

# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen

Stand 02.02.2021

Projektdokumentation - Planungskredit 0291.5290.03



# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Inhaltsverzeichnis

Seite 1:	Inhaltsverzeichnis
Seite 2:	Ausgangslage
Seite 3:	Rahmenbedingungen
Seite 4:	Projektziele - Begleitung und Projektstand
Seite 5	Projektbeschreibung
Seite 6 -	
Seite 17:	Pläne
Seite 6:	EG
Seite 7:	1.OG
Seite 8:	2.OG
Seite 9:	3.OG
Seite 10:	4.OG
Seite 11:	UG
Seite 12:	Fassade Süd
Seite 13:	Fassade West
Seite 14:	Fassade Nord
Seite 15:	Fassade Ost
Seite 16:	Schnitt A-A
Seite 17:	Schnitt G-G
Seite 18:	Gemeindeverwaltung nach Umbau
Seite 19:	Wohnungen - Wohnungsmix
Seite 20:	Kosten
Seite 21:	Empfehlung der Arbeitsgruppe

Stand 02.02.2021

---

## Ausgangslage - Historie

---

2018:

Umfrage bei den Einwohnern betreffend Standort der Gemeindeverwaltung  
mehrheitliches Resultat: Gemeindeverwaltung soll im Schlossareal bleiben

2018:

GEAK-Studie wird erarbeitet

Ergebnis der Studie:

- sämtliche Bauteile haben den Zeitwert überschritten
- Gebäudetechnik (ausser Wärmeerzeugung) sind stark überaltert und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards
- Energetischer Zustand ist sehr schlecht (Dach, Fenster, etc.)

Ergebnis weiterer Analysen

- Im Gebäude hat es Schadstoffe (Asbest, Anstriche)
- Nutzung nicht optimal, und die Wohnungen entsprechen in Aufteilung und Ausstattung nicht mehr den zeitgemässen Bedürfnissen

Feb.2019:

Gemeindeversammlung

- Genehmigung eines Planungskredites 250'000.00 mit dem Ziel mit einem baurechtlich genehmigbaren Projekt den Baukredit zu beantragen.

## Rahmenbedingungen

### Schlossareal ist im ISOS

(Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung)

- Die Kantonale Denkmalpflege muss begrüsst werden

### GEAK - Plus

(Gebäudeenergienachweis der Kantone von 7.2.2019)

- Gebäudehülle ist sanierungsbedürftig

### Parkierung

- das Schlossareal mit den bestehenden Nutzungen muss gemäss kantonalem Reglement 32 Parkplätze nachweisen
- Dieser Punkt steht für alle Beteiligten im Widerspruch zum ISOS
- Die Gemeinde hat im 2018 mit der Besitzerin der Nachbarparzelle (ehemalige Papierfabrik) bereits eine Sicherstellung von 25 Parkplätzen vertraglich vereinbart. Die Umsetzung dauerte, wegen der Quartierplanpflicht der Nachbarparzelle an. Dieses Recht wird nun mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch rechtlich definiert.
- Es verbleiben nur 7 Parkplätze auf dem Schlossareal. (Besucher, Behinderte...)
- Die geplante Zufahrt zum Areal erfolgt über das Gelände der ehemaligen Papierfabrik
- Die Zufahrt für Feuerwehr und Ambulanzen muss für alle Liegenschaften des Areals möglich sein.

## Projektziele - Begleitung - Projektstand

### Projektziele

#### Allgemein:

- Optimale Nutzung der gemeindeeigenen Baute
- Optimierung der Gebäudehülle
- Schadstoffe entfernen
- Erhalt von bestehender Bausubstanz
- Optimales Preis-Leistungsverhältnis aller Investitionen

#### Gemeindeverwaltung:

- Optimierung der Abläufe der Verwaltung
- Übersichtlichkeit der Ressorts
- behindertengerechte Verwaltung
- möglichst grosse Wiederverwendung des bestehenden Mobiliars

#### Wohnungen:

- Umgestaltung der 3 zu grossen Wohnungen zur Schaffung von zeitgerechten Wohnungen mit einem guten Wohnungsmix und mit einer, nach Möglichkeit, behindertengerechten Erschliessung

#### Begleitung und Projektstand

- Die Gemeinde hat eine Arbeitsgruppe mit Einwohnern und Gemeindevertretern eingesetzt, die das Projekt seit August 2019 eng begleitet.
- Das Baugesuch wurde Anfangs 2020 eingereicht
- Es gingen 4 Einsprachen ein, die alle die Parkierung betreffen. Die Parkierung soll mit der Dienstbarkeit für 25 PP auf der Nachbarparzelle bereingt werden können. (siehe Seite 3), sodass nach Rückzug der Einsprachen, die Baubewilligung erlangt werden kann.

# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



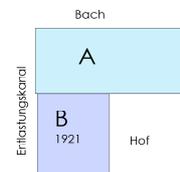
Stand 02.02.2021

## Projektbeschreibung

### Liegenschaft

- heutiger Zustand datiert von 1921  
Es wurde zu diesem Zeitpunkt zum Haus des Direktors der Papierfabrik umgebaut und erfuhr später nur unwesentliche Veränderungen
- Das Haus selber ist nicht geschützt, doch spielt es im Ensemble des Schlosses eine wichtige Rolle und muss erhalten werden

### Kurzbeschreibung der geplanten Massnahmen



- Sorgfältiger Umgang mit bestehender Bausubstanz
- Haupteingriff ist ein neues Treppenhaus im Trakt A mit Aufzug
  - behindertengerechte Verwaltung
  - behindertengerechte Zugänglichkeit aller Wohnungen im Trakt A
- Die Wohnungen im Trakt B werden weiterhin über den bestehenden Turm erschlossen
- neuer Hauptzugang für die Gemeindeverwaltung (Trennung der Hauptzugänge fürs Wohnen und für die Verwaltung)
- Erhalt von Bauteilen (zB. Kachelofen, Eingangstüre)
- Entfernung der belasteten Bauteile
- Erneuerung aller Fenster
- Komplette Sanierung des Daches mit zusätzlicher Dämmung
- Dämmputz auf der Fassade, da das Erscheinungsbild der dekorativen Elemente erhalten werden soll
- Neue Wärmepumpe für Bodenheizung des EG und für die Erzeugung von Warmwasser für die ganze Liegenschaft
- Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallatioen und Anpassung der Heizungsinstallation

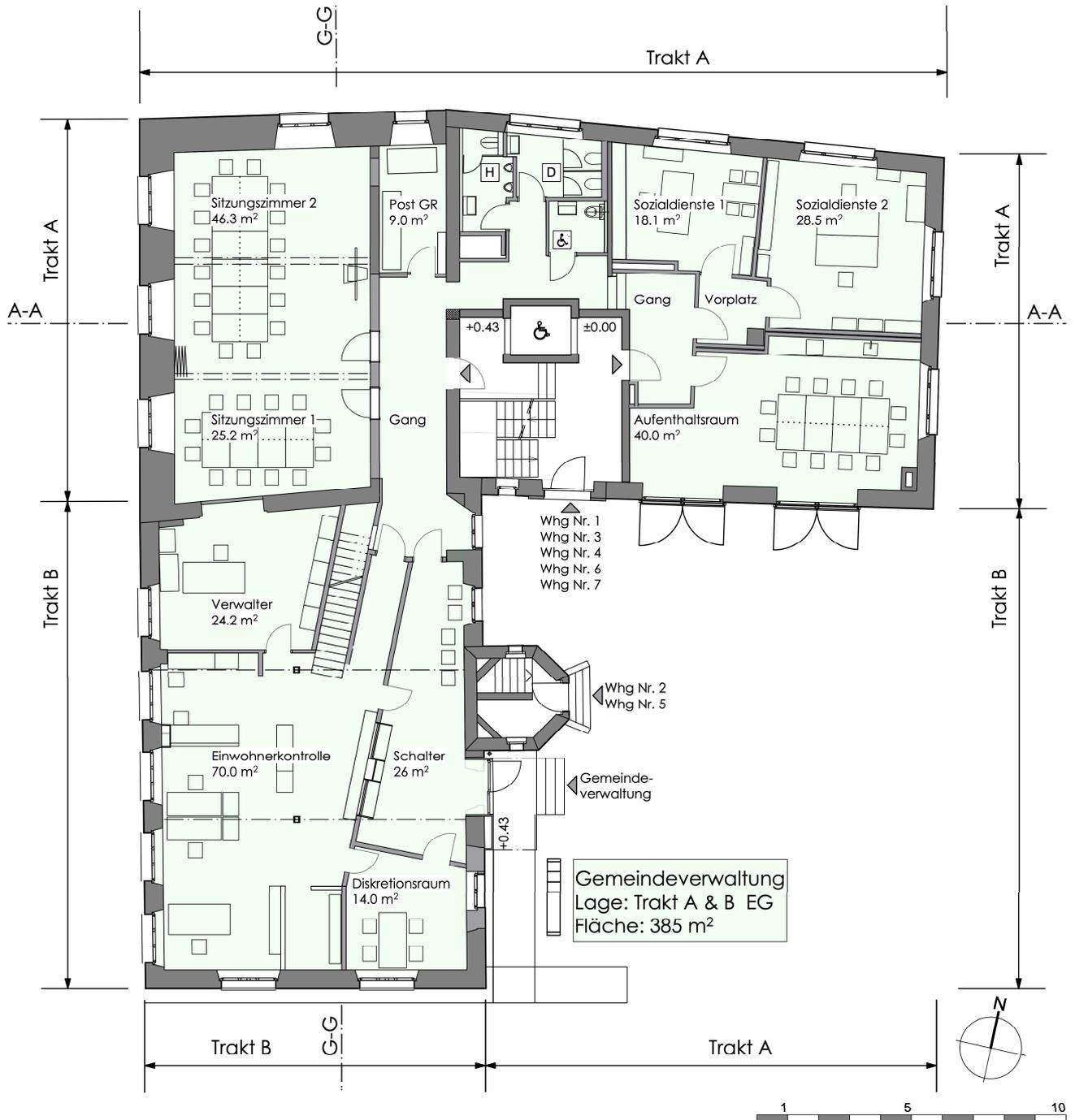
# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Pläne

## Erdgeschoss

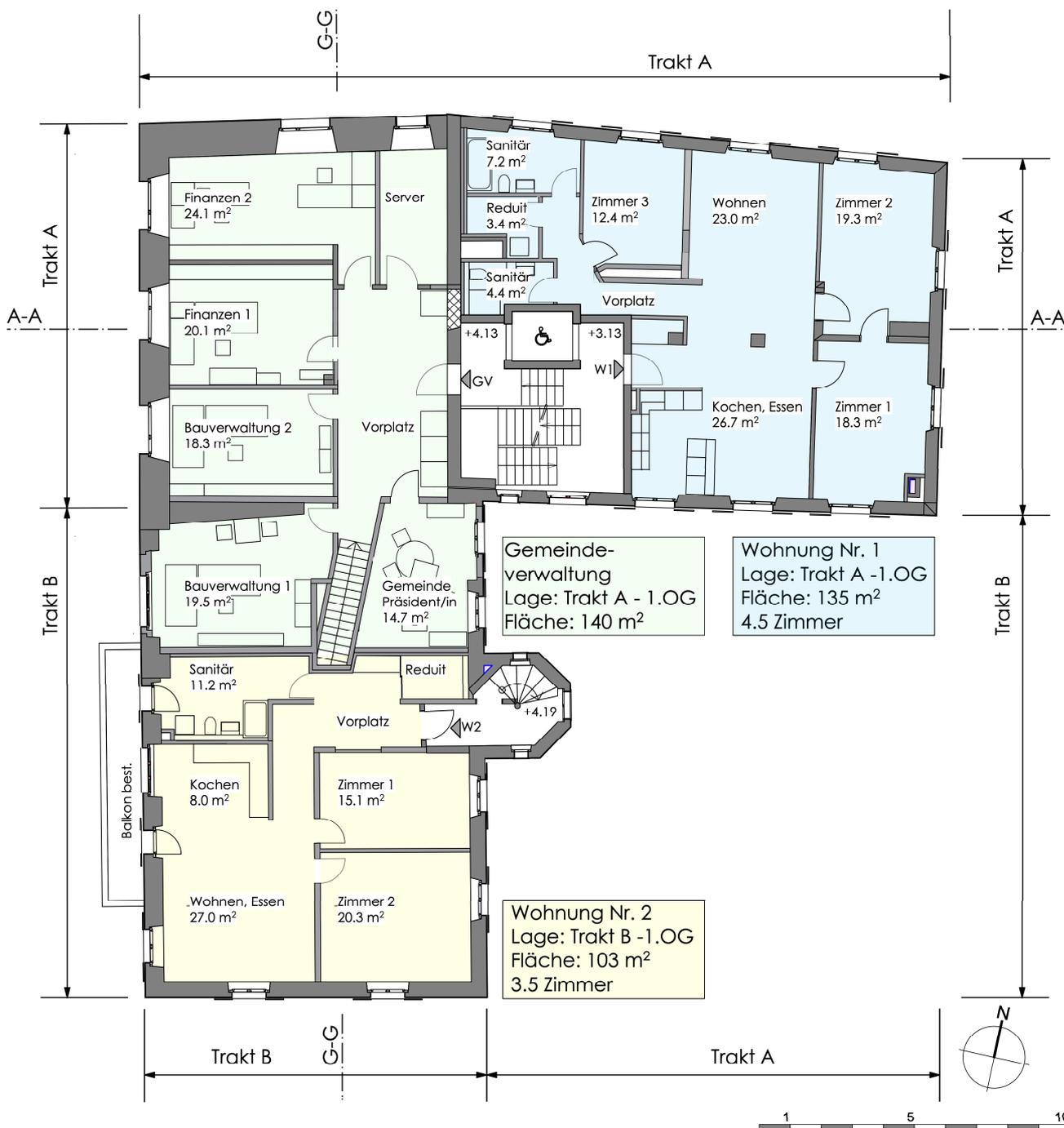


# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen

Stand 02.02.2021

## Pläne

## 1. Obergeschoss

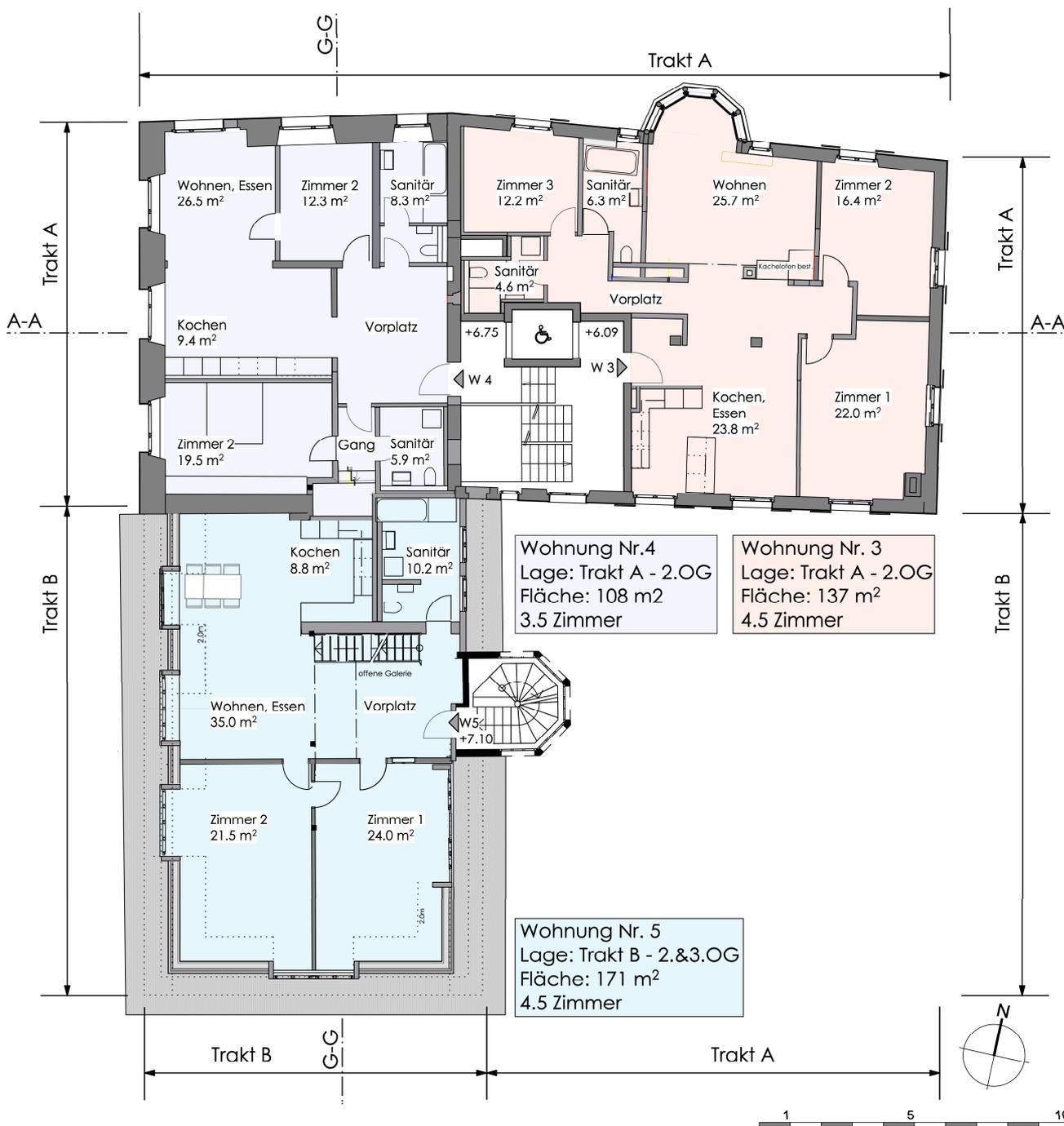


# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen

Stand 02.02.2021

## Pläne

## 2. Obergeschoss

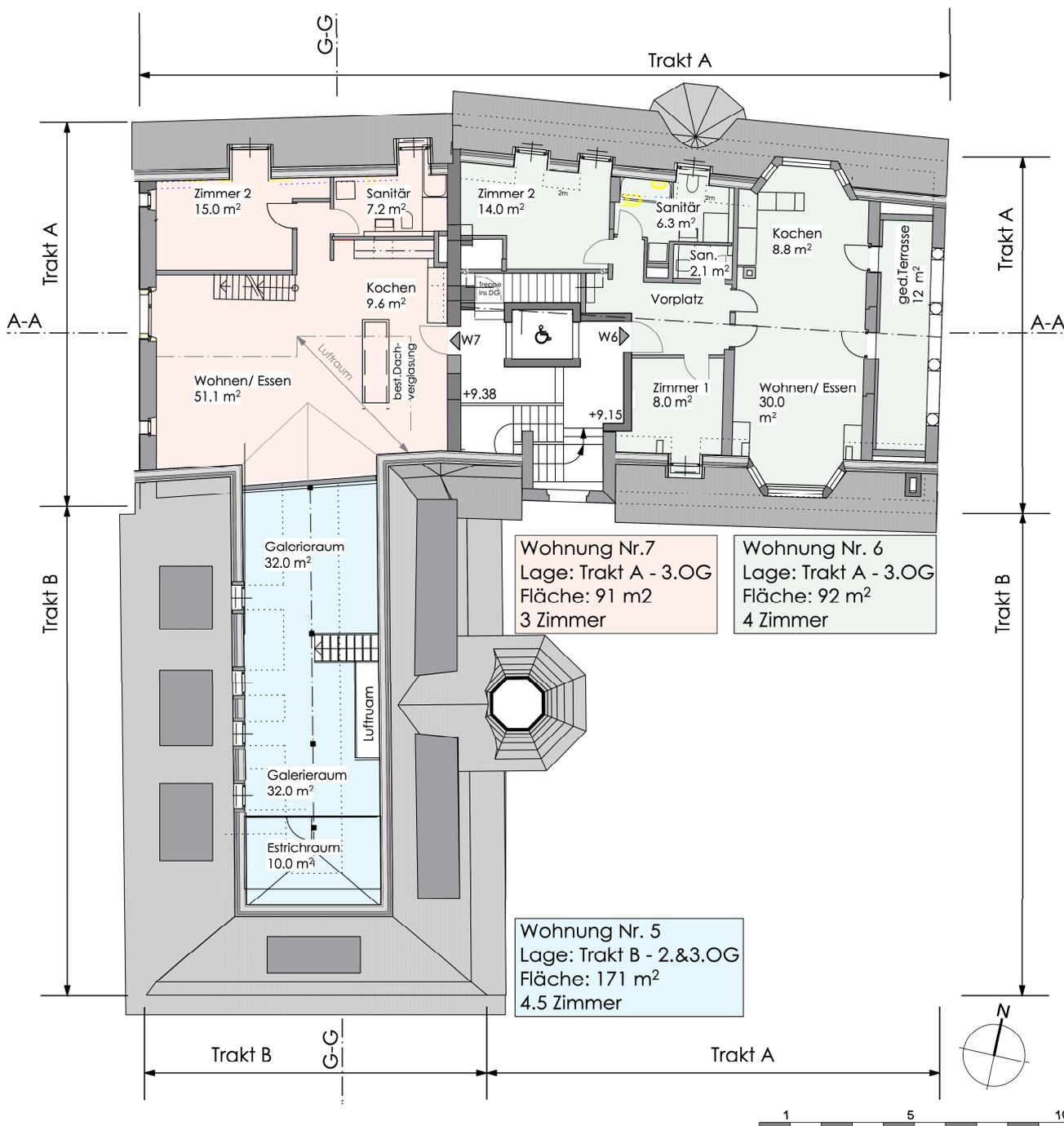


# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen

Stand 02.02.2021

## Pläne

## 3. Obergeschoss



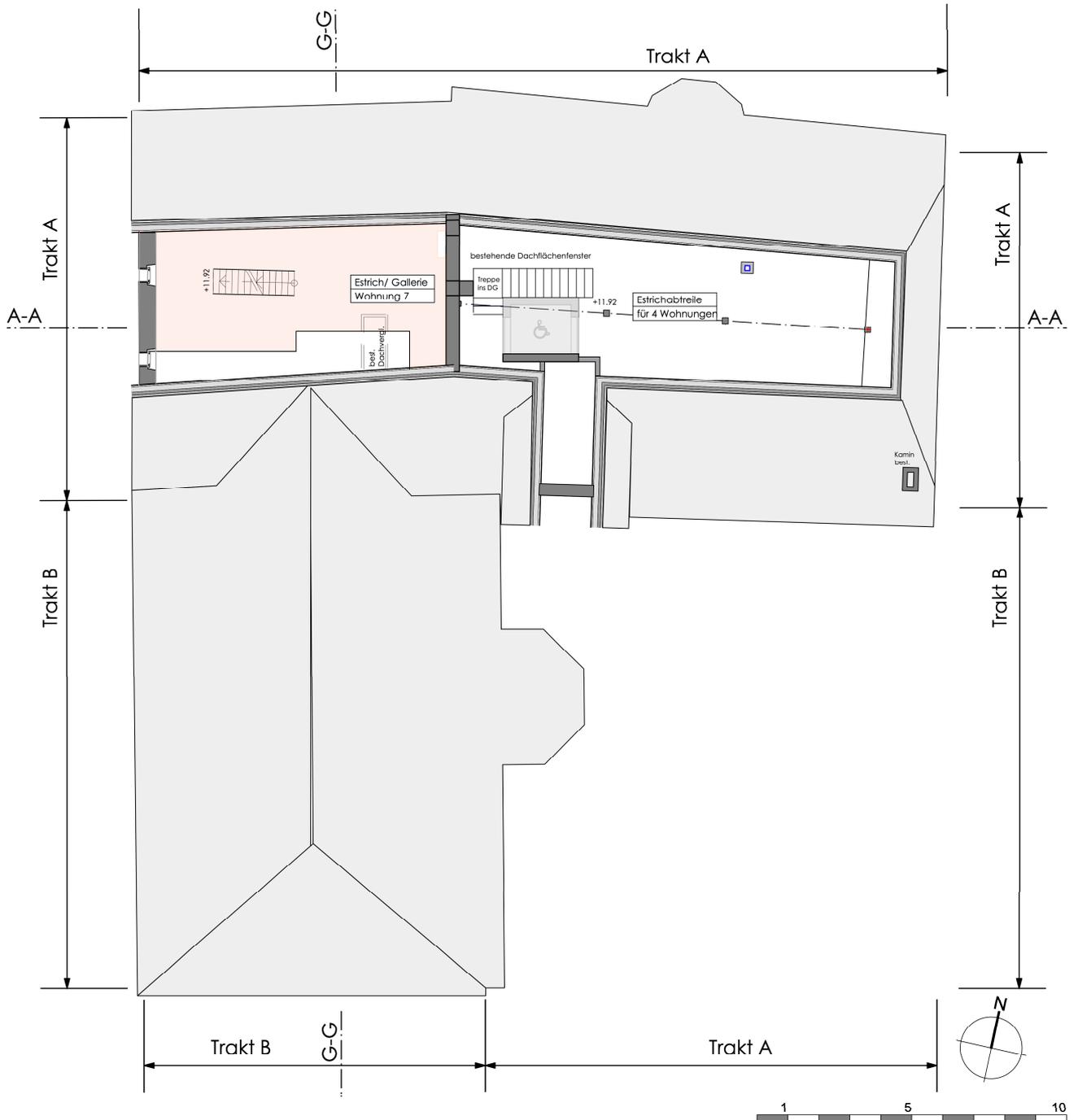
# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Pläne

## 4. Obergeschoss



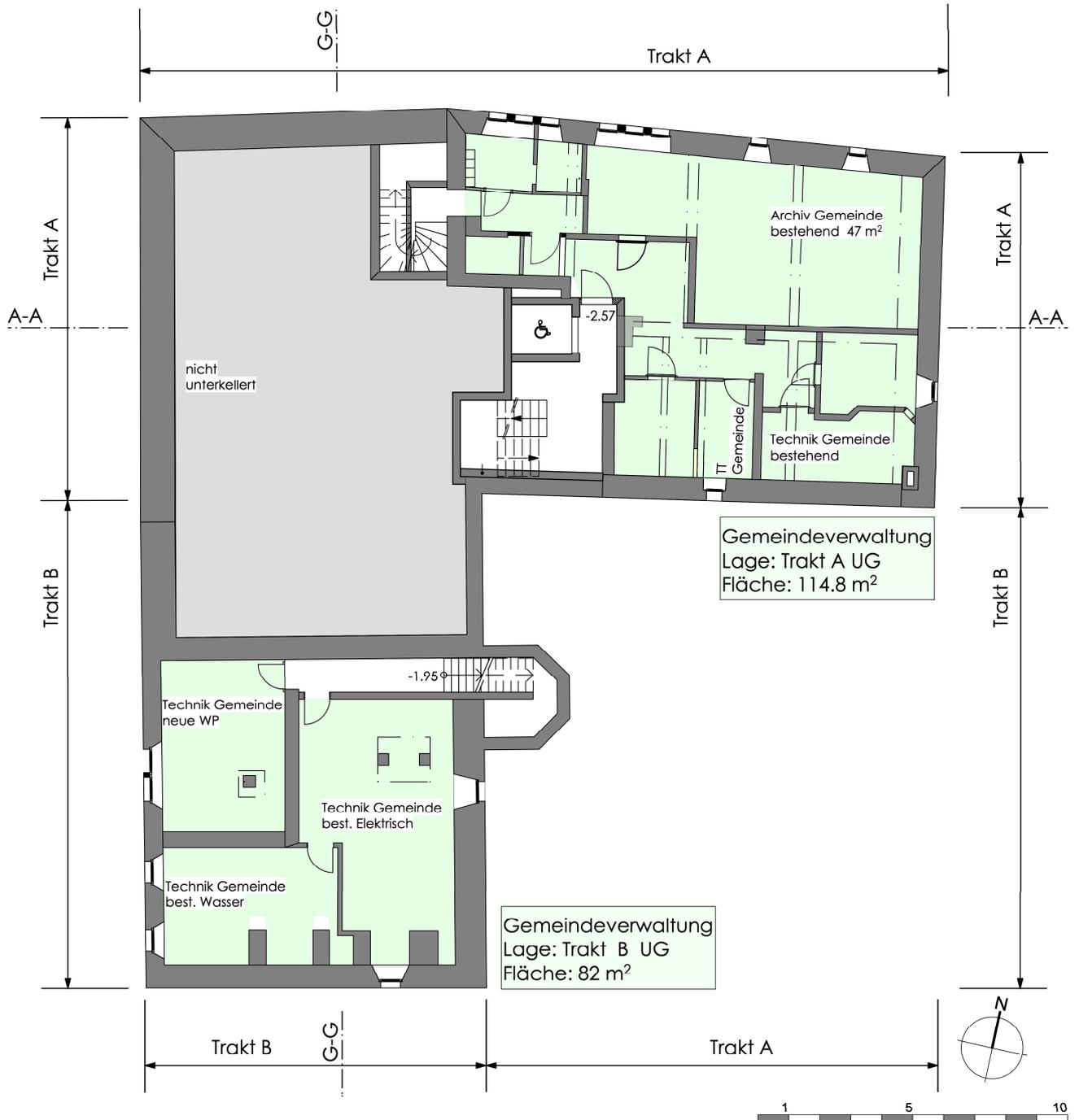
# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Pläne

## Untergeschoss



# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen

Stand 02.02.2021

## Pläne

## Fassade Süd



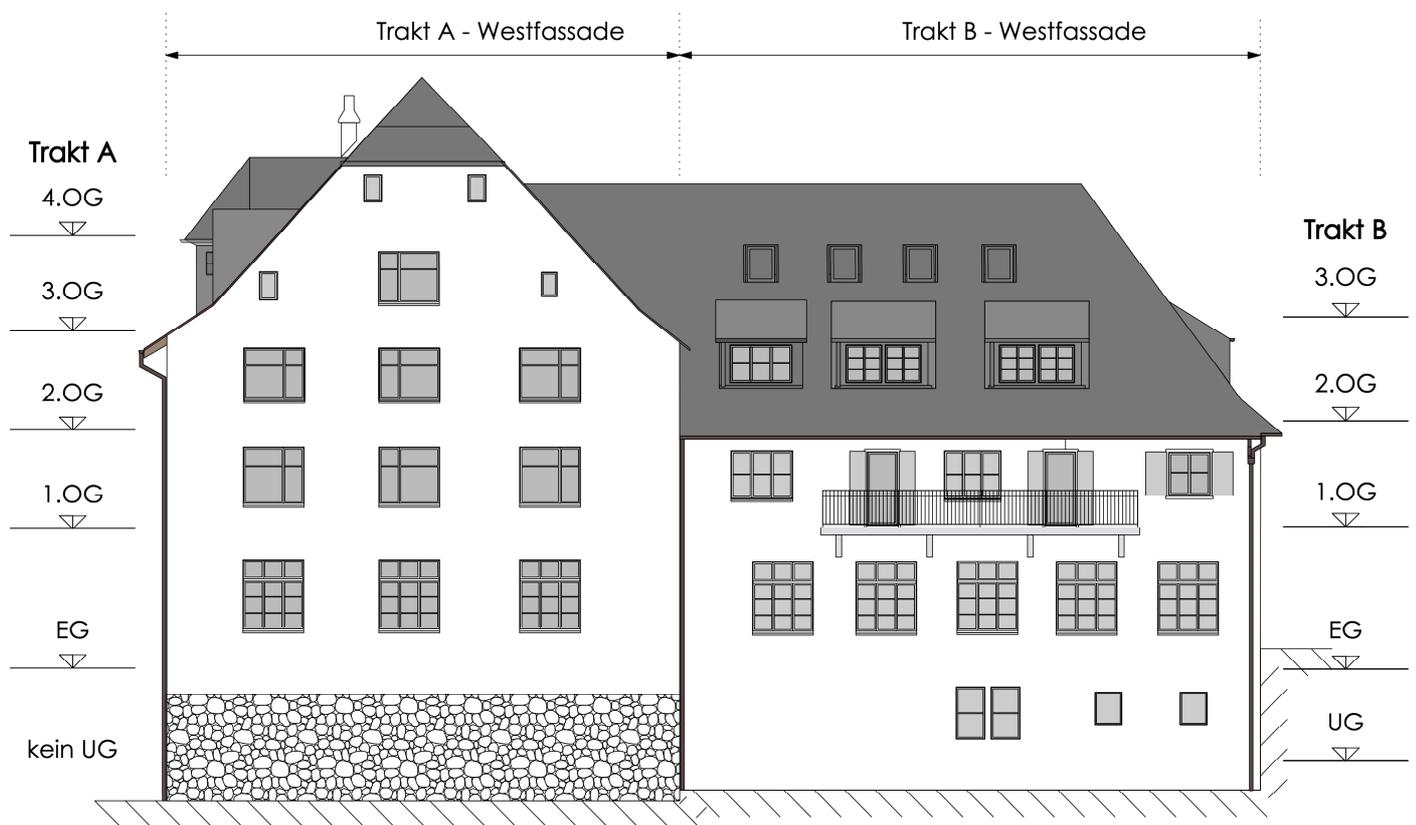
# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Pläne

## Fassade West



# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Pläne

## Fassade Nord



# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Pläne

## Fassade Ost



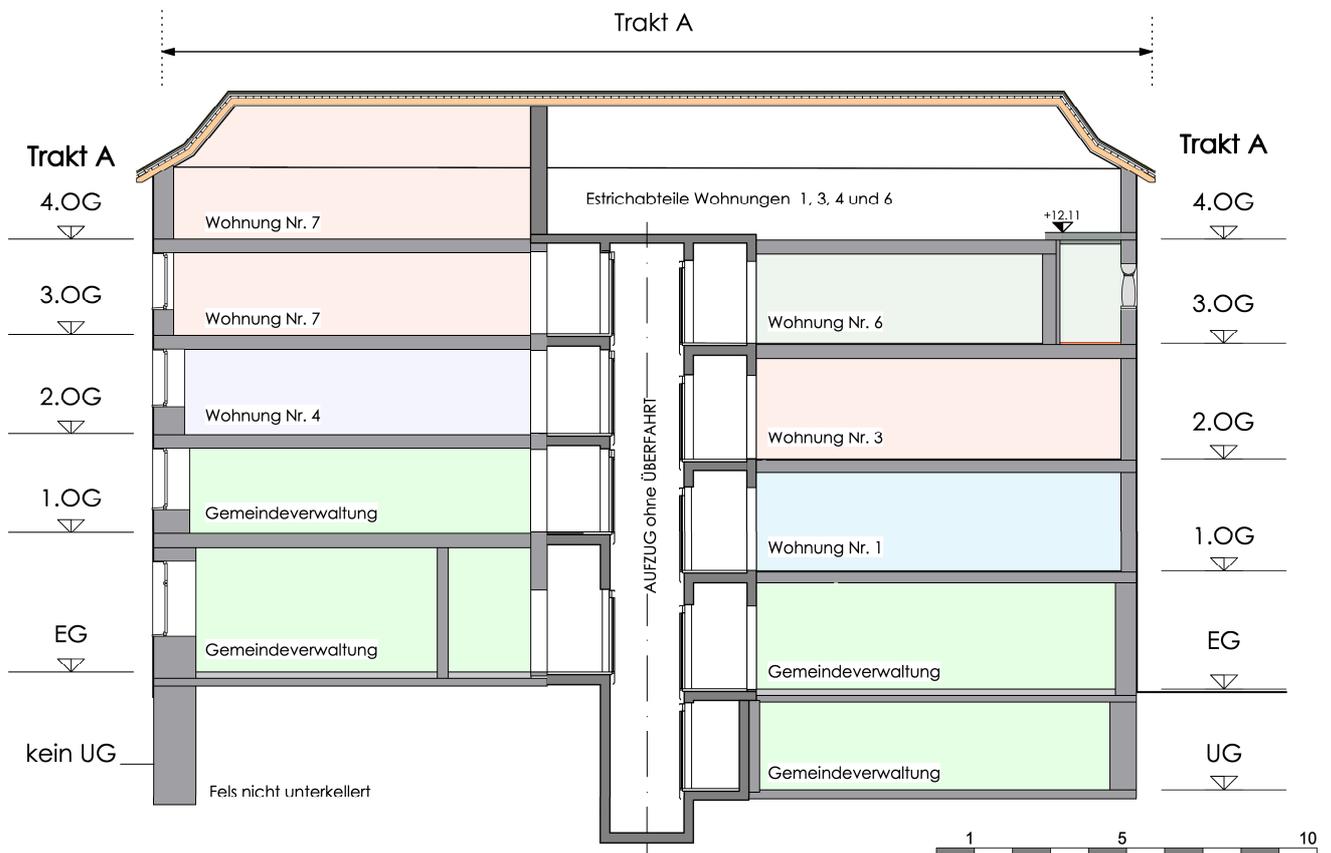
# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Pläne

## Schnitt A-A



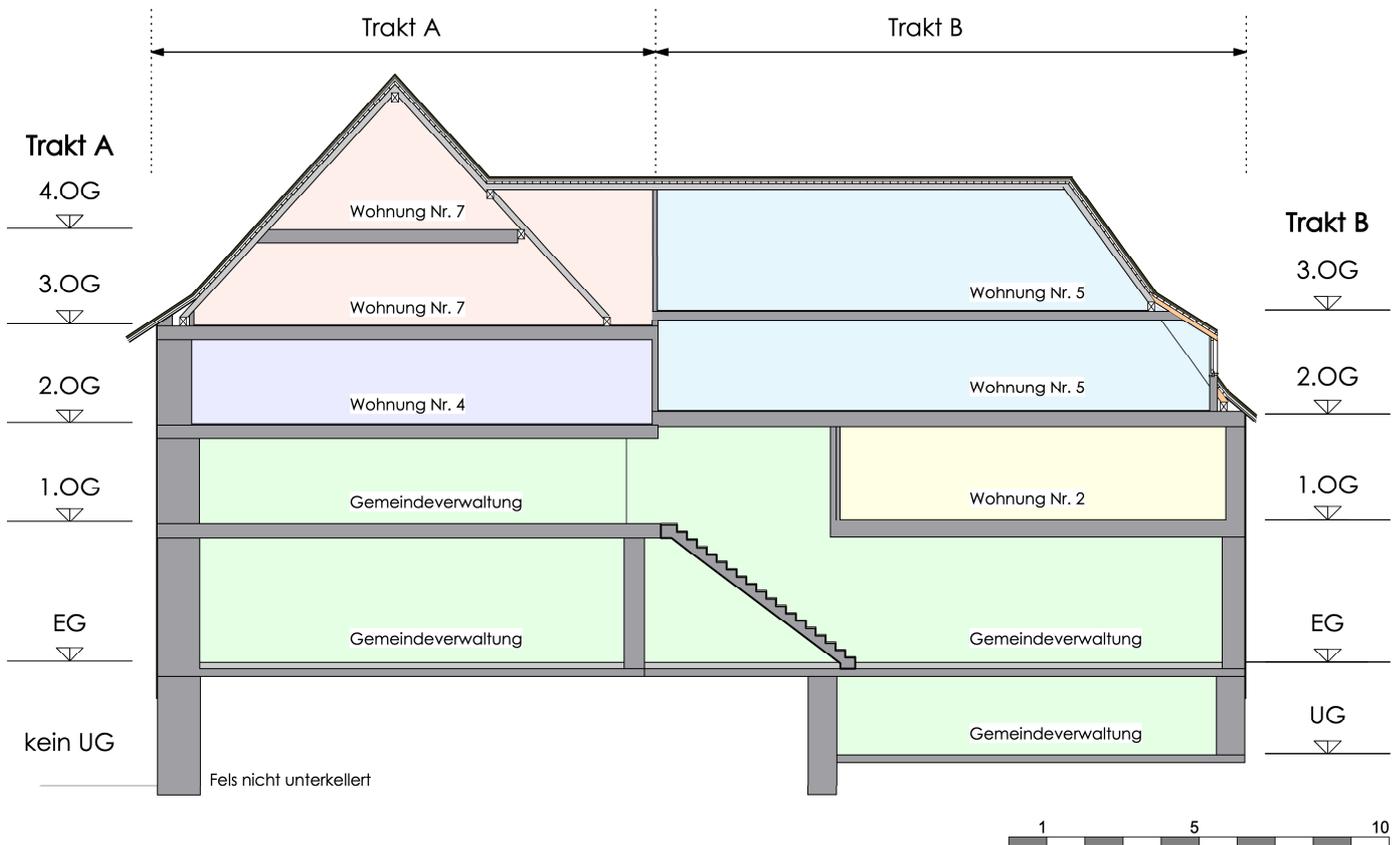
# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Pläne

## Schnitt G-G



# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Nutzungen Gemeindeverwaltung nach Umbau

UG Trakt A  
114 m<sup>2</sup>

- Archiv
- Technik

UG Trakt B  
82 m<sup>2</sup>

- Archiv
- Technik

EG Trakt A und Trakt B  
385 m<sup>2</sup>

- Verwaltung mit Schalterhalle (2 Schalter)
- Einwohnerkontrolle
- Diskretionszimmer
- 2 Sitzungszimmer unterschiedlicher Grösse mit Möglichkeit, daraus einen grossen Raum zu schaffen
- Sozialdienste
- Aufenthaltsraum für Mitarbeiter/innen Gemeinde
- Sanitärräume
- Treppe zu Verwaltung 1.OG

1.OG Trakt A  
140 m<sup>2</sup>

- Finanzverwaltung
- Bauverwaltung

# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Wohnungen - Mix

### 1.OG Trakt A

- Wohnung Nr. 1  
4. 5 Zimmer  
135 m<sup>2</sup>

### 1.OG Trakt B

- Wohnung Nr. 2  
3. 5 Zimmer  
mit Balkon  
103 m<sup>2</sup>

### 2.OG Trakt A

- Wohnung Nr. 3  
4. 5 Zimmer mit Kachelofen  
137 m<sup>2</sup>
- Wohnung Nr. 4  
3. 5 Zimmer mit Kachelofen  
108 m<sup>2</sup>

### 2.OG Trakt B

- Wohnung Nr. 5  
4. 5 Zimmer Maisonette mit Galerie  
171 m<sup>2</sup>

### 3.OG Trakt A

- Wohnung Nr. 6  
4 Zimmer  
92 m<sup>2</sup>
- Wohnung Nr. 7  
3 Zimmer Maisonette mit Galerie, Loft  
91 m<sup>2</sup>

### 4.OG Trakt A

- Estrichabteile für Wohnungen ohne Reduit/ Estrich

Die Mietpreise sollen ortsüblich sein  
Ziel ist eine optimale Rendite

# Umbau Schlossgasse 4, 4222 Zwingen



Stand 02.02.2021

## Kosten - Gesamt

Genauigkeit 10%

BKP	Arbeitsgattung	[CHF]	[CHF]
2	Gebäude		4'042'300.00
4	Umgebung		46'000.00
5	Baunebenkosten (Anschlussgebühren)		150'000.00
6	Ausstattung Verwaltung		50'000.00
7	Förderbeiträge (Fenster, Dach)		-57'000.00
8	Mietkosten während Umbau		54'000.00
9	Zügelkosten Verwaltung		20'000.00
10	Reserve		294'700.00
	<b>Total</b>		<b>4'600'000.00</b>

## Empfehlung der Arbeitsgruppe

Seit August 2019 begleitet die Arbeitsgruppe das Projekt.

Die Beurteilung der Arbeitsgruppe zum vorliegenden Antrag fällt wie folgt aus:

- Die Notwendigkeit einer Sanierung / Umbau ist zwingend notwendig resp. unumgänglich.
- Die vorliegende Planung der Wohnungen und Gemeindeverwaltung erachten wir sinnvoll, zweckmässig und nachhaltig ausgearbeitet.
- Das Bauprojekt berücksichtigt die denkmalpflegerischen Aspekte und Vorgaben.
- Die Energiebilanz des Gebäudes wird nach den Sanierungs- und Umbauarbeiten massiv und bestmöglich verbessert.
- Der Kostenvoranschlag wurde seriös und nachvollziehbar erarbeitet.  
Er beinhaltet eine vernünftige Reserve für Unvorhergesehenes, die bei einem Umbau dieser Grössenordnung als Sicherheit empfehlenswert ist.
- Die Kosten / Ertragsrechnung ergibt erfreulicherweise eine sehr gute Rendite.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt der Gemeindeversammlung das Projekt und die dafür notwendigen finanziellen Mittel zu genehmigen.