

Objekt: Sanierung und Umbau Gasthaus «LÖWEN» Pfeffikon, Gemeinde Rickenbach

Bauherr: RHEATEC GmbH, Löwenstrasse 1, 5735 Pfeffikon

Planung: Christian Huber, Architekt FH, Hauptstrasse 55, 6170 Schüpfheim

UMBAU/SANIERUNG BAUBESCHRIEB

14.11.2025



BAUBESCHRIEB

Ausgangslage:

Bestehendes Gasthaus

Auf der Parzelle 2, direkt neben der kath. Kirche befindet sich das Gasthaus Löwen an der Löwenstrasse. Das Grundstück hat eine Fläche von 1487 m². Der Löwen besteht aus einem historischen Kerngebäude, das mehrmals an- und umgebaut wurde. Heute hat das Gebäude eine Grundfläche von 497 m². Im Weiteren steht ein alter Schopf / Gartenhaus mit einer Grundfläche von 29 m² auf dem süd-westlichen Teil des Grundstücks. Der Löwen weist grösstenteils 4 Geschosse auf. Diese beinhalten:

Nutzflächen:

Untergeschoss

Lagerräume für Getränke und Dekorationen 90 m²

Sammelschutzraum 19 m² (nicht mehr aktiv)

Heizkeller mit Öl-Heizung Kessel 100 kW Leistung (Kessel/Brenner Aug. 2000)

Tankraum Tank 8000 l

2 Garagen

WC-Anlagen für Damen und Herren ca. 17 m²

Erdgeschoss

Entrée mit Treppen ins Unter- und Obergeschoss 30 m²

Gaststube mit Buffetanlage 45 m²

Kleiner Saal 39 m²

Küche mit Abgang ins Untergeschoss 67 m²

2 Gästezimmer mit Bad 20 m²

Grosser Saal 124 m²

IV-WC 3 m²

4 ½ Zimmerwohnung über 2 Etagen (EG und UG) 130 m²

Obergeschoss

8 Gästezimmer fremdvermietet (Monatsmiete) je 10 – 16 m², total ca. 140 m²

Bad/WC 6 m²

Dusche/WC 5 m²

Küche (Dachfenster) 9 m²

Dachgeschoss 2 Gästezimmer, Rest ist überwiegend nicht ausgebaut

Spezielle Installationen:

Untergeschoss verschiedene Lüftungsinstallationen (Monoblock, Filter usw.)
Getränkelifth ins EG, Ölheizung

Erdgeschoss	Umfangreiche Restaurant-Kücheninstallationen Buffetanlage
Zustand der Immobilie	
aussen Hauptgebäude	Fassade Mischbauweise renovationsbedürftig Verputz, Holzschindeln, Verkleidungen aus Zementfaserplatten Giebel Nordostseite z.T. neuere Fenster (Kunststoff), Rest alte Holzfenster mit unterschiedlichen Sprossenteilungen Südfront modernere Metallverglasung mit Lamellenstoren (Küchenanbau und Gaststube) Holzfensterläden Ziegeldach mit verschiedenen Ziegeltypen Kupferrohre Dachwasserleitungen Schmuckelemente an Zugangsseite (Schriftzug, Schmiedeeisen Laterne) Keine Dämmungen
innen Hauptgebäude	Erdgeschoss Gastküche aus den Sechzigerjahren Lüftungsanlagen in Küche und Gasträumen Einfache Sanitäreanlagen Gästebereich moderner 2 Gästezimmer in Holzbauweise 1. Obergeschoss Erschliessung über alte enge Holztreppe 8 Gästezimmer in Holzbauweise sanierungsbedürftig Gemeinsame sanitäre Anlagen im Flur alle Installationen veraltet verwinkelt Dachgeschoss Erschliessung über alte enge Holztreppe 2 Gästezimmer in Holzbauweise sanierungsbedürftig Gemeinsame sanitäre Anlagen im 1. Obergeschoss alle Installationen veraltet verwinkelt

Dachraum: Komplette ungedämmt
 Spuren eines ehemaligen Brandes
 offene Holzkonstruktion mehrfach angepasst
 und umgebaut
 Ziegeldach ohne Unterdach und Dämmung,
 z.T. undicht

Ziel der Sanierungs- und Umbauarbeiten:

- 1. Werterhaltung, Schutz der Bausubstanz (Dach, Wände)**
- 2. Energetische Verbesserungen (Dämmungen innen, Dach, Fenster, Heizung, PV-Anlage)**
- 3. Schutzeinrichtungen und Komfort verbessern (Treppen, Lift, Fluchtwege)**
- 4. Verbessern der Wirtschaftlichkeit**
- 5. Erneuerung und erweitern der Zimmer mit eigenen Nasszellen und teilweise Kochnischen**
- 6. Erhalt der Dorfwirtschaft als Treffpunkt**
- 7. Einschränkungen betreffend Gestaltung (Dachflächenfenster teilweise 1/15 der Raumfläche) und vorhandene Raumhöhen aus denkmalpflegerischen Gründen (teilweise <2.30 m). Nötige Ausnahmen können von der kant. Denkmalpflege in Aussicht werden.**
- 8. Minimal verlangtes Parkplatzangebot in der Umgebung schaffen**

Sanierungsschritte:

- Renovation von Restaurant inkl. Toilettenanlagen**
- Schaffung eines vorschriftsgerechten Raucherabteils**
- Komplette Dachsanierung mit PV-Anlage**
- Einbau von 21 Gästezimmern inkl. eigenen Nasszellen (Monatsmiete)**
- Fassadenrenovation inkl. Fensterersatz**
- Neue Erschliessung über Betontreppen und Lift**
- Umnutzung vom grossen Saal in Gästezimmer**
- Ersetzen der Öl-Heizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Aufteilen der zu grossen Gastroküche in zusätzliche Zimmer**
- Versetzen des neueren Gartenhauses von der Nordwestseite an Südseite**
- Schaffung von genügend Auto- und Veloabstellplätzen inkl. Zufahrt**
- Schaffung eines Velokellers für Mieter anstelle des alten Tankraumes**
- Aufwertung der Gartenwirtschaft im Aussenraum**