

Gasthof Krone Forch
Bauprojekt **Baubeschrieb Gasthof**



<i>Bauherr</i>	Gemeinde Küsnacht Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht
<i>Version</i>	2
<i>Datum</i>	10.03.2025

Revision

<i>Version</i>	<i>Datum</i>	<i>Anpassung</i>	<i>Verfasser</i>
2	10.03.2025		

Inhaltsverzeichnis

A.	Projektteam.....	5
B.	Kurzbeschreibung.....	6
	<i>Nutzungskonzept</i>	6
	<i>Architektur</i>	6
	<i>Baurecht</i>	8
	<i>Bestand</i>	8
	<i>Statische Massnahmen</i>	9
	<i>Haustechnik</i>	10
	<i>Denkmalpflege</i>	10
	<i>Herausforderungen</i>	10
	<i>Optimierungspotential</i>	11
C.	Pläne.....	12
D.	Flächen.....	13
E.	Termine.....	13
F.	Kostenvoranschlag.....	14
G.	Baubeschrieb nach BKP.....	15
0	Grundstück.....	15
02	<i>Nebenkosten zum Erwerb</i>	15
1	Vorbereitungsarbeiten.....	15
10	<i>Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchung</i>	15
11	<i>Räumungen und Terrainvorbereitungen</i>	15
12	<i>Sicherungen, Provisorien</i>	16
13	<i>Gemeinsame Baustelleninstallation</i>	16
15	<i>Anpassung an best. Erschliessungsleitungen</i>	17
17	<i>Foundation, Sicherung, Abdichtung</i>	17
19	<i>Honorare</i>	17
2	Gebäude.....	17
21	<i>Rohbau 1</i>	17
22	<i>Rohbau 2</i>	20
23	<i>Elektroanlagen</i>	22
24	<i>Heizung</i>	23
25	<i>Sanitäranlagen</i>	26
26	<i>Transportanlagen</i>	27
27	<i>Ausbau 1</i>	27
28	<i>Ausbau 2</i>	31
3	Betriebsanlagen.....	34
34	<i>Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen</i>	34
35	<i>Anlagen</i>	34
4	Umgebungsarbeiten.....	34
40	<i>Terraingestaltung</i>	34

421	Gartenanlagen	35
49	Honorare	35
5	Baunebenkosten	35
51	Bewilligungen, Gebühren	35
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	36
53	Versicherungen	36
56	Übrige Baunebenkosten	36
58	Übergangskonten für Rückstellungen und Reserven	37
590	Honorare	37
6	Reserven / Unvorhergesehenes	37
61	Reserven / Unvorhergesehenes	37
9	Ausstattung	38
90	Möbiliar Innen-/Aussenbereich /Vorhänge	38
92	Textilien	38
93	Geräte, Apparate	38
94	Kleininventar	39

A. Projektteam

<i>Funktion</i>	<i>Firma</i>	<i>Verantw. Person</i>
Bauherrschaft	Gemeinde Küsnacht Obere Dorfstrasse 32 8700 Küsnacht	Andy Meier
GP, Baumanagement, Kosten	axet GmbH Tannenstrasse 97, 8424 Embrach	Marco Bitterli
Architektur, Innenarchitektur	konzeptS AG Gertrudstrasse 1 8400 Winterthur	Pascal Scheidegger Prisca Müller
Bauingenieur Brandschutz	Wüst Rellstab Schmid AG Moserstrasse 27 8200 Schaffhausen	Michael Frey
Elektroplanung	Inelplan AG Neue Jonastrasse 60 8640 Rapperswil-Jona	Lars Bühler
HLKS-Planung	Planelement GmbH Sulzerallee 48 8404 Winterthur	Marco Carbonara
Gewerbliche Kälte	refcon AG Kempttalstrasse 105 8308 Illnau-Effretikon	Sonia Palummo
Gastroplanung	axet GmbH Tannenstrasse 97 8424 Embrach	Ruedi Weidmann
Bauphysik	Bakus Bauphysik und Akustik GmbH Grubenstrasse 12 8045 Zürich	Jean Marc
Brandschutz bis Baueingabe	Gruner AG Busines Unit Nordwestschweiz St. Jakobs-Strasse 199 4020 Basel	Robin Furrer

B. Kurzbeschreibung

Nutzungskonzept

Nutzungskonzept Gasthof

Das Nutzungskonzept für den Gasthof Krone wurde von Beat Läubli (Gastronomieberatung Läubli GmbH) in Absprache mit Andy Meier (Gemeinde Küsnacht), Pascal Scheidegger (konzeptS AG) sowie Marco Bitterli (axet gmbh) erarbeitet und von der Liegenschaftenkommission im März 2024 für gut befunden.

Das Potenzial der Krone Forch liegt mit ihren hochwertigen und dem geschichtsträchtigen Gebäude entsprechenden gastronomischen Nutzung sowie der Situierung beim klassischen Ausflugs- und Naherholungsgebiet rund um das Wehrmännerdenkmal Forch vorwiegend im Freizeittourismus. Zusätzlich kann mit Anlässen das Einnahmepotential erweitert werden. Bedingt durch die hohe Frequenzschwankung sollte der Betrieb, analog einer Handorgel, bei Bedarf vergrössert respektive verkleinert werden können, dies gelingt dadurch dass die einzelnen Stockwerke einzeln oder zusammen betrieben werden. So kann vergrössert werden, um das vorhandene Potenzial an Wochenenden abzuschöpfen, verkleinert, um bei niedriger Frequenz eine ansprechende Atmosphäre zu schaffen. In der warmen Jahreszeit kann dies durch die Terrasse(n) im Garten abgedeckt werden, in der kalten Jahreszeit fehlt diese Option heute. Zudem sollten der attraktive Standort sowie die gute Erreichbarkeit als Basis für Veranstaltungen genutzt werden. Auch hier könnte die neu zur Nutzung angedachte Kronenscheune eine tragende Rolle spielen.

Im Gasthof Krone soll eine dem hochwertigen und geschichtsträchtigen Gebäude entsprechende gastronomische Nutzung geschaffen werden. Das Herzstück des Hauses ist das, wenn möglich, doppelgeschossige und räumlich grosszügige Restaurant im Erdgeschoss. Direkt angrenzend wird die Hauptküche angeordnet und im Obergeschoss soll ein Raum für gesellschaftliche oder Firmenanlässe mit überschaubarer Teilnehmerzahl entstehen. Im Untergeschoss werden neben den Lager- und Nebenräumen auch die Küche für die Terrasse angeordnet. Im 2. Ober- sowie im Dachgeschoss sollen Hotelzimmer und Studios für kurze Übernachtungen oder als Long-Stay-Angebote eingerichtet werden.

Gemäss Konzept wird mit einem Jahresumsatz für die Gastronomienutzung F&B von CHF 965'000 und die Hotelnutzung von ca. CHF 290'000 geschätzt. Daraus lassen sich Mieteinnahmen von ca. CHF 177'000.- pro Jahr ableiten.

Erweiterungspotential Scheune

Das Nutzungskonzept wurde im Mai 2024 um die Nutzung der Scheune ergänzt. Das erarbeitete Nutzungskonzept hat ergeben, dass das gastronomische Angebot erst durch die Kombination von Gasthof und Scheune sein wirtschaftliches und gastronomisches Potenzial voll entfalten kann.

Architektur

Denkmalpflegerische Grundlage

Das Gasthaus Krone ist ein bedeutendes historisches Bauwerk, ein wichtiger Zeuge seiner Epoche und ein wesentlicher Bestandteil des Ensembles entlang der alten Durchgangsstrasse über den Pfannenstil. Das Ensemble umfasst den Gasthof, eine aus Mauerstein gefertigte Scheune gegenüber, das Wohnhaus an der Gabelung zum Weg zum Wehrmännerdenkmal und eine weitere Scheune im Riegelbau. Die Gebäude sind als ein Schutzobjekt gem. Art. 203, Abs.1 lit. c PBG klassifiziert.

Die Krone Forch nimmt eine besondere Stellung als Ausflugsrestaurant ein. Der im klassizistischen Stil errichtete Gasthof ist ein dreigeschossiger, verputzter Massivbau. Das Untergeschoss erscheint aufgrund der Hanglage auf der Südostseite als Vollgeschoss und auf der gegenüberliegenden Nordwestseite nur als Sockelgeschoss. Das Gebäude wird von einem mit Biberschwanzziegeln gedeckten, von Nordwest nach Südost verlaufenden Walmdach mit weiss gestrichener Dachuntersicht überspannt. Die Fenster sind regelmässig, aber nicht symmetrisch angeordnet.

Das Gebäude hat durch zahlreiche Umbauten in den vergangenen Jahren an gestalterischer Qualität eingebüsst. Im Erd- und Obergeschoss sind die bauzeitlichen Grundrisse teilweise noch erkennbar. Historische Ausstattungsteile sind grösstenteils nicht mehr vorhanden. Gemäss Schutzverordnung sind jedoch im Inneren die Tragkonstruktion mit der Balkenlage, je eine im Estrich gelagerte und im Erdgeschoss verbaute gestemmte Nussbaumtüre, das Wandbild im 2. Obergeschoss sowie ein geschnitzter Deckenbalken bzw. Sattel im Untergeschoss geschützt.

Architektur und Gestaltung

Basierend auf dem Nutzungskonzept wurde ein sorgfältiges Sanierungs- und Umbaukonzept unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Massnahmen ausgearbeitet.

Der neu gestaltete Gastraum, der über den Haupteingang und eine Rampe betreten wird, bietet Platz für 50 Personen und strahlt durch den zweigeschossigen Raum über die gesamte Gebäudebreite an der Südwestseite eine beeindruckende Grossräumlichkeit aus. Nordöstlich des Gastraums befindet sich direkt angrenzend die Hauptküche.

Im Untergeschoss sind die Küche für die Gartenwirtschaft, die Toilettenanlage sowie Lager- und Technikräume untergebracht. Aufgrund von Platzmangel wurde die Lüftungsanlage in einem neuen Technikraum ausserhalb des Gebäudes platziert. Die Heizungsanlage wurde in den Technikraum der Scheune ausgelagert.

Um die minimalen Raumhöhen im Erd- und Untergeschoss zu erreichen, müssen diese um ca. 20-30 cm bzw. ca. 60 cm nach unten verlegt werden. Die Höhe des fertigen Bodens im Erdgeschoss ergibt sich aus der rollstuhlgerichten Rampe mit 6% Gefälle am Eingang.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein weiterer Gastraum, der ideal für geschlossene Gesellschaften von bis zu 30 Personen konzipiert ist. Auf der Galerie ist eine Lounge mit grosszügigen Sesseln für 9 Personen angeordnet. Die Gäste werden vom Buffet bewirtschaftet, das direkt vom Speiseaufzug beliefert wird. Das Raumangebot wird durch weitere Gäste-Toiletten sowie je ein IV- und Personal-Toilette abgerundet.

Im 2. Obergeschoss wurden aus der Gastgeberwohnung und den Personalzimmern fünf Hotelzimmer gestaltet. Alle Zimmer sind Doppelzimmer, davon zwei barrierefrei.

Im 1. Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Hotelzimmer sowie alle notwendigen Personalräume, einschliesslich Garderoben, Duschen, und einem Reinigungs- und Waschraum. Zur optimalen Gestaltung der Hotelzimmer werden jeweils zwei neue wohlproportionierte Dachgauben eingefügt, die sich dezent und harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Eine zusätzliche Dachgaube im Bereich des Aufzugs und der angrenzenden Steigzone ist für technische Installationen erforderlich.

Im 2. Dachgeschoss befindet sich der Estrichraum, der über eine ausziehbare Estrichtreppe erschlossen wird.

Die Raumgestaltung, bestehend aus Innenarchitektur und Möblierung, soll dem Gebäude entsprechend hochwertig ausfallen. Angedacht ist die Verwendung von natürlichen Materialien, wie zum Beispiel Holz, in Kombination mit freundlichen, hellen Farben an Wänden, Decken und Stoffbezügen. Die Farbwahl orientiert sich am vorhandenen Wandbild und umfasst neben Holz erdige Grün- und Grautöne, die durch frisches Hellblau akzentuiert werden. Hochwertige, zum Stil des Gebäudes passende Möbel und eine ausgewogene Beleuchtung runden das Konzept ab.

Die bestehende Gartengestaltung mit den Platanenbäumen auf dem durch Mauern eingefassten Kiesplatz weist eine hohe Qualität auf. Eine neue barrierefreie Wegführung mit Spielplatz ergänzt den südlichen Gartenbereich.

Baurecht

Das Gebäude steht in der 2-geschossigen Kernzone. In dieser Zone sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen, einem anrechenbaren Untergeschoss sowie einem anrechenbaren Dachgeschoss zulässig.

Sonderbewilligung

Um das gewünschte Nutzungskonzept mit Gastronomie und sieben Hotelzimmern realisieren zu können, müssen neben dem Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss auch das 2. Obergeschoss sowie das 1. Dachgeschoss mit öffentlich zugänglichen Räumen nutzbar werden. Nur durch den Ausbau des 1. Dachgeschosses können die wirtschaftlich notwendigen Gästezimmer sowie die erforderlichen Personalräume geschaffen werden. Die Nutzung des 1. Dachgeschosses überschreitet die im Baureglement definierte Geschossigkeit. Aus Sicht der Baukommission und des Planungsteams sowie nach Vorbesprechungen mit den Behörden kann in diesem konkreten Fall eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 220 PBG geltend gemacht werden. Sollte aber eine Baubewilligung mit dieser Sondergenehmigung nicht möglich sein, können die gewünschten und wirtschaftlich notwendigen Hotelzimmer nicht realisiert werden.

Bestand

Im Oktober 2023 wurde das gesamte Gebäude digital vermessen und als 3D-Modell modelliert. Zudem wurden während des Betriebs diverse und zum Teil aufwendige Sondierungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden ebenfalls in das digitale Gebäudemodell integriert.

Die wichtigsten Ergebnisse der detaillierten Untersuchung:

- Die Tragstruktur des Gebäudes wurde über die Jahre verändert, sodass keine hochwertige Struktur mehr vorhanden ist. So wurde z.B. in der Decke über dem Gastraum im Erdgeschoss bei den meisten Balken zusätzliche Stahlträger eingezogen. Und die Decken in den Küchen, halten in einem Bereich den aktuellen Normen nicht mehr stand und müssen deshalb zwingend ersetzt werden. Weiter stehen nur wenige Wände übereinander, wodurch eine geradlinige Lastabtragung nicht gewährleistet ist. Aufgrund dieser Erkenntnisse muss die Tragkonstruktion im Gebäudeinnern komplett neu strukturiert und instand gestellt werden. Zudem müssen diverse Bauteile ersetzt werden.
- Der blinde Fleck im Untergeschoss konnte nach aufwendigen Sondierarbeiten gelöst und Entwarnung gegeben werden. In diesem Bereich haben wir lediglich Mauerwerk,

Bauschutt und Erde gefunden. Der Bereich kann zur nutzbaren Untergeschossfläche ausgebaut werden.

- Beim Gebäudecheck wurden diverse asbesthaltige Bauteile gefunden. Diese müssen vor den Rückbauarbeiten durch eine spezialisierte Firma rückgebaut und entsorgt werden.

Diese Analyse zeigt die dringenden strukturellen und funktionalen Erneuerungen auf, die notwendig sind, um die Sicherheit und Nutzbarkeit des Gebäudes langfristig zu gewährleisten.

Statische Massnahmen

Auf Basis der detaillierten Untersuchung des Gebäudes musste das ursprünglich statische Konzept komplett überarbeitet werden. Ziel des Umbaus ist es, die ursprünglich einfache statische Struktur wiederherzustellen. In den Geschossdecken wurden Sondageöffnungen erstellt, um die Konstruktion aufzunehmen und ein statisches Konzept zu erarbeiten. Nach den Abbrucharbeiten, wenn die gesamte Konstruktion einsehbar ist, sind diese Erkenntnisse zu überprüfen.

Die vertikalen Lasten werden durch die bestehenden Aussenwände, die neuen Innenwände im Treppenhaus sowie die teilweise bestehende resp. neue Mittelwand in der Gebäudemitte abgeleitet. Das Treppenhaus mit Aufzug bildet zusammen mit der tragenden Mittelwand in der Gebäudemitte und den Aussenwänden die Aussteifung des Gebäudes. Die inneren vertikalen Tragwände werden neu übereinandergestellt, um eine einfache Lastabtragung und Raumstruktur zu schaffen. Es werden Stahlkonstruktionen eingebaut, um im Erdgeschoss einen grosszügigen Grundriss zu generieren.

Aufgrund der technisch notwendigen minimalen Raumhöhen im Erd- und Untergeschoss müssen diese Böden herabgesetzt werden. Das daraus notwendige neue Fundament mit den Unterfangungen wird betoniert. Die Erdgeschossdecke sowie die Decken im Bereich des Treppenhauses werden ebenfalls in Beton gegossen. Die weiteren Geschossdecken werden als Holz-Beton-Verbunddecken konstruiert. Die bestehenden Balken bleiben erhalten und -wo erforderlich- verstärkt. Der Überbeton der Verbundkonstruktion trägt zur Verstärkung der Geschossdecken bei. Die Scheibenwirkung der Betonplatte erlaubt einen zuverlässigen Lastabtrag der horizontalen Erdbebeneinwirkung über die neuen Lift- und Treppenhauswände in Ortbeton. Die Geschossdecken erfüllen nach der Sanierung den geforderten Feuerwiderstand REI60.

Das Tragwerk erfüllt nach der Sanierung die Nutzungsanforderungen gemäss SIA 261 (Einwirkungen auf Tragwerke): Im Estrich ist keine Nutzung vorgesehen.

Geschoss	Bereich	Kat.	Flächenlast	Einzellast
UG	Technik, Küche	E	500 kg/m ²	200 kg
	Treppenhaus	A3	400 kg/m ²	200 kg
EG	Restaurant, Küche	C1	300 kg/m ²	200 kg
	Treppenhaus	A3	400 kg/m ²	200 kg
1.OG	Restaurant, Küche	C1	300 kg/m ²	200 kg
	Treppenhaus	A3	400 kg/m ²	200 kg
2.OG	Hotelzimmer	C1	200 kg/m ²	200 kg
	Treppenhaus	A3	400 kg/m ²	200 kg
Dachgeschoss	Hotelzimmer	C1	200 kg/m ²	200 kg
	Treppenhaus	A3	400 kg/m ²	200 kg

Haustechnik

Die kompletten haustechnischen und elektrischen Installationen müssen neu erstellt werden.

Im Untergeschoss sind die Elektro-Hauptverteilung sowie der Technikraum für Sanitäranlagen und gewerbliche Kälte angeordnet. Auf Grund von Platzmangel werden die Lüftungsmonoblocke in einen neuen Technikraum ausserhalb des bestehenden Untergeschosses, unter dem Terrain, platziert. Die Wärmeerzeugung mit einer Erdsonden-Wärmepumpe wird in die ehemalige Garage in der Scheune ausgelagert.

Aufgrund der komplexen Dachform ist fragwürdig, ob eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gasthofs sinnvoll installiert werden kann. Aus diesem Grund wird darauf verzichtet. Im Falle einer Sanierung der Scheune ist jedoch die Installation einer grossflächigen Photovoltaikanlage im Dach geplant.

Denkmalpflege

Um das Gebäude gemäss dem Nutzungskonzept wirtschaftlich nutzen zu können, müssen im Schutzvertrag die folgenden Punkte ergänzt beziehungsweise angepasst werden:

- Tragende Struktur
Aus statischen Gründen müssen wichtige vertikale tragende Innenwände bestehen bleiben. Diese Forderung kann nicht oder nur sehr schwer erfüllt werden. Aus diesem Grund soll die bestehende statische Struktur sichtbar bleiben, darf jedoch durch neue Bauteile ersetzt werden.
- Balken Decke
Deckenöffnungen für einen Luftraum im Gastraum sind möglich. Dabei soll mindestens jeder dritte Holzbalken belassen bleiben.
- Boden EG
Damit eine Gastronomienutzung technisch überhaupt realisierbar wird, soll der Boden im Erdgeschoss um bis zu 30 cm nach unten verschoben werden.
- Wandbild
Das Wandbild wird durch Spezialisten konserviert, kann demontiert und an einem neuen Ort wieder montiert beziehungsweise appliziert werden
- Zusätzliche Neben- und Technikräume ausserhalb des Gebäudes unter Terrain sind möglich.

Herausforderungen

Kompromisse notwendig

Um eine wirtschaftliche und zeitgemässe Gastronomie- und Hotelnutzung im denkmalgeschützten Gebäude überhaupt möglich zu machen, sind bei diversen Fachbereichen Kompromisse in Bezug auf die Anforderungen und Normen notwendig.

Diese Punkte sind in den Schnittstellenbeschrieben der einzelnen Fachbereiche Statik, Haustechnik, gewerbliche Kälte, Gastronomie sowie Bauphysik detailliert erläutert. Ein Auszug der wichtigsten Punkte ist hier erwähnt:

- Denkmalpflege: Anpassung des Schutzvertrages, damit die Realisierung des Nutzungskonzeptes technisch überhaupt möglich wird (siehe Abschnitt Denkmalpflege)
- Baurecht: Um die wirtschaftlich notwendigen Hotelzimmer realisieren zu können, ist eine Sonderbewilligung notwendig (siehe Abschnitt Sonderbewilligung)
- Statik: Die notwendigen statischen Massnahmen können nicht ohne Anpassung oder Ersatz der bestehenden Bauteile durchgeführt werden oder ziehen massiv höhere Kosten nach sich.

- Energie: Aufgrund der hohen Kosten, des beschränkten Platzbedarfes sowie den denkmalpflegerischen Anforderungen werden die Aussenwände in den Erd- bis Dachgeschossen nicht gedämmt. Aktuelle Energienormen können so nicht oder nur teilweise erfüllt werden.
- Akustik und Schallschutz: Die aktuellen Normen bezüglich Schallschutzes sowie Akustik können nicht mit Sicherheit erreicht werden. Möglicherweise müssen Kompromisse in diesen Themen hingenommen werden. So ist z.B. ein vollständig unabhängiger Gebrauch, d.h. zum Beispiel eine Beschallung (Musik im Restaurant) während der Nacht, in keinem Fall möglich.
- Lüftung: Die neusten beziehungsweise eventuell zukünftigen Normen bei der Lüftungsanlage können nicht erreicht werden, da sonst die Lüftungsanlagen mit den Kanälen zu gross für dieses Gebäude würden. Es wurde mit den aktuellen und zulässigen Richtlinien der SWKI die Lüftung gerechnet.

Optimierungspotential

Im Falle einer notwendigen Kostenoptimierung oder falls die Sonderbewilligung für den Ausbau des 1. Dachgeschosses nicht erteilt wird, könnte eine alternative Raumnutzung wie folgt aussehen:

Die Personalräume würden im 2. Obergeschoss untergebracht. Die verbleibende Fläche könnte anstelle der geplanten ein bis zwei Hotelzimmer zu Seminarräumen umgebaut werden. Durch diese Massnahme würde sich die Möglichkeit ergeben, die Krone Forch verstärkt als Seminar- und Tagungslocation zu vermarkten.

Diese Anpassung würde nicht nur zur Effizienzsteigerung der Raumnutzung beitragen, sondern auch das Angebotsspektrum erweitern und die Attraktivität des Standorts für Geschäftskunden erhöhen.

C. Pläne

Die folgenden Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil des Baubeschriebes mit Kostenvoranschlag:

<i>Nr</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Mst.</i>	<i>Datum</i>	<i>Verfasser</i>
A-32-2302-101	Grundrisse	1:100	04.10.2024	konzeptS
A-32-2302-102	Erdgeschoss Scheune	1:100	04.10.2024	konzeptS
A-32-2302-130	Schnitte_Fassaden	1:100	04.10.2024	konzeptS
A-32-2302-160	Umgebung	1:200	16.09.2024	konzeptS
A-51-2302-201	Untergeschoss	1:50	21.01.2025	konzeptS
A-51-2302-202	Erdgeschoss	1:50	21.01.2025	konzeptS
A-51-2302-203	1.Obergeschoss	1:50	21.01.2025	konzeptS
A-51-2302-204	2.Obergeschoss	1:50	21.01.2025	konzeptS
A-51-2302-205	Dachgeschoss	1:50	21.01.2025	konzeptS
A-51-2302-206	Estrich	1:50	21.01.2025	konzeptS
A-51-2302-207	Dachaufsicht	1:50	21.01.2025	konzeptS
A-51-2302-231	Schnitt 1-1	1:50	17.12.2024	konzeptS
A-51-2302-232	Schnitt A-A	1:50	17.12.2024	konzeptS
A-51-2302-251	Ansichten	1:50	23.01.2025	konzeptS
A-51-2302-301	FS1	1:20	28.01.2025	konzeptS
A-51-2302-302	FS2 _ Lift	1:20	12.12.2024	konzeptS
A-51-2302-303	FS3 _ Treppenplan	1:20	12.12.2024	konzeptS
A-51-2302-304	FS4	1:20	12.12.2024	konzeptS
A-51-2302-305	FS5	1:20	12.12.2024	konzeptS
A-51-2302-306	FS6	1:20	12.12.2024	konzeptS
A-51-2302-307	FS7	1:20	12.12.2024	konzeptS
A-51-2302-308	FS8 _ Warenlift	1:20	12.12.2024	konzeptS
A-51-2302-309	FS9	1:20	12.12.2024	konzeptS
A-51-2302-204	2.Obergeschoss Vorhänge	1:50	18.02.2025	konzeptS
A-51-2302-481	Vertäfelung EG Korridor	1:20	04.02.2025	konzeptS
A-51-2302-482	Vertäfelung EG Restaurant	1:20	04.02.2025	konzeptS
A-51-2302-483	Garderobe	1:20	04.02.2025	konzeptS
A-51-2302-484	Bank im Restaurant	1:20	08.02.2025	konzeptS
A-51-2302-485	Vertäfelung 1.OG Korridor	1:20	17.02.2025	konzeptS
A-51-2302-486	1.OG Lounge Geländer	1:20	12.02.2025	konzeptS
A-51-2302-487	Vertäfelung 2.OG Korridor	1:20	13.02.2025	konzeptS
A-51-2302-488	2.OG Hotelzimmer 01	1:20	10.02.2025	konzeptS
A-51-2302-489	2.OG Hotelzimmer 02	1:20	10.02.2025	konzeptS
A-51-2302-490	2.OG Hotelzimmer 03	1:20	17.02.2025	konzeptS
A-51-2302-491	2.OG Hotelzimmer 04	1:20	10.02.2025	konzeptS
A-51-2302-492	2.OG Hotelzimmer 05	1:20	10.02.2025	konzeptS
A-51-2302-493	DG Hotelzimmer 06 & 07	1:20	10.02.2025	konzeptS
20240805	Dimensionierung Krone Forch		05.08.2024	MF
20240924	Konzept Einführung Lüftung unter Bodenplatte		24.09.2024	MF
20241001	Bauteilaufbauten Dachgeschoss Fluchtweg		01.10.2024	MF

20241002	Konzept HBV-Verstärkung bestehende Balken		02.10.2024	MF
	H&F Trockenboden MFH Basel		25.02.2025	MF
D-A-21008	-1 EWS GR 200	1:200	27.09.2024	Planelement
C-A-21008	-1 Gasthof KO GR	1:50	27.09.2024	Planelement
D-A-21008	00 Scheune HE GR	1:50	27.09.2024	Planelement
C-B-21008	00 Gasthof KO GR	1:50	27.09.2024	Planelement
C-C-21008	01 Gasthof KO GR	1:50	27.09.2024	Planelement
C-D-21008	02 Gasthof KO GR	1:50	27.09.2024	Planelement
C-E-21008	DG Gasthof KO GR	1:50	27.09.2024	Planelement
S-A-21008	-1 Gasthof KANN GR 241204	1:50	04.12.2024	Planelement
240923_461	KO_1OG_GWK	1:50	23.09.2024	Refcon
240923_461	KO_EG_GWK	1:50	23.09.2024	Refcon
240923_461	KO_UG_GWK	1:50	23.09.2024	Refcon
240923_461	KR_GETRÄNKE_UG_GWK	1:20	23.09.2024	Refcon
240923_461	KR_TKR_UG_GWK	1:20	23.09.2024	Refcon
9651	Aktennotiz Geschossdeke-d		11.07.2024	JMP
9651	Interner Schallschutz Pläne	1:100	09.07.2024	JMP
9651	Raumakustik Absorberflächen	1:100	09.07.2024	JMP
9651	WDNW Behördlicher Nachweis		26.11.2024	JMP
9651	WDNW Bauteile		08.07.2024	JMP
	BSP Gasthof UG-ES	1:100	13.08.2024	Gruner
2044_03	Rev. Projektplan 1OG	1:50	18.09.2024	axet
2044_02	Rev. Projektplan EG	1:50	18.09.2024	axet
2044_01	Rev. Projektplan UG	1:50	18.09.2024	axet

D. Flächen

Flächen nach SIA 416:

Geschossfläche	GF	1'169 m ²
Hauptnutzfläche	HNF	463 m ²
Nebennutzfläche	NNF	71 m ²
Verkehrsfläche	VF	131 m ²
Funktionsfläche	FF	48 m ²

E. Termine

Die wichtigsten Meilensteine sind:

- Juni 2024 Vorprojekt
- Juli 2024 Entscheid Gemeinderat
- November 2024 Baueingabe, Eingabe Gesuch Anpassung Schutzvertrag
- März 2025 Baubewilligung
- März 2025 Bauprojekt und KV, Entscheid Gemeinderat
- Juni 2025 Kreditgenehmigung an der Gemeindeversammlung
- Frühling / Sommer 2026 Baustart

F. Kostenvoranschlag

Der Baubeschrieb in Zusammenhang mit den Bauprojektplänen, Vorbezügen der Ausführungs- und Detailplänen, Visualisierungen und dem Kostenvoranschlag bildet die Grundlage für die weitere Planung und die Arbeitsvergaben.

Grundlagen:

- Bauprojekt Werkplanung | Stand Februar 2025
- Bauprojektpläne, Vorabzug Ausschreibungspläne
- Alle Kosten in Schweizer Franken, exkl. MwSt. (Schlusstotal inkl. MwSt.)
- Exkl. Finanzierungskosten,
- Kosten nach BKP, 3 -stellig
- Realisierung in einer Etappe

Nicht enthalten

- Winterbaumassnahmen
- Finanzierungskosten
- Erstvermietung

Kostengenauigkeit

- Die Genauigkeit der Kostenschätzungen beträgt +/- 10%. Die Kostengenauigkeit ist über die ganzen Kostenschätzungen und nicht über die einzelnen BKP-Teile definiert.

Kostenindex

- März 2025
- Aufgrund der weltweiten wirtschaftlichen Lage kann die Kostenentwicklung nur antizipiert werden. Die Preissituation muss laufend überprüft werden.

Zusatzbemerkungen

- Vorbereitungsarbeiten für die Scheunennutzung:
 - Ziel: Schaffung der Voraussetzungen für eine sinnvolle Nutzung der Scheune.
 - Massnahmen: Durchführung der notwendigen Vorarbeiten, um die Scheune in den Gesamtnutzungsplan zu integrieren.
- Erweiterung Heizsystem:
 - Vorbereitungsarbeiten wie Leitungsschacht, Vorbereitung Platzbedarf Heizung, etc. des Heizsystems, sodass später auch die Scheune und das dritte Haus (General-Guisan-Strasse 2) versorgt werden kann.
- Haustechnik:
 - In Folge das ab nächstes Jahr 2025, eine neue Regelung in Kraft tritt bezüglich Fettabscheider, wurde dieser ebenfalls in das Projekt genommen.
 - Ebenfalls wurde die gewerbliche Kälteanlage in Voraussicht der neuen Vorschriften ab 2030/2032 mit CO2 projektiert. (Verschärfungsmassnahmen 2026)
 - Bezüglich der problematischen Raumhöhen und Platzgründen, wurde ein intelligentes Lüftungssystem in das Projekt geplant.
- Tragkonstruktion:

Aufgrund der detaillierten Gebäudeuntersuchung muss die komplette innere Tragkonstruktion angepasst werden:

 - Umfassende Instandstellungen oder Ersatz der inneren vertikalen Tragkonstruktion.
 - Statische Aufwertung aller Decken.
 - Herabsetzung des Bodens im Erdgeschoss (EG) und Untergeschoss (UG).
 - Notwendige Unterfangung und Erstellung eines neuen Fundaments. Unter anderem auch, da das Haus aktuell über kein Fundament verfügt

G. Baubeschrieb nach BKP

0 Grundstück

02 Nebenkosten zum Erwerb

- 023 Grundbuchgebühren
Grundbuchgebühren in Zusammenhang mit dem Schutzvertrag.
(in BKP 511 Bewilligung enthalten)

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchung

- 101 Bestandesaufnahme
Schadstoffuntersuchung und Rückbaubegleitung durch Schadstoffspezialist enthalten.
Die Gebäudeaufnahmen und Digitalisierung Bestand ist kein Bestandteil des Projektes.
- 102 Baugrunduntersuchung
Baugrunduntersuchung und Vermessung mit Betrag 8'660.- Fr exkl. MwSt. festgehalten.
- 107 Prüfung Kanalisation
Prüfung best. Kanalisation: Spülung und TV-Aufnahmen
Budgetbetrag CHF 5'000.-Fr, exkl. MwSt.
- 107.1 Rissprotokolle (Anwohner)
Budget für Erstellung von Rissprotokollen von CHF 3'000.-Fr, exkl. MwSt.

11 Räumungen und Terrainvorbereitungen

- 111 Absperrungen, Einrichtung Baustelle
Baustelleneinrichtung / Einrichten für Unterlagsboden
Prov. Abschränkungen aus Bauzäunen inkl. Signalisation, etc.
Zufahrten, Plätze schützen usw.
Baustellen-WC während Bauphase
Liftgerüst erstellen
- 112 Rückbauarbeiten
Vor dem Bau- resp. Rückbaubeginn werden die erhaltenswerten Bauteile durch geeignete Massnahmen vor den Bauarbeiten geschützt. Die Rückbauarbeiten sind inkl. Entsorgungskosten und –gebühren berechnet.
- Demontage und Rückbau Wandverkleidungen
 - Rückbau Bodenaufbauten und Deckenverkleidungen
 - Demontage Türen
 - Rückbau Treppen
 - Rückbau statischer Elemente gem. Pläne
 - Rückbau Teilweise Decke Erdgeschoss
 - Rückbau Decke Untergeschoss
 - Rückbau Betonwände
 - Rückbau aller Anlage und Geräte (Küche, Sanitärapparate, etc.)

- Rückbau Fundamentplatte Untergeschoss und Aushub in BKP 201 und Unterfangung in BKP 211 enthalten.
 - Div. weitere Rückbauarbeiten gem. Abbruchpläne
- Weitere Rückbauarbeiten sind in den jeweiligen Arbeitsgattungen eingerechnet.

Rückbau Schadstoffe und Altlasten

Schadstoffsanierung auf Basis Gebäudecheck-Bericht der Magma AG vom 09.10.2023:

- Asbestsanierung: Rückbau asbesthaltige Plattenbeläge durch SUVA anerkannte Asbestsanierer
- Demontage und Entsorgung Kunstoffböden aus Vinyl durch SUVA anerkannte Asbestsanierer
- Demontage Faserzementplatten als Brandschutz an Türen
- Demontage asbesthaltige Leichtbauplatten beim Elektrotabelleau durch SUVA anerkannte Asbestsanierer

- 113 Demontagen
Alle allgemeinen Demontagearbeiten sind in Post. 112 eingerechnet.

12 Sicherungen, Provisorien

- 121 Sicherung vorhandener Anlagen
Sondierungen Konstruktion vor Ort und Begutachtung Restaurierung Wandbild enthalten.
Keine Massnahmen für die Sicherung vorhandener Anlagen eingerechnet.

- 122 Provisorien

Elektro

Budget für Bauanschlusskasten Elektro (in BKP 23 Elektroanlagen)

Heizung

Prov. Bauheizung nicht enthalten

Wasser

Budget für prov. Anschluss für Wasser und Kanalisation (in BKP 25 Sanitäranlagen)

13 Gemeinsame Baustelleninstallation

- 131 Abschränkungen
Prov. Abschränkungen aus Bauzäunen inkl. Signalisation, etc.
in BKP 111 Absperrungen, Einrichtung Baustelle enthalten
- 132 Zufahrten, Plätze
in BKP 111 Absperrungen, Einrichtung Baustelle enthalten
- 133 Büro Bauleitung
Kein Bürocontainer eingerechnet
- 134 Unterkünfte, Verpflegungseinrichtungen
Baustellen-WC während Bauphase
in BKP 111 Absperrungen, Einrichtung Baustelle enthalten
- 136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.
Annahme Budget für Energiekosten Wasser und Elektro CHF 5'000.-

15 Anpassung an best. Erschliessungsleitungen

152 Kanalisationsleitungen
Die best. Kanalisationsleitungen werden durch neue Leitungen ersetzt. Budget für Abhängung best. Leitungen

153 Elektroleitungen
Budget für Anpassung best. Elektroanschluss

155 Sanitäranlagen
Budget für Anpassung Wasseranschluss und für Rückbau Gas-Anschluss

17 Fundation, Sicherung, Abdichtung

Alle Arbeiten wie Pfähle, Baugrubenabschlüsse, Aussteifungen, Wasserhalten, etc. sind in BKP 211 enthalten.

19 Honorare

196.1 Geologe, Geotechniker
Keine geologischen Arbeiten eingerechnet.

296.7 Schadstoffspezialist
Honorar für Gebäudecheck und Schadstoffgutachten inkl. Baubegleitung Rückbau.

2 Gebäude

21 Rohbau 1

201 Baugrubenaushub
Baugrubenaushub ist in BKP 211 enthalten.
Demontage Pflasterung inkl. Zwischenlager für spätere Wiederverwendung.
Baustelleneinrichtung Erdarbeiten, Abhumusierung , Baugrubenaushub maschinell für neues Technikraum UG sowie Leitungen Lüftung und Fernwärme. Böschungssicherung gem. Angaben Bauingenieur. Budgetbetrag für offene Wasserhaltung in der Baugrube mittels Pumpensümpfen, Ableitung mit Pumpen in Absetzbecken und Neutralisationsanlage, Ableitung in öffentliche Kanalisation. Hinterfüllung hinter Umfassungswände, in Schichten verdichtet inkl. Materiallieferung. Reinigung der Wegfahrten.

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleninstallation
Baustelleneinrichtung ohne Krananlage, Schutzmassnahmen, Lagermöglichkeiten und Werkleitungsinstallationen, provisorische Bauanschluss für Wasser und Elektro, provisorische Abschränkungen und Signalisierungen. Winterbaumassnahmen sind keine eingerechnet.

211.1 Gerüst
Leichtes Fassadengerüst nach SUVA-Vorschriften zur Ausführung der Fassaden-, und Dachdecker- und Spenglerarbeiten. Arbeitsgerüste wie Liftschacht-, Bockgerüste, etc. nach SUVA-Vorschriften.

- 211.3 Baumeisteraushub
Alle notwendigen Aushubarbeiten für Werkleitungen, Kanalisation, Einzel- und Streifenfundament, Liftunterfahrt, Bodenplattenvertiefungen UG, Schächte, etc.
- 211.4 Kanalisation
Erstellung resp. Anpassung der Kanalisationsleitungen an die öffentliche Kanalisation gem. Kanalisationsplan. Meteorwasser und Schmutzabwasser aus PE-Kunststoffrohren. Schächte in Beton. Spülung der Kanalisation.
- 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten
Wände, Stützen und Decken aus Beton nach statischem Konzept und Angaben Bauingenieur.

Untergeschoss

Rückbau best. Fundament.

Erstellung Fundament UG inkl. Unterfangungen mittels wasserdichtem Beton 25cm. Neue Aussenwände als Unterfangung.

Technikraum UG

Ausführung der Umfassungswände UG und Bodenplatte mit wasserdichtem Beton

Bodenplatte: Magerbetonsohle, Beton 25cm roh taloschiert.

Aussenwände Unter Terrain: Beton 25cm

Treppe: Treppenpodest in Ortbeton; Treppenelemente Sichtbeton

Decke UG: Beton 25cm

Dämmung Untergeschoss gem. Energienachweis:

- Dämmung unter Bodenplatte: 14cm XPS
- Dämmung an Aussenwand: ca. 12cm XPS
- Dämmung unter Decke UG: ca. 5cm Unitex SW KD

Treppenhaus

Rückbau best. Innentreppe in Pos. 112 enthalten.

Neues Treppenhaus bestehend aus:

- Betonwände
- Betondecke
- Treppenläufe und Zwischenpodeste

Bodenplatte EG

Holz-Verbund-Decken

Aussentreppen

Neue Aussentreppen gem. Pläne

- 211.6 Maurerarbeiten
Notspriessungen Bestand.
Innenwände UG in Kalksandstein.
Diverse Anpassungsarbeiten best. Mauerwerk:
- Tiefersetzung Türaussparung Tor UG Ostfassade
 - Tiefersetzung Türaussparung Tür UG Südfassade
 - Neue Türaussparung OG Westfassade
 - Diverse Anpassungen an der Aussenwand
- Schliessen von Wände, alle notwendigen Spitz-, Bohr-, Ausgleichs- und weitere Nebenarbeiten.

Allgemeine Arbeiten

Holzbauplanung gem. statischen und bauphysikalischen Grundlagen, Werkstattplanung und AVOR sowie Besprechungen. Div. Nebenarbeiten.

Decke EG zu 1. OG

Rückbauarbeiten, Statische Instandstellung und Ergänzung gem. statischer Dimensionierung Bauingenieur. Erstellung neuer Deckenaufbau (oben nach unten): Fermacell Bodenelement 25mm, Isover PS81 2cm, Ausgleichschüttung Tca. 400kg/m³ 5-6cm auf Holz-Beton-Verbunddecke oder Betondecke

Decke 1. OG zu 2.OG

Rückbauarbeiten, Statische Instandstellung und Ergänzung gem. statischer Dimensionierung Bauingenieur. Erstellung neuer Deckenaufbau (oben nach unten): Bodenbelag in BKP 281 enthalten, Fermacell Bodenelement 25mm, Isover PS81 2cm, Ausgleichschüttung Tca. 400kg/m³ 5-6cm auf Holz-Beton-Verbunddecke oder Betondecke

Decke 2.OG zu DG

Rückbauarbeiten, Statische Instandstellung und Ergänzung gem. statischer Dimensionierung Bauingenieur. Erstellung neuer Deckenaufbau (oben nach unten): Bodenbelag in BKP 281 enthalten, Fermacell Bodenelement 25mm, Isover PS81 2cm, Ausgleichschüttung Tca. 400kg/m³ 5-6cm auf Holz-Beton-Verbunddecke oder Betondecke

Decke zu Estrich

Rückbau Deckenkonstruktion bis auf Tragkonstruktion. Statische Instandstellung und Ergänzung gem. statischer Dimensionierung Bauingenieur. Erstellung neuer Deckenaufbau (oben nach unten): Spanplatte 1.6cm, best. Balkenlage / Flumroc Estrich 16cm, Ausgleichsschicht, Dampfbremse Siga Majrex, Installationslattung 4cm, Gipskartonplatten 2x 12.5mm

Dachaufbau (gedämmter Bereich):

Demontage Defekter Bauteile, Dämmung Dach mit folgenden Dachaufbau (von oben nach unten): Ziegellattung und Dacheindeckung durch Dachdecker, Konterlattung 46 resp. im Bereich der PV-Anlage 80mm, Unterdachfolie auf best. Unterdach, best. Sparren 16cm / Dämmung Isover Klemmfilz 32 16cm, Lattung und Dämmung Isover Klemmfilz 10cm, Dampfbremse Siga Majrex, Gipskartonplatten 2x12.5mm

Trennwände zw. zwei Hotelzimmer

Holzständerwand EI30 mit Schallschutzanforderungen $D \geq 50\text{dB}$; Wandaufbau: 15mm Gipskartonplatte, Ständer Fichte 140x60mm / Hohlraumdämmung Mineralwolle 140mm, 15mm Gipskartonplatte, Lattung 60x40mm / Hohlraumdämmung Mineralwolle 60mm, 2 x 15mm Gipskartonplatte; in Nasszellen werden hydrophobierte Gipskartonplatten zu verwenden.

Trennwände zw. Hotelzimmer und Korridor

Holzständerwand EI30 mit Schallschutzanforderungen $D \geq 55\text{dB}$; Wandaufbau: 15mm Gipskartonplatte, Ständer Fichte 140x60mm / Hohlraumdämmung Mineralwolle 140mm, 15mm Gipskartonplatte, Kopplung / Luft 20mm, Lattung 60x30mm / Hohlraumdämmung Mineralwolle 40mm, 2 x 15mm Gipskartonplatte; in Nasszellen werden hydrophobierte Gipskartonplatten zu verwenden.

Trennwände

Holzständerwand ohne spezielle Anforderungen; Wandaufbau: 15mm Gipskartonplatte, Ständer Fichte 80x60mm resp. 160x60mm / Hohlraumdämmung Mineralwolle 80 resp. 160mm, 15mm Gipskartonplatte, inkl. aller Anschlüsse, Nebenarbeiten, etc.

Wandaufbau Trennwand einschalig

Ständerkonstruktion 120x60mm, Teildämmung MF 80mm, Fermacell 15mm oder 2x12.5mm, inkl. aller Anschlüsse, Nebenarbeiten, etc.

Anforderungen Brandschutz gemäss Baueingabe.

Anforderungen Schallschutz gemäss Schallschutzkonzept Bauphysiker.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren und -tore

221.0 Fenster in Holz

Bestehende Fender

Schutz best. Fenster während Bauarbeiten. Es sind keine Sanierungsarbeiten der best. Fenster eingerechnet.

Neue Fenster:

Hochwertige Fenster aus Holz bei den Dachgauben im Dachgeschoss und im Untergeschoss, Flügel flächenversetzt. Anordnung Fenster gem. Projektplan. U-Wert Glas 0.70 W/m²K, U-Wert Rahmen 1.3 W/m²K oder besser. Fenstergriffe Mega 32.235/41.405 oder ähnlich. Fenster in Dachgaube mit Sturz rund.

221.5 Aussentüren in Holz

Haupteingangstüre EG

Best. Eingangstüre sorgfältig demontieren und denkmalpflegerisch restaurieren und anpassen: Verbesserung Wärmedurchgangswert mittels Aufdoppelung sowie Umbau mit neuer Öffnungsrichtung nach Aussen (Umbnandung).

Eingangstüre Küche Untergeschoss

Best. Eingangstüre sorgfältig demontieren und denkmalpflegerisch restaurieren, vergrössern und anpassen: Verbesserung Wärmedurchgangswert mittels Aufdoppelung. Türe wird etwas tiefer neu positioniert.

Tor Ostfassade Untergeschoss

Best. Eingangstüre sorgfältig demontieren und denkmalpflegerisch restaurieren und anpassen: Verbesserung Wärmedurchgangswert mittels Aufdoppelung, ohne ästhetische Anforderungen Innen, Aussen bleibt optisch gleich. Türe wird etwas tiefer neu positioniert.

Neue Eingangstüre Westfassade Untergeschoss

Neue Eingangstüre aus Holz, wärmegeklämmt mit U-Wert 1.30 W/m²K, U-Wert Glas 0.70 W/m²K, fertig lackiert und mit 4-Punkt-Sicherheitsverschluss. Farbe und Oberflächenbehandlung gem. Farb- und Materialkonzept.

222 Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in Kupfer, 0.5mm Dicke; Anpassung best. Ablaufrohre, an Fassade geführt. Sockelrohr aus Gusseisen, Einlaufbleche, Dachrandausbildungen,

Kaminausbildungen, Dachauslassgitter für Lüftungsanlage, diverse Anschlüsse und Nebenarbeiten.

Dacheindeckung Dachgaube mit Dünnsblech in Kupfer, Dicke 0.70mm auf Bretterschalung. Inklusiv wurde ein Teil der Holzbau BKP 214 hier eingerechnet, da wir davon ausgehen, dass die Dachgauben als Fertigelemente geliefert werden.

223 Blitzschutz

Das Gebäude ist bestehend gegen Blitzschlag geschützt, gemäss behördlichen Vorschriften und Leitsätzen des SEV für Blitzschutzanlagen. Im Projekt wird der Blitzschutz nur erweitert.

224 Bedachungsarbeiten

Bestehendes Dach

Prüfung Dacheindeckung. Kein Budget zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehen für Reparaturen oder dergleichen.

Neue Dachgauben

Dacheindeckung Dachgauben in BKP 222 Spenglerarbeiten eingerechnet.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

Budgetbetrag für notwendiges Abdichten aller Fugen mit Fugendichtungsmassen. Die Fugendichtungsmassen müssen baubiologischen vertretbar sein.

225.3 Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen

Bei allen Abgrabungen entlang der Aussenwände werden die Aussenwände aussen mit PB-Dichtungsbahnen, z.B. EP5 abgedichtet. Weiterer Budgetbetrag für zusätzliche Feuchtigkeitsabdichtungen im Untergeschoss.

225.4 Brandschutzbekleidungen und dgl.

Brandschutzverkleidungen, -abschottungen gemäss Brandschutzrichtlinien und Brandschutzvorschriften. Spezielle Brandschutzmanschette für Offenausschank. Abschottungen gemäss behördlichen Anforderungen resp. Brandschutzkonzept. Die Bauteile, wie Türen, Wände etc. müssen geprüft und zugelassen sein (VKF-Zertifikat mit Leistungsverzeichnis).

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

(Reparaturen/Instandsetzungen in BKP 289 Übriges enthalten)

228 Sonnenschutz

228.1 Rollläden

Neue Holzrolläden bei den Fenstern in den neuen Dachgauben der Hotelzimmer Lieferung und Montage neue Holzrolläden, z.B. Produkt Lumina 9 o.ä. 9x24mm Prisma Profil mit fixen Lamellen aus nordischer Kiefer / Föhre. Panzeraufbau CNS. Stäbe fixiert mit rostfreien Agraffen und Holzendschienen. Holzwerk farblos tauchimprägniert und 2x lasieren lackiert.

Keine Holzrolläden bei den kleinen Dachgauben.

23 Elektroanlagen

232.1 Zuleitung bis Hauptverteilung

Anschluss an das öffentliche Stromnetz gemäss Vorgaben des lokalen Netzbetreibers.

Gemäss Info EKZ 03.03.2025 wird eine eigene Trafostation benötigt auf Grund der zu erwartender Leistung des Gasthofes.

231.21 Hauptverteilung

Die neue Hauptverteilung befindet sich im Technikraum Untergeschoss.

Genügend dimensionierte Zähler und Sicherungen.

Die Hauptverteilung erschliesst alle Elektrischen Apparat im Gebäude inkl. den Unterverteilungen in den Hotelzimmern.

Separate Stromkreise für Energielastige Verbraucher.

231.22 Unterverteilung

Die Unterverteilungen befinden sich in den Obergeschossen in den jeweiligen Gästezimmern.

232 Installationen

Alle bestehenden Elektroinstallationen werden zurückgebaut und gemäss dem Stand der Technik neu installiert.

Alle UP-Rohre sind KRFWG.

Die neuen Apparate werden durch das Elektrounternehmen geliefert (exkl. 233 Leuchtenlieferung)

In den Untergeschossen werden Bodenschlitze, sowie Trasse und Kabelkanäle installiert. Die Erschliessung der Apparate in den Obergeschossen erfolgt UP.

Die Steigleitungen zu den Unterverteilungen werden in der dafür vorgesehenen Steigzone in die Geschosse verteilt.

Aussenbeleuchtungen werden erschlossen gemäss Vorgaben Architektur.

Gastro

Gemäss Angaben Gastroplanung

HLKS-Erschliessung

Gemäss Angaben HLKS

232.24 Äusserer Blitzschutz

Es wird ein äusserer Blitzschutz der Blitzschutzklasse 3 erstellt.

Ableitung erfolgt via Kupferleitungen AP an der Fassade.

Messtrennstellen Kupfer ebenfalls AP.

Erschliessung und Planung der Komponenten ab der Dachkante erfolgt durch andere Gewerke.

233 Leuchtenlieferung

Die Leuchtenlieferung gemäss Innenarchitektur, in Absprache Bauherrschaft.

In den Kosten enthalten ist das Handling der Leuchten (entgegennehmen, Kontrolle, Lagerung)

235.15 UKV-Anlage / 236.16 UKV-Verkabelung

Ab dem Erdgeschoss werden alle Räume mit UKV-Dosen und dazu passenden Installationskabeln erschlossen (Kat.6).

In den Hotelzimmern gibt es 1 UKV-Anschluss pro Raum.

Küche+Korridor im Untergeschoss werden ebenfalls mit einer UKV-Dose ausgerüstet.

Die neue UKV-Verteilung inkl. BEP befindet sich im Untergeschoss unterhalb der Treppe.

235.7 Radio- und TV-Empfangsanlagen

Zu jeder UKV Dose in den Hotelzimmer gibt es dazu eine Steckdose für R/TV. Verbunden mit einem Koaxialkabel bis zur UKV / R/TV Verteilung im Untergeschoss.

235.32 Zutrittskontroll- und Zeiterfassungsanlagen

Elektroinstallationen sind beim Elektriker enthalten

Genaue Definition und Materialisierung durch Türfachplaner bei Ausführung.

238 Provisorische Installation

Provisorische Baustrominstallation inkl. Beleuchtung

239 Diverses

Rückbau der bestehenden Elektroinstallationen inkl. fachgerechter Entsorgung.

Die Kontrolle eines unabhängigen Kontrolleurs nach Abschluss der geleisteten Arbeitn inkl. Ausstellen des Sicherheitsnachweises.

239 PV-Anlage

Integrierte Photovoltaikanlage an der Süd- und Ostassade. Z.B. TeraSlate 7B85, Farbe Erd Braun. Inkl. Blindplatten für eine harmonische Gestaltung, Wechselrichter, inkl. allen notwendigen Nebearbeiten. Gesamt-Nennleistung ca. 14.59 kWp.

24 Heizung

241 Wärmegewinnung

Gemäss Wärmenutzungsatlas Kt. Zürich, liegt die Parzelle in einem Bereich in der Zone E. Erdsonden sind mit einer Tiefenbeschränkung bis zu ca. 400 m grundsätzlich zulässig. Als Wärmequellen für die Grundlastheizung werden ca. 5 Sonden mit einer Tiefe von ca. 350m benötigt.

Zur Regenerierung des Erdwärmesondenfeldes wird die überschüssige Abwärme aus der gewerblichen Kälteerzeugung dem Erdreich abgegeben.

242 Wärmeerzeugung

Der jetzige Oel-Wärmeerzeuger wird komplett zurückgebaut inkl. dem erdverlegten Oeltank und durch eine Sole-/Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Die Wärmepumpe arbeitet auf einen Wärmespeicher, welcher als hydraulischen Entkopplung und zur Optimierung der Betriebslaufzeit der Wärmepumpe dient. Die neue Heizzentrale wird im Nachbargebäude «Scheune» erstellt.

Sämtliche Einrichtungen für die Heizungsanlagen werden in der Technikzentrale untergebracht. Die Wärmeverteilung erfolgt als Sichtinstallation über einen 2-Leitersystem.

Alle Leitungen, Armaturen etc. werden mit Mineralwolle gemäss kantonalem Energiegesetz gedämmt. Die Installationen werden mit Alu-Grobkornfolie umhüllt.

Approx. vorgesehene Heizlast Gasthaus ca. 30 kW

Heizleistung Lufterhitzer ca. 25kW

Heizleistung Warmwassererzeugung ca. 40kW

243.1 Wärmeverteilung Gruppe Radiatoren

Das Wärmeabgabesystem und die Wärmeverteilung werden nur teils erneuert. Ebenfalls werden wo notwendig die Heizkörperventile ersetzt.

Sämtliche Leitungen, Armaturen etc. werden mit Mineralwolle gemäss kantonalem Energiegesetz gedämmt. Die Installationen werden mit Alu-Grobkornfolie umhüllt.

243.2 Wärmeverteilung Gruppe Fussbodenheizung Untergeschoss

Das Wärmeabgabesystem Fussbodenheizung im Untergeschoss wird neu erstellt. Sämtliche Räume, die mit einer Fussbodenheizung ausgestattet werden, sind mit einer Einzeltemperaturregulierung versehen. Die Bodenheizungsrohre im Bereich der Fussbodenheizverteiler werden mit synthetischem Kautschuk gedämmt.

Sämtliche Leitungen, Armaturen etc. werden mit Mineralwolle gemäss kantonalem Energiegesetz gedämmt. Die Installationen werden mit Alu-Grobkornfolie umhüllt.

243.3 Wärmeverteilung Gruppe Lüftung

Die Zuluft wird mittels Lufterhitzer in der Lüftungsanlage auf Einblastemperatur erwärmt. Die Heizgruppe wird mit allen notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten ausgerüstet. Die Regulierung und Steuerung der Heizgruppe erfolgen durch die Lüftungsanlage.

Sämtliche Leitungen, Armaturen etc. werden mit Mineralwolle gemäss kantonalem Energiegesetz gedämmt. Die Installationen werden mit Alu-Grobkornfolie umhüllt.

243.4 Brauchwarmwasser Aufbereitung

Die Aufbereitung erfolgt über eine Frischwasserstation. Mit dem Frischwassersystem wird eine sehr gute Legionellen-Prophylaxe erreicht. Die Erwärmung erfolgt über den Hauptwärmeerzeuger worauf das Trinkwasser auf 60°C erwärmt. Die Regulierung und Steuerung der Heizgruppe erfolgt durch die Heizungsregelung.

Sämtliche Leitungen, Armaturen etc. werden mit Mineralwolle gemäss kantonalem Energiegesetz gedämmt. Die Installationen werden mit Alu-Grobkornfolie umhüllt.

243.5 KVS-System Lüftungsanlage Gastro

Zwischen den WRG-Wärmetauschern der Zu- und Abluftanlage Gastro Lüftung, wird ein Rohrleitungssystem, Medium 75% Wasser und 25% Antifrogen-N, mit Expansionsgefäss und Umwälzpumpe installiert. Der Kreislauf wird über die Automation der Lüftungsanlage geregelt.

Die Dämmung erfolgt in Armaflex als Kälteausführung (Schwitzwasserdicht).

KVS-Leistung 57.5 kW

Betriebstemperatur -2.0/17.6 °C

Der Luftkühler im Fortluftteil wird mittels einer Temperatur-Hochhaltung geschützt. Die Temperatur wird auf >2°C gehalten.

244.1 Lüftungsanlage Gastro Küche

Der Standort der neuen Luftaufbereitungsanlage befindet sich in der Technikzentrale im 1.Untergeschoss. Die Aufgabe der Anlage ist die bedarfsgerechte Entsorgung der verbrauchten Küchenabluft, sowie das Liefern der Ersatzluft in die Küchenräumlichkeiten.

Bei der Lüftungsanlage handelt es sich um eine Anlage mit KVS-WRG (Kreislauf-Verbund-

System) mit Bypass-Klappe. In der Küche werden Schadstoffmessungen durchgeführt, welche die VAV's (Volumenstromregler) der einzelnen Ablufthauben ansteuern, wodurch ein bedarfsgerechter Betrieb aller Küchenzonen erreicht wird. (intelligentes System, so kann Unterhaltskosten gross eingespart werden)

Die Zu- und Abluftkanäle werden bis zur Gastrofläche geführt, wo die Luft durch die Zuluft Elemente der Gastrodecke, durch Quellluftauslässe oder Deckenauslässe in die Küche strömt. Die Zuluft wird dabei in mehrere Zonen aufgeteilt, welche mittels VAV's bedarfsgerecht betrieben werden können.

Die Abluft wird über die Küchenabluflhauben sowie die Küchendecke gefasst. Im Monobloc wird mit einem Fettfilter, sowie einen Feinstaubfilter ausgestattet. Die Aussen- und Fortluftfassung erfolgt jeweils über Dach. Die Anschlusspunkte werden jeweils mit Schalldämpfer sowie Wetterschutzgitter ausgestattet.

Technische Daten:

Mech. Lüftung:	Dichtigkeitsklasse D / Fett- und Wasserdicht
Luftmenge:	8'600 m³/h
Filterstufe 1 ZUL:	ISO ePM1 / 50 % (F7)
Filterstufe 1 ABL:	Fettfilter
Filterstufe 2 ABL:	ISO ePM1 / 50 % (F7)
Wärmerückgewinnung:	Kreislauf-Verbund-System
ηT: 70 %	
ηTF: 73 %	
Ventilator:	EC –Ventilatoren

244.2 Lüftungsanlage Sturmlüftung GWK

Die Sturmlüftung dient der Entlüftung des Technikraums der Gewerblichen Kälte im Havariefall. Dabei wird das austretende Kältemittel in Bodennähe abgesogen und mit der Fortluft der Gastrolüftung über Dach nach Außen geführt. Der Technikraum GWK wird dabei mit Gas-Warn-Sensoren ausgerüstet, welche zur Ansteuerung des Ventilators verwendet werden. In der Fortluft wird bei dem Abgang für die Sturmlüftung eine Rückschlagklappe verbaut, um ungewünschte Luftzirkulation zu verhindern. Die Aussenluft erfolgt mittels natürlicher Nachströmung bei der Anlieferung.

Technische Daten:

Mech. Lüftung:	Dichtigkeitsklasse C
Luftmenge Zuluft:	Nachströmend / natürlich
Luftmenge Abluft:	900 m³/h
Ventilator:	EC –Ventilatoren

244.3 Lüftungsanlage Nasszellen/Nebenräume 1.UG

Die gefangenen Räume im 1.Untergeschoss werden mit Einzelraumventilatoren ausgerüstet. Dabei handelt es sich um zwei Nasszellen sowie den Elektro-Technikraum.

Die Abluft wird aus den Räumen abgesogen und über Schalldämpfer in die Fortluft der Gastro abgeführt.

Die Ansteuerung der Ventilatoren erfolgt über den Lichtschalter

Technische Daten:

Mech. Lüftung:	Dichtigkeitsklasse C
Luftmenge Zuluft:	Nachströmend / natürlich
Luftmenge Abluft:	Total 300 m³/h
Ventilator:	Einstufige Ventilatoren

244.4 Abluftanlage gefangene Räume 1.OG bis DG

Die gefangenen Räume zwischen dem 1.Obergeschoss und dem Dachgeschoss werden mit Einzelraumventilatoren ausgerüstet. Dabei handelt es sich um fünf Nasszellen. Die Abluft wird aus den Räumen abgesogen und über Schalldämpfer im Dachstock zusammengeführt und über Dach ausgeblasen.

Die Ansteuerung der Ventilatoren erfolgt über den Lichtschalter

Technische Daten:

Mech. Lüftung:	Dichtigkeitsklasse C
Luftmenge Zuluft:	Nachströmend / natürlich
Luftmenge Abluft:	Total 360 m³/h
Ventilator:	Einstufige Ventilatoren

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate

Für die Kostenschätzung wurde ein mittlerer Standard für sanitäre Apparate angenommen.

253 Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate

Das öl- und fetthaltige Abwasser aus dem Küchenbereich wird über einen Fettabscheideanlage geleitet und danach über eine Schmutzabwasser-Hebeanlage in die Kanalisation entwässert. Die Hebeanlage sowie der Fettabscheider werden unterhalb des Geländes im Aussenbereich positioniert. Nicht öl- und fetthaltiges Abwasser aus dem Küchenbereich wird direkt in die Kanalisation abgeleitet.

Sämtliche Chromstahl-Bodenabläufe und -Bodenwannen im Küchenbereich werden vom Sanitärunternehmer geliefert und montiert.

254 Sanitärleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden nach ihrer Stilllegung bauseits abgebrochen oder demontiert. Die Wasserzuleitung wird neu disponiert und über den Technikraum ins Gebäude geführt. Im Technikraum befindet sich auch die Sanitärverteilbatterie, die folgendermassen aufgebaut ist:

Zuleitung mit Hauptabstellung und Werkszähler

Strang 1: Netzdruck - Schlauchventile für die Umgebung und WC-Anlage im Untergeschoss
Druckreduzierventil und Feinfilter

Wassernachbehandlung (Enthärtungsanlage)

Strang 2: Reduzierter Druck – Abgang für Küchenapparate mit 5°fH

Strang 3: Reduzierter Druck – Abgang für Küchenapparate mit 12°fH

Strang 4: Reduzierter Druck – Abgang für Hotelzimmer mit 12°fH

Strang 5: Reduzierter Druck – Abgang für Warmwasseraufbereitung mit 12°fH

Von der Verteilbatterie aus wird das Leitungssystem bis zur Steigzone geführt. Die

Steigzone ist abstell- und entleerbar. Ab der Steigzone werden die

Stockwerksverteilungen im sogenannten T-Stück-Verfahren oder über Pex-Verteiler im Einzelzapfsystem zu den Verbrauchern verteilt. Die Nasszellen sind separat abstellbar.

Hausanschluss-, Verteil- und Stockwerksverteilungen werden aus Chromnickelstahl erstellt. Die Ausstossleitungen ab Pex-Verteiler werden in Pex-Rohr ausgeführt.

Die Enthärtungsanlage im Technikraum bereitet das Wasser von 39°fH auf 5°fH für spezielle Verbraucher in der Gastküche und auf 12°fH für die restlichen Verbraucher im Haus auf.

Die Schmutz- und Fäkalwasserleitungen werden über Falleleitungen ins Untergeschoss geführt und an die Grundleitung angeschlossen. Die Entlüftungsleitungen werden über das Dach geführt. Die Anschlussleitungen werden in PE-Schallschutzrohren ausgeführt,

einschließlich aller Formstücke, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien. Die Kondensatentwässerung der neuen Lüftungsanlage für die Gastronomie wird durch Kondensatpumpen sichergestellt.

Die Dachentwässerung des Hauptdaches erfolgt über bestehende außenliegende Fallleitungen und wird direkt abgeleitet.

256 Sanitärinstallationselemente

Lieferung und Montage der Vorwandinstallationselemente (z.B. Geberit GIS), einschließlich Befestigungen für die Leitungen und Sanitärapparate sowie der Beplankung. Die Ausflockung der Elemente erfolgt durch den bauseitigen Isoleur.

26 Transportanlagen

261 Aufzüge

261.0 *Personenaufzug*

Rollstuhlgängiger Aufzug für 6 Personen / 630kg Traglast, einseitiger Zugang, Innenausbau gem. Farb- und Materialkonzept.

264 *Sonstige Förderanlagen/ Warenlift*

Kleingüteraufzug für Malzeit-Transport von Untergeschoss bis 1. Obergeschoss, Tragkraft 100kg, einseitiger Zugang mit Drehtüren auf Bodenniveau, Abmessungen Fahrkorb BxTxH 1000x700x1000mm

265 *Hebeeinrichtungen (Hublifte)*

Unterflur-Aufzug für Anlieferung Aussen, ohne Personentransport

Nutzlast 1600 kg, Plattformgrösse ca. 2.4x1.6 m

Plattform mit Baldachinaufbau, 4-seitig offen, LED-Beleuchtung

Bodendeckel als Wanne, 35 mm Tiefe, Füllung bauseits max. 100 kg/m², belastbar mit 400 kg wenn abgesenkt

Schachttüre mit elektrischer Verriegelung und Überwachung

Steuerung mit 2 Haltestellen, Schlüsselschalter, Zylinder bauseits

Haltestellen über Eck angeordnet

Ausführung in Stahl feuerverzinkt

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Innendämmung Aussenwände

- Wandaufbau Innendämmung Wände über Terrain (von Aussen nach Innen): best. Bruchsteinmauerwerk, Innendämmung mit Multipor Ytong 8cm, Innenputz 1cm resp. Grundputz als Untergrund für Plattenbelag. Allfällige Brüstungsverkleidung in BKP 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten eingerechnet.
- Wandaufbau Wände unter Terrain (von Aussen nach Innen): best. Bruchsteinmauerwerk, Innendämmung mit Foamglas T3 8cm, Innenputz 1cm resp. Grundputz als Untergrund für Plattenbelag
- Innendämmung an Aussenwände und Decke im neuen Technikraum: 50mm Schichtex.

Innenwände neu

- Gips- Leichtbauwände, Installationswände (GIS bei Sanitär enthalten), Vorsatzschalen, gem. Bauteilkatalog. Leichtbauwände dämmen und mit 2x12.5mm Gipsfaserplatten beplanken, spachteln, Haftbrücke, Weissputz. In Nassbereichen werden hydrophobierte Platten verbaut.
- Verkleidung Steigzonen EI60

Decken

- Decke Untergeschoss: Brandschutzverkleidung der Kühlleitungen im Korridor Untergeschoss mittels abgehängte Decke, Beplankung mit 2x15mm Gipskartonplatten, inkl. Spachtelung, Haftbrücke, Weissputz.
- Schallschutzdecke zw. 1.OG und 2.OG (zw. Gastraum und Gästezimmer: 2 x Diamont-Gipskartonplatte 12.5mm, Metallkonstruktion und 30mm Mineralwolle, Schwingungshänger, spachteln, Haftbrücke, Weissputz. Montage unter Balkenlage inkl. allen notwendigen Anschluss- und Nebenarbeiten. Schallschutzanforderungen an Decke: Trittschalldämmung: $L_{n,w}$ 48 dB / Luftschalldämmung: ca. $R_w + C$ 70 dB. Mit der abgehängten Schallschutzdecke lässt sich die bauakustische Trennung zw. Restaurant und Hotelzimmer verbessern. Aber ein vollständig unabhängiger Gebrauch, d.h. zum Beispiel eine Beschallung während der Nacht sind in keinem Fall möglich.
- Zusätzlich über dem Gastraum im EG und 1.OG ist über die ganze Gastraumfläche eine Akustikdämmung (BASWA-Phon oder vergleichbares Produkt) an die Gipsdecke zu montieren (in BKP 283 Deckenverkleidungen enthalten)
- Decken zw. EG und 1.OG sowie 2.OG und DG: Gipsverkleidung zw. oder unter Balken mit 2x Gipskartonplatte 12.5mm, Balkenlage und Dämmung 30mm, spachteln, Haftbrücke, Weissputz
- Decke zw. DG und Estrich sowie Dachuntersicht in den Gästezimmer: Deckenaufbau bei 214 Montagebau in Holz enthalten. Fermacell- oder Gipsplatte spachteln, Haftbrücke und Weissputz

Verputzarbeiten

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Verputzarbeiten sind die folgenden Arbeiten enthalten:

- Lehmputz bei Fachwerkwänden: In den Hotelzimmern 207 und 210 werden die best. Fachwerkwände ausgemauert und mit einem Lehmputz verputzt.
- Betondecken: Weissputz auf allen Betondecken in Kundenräumen, welche nicht durch eine heruntergehängte Decke verkleidet sind.
- Betonwände: Weissputz für Farbanstrich oder Tapete an allen Wänden in Kundenräumen
- Verputz aller Innenwände, welche nicht verkleidet werden:
 - Innenwände in Korridor, Zimmer und Gasträumen: Fermacell- oder Gipsplatte spachteln, Haftbrücke und Weissputz als Unterlage für Farbanstrich oder Tapete.
 - Innenwände in Nasszellen, Küchen, etc.: Fermacell- oder Gipsplatten spachteln, Haftbrücke, Grund- und Deckputz als Unterlage für Farbanstrich oder Plattenbelag
- Keine Verputzarbeiten in Technikräumen

Diverse Arbeiten

- Alle notwendigen Einrichtungs- und Abdeckerarbeiten
- Diverse Anpassungs-, Ausbesserungs- und Flickarbeiten

272 Metallbauarbeiten

Geländer im Aussenraum

Neue Aussengeländer: Staketengeländer mit integriertem ovalem Element bestehend aus Flachstahl, feuerverzinkt und einbrennlackiert. Farbe NCS/RAL nach Angaben Architekt. Die folgenden neuen Absturzgeländer sind geplant:

- Geländer beim neuen Eingang ins Untergeschoss an der Ostfassade
- Geländer beim Eingang ins Untergeschoss an der Westfassade

Handläufe im Aussenraum

Neuer Handlauf CNS $\varnothing 42$ mm mit Bügel an Wand oder Pfosten auf den Boden montiert an folgenden Positionen:

- Handlauf beim neuen Eingang ins Untergeschoss an der Ostfassade
- Handlauf beim Eingang ins Untergeschoss an der Westfassade und an der Südfassade

Innengeländer im Treppenhaus:

Staketengeländer in Kronenform gem. Plan aus Flachstahl, einbrennlackiert, Farbe NCS/RAL nach Angaben Architekt, mit Handlauf in Eiche im Treppenauge an Treppenläufe montiert.

Innengeländer Galerie:

Staketengeländer mit starker Absturz-Sicherung, das mit Akustikplatten beidseitig verkleidet wird, Farbe NCS/RAL und design nach Angaben Architekt, mit Abschlussprofil oben. An bauseitige Konstruktion montiert.

- Brüstungsgeländer Galerie 1.OG: Brüstung inkl. Sturzverkleidung Decke mit Unterkonstruktion mit Stahl-Stützen, Dämmung, akustische Verkleidung mit perforiertem und lasergefrästem Eichen massiv, geölt, Abschlussprofil oben und unten Eiche massiv, geölt.

Raumabtrennung:

Raumabtrennung, Stübli und Galerie im 1. Obergeschoss: raumhohe Faltwand in Profilen mit grossen Flügeln in Alu-Metallprofilen, pulverbeschichtet Farbe NCS/RAL nach Angaben Architekt. Laufschiene in Decke

Integriert. Festverglasung/Füllung VSG- Isolierglas im regelmässigen Raster vorgesehen. Erhöhte Schallschutzanforderungen ca. 50dB. gem. Angaben Bauphysiker.

Allgemeine Metallbauarbeiten

Nicht enthalten sind Instandstellungsarbeiten best. Fenstergitter. Diverse Ausbesserungs- und Instandstellungsarbeiten.

Metallbaufertigteile

- Dachlüftungsgitter für Lüftung inkl. Einbau, Einbrennlackiert, Farbe NCS/RAL nach Angaben Architekt
- Budget für Lieferung und Montage neuer Briefkastenanlage an Standort gem. Angaben Post AG, Farbe NCS/RAL

273 Schreinerarbeiten

273.1 *Wandschränke, Gestelle und dgl.*

Einbaumöbel gemäss Schreinerpläne:

- Garderobe Gastraum Erdgeschoss mit Ausbildung der Türeinfassung: Fronten Eiche furniert, geölt, Kleiderstange CNS
- Sitzbank mit hohem Rücken als Abschluss zw. Gastraum und Buffet im Erdgeschoss inkl. Aussparung für Zuluft im Sockelbereich. Stoff- oder Lederbezug. Farbe /Struktur und Stoffbezug gem. Farb- und Materialkonzept Innenarchitektur.
- Budget für Gestellrückwände bei Buffet im Erd- und 1. Obergeschoss für Gläser, Flaschen, etc. und zu gestalterischen Zwecken.
- Garderoben und Einbauschränke in Gästezimmer: Fronten Eiche furniert, Kleiderstangen CNS
- Einbaumöbel in Hotelzimmer: Fronten Eiche furniert oder Ablagen/Arbeitstische in Eiche massiv, geölt. Möbelgriffe rund oder Stangen, Farbe gem. Konzept. Innenleben und Tablare: Kunstharzbeschichtet gem. Farb- und Materialkonzept. Kleiderstange oval CNS. Schubladenauszug mit sorgfältigem Einzug Blue-Motion. Die folgenden Möbel sind eingerechnet:
 - Hotelzimmer 01, 2.OG: Schrank in Kombination mit Arbeitstisch und Schubladenblock gem. Plan A-51-2302-488
 - Hotelzimmer 02, 2.OG: Schrank in Kombination mit Arbeitstisch und Schubladenblock gem. Plan A-51-2302-489
 - Hotelzimmer 03, 2.OG: Garderobenschrank gem. Plan A-51-2302-490

- Hotelzimmer 03, 2.OG: Arbeitstisch mit Schubladenblock gem. Plan A-51-2302-490
- Hotelzimmer 04, 2.OG: Garderobenschrank gem. Plan A-51-2302-491
- Hotelzimmer 05, 2.OG: Garderobenschrank gem. Plan A-51-2302-492
- Hotelzimmer 06 und 07, DG: je ein Garderobenschrank gem. Plan A-51-2302-493
- Hotelzimmer 06 und 07, DG: je ein Sideboard gem. Plan A-51-2302-493
- Unterbaumöbel Gästezimmer: Tablare Eiche massiv, lackiert oder geölt, inkl. Ausschnitte für Waschbecken, etc.
 - Hotelzimmer 01, 2.OG: 2 Tablare gem. Plan A-51-2302-406
 - Hotelzimmer 02, 2.OG: 1 Tablar gem. Plan A-51-2302-407
 - Hotelzimmer 03, 2.OG: 1 Tablar gem. Plan A-51-2302-408
 - Hotelzimmer 04, 2.OG: 2 Tablare gem. Plan A-51-2302-409
 - Hotelzimmer 05, 2.OG: 2 Tablare gem. Plan A-51-2302-410
 - Hotelzimmer 06 und 07, DG: je 2 Tablare gem. Plan A-51-2302-411
- Unterbaumöbel Toilettenanlagen: Tablare Eiche massiv, lackiert oder geölt, inkl. Ausschnitte für Waschbecken, Aussparung für Tüchli-Abwurf, etc., Innenleben Kunstharz belegt gem. Farb. und Materialkonzept
 - WC Herren, UG: gem. Plan A-51-2302-401
 - WC Damen, UG: gem. Plan A-51-2302-402
 - WC Damen, 1.OG: gem. Plan A-51-2302-403
 - WC Herren, 1.OG: gem. Plan A-51-2302-404
 - IV WC, 1.OG: 1 Tablar gem. Plan A-51-2302-405
- Spiegel in Toiletten und Hotelzimmer
- Budget für einfaches Gestell zur Lagerung der Wäsche sowie Reinigungsmaterial im Putz- und Lagerraum DG.

273.3 Allg. Schreinerarbeiten

Trennwände und Wandverkleidungen

- Brüstungstäfer an der Aussenwand inkl. Zierleisten und Verkleidung Radiatoren, fertig lackiert, Farbe NCS/RAL gem. Farb-, Materialkonzept. Ausführung gem. Plan A-51-2302-482
- Brüstungstäfer an Innenwänden in Korridor und Treppenhaus EG bis 2.OG inkl. Zierleisten, fertig lackiert, Farbe NCS/RAL gem. Farb-, Materialkonzept. Ausführung gem. Pläne A-51-2302-481 und A-51-2302-485
- Simse bei Fenster in den Gastzimmern: Eiche massiv, geölt
- Verkleidung Lüftung
- Diverse kleine Ausbesserungs- und Nebenarbeiten

WC-Trennwände

WC-Trennwände aus Holzwerkstoffplatten d ca. 40mm, kunstharzbeschichtet, Höhe 2.10m. Türe mit Türdrücker und Langschild WC-Ausführung Mega.

Diverse Schreinerarbeiten

Budget für diverse Ausbesserungs- und Nebenarbeiten

275 Schliessanlage

Komplett neue Schliessanlage. Gebäude Allgemein mit mechanischer Schliessanlage wie z.B. Kaba Star, elektronische Zutrittskontrolle wie z.B. Salto für Hotelzimmer und Haupteingang (alle Türen mit Zugang für Hotelgäste).

276 Innere Abschlüsse (Innentüren)

276.0 Innentüren aus Holz

Bestehende Innentüren:

- Die best. zwei gestemmten Nussbaumtüren inkl. Beschläge sollen sorgfältig demontiert und im Estrich gelagert werden.
- Alle weiteren Innentüren werden demontiert und entsorgt

Neue Innentüren:

- Gestemmte Futter-Eingangstüre mit seitlicher Festverglasung in den Gastraum im Erdgeschoss sowie zur Galerie im 1. Obergeschoss, Türblatt mit Glaseinsatz. Schloss und Rosetten, Brandschutzanforderungen EI30, Schallanforderungen gem. Schallschutzkonzept. Oberfläche furniert in Eiche natur, geölt.
- Gestemmte Futtertüre zum Gastraum im 1. Obergeschoss. Türblatt mit Glaseinsatz. Schloss und Rosetten, Brandschutzanforderungen EI30, Schallanforderungen gem. Schallschutzkonzept. Oberfläche furniert in Eiche natur, geölt.
- Türen zum Hotelzimmer: Futtertüren, Schloss und Rosetten, Planetendichtung am Boden, Brandschutzanforderungen EI30, Schallanforderungen gem. Schallschutzkonzept. Oberfläche fertig lackiert, Farbe RAL/NCS gem. Farb- und Materialkonzept
- Brandschutztüren in Publikumsbereichen: Futtertüren, Schloss und Rosetten je nach Bedarf, Brandschutzanforderungen EI30, Schallanforderungen gem. Schallschutzkonzept. Oberfläche fertig lackiert, Farbe RAL/NCS gem. Farb- und Materialkonzept
- Brandschutztüren in Technikräumen: Stahlzargen, Schloss und Rosetten gem. Schliesskonzept, Brandschutzanforderungen EI30, Schallanforderungen gem. Schallschutzkonzept. Oberfläche fertig lackiert, Farbe RAL/NCS gem. Farb- und Materialkonzept
- Innentüren ohne Anforderungen in Publikumsbereichen: Futtertüren, Schloss und Rosetten je nach Bedarf, keine Brandschutzanforderungen, Schallanforderungen gem. Schallschutzkonzept. Oberfläche fertig lackiert, Farbe RAL/NCS gem. Farb- und Materialkonzept
- Innentüren ohne Anforderungen in nicht publikumswirksamen Bereichen: Stahlzargen, Schloss und Rosetten gem. Schliesskonzept, keine Brandschutzanforderungen, Schallanforderungen gem. Schallschutzkonzept. Oberfläche fertig lackiert, Farbe RAL/NCS gem. Farb- und Materialkonzept
- Automatische Schiebetüre in Metall-AluAusführung zur Küche Untergeschoss, gem. Schliesskonzept, keine Brandschutzanforderungen. Oberfläche fertig lackiert, Farbe RAL/NCS gem. Farb- und Materialkonzept
- Estrichtreppe: Holzklapptreppe 2-teilig, Lukanenkastendeckel EI30 mit U-Wert Deckel 0.5 W/m2K, Untersicht Decke Dito Decke Korridor mit Weissputz gestrichen (Schattentüre)

277 Elementwände

277.2 *Feststehende Elementwände*

WC-Trennwände sind in BKP 273.3 Allg. Schreinerarbeiten enthalten.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 *Unterlagboden*

Bodenaufbau Untergeschoss

Zementunterlagsboden 8cm, PE-Folie, Wärmedämmung PUR Swisspor Alu kaschiert 12cm mit Trennstreifen von der Wand getrennt, Feuchtigkeitssperre vollflächig auf Beton geklebt. Zusatz bei Lager- und Technikräume: Unterlagsboden geschliffen

Bodenaufbau Erdgeschoss

Anhydrit-UB 5cm, PE-Folie, Trittschalldämmung 2+2cm, Betondecke

Bodenaufbau Obergeschosse

Zementunterlagsboden, PE-Folie, Wärmedämmung PUR Swisspor Alu kaschiert mit Trennstreifen von der Wand getrennt. Unterlagsboden geschliffen

281.1 *Fugenlose Bodenbeläge*

Fugenlose Bodenbeläge in Gastroküche im Unter- und Erdgeschoss: Epoxid-Harz-Bodenbelag, Rutschfestigkeit R12, Anschlussschienen, elastische Kittfugen, Arbeitsfugen, inkl. allen notwendigen Neben- und Anschlussarbeiten, Farbe und Struktur RAL/NCS nach Angaben Architekt .

281.3 *Bodenbelag aus Textil*

In den Gästezimmern wird ein Teppichbelag eingebaut werden. Budget für Teppichbelag fertig verlegt, inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten CHF 100.- /m2

281.7 *Bodenbeläge aus Holz*

Budget für Parkett im Fischgrat verlegt, geölt im Gastrobereich, Korridor OG inkl. Treppenhaus:
CHF 180.- / m2 fertig verlegt, inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.

282 *Keramische Wand-/Bodenbeläge*

282.1 *Wandbeläge aus Platten*

Budget für keramische Platten in Nasszellen sowie im Buffetbereich CHF 140.- / m2 fertig verlegt, inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.

Budgetbetrag für die Küchenbereiche EG/UG, die keramische Platten werden raumhoch verlegt inkl. eine Sperrschicht für Nassräume aufgetragen.

282.2 *Wandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen*

In BKP 273.3 Allg. Schreinerarbeiten eingerechnet

282.3 *Bodenbeläge aus Platten*

- Budget für Zementplatten im Eingangsbereich CHF 175.- / m2, exkl. MwSt. fertig verlegt, inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.
- Budget für keramische Platten in Nasszellen und im Korridor UG CHF 140.- / m2 fertig verlegt, inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.

283 *Deckenbekleidungen*

Deckenbekleidungen aus Metall

Metalldecke (Aluminium) in Küche UG und Küche EG. Perforation für Verbesserung Raumabsorption gem. Akustikkonzept Bauphysiker. Ausführung in den Küchen mit integrierter Abluftanlage als grossflächige Abzugshaube. Dies wurde alles in die Kosten von BKP 244 Lüftungsanlagen genommen worden.

Deckenbekleidungen aus Gips

Die Akustikdecke EG +1OG im Gastraumbereich, Ausführung in BASWA Phon wurden projektiert und in die Kosten genommen. Alle Rand und Seitenabschlüsse sind integriert inkl. Den Schichtauftragungen usw.. Struktur und Farbe gemäss Architekt/Innenarchitekt. Alle andere Deckenbekleidungen, sind in Pos. 271 Gipserarbeiten enthalten.

285 *Innere Oberflächenbehandlungen*

285.1 *Innere Malerarbeiten*

Grundsätzlich werden lösungsmittelfreie, dampfdiffusionsoffene und baubiologisch unbedenkliche Farben verwendet. Alle Innenräume werden komplett neu gestrichen oder tapeziert.

- Alle bestehenden und neuen Wandflächen und Decken und weitere Bauteile werden komplett neu mit mineralischer Farbe gestrichen. Farbe RAL / NCS gem. Farb- und Materialkonzept
- Alle Holzteile wie Türrahmen, Fensterverkleidung, Brüstungstäfer, etc. werden deckend gestrichen. Farbe RAL / NCS gem. Farb- und Materialkonzept
- Farbanstrich bei Lehmputz in Gipsständerwände mit geeigneter Farbe. Farbe RAL / NCS gem. Farb- und Materialkonzept
- Best. Holzbalken werden gesäubert, geschliffen und mit UV-Schutzlack gestrichen
- Anstriche auf Metallteile. Farbe RAL / NCS gem. Farb- und Materialkonzept
- Im Dachgeschoss bis OK Höhe Brüststäfer eine Rupfen-Tapete tapeziert mit Öl-Farbe gestrichen und oberer Abschlussprofil Fichte fertig deckend gestrichen
- In Hotelzimmer werden an den definierten Wänden Tapeten tapeziert.
- Diverse Ausbesserungs- und Nebenarbeiten
Parz- Tapeten

285.5 Restaurierung Malereien
Wandbild 2. Obergeschoss:
Untersuchung Wandbild durch Spezialistin. Das Wandbild wird durch Restauratorin konserviert, demontiert, im Atelier auf ein geeignetes Trägermaterial aufgetragen und instand gestellt. Das Bild wird auf neuer Wand wieder montiert beziehungsweise appliziert.

286 Bauaustrocknung
Minimales Budget für Trocknungsarbeiten zur Erreichung der nötigen Trockenheit für den Ausbau. Wurde beim Baumeister BKP 211 eingerechnet.
Sonst sind keine Bauaustrocknungen eingerechnet worden.

287 Baureinigung
Zwischen- und Schlussreinigung sämtlicher Gewerke zur sauberen Übergabe an den Besteller.

289 Übriges
Sonderabdichtungen und Anschlussgebühren: Kanalisation, Wasser, Elektro, Medien, etc.
Internetaufschaltung und Kleinreparaturen / Ausbesserungs- und Malerarbeiten an Fassaden:

- Fensterbänke, Fenstereinfassungen, Fensterrahmen Aussen
- Fensterläden
- Minimale Instandstellungsarbeiten Fassade
- Instandstellungsarbeiten Dachuntersicht

Hafnerarbeiten

Sorfältige Demontage best. Kachelofen im Erdgeschoss. Aufbau best. Kachelofen- Hülle an neuem Ort. Der Kachelofen soll aus brandschutztechnischen und nutzungsspezifischen Gründen nicht mehr funktionstüchtig sein. Im Kachelofen werden neu die Abwasserleitungen integriert sein.

Signaletik

Minimales Budget von CHF 2'000.- für Innenbeschriftungen.

Feuerlöscher und Löschdecken inkl. Montage eingerechnet.

3 Betriebsanlagen

34 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen

346 Gewerbliche Kälteanlagen

Im Technikraum GWK/Sanitär im UG befindet sich die gewerbliche Kälteanlage für alle zentralgeköhlten Kühl- und Tiefköhlstellen. Der Schaltschrank für die Steuerung der Kältemaschine, der Gasüberwachungsanlage, und der Wärmeabgabe befindet sich ebenfalls im Technikraum. Die Abwärme der Kälteanlage wird über einen Verflüssiger-/Gaskühler-PWT an das Erdsondennetz abgegeben.

Plusköhlanteil / Köhlräume und Kleinköhlstellen / R744 (CO₂)

Die Köhlstellen im EG mit positiven Temperaturen werden durch eine Verbundanlage (Booster) mit dem natürlichen Kältemittel R744 betrieben.

Um die anfallenden variablen Massenströme der Plusköhlstellen, die variable Abwärmeleistung der Minusköhl-Stufe und der variable Anteil des Flashgasmassenstroms anzupassen werden drei Verdichter zu einer Verbundanlage zusammengeschaltet. Der erste Verdichter wird mit einem Frequenzumformer ausgerüstet.

Minusköhlanteil / Tiefköhlraum, R744 (CO₂)

Der Tiefköhlraum im UG mit negativen Temperaturen wird durch eine Verbundanlage (Booster) mit dem natürlichen Kältemittel R744 betrieben.

Um die anfallenden variablen Massenströme der Tiefköhlstellen abführen zu können wird der Verdichter mit einem Frequenzumformer ausgerüstet. Der Schockfroster wurde als Option und in Eigenköhlung geplant. Die Eismaschine wurde ebenfalls als optional in das Projekt aufgenommen.

Die aufgenommene Wärme der Minusköhlstellen wird an die Plusköhlanlage (Booster/HD-Stufe) abgegeben. Damit der aus den Teilmassenströmen resultierende Mischpunkt am Ansaug der Plusköhlverdichter nicht zu hoch werden kann, wird das Druckgas der MK-Stufe im Bedarfsfall über den wassergeköhlten Enthitzer-PWT geköhl.

347 Spezialanlagen, in BKP 346 gewerbliche Kälteanlage enthalten.

35 Anlagen

358 Gastroeinrichtungen

Ausführung von Buffet und Köchenbereich im Gästebereich (Office Buffet) im EG und 1.OG: Arbeitsabdeckung mit Kunst- oder Naturstein, Fronten fertig lackiert gem. Farb- und Materialkonzept. Budget für gestalterisches Element mit Regale für Gläser, Wein- und Spirituosenflaschen.

Ausführung EG und UG, in den Köche mit Geräten in Chromstahl, Auslegung gemäss Konzeptvorgabe.

4 Umgebungsarbeiten

In den Umgebungsarbeiten sind nur die minimal notwendigen Instandstellungs- und Anpassungsarbeiten eingerechnet. Grundsätzlich bleibt der Bestand wie er ist.

40 Terraingestaltung

401 Erdbewegungen

Erdbewegungen sind in BKP 201/211 Aushubarbeiten und BKP 421 Gärtnerarbeiten eingerechnet.

421 Gartenanlagen

421 Gärtnerarbeiten

Vor- und Nebenarbeiten

Baustelleneinrichtung, Nebenarbeiten

Hartplatzbeläge

Instandstellung und Ergänzung Platz zwischen Gasthaus und Scheune gem.

Umgebungsplan: Erstellung Randabschlüsse mit Stellriemen inkl. Foundation und Nebenarbeiten. Belagsarbeiten inkl. Feinplanie und Bodenaufbau.

Neuer Bodenbelag mit Betonplatten auf Kies verlegt über dem Technikraum an der Ostfassade.

Erstellung Velo-Abstellplatz sowie Gehweg zwischen Kronenweg und Gartensitzplatz:

Erstellung Randabschlüsse mit Stahlblech 5mm, gebogen und Nebenarbeiten.

Chaussierung inkl. Roh- und Feinplanie.

Instandstellung und kleine Anpassungsarbeiten Kiesbelag Sitzplatz.

Es ist aber kein Ersatz des Kiesbelages eingerechnet.

Grünflächen

Grünflächen im Bereich der neuen Rampe und der Velo-Parkplätze: Ansaat Oberboden, Pflanzensubstrat für Tröge, Rasen, Wiesen und Pflanzenflächen fräsen, Feinplanie, Ansaat erstellen, Pflanzenfläche düngen, Randflächen instand stellen. Die restlichen Gartenflächen bleiben bestehen und werden nicht bearbeitet.

Bepflanzung

Minimales Budget für Lieferung Bepflanzung gem. Bepflanzungskonzept resp. in Absprache mit der Bauherrschaft; Fixierung von Bäumen und Gehölz, Pflanzarbeiten, Pflanzen mulchen und abdecken. Im Bepflanzungskonzept sind die drei Kräutergärten sowie zwei Büsche bei den neuen Velo-Abstellplätzen eingerechnet.

423 Ausstattung, Geräte

Einfache neue Fahrradständer mit Bügelprofilen aus CNS auf Boden geschraubt für Parkierung von Velos auf zwei unterschiedlichen Höhen. Produkt z.B. femapark Fahrradständer H23/24.

424 Spiel- und Sportplätze

Demontage best. Spielplatz. Im Budget ist kein neuer Spielplatz eingerechnet. Ein allfälliger neuer Spielplatz soll erst in einem späteren Schritt zusammen mit dem Pächter und der angebotenen Gastronomie definiert werden.

49 Honoarare

491 Landschaftsarchitekt

Es sind keine Leistungen eingerechnet

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren

- 511 Bewilligungen, Gebühren
Sämtliche Bewilligungsgebühren.
Betrag wurde abgeschätzt. Bis heute haben wir leider noch keine fundierten Rückmeldungen von der Stadt dazu erhalten.
- 512 Anschlussgebühren
Sämtliche Anschlussgebühren: Kanalisation, Wasser, Elektro, Medien, etc.
Betrag wurde abgeschätzt. Bis heute haben wir leider noch keine fundierten Rückmeldungen von der Stadt dazu erhalten.
- 519 Geometer
Katasterplan, Gebäudevermessung
- 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation**
- 521 Muster, Materialprüfungen
Muster, welche in Zusammenhang mit der Baubewilligung resp. der Baufreigabe notwendig sind. Budget CHF 2'000.-
- 523 Fotos
Es ist kein Budget für professionelle Fotos eingerechnet
- 524 Vervielfältigungen, Plankopien
Alle für die Planung und Bauausführung notwendigen Vervielfältigungen und Plankopien sind in BKP 59 Honorare enthalten.
- 525 Dokumentation
Erstellung der Bauwerksdokumentation.
Kein separates Budget enthalten.
- 53 Versicherungen**
- 531 Bauzeitversicherungen
- 532 Spezialversicherungen
- 533 Selbstbehalt während Bauzeit
- 56 Übrige Baunebenkosten**
- 561 Bewachung durch Dritte
Es ist kein Budget für Bewachung durch Dritte eingerechnet.
- 562 Nachbarentschädigungen
Es sind keine Nachbarentschädigungen eingerechnet.
- 563 Miete von fremdem Eigentum
Kein Budget für Miete öffentlichem Grund ist eingerechnet.
- 566 Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung
Kein Budget für Einweihungsfestes oder dgl. enthalten.

567 Anwaltskosten, Gerichtskosten
Es sind keine Anwaltskosten eingerechnet

58 Übergangskonten für Rückstellungen und Reserven

582 Reserven für Teuerung
Keine Reserven für Teuerung eingerechnet.

583 589 Rundung

590 Honorare

590 Generalplanerleistungen
Generalplanerleistungen der folgenden Arbeitsgattungen über alle Leistungsphasen

- 591 Architektur und Innenarchitektur
- 591 Baumanagement und Kosten
- 592 Bauingenieur: Ingenieurleistungen über alle Leistungsphasen der
Gewerke Holzbau und Massivbau
- 593 Elektroingenieur
- 594/ 595HLKS-Ingenieur: Ingenieurleistungen über alle Leistungsphasen der
Gewerke Heizung, Lüftung und Sanitäranlagen
- 596.1 Planung gewerbliche Kälte
- 596.2 Gastronomieplanung
- 597 Brandschutzingenieur inkl. Qualitätssicherung Brandschutz
- 598 Bauphysik: Energienachweis, Schallschutznachweis, Fachplanung
und -begleitung Bauphysik

599 Spezialisten

599.1 Geologie
Keine geologischen Leistungen enthalten

599.9 Baubiologe
Kein Honorar eingerechnet.

6 Reserven / Unvorhergesehenes

61 Reserven / Unvorhergesehenes

610 Reserven für Unvorhergesehenes
Budget von ca. 5% für Unvorhergesehenes von BKP 1-3

611 Finanzielle Unterstützung Denkmalpflege
Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Denkmalpflege finanzielle Zuschüsse leistet.
Aber dennoch werden im Laufe der Planung diesbezügliche Abklärungen getroffen.

612 Gebäudeprogramm (Subventionen / Zuschüsse)
Beim Heizungs- Ersatz von der Wärmeerzeugung (Erneuerbarer Energie)

9 Ausstattung

90 Mobiliar Innen-/Aussenbereich /Vorhänge

901 Möbel

Innenmöblierung

Im Möblierungsbudget sind gem. Möblierungsliste die folgenden Möbel enthalten:

- 17 Gastrotische 1.40x80cm, Gussfüsse, Tischplatte in Eiche gebeizt
- 6 Gastrotische 75x80cm, Gussfüsse, Tischplatte in Eiche gebeizt
- 62 Gastrostühle, Buche schwarz, stapelbar
- 15 Gastrostühle mit Armlehne, Buche schwarz
- 27 Lounge- und Zimmersessel, gepolstert
- 2 Beistelltische gross, Eiche massiv
- 7 Beistelltische klein, Eiche massiv
- 7 Doppelbetten bxt 1.80x2.00mm mit Matratzen und Stoffbezug, ohne Duvet, Decken, Kissen, Bettwäsche, etc.
- 14 Nachttische in Eiche
- 4 freistehende Schreibtische in Eiche
- 8 Spiegel mit Rahmen

Aussenmöblierung

Im Möblierungsbudget der Aussenmöbel sind gem. Möblierungsliste die folgenden Möbel enthalten:

- 14 Gartentische 140x80cm in Metall, z.B. Schaffner Säntis, kippbar
- 7 Gartentische 180x80cm in Metall, z.B. Schaffner Säntis, kippbar
- 98 Gartenstühle in Metall, z.B. Schaffner Säntis, stapelbar
- 2 Sonnenschirme ø350cm

Auf Wunsch der Bauherrschaft wurde das Budget für Möblierung und Vorhänge auf CHF 250'000.- reduziert. Diesbezüglich muss in der Ausschreibungsphase prioritär auf das Wesentliche fokussiert und ev. Reduktionen gemacht werden.

910 Leuchten / Anschrift, wurde nicht eingerechnet.

92 Textilien

921 Vorhänge und Innendekorationsarbeiten

Vorhänge in der Kronestube im 1.OG und den Hotelzimmer mit folgenden Konfigurationen:

- Vorhang Stoff: z.B. Fischbacher 1819
- Raumhoch
- 80% Zuschlag für Faltenwurf
- VS57 mit Gleiter in Schiene gehängt (Schiene an Decke montiert)

(Diese Position läuft auch unter BKP 901 Ausstattung Möblierung)

Ansonsten werden keine Vorhänge und Innendekorationsarbeiten in die Kosten genommen.

93 Geräte, Apparate

938 Es wurden keine Geräte sonst in das Projekt genommen, alle projektierten Geräte sind in den anderen BKP enthalten.

94 Kleininventar

940 Kleininventar

Ausstattung

Keine Ausstattungen für Gastronomie (Geschirr, Kochgeschirr Küchenmaterial, Kaffeemaschinen, etc.) und Hotelbetrieb (Bettwäsche, Frottiertücher, etc.) eingerechnet.