

## Traktandum 15

### **Beschlussfassung über eine Ausgabenbewilligung von brutto CHF 3 327 300.00 für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft «Alte Kaplanei», Seeplatz 2, Lachen**

#### **Ausgabenbewilligung gemäss § 18 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden**

### **ANTRAG**

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Dem vorliegenden Projekt «Umbau und Sanierung Alte Kaplanei» wird zugestimmt.
2. Die Ausgaben in Höhe von CHF 3 327 300.00 gemäss Kostenschätzung werden bewilligt. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung und die Amortisation und Verzinsung der Erfolgsrechnung belastet.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### **Geschichte zur Alten Kaplanei (Seehof)**

Die Gemeinde Lachen besitzt aufgrund ihrer Siedlungsentwicklung ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, welches sich durch eine Vielzahl architekturhistorisch wertvoller Einzelbauten auszeichnet. Dazu zählt unter anderem die Alte Kaplanei, welche am Rande des kompakten Ortskernes liegt und im kantonalen Schutzinventar eingetragen ist. Der schützenswerte Altbau befindet sich zwischen dem See und Altem Schulhausplatz und gestaltet das Ortsbild an der Uferpromenade entscheidend mit.

Der schlichte, zweigeschossige Wohnbau steht unmittelbar zwischen einem zwei- und einem dreigeschossigen Gebäude und wird gegen Südwesten hin von einer eingemauerten gartenähnlichen Anlage aus dem 18. Jahrhundert umgeben. Der Garten der Alten Kaplanei ist einer der letzten im alten Dorfkern von Lachen und im ICOMOS (Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz) eingetragen. Er besitzt dadurch eine einzigartige Rolle im Dorfleben des Ortes am Obersee. Die Umgebungsmauer fasst die Parzelle gegen den See und Alten Schulhausplatz ein und schliesst südlich an eine eingeschossige Trafostation an.

Innerhalb der Liegenschaft Seehof befand sich seit dem 19. Jh. das Wohnhaus von Josef Anton Diethelm, welcher 1841 «die Sparkasse der March von Diethelm, Steinegger & Comp.» gründete und dafür bis 1933 diese Räumlichkeiten benutzte. Anschliessend wurde die Liegenschaft u. a. durch die Lehrschwester sowie die Kaplane Josef Mathis und Karl Gisler bewohnt. In den letzten Jahren wurde das Gebäude als Wohnhaus vermietet.

### **Ausgangslage**

#### *Alte Kaplanei*

Am Wohnhaus und der Umgebung wurden in den letzten Jahren keine grösseren Investitionen mehr vorgenommen. Dies zeigt sich u. a. am Zustand der Gebäudehülle, der Kanalisation und der Umgebungsmauer. Mit einer Sanierung wird die Realisierung der notwendigen Instandstellungsarbeiten ermöglicht. Dadurch kann die langfristige Erhaltung des schützenswerten Altbaus und der Umgebung gewährleistet werden.

Das Gebäude an zentraler sowie attraktiver Lage und in unmittelbarer Nähe zur Pfarrkirche und den Seeanlagen soll wieder seiner ursprünglichen Bedeutung in der Gemeinde Lachen gerecht werden.

Im Jahr 2018/2019 wurde die Liegenschaftskommission daher mit der Ausarbeitung von möglichen Konzeptideen für die Liegenschaft und die Aussenanlage beauftragt. Abgestützt auf die Bedürfnisse der Bevölkerung wurde eine Umnutzung für öffentliche Zwecke und Integration ins Dorfleben vorgeschlagen. Der Vorschlag beinhaltete u. a. einen Bereich für kulturelle Anlässe mit kleiner Cafeteria sowie die Integration der Mediothek Lachen.

#### *Mediothek Lachen*

Im Jahr 2008 wurde der Verein Mediothek Lachen mit dem Ziel gegründet, das zentrale Medien-, Informations-, Unterhaltungs- und Kulturvermittlungszentrum vor Ort zu sein. Mit der 2011 eröffneten Mediothek ermöglicht er allen Bevölkerungsschichten den Zugang zu Belletristik, Sachbüchern, Zeitschriften, Hörbüchern und zahlreichen elektronischen Bildungsträgern; der Verein fördert aktiv das Lesen und die Auseinandersetzung mit zeitgenössischer Literatur und Themen. Durch ein ausgewogenes Angebot und anregende Veranstaltungen werden alle Alters- und Gesellschaftsgruppen in der Gemeinde erreicht. Damit setzt sich die Mediothek für den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde ein. Der kostengünstige Medienzugang ist eine wichtige Dienstleistung in einer modernen, lebenswerten Gemeinde, die in Lachen lange gefehlt hat.

Heute zählt sie rund 9000 Medien und 650 Mitgliedschaften, davon gut die Hälfte Familien; insgesamt hat die Mediothek mehr als 1000 Mitglieder. Die Mediothek entspricht damit einem grossen Bedürfnis, was auch durch das kontinuierliche Wachstum der Mitgliederzahl bestätigt wird.

Seit Beginn befindet sich der Mediothek-Standort im Hunzikerhaus an der Seestrasse 20 in Lachen. Das Gebäude an der Seestrasse 20 befindet sich jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eine Umnutzung der gesamten Liegenschaft ist je nach Strategie möglich. Die Gemeinde Lachen möchte den Verein weiterhin unterstützen und eine langfristige Möglichkeit zur Erhaltung des Betriebes bieten.

## **Kulturtreff Alte Kaplanei – Ein Begegnungsort für Lachen**

Für die anschliessende Machbarkeitsstudie und Vorprojektierung wurde die *marty architektur ag*, Schwyz/Altendorf beauftragt und zur Sicherstellung der Koordination die Arbeitsgruppe «Sanierung Alte Kaplanei» gegründet. Diese Arbeitsgruppe setzte sich aus dem Gemeindepräsidenten, dem Architekten, dem Landschaftsarchitekten und Vertretern der Mediothek/Kulturkommission, der Kulturgruppe «Begänig am Sey», der Liegenschaftskommission und der Abteilung Liegenschaften zusammen. Unter Miteinbezug aller Bedürfnisse sollte ein bewilligungsfähiges Projekt inkl. Sachvorlage ausgearbeitet werden.

Ziel des Projekts war von Anfang an einerseits die Schaffung eines attraktiven, generationenübergreifenden Treffpunkts für die Lachner Bevölkerung – einem Ort der Begegnung für Konzerte, Anlässe verschiedenster Art und Diskussionen, zum Verweilen und Geniessen. Kurzum ein Ort, der die Lachnerinnen und Lachner zusammenführt und das Dorfleben aufwertet. Andererseits soll die neue Alte Kaplanei das lokale Kultur- und Bildungsangebot stärken und der Mediothek eine neue Heimat bieten. Die Anlage steht zudem den interessierten Lachner Vereinen für ihre Anlässe offen und kann für Konzerte, Vorträge, Lesungen, Sitzungen usw. genutzt werden. Sie bietet Platz für 30 bis 110 Besucherinnen und Besucher. Die gewünschte Umsetzung und das Bedürfnis nach einem solchen Treffpunkt wird durch Rückmeldungen der neusten Bevölkerungsumfrage bestätigt respektive bestärkt.

## **Das Projekt Umbau und Sanierung Alte Kaplanei**

### *Architektur*

Das ehemalige Kaplanenhaus wie auch die historische Aussenanlage sollen für öffentliche Zwecke umgenutzt und massvoll erweitert werden. Der Altbau bildet dank seiner Historie und einzigartigen Lage die ideale Grundlage für einen kulturellen Treffpunkt, welcher generationenübergreifend genutzt werden kann. Die neuen, attraktiv gestalteten Innen- und Aussenbereiche sollen zum Verweilen und kreativem Austausch einladen.

Das neue Raumkonzept sieht Platz für ein nutzungsoffenes Büro, eine Mediothek mit Arbeits- und Rückzugsräumen und einen flexibel bespielbaren Mehrzweckraum vor. Durch einen respektvollen Umgang mit der bestehenden Raum- und Tragstruktur können Eingriffe in die bestehende Bausubstanz auf ein Minimum reduziert werden. Dabei werden lediglich die Aussenwände des Treppenhauses fassadenbündig zurückversetzt und der seeseitige, eingeschossige Gebäudeteil abgebrochen und anhand eines verglasten Pavillons ersetzt. Der transparente Baukörper mit Flachdach ermöglicht genug Platz für flexible Nutzungen. Dank filigraner Stützen können die Glasfronten allseitig geöffnet werden und lassen so die Grenzen zwischen Innenraum und Gartenanlage fast vollständig verschwinden.

Um die Erschliessung bis ins Dachgeschoss garantieren zu können, wird anhand einer zusätzlichen Lukarne für mehr

Raumhöhe gesorgt. Der geplante Dachaufbau übernimmt die Proportionen der gegenüberliegenden, bestehenden Lukarne und sorgt so für ein stimmiges Erscheinungsbild. Somit wird das schützenswerte, barock-biedermeierliche Bauwerk auf eine zurückhaltende Weise ergänzt, ohne dieses visuell zu beeinträchtigen. Ein zentraler Lift sorgt für eine hindernisfreie Erschliessung sämtlicher Räume in den Obergeschossen. Das ausgebaute Dachgeschoss zeichnet sich durch den neu symmetrischen Grundriss und das sichtbare Fachwerk aus und wird so zu einem Highlight. Die südlich auf der Parzelle gelegene Trafostation soll komplett abgebrochen und durch einen einheitlichen, rechteckigen Baukörper ersetzt werden.

### *Raumprogramm*

Im Erdgeschoss des Bestandsbaus befinden sich ein Büro, zwei rollstuhlgerechte Toiletten, Lager- und Technikräume sowie der Empfang. Der lichtdurchflutete Anbau auf Parterre-Ebene beinhaltet einen flexibel nutzbaren Raum für Konzerte und Anlässe. Er bietet Platz zur Bestuhlung für ca. 50 Personen. Durch die Öffnung zum Garten hin sind bis zu 110 Besucherinnen und Besucher möglich. Im täglichen Betrieb kann dieser als Cafeteria, welche von der Theke im Altbau her bedient wird, genutzt werden. Die Nutzung des Erdgeschosses ist somit unabhängig vom Obergeschoss möglich. Im Ober- und Dachgeschoss verteilen sich die einzelnen Themenbereiche der Mediothek und werden mit einem Arbeitsraum und einem Loungezimmer in den beiden Obergeschossen ergänzt.

### *Materialien/Farben*

In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurde nebst der Konzeptidee auch die Farbauswahl der verschiedenen Bauteile erarbeitet. Die verputzte Aussenwand wird passend zu den hellgrauen Fenstereinfassungen in einem hellen Beige gehalten. Für eine harmonische Gesamtwirkung sorgen die dunkelgrünen Fensterläden in Verbindung mit den rötlichen Holzfenstern und Türen. Metallarbeiten wie Dachrinne und Fallrohre werden mit Kupfer erneuert. Der geplante Pavillon ordnet sich dem Bestand mit seiner transparenten Hülle und den anthrazitfarbenen Fensterunterteilungen und Dachrand unter. Das neue Nebengebäude zeigt das einschalige Konstruktionsmaterial der Aussenwände. Der Sichtbeton erhält eine gewellte Oberfläche, um dynamischer und weniger massiv zu wirken.

### *Betriebskonzept*

Das gesamte Erdgeschoss und noch zu bezeichnende Räume in den oberen Geschossen sind, soweit sich das mit den Betriebsabläufen der Mediothek vereinbaren lässt, zur Verfügung der Lachner Vereine und können für Konzerte, Vorträge, Lesungen, Sitzungen usw. genutzt werden. Die Lachner Vereine bekommen damit eine Heimat und können hier ihre Anlässe durchführen. Die Integration der Mediothek, die als wertvolle Dienstleistung für das Dorf eine grosse Bedeutung hat, wird mithelfen, die Alte Kaplanei schnell zu einem beliebten Treffpunkt werden zu lassen.



*Visualisierung Ansicht West*



*Visualisierung Ansicht Süd*

Das detaillierte Betriebskonzept wird bei Annahme des Sachgeschäfts erarbeitet und in die Ausführungsplanung einfließen. Darin sollen die Interessen und Nutzungsmöglichkeiten der zahlreichen Vereine berücksichtigt, abgedeckt und geregelt werden. Die Koordination der Nutzung erfolgt, analog den übrigen öffentlichen Räumen und Plätzen, durch die Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Lachen.

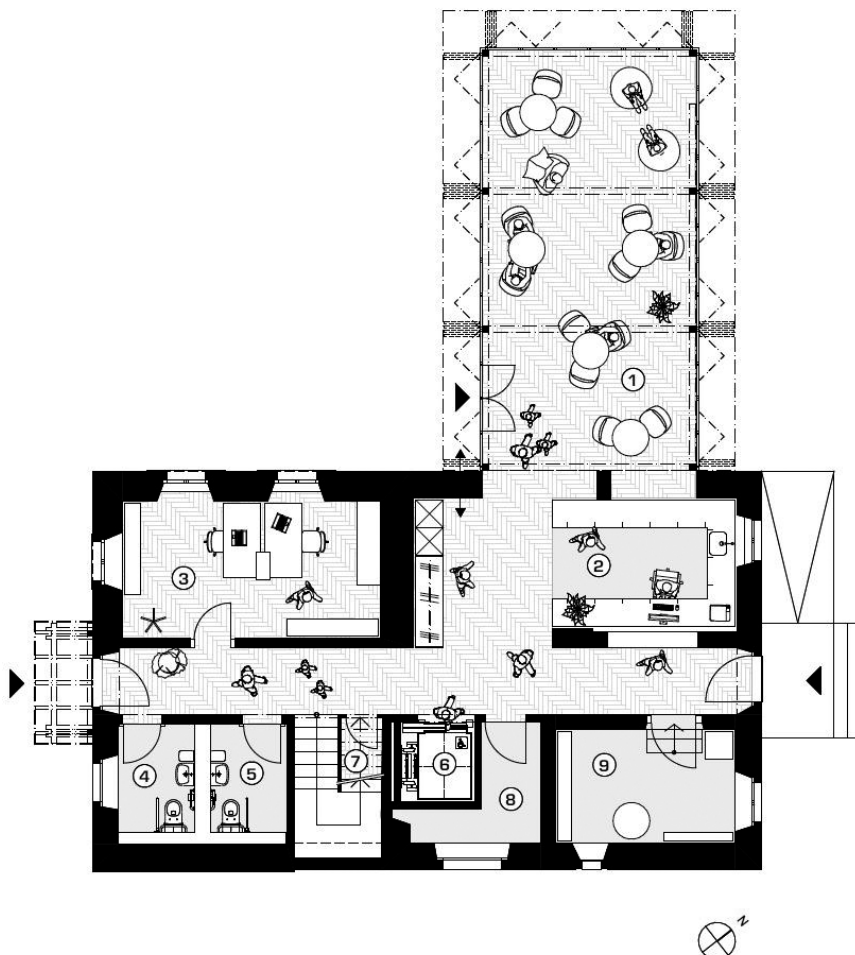
#### Heizung/Fernwärme

Der jetzige Öltank (separates Gebäude im Aussenbereich) versorgt die Liegenschaften Seeplatz 2, Alter Schulhausplatz 1 und die Kirche durch eine Fernleitung mit Wärme. Eine erneute Bewilligung für einen oberirdischen Tank an dieser Stelle ist nicht denkbar und zeitgemäss. Im Sinne der nachhaltigen Energiepolitik hat man sich bei diesem Projekt daher für einen Umstieg auf Fernwärme entschieden. Daraus resultieren zusätzliche Aufwendungen und Anpassungen der bestehenden Heizungsanlagen Seeplatz 2 und Alter Schulhausplatz 1 (Gemeindehaus). Die Kirche Lachen hat im Zuge der Kernerneuerung bereits einen Fernwärmeanschluss vorgesehen.

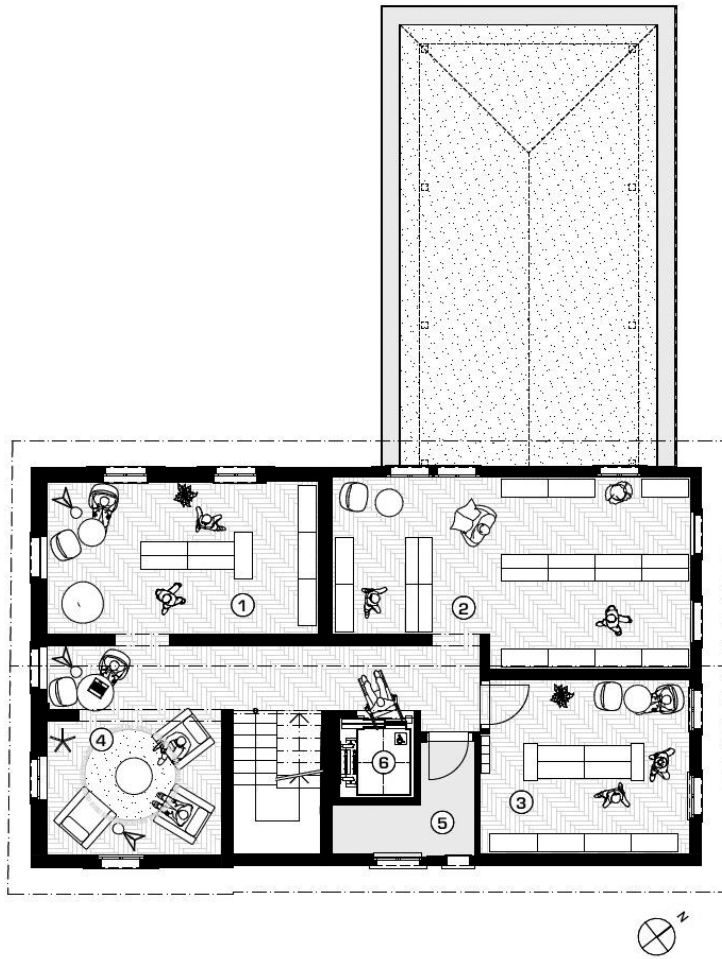
#### Raumprogramm nach Umbau und Sanierung

<i>Erdgeschoss</i>		
1	Cafeteria	42.5 m <sup>2</sup>
2	Empfang/Theke	13.5 m <sup>2</sup>
3	Büro	16.7 m <sup>2</sup>
4/5	IV-WC Damen/Herren	
6	Lift	
7	Abstellraum	4.1 m <sup>2</sup>
8	Lager	4.7 m <sup>2</sup>
9	Technik	9.7 m <sup>2</sup>
<i>Obergeschoss</i>		
1	Erwachsene Sachbücher	19.5 m <sup>2</sup>
2	Erwachsene Belletristik	29.9 m <sup>2</sup>
3	Jugendbücher	17.1 m <sup>2</sup>
4	Lounge	12.0 m <sup>2</sup>
5	Lager	5.1 m <sup>2</sup>
6	Lift	
<i>Dachgeschoss</i>		
1	Kinderbücher	33.3 m <sup>2</sup>
2	Hörbücher/Belletristik Englisch	36.1 m <sup>2</sup>
3	Arbeitsraum	32.2 m <sup>2</sup>
4	Lift	

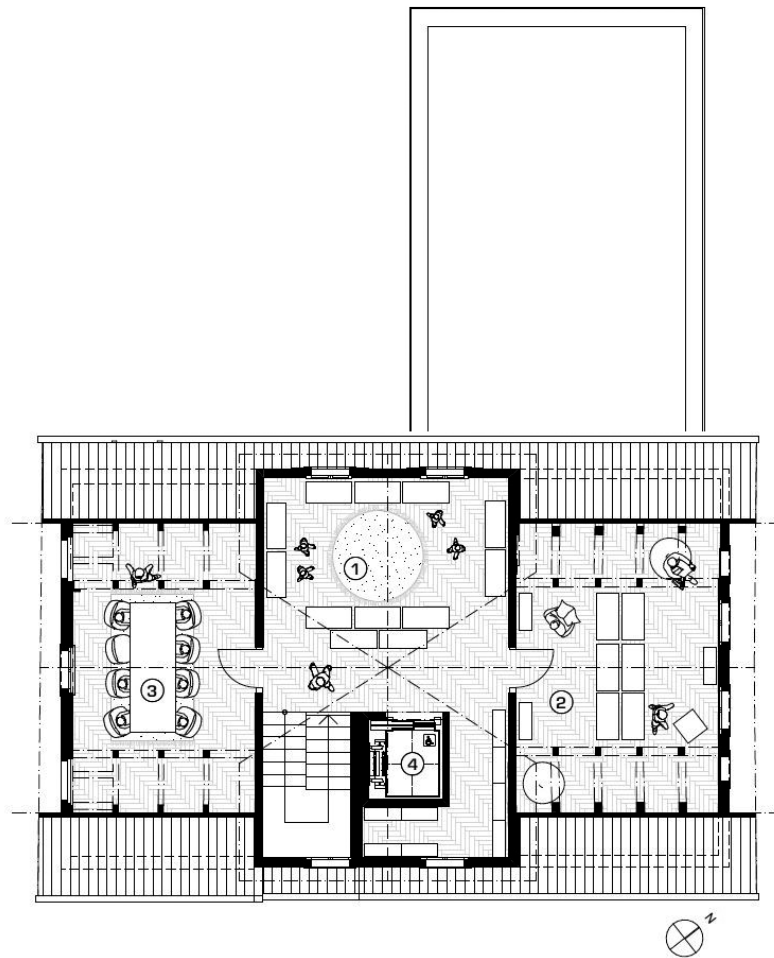
#### Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



## Gartenanlage und Umgebung

Die geschlossene Gestaltung des Gartens bildet ein spannungsvolles Wechselspiel mit der offenen Hafenanlage. In Verbindung von Gebäude und Gartenanlage soll ein harmonisches Gesamtkonzept auf dieser prominenten Parzelle entstehen.

Im Garteninneren ist eine rasterhafte Gliederung mit Themenbereichen vorgesehen (unterteilt durch Wege). Dies bildet den geschichtlichen Ursprung des Gebäudes als Wohnsitz des Hilfspriesters (capellanus) in der römisch-katholischen Kirche ab, und es entstehen diverse öffentliche oder etwas zurückgezogene Lese-Nischen. Die beiden Gebäudezugänge Alter Schulhausplatz und Seeplatz werden behindertengerecht ausgestaltet und mit rollstuhlgängigen Hartbelägen erschlossen.

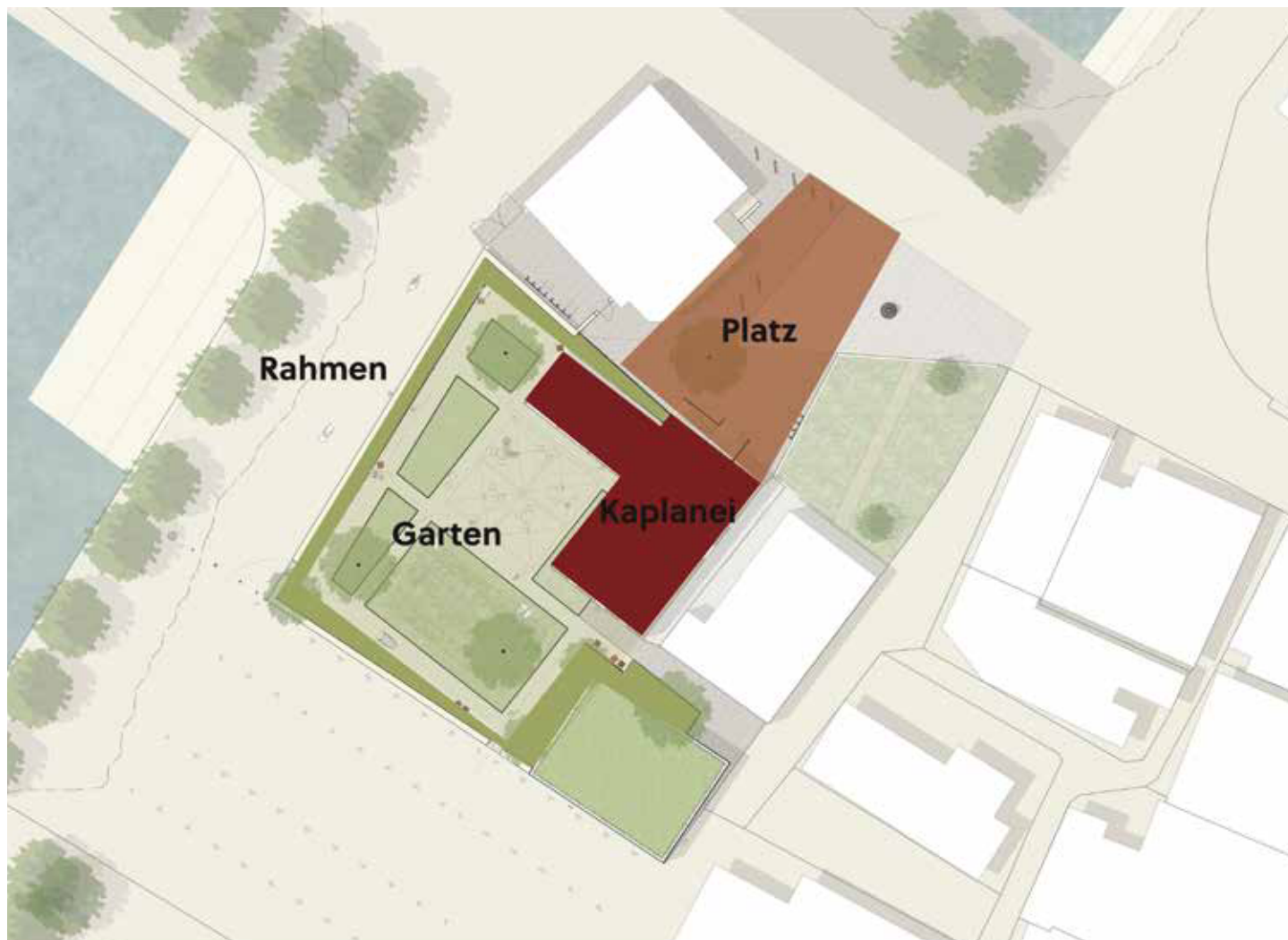
Als Ort zum Verweilen, Lesen, Spielen, Zuhören von Konzerten usw. wird ein Senkgarten vorgesehen. Gegenüber dem übrigen Garten wird dafür ein Bereich von 100 m<sup>2</sup> gegenüber dem übrigen Garten ca. 40–50 cm tiefer gesetzt.

Das vorgesehene Mobiliar soll mobil und verschiebbar sein. An unterschiedlichen Standorten besteht die Möglichkeit, kleine Tische und Stühle zu platzieren.

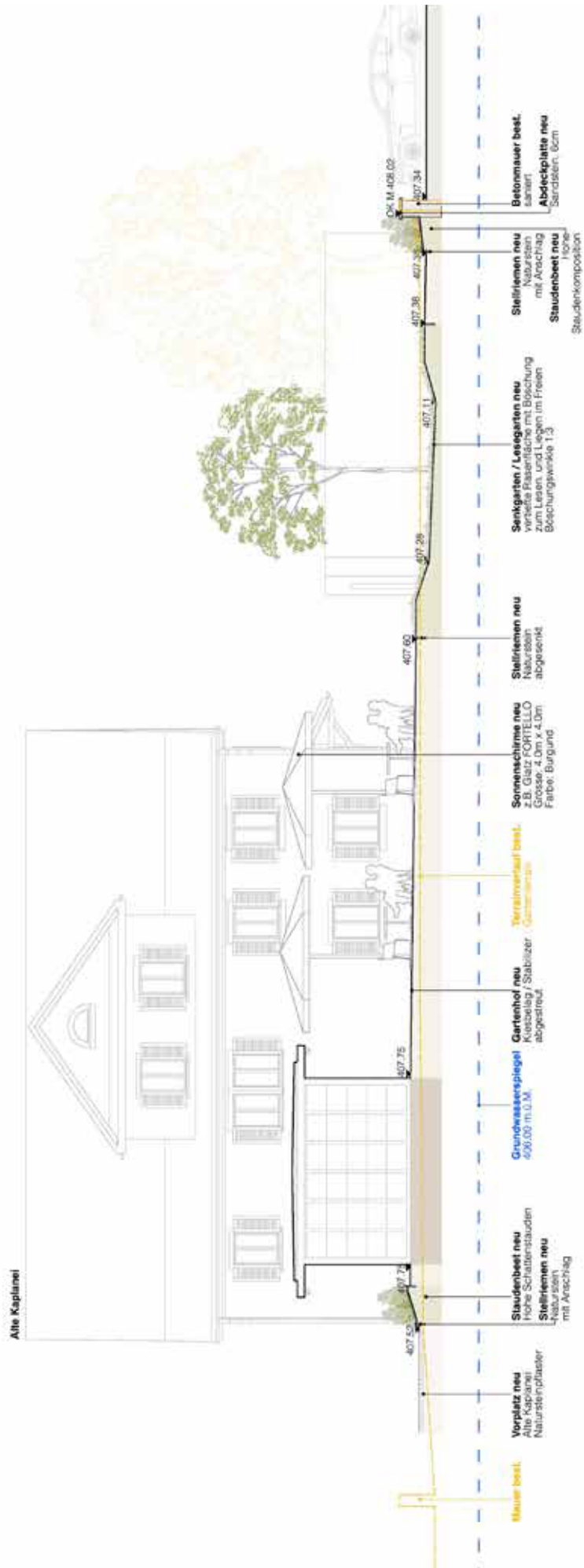
Im Konzertbereich vor dem Anbau mit rund 120 m<sup>2</sup> dienen vier Sonnenschirme als Wetterschutz. Eine mobile Bühne kann im Anbau (Konzertbestuhlung im Aussenbereich für 50–110 Sitzplätze) oder auf der Rasenfläche (Konzertbestuhlung im Aussenbereich für 30–70 Sitzplätze) aufgestellt werden. Der Zugang zum Anbau zu den WC-Anlagen usw. bleibt dabei frei.

Durch die notwendige Sanierung der Einfassungsmauer kann der Rahmen des Gartens gestärkt werden. Ein neu angelegtes Staudenband mit raumbildenden, hohen Stauden trägt den Garten. Der Rahmen zusammen mit der Einfassungsmauer wird vegetativ mit hochstämmigen Bäumen verstärkt. Ein zusätzlicher Zugang von der Hafepromenade bindet den Garten stärker an den seenahen, öffentlichen Aussenraum und macht ihn zugänglicher.

Der Gebäudezugang vom Seeplatz soll ausserdem offener gestaltet werden. Dafür wird die Mauer links von der Sust (Seeplatz 1) weggelassen und durch eine Staudenrabatte ersetzt. Der Vorplatzbereich von 215 m<sup>2</sup> wird mit einer Pflasterung erweitert und damit dieser Zugang zusätzlich aufgewertet. Ebenfalls werden in diesem Bereich Veloabstellplätze für Besucher vorgesehen.



Situationsplan mit Umgebungsgestaltung



# Grundriss



# Visualisierung





## Separater Nebenbau (Ersatzneubau Trafostation, Velo-/Abstellraum)

Das Nebengebäude setzt sich aktuell wie folgt zusammen: Tankraum, Velounterstand Gemeinde, Trafostation EW Lachen AG, Materialraum Wasserski-Club Lachen. Im Zuge der Vorprojektausarbeitung wurde mit den Nutzern Kontakt aufgenommen und die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse geklärt. Mit dem Wechsel auf Fernwärme wird der bestehende Tankraum nicht mehr benötigt. Für den Wasserski-Club konnte zudem an einem anderen Standort ein Alternativraum gefunden werden.

In den Gesprächen mit der EW Lachen AG hat sich herausgestellt, dass von ihrer Seite eine zeitnahe Anpassung des Trafogebäudes vorgesehen werden muss. Aufgrund der bereits realisierten und neu geplanten Bautätigkeiten befindet sich die EW Lachen AG mit den Trafostationen zum heutigen Zeitpunkt an der Kapazitätsgrenze. Eine Sanierung resp. ein Ausbau der bestehenden Anlage ist unumgänglich und dringend nötig. Grundsätzlich ist der Trafoneubau jedoch unabhängig vom Sanierungsprojekt der Alten Kaplanei.

Um den baulichen Ansprüchen gerecht zu werden und ein stimmiges Gesamtbild in diesem geschützten Gebiet zu gewährleisten, hat man sich in der Vorprojektierung für eine gemeinsame Planung entschieden. Im Sinne eines optimierten Bauablaufes respektive falls möglich, wird anschliessend auch eine zeitgleiche Realisierung und Ausführung bevorzugt.

Im neu geplanten Nebenbau sind zusätzlich zur Trafostation ein grosszügiger Abstellraum, circa 30 Veloabstellplätze sowie ein Lagerraum für den Bistrobetrieb (Joachim-Raff-Platz 1) vorgesehen. Dadurch werden die unterschiedlichen Nutzungseinheiten zu einem einheitlichen Teilgebäude vereint. Die Proportionen des Nebenbau-Grundrisses werden von der Alten Kaplanei übernommen, wodurch ein harmonisches Erscheinungsbild entsteht.

Die aktuelle Projektausarbeitung (Stadium Vorprojekt) sieht eine je hälftige Kostenbeteiligung von beiden Parteien (Gemeinde Lachen und EW Lachen AG) an den Gesamtbaukosten des Teilgebäudes vor. Der gesamte technische Innenausbau des Trafogebäudes ist dabei kein Bestandteil des Kostenvoranschlags (geht vollumfänglich zulasten der EW Lachen AG und wird durch sie gerechnet). Detailabsprachen werden sich im Zuge der Ausführungsplanung und Realisation ergeben.

Um die Versorgungssicherheit weiterhin uneingeschränkt gewährleisten zu können, besteht gemäss der EW Lachen AG für die bestehende Trafostation eine Restlebensdauer von ca. zwei Jahren. Durch dieses Lebensdauerende besteht für sie auch die Dringlichkeit in Bezug auf die Trafostationsanierung.

Sollte das Projekt «Umbau und Sanierung Alte Kaplanei» nicht umgesetzt werden, muss die Realisierung des Teilobjektes «Trafostation, Velo-/Abstellraum» somit trotzdem vorgesehen werden. In diesem Fall gehen ein Anteil der Teilgebäude-Baukosten (CHF 231 000.00) sowie Aufwendungen für den Fernwärmeanschluss (Seeplatz 2, CHF 90 000.00 und Alter Schulhausplatz 1, CHF 131 250.00, abzüglich Förderbeiträge) zulasten der Gemeinde Lachen.

### Raumprogramm nach Ersatzneubau

Erdgeschoss		
1	Trafostation EW Lachen AG	45.8 m <sup>2</sup>
2	Veloraum	24.5 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum Kaplanei	14.6 m <sup>2</sup>
4	Lagerraum Bistro	6.0 m <sup>2</sup>

### Betriebskosten und -einnahmen nach Projektrealisation

Durch den Wechsel zu einem öffentlich genutzten Gebäude werden die Betriebskosten steigen. In den ersten Jahren wird der bauliche Unterhalt auf ein Minimum reduziert, da im Bauprojekt auch sämtliche notwendigen Erhaltungs- und Sanierungsmassen am Gebäude/der Umgebung berücksichtigt werden.

Bei den laufenden Betriebskosten für Strom/Wasser/Abwasser/Heizung ist mit einem Anstieg von ca. 20% zu rechnen.

Für die zukünftige Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes durch die Abteilung Liegenschaften ist mit einem zusätzlichen Aufwand von 700 Stunden pro Jahr zu rechnen (administrativen Aufwand, 50h sowie 650h für den Unterhalt am Gebäude und der Gartenanlage). Dies beinhaltet u.a. Hauswartung, Reinigung, Kontrollgänge, kleinere Reparaturen, Gartenpflege, Bewässerung, Anlassabwicklung usw. Die regelmässige Reinigung der Räumlichkeiten erfolgt während der Betriebszeit durch die Mediothek. Die detaillierte Regelung bezüglich Ablauf/Reinigung bei einer Nutzung durch Vereine für Veranstaltungen und Anlässe wird Bestandteil des Betriebskonzeptes sein.

Die jährlichen Mietzinseinnahmen belaufen sich aktuell auf rund CHF 270 000.00 (Miete Wohnhaus), diese Einnahmen entfallen nach der Umnutzung. Im Zusammenhang mit der öffentlichen Raumnutzung und des Cafeteria-Betriebes wird neu mit Jahreseinnahmen von ca. CHF 4 000.00 gerechnet (Benützungsgebühren usw.).

## Kosten und Beiträge

Kostengliederung	Kostenvoranschlag in CHF	Beiträge Dritter in CHF
BKP 1, Vorbereitungsarbeiten	111 000.00	
BKP 2, Gebäude	1 795 000.00	
BKP 4, Umgebung (inkl. zus. Pflasterung im Bereich Seeplatz)	343 500.00	
BKP 5, Baunebenkosten	74 500.00	
BKP 9, Ausstattung	130 000.00	
Reserve	31 500.00	
Kostengenauigkeit (10%)	248 550.00	
<b>Total Umbau und Sanierung Alte Kaplanei</b>	<b>2 734 050.00</b>	
Gebäudeprogramm		14 100.00
Förderbeitrag Wechsel von Öl auf Fernwärme		7 600.00
Denkmalpflege		40 000.00
Karl-Lamperti Stiftung (pauschal, ohne jede Bedingung)		500 000.00
BKP 1, Vorbereitungsarbeiten	48 000.00	
BKP 2, Gebäude	363 000.00	
BKP 4, Umgebung	5 000.00	
BKP 5, Baunebenkosten	7 000.00	
Reserven	17 000.00	
Kostengenauigkeit (5%)	22 000.00	
<b>Total Teilobjekt Trafostation, Velo- /Abstellraum</b>	<b>462 000.00</b>	
Kostenübernahme durch EW Lachen AG		231 000.00
BKP 1, Vorbereitungsarbeiten	8 000.00	
BKP 2, Gebäude	57 500.00	
BKP 5, Baunebenkosten	53 500.00	
Reserve	6 000.00	
Kostengenauigkeit (5%)	6 250.00	
<b>Total Fernwärmeanschluss (Alter Schulhausplatz 1)</b>	<b>131 250.00</b>	
Förderbeitrag Wechsel von Öl auf Fernwärme		13 600.00
<b>Total Kostenvoranschlag und Beiträge</b>	<b>3 327 300.00</b>	<b>806 300.00</b>

## Zeitplan

Aktion	Termin
Sachgeschäft zur Beratung, und Überweisung an die Urne durch die Gemeindeversammlung	26. Oktober 2021
Sachgeschäft zur Abstimmung durch die Bevölkerung	13. Februar 2022
Abschluss Vorprojektleistungen / Vergabe Ausführungsplanung	März/April 2022
Vorbereitung Baueingabe / Ausschreibung restliche Planungsleistungen/Bauleitung	April/Mai 2022
Baubewilligungsverfahren / Bereinigung Einsprachen	Juni – August 2022
Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe	Juni – Dezember 2022
Baubeginn Umbau und Sanierung Alte Kaplanei	Januar 2023
Abschluss aller Arbeiten	Januar 2024
Abrechnung/Schlussrechnung	Frühling 2024

## Folgekostenberechnung

### Berechnung Folgekosten

in CHF

Investitionsausgaben brutto	3 327 300.00
Investitionseinnahmen brutto	– 806 300.00
Nettoinvestitionen	2 521 000.00

Jahr		2022	2023	2024	2025	2026
<b>Buchwert per 1.1.</b>		<b>0.00</b>	<b>400 000.00</b>	<b>2 400 000.00</b>	<b>2 420 200.00</b>	<b>2 323 400.00</b>
Investitionsausgaben brutto		400 000.00	2 500 000.00	427 300.00		
Investitionseinnahmen brutto (Subventionen)		0.00	– 500 000.00	– 306 300.00		
Nettoinvestitionen vor Abschreibungen		400 000.00	2 400 000.00	2 521 000.00	2 420 200.00	2 323 400.00
Abschreibung auf Nettoinvestitionen	4.00%	0.00	0.00	100 800.00	96 800.00	92 900.00
<b>Buchwert Stand 31.12.</b>		<b>400 000.00</b>	<b>2 400 000.00</b>	<b>2 420 200.00</b>	<b>2 323 400.00</b>	<b>2 230 500.00</b>
interne Verzinsung	0.75%	3 000.00	18 000.00	18 151.50	17 425.50	16 728.75
Abschreibung auf Nettoinvestitionen	4.00%	0.00	0.00	100 800.00	96 800.00	92 900.00
Betrieb und Unterhalt (zusätzliche Kosten ab Inbetriebnahme)	2.00%			50 420.00	50 420.00	50 420.00
<b>Total Folgekosten</b>		<b>3 000.00</b>	<b>18 000.00</b>	<b>169 371.50</b>	<b>164 645.50</b>	<b>160 048.75</b>

### Voraussichtliche Beiträge (Investitionseinnahmen):

Gebäudeprogramm	14 100.00	Bezahlung 2024 nach Abschluss Bauprojekt inkl. Abrechnung
Förderbeitrag Wechsel von Öl auf Fernwärme	21 200.00	Bezahlung 2024 nach Abschluss Bauprojekt inkl. Abrechnung
Denkmalpflege	40 000.00	Bezahlung 2024 nach Abschluss Bauprojekt inkl. Abrechnung
Beitrag Karl Lamperti-Stiftung	500 000.00	Zusicherung; Zahlung z.G. Gemeinde Lachen, Bezahlung bei Baubeginn 2023
Kostenübernahme EW Lachen AG (sep. Teilgebäude)	231 000.00	Bezahlung 2024 nach Abschluss Bauprojekt inkl. Abrechnung
<b>Total Beiträge</b>	<b>806 300.00</b>	

### **Begleitung Bauprojekt/Bauherrschaft**

Bei Annahme des Sachgeschäfts wird das Bauprojekt durch eine Baukommission begleitet, welche sich aus Vertretern der Gemeinde Lachen, der Mediothek, der Kulturkommission und Vereine im Bereich Kultur und Kunst zusammensetzt.

### **Schlussbemerkung und Empfehlung des Gemeinderates:**

Der Gemeinderat Lachen empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dem Umbau und der Sanierung der Alten Kaplanei gemäss Projektvorlage zuzustimmen.

Das Ergebnis aus der aktuellen Bevölkerungsumfrage zeigt den Wunsch und das Bedürfnis nach einem generationenübergreifenden Treffpunkt in unserem Dorf. Mit der neuen Alten Kaplanei schenkt sich die Gemeinde einen einzigartigen Begegnungsort, der allen offensteht und das Dorfleben nachhaltig beleben wird.

Die Gemeinde Lachen hat in den letzten Jahren sehr viel investiert und mit der Kernerneuerung beste Voraussetzungen für einen attraktiven Dorfkern geschaffen. Nun gilt es, diesen gemeinsam mit Leben zu füllen. Der Umbau und die dadurch ermöglichte neue Nutzung der Alten Kaplanei sind dazu ein wesentlicher Meilenstein und bilden die optimale Ergänzung zu den neu gestalteten Zentrumsplätzen. Mit der Schaffung eines Treffpunkts für Jung und Alt erfährt Lachen eine markante Aufwertung des Dorflebens und unserer Seeanlage. Es ist ein Projekt, von dem die Lachner Vereine und damit alle Lachnerinnen und Lachner stark profitieren.

### **Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Lachen**

Die Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission haben das genannte Sachgeschäft am 31. August 2021 geprüft. Für die Ausarbeitung des Sachgeschäfts und dessen Unterlagen ist der Gemeinderat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, dieses in finanzieller Hinsicht zu prüfen und zu beurteilen. Aufgrund unserer Prüfung beantragt die Rechnungsprüfungskommission der Gemeindeversammlung, die vorliegende Ausgabenbewilligung zu erteilen.