

Einwohnergemeinde Muri
Herr Martin Leuenberger
Bahnhofstrasse 4
3073 Gümligen

Schwanden, 07.03.2025

Sanierung Bauernhaus Egghölzliweg 18, 3074 Muri

Projektbeschrieb



Inhalt

- 1. Ausgangslage Schutzstatus**
- 2. Aufgabenstellung**
- 3. Grundlagen**
- 4. Termine**
- 5. Kosten**
- 6. Anhänge**

1. Ausgangslage/Schutzstatus

Das Bauernhaus Egghölzliweg 18 ist als schützenswertes K-Objekt im kantonalen Bauinventar katalogisiert. Erbaut wurde das Bauernhaus im Jahre 1777, der ehemalige Wohnteil wurde 1979 zum Kindergarten umgenutzt und im Jahre 1984 grundsätzlich saniert. Die bauzeitliche Bausubstanz ist in einem erhaltenswerten Zustand und als mehrheitlich originaler Bau, eines der wenigen Bauernhäuser mit Baujahr vor 1800 in der Gemeinde Muri.

Wohnteil / Kindergarten

Die normale Abnutzung nach 40 Jahren Nutzung ist durchaus ablesbar. Der Allgemeinzustand der Inneren Bauteile ist in einem guten Zustand, was auch durch den dauernd geleisteten Unterhalt begründet ist. Der Dämmperimeter entspricht den Anforderungen der 1980 er Jahre und erfüllt die heutigen Minimalanforderungen des kantonalen Energiegesetzes in hohem Masse nicht mehr.

Ökonomieteil

Es gibt verschiedene Anbauten, die im Verlauf der Gebäudenutzung erstellt wurden. Eine grundsätzliche Sanierung dieses Gebäudeteils ist nicht bekannt. Der aufgelaufene Sanierungsbedarf ist deutlich erkennbar.

Weiter wird ein Ersatz der Wärmeerzeugung notwendig.

Für die Umnutzung zum Jugendtreff mit Büros für die Schulsozial-, sowie die Jugendarbeit, ist das Gebäudevolumen durchaus geeignet, insbesondere auch weil nicht alle Gebäudeteile beheizt sind.

2. Aufgabenstellung

Zentral für die Sanierung des Bauernhauses Egghölzliweg 18 ist die beabsichtigte Nutzungsänderung zu Räumlichkeiten für eine Jugendfachstelle im Kontext mit Räumlichkeiten eines Jugendtreffs.

Das Projekt umfasst das ganze Gebäude inkl. Umgebung mit Freifläche für Jugendaktivitäten. Die Prioritäten liegen im Substanzerhalt kombiniert mit der neuen Nutzung und möglichst energiesparender Gebäudehülle und Installationen. Ein Aufbau von Photovoltaik auf dem Dach ist zu prüfen und Konsequenzen sind aufzuzeigen.

Für Aktivitäten der Jugendlichen im Freien ist eine grosse, abgegrenzte Freifläche, mit offenen Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

3. Grundlagen

Aufnahmen Gebäude 20.03.2024

Planstand 11.04.2024 1. Entwurf

Besprechung mit MA Jugendfachstelle Raumprogramm und Pläne am Objekt

Planstand 30.04.2024 für Besprechung KDP

Begehung kant. Denkmalpflege mit grundsätzlich positiver Rückmeldung und Antrag auf Detailüberarbeitung.

Planstand 18.06.2024 Projektüberarbeitung

Planstand 05.07.2024 Bauprojekt

Kostenvoranschlag nach Elementen 23.10.2024 Genauigkeit +/- 15 % entsprechen den Marktpreisen vom April 2024 für Renovationen an Mehrfamilienhäusern (Index 114.20)

Planstand 01.11.2024 Überarbeitung Bauprojekt

SIA Normenwerke
 Aktuelle Bau- und Energiegesetzgebung inkl. allen Verordnungen
 Ausgewählte Stand der Technik Papiere

4. Termine

September 2024	Beginn Planungsphase
Frühling 2025	Genehmigung Realisierungskredit Parlament
September 2025	Erhalt Bewilligung und Start Realisierung
Oktober 2026	Phasenabschluss Ausführung und Inbetriebnahme

5. Kosten

5.1 Kosten Gesamtprojekt

Die Kosten setzen sich in den Bauhauptgruppen folgendermassen zusammen

Grundstück	Fr.	0.00
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	83'520.00
Gebäude	Fr.	1'185'148.00
Betriebseinrichtung	Fr.	0.00
Umgebung	Fr.	71'210.00
Baunebenkosten	Fr.	113'100.00
Einrichtungen	Fr.	12'740.00
Total Baukosten	Fr.	1'465'718.00

Der Preis pro umbauten Kubikmeter Raum nach SIA ist aufgrund der teils unberührten Volumina und ohne Berücksichtigung des Bestandwertes berechnet.

Bitte sehen sie auch den detaillierten Kostenvoranschlag und die Volumenberechnung im Anhang.

5.2 Photovoltaikanlage

Beim aktuellen Projekt ist keine Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen. Die detaillierte Erläuterung liegt im Anhang bei. Der Hauptgrund für ein Aufschieben einer Montage, liegt im technischen Alter und der wenig robusten Einfachdeckung des Daches.

6. Anhänge

- 6.1 Pläne vom 01.11.2024
- 6.2 Gebäudevolumen
- 6.3 Gesamtkosten vom 23.10.2024
- 6.4 Erläuterung zu Photovoltaik