



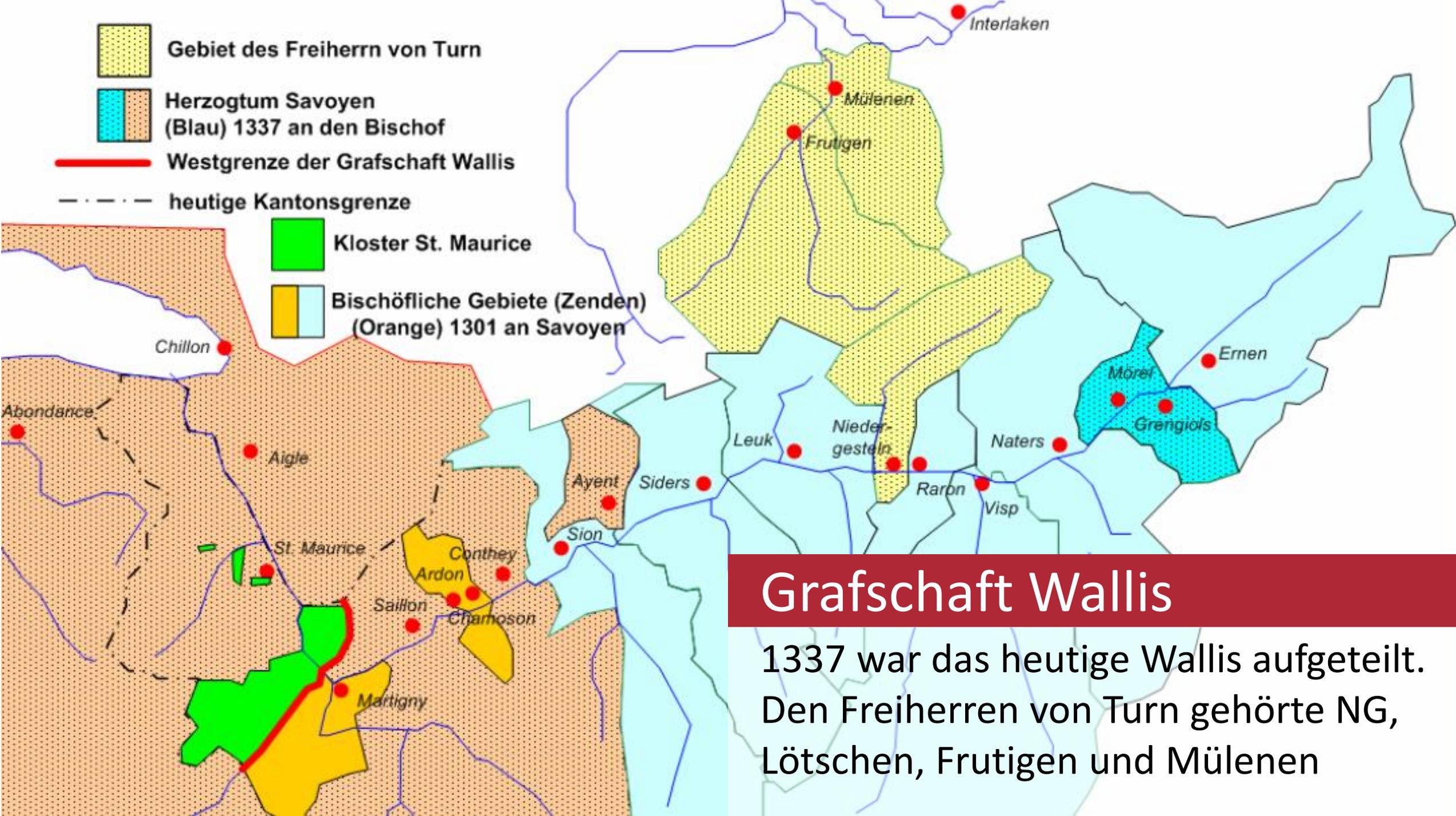
niedergesteln

Das Ritterdorf

Dorfkerne Val Müstair
12./13. Mai 2022



GESCHICHTE



Gebiet des Freiherrn von Turn

Herzogtum Savoyen
(Blau) 1337 an den Bischof

Westgrenze der Grafschaft Wallis

heutige Kantonsgrenze

Kloster St. Maurice

Bischöfliche Gebiete (Zenden)
(Orange) 1301 an Savoyen

Grafschaft Wallis

1337 war das heutige Wallis aufgeteilt. Den Freiherren von Turn gehörte NG, Lötschen, Frutigen und Mülenen



Konservierung

600 Jahre nach der Burgzerstörung
restaurierte die Stiftung pro Castellione
1984-1993 die Burganlage

1955



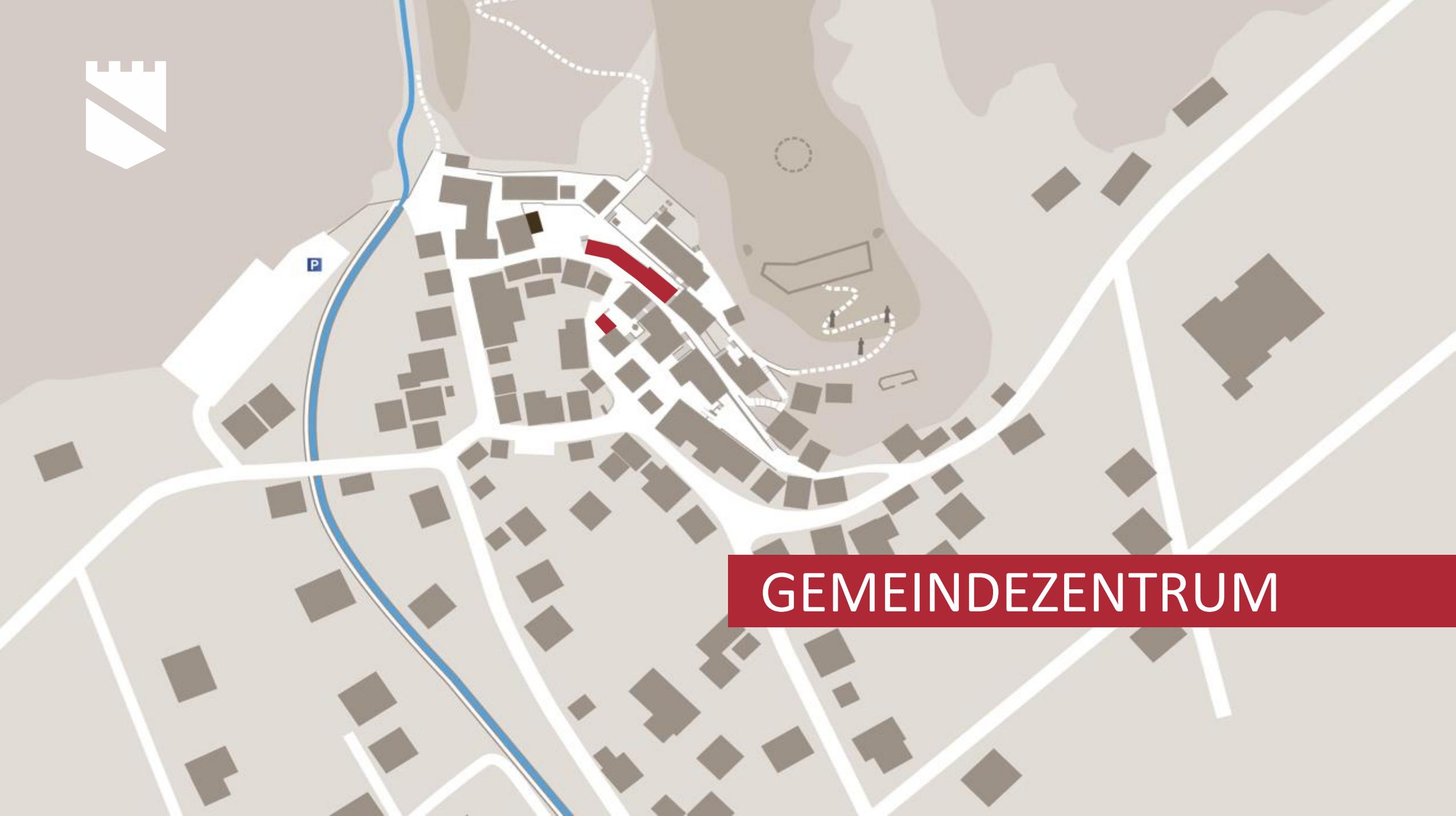
NG 1955 | 350 Einwohner

1457 Grenzlegung, 1564 Gemeinde-
statuten, 1852 & 1860 Grenzfestlegung
mit 1746ha, 1863 Rhonekorrektio

An aerial photograph of a village, likely Rhonetal, showing a central cluster of buildings, including a prominent stone structure, surrounded by green fields and a road network. The village is situated in a valley with a rocky hillside in the background.

NG 2022 | 740 Einwohner

Rhonetalgemeinde mit wachsender
Wohnbevölkerung und einem
einmaligen Dorfkern

A schematic map of a village center. The map shows a cluster of buildings represented by grey rectangles, a winding blue river on the left, and a network of white roads. A specific area of buildings in the upper-middle part of the cluster is highlighted in red. To the right of this red area is a larger open space with a dashed white line and several small human figures, suggesting a park or public square. A blue 'P' in a square is located near the river on the left. In the top-left corner, there is a white icon of a building with a sawtooth roof. A red banner at the bottom right contains the text 'GEMEINDEZENTRUM' in white capital letters.

GEMEINDEZENTRUM



ARBEITSGRUPPE [2020]

Altbausanierungen viele Falltreppen
aber auch Aussicht auf Erfolg



Hauptaufgaben

Musterprojekte; Nutzung; Bausubstanz;
Stiftung/Gemeinde; Vorprojekt/KV;
Dossier; Beiträge; Baugesuch

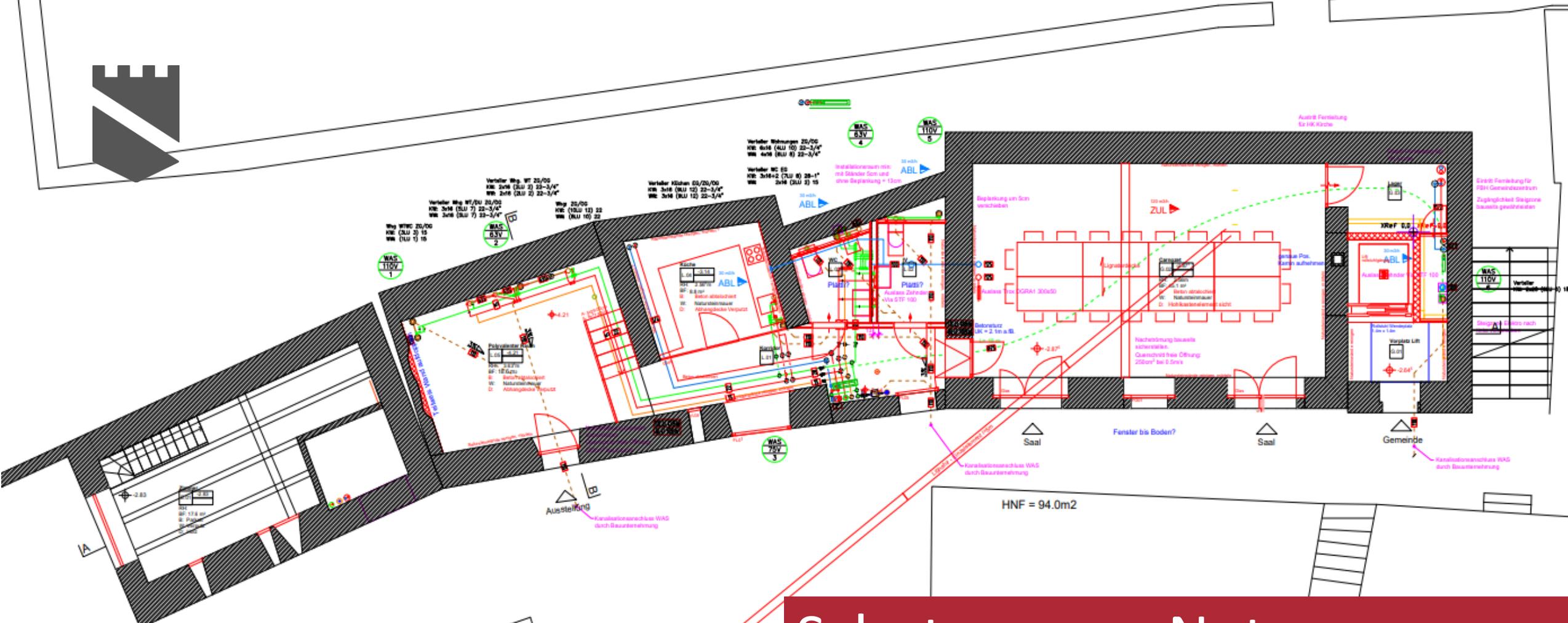


Altersbestimmung

Eischlerhüs 1402-1488 n.Chr.

Brägi-/Lijischhüs 1499-1689 n.Chr.

Gmeihüs 1845-1885 n.Chr.



Schutz versus Nutzung

EG ohne Wandisolierung; Innen Fels, Bruchstein und/oder Beton; reduzierte Bodenheizung



VORARBEITEN [2021]

Archivraum; Lagerraum; provisorische
Kanzlei; Zügeln; Ausräumen



Lagerraum

63 Palettenplätze

Elektrostapler



Gemeindevverwaltung

Verwaltung ins Pfarreizentrum

Reduktion auf Minimum

Ansatz papierlos



BAUPHASE [2021/22]

Abbruch; Ausbruch; Entscheide nach
Bausubstanz; ...



Sanfter Ausbruch

Um die alten, dicken Mauern nicht zu zerstören, wurde mit Kernbohrungen und Sägen gearbeitet.



Fundament und Decke

Die alten Mauern wurden mit einem Betonstreifen fundamementiert und die Decke mit Fertigelementen neu verlegt



Kochinsel

50m³ Fels wurde abgetragen um die Räume nutzen zu können



Polyraum

Erhalten was möglich ist und
nachbessern der Statik





Bräghüs Küche

Raumhöhe, Türschwellen, verberben
Infrastruktur ...



Lijischüs Stube

Rückbau Verkleidungen, Farbe bis zum
alten Lärchenholz



Lijischhüs Stube

Decke und Innenwände
Altes Baumaterial behalten



Lijischhüs Stube

Boden und Aussenwände
Mit zeitgemässen Baumaterialien und
versteckter Technik



Invalidengerecht

Glatte Oberfläche, Mindestbreite 1.2m,
Quergefälle $< 2\%$, Längsgefälle $< 6\%$
bedingt bis max. 12% , keine Schwellen



Pfarreigasse

Enge Gassen & Treppen sind eine Herausforderung für Umbau und Bewohner



Hauptfassade

Die Aussenfassaden werden sanft restauriert, neue Fensteröffnungen wurde von der Denkmalpflege bewilligt



INVESTITION

Stiftung oder Gemeinde
Unterstützungsbeiträge
Schwierige Investitionszeit

PROJEKTDossier	Öffentlich	Wohnen	23.02.21
Kauf Brägi-/Lijischhüs	80'000	120'000	200'000
Sanierungskosten*	1'100'000	800'000	1'900'000
Kosten Pflasterung	300'000	0	300'000
Total Projekt	1'480'000	920'000	2'400'000
	62%	38%	100%
SANIERUNGSKOSTEN	KV +/-10%	Vergaben	Hochrech
Handwerksarbeiten	1'447'300	1'884'491	1'792'416
Planungsarbeiten	203'700	244'559	244'363
Einrichtung, Diverses	263'000	67'992	180'480
Total Sanierung	1'914'000	2'197'042	2'217'259
	100%	115%	116%
TOTAL		per	CHF
Bau-/Ausgabenbeschluss Urvers.		04.11.20	1'900'000
Total Ausgaben, Hochrechnung		13.04.22	2'217'259
Total Einnahmen (Beiträge)		27.04.22	343'075
Total Nettoausgaben			1'874'184

Beiträge zugesichert	343'075
Patenschaft für Berggem.	120'000
VS-CH Denkmalpflege	66'375
VS Energie	60'700
NG Prioratskirche	50'000
VS Sozialwesen	21'000
CH Stiftung pro Patria	15'000
Chriz AG	10'000
in Abklärung	35'000
UBS Kulturstiftung	25'000
Zengaffinen, Kunst am Bau	5'000
Imboden, Kunst am Bau	5'000
Anfrage offen	45'000
VS-CH Denkmalpfl. Nachtrag	25'000
Raiffeisenbank	10'000
Diverses	10'000



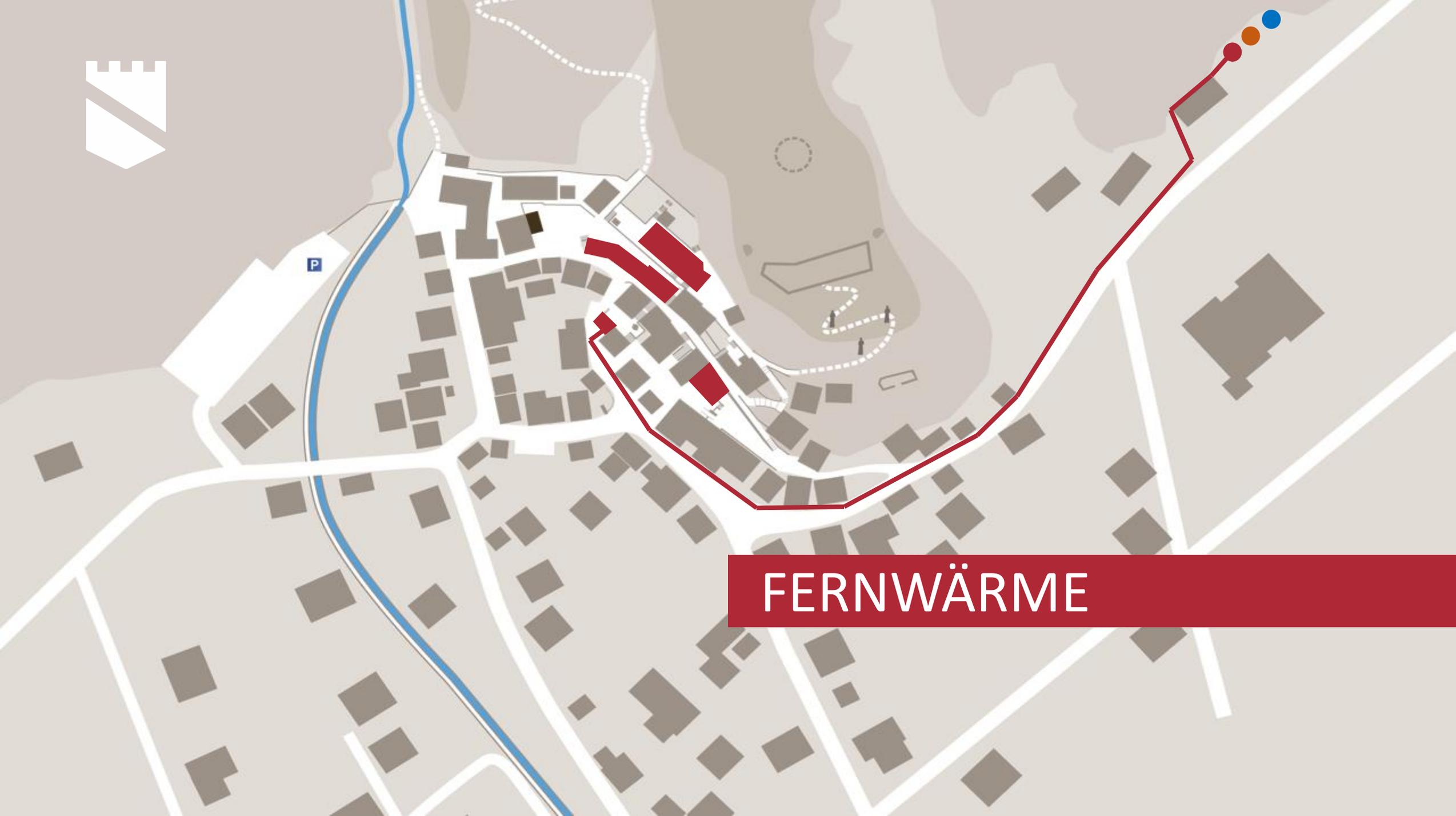
BETRIEBSPHASE [07.2022]

Gemeindeverwaltung
Wohnungen über Airbnb



Studio, 1½ZiW, 2½ZiW, 3½ZiW (max.14PE)

in TCHF	Miete	Betrieb	Ertrag	Abschreibung	
Airbnb 20%	43	14	29	31	-2
Airbnb 30%	65	20	45	31	14
Airbnb 40%	86	26	60	31	29
Airbnb 50%	108	31	77	31	46
Festmiete 11M	50	12	38	31	7



A schematic map of a village layout. Buildings are represented by grey rectangles. A blue line represents a river or stream flowing through the village. A red line traces a path through the village, representing a district heating network. The red line starts at a central point, loops around a cluster of buildings, and then extends to the right, ending at a series of colored dots (red, orange, blue). A white 'P' in a blue square is located near the river. A white icon of a building with a chimney is in the top left corner. A dashed white line with small figures is in the upper right area.

FERNWÄRME



Trielhüs

Vom Trielhüs zum Energieraum
20 Leitungen in der Hofgasse



Hofgasse

Infrastruktur zugedeckt mit
Kopfsteinpflaster



Fernwärmenetz

Zwischen Werkhof und Trielhüs können weitere Gebäude ans Netz angeschlossen werden



wehrlokal



PVT versus Erdbohrungen

PVT 1500m² Steinbruch, **T1** -15°-20°,
WP1, **T2** 15°-35°, **WP2**, **T3** 35°-75°,
Fernwärmenetz zu den Verbrauchern



niedergesteln

Das Ritterdorf

Besten Dank

Richard Kalbermatter