenberg. Dieser Bau wurde jedoch zu einem grossen Teil rekonstruiert. Das Batzhaus bewahrt noch viel von seiner originalen Substanz, welcher über die Jahrhunderte weitere Bauschichten hinzugefügt wurden.

Dem Gebietszuständigen des Heimatschutz Kanton Zürich wurde das Wettbewerbsprojekt per E-mail am 9. Juli 2024 zugestellt. Eine Rückmeldung ist bisher nicht erfolgt.

Seitens Bauherrschaft ist eine Projektvorstellung beim Heimatschutz erst im Rahmen des Bewilligungsverfahrens terminiert.

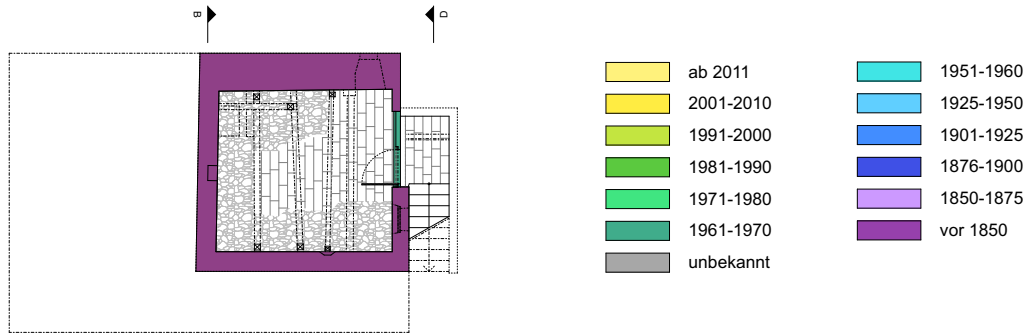


Abbildung 1: Grundriss UG Bauphasenpläne

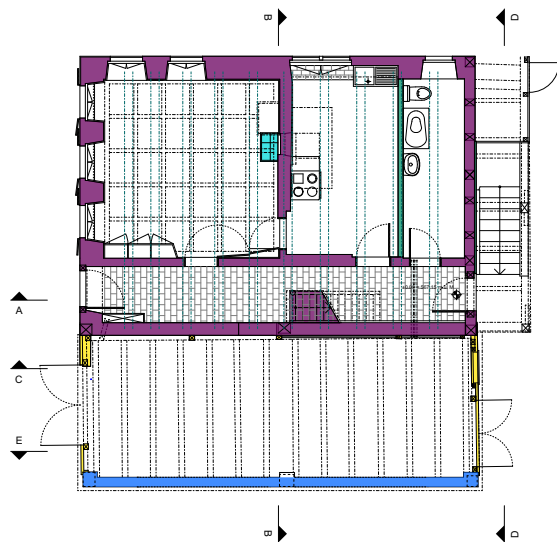


Abbildung 2: Grundriss EG Bauphasenpläne

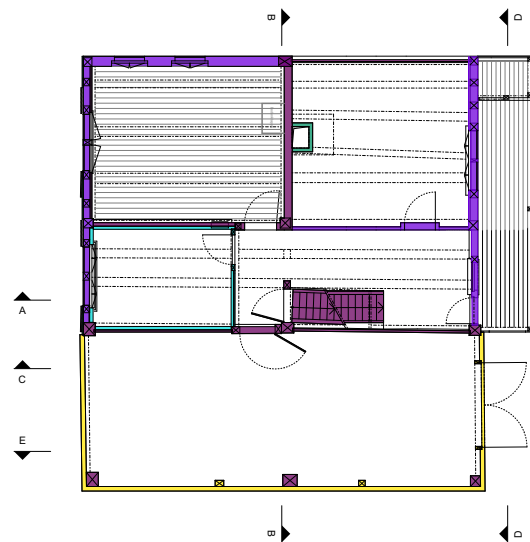


Abbildung 3: Grundriss 1. OG Bauphasenpläne

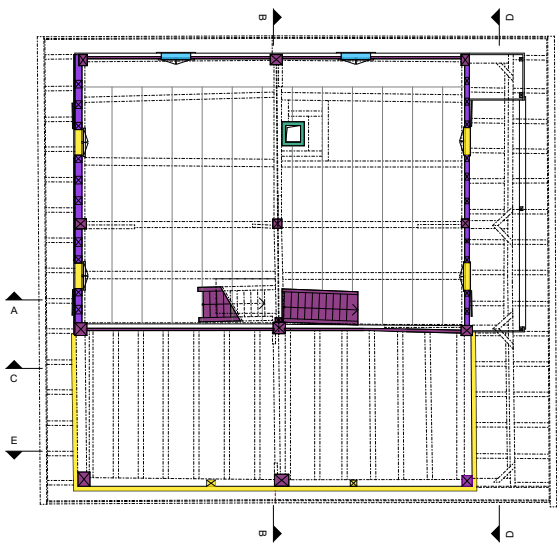


Abbildung 4: Grundriss 2. OG Bauphasenpläne

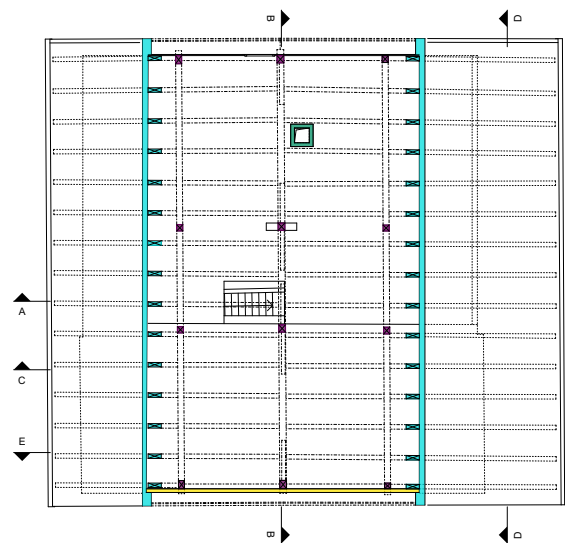


Abbildung 5: Grundriss 3. OG Bauphasenpläne

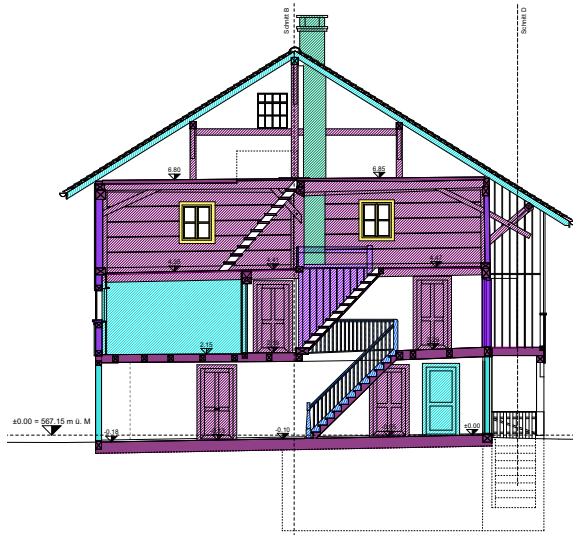


Abbildung 6: Schnitt A-A Bauphasenpläne

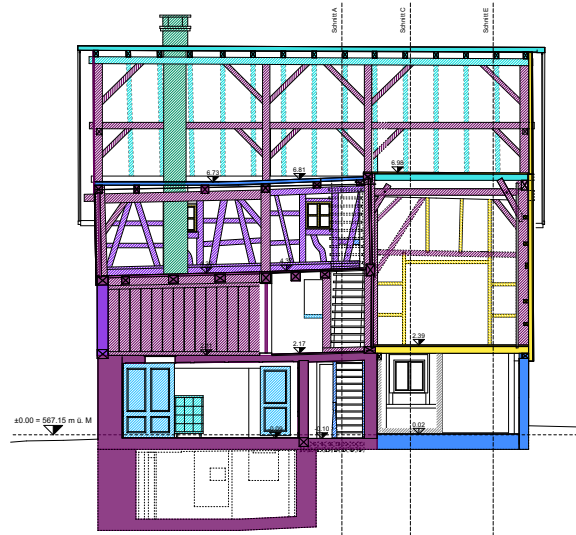


Abbildung 7: Schnitt B-B Bauphasenpläne

Sanierungskonzept

Im Rahmen der Sanierung des Wohnteils wird der grösstmögliche Erhalt der originalen Substanz angestrebt, um den historischen Charakter und die Authentizität des Gebäudes zu wahren.

Insbesondere die Bohlenständerwand zwischen Tenn und Wohnteil gehört zu den ältesten Strukturen und ist im Besonderen schützenswert. Daher haben wir ausschliesslich einer zusätzlichen Öffnung zum 2.OG (Ortsmuseum) vorgeschlagen, um dies für Personen mit Beeinträchtigung zugänglich zu machen. Derartige Anpassungen unter Verwendung der bestehenden Bauteile wurden immer wieder gemacht und gehören zum Lebensprozess eines solchen Gebäudes.

Gleichzeitig sollen die Qualitäten der verschiedenen Bauepochen gestärkt und Einbauten von geringer Qualität wieder rückgebaut werden, um Wertvolles zum Vorschein zu bringen. Dazu zählen wir die jüngeren Innenverkleidungen der beiden kleineren Räume im 1. OG und die Verblendung des Fachwerks auf der Nordwest- und Südoststeite. Eine Zustandsanalyse im VP hat ergeben, dass das darunter liegende Fachwerk in einem relativ guten Zustand ist und wieder sichtbar gemacht werden kann. Eine Musterfreilegung im BP hat jedoch gezeigt, dass dies eine anspruchsvolle und kostenintensive Massnahme wäre und wird nur als Option weiterempfohlen. Es wurde auch nicht in die Kosten eingerechnet.

Dazu soll die Nordwestfassade den ehemaligen Dachüberstand wieder zurückerhalten, als zusätzlichen Schutz der Fassade. Im Erdgeschoss kann, unter Aufhebung des bestehenden Bades, eine grosszügigere Küche als neues Element realisiert werden. Der historische Herd soll für bestimmte Anlässe wieder funktionstüchtig gemacht werden.

Die thermische Ertüchtigung der Wände erfolgt nur dort, wo dies technisch möglich und aus Denkmalschutzgründen sinnvoll ist.

Aufgrund der vorhandenen Feuchtigkeit muss voraussichtlich der Bodenaufbau in der Stube entfernt und durch eine neue Betonplatte ersetzt werden. Zudem ist eine Sanierung des Holztäfers im unteren Bereich vorgesehen. Der Gesamtzustand ist jedoch noch nicht vollständig einsehbar.

Die historischen Fenster mit Vorfenstern sollen saniert und, wo fehlend, durch neue Vorfenster ergänzt werden. Teilweise erfolgt ein Ersatz der Verglasung oder des gesamten Fensters. Das Ziel besteht darin, den Energieverbrauch zu senken und gleichzeitig die optische Harmonie des Gebäudes sowie die originale Bausubstanz zu erhalten.

Im Rahmen der Sanierung des Tennteils wird ein besonderer Fokus auf den Erhalt der originalen Holztragstruktur gelegt. Gleichzeitig erfolgt der Rückbau von nicht-originaler Fassadenverkleidung. Das Tenn (Neubauteile) wird nach heutigen Anforderungen in Bezug auf Wärme- und Schallschutz erstellt. Die Typologie des Tenns – geprägt durch einen offenen Grundriss, grosse Tore und eine Holzfassade – wird im Neubau interpretiert und bleibt damit erhalten.

Der Bodenaufbau wird erneuert und auf die niedrigste Ebene gesetzt, um neue, barrierefreie Zugänge zu gewährleisten.

Schliesslich wird das Dach auf seiner gesamten Länge thermischen ertüchtigt, d.h. zwischen den Sparren und gegen innen gedämmt.

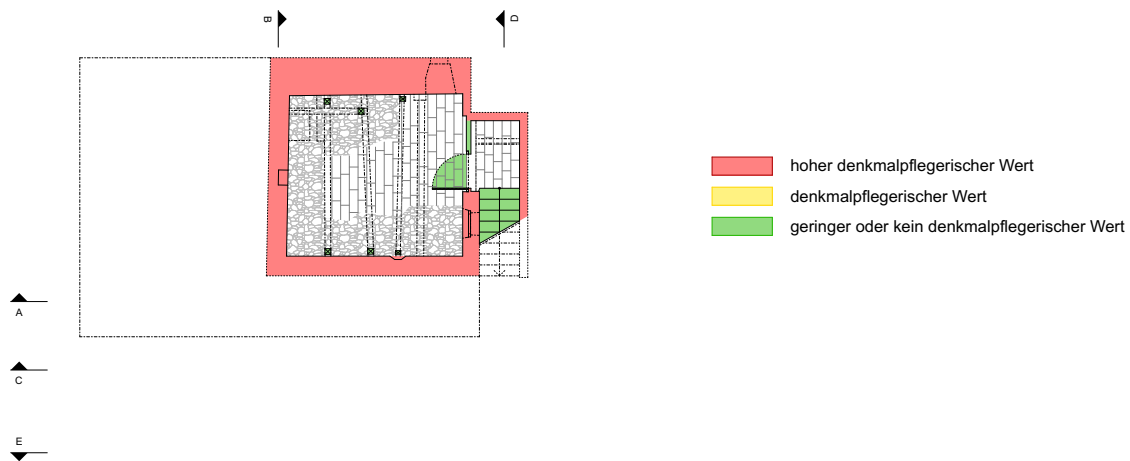


Abbildung 8: Grundriss UG Bindungspläne

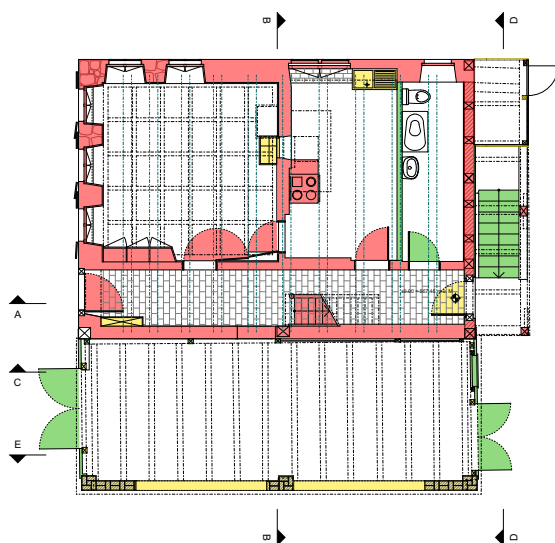


Abbildung 9: Grundriss EG Bindungspläne

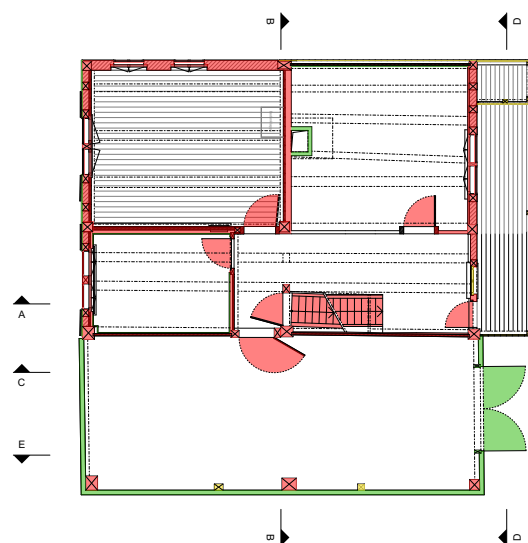


Abbildung 10: Grundriss 1. OG Bindungspläne

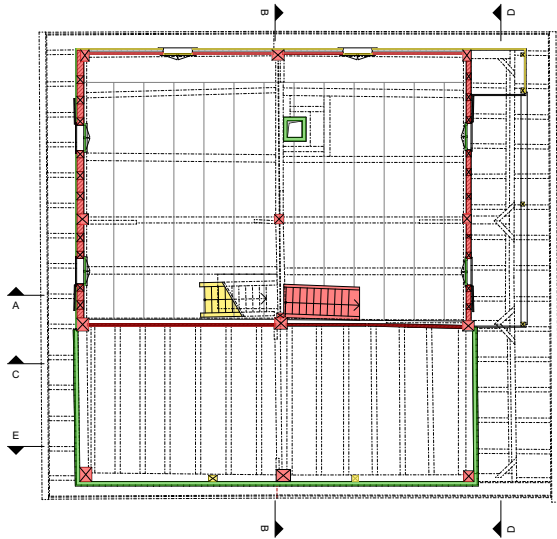


Abbildung 11: Grundriss 2. OG Bindungspläne

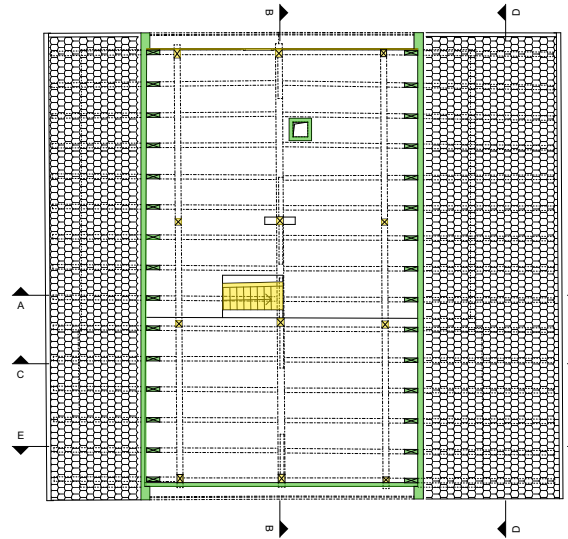


Abbildung 12: Grundriss 3. OG Bindungspläne

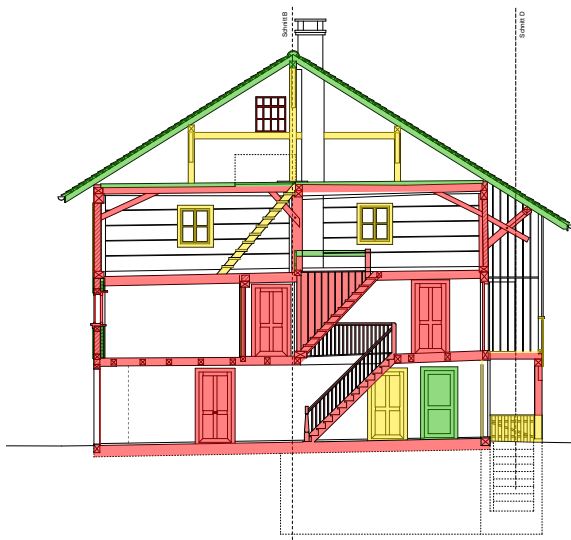


Abbildung 13: Schnitt A-A Bindungspläne

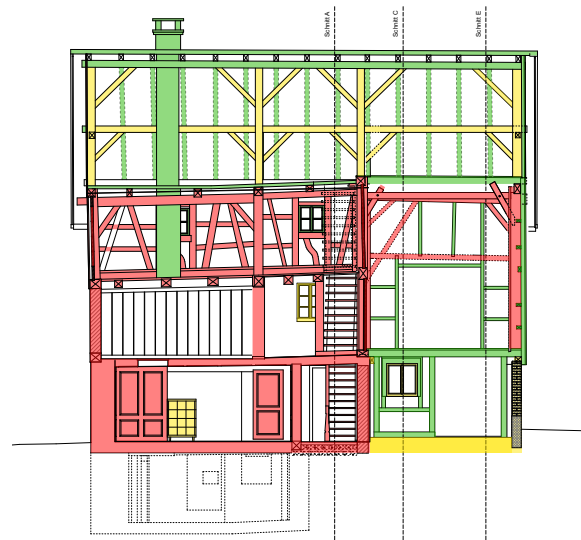


Abbildung 14: Schnitt B-B Bindungspläne

Grundlagen Vorprojekt

- **Dendrochronologische Untersuchung**, Kantonale Denkmalpflege 24.06.2024
- **Erste Abklärungen Brandschutz Hochbauamt Turbental**
- Architekten, Solubois, Ingesa, 18.07.2024
- **Begehung mit Bauingenieur und Holzrestaurator**
- Architekten, Solubois, Florian Schlegel 08.08.2024
- **Entwurf Schutzvertrag – Eigenbindung**, Bauherrschaft, Johann Frei 15.08.2024
- **Dokumentation Ballenberg**, Architekten 19.08.2024
- **Abklärung evtl. Unterschutzstellung auf Kantonalebene**
- Architekten, Kantonale Denkmalpflege, negativ 22.08.2024
- **Erste Schadstoffanalyse**, Architekten, aatest 23.08.2024
- **Erste Abklärungen mit GVZ – Galerien im Tenn, Ersatzmassnahmen**
- Solubois, Ingesa, GVZ 27.08.2024
- **Sondagen Innenräume** Architekten, Hausi Rensch Schreiner 14.10.2024
- **Erste Sondage Fachwerkverblendung, und Beurteilung Holz Konstruktion**
- Architekten, Holzrestaurator, Talschreinerei Furrer 31.10.2024
- **Parzellenvermessung und Werkleitungen**, ING+ 10/11.2024
- **Entwurf Nutzungskonzept**, Bauherrschaft, Architekten 22.11.2024
- **Holz Pilz- und Insektenbefall Analyse**, Architekten, BWS Labor 29.11.2024
- **Nutzungsvereinbarung Entwurf**, Solubois 29.11.2024
- **Parkplatz Überprüfung**, ING+ 03.12.2024
- **Erstellung Bauphasenpläne und Entwurf Bindungspläne**, Architekten 04.12.2024
- **Hochwasserschutz Konzept**, Holinger 17.12.2024

Grundlagen Bauprojekt

- **Protokoll Begehung Holzrestaurator**, Florian Schlegel 04.04.2025
- **Entwurf Businessplan**, Bauherrschaft (Michael Hutzli) 11.04.2025
- **Kanal TV und Auswertung**, Heusi GmbH, Zwicky Kanalreinigungen 22.04.2025
- **Weitere Abklärungen mit GVZ**, Solubois:
- Qualitätssicherungsstufe, Ersatzmassnahmen, QSS3 24.04.2025
- **Diskussionsrunde mit Bibliothek Berater**
- Architekten, Bibliothek Wila, Nico Cosentino 26.05.2025
- **Gebäudeaufnahme: zwei zusätzliche 2D Schnitte**, Architekten, ING+ 24.06.2025
- **Erste Meldung an Tiefbauamt Auskragung Südwestfassade**, Architekten, 26.06.2025
- Die Kommunikation würde von Elias Furrer übernommen
- **Weitere Sondagen Innenräume**, Architekten, Hausi Rensch Schreiner 11.07.2025
- **Kontaktaufnahme mit BKZ**, Architekten, Termin in 10 Wochen 18.07.2025
- **Sondage Wand Küche/WC- steht auf dem Boden**, Architekten 19.07.2025

- **Überprüfung Türschwellehöhen und Konzept Massnahmen**, Architekten 19.07.2025
- **Musterfreilegung Verputz 1970er Jahre**, T. Neuweiler GmbH 25.07.2025
- **Erstellung Beleuchtungskonzept**, Lightsphere GmbH, Architekten 02.07.2025
- **Schadstoffanalyse Bericht**, Architekten, GSA Becker 07.08.2025
- **Sondage Betonsockel**, Architekten 10.08.2025
- **Rückmeldung GVZ**, Solubois, Zostera, Ingesa, GVZ 18.08.2025
- **Rückmeldung GVZ, Zostera, GVZ** 16.09.2025

Anpassungen, Änderungen und Entscheide Bauprojektphase

- **Umplanung Südwestfassade mit weniger Glasanteil** PT_04
- **Betonboden in der Stube statt Holz** PT_04
- **Keine Mechanische Lüftung in Bibliothek (nur Planung Platzbedarf)**
Dafür natürliche Querlüftung Bibliothek über Fenster Nordwest -Südost PT_04
- **Netzwerk Anschlüsse Anzahl und Platzierung** BSP/PT_05
- **Organisierte Nutzung, um gegenseitige Störungen zu vermeiden** BSP/PT_05
- **Schliesssystem, Nutzergruppen Synergien** BSP/PT_05
- **Ausstattung soll durch Nutzer geliefert werden** BSP/PT_05
- **Definitiver Entscheid GVZ für Brandmeldeanlage und QSS3** 24.04.2025
- **Troge/Boxen für Kleinkindbücher in Treppenstufen statt Schubladen** BB
- **Neue Fensteröffnung im Raum 1.7 nicht nötig** BB
- **Keine Bücher im Raum 1.7 wegen Lasten, dafür mehrere Regalen im Tenn** BB/PT_06
- **Festlegung der Personenanzahl** BSP/PT_06
- **Auskragung Südwestfassade soll für Bauprojekt so geplant werden,**
Verhandlungen mit Kanton müssen noch geführt werden (E. Furrer) PT_06
- **Verschattung Südwestfassade Bibliothek durch schiebbare Elemente** PT_06
- **Weihnachtsbaum permanent oder temporär muss noch definiert werden** PT_06
- **Kein Beizug eines Landschaftsarchitekten** PT_06
- **Fenstersanierung mit Vorfenster** 07.2025
- **Ersatz der Fassadenschalung der Nordostfassade,**
da das Holz nicht mehr in gutem Zustand 07.2025
- **Freilegung historisches Fachwerk ist aufwendig und kostenintensiv**
wurde in Kosten nicht eingerechnet 25.07.2025
- **Asbestsanierung in Raum 1.4 Fassade notwendig** 07.08.2025
- **Verschiedene neue Anforderungen GVZ, unter anderen:**
Brandschabschnitt, Sicherheitsbeleuchtung 16.09.2025

BSP – Mehrzweckhaus Zentrum Businessplan von 11.04.2025

PT_04-6 – Protokolle Projektteam Sitzungen

BB – Protokoll Bibliothek Beratung

Projekt Architektur

Die Pläne werden für die Bauprojektantrag am 6. Juni 2025 eingefroren und den Fachplanern für ihre Planungen übergeben.

Die Pläne wurden danach auf Basis von Besprechungen und Abklärungen mit Fachplanern für die Abgabe des Bauprojekts weiterentwickelt. Die letzte Aktualisierung erfolgte im September 2025 nach der Besprechung mit der GVZ

Ein Plansatz wurde mit dem Beschrieb der geplanten Massnahmen ergänzt.

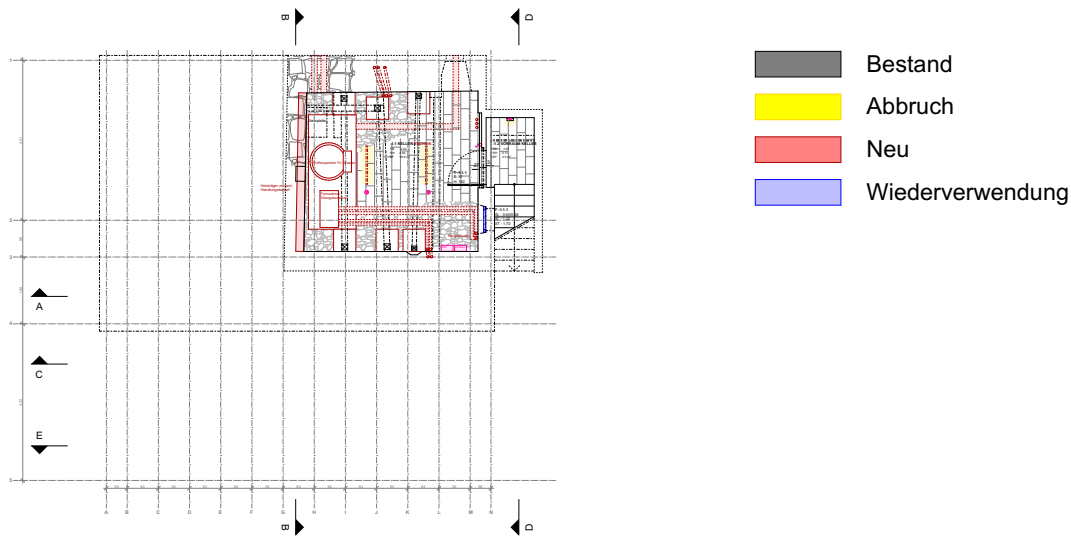


Abbildung 15: Grundriss UG

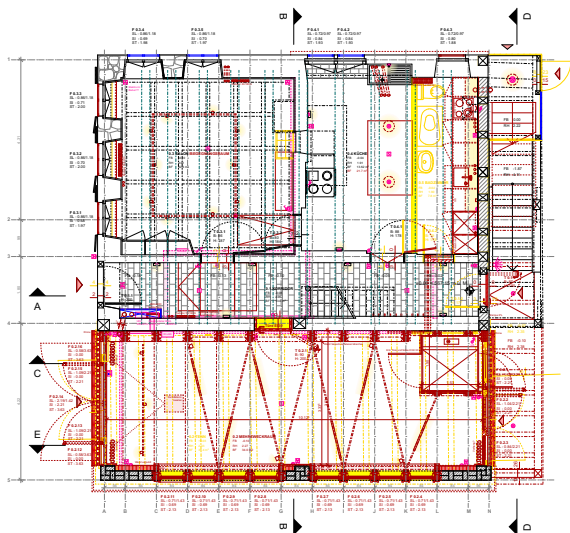


Abbildung 16: Grundriss EG

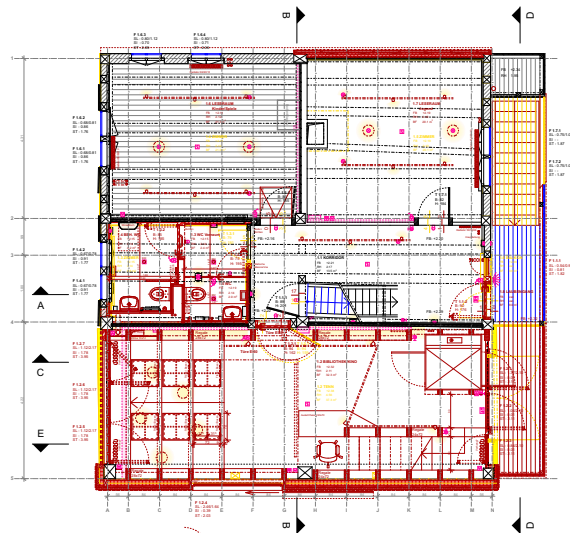


Abbildung 17: Grundriss 1. OG

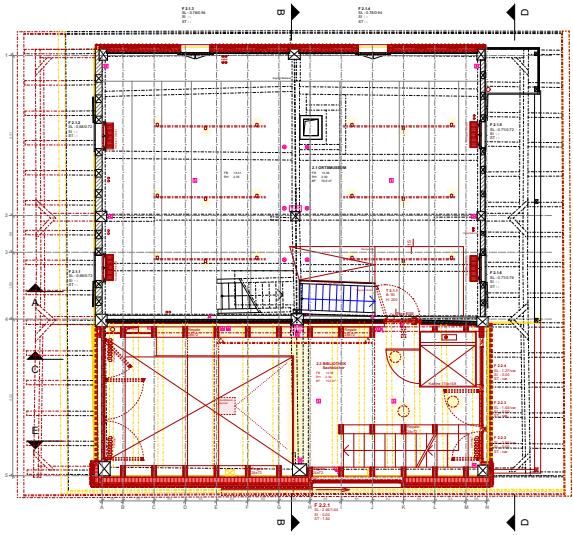


Abbildung 18 Grundriss 2. OG

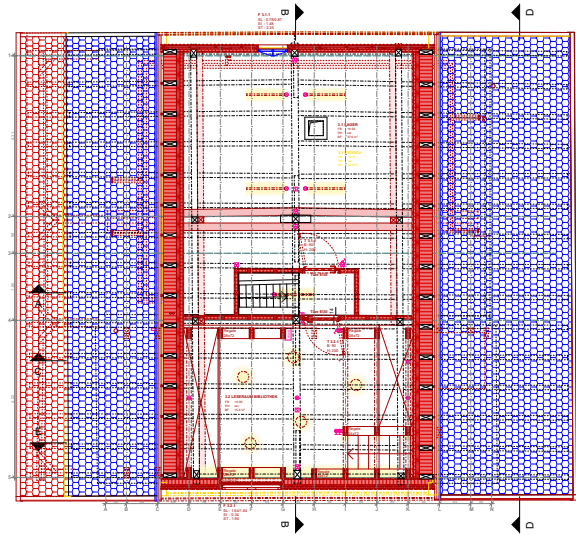


Abbildung 19: Grundriss 3. OG

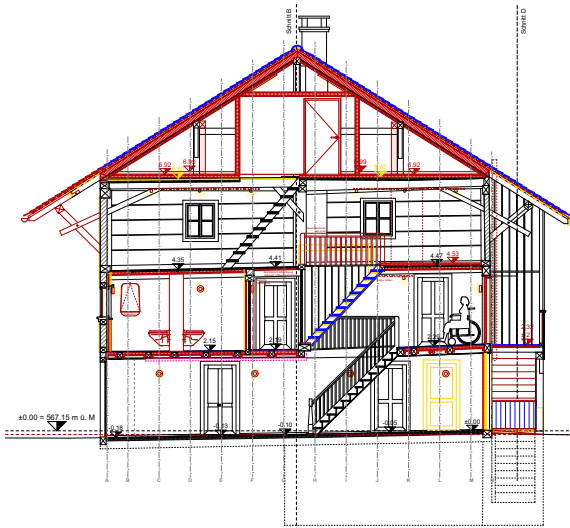


Abbildung 20: Schnitt A-A

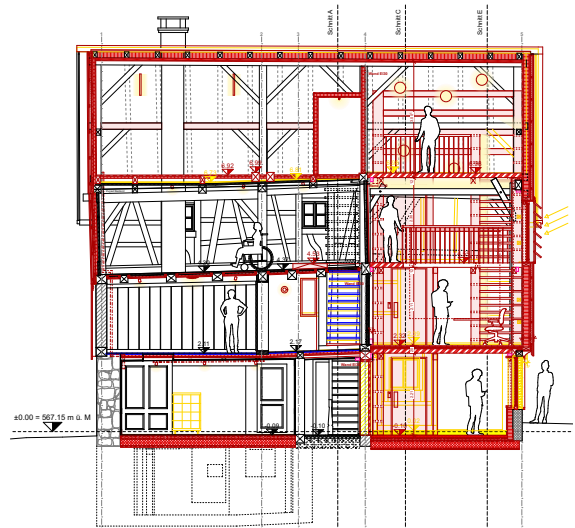


Abbildung 21: Schnitt B-B

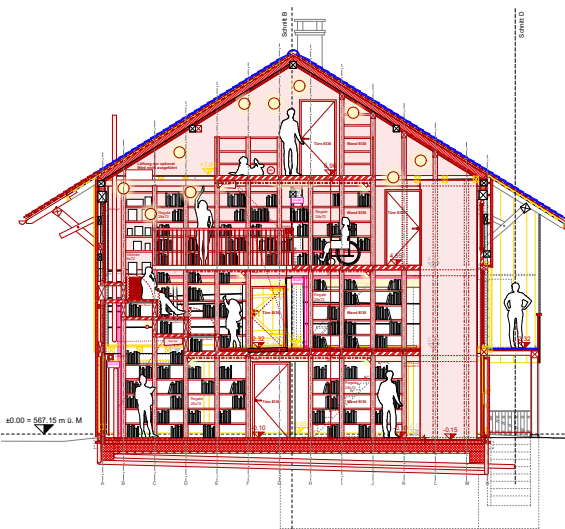


Abbildung 22: Schnitt C-C

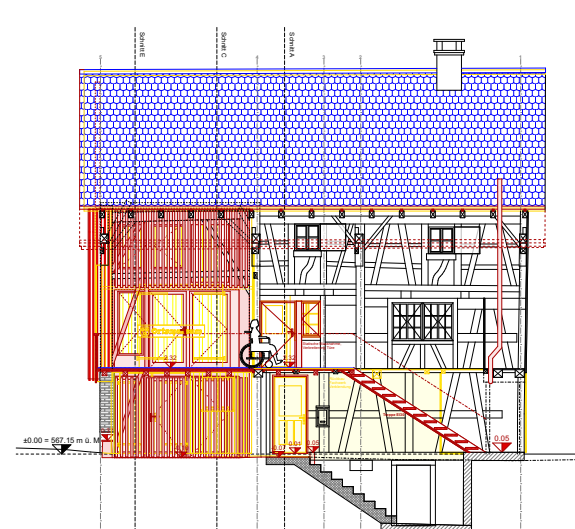


Abbildung 23: Schnitt D-D

Raumprogramm und Nutzung

Im Rahmen des Bauprojekts fanden mehrere Sitzungen und Abklärungen mit der Bauherrschaft statt. Das Hauptziel war eine Kostenreduzierung und die Wiederherstellung der Reserven auf 10 %. Dafür wurden von der Bauherrschaft Arbeitsgruppen zu den Themen Ausstattung und Betrieb, HLKSE und Rohbau sowie Umgebung erstellt. Die Rückmeldung dieser Gruppen hat zu einer Kostenoptimierung geführt und das Nutzungskonzept geschärft. Es wurde von Michael Hutzli das Dokument „Businessplan“ erstellt. Darin wurden, unter anderem, die Personenbelegung und die Öffnungszeiten festgelegt. Dies war eine gute Grundlage für die weiteren Gespräche mit den Behörden zum Thema Brandschutz.

Der Projektvorschlag aus dem Planerwahlverfahren wurde in mehreren Sitzungen mit der Bauherrschaft und der Begleitgruppe diskutiert und präzisiert. Das Konzept für die neue Nutzung des Gebäudes als Mehrzweckhaus entstand aus einer Synergie von Bibliothek, Ortsmuseum und Gemeinderäumen.

Die Erschliessung des Wohnteils bleibt unverändert und erfolgt weiterhin über die historische Treppe im Korridor. Ergänzend ist an der Südostfassade eine Aussentreppe im Bereich des Laubengangs geplant. Im Tennteil werden zwei neue Treppenläufe und eine Liftanlage hinzugefügt, um eine barrierefreie Zugänglichkeit sicherzustellen.

Bibliothek, die Hauptnutzung, erstreckt sich über alle Geschosse, vor allem in Tennteil und im Sinne eines „begehbaren Bücherregals“. Die Räumlichkeiten im Tenn entwickeln sich in Galerien und Überhöhenräumen, um sich von den geringen Raumhöhen teilweise befreien zu können. Das Ortsmuseum bleibt überwiegend im Wohnteil im 2. Obergeschoss untergebracht.

Die bestehende Tragstruktur im 1. Obergeschoss des Wohnteils erlaubt eine reduzierte Nutzlast von 1,5 kN/m². Daher sind diese Räume nicht für schwere Bücherregale oder grössere Exponate geeignet, dürfen aber als Mischnutzung zwischen Leseraum von Bibliothek und Ausstellungsräume für kleine Objekte von Ortsmuseum genutzt werden. **Um allen Anforderungen der Bibliothek gerecht zu werden, haben wir in der Phase Bauprojekt im Tenn die Bücherregale neu angeordnet und weitere hinzugefügt.**

Die Räume im Erdgeschoss von Wohn- und Tennteil sind für die Bibliothek, das Ortsmuseum, die Gemeinde sowie für Sonderveranstaltungen vorgesehen. Dazu gehören zwei WCs, eines davon barrierefrei im 1. Obergeschoss. Das Erdgeschoss ist über mehrere Eingänge zugänglich, was eine hohe Flexibilität und Synergien zwischen den verschiedenen Nutzern ermöglicht.

Ein Mehrzweckraum im Erdgeschoss des Tennteils bietet dank seines freien Grundrisses vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Er ist mit variabler Möblierung und moderner Projektionstechnik ausgestattet, wodurch er sich für Veranstaltungen eignet.

Eine maximale Personenbelegung für alle Räume wurde im Businessplan von Michael Hunzli festgelegt und anschliessend von Brandschutzplanern und Architekten präzisiert.

Geschoss	Raum	m2	Vorschlag max. Belegung (keine Tische, keine Stühle) von Businessplan	Vorgabe Brandschutz	Empfehlung Architekten
UG	- 1.1 Technik	20	-	-	-
EG	0.1 Korridor	13	16	Fluchtweg	-
EG	0.2 Mehrzweckraum	34	43	50	25
EG	0.3 Stube	22	27	20	15
EG	0.4 Küche	22	27	20	10
1. OG	1.1 Korridor	13	16	Fluchtweg	-
1. OG	1.2 Bibliothek/Kino	32	37	50	30
1. OG	1.3 WC Vorraum	2	2	-	1
1. OG	1.4 IVWC	4	4	-	1
1. OG	1.5 WC D/H	2	2	-	1
1. OG	1.6 Leseraum	21	26	20	10
1. OG	1.7 Leseraum	20	25	20	10
1. OG	1.8 Laubengang	9	23	Fluchtweg	-
2. OG	2.1 Ortsmuseum	70	84	20	20
2. OG	2.2 Bibliothek	15	15	20	5
3. OG	3.1 Lager	37	-	-	-
3. OG	3.2 Leseraum	16	16	20	10

Abbildung 24: Personenbelegung Tabelle, tropeano architekten

Grosszügige Öffnungen an der Nordwest- und Südostfassade ermöglichen eine natürliche Erweiterung des Raumes nach aussen. Zudem verbindet eine neue Öffnung zum Wohnbereich den Mehrzweckraum gut mit den übrigen Erdgeschossräumen.

Im Wohnteil wird die historische Stube sorgfältig saniert, und eine grössere Küche wird im Bereich der heutigen Küche/Bad integriert. Diese dient sowohl als Vorbereitungsküche für Veranstaltungen mit bis zu 50 Personen als auch als Teeküche für alle Nutzer.

Aufgrund neuer Brandschutzanforderungen soll eine durchgehende, brandabschnittsbildende Wand vorgesehen werden, sodass die beiden Gebäudeteile mit internen Treppen aus brandschutztechnischer Sicht unabhängig voneinander sind. Alle Öffnungen in dieser Wand müssen mit neuen Brandschutztüren der Klasse EI 30 ausgestattet werden. Die Tür im 1. OG muss mittels Rückhaltemagnet brandfallgesteuert sein. Alle Türen, die schliessbar sind, sollten mit einem Pass-Schlüssel geöffnet werden können. Grundsätzlich ist es allerdings, wo betrieblich möglich, sinnvoll die Türen nicht abzuschliessen.

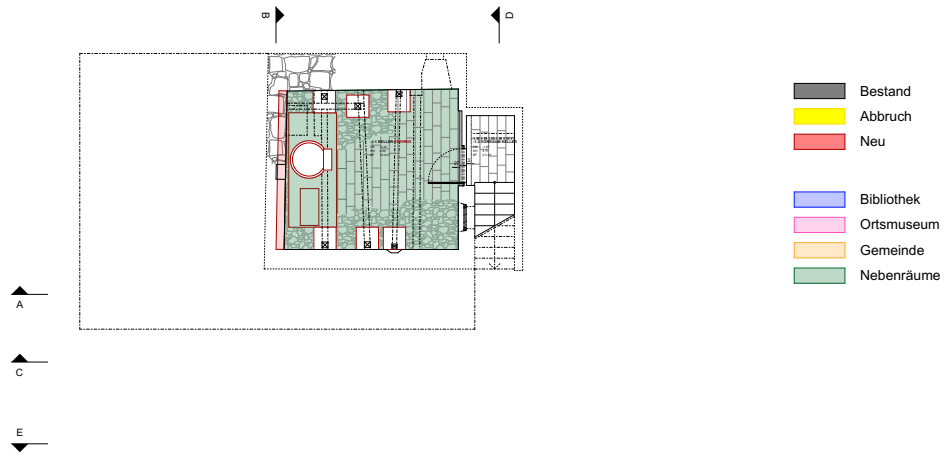


Abbildung 25: Grundriss UG Nutzungskonzept

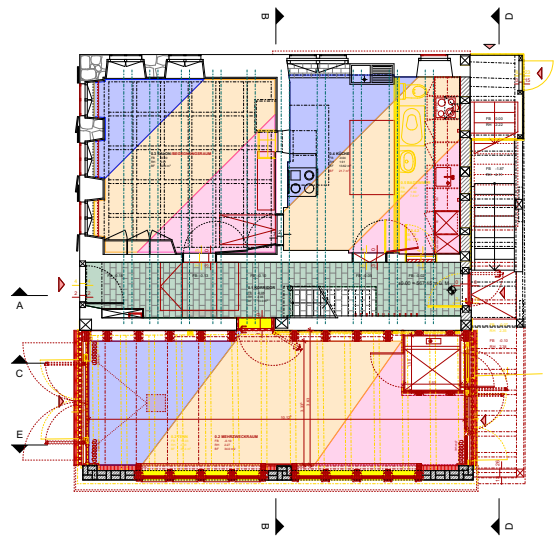


Abbildung 26: Grundriss EG Nutzungskonzept

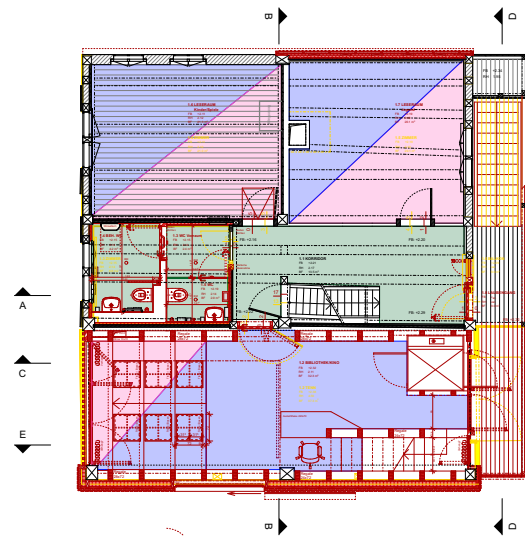


Abbildung 27: Grundriss 1. OG Nutzungskonzept

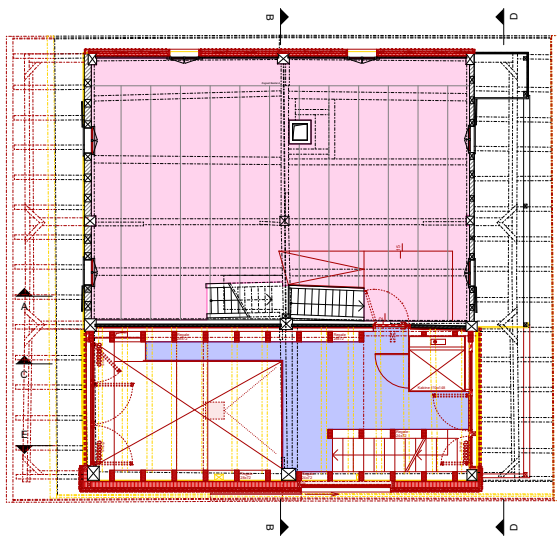


Abbildung 28: Grundriss 2. OG Nutzungskonzept

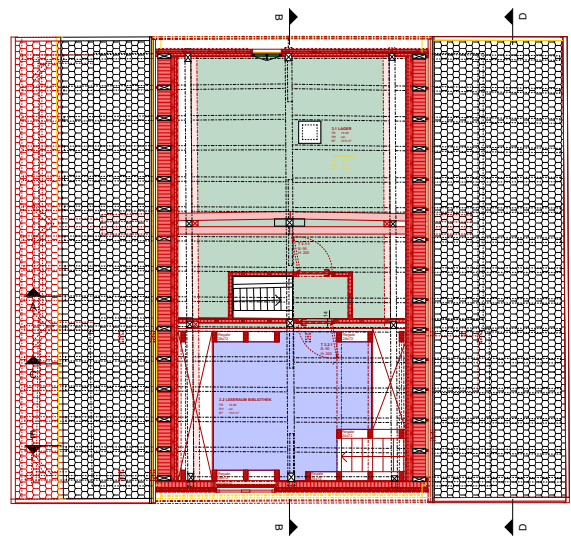


Abbildung 29: Grundriss 3. OG Nutzungskonzept

Fassaden und Dach

Südostfassade:

Es wird eine neue Aussentreppe errichtet, die das Erdgeschoss mit dem ersten Obergeschoss verbindet. Der Laubengang wird bis zum Tennteil verlängert, um eine schnelle und sichere Entfluchtung zu gewährleisten. Der bestehende Ausgang vom Wohnbereich im ersten Obergeschoss wird auf 90 cm verbreitert, und schwellenlos ausgeführt, um eine barrierefreie Zugänglichkeit sicherzustellen, während das angrenzende Fenster zum Korridor entsprechend verkleinert wird. Aus Brandschutzgründen werden die Holzoberflächen im Innenbereich des Laubgangs verkleidet. Das historische Fenster mit Vorfenster im Raum 1.7 wird saniert. Das System wirkt als Kastenfenster und hat Studien zufolge gute Werte hinsichtlich Energie und Schalldämmung. Die Aussenflügel sind öffnenbar.

Die Haupteingangstür im Wohnteil wird neu wasserdicht und nach aussen öffnend ausgeführt, um die Hochwasserschutzmassnahmen umzusetzen. Der kleine Zaun um die Kellertreppe wird erneuert.

Im Tennteil wird die alte Holzverkleidung demontiert und durch eine neue Glasfassade mit Holzverkleidung ersetzt. Aufgrund der Brandschutzanforderungen soll im Bereich des Laubgangs im 1. OG auf die Holzverkleidung verzichtet werden. Diese ist erst ab einer Höhe von 2.10 m zulässig.

Das echte Fachwerk wird belassen. Die Putzoberflächen werden renoviert und wenn nötig gestrichen. Die Sondage hat gezeigt, dass das Freilegen des historischen Putzes im Bereich des Unter- und Erdgeschosses nicht möglich ist. Die Ausfachung müsste komplett neu erstellt werden (siehe Bericht T. Neuwiler).

Die Fenster im zweiten Obergeschoss werden beibehalten und in den Wintermonaten die Vorhandenen Läden geschlossen.

Südwestfassade:

Im gemauerten Erdgeschoss werden acht neue Fenster eingebaut. Ab dem ersten Obergeschoss wird die alte Holzverkleidung entfernt und durch eine neu gedämmte Holzfassade mit gezielt gesetzten Öffnungen ersetzt.

Die Fassade muss hohen Lärmschutzanforderungen gerecht werden, da das Gebäude an einer stark frequentierten Kantonsstrasse liegt, die täglich von rund 10.500 Fahrzeugen befahren wird. Alle Fenster der Südwestfassade sollten einen hohen Lärmschutz bieten und wurden aus diesem Grund als Festverglasung geplant. Der Vorteil dieser Lösung ist, dass die Öffnungen grösser gestaltet werden können bzw. über mehrere Achsen gehen. Sie sind mit einem aussenliegenden, beweglichen Sonnenschutz und Rollos zur Verdunkelung von innen ausgestattet. Beide Systeme sind manuell bedienbar.

Um die guten Dämm- und Schallschutzwerte zu erreichen und gleichzeitig so viele Regale wie möglich zu planen, wurde der gesamte Fassadenaufbau gegen aussen geplant. Dies hat eine

Fassadenauskragung im Bereich des Trottoirs zur Folge. Das Thema wird in den Projektrisiken erfasst.

Nordwestfassade:

Im Tennteil wird die alte Holzverkleidung demontiert und durch eine neue, hochwertige Glasfassade mit Holzverkleidung ersetzt. Im Erdgeschoss ist ein grosses Tor vorgesehen.

Die vorhandenen Fenster im EG und 1.OG werden saniert und wo ein Vorfenster fehlt, wird eines neu erstellt. Eingangstür wird ebenfalls instandgesetzt. Die Fenster im zweiten Obergeschoss werden beibehalten und im Winter die vorhandenen Läden geschlossen. Die alten Fensterläden werden instandgesetzt.

Die Sondage hat gezeigt, dass das Freilegen des historischen Putzes im Bereich des Unter- und Erdgeschosses nicht möglich ist. Die Ausfachung müsste komplett neu erstellt werden (siehe Bericht T. Neuwiler).

Die Putzoberflächen und das Holzwerk werden gestrichen.

Um die Fassade besser vor Wetterbeanspruchungen zu schützen, soll das Dach wieder verlängert werden. Es sind in den Innenräumen noch Spuren der ursprünglichen Dachkonstruktion vorhanden, die für die neuen Verlängerungen wiederverwendet werden können.

Nordostfassade:

Die Nordostfassade in dem Bereich, der noch als Bohlenständerwerk ausgeführt ist, wird minimal gedämmt. Aufgrund der Erdbebenertüchtigung muss diese Fassade mit einer neuen Diagonalschalung versehen werden. Diese konnte in Absprache mit dem Bauphysiker in die Dämmebene eingebaut werden.

Die Putzoberflächen werden renoviert und gestrichen.

Die vorhandenen Fenster mit Vorfenster im EG und 1.OG werden saniert und wo ein Vorfenster fehlt, wird dieses erstellt. Die Fenster im zweiten Obergeschoss werden beibehalten und wenn möglich mit einer Isolierverglasung ausgestattet.

Dach:

Das Dach wird gedämmt und hinterlüftet. Es wird leicht erhöht. Die Spengler Anschlüsse müssen entsprechend neu ausgebildet werden. Nach der Empfehlung eines Spezialisten sollte das Dach neu mit einer Doppeldeckung versehen werden, um eine höhere Schutzwirkung gegen Witterungseinflüsse zu erzielen. Die zusätzlichen Lasten sollten durch die geplante Aufdopplung der Pfetten aufgenommen werden können.

Mit der neuen Dämmung erreicht das Dach einen U-Wert von 0,2 W/m²K und ist daher förderberechtigt.

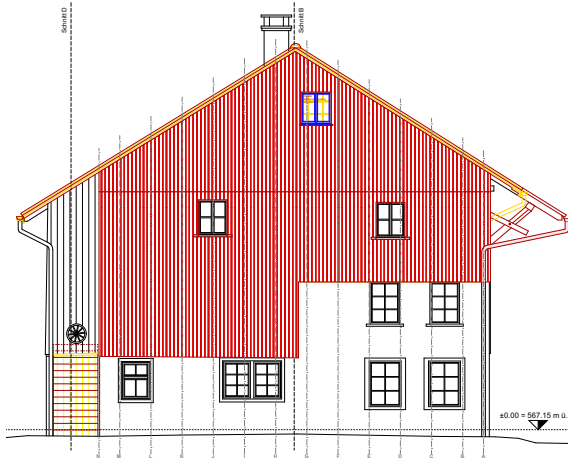


Abbildung 30: Fassade Nordost

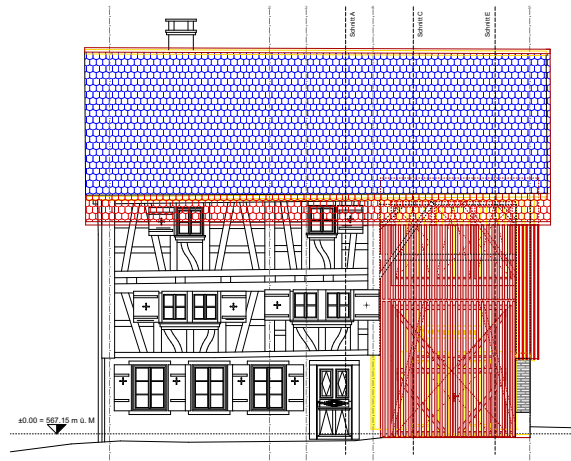


Abbildung 31: Fassade Nordwest

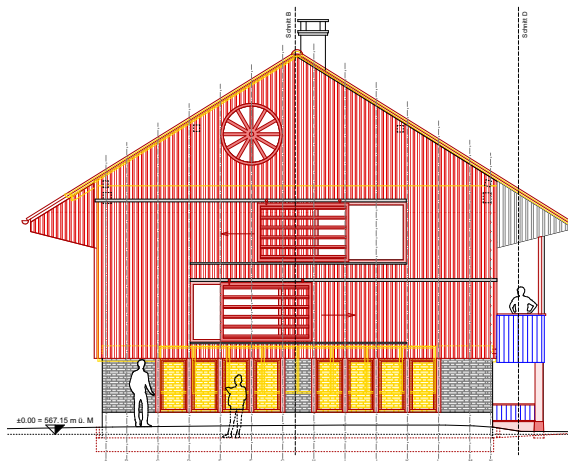


Abbildung 32: Fassade Südwest

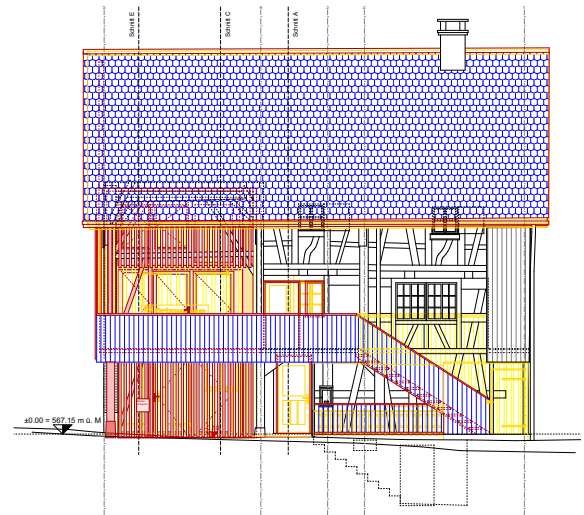


Abbildung 33: Fassade Südost

Installations- und Beleuchtungskonzept

Alle Installationen werden Aufputz verlegt. Um langfristig eine hohe Flexibilität zu gewährleisten, wird ein Installationskonzept umgesetzt, das es ermöglicht, bei Bedarf in jedem Raum neue Anschlüsse zu ergänzen.

Im Wohnbereich kommt bevorzugt eine indirekte Wandbeleuchtung zum Einsatz. In den Ausstellungsräumen sorgen Schienensysteme mit Scheinwerfern für die optimale Inszenierung der Exponate.

Im Tennteil wird eine Kombination aus hängenden Leuchtkugeln in den überhöhten Räumen sowie linearem indirektem Licht für Treppen und Regale verwendet. Das flexible Installationssystem in Verbindung mit dem Leuchtsystem Vibia Plusminus erlaubt zudem vielfältige Kombinationen und Gestaltungsmöglichkeiten.

Sämtliche Leuchten sind LED und erfüllen die Normen gemäss der Schweizerischen Lichtgesellschaft. Die genauen Leuchtypen sind in der Liste des Elektrikers zu finden.

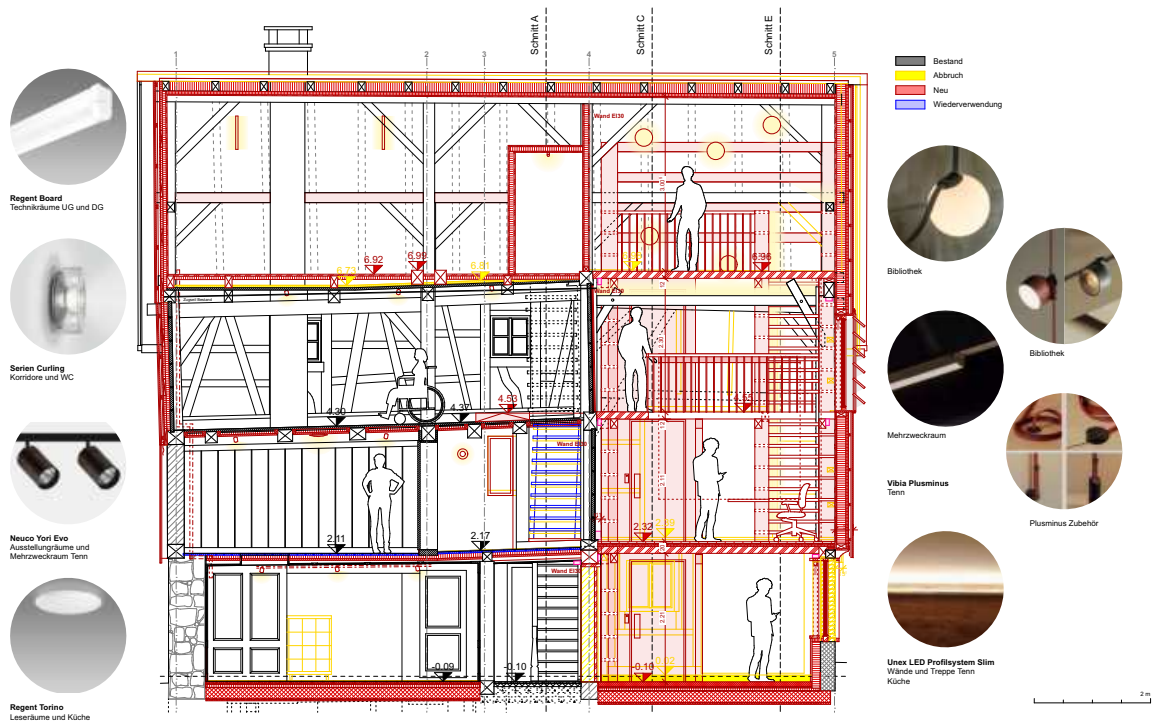


Abbildung 34: Beleuchtungskonzept, tropeano architekten

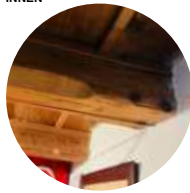
Materialkonzept

Charakteristisch für das Bauernhaus ist das Hauptmaterial Holz, dass an vielen Stellen und in verschiedenen Formen verwendet wurde. Ergänzend zur bestehenden Tragkonstruktion kommt es im Tenn in Form von Brettschichtholz in der neuen Tragstruktur und Deckenverkleidung zum Einsatz. Im ganzen Haus werden Dreischichtplatten zur Verkleidung verwendet. Die nicht mit Holz verkleideten Wände werden weiterhin verputzt und weiss gestrichen.

Für die neuen Böden werden fugenlose Lösungen wie Hartbeton im Tenn und in der Küche sowie Giomoflex für die Nasszellen vorgeschlagen. In der Stube und im Tenn im ersten Obergeschoss wird ein neuer Dielenboden verlegt. Alte Dielenböden werden gereinigt.

Die neuen Aussenholzverkleidungen werden mit Sägerohren-Brettern ausgeführt und werden mit der Zeit eine dunklere, natürliche silbrig-graue Patina erhalten.

MATERIALIZIERUNG BESTAND INNEN



Tragstruktur Massivholz
Decken Wohnzettel



Bohlenbretter
Wände Wohnzettel und Tenn



Tonplatten und Beton Boden
Korridor und Küche



Dielenboden
Ordnungszimmer 2. OG



Täfer und Ofenkachel
Stube und Küche

AUSSEN



Fachwerkverblendung
Nordwestfassade



Holzschalung
Nordost- und Südost Fassade



Echte Fachwerk und Dachkonstruktion
Südostfassade



Historische Holzfenster mit Vorfenster
Ganze Gebäude



Sockel und Mauer
Südwestfassade

Abbildung 35: Materialisierung, tropeano architekten

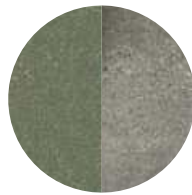
MATERIALIZIERUNGSKONZEPT NEU INNEN



Tragstruktur Brettschichtholz
Tenn



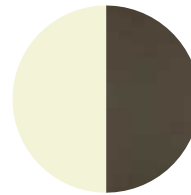
Brettschichtholz Boden/Decken
Tenn



Giomoflex naturo Cilegia und Hartbeton patiniert
WC und Mehrzweckraum Tenn



Dielenboden Neu
Stube und Tenn



Agrolite Creme und Lapitec Mocca Satin
Küche

AUSSEN



Grosse Holzfenster mit Verkleidung
Referenzbild Nordwest- und Südost Fassade



Deckleistenschalung mit Säheroh Holz
Referenzbild Nordost



Sägeroh Holz
Referenzbild Südwestfassade



Historische Holzfenster mit Vorfenster
Ganze Gebäude



Metallgeländer Schwarz
Tenn Referenzbild

Abbildung 36: Materialkonzept, tropeano architekten

Barrierefreiheit

Gemäss den BKZ-Vorgaben sollen 20 % der Bausumme oder 5 % der Gebäudeversicherungssumme in barrierefreie Massnahmen investiert werden. Es gilt der kleinere Betrag, der 34.000 CHF beträgt. Im Tennteil ist eine neue Liftanlage (Homelift) bis zum zweiten Obergeschoss geplant. Wo möglich, werden Schwellen umgebaut oder abgesenkt. Leider können aus baulichen Gründen nicht alle Schwellen abgesenkt werden, und nicht alle Räume werden für Rollstuhlfahrer ohne Unterstützung zugänglich sein. In diesen Fällen sind feste oder mobile Rampen vorgesehen.

Ein neues IV-WC ist im ersten Obergeschoss geplant und wird barrierefrei mit dem Lift erreichbar sein.

Die letzte Galerie der Bibliothek im dritten Obergeschoss wird für Rollstuhlfahrer nicht zugänglich sein. Daher sind im obersten Geschoss keine Nutzungen vorgesehen, die die IV benachteiligen könnten.

Um diese Punkte zu klären, wurde die BKZ am 18.07.2025 kontaktiert. Leider ist uns noch keine Rückmeldung eingetroffen. Das Thema wird in den Projektrisiken erwähnt.

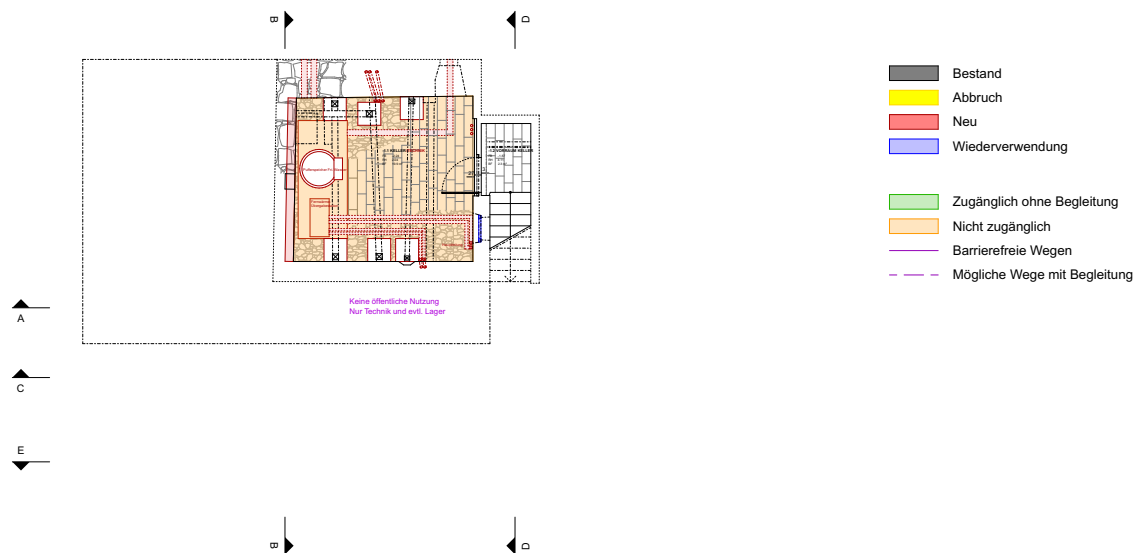


Abbildung 37: Grundriss UG Zugänglichkeit Konzept

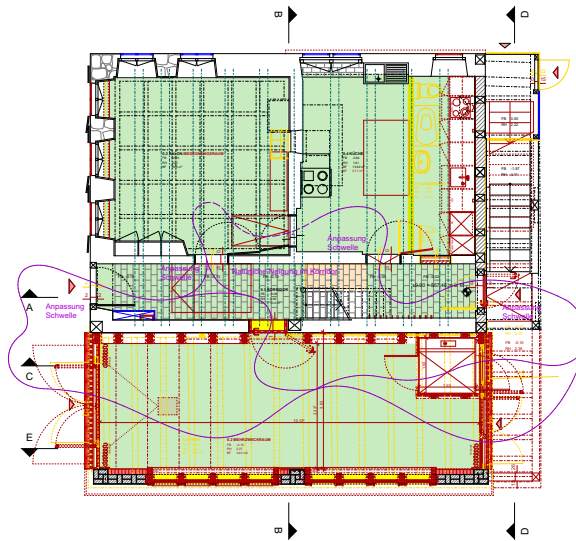


Abbildung 38: Grundriss EG Zugänglichkeit Konzept

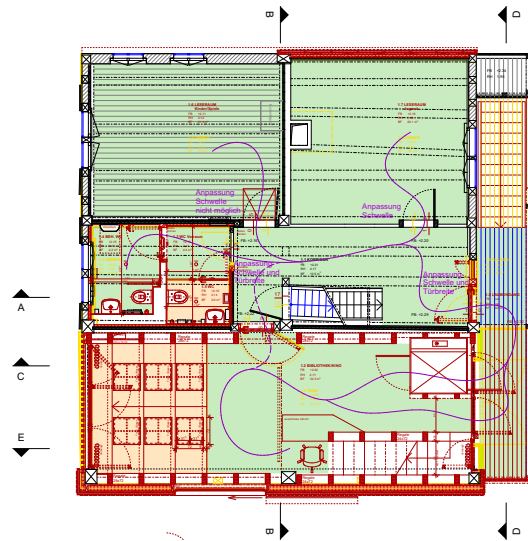


Abbildung 39: Grundriss 1. OG Zugänglichkeit Konzept

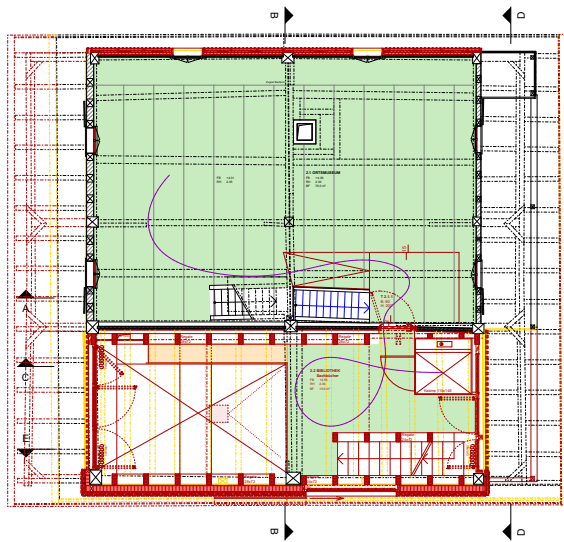


Abbildung 40: Grundriss 2. OG Zugänglichkeit Konzept

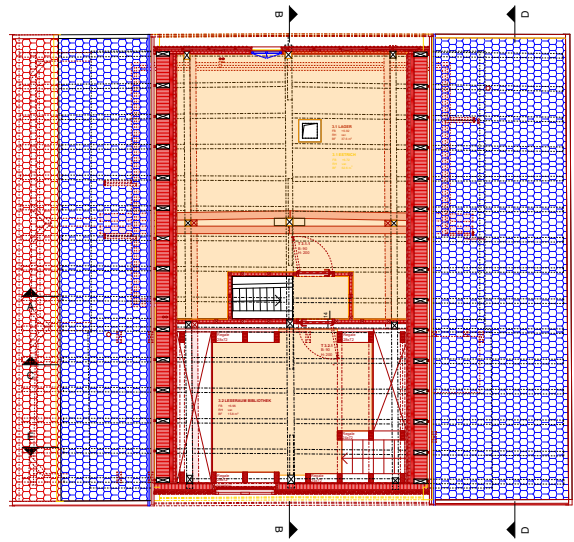


Abbildung 41: Grundriss 3. OG Zugänglichkeit Konzept

Umgebung

Im Erdgeschoss des Gebäudes entstehen neue Eingangssituationen, von denen mehrere barrierefrei ausgebildet werden. Um eine optimale Wegführung und Oberflächenentwässerung zu gewährleisten wird der Aussenbereich vollständig neu mit offenem Fugen gepflastert.

Es sind neue und ergänzende Pflanzungen vorgesehen, z.B. Beerensträucher seitens Trottoir als Sichtschutz. Zusätzlich wird ein Veloparkplatz für ca. 8 bis 10 Fahrräder eingerichtet.

Der Platz für den Weihnachtsbaum wird wie bisher an der nordwestlichen Ecke geplant. Ob der Baum gepflanzt oder nur temporär aufgestellt wird, muss noch von der Bauherrschaft definiert werden.

An der ruhigen Ostseite des Gebäudes ist ein neuer Sitzplatz geplant. Dieser Bereich soll eine gemütliche Sitzgelegenheit für etwa 20 bis 30 Personen bieten und eignet sich ideal für sommerliche Veranstaltungen und gesellige Zusammenkünfte im Freien.

Schön wäre es, auf der Parzelle einen Brunnen zu errichten. In den Kosten und in der Planung ist dies derzeit nicht berücksichtigt.

Eine Parkmöglichkeit wurde von der Firma ING+ untersucht und im Plan an der südöstlichen Ecke dargestellt. Es handelt sich um ein Kurzzeitparkplatz für Menschen mit Mobilitätsproblemen oder schnelle Anlieferungen. Für längere Aufenthalte sollten die ca. 30m vom Gebäude entfernten Gemeindeparkplätze (6 PP) genutzt werden.

Auf Wunsch der Bauherrschaft wurde im Bauprojekt kein Landschaftsarchitekt beigebezogen. Den Architekturteil des Planungsprozesses haben Tropeano Architekten übernommen. Für die Beratung hinsichtlich Belags und Bepflanzung wird in der Ausführung ein Gartenspezialist angefragt.



Aussenbeleuchtung



Verbundsteine mit offenen Fugen



Weinrebe
Südostfassade



Garten Sitzplatz mit Sonnenschirme
Referenzbild



Arena Vista Pflastersteine
Behindertengerecht



Blumenwiesen

Abbildung 42: Materialisierung Bestand und Konzept neu, tropeano architekten

Hochwasserschutz

Basierend auf dem Kurzbeschrieb Holinger

Die Firma Holinger hat einen Vorschlag zum Hochwasserschutz vorgelegt. Die zwei Massnahmenpläne bilden nicht zwei unterschiedliche Varianten, sondern alle Massnahmen in beiden Plänen bilden zusammen eine einzelne Variante (Massnahmenvorschlag).

Das Ortsmuseum erfordert einen Schutz vor einem 300-jährlichen Hochwasser (HQ300). Der Massnahmenvorschlag bezieht sich in erster Linie auf den Zustand Gefährdung IST, in dem das Hochwasserschutzprojekt am Huebbach noch nicht realisiert ist und gemäss Gefahrenkarte eine mittlere Gefährdung (blau) vorliegt. Im Zustand Gefährdung Projekt (nach Ausbau Huebbach) wird das Ortsmuseum weiterhin von Überschwemmungen betroffen sein, aber neu wird eine geringe Gefährdung (gelb) vorliegen.

Die unterschiedliche Gefährdung hat aber grundsätzlich einen Einfluss auf das Bewilligungsverfahren: Gefährdung IST: mittlere Gefährdung (blau) → Bei Projekten in roten oder blauen Gefahrenbereichen muss die Bauherrschaft dem Baubewilligungsgesuch die Unterlagen zu geplanten Objektschutzmassnahmen beilegen.

Gefährdung Projekt: geringe Gefährdung (gelb) → Im gelben oder gelb-weissen Bereich ist es Sache der Bauherrschaft, Schutzmassnahmen zu treffen (Selbstdeklaration).

Die Empfehlung der Firma Holinger ist unabhängig vom Ausbau des Huebbachs Objektschutzmassnahmen umzusetzen. Insbesondere auch, da das Hochwasserschutzprojekt am Huebbach derzeit in Bearbeitung ist (Stufe Bauprojekt) und der Termin der Projektfestsetzung nicht abschliessend definiert werden kann.

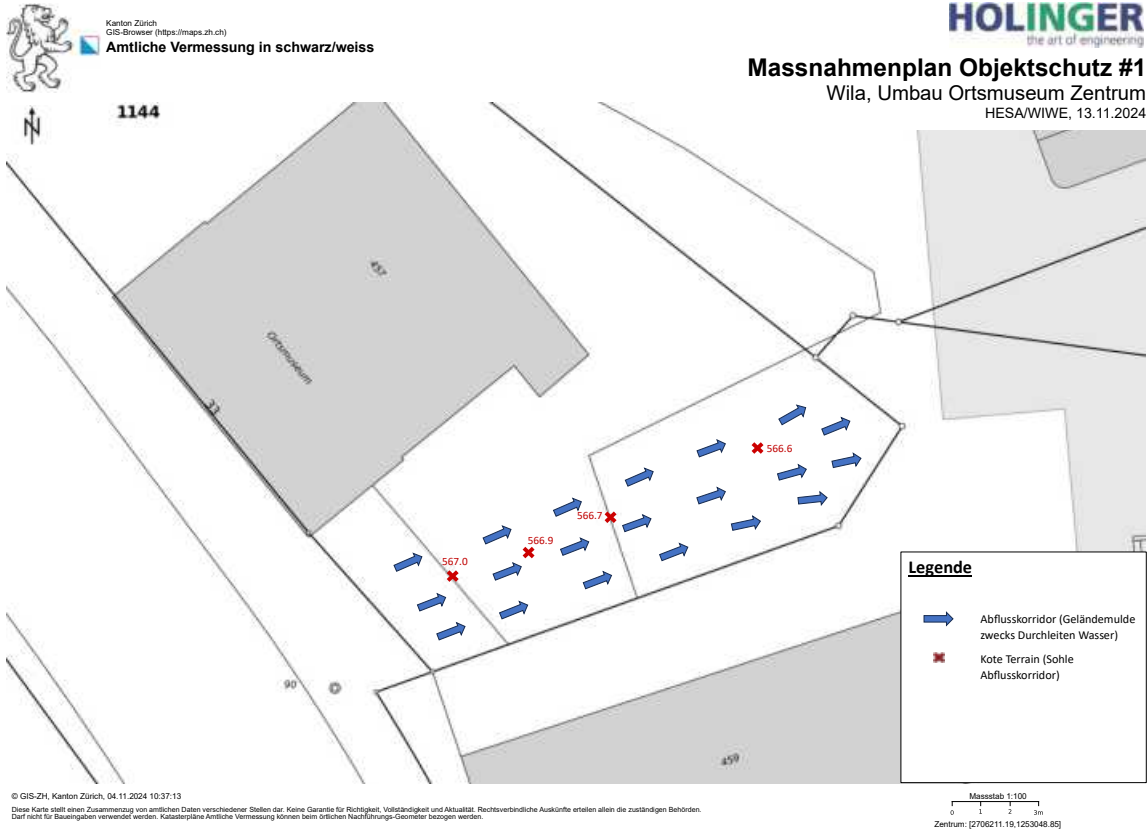


Abbildung 45: Hochwasserschutzmassnahmen, Teil 1, Abflusskorridor ist ca. 10cm tiefer als Bestand

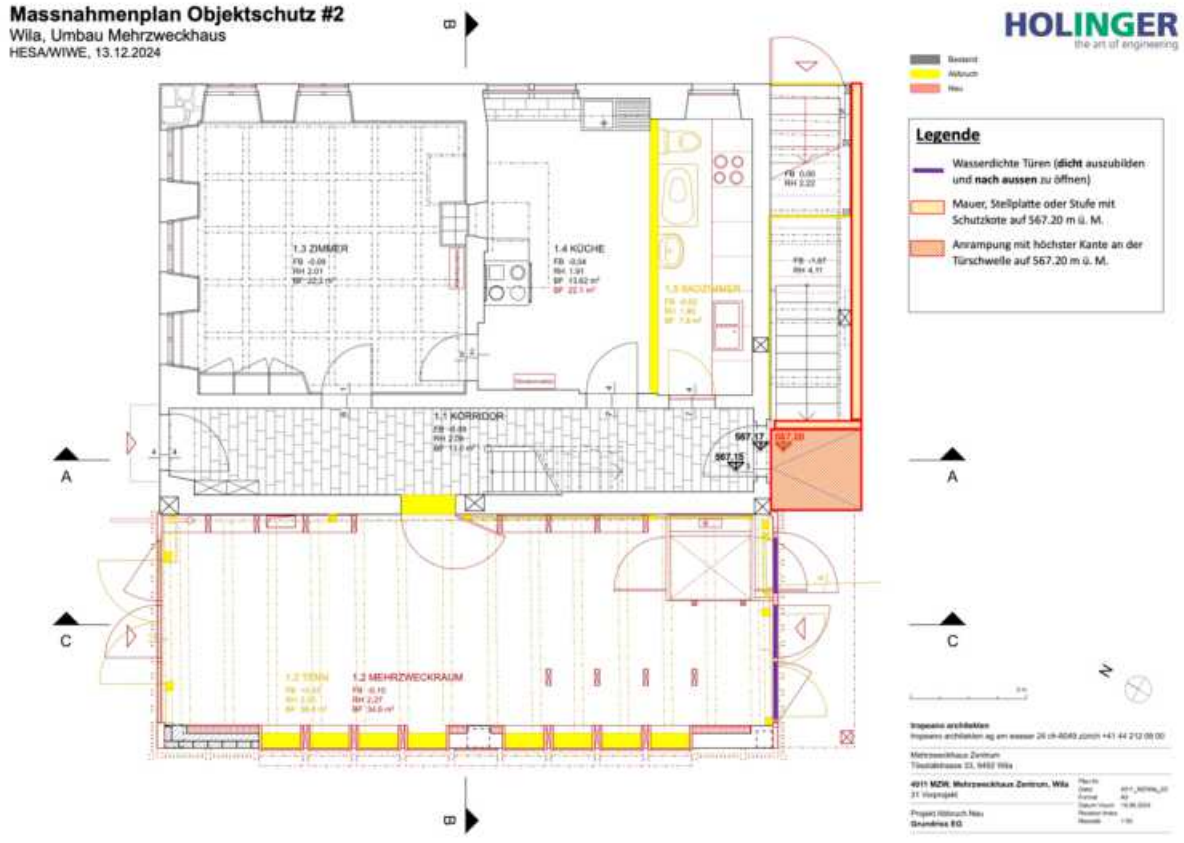


Abbildung 46: Hochwasserschutzmassnahmen, Teil 2

Brandschutz

Im Vorprojekt wurde die GVZ konsultiert und das Projekt als denkbar und umsetzbar erachtet allerdings mit Ersatzmassnahmen, welche eine Gleichwertigkeit aufzeigen und das Erfüllen der Schutzziele gewährleisten. Die Möglichkeit, dass in jedem Geschoss die Seite (Tenn - Wohnteil) gewechselt werden kann und eine gewisse Wiederholung vorhanden ist, wurde als Argument in die Besprechung mit der GVZ verwendet. Im Bauprojekt wurden die Nutzungen und maximalen Personenbelegungen definiert und in den Brandschutzplänen eingetragen. Es wurde zudem versucht, die Mehrkosten durch Ersatzmassnahmen zu minimieren, die Qualitätssicherungsstufe 2 beizubehalten und auf Brandmeldeanlage verzichten zu können.

Leider wurde diese Anfrage von der GVZ nach Abgabe des Vorprojekts im April abgelehnt und die Qualitätssicherungsstufe 3 für das Projekt festgelegt. Folgende Ersatzmassnahmen wurden weiterhin in das Projekt eingesetzt:

- bestehende Geschossdecken ertüchtigen
- Einbauen einer Brandmeldeanlage
- Sicherheitsbeleuchtung

Ein zentrales Thema im Bauprojekt waren die Brandschutzanforderungen an die Südostfassade, den Laubengang sowie die Aussentreppe. Als vertikale Fluchtwege werden ausschliesslich Aussentrepfen bis auf das Niveau des Fertigbodens im 1. Obergeschoss berücksichtigt (gemäss Ziffer 2.5.2 und 16–15 BSR). Dadurch können brandschutztechnische Massnahmen an den historischen Fenstern F1.7.1 und F1.7.2 entfallen.

Es wurde versucht, die Brandschutzanforderungen an den Laubengang, insbesondere die Anforderungen an die Materialisierung, auszuschliessen. Der Grund dafür war der Wunsch, die Glasfront zum Tenn mit Holzlisenen zu verkleiden, da dies ein wesentliches Gestaltungselement ist.

Im Rahmen des Bauprojekts wurde ein umfassendes Brandschutzkonzept erarbeitet, das aufzeigt, wie durch sinnvolle kompensatorische Massnahmen eine Gleichwertigkeit der Schutzziele erreicht werden kann. Zu diesen Massnahmen zählen insbesondere die Ertüchtigung der Geschossdecken auf REI30, die Installation einer Brandmeldeanlage mit Vollüberwachung sowie die Durchführung Evakuationsübungen für das Betriebspersonal. Das erarbeitete Konzept diente als Grundlage für eine Lösungsfindung zusammen mit der GVZ dienen.

Um Planungs- und Kostensicherheit zu gewährleisten, wurde beschlossen, das Konzept bereits vor der Baueingabe durch die zuständige Feuerpolizei beziehungsweise die Gebäudeversicherung Kanton Zürich auf seine Bewilligungsfähigkeit prüfen zu lassen.

Die Unterlagen wurden an Herrn Stephan Haldenwang von Ingesa zur Prüfung und Weiterleitung an GVZ am 5. August 2025 zugestellt. Im Rahmen einer ersten schriftlichen Rückmeldung am 18. August 2025 und in einem Telefongespräch am 19. August 2025 wurden jedoch verschiedene neue Anforderungen genannt, die erfüllt werden müssen.

- Entfluchtung über Laubengänge statt über Balkone
- Brandabschnittsbildung EI30 bis unter das Dach zwischen Tenn und dem restlichen Gebäudeteil
- Einhausung der bestehenden Treppe vom 1. ins 2. Obergeschoss
- Ausschluss von Kleinkindern im Dachgeschoss
- Fenster mit Feuerwiderstand EI30 zwischen Leseraum und vertikalem Fluchtweg
- Ausstattung aller Räume mit Sicherheitsbeleuchtung und Rettungszeichen
- Mindesttürbreiten von 0,9 Metern
- Breite der neuen internen Treppe von mindestens 1,2 Metern
- Einhausung des Lüftungsgeräts mit Feuerwiderstand EI30
- Feuerwiderstand der Treppenuntersicht im vertikalen Fluchtweg

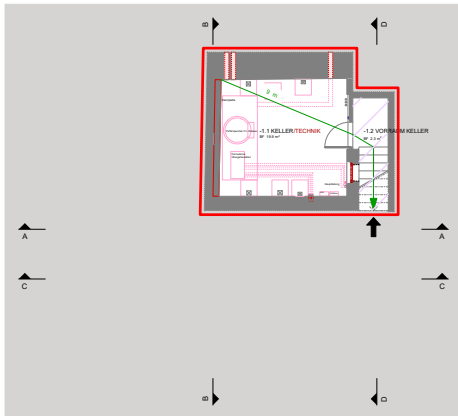
Sowohl der Brandschutzplaner als auch der QS-Verantwortliche Brandschutz zeigen sich von diesen neuen und teilweise unerwarteten Auflagen überrascht. Viele der Anforderungen erscheinen nicht vollständig nachvollziehbar, sodass weiterer Klärungsbedarf bestand.

Im September fanden weitere Gespräche zwischen der GVZ, dem Brandschutzplaner und den Architekten statt. Dabei wurde über folgende Ersatzmassnahmen gesprochen und entschieden:

- Entfluchtung findet über Laubengang statt über Balkon
- Vertikal soll eine durchgehende, brandabschnittsbildende Wand EI30 vorgesehen werden, sodass die beiden internen Treppen aus brandschutztechnischer Sicht unabhängig voneinander sind. Im Brandfall besteht dadurch die Möglichkeit, auf jedem Geschoss horizontal in den jeweils anderen Brandabschnitt zu flüchten und von dort über die interne Treppe ins Freie zu gelangen. Brandschutztüre im 1. OG ist brandfallgesteuert vorzusehen.
- Da die Einhausung der bestehenden Treppe vom 1. ins 2. Obergeschoss aus betrieblichen und architektonischen Gründen nicht erwünscht ist, soll im Dachgeschoss eine EI30 Abtrennung erstellt werden.
- Es dürfen sich keine Kleinkinder im Dachgeschoss aufhalten.
- Fenster zwischen Leseraum 1.7 und vertikalem Fluchtweg darf belassen werden
- Ausstattung aller Treppe und aller Räume mit wenig oder keinem Tageslicht mit Sicherheitsbeleuchtung und Rettungszeichen
- Wo möglich: Mindesttürbreiten von 0.9m

- Aufgrund von geometrischem Zwang ist eine 1.2m breite Treppe nicht umsetzbar. Dazu wird gemäss BSP eine Einschränkung der Personenbelegung eingesetzt.
- Falls eine mechanische Lüftung in einer späteren Projektphase eingesetzt werden sollte, ist entsprechend einer EI30-Einhausung erforderlich.
- Feuerwiderstand der Treppenuntersicht im vertikalen Fluchtweg aussen
- Offenes Feuer, Kerzen, etc. ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist der bestehende Holzkochofen.
- Ein Filter mit vertikalen Holzlatten ist im Bereich des Laubenhangs ab eine Höhe von 2.10m zulässig.
- Die BMA-Zentrale und die Bedienstelle in einem EI30-Schrank unterzubringen.

Laut der E-Mail von Herrn Schenk vom GVZ vom 16. September 2025 sei das Projekt mit umgesetzten Ersatzmassnahmen bewilligungsfähig.



Legende

Baulicher Brandschutz

- vertikaler Fluchtweg
- horizontaler Fluchtweg
- Notausgangsschluss gem. SN EN 179 oder nicht abschliessbar
- Fluchtwegplatte
- Fluchtwegbrücke
- Bauteil REI 30 / EI 30
- Bauteil REI 30-RP1 / EI 30-RP1
- Bauteil REI 30-RP1 / EI 60-RP1
- Bauteil ohne Brandschuttbildung
- Bauteil mit 30 Min. Feuerwiderstand
- Türe EI 30
- Türe E 30
- selbstschliessend

Technischer Brandschutz

- Raum / Bereich mit schematisierten Rettungszwecken
- Raum / Bereich mit Schematisierung
- Handfeuerlöscher, Löschmittel-Schrank
- Brandmeldeüberwachung (Vollüberwachung)
- Brandmeldezentrale
- Siedelstelle Brandmeldeanlage
- Stützstelle Brandmeldeanlage
- Brandmelderbestimmtes Element

Abwehrender Brandschutz

- Hauptausgang Feuerwehr
- Nebenausgang Feuerwehr
- Schleusenportal (Einbauport)

Diverses/Spezielles

- Bauteil neu erstellt mit Brandschutzanforderung
- Bauteil neu erstellt ohne Brandschutzanforderung
- Bauteil bestehend mit Brandschutzanforderung
- Terrain
- Luftraum
- Aussenraum überdeckt
- Auftrag
- geringes Brandschutzkonzept

Abbildung 47: Grundriss UG Brandschutzkonzept

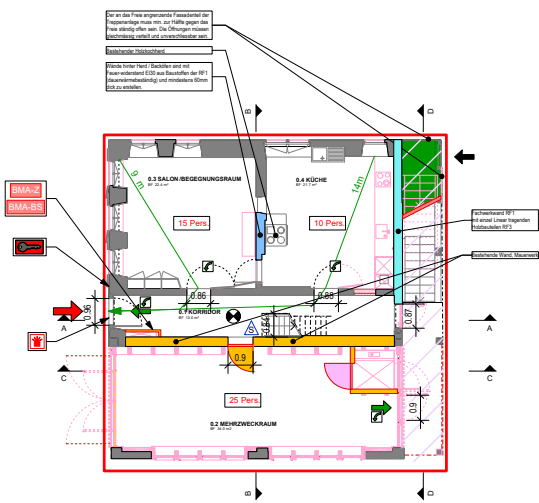


Abbildung 48: Grundriss EG Brandschutzkonzept

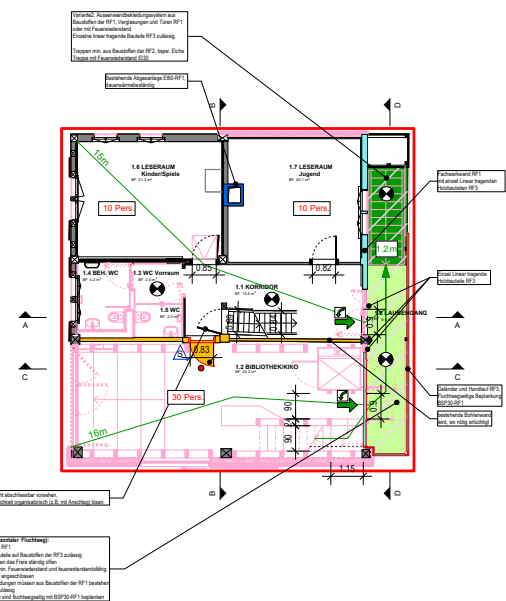


Abbildung 49: Grundriss 1. OG Brandschutzkonzept

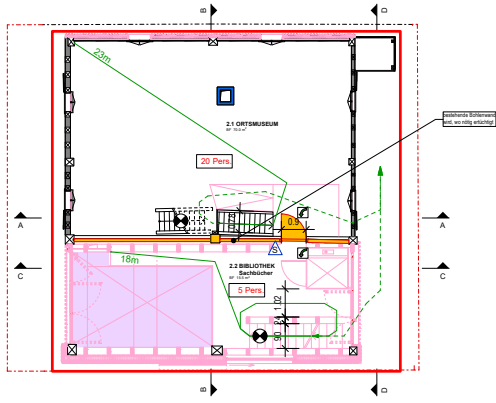


Abbildung 50: Grundriss 2. OG Brandschutzkonzept

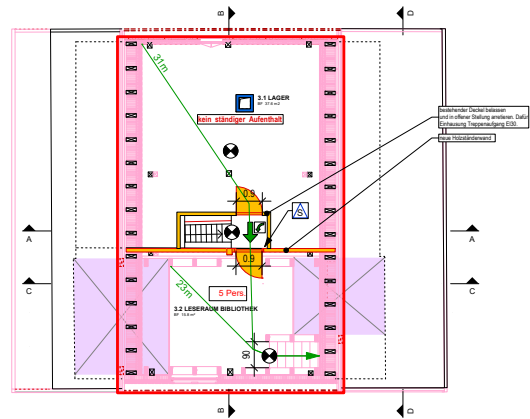


Abbildung 51: Grundriss 3. OG Brandschutzkonzept

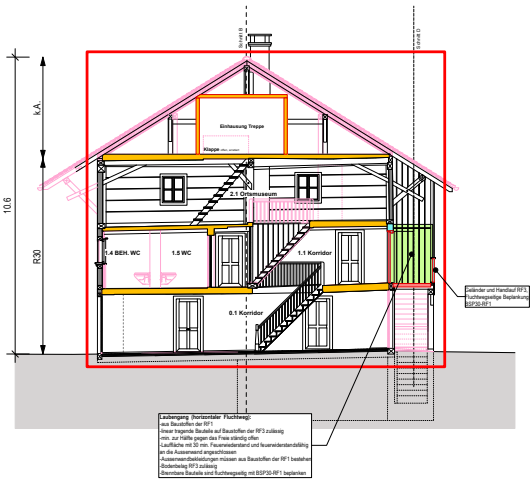


Abbildung 52: Schnitt AA Brandschutzkonzept

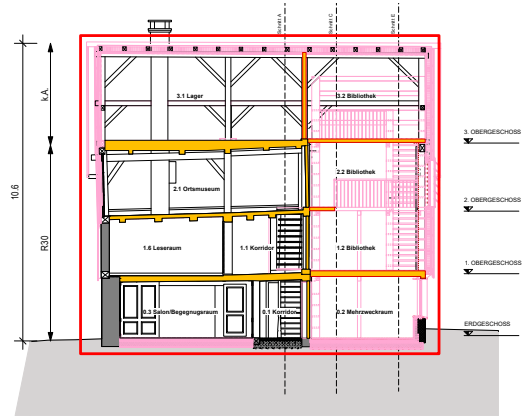


Abbildung 53: Schnitt BB Brandschutzkonzept

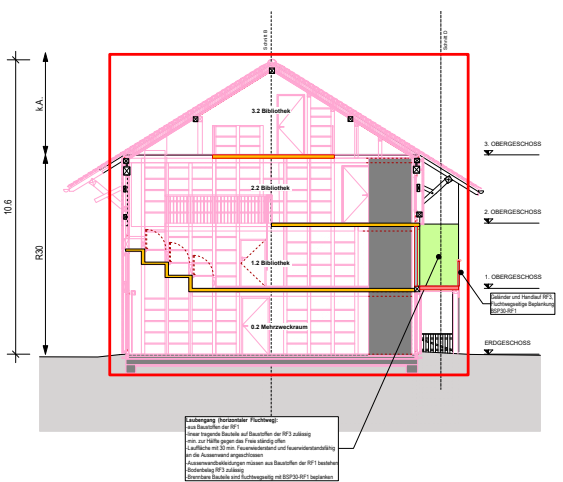


Abbildung 54: Schnitt CC Brandschutzkonzept

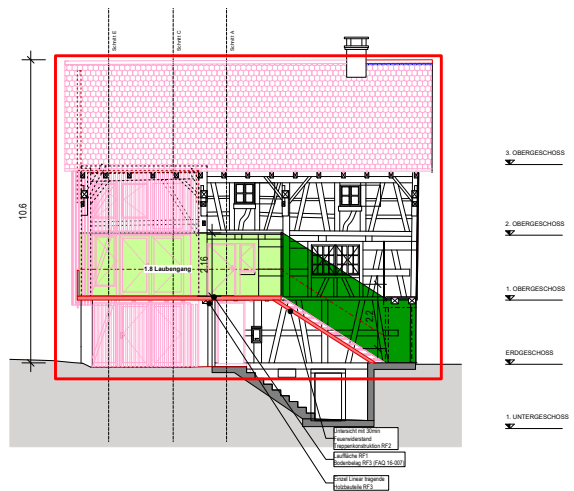


Abbildung 55: Schnitt DD Brandschutzkonzept

Bauingenieur

Auf der gesamten Fläche des Tennenteil ist eine neue Bodenplatte als Fundament vorgesehen.

Die neue Tragkonstruktion im Tenn ergänzt die bestehende historische Holzkonstruktion. Sie ist als *begehbare Bücherregal* konzipiert und besteht aus einer Serie von Holzstützen *im Raster von 84 cm*.

Die Decken sind aus 12 cm dicken Brettschichtholzplatten gefertigt und entwickeln sich in Galerien und Überhöhenräume. Aus der Hauptstruktur heraus entstehen im ersten Obergeschoss grosszügige Treppen, die gleichzeitig als Sitzflächen dienen und integrierte Trote/Boxen aufweisen. Teile der Konstruktion sind an der tragenden Struktur aufgehängt. *Die tragende Primärstruktur dient gleichzeitig als vertikale Elemente des Bücherregals: Die Tablare werden direkt zwischen den Stützen montiert.*

An den Fassaden Südost und Nordwest sind ergänzend zum Bestand neue Windverbände vorgesehen, um die horizontalen Lasten aufzunehmen. An der Südwestfassade wird die Aussteifung durch eine Innere Verkleidung aus Dreischichtplatten gewährleistet. An der Nordostfassade wurde zusätzlich eine Lage Diagonalschalung in die neue Dämmschicht integriert.

Die Nutzlast im ersten bis dritten Obergeschoss des Neubaus im Tenn beträgt 3.0 kN/m².

Im Wohnteil wurden die bestehenden Deckenbalken unter Berücksichtigung der Risse nachgerechnet. Bezüglich Tragsicherheit können folgende Aussagen gemacht werden:

- Nutzlast im 2.OG 1.5kN/m², einzig der Sturz zwischen Korridor und WC in der Decke 1.OG ist überlastet , *weshalb eine zusätzliche Stütze eingebaut wird, um die Spannweite zu verkürzen. Diese Stütze steht auf einem zusätzlichen Balken, welcher in der Decke über EG eingebaut wird.*
- Nutzlast im DG 1.0 kN/m² (ohne Verstärkung) oder 1.5kN/m² (mit Verstärkung von 4 Deckenbalken/Trägern) *—wurde von der Bauherrschaft ohne Verstärkung gewünscht*
- *Das Dach wurde mit den Lasten des neuen Dachaufbaus nachgerechnet. Die Sparrenlage erfüllt die Tragsicherheit ohne Verstärkungsmassnahmen. Bei den Mittelpfetten ist eine seitliche Aufdopplung sowie eine lokale Abfangung der Stützen notwendig.*
- Verstärkung Auflager beim Unterzug im 2.OG mit Konsolen vorsehen (Auflagerfläche ist nur 9x9cm)
- Nutzlast 1.OG (=auf Decke EG) aktuell nicht beurteilbar. Decke über Salon schwingt sehr stark, deshalb bestimmt Traglastdefizit. Verstärkung vorsehen mit Balken h=120mm zwischen den bestehenden Balken. Zielwert Nutzlast 1.5kN/m².

Die Verformungen und Schwingungen bleiben unverändert, mit Ausnahme der Decke über Salon, welche leicht verbessert wird jedoch weiterhin Schwingungen über den SIA-Grenzwerten für Neubauten aufweisen wird.

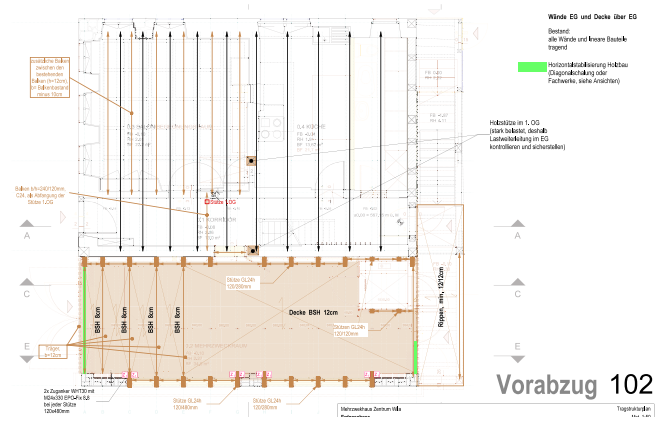
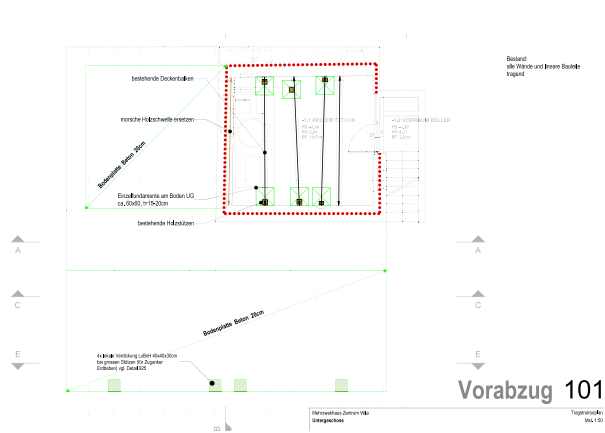


Abbildung 56: Grundriss UG Bauingenieur Konzept

Abbildung 57: Grundriss EG Bauingenieur Konzept

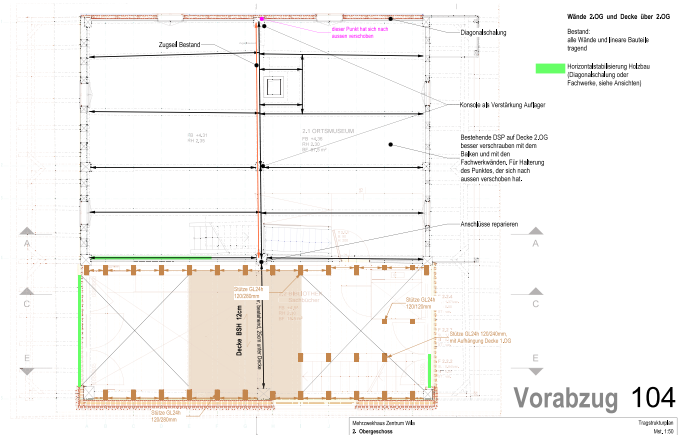
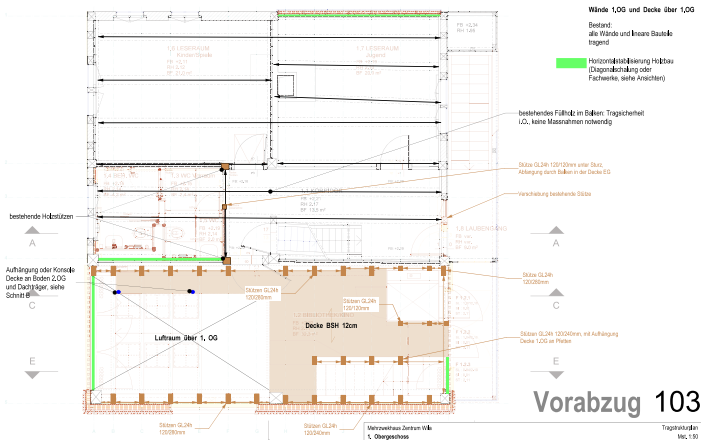


Abbildung 58: Grundriss 1. OG Bauingenieur Konzept

Abbildung 59: Grundriss 2. OG Bauingenieur Konzept

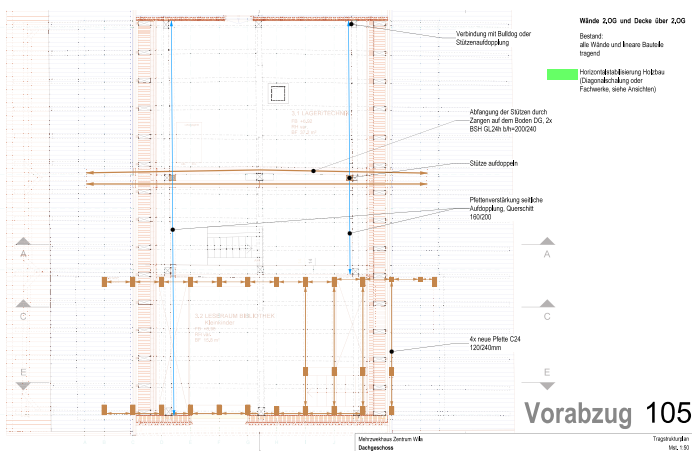


Abbildung 60: Grundriss 3. OG Bauingenieur Konzept

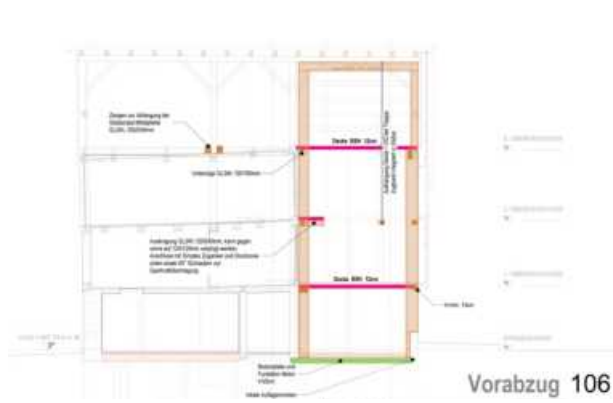


Abbildung 61: Schnitt B-B Bauingenieur Konzept

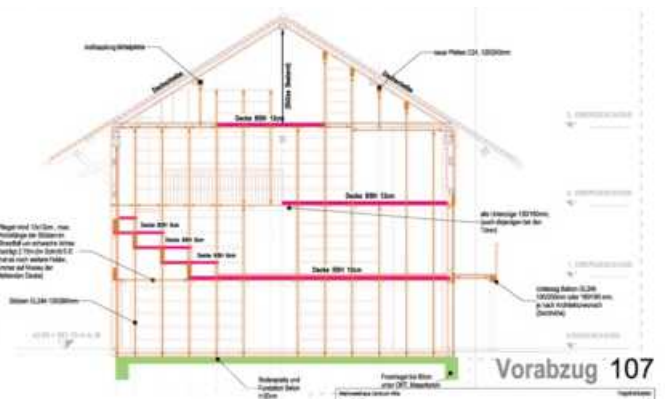


Abbildung 62: Schnitt C-C Bauingenieur Konzept

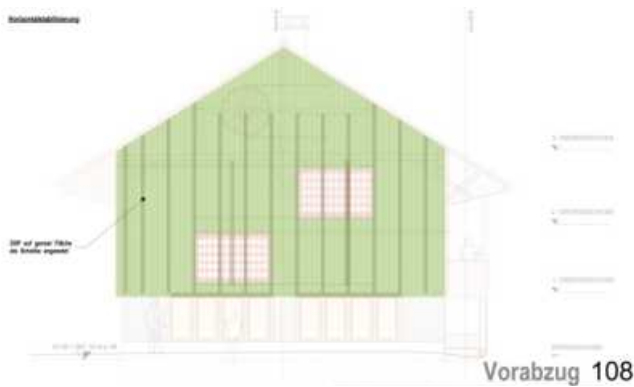


Abbildung 63: Fassade Südwest Bauingenieur Konzept

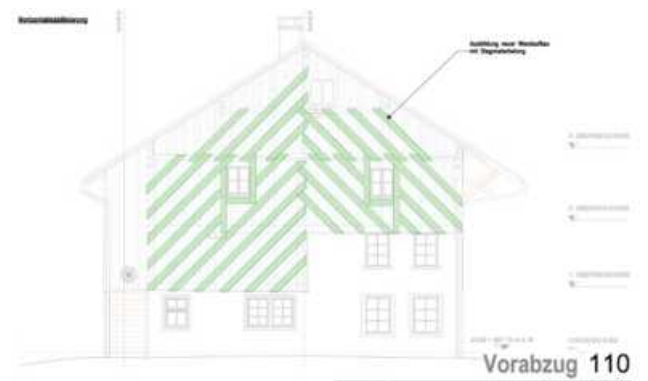


Abbildung 64: Fassade Nordost Bauingenieur Konzept

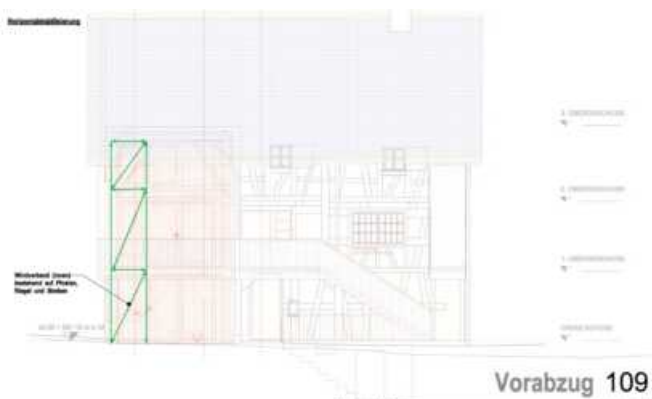


Abbildung 65: Fassade Südost Bauingenieur Konzept

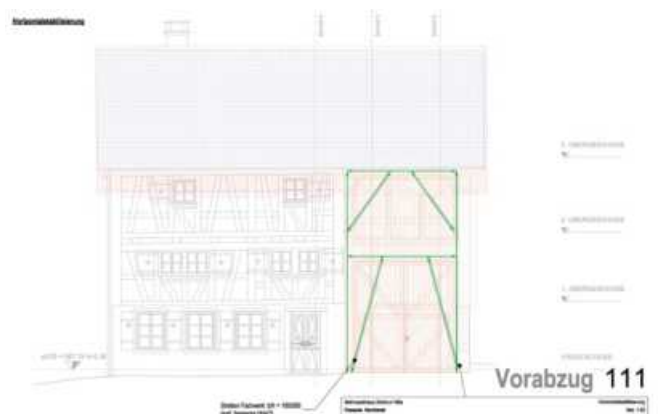


Abbildung 66: Fassade Nordwest Bauingenieur Konzept

HLKS

Basierend auf dem Baubeschrieb GKO Engineering GmbH

Wärmeerzeugung

Es wird ein neuer Anschluss an das Fernwärme-Netz realisiert. Die Fernwärme wird über eine Kompaktstation mit Plattentaucher und Heizgruppen abgenommen und an das Heizsystem des Gebäudes abgegeben. Eine Expansionsanlage schützt die Anlage vor Überdruck und Wassermangel. Eine witterungsgeführte Regelung steuert die Vorlauf-Temperatur der Heizgruppen in Abhängigkeit der Aussentemperatur für eine bedarfsgerechte Wärmeabgabe.

Wärmeverteilung

Bestand wird mit Säulen-Radiatoren beheizt. Die Säulenradiatoren werden unter den Fenstern oder an den Aussenwänden angeordnet und mit einem Thermostatventil ausgerüstet. Die Erschliessung der Heizkörper erfolgt über Stahlleitungen aus Gasrohren, wobei die Hauptleitung vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt und dort die eigentliche Verteilung auf die Steigzonen erfolgt. Die Leitungen werden Aufputz installiert und nicht gedämmt. Das Tenn erhält im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss eine Bodenheizung im Trockenbau (minimale Aufbauhöhe). Die Bodenheizung ist an eine separate Heizgruppe im Untergeschoss angeschlossen. Zusätzlich werden zwei Umluftheizapparate an der Decke vorgesehen, um den Luftraum aufzuheizen. **Diese werden auf Wunsch der Bauherrschaft zunächst nicht ausgeführt. Nach der Inbetriebnahme zeigt sich, ob die Apparate tatsächlich erforderlich sind. Falls nötig, können sie nachträglich montiert werden.** Die Umluftheizapparate werden an die gleiche Heizgruppe wie die Radiatoren angeschlossen. Für die Steuerung der Wärmeverteilung wird ein Leitsystem Light vorgesehen, über das sich die Thermostatventile der Heizkörper und Bodenheizung auch über Fernzugriff ansteuern lassen.

Lüftungsanlagen

Die Räume im Bestand sowie der Mehrzweckraum im Erdgeschoss Tenn sind natürlich gelüftet. Für den Keller wird eine mechanische Abluftanlage mit natürlicher Nachströmung vorgesehen. Die Anlage mit Abluftventilator und Abluftgittern wird über eine Feuchte-Steuerung gesteuert. Das innenliegende WC im 1.Obergeschoss wird mit einem Abluft-Ventilator ausgerüstet. Die Fortluft wird über ein Spirofalzrohr bis an die Fassade geführt und dort ausgeblasen. Der Ventilator wird über den Lichtschalter eingeschaltet.

Im Vorprojekt wurde für die Bibliothek im Tennteil 1.-3.OG eine mechanische Be- und Entlüftung vorgesehen. Das Lüftungsgerät mit Filter, Ventilatoren und Wärmerückgewinnung wird im Dachstock angeordnet. Die Aussenluft wird über einen neuen Lamellenhut auf dem Dach angesaugt und die Fortluft entlang des bestehenden Kamins ins Freie geblasen.

Die Zuluft wird seitlich an den Treppenstufen eingeblasen über einen Quellluftauslass. Die Abluft wird zentral gefasst und zum Lüftungsgerät geführt.

Das Lüftungsgerät wird ebenfalls in das Leitsystem Light integriert.

Die mechanische Lüftungsanlage für das Tenn wird auf Wunsch der Bauherrschaft zunächst nicht ausgeführt. Nach der Inbetriebnahme zeigt sich, ob die Apparate tatsächlich erforderlich sind. Falls nötig, können sie nachträglich montiert werden. Die Anschlüsse und der Platz für das Lüftungsgerät und Leitungen sind vorgesehen.

Erschliessung Werkleitungen Wasser/Abwasser

Basierend auf dem Baubeschrieb Heusi GmbH

Für die neuen Nutzungen wird das Wasser ab der bestehenden Hauszuleitung bezogen. Die aktuelle Hauszuleitung wurde im Zuge der Dorfzentrum- Überbauung im Jahr 2020 bis ca. 2 Meter vor dem Gebäude ersetzt. Damit muss diese den letzten Metern vor dem Haus ersetzt werden und es ist eine neue Hauseinführung notwendig. Für die neuen Nutzungen kann die bestehende und gemäss Kanal-TV Aufnahmen beschädigte Grundstückanschlussleitung nicht mehr genutzt werden. Deshalb ist es notwendig diese bis zur öffentlichen Kanalisation zu ersetzen.

Bereits erfolgt sind die TV-Aufnahmen der Hausanschlussleitung sowie der Transitleitung, welche über das Grundstück von Schacht 322 zum Schacht 587 (Flussrichtung) führt. Diese Leitung ist in mehreren Besitzerverhältnisse aufgeteilt. Eine Kostenbeteiligung der Nachbarn ist zu klären.

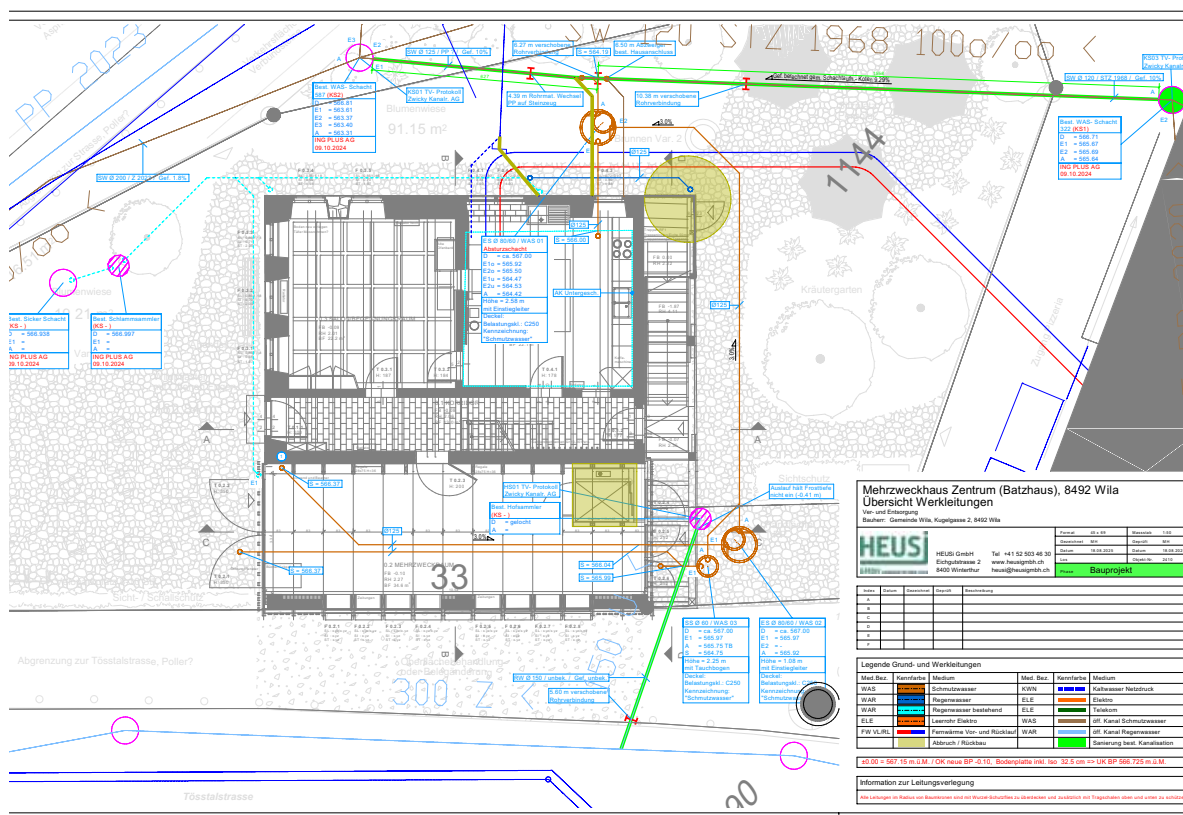


Abbildung 67: Werkleitungen, Heusi

Sanitäranlagen

Ein neuer Standort für die Nasszellen im 1. Obergeschoss bestimmt zusammen mit der Umnutzung des Anbaus den Umbauperimeter. Die Sanitärinstallationen für die neuen Standorte der Nasszellen und der Anschlüsse für die Küche und der Umgebung im Erdgeschoss müssen komplett ersetzt werden.

Als Grundlage dienen die auf dem Grundstück oder gleich in der Nähe vorhandenen Medienschiessungen wie Fernwärme, Wasser und Abwasserkanalisationen.

Weiter sind Anpassungen und Rückbauten der bestehenden Installationen nötig.

Die Hausanschlussleitung Wasser führt heute in den Keller. Von dort wird die Leitung auf die verschiedenen Verbraucher im Haus verteilt. Die fehlende Verteilbatterie inkl. Wasseraufbereitung wird im Untergeschoss erstellt.

Auf Wunsch der Bauherrschaft wurden die Durchlauferhitzer weggelassen.

Empfehlung der Sanitärplaner ist für die WC- Anlage im 1.OG und damit auch für die Küche im EG weiterhin eine dezentrale Wassererwärmung mit Durchlauferhitzern zu planen. Die Distanz von knapp 30 m Ausstossleitung ist zu lang um ohne Heizband oder Zirkulation einen Komfort von Warmwasser zu gewährleisten.

Die Deckung der Wärmeverluste einer möglichen Zirkulation oder eines Heizbandes stehen wiederum in keinem Verhältnis zur eigentlichen Nutzung von ein paar Handwaschgängen pro Tag.

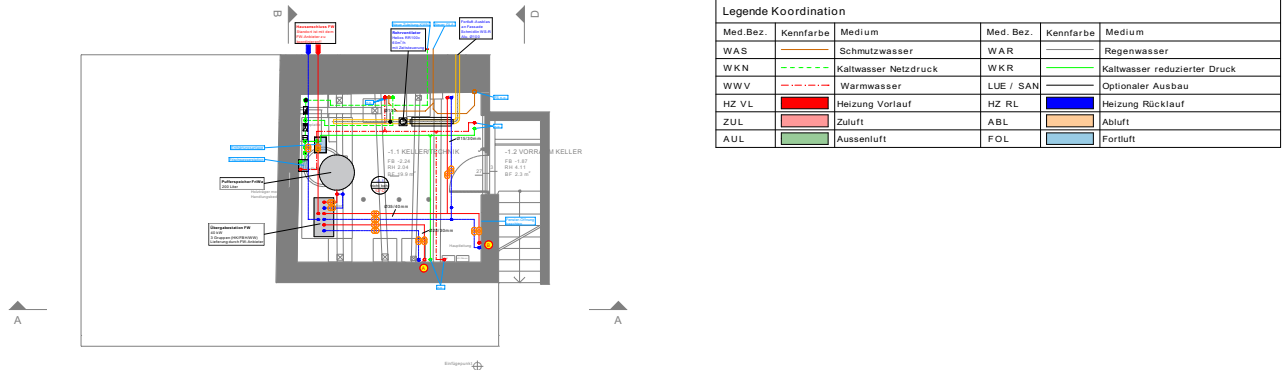


Abbildung 68: Grundriss UG Koordinationspläne

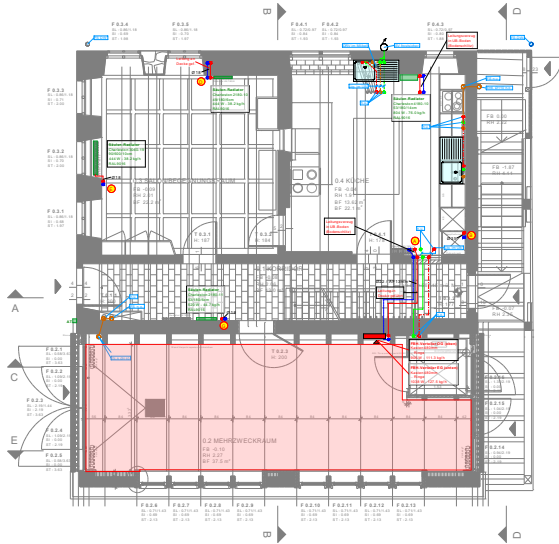


Abbildung 69: Grundriss EG Koordinationspläne

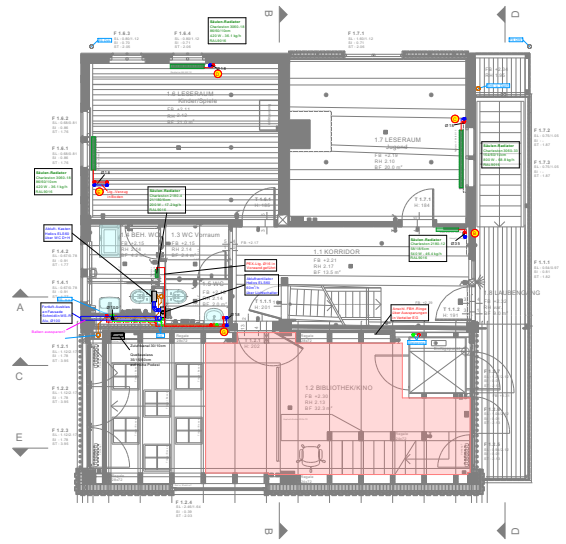


Abbildung 70: Grundriss 1. OG Koordinationspläne

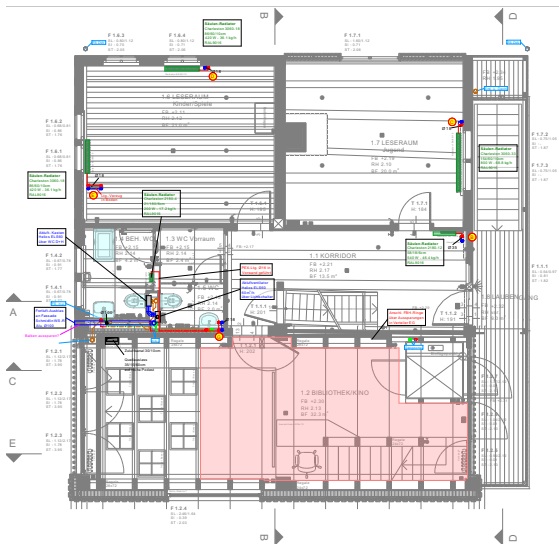


Abbildung 71: Grundriss 2. OG Koordinationspläne

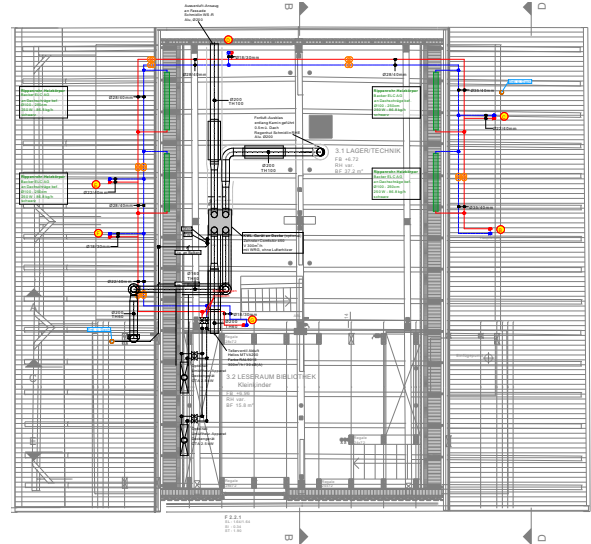


Abbildung 72: Grundriss 3. OG Koordinationspläne

Elektrische Anlagen

Basierend auf dem Baubeschrieb Wyder Elektroplanung

Erschliessung und Hauptverteilung

Neue Erschliessung der Werke mit einem Hausanschluss von 80A. Installation einer neuen Hauptverteilung im Untergeschoss, ausgestattet mit einem Zähler, den HLKS-Abgängen sowie der Einspeisung für die Unterverteilung im Untergeschoss. Die Unterverteilung befindet sich im Schrank im Erdgeschoss und ist mit Schutzvorrichtungen für die jeweiligen Abgänge versehen.

Starkstrominstallationen Allgemein

Die bestehende Erdungsanlage muss überprüft und messtechnisch kontrolliert werden; bei Bedarf sind Anpassungen am Potentialausgleich vorzunehmen. Im Untergeschoss und Korridor werden neue Installationskanäle für die Leitungsführung installiert. Die Zuleitung von der Hauptverteilung zur Unterverteilung erfolgt im Erdgeschoss.

Die Installation von Leuchten, Schaltern und Steckdosen erfolgt gemäss den Apparateplänen im Anhang. Die Leitungen werden überwiegend in Aufputz-Ausführung verlegt.

Die Sicherheitsbeleuchtung wird gemäss den Normen der Schweizerischen Lichtgesellschaft (SLG) mit Einzel- Akkus realisiert.

Anschlüsse Heizung-, Sanitäranlagen werden gemäss Konzept Haustechnik umgesetzt.

Schwachstrom Allgemein

Einen Glasfaseranschluss wird im Entergeschoss realisiert. Zudem erfolgt die Montage von WLAN-Sendern sowie die Verlegung einer UKV-Verkabelung bis zum Ausgabetheke im 1. OG im Tenn. Das Modem wird im Wandschrank im Erdgeschoss installiert.

Für die beiden Beamer und Lautsprecher wird jeweils ein Anschluss eingeplant. Die Leinwände werden manuell bedient und dafür sind keine elektrischen Installationen vorgesehen.

Es wird eine Brandmeldeanlage mit Vollschutz geplant, die gemäss den Richtlinien der SES (Verband Schweizerischer Errichter von Sicherheitsanlagen) installiert wird. Die Alarmierung erfolgt direkt zur Certas.

Während der Bauzeit ist pro Geschoss ein provisorischer Steckdosenverteiler vorgesehen.

PV Anlage

Optional kann eine aufgesetzte Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach in südwestlicher Ausrichtung installiert werden. Die technischen Daten der Anlage sind wie folgt:

Anlageleistung: 16.5 kWp

Gesamtproduktion: 16'300 kWh/Jahr

Investitionskosten: 41'000.-

Fördergelder: 6'080.-

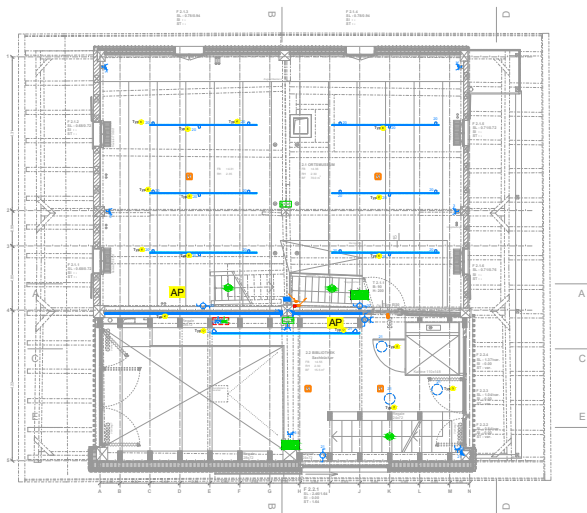


Abbildung 76: Grundriss 2. OG Elektro Konzept

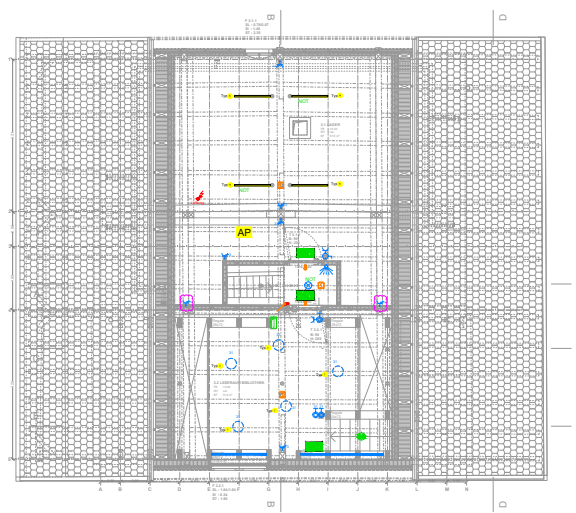


Abbildung 77: Grundriss 3. OG Elektro Konzept

Bauphysik

Basierend auf dem Bericht Bauphysik von Baumann Akustik und Bauphysik

Allgemeine Vorbemerkungen

Beim Thema Wärmedämmung geht es vor allem um Energiesparen – doch nicht jede Energie ist gleich zu bewerten. Wird ein CO₂-neutraler, regionaler Energieträger wie Holz oder Pellets genutzt, ist Energiesparen weniger dringlich als beim Einsatz fossiler Brennstoffe wie Erdöl oder Erdgas, die durch hohe CO₂-Belastung, Umweltverschmutzung und Abhängigkeiten problematisch sind. Im konkreten Fall ist ein Anschluss an ein vorteilhaftes Fernwärmenetz geplant.

Mit belegungsorientierter Beheizung wird effektiv Energie gespart: Heizbetrieb nur bei Nutzung, sonst stark abgesenkte Grundtemperatur. Um Schäden der Substanz und dem Ausstellungsgut zu vermeiden, sollte die Aufheizgeschwindigkeit max. 1.5 K/h sein.

Wärmedämmung – So viel wie nötig, nicht so viel wie möglich

Technisch ist fast alles machbar, aber nicht immer sinnvoll. Die ersten Zentimeter Dämmung bringen den grössten Nutzen, während zusätzliche Dicke oft wenig Mehrwert bietet – besonders bei historischen Bruchsteinmauern oder Innendämmungen, die Wärmebrücken verschärfen können. Bereits mit Dach- und Kellerdeckendämmung sowie der Trennung beheizter und unbeheizter Bereiche können Energieverluste um fast 50 % reduziert werden. Massnahmen an der Fassade bringen oft nur 10–20 % zusätzliche Einsparung. Bei historischen Gebäuden ist Fassadendämmung meist nur innen möglich, jedoch risikobehaftet und daher sorgfältig umzusetzen.

Anforderungen und Empfehlungen Wärmedämmungen

Bei grösseren Sanierungen oder geänderter Nutzung müssen U-Werte ($\leq 0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$) eingehalten werden, mit möglichen Ausnahmen aus bauphysikalischen oder denkmalpflegerischen Gründen.

Beim Ausbau des Scheunentrakts sind für neue Bauteile wie Verglasungen die Anforderungen (Fenster U-Wert $\leq 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$) verbindlich. Dachdämmungen erreichen U-Werte $\leq 0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$ problemlos, sodass hier höhere Dämmstandards möglich sind.

Statische und dynamische U-Werte unterscheiden sich: Energieberechnungen nach SIA 380/1 verwenden statische U-Werte und berücksichtigen die Baustruktur nur grob, wodurch das Trägheitsverhalten oft unzureichend abgebildet wird. Dynamische Simulationen, wie EMPA-HELIOS, zeigen, dass z. B. 55 cm Dämmbeton ähnlich effizient sein kann wie Konstruktionen mit U-Wert $0.3 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Erfahrungen zeigen zudem, dass Bestandsbauten mit massiven Wänden oft weniger Energie verbrauchen, als SIA-Berechnungen erwarten, da die thermisch aktive Masse unzureichend berücksichtigt wird – besonders bei der reinen Bewertung der Aussenwand.

Schallschutz und Gebäudehülle

Schallschutz Aussenlärm

Die Parzelle 1144 liegt laut Zonenplan der Gemeinde Wila in der Zentrumszone mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Bei lärmbedingten Umbauten oder Umnutzungen, wie dem Ausbau des Scheunentrakts, gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmschutzverordnung (LSV). Für Räume in Betrieben in ES-III-Gebieten sind die Grenzwerte um 5 dB(A) höher. Das heisst: IGW in der ES III, Betriebsräume

- $L_r(\text{Tag}) = 70 \text{ dB (A)}$
- $L_r(\text{Nacht}) = 60 \text{ dB (A)}$

Die Strassenlärmbelastung beträgt einen DTV von 10.519 Fahrzeuge/Tag bzw. einen Schallleistungspegel von 80,1 dB. Lärmmessungen erfolgen in der Mitte der offenen Fenster lärmsensibler Räume. Laut Bericht Bauphysik können die IGW-Werte bei seitlichen, öffenbaren Fenstern eingehalten werden. Bei Festverglasungen zur Strasse ist keine Ausnahmegewilligung erforderlich.

Auf Basis der Lärmbelastung ergibt sich eine mittlere Lärmempfindlichkeit, wodurch bei 70 dB ein Schalldämmmass von $D_e \geq 37 \text{ dB}$ erforderlich ist. Die Schalldämmung der Fassade im Scheunentrakt wird durch die Fensterverglasung bestimmt, die eine hohe Anforderung (R_w bis 45 dB, Ctr -5) erfüllen muss, z. B. VSG-12-6-12-VSG mit bis zu 50 mm Dicke.

Schallschutz Innenlärm

Bei bauakustisch relevanten Umbauten sind die Anforderungen nach SIA 181:2020 einzuhalten. Die Schalldämmung muss den historischen Bestand berücksichtigen und ist daher begrenzt.

Im EG und 1. OG wirkt der Korridor als „Schalldämpfer“.

In Abstimmung mit der Bauherrschaft werden gleichzeitige störende Veranstaltungen vermieden bzw. zwischen den Nutzern durch einen Belegungskalender abgestimmt.

Wärmedämm- und Schallschutzkonzept

Zum Erhalt der historischen Substanz kann auf zusätzliche Wärmedämmung der dicken Massiv- und Fachwerkwände im Haustrakt verzichtet werden. Wärmedämmung ist jedoch bei den Bohlenwänden an der Nordost Fassade erforderlich. Bei umfangreichen Innenumbauten oder Neugestaltungen sind gemäss Bauphysikbericht massvolle Innenwärmedämmungen vorzusehen.

Aussenwand Bohlenwände

Die historische Bohlen-Bretter-Wände sind zwingend zu erhalten und sollen Innen sichtbar bleiben. Die erforderliche Wärmedämmung kann darum nur von aussen erfolgen, ist aber in der Dämmstärke begrenzt, wenn Übergänge zum Fachwerk zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Erdbebenertüchtigung muss die Nordost Fassade mit einer neuen Diagonalschalung versehen werden. Dies konnte in Absprache mit der Bauingenieurin in die Dämmebene eingebaut werden.

Boden in der Stube und EG Tenn

Der Holzboden auf einer Balkenlage ist aufgrund der aufsteigenden Feuchte derart schadhaft, dass er ganzflächig zu ersetzen ist. Gleichzeitig ist die Wärmedämmung entsprechend zu verbessern. Im untersten Teil des Täfers werden Lüftungsgitter eingebaut. Drei Fensternischen an der Nordwestfassade werden zusätzlich mit 120 mm Dämmung Multipor ergänzt.

Das gleiche Prinzip sollte im Erdgeschoss des Scheunentraktes integriert werden.

Fenster

Bei den historisch wertvollen und erhaltenswerten, einfachverglasten Fenstern können die Vorfenster energetisch mit einem Glasersatz (2-fach Glas oder Vakuumglas) und neuen Falzdichtungen ertüchtigt werden (zB. Fenster Haustrakt 1. OG).

Fehlen bei solchen Fenstern die Vorfenster (zB. Fenster EG), könnten die Vorfenster rekonstruiert und neu erstellt werden. Wenn das Bestandes Fenster es zulässt, könnte dieses restauriert und gleichzeitig energetisch ertüchtigt werden.

Sind alte Fenster nicht historisch bedeutend und/oder in einem desolaten Zustand, ist ein Komplett-Ersatz mit sorgfältig profilierten Holzfenstern (mit 2- oder 3-fach Glas) angezeigt (zB. im 2.OG gegen Nordosten).

In Absprache mit dem Bauphysiker haben sich die Architekten für die Variante der Sanierung mit Vorfenstern ohne Glaserertüchtigung entschieden um die historische Substanz und Erscheinung zu erhalten. Das System wirkt wie eine Kastenfenster und hat gute energetische und schalldämmende Eigenschaften.

Steildach

Weil ein Unterdach fehlt und weil das gesamte Dach wärmegeklämt sein soll, ist neben der korrekten Wärmedämmung auch ein neues Unterdach notwendig, dh. Komplettersatz der Dacheindeckung (unter Verwendung bestehender Dachziegel, wenn der Zustand es zulässt).

Damit ist eine bauphysikalisch und konstruktiv optimale Zwischensparrendämmung von innen mit einer Zusatz-Unterdachdämmung möglich.

Während des Bauprojekts wurde der Dachaufbau weiter diskutiert und detailliert. Um das Gesamtbild des Gebäudes nicht zu verändern und die Dachaufsicht filigran zu behalten, wurden alle Dämmschichten nach innen versetzt.

Es wird neu ein U-Wert von 0.20 W/m²K erreicht und ist deshalb berechtigt, Fördergeld von 40 CHF/m² zu erhalten. Eine detaillierte Aufstellung ist in den Kostentabellen zu finden.

Geschossdecken

Aus bauakustischer und energetischer Sicht sind an den Geschossdecken keine Massnahmen erforderlich. Brandschutzmassnahmen, die ohnehin notwendig sind, könnten jedoch gleichzeitig zur Verbesserung des Schallschutzes genutzt werden.

Baumanagement

Projektrisiken

Im Rahmen der fortschreitenden Bauprojektierung wurden zusätzliche projektspezifische Risiken identifiziert, welche potenziell Einfluss auf Termine, Kosten und Qualität des Vorhabens nehmen können. Nachfolgend werden die derzeit erkennbaren Risiken aufgeführt und mit einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) beurteilt, die im Weiteren Planungs- und Ausführungsverlauf besondere Beachtung und Steuerung erfordern:

- **Fassadeauskragung** - Um die guten Dämm- und Schallschutzwerte bei der Südwest-Fassade zu erreichen und gleichzeitig so viele Regale wie möglich zu planen, wurde der gesamte Fassadenaufbau nach aussen geplant. Dies hat eine Fassadenauskragung in den Bereich des Trottoirs von 18 cm im Vergleich zum jetzigen Zustand zur Folge. Da Trottoir und Strasse zum Kanton gehören, ist evtl. eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Die Architekten haben das Tiefbauamt diesbezüglich kontaktiert, es werden aber keine verbindlichen Aussagen gemacht. Die Kommunikation des Themas hat Elias Furrer übernommen. Im schlimmsten Fall könnte eine Fassadenauskragung in diesem Ausmass nicht bewilligt werden und die Dämmung muss nach innen geschoben werden. Dies hätte einen Verlust von ca. 20 im Bücherregalen und diverse Anpassungen in der Planung zur Folge.
- **Zustand Täfer Stube** - Das Täfer in der Stube wurde an mehreren Stellen sondiert und auf Insekten- sowie Pilzbefall untersucht. Der Gesamtzustand bleibt jedoch bis zum Ausbau des Bodens unklar. Ein Grossteil der Sanierungsarbeiten sind bereits in den Kosten berücksichtigt, doch die tatsächlichen Gesamtkosten lassen sich in dieser Phase noch nicht verlässlich abschätzen.
- **Zustand Verdeckte Konstruktion: Decke über UG und EG** - Das Gebäude ist immer noch in Betrieb und kann nur zu einem gewissen Grad sondiert werden, ohne dass gesamte Bauteile ausgebaut werden müssen. Der tatsächliche Zustand der Tragstruktur über EG lässt sich erst nach dem Ausbau des Bodens beurteilen. Eine Reserve für solche Arbeiten ist in den Kosten des Bauingenieurs eingerechnet, kann aber nicht abgeschätzt werden.
- **Keine Richtofferten und Unternehmergespräche während der BP** – Auf Wunsch der Bauherrschaft wurden in der Phase Bauprojekt keine Richtofferten eingeholt oder Unternehmergespräche zur Kostenermittlung insbesondere zum Holzbau geführt. Der Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ stützt sich daher ausschliesslich auf eine ausführliche Planung und möglichst hohe Kenntnis der Substanz, die Expertise der Fachplaner und Spezialisten sowie auf Vergleichswerte ähnlicher, bereits realisierter Projekte.
- **Teuerung und Materialkosten** - Eine sich verändernde Situation in der Welt und auf den Rohstoffmärkten kann zu unvorhersehbaren Preissteigerungen führen.

Die Machbarkeitsstudie wurde Mitte 2023 mit einem Mehrwertsteuersatz von 7,7% abgeschlossen, heute beträgt dieser 8,1%. Ausserdem ist der Baupreisindex in der Schweiz seitdem um ca. 3% gestiegen und liegt 15% über dem Wert von 2020.

- **GVZ** – Im Rahmen des Bauprojekts fanden mehrere Austauschgespräche mit dem GVZ statt. Dabei wurden zusätzliche Ersatzmassnahmen behandelt und beschlossen. Das Projekt wird in dieser Form als bewilligungsfähig betrachtet, weshalb nur ein geringes Risiko besteht.

- **BKZ** - Es handelt sich um ein Schutzobjekt auf kommunaler Ebene. Aus baulichen Gründen gibt es Abweichungen von der Norm, sodass nicht alle Räume für Rollstuhlfahrer ohne Unterstützung zugänglich sein werden.

Die Behindertenkonferenz wurde am 18.07.2025 von Architekten kontaktiert, um alle diese Ausnahmen zu diskutieren und vorzubewilligen. Bisher ist uns noch keine Rückmeldung eingetroffen. Das Gespräch soll noch vor der Baueingabe geführt werden.

- **Heimatschutz** – Der Zürcher Heimatschutz wurde auf Wunsch der Bauherrschaft noch nicht kontaktiert und über das Projekt informiert. Dies ist erst in der Phase des Bewilligungsverfahrens geplant. Das Risiko eines Rekurses wird als gering eingeschätzt.

Kosten und Baubeschrieb nach BKP

Der Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ stützt sich auf eine ausführliche Planung und möglichst hohe Kenntnis der Substanz, die Expertise der Fachplaner und Spezialisten sowie auf Vergleichswerte ähnlicher, bereits realisierter Projekte.

Kostenvoranschlag +10%, Übersicht BKP 1-stellig		
Mehrweckzentrum Wila		
BKP	Arbeitsgattung / Beschrieb	
1	VORBEREITUNGSARBEITEN	134'000
2	GEBÄUDE	2'118'000
4	UMGEBUNG	59'000
5	BAUNEKENKOSTEN	59'000
6	RESERVE 5% über alle BKP inkl. 1% aus Honorar	125'000
9	AUSSTATTUNG	1'000
Total CHF inkl. MwSt.		2'496'000
Total exkl. MwSt.		2'308'973
MwSt. 8.1 %		187'027

Abbildung 78: Kostenvoranschlag, tropeano architekten, Kostendach 2.5 Mio

Baubeschrieb zu Kostenvoranschlag +10%, Übersicht BKP 4-stellig			
BKP	Arbeitsgattung / Beschrieb	Bemerkungen	inkl. MwSt.
1	VORBEREITUNGSARBEITEN		134'000
100	Bestandesaufnahmen		17'000
		Bereits ausgeführte Bestandesaufnahmen, Schadstoffuntersuchung, Kanalisationsuntersuchung, Dendrochronologische Untersuchung, Sondage Aussenputz	
110	Räumungen		5'000
		Rückbau der Haustechnischen Anlagen (z.B. Elektro, Sanitär)	
112	Schadstoff		5'000
		Schadstoffsanierung Asbest Raum 1.4 basierend auf dem Schadstoffcheck GSA Becker 7.8.2025	
130	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		13'000
		Bauplatzinstallation für das gesamte Areal inkl. Abschränkungen und provisorischen Abschlüssen, Mulde Toi Toi, Budget für Energie und Wasserverbrauch	
150	Anpassungen an bestehende Erschliessungen		94'000
		Budget für Anpassungen an Erschliessungsleitungen Budget für Kanalisationsertüchtigung nach Auswertung TV-Untersucht im Bauprojekt 3m tief liegende neue Grundleitung mit Schacht zum Anschluss an Bestand, Erschliessung Werkleitungen, Sanierung Grundleitungen, Erschliessung Elektro, Erschliessung Schwachstrom, Fernwärme inklusive Erdarbeiten bis zu Gebäudegrenze Schätzung Elias Furrer	
2	GEBÄUDE		2'117'700
21	Rohbau 1		515'300
211	Baumeisterarbeiten		38'900
		Abdichtungen, Dämmungen, Kembrohungen Sanierung Grundleitungen Inliner Abzüglich Anteil Nachbarn	
211.1	Fassadengerüste		25'900
		Gerüst um ganzes Gebäude, evt. Teilgerüste innerhalb Scheune mit Spenglerlauf und Vorhalten Baustellenkran	
211.3	Demontage Abbruch		22'200
		Abbruch Boden in der Stube 0.3 Ausbau und Aushub Durchbruch 1 Türöffnung in Raum 0.2 Südwest Fassade, Ausschnitte für Vitrinen, Mauer sichern. Statik? Abbruch Sanitärapparate Badezimmer und Wand in 0.4 Abbruch und Vertiefung Boden im Tenn Aushub Frostriegel	
211.5	Beton-Stahlbetonarbeiten		36'200
		Betonboden neu Stube d=20cm, Magerbeton, Beton, Betonpumpe, Bewehrung, Anschluss an Aussenwand Betonboden neu Tenn d=20cm, Magerbeton, Beton, Betonpumpe, Bewehrung, Anschluss an Aussenwand Fundamente im Keller	
211.7	Instandsetzungsarbeiten		2'700
		Budget für Reparatur Maurerarbeiten	
213	Montagebau in Stahl		0
		evt. Fassade zu Laubengang in Stahl ausbilden (Brandschutz), nicht mehr eingerechnet	
214	Montagebau in Holz		389'400
		Werkplanung RÜCKBAU: Sorgfältiger Rückbau der Holzfassade unter Berücksichtigung der Tragkonstruktion im Tennteil Sorgfältiger Rückbau der Holzfassade NO Bohlenständerbau richten zwischen Raum 2.1 und Tenn AUSSENWÄNDE: Aussenwände Dreischichtplatte, Dampfbremse, UK, Dämmung Fassadenbahn Aussenwände Lattung und Bretterschalung Holzlattung vor Fensterfläche inkl. UK, NW und SO Fassade Tenn Schiebeelemente zur Verschattung SW Fassade, 2x, Verschattung Rundfenster INNENWÄNDE: Innenwand Dachgeschoss, (Abtrennung zu Bibliothek) Einhausung Treppe Dachgeschoss Decke Einhausung Treppe DG Ertüchtigung Bohlenwand mit Dreischichtplatte Ertüchtigung Bohlenwand mit Faserzementplatte im WC Dachhaut, Dämmung, Stellbretter DECKEN: Tragschicht Laubengang BSH Decken Tenn Ertüchtigungen an Decken Bestand Demontage und Wiedermontage Riemenboden 1. OG Verstärkungsmaßnahmen bestehende Balkenlage über EG PRIMÄRSTRUKTUR HOLZ: Vordachkonstruktion und Aufschieblinge Nordwest, Zuschlag restauratorische Ausführung Balkenlage Laubengang Rahmenkonstruktion Tenn Bohrungen für Tablare Annahme 20'000stk Fachwerk für Aussteifung NW/SO Aufdopplung Mittelpfette DG Aufdopplung Stützen unter den Mittelpfetten DG Zangen am Boden DG zur Abfangung der Stützen Abfangkonstruktion Korridor 1.und2.OG (Stützen und Unterzug) Stützen in Aussenwand zu Laubengang versetzen Untermörtlung Stütze EG STAHLTEILE: Stützenfüsse, Stützenfüsse bei Stütze, Verbindung Stütze/Träger, Verbindung Pfoste/Riegel, Anschluss BSH an Decke an Stütze, Zuganker INNERE BEKLEIDUNG: Innere Beplankung Dach 160m2 Brandschutzbeplankung Laubengang Brandschutzbeplankung Treppenuntersicht Brandschutzbeplankung Geländer Laubengang	

BKP	Arbeitsgattung / Beschrieb	Bemerkungen	inkl. MwSt.
	Brandschutzbeplankung Deckenuntersicht über Aussentreppe		
	OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN: UV Schutzanstrich, Dreischichtplatten und Vollholzdecken RESTAURATORISCHE REPARATUREN HOLZBAU / DIVERSES: Tür und Fensterdurchbrüche in Bohlenwand Zusätzliche Stützen inkl. Nuten für Bohlen seitlich der Türen inkl. Sturz Reparatur Mauerwerksschwelle Nordwest POS 15 Bericht Restaurator, Annahme Reparatur Zugseilanschluss Tenn Rückschnitt/Rückbau Schwelle EG Tenn Fusspunkte der Haupttragstruktur sondieren und beurteilen Witterungsschutz, pauschal Sicherheitsnetz Arbeitsbühnen, pauschal Bretter Boden Laubengang wieder / neu verlegen Aussentreppe Laubengang erstellen inkl. Geländer Schalung Laubengang, teils Wiederverwendung teils neu, analog Bestand		270'000
22	Rohbau 2		270'000
221	Fenster aus Holz (Neubau Tenn)		75'200
	Neue Fenster Tenn Giebfassade rund ø 160cm 2 Stk Rechteckfenster 164 x 246cm EG Tenn Raum 0.2.8 Stk. 72 x 144cm Fenster SO OG1 Tenn 3-teilig Raumhoch, mit Tür Laubengang Fenster SO OG2 Tenn 3-teilig Raumhoch Fenster NW OG1 Tenn 3-teilig Raumhoch		
221	Fenster aus Holz (Wohnhaus Sanierung)		59'800
	Sanierung der bestehenden Fenster inkl. Vorfenster (teils neue Vorfenster) in Funktion eines Kastenfenstersystems im EG und OG1 neues Fenster Korridor OG1 Fenster OG 2 richten, 4 Stk., 2 Stk Verglasung durch IV ersetzen Fenster OG 3 NO neu inkl. Vorfenster		
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz		52'900
	Türen EG Wohnhaus sanieren und eine Tür neu ausbilden Grosse Türfronten Tenn NW/SO Eingangstore in Holz neu vor Türfenster 2x EG		
222	Spenglerarbeiten		10'800
	Anpassungsarbeiten an neue Dachhöhe, Abläufe, Falleleitungen neu erstellen		
223	Blitzschutz		0
	entfällt, bei diesem Gebäude nicht erforderlich laut Solubois		
224	Bedachungsarbeiten		32'000
	214m2 Dach umdecken, Unterdachfolie, Dachlattung, Wiederverwendung Dachziegel Doppelddeckung statt Einfachdeckung?, 39 statt 26 Ziegel/m2, braucht 40% mehr Ziegel		
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen		7'000
	Abdichtungen, Abschottungen, Budget		
226	Fassadenputze		1'100
	kleine Reparatur am Bestand		
227.1	Äussere Malerarbeiten		31'200
	Kalkputz Fassade 51m2 und Fliegelfüllungen 69m2 Malerarbeiten Holzwerk Fake 1970er Fensterfassungen und Holzläden Malerarbeiten Fenster		
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz		0
	Verdunklungsrollos Innen an 8 Fenstern im EG, keine Sonnenstoren aussen, wegen Vitrinenfunktion, in BKP 276, obere zwei Fenster Holzlamellen in BKP 214		
23	Elektroanlagen		187'700
	Detaillierter Beschrieb im BP-Beschrieb Elektroplaner, Schaltgerätekombination, Notlichtzentrale, Erschliessung HV, Erdungen, Installationssysteme Lichtinstallationen Kraftinstallationen, HLKS Installationen Brandmeldeinstallation UKV-Installationen		
24	Heizungs- / Lüftungsanlagen		75'700
	Detaillierter Beschrieb im BP-Beschrieb HL-Planer, Heizungserzeugung, Heizverteilung, Lüftung WC und UG		
25	Sanitäranlagen		59'600
	Detaillierter Beschrieb im BP-Beschrieb Sanitär-Planer, Sanitärinstallationen, Apparate, Leitungen, Vorwandsystem, Wickeltisch		
26	Aufzugsanlagen		69'600
	Einbau eines homelift mit minimalem Platzbedarf		
27	Ausbau 1		201'800
271	Gipsarbeiten		13'000
	Reparaturen Wohnhaus Küche, Decke Gang und EG Tenn UK und Wände dämmen und verputzen		
272	Metallbauarbeiten		17'800
	Diverse Geländer und Podest UG, Gitter in Stube, mobile Rampen		
273	Schreinerarbeiten		54'200
	Neue Treppen Tenn 2x Rampe OG2 BKZ Best. Treppe richten hist. Täfer in Stube sanieren (evt. Aus- und Wiedereinbau nötig) Verkleidung und Dämmung Wände im WC, evt. DSP Schrank mit Unterverteilung Sanierung im Korridor EG Nische Leitungen mit Rev. Öffnung Raum 0.4, Verkleidung Brandschutzverkleidung Lift EG, 2xDSP Geländer ertüchtigen im Ortsmuseum zu Treppe		
273	Innentüren aus Holz		35'900

Baubeschrieb zu Kostenvoranschlag +10%, Übersicht BKP 4-stellig			
BKP	Arbeitsgattung / Beschrieb	Bemerkungen	inkl. MwSt.
	Türe aus Holz neu, Räume: 0.2 Tenn, 1.3 WC Türe anpassen hist. Türen richten, Füllungen reparieren, Schwellenaufbau teilweise korrigieren Türen zu Tenn aus Bohlen der Bohlenständerwand erstellen, 2.1.1 Zuschlag Türe EG 0.2 Ausführung EI30 Türe in Bohlenständerwand OG1 zu Raum 1.2, Ersatz EI30, mit Rückhaltemagnet Türen OG 3 zu Raum 3.1 und 3.2, EI30 Zuschlag Türe in Bohlenständerwand OG2 zu Raum 2.2, EI30 Ausführung		
273.2	Innere Verglasungen aus Holz		0
	im BKP 214 enthalten, in DSP		
273.3	Möbel		59'400
	Küche inkl Apparate 170 LM Regale, Vitrinen im EG, 250 Tablare ca. 76 x 35 cm DSP, Annahme 50 CHF/ Stk Grosse Schubladen mit Deckel in Kinostützplätzen, 6 Stk Ausleihtheke		
275	Schliessanlage		4'000
	Budget für Schliessanlage		
276	Innere Abschlüsse		5'500
	Rollos 2x 320x150 Innen EG Tenn, 2x grosse Fenster Tenn Bibliothek 245 x 165 (manuell), Vorhänge hinter Kinostufen		
277	Elementwände		12'000
	Wände in WC neu ca. 8m H=2.15m inkl. Türen		
28	Ausbau 2		68'700
281.1	Fugenlose Bodenbeläge		14'000
	Bestehende Boden in der Küche/Bad instandsetzen, flicken Patinierten Beton EG Tenn Hartbeton patiniert oder Giomoflex Bodenbelag WC, Giomoflex, Annahme Ausgleichsschicht (Begradigung Rollstuhl)		
281.1	Bodenbeläge Plattenarbeiten		0
	nicht eingerechnet, Zustand scheint gut		
281.7	Bodenbeläge aus Holz		28'600
	Riemenboden neu 0.3 Stube, evt. Historischer Boden aus Beiteillager Thurgau Behandlung best. Holzböden (heute darüber Lino) NICHT SCHLEIFEN!!! Reinigung best. Holzböden (Bretter) Boden neu 23m2 OG1 Tenn		
283.2	Deckenbekleidungen (Brandschutz)		0
	in Kosten BKP 214 Holzbau Solubois		
284	Hafnerarbeiten		2'000
	Ofen im Raum 0.4 in Betrieb bringen Option Ofenbank Stube 0.3 +15'000CHF, nicht enthalten, evtl. Sponsoren finden		
285.1	Innere Malerarbeiten		19'100
	EG 0.4 Wände und Decke lose Anstriche entfernen, vorbereiten und streichen 2x EG 0.3, Wände und Decke bürsten und anlaugen, 2x Ölfarbe streichen EG Korridor Wände und Decken, lose Anstriche entfernen, vorbereiten und streichen 2x EG Tenn Wände streichen OG1 1.6 Täfer waschen mit Seife		
285.2	Holzschutzarbeiten		0
	Innere Holzoberflächen behandeln, in BKP 214 erfasst		
286	Bauaustrocknung		0
287	Baureinigung		5'000
	Budget für Baureinigung nach Fertigstellung		
288	Nicht eruierbare Bautenschäden		0
29	Honorare		669'300
	Honorare GP Team, Holzbauingenieur Honorar Brandschutzplanung Honorar Bauphysik Honorar Landschaftsarchitekt (nicht mehr inkl.) Honorare Spezialisten (Restaurator im Holzbau, Hochwasserschutz, BKZ Beratung)		
4	UMGEBUNG		59'200
5	BAUNEKENKOSTEN		59'000
	Gebühren, Bewilligungen, Plankopien, Versicherungen Reserve für Unvorhergesehenes (wurde nicht berücksichtigt)		
6	RESERVE		125'000
	4% aller BKP und 1% aus Architektenhonorar in Reserve		
9	AUSSTATTUNG		1'100
	Budget für Bücherrückgabebox		
Total CHF inkl. MwSt.			2'496'000
Total exkl. MwSt.			2'308'973
MwSt. 8.1 %			187'027
Betrag exkl. Reserve			2'371'000
			<i>MBS* wurde mit 7.7% MwSt. gerechnet!</i>

Kostenvoranschlag +/- 10%; 01. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaukosten mit 114.5 Pkt. (Basis = 01. April 2020 mit 100 Pkt.).
Aufgrund der Weltmarktlage, Stand Juni 2025 und der daraus resultierenden Marktsituation, können sich die Lieferfristen und
Materialkosten in relativ kurzer Zeit stark ändern.

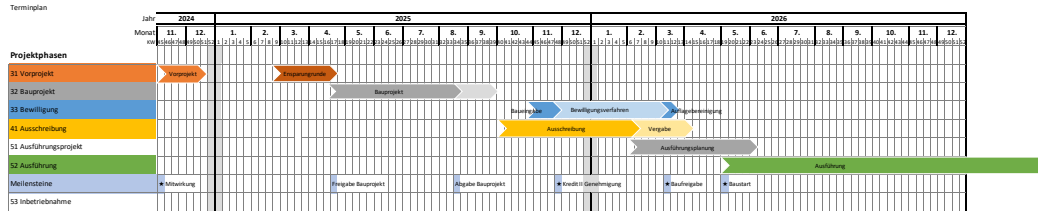
Abbildung 79: Baubeschrieb, tropeano architekten

Terminplan

Die Abgabe des Bauprojekts mit KV wurde für KW 34 festgelegt. Ein revidiertes BP wurde im KW 41 abgegeben. Die Baueingabe und Ausschreibung werden zwar intern vorbereitet, doch offiziell kann erst nach der Urnenabstimmung am 8. März 2026 damit begonnen werden. Es soll genügend Zeit für die Ausschreibung und die Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Der Baustart ist für den 1. August 2026 vorgesehen.

4011 Mehrzweckhaus Zentrum, Batzhaus, Wila



4011 Mehrzweckhaus Zentrum, Batzhaus, Wila

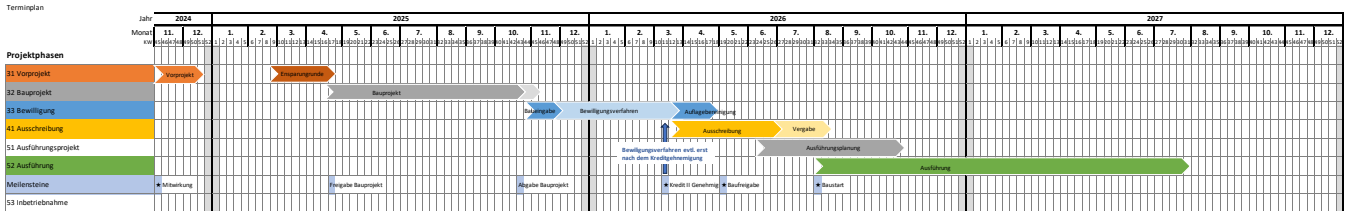


Abbildung 80: Terminplan provisorisch, tropeano architekten

Beilagen

Digital als PDF

1_Bericht

2_Organigramm

3_Katasterplan

4_Denkmalpflege

5_Brandschutz

6_Architekten

7_Umgebung/Hochwasserschutz

8_Bauingenieur

9_HLKS

10_Elektronplanung

11_Bauphysik

12_Baumanagement

13_Protokolle / Entscheide

14_Spezialisten