

Mehrjahresplanung, Hotel Restaurant Rössli

Illnau, 24.04.2018/ wwo

Schlussbericht

Kempttalstrasse 52, CH – 8308 Illnau

Inhalt:	Machbarkeitsstudie mit dazugehöriger Kostenschätzung $\pm 15\%$
Grundlagen:	Stadtratbeschluss vom 23. November 2017 Schlussbericht volkartundrichart AG vom 27. Oktober 2017 Dokumentation von Interviews – Architektur Woernhard AG vom 12.03.2017
Auftrag:	Ausarbeitung Machbarkeitsplanung in maximal 4 Paketen, als Grundlage für einen Rahmenkredit von ca. Fr. 1.5Mio., laufend über 5 Jahre (2020–2024). Die Objektstrategie 'Investitionen' für Folgeperiode 2025–2029 sind ebenfalls aufzuzeigen. (Sie basiert auf dem Bericht volkartundrichart AG vom 27. Oktober 2017).

Inhaltsverzeichnis

Seite

ERLÄUTERUNG

1

UNTERHALT (2018–2020)

2

PAKETE: NEU PRIORISIERT

3 - 10

Paket 2020: Eingangsbereich, Lounge, Garten, Anfahrt Rössli, Vorbereich Festsaal, Entsorgung

Paket 2021: IV-WC, WC Anlagen, Hotelzimmer, Lichtkonzept Saal

Paket 2022/2023: Lüftung ersetzen, Beleuchtung erneuern, Einrichtung ersetzen, Buffet erneuern

FOLGEPERIODE 2025-2029: VARIANTE A / B / C / D

11

Einrichtung Saal und Lounge, Vorplatz WC, Instandsetzung Wohnung

Boden ersetzen

Projekt Weinbar

Einrichtung Garten und Hotelzimmer

Beilagen

1. Kostenschätzung $\pm 15\%$, Architektur Woernhard AG vom 23.04.2018
2. Plandokumentation, Architektur Woernhard AG vom 17.04.2018

ERLÄUTERUNG

Das Rössli in Illnau ist heute sehr bekannt durch eine professionelle Führung des initiativen Pächters. Um den Betrieb zu optimieren und den Wert der Immobilie zu erhalten, sollen in den nächsten 10 Jahren nötige Erneuerungen und Einrichtungen im Gästebereich verändert und modernisiert werden. Durch den Bericht von volkartundrichard vom 27. Oktober 2017 wurde eine Kostenschätzung für die Mehrjahresplanung erarbeitet (Kostengenauigkeit $\pm 25\%$).

Die Machbarkeitsstudie beruht auf den aufgelisteten Paketen des Stadtratbeschlusses vom 23. November 2017. Die Kostengenauigkeit liegt neu bei $\pm 15\%$ und soll den maximalen Betrag von Fr. 3 Mio. über 10 Jahre nicht überschreiten. Die Studie setzt sich aus den Paketen (2020-2024, rund Fr. 2 Mio.) wie auch der Folgeperiode (2025-2029, rund Fr. 1 Mio.) zusammen. Durch intensive Arbeitssitzungen mit dem Pächter, volkartundrichard und dem Leiter Immobilien wurde die Machbarkeit gemeinsam entwickelt. Die Pakete beinhalten wichtige Investitionen und eine Werterhaltung vom Rössli. Die Ausführung der Pakete sollen jeweils in den Betriebsferien (3 Wochen pro Jahr) stattfinden und wurden demnach optimal auf die Jahre aufgeteilt. Die Reihenfolge der Realisierung wurde durch gründlichen Austausch und Dringlichkeit mit dem aktuellen Pächter angepasst und definiert. In der Folgeperiode (2025-2029) werden unvorhersehbare Erneuerungen thematisiert und konkretisiert. Mittels Konzepten und Ideen soll der Pächter die Folgeperiode beeinflussen. Der Pächterwechsel soll im Zusammenhang mit den kommenden Arbeiten abgestimmt werden, somit können grössere strukturelle Anpassungen zu diesem Zeitpunkt ausgeführt werden.

Der Schlussbericht dient als eine detaillierte Entscheidungsgrundlage mit Empfehlungen und Erkenntnissen. Die Machbarkeitsstudie ist in drei Teile gegliedert. Sie beinhaltet den Schlussbericht, eine Plandokumentation und eine Kostenschätzung von $\pm 15\%$. Der Schlussbericht erläutert die Plandokumentation und die Kostenschätzung zeigt die Kosten zur Studie auf. Im Schlussbericht bezieht sich die «KS-Nr.» auf die Kostenschätzung und die «Plannr.» auf die Plandokumentation.

UNTERHALT

Es wird empfohlen, einige Positionen von der Mehrjahresplanung in den jährlichen baulichen Unterhalt zu verlagern. Mitte März 2018 hatte die Architektur Woernhard AG zusammen mit dem Pächter eine Besprechung betreffend Unterhalt. An dieser Sitzung wurden die betreffenden Positionen besprochen und in die Unterhaltsarbeiten der nächsten 3 Jahre eingebunden. (2018-2020)

Die folgenden Punkte kommen aus dem Budget der Mehrjahresplanung:

2018	Lättenstübl:	- Einbausports ersetzen (wegen kleinem Brand)
2019	Hotel Einrichtung:	- Bettpolster auswechseln (Matratzen) - Vorhänge Himmelbett ersetzen
2020	Restaurant:	- Teppich ersetzen (alle 10 Jahre)

Unterhaltsarbeiten (2018 - 2020)

BKP	Beleg	Arbeitsgattung	O/S	Sommer 2018	Sommer 2019	Sommer 2020
225		Silikonfugen	S	1'500.00 Fr.	2'500.00 Fr.	2'500.00 Fr.
228		Sonnenschutz	S	0.00 Fr.	1'300.00 Fr.	0.00 Fr.
230		Elektroanlagen	S	1'500.00 Fr.	1'000.00 Fr.	1'000.00 Fr.
233		Beleuchtung Lättenstübl	S	3'000.00 Fr.	0.00 Fr.	0.00 Fr.
244		Küchenabluft reinigen	S	3'000.00 Fr.	6'000.00 Fr.	3'000.00 Fr.
250		Sanitäranlagen	S	1'200.00 Fr.	1'200.00 Fr.	1'200.00 Fr.
252		Gewerbliche Kälte	S	3'000.00 Fr.	3'000.00 Fr.	3'000.00 Fr.
258		Kücheneinrichtung - Steamer	S	3'000.00 Fr.	3'000.00 Fr.	3'000.00 Fr.
22		Total Rohbau 2		16'200.00 Fr.	18'000.00 Fr.	13'700.00 Fr.
271		Gipsarbeiten	S	0.00 Fr.	0.00 Fr.	0.00 Fr.
273.3		Allg. Schreinerarbeiten	S	1'000.00 Fr.	1'000.00 Fr.	1'000.00 Fr.
27		Total Ausbau 1		1'000.00 Fr.	1'000.00 Fr.	1'000.00 Fr.
281.2		Teppiche reinigen	S	1'000.00 Fr.	1'000.00 Fr.	1'000.00 Fr.
281.2.1		Teppiche ersetzen in Restaurant	S	0.00 Fr.	0.00 Fr.	7'000.00 Fr.
283		Decke in Gips	S	0.00 Fr.	0.00 Fr.	0.00 Fr.
285		Innere Malerarbeiten	S	9'000.00 Fr.	9'000.00 Fr.	9'000.00 Fr.
287		Baureinigung	S	5'000.00 Fr.	5'000.00 Fr.	5'000.00 Fr.
28		Total Ausbau 2		15'000.00 Fr.	15'000.00 Fr.	22'000.00 Fr.
291		Planung / Bauleitung	S	5'771.02 Fr.	5'601.69 Fr.	5'919.37 Fr.
29		Total Honorare		5'771.02 Fr.	5'601.69 Fr.	5'919.37 Fr.
42		Total Umgebung		0.00 Fr.	0.00 Fr.	0.00 Fr.
524		Pläne und Kopien	S	200.00 Fr.	200.00 Fr.	200.00 Fr.
5		Total Baunebenkosten		200.00 Fr.	200.00 Fr.	200.00 Fr.
811		Reserve	S	3'220.00 Fr.	3'400.00 Fr.	3'670.00 Fr.
8		Total Reserve		3'220.00 Fr.	3'400.00 Fr.	3'670.00 Fr.
911		Neue Matratzen	S	9'000.00 Fr.	0.00 Fr.	0.00 Fr.
912		Bettpolster im Rücken auswechseln	S	0.00 Fr.	2'000.00 Fr.	0.00 Fr.
921		Vorhänge reinigen	S	0.00 Fr.	1'000.00 Fr.	1'000.00 Fr.
922		Vorhänge Himmelbett	S	2'000.00 Fr.	0.00 Fr.	0.00 Fr.
9		Total Ausstattung		11'000.00 Fr.	3'000.00 Fr.	1'000.00 Fr.
Total Sommerrenovation				52'391.02 Fr.	46'201.69 Fr.	47'489.37 Fr.

S = Schätzung des Planers
O = Unternehmerofferte

PAKETE: NEU PRIORISIERT

Paket 2020: Eingangsbereich, Lounge, Garten, Anfahrt Rössli, Vorbereich Festsaal, Entsorgung



KS-Nr. Plannr.

①

Eingangsbereich, Lounge

Eingangsbereich:

101 Der Eingangsbereich ist die Visitenkarte eines Restaurants. Er soll grosszügig sein und die Gäste beeindrucken. Der Eingang vom Rössli wird jedoch häufig als unübersichtlich und eng beschrieben. Die Beschilderung fehlt und der Eingang ist oft überfüllt. Der gedeckte Aussenbereich des Eingangs wird zurzeit als «Raucherecke» verwendet, die Gäste empfinden dies als unangenehm.

102 Der Entwurf für einen neuen Eingangsbereich wurde geprüft, dieser ist sehr grosszügig und schafft viel Platz für die Gäste. Es soll eine automatische Schiebetür als Eingangstür verwendet werden. Der Eingangsbereich wird um die bestehende «Raucherecke» vergrössert. Zusätzlich zur Vergrösserung soll eine Rezeptionstheke für Orientierung und Ordnung sorgen.

103 Diese wird durch eine Reihe von filigranen Leuchten betont, der Raum wird zum neuen repräsentativen Eingang. Der Knotenpunkt des Haupteingangs wird durch eine 3er-Gruppe von Pendelleuchten sichtbar.

Lounge:

104/105 Es empfiehlt sich in der Lounge neu eine Akustikdecke einzubauen. Im gleichen Zug können die Leuchten ersetzt werden. Die jetzigen Leuchten sind veraltet und verleihen dem Raum einen schweren und dunklen Eindruck. Die neuen Pendelleuchten vom Eingangsbereich setzen sich in der Lounge fort. Mit luftigen und leichten Leuchten wird die grosszügige Raumhöhe wahrnehmbar. Zusätzlich zu jeder Pendelleuchte wird eine Sekundärbeleuchtung eingebaut, welche neue Lichtakzente in den Raum bringen.

Garten (Restaurant)

gedeckter Gartenteil (80m²):

Der Garten soll bei jedem Wetter genutzt werden können, aus diesem Grund wird ein Dach benötigt. Das Dach soll freistehend und unabhängig zum bestehenden Gebäude sein. Die Gestaltung ist ein zentraler Punkt und muss sorgfältig mit der Baubehörde und in Absprache mit den Anspruchsgruppen geprüft und entwickelt werden. Es wird empfohlen den Stil der jetzigen Markisenkonstruktion aufzunehmen und mit einem Glasdach auszustatten. Die Schnittstelle zwischen freistehendem Dach und bestehendem Gebäude soll als Schattenfuge wahrgenommen werden. Die Schattenfuge soll zum Beispiel mittels einer Glasrinne geschlossen werden. Das Dach kann an regnerischen Sommertagen, wie auch im Winter sehr gut von den Rauchern als Schutz genutzt werden.

Für die Überdachung ist eine Baueingabe erforderlich. Das Gebäude ist im Inventar für Schützenswerte Bauten und steht in der Kernzone I.

Die wichtigsten Punkte der Kernzone I sind wie folgt zitiert

Bau- und Zonenordnung, Stadt Illnau- Effretikon:

3.1 Zweck

3.1.2.a *Die Kernzone I umfasst die ältesten Teile der bestehenden Bebauung, die weitgehend erhalten bleiben sollen.*

3.2 Bestehende Gebäude in der Kernzone I

3.2.2 *Ersatzbauten sind zulässig. Dabei sind Abweichungen von Stellung, Kubatur und der bisherigen Erscheinung erlaubt oder können angeordnet werden:*

- zur gestalterischen Verbesserung
 - im Interesse der Wohnhygiene
 - im Interesse der Verkehrssicherheit
 - oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.
- Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen gewahrt bleiben.*

3.3 Baumöglichkeiten in der Kernzone I

Zusätzlich zu Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden sind lediglich untergeordnete Anbauten sowie Besondere Gebäude zulässig soweit sich diese in das bestehende Ortsbild einfügen und allfällige Mantellinien beachten. Dabei gelten die Grenzabstandsregelungen gemäss der Kernzone II.

3.6 Einordnung und Stellung in der Kernzone I

- 3.6.1 *Jedes Bauvorhaben hat sich bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Materialien und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen.*
- 3.6.4 *Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.*

3.7 Fassadengestaltung in der Kernzone I

3.7.1 *Die Fassaden sind durch eine unterschiedliche Gestaltung bezüglich Materialien, Fensterverteilung oder dergleichen zu gliedern. Es sind ortsbildgerechte Materialien und Farben zu verwenden.*

3.8 Dachgestaltung in der Kernzone I

- 3.8.1 *Hauptgebäude haben Satteldächer mit ortskernüblicher Neigung aufzuweisen. Soweit die Kernzonenpläne für Hauptgebäude Firstrichtungen bezeichnen, sind diese einzuhalten. Für Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.*
- 3.8.4 *Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel zu verwenden. Für Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.0m, bei Schrägdächern 5.0m, nicht übersteigt, können andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden.*

3.9 Umgebungsgestaltung in der Kernzone I

- 3.9.1 *Die ortsbildgerechte Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehende herzustellen.*
- 3.9.2 *Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind ortsgerecht ins Terrain einzufügen.*
- 3.9.3 *Es sind nur standortgerecht Baumarten sowie ortskernübliche Einzäunungen zugelassen.*

- 107 Bodenbelag Gartenwirtschaft erneuern:
Im Zuge der Realisation des neuen Daches, sollten die alten Pflastersteine ersetzt werden. Die Landschaftsarchitektin empfiehlt den gleichen Belag, welcher auch im Vorbereich des Festsaals verwendet wird. Dieser ist befestigt und gibt der Gartenwirtschaft ein neues und frisches Aussehen.
- 108 Schallschutz zur Strasse:
Da der Garten an einer Kantonsstrasse liegt, ist dieser dem Lärm der Fahrzeuge ausgesetzt. Eine Schallschutzmassnahme im Sinne einer Wand (Glas oder Holz) wurde durch die Landschaftsarchitektin geprüft, jedoch nicht empfohlen. Der Schall soll mittels einem «psychologischen Schallschutz» verbessert werden. Im Umgebungskonzept soll ein neuer Weg vom Kreisel bis zur Gartenwirtschaft führen. Dieser wird mit einer Hecke eingefasst. Durch diese Hecke wird die Sicht auf die Strasse geringer und der Lärm ist für die Gäste kaum merkbar.
- 109 Beleuchtung Garten (Erdspiesse):
Im Garten wird das Licht bereits mit Laternen erzeugt. Die Laternen sollen restauriert und wiederverwendet werden. Zusätzlich zur bestehenden Beleuchtung sollen die Bäume von unten angeleuchtet werden. Ein kleiner Schweinwerfer mit Erdspieß verleiht der Platane einen warmen Lichtakzent und ist beliebig platzierbar.
- 110 Beleuchtung Parkplatz vor Gartenwirtschaft:
Der heutige Parkplatz ist im hinteren Teil sehr dunkel und soll aufgehellert werden. Die neuen Leuchten sind modern und dem heutigen Standard entsprechend. Die vorgeschlagene Mastaufsatzleuchte ist an acht verschiedenen Standorten platziert, somit wird der ganze Parkplatz flächendeckend beleuchtet.
- 111 Aufwertung Parkplatz vor Gartenwirtschaft:
Der Parkplatz im Bereich vor der Gartenwirtschaft ist zurzeit asphaltiert. Der asphaltierte Belag im Bereich der Parkfelder soll, wie im hinteren Parkplatz, durch einen sickerfähigen Belag ersetzt werden. Durch die Aufwertung wird ein stimmiges Gesamtbild erzeugt.

3

Anfahrt Rössli

- 112 Beschriftungstafel an Strasse:
Die grau-schwarze Rössli Tafel an der Strasse wird als zu klein und nicht einladend betrachtet. Diese soll in der Mehrjahresplanung ersetzt werden. Das Ziel wäre eine grössere Tafel, welche den heutigen Ansprüchen einer Lokaltafel entspricht. Die Tafel soll einladend und attraktiv gestaltet werden.
- 112 Aussentreppe erneuern:
Die breite Treppe an der Strasse ist sehr uneben. Die Landschaftsarchitektin hat im Umgebungskonzept eine neue Treppe eingeplant. Die Treppe soll in Kombination mit einer seitlichen Hecke und Blumenrabatten aufgewertet werden. Zusätzlich zur neuen Treppe wird ein neuer Weg von dem Fussgängerstreifen zur Gartenwirtschaft führen. Dieser Weg wird als rollstuhlgängige Rampe ausgeführt.
- Rössli Hinweis auf Kreisel:
Der Kreisel ist seit längerem als «Rössli» Kreisel bekannt. Der Wunsch vom Pächter wäre eine Hinweistafel auf das Rössli. Da der Kreisel in Besitz des Kantons ist, ist es Aufgabe der Gemeinde in Absprache mit dem Kanton ein Projekt zu erstellen. Der Kreisel soll in den nächsten Jahren saniert werden. Deshalb wird empfohlen bald möglichst abzuklären was möglich ist und dies in die Wege zu leiten.

4

113

Vorbereich Festsaal

Zufahrt Bühne / Treppenanpassung:

Die bestehende Bühnenzufahrt wird als Anlieferung für Anlässe im grossen Saal genutzt. Im Grossen Saal finden Theater, Konzerte der Stadtmusik, Generalversammlungen und viele weitere Anlässe statt. Gerade für grosse Materialtransporte ist es dringend nötig, die Metalltreppe neben der Anfahrt zu ersetzen. Die neue Metalltreppe ist direkt vom Parkplatz zu begehen und ist um einiges breiter. Durch diese Verbreiterung können auch grössere Instrumente über die Treppe auf die Bühne getragen werden. Das Podest der Anlieferung wird um die Treppenbreite verbreitert und kann wie bisher genutzt werden.

Zugang Bühne:

Der Zugang für die Bühne wurde geprüft und wird nicht verändert.

114 - 116

Fenster in Saal und Lounge ersetzen:

Gemäss Bericht von Lemon Consult AG vom 29.06.2017, wurden die bestehenden Fenster wie folgt beurteilt:

Die bestehenden Holzfenster wurden ca. 1980 eingebaut. Die Fenster sind augenscheinlich in einem guten, dem Alter entsprechenden, Zustand. Der U-Wert der bestehenden Fenster liegt bei 2.8 – 3.1 W/m²K.

In der Bibliothek wurden die gleichen Fenster im Sommer 2017 wegen Abplatzungen des Anstrichs ersetzt, der neue U-Wert dieser Fenster liegt bei 1.1W/m²K. In Bezug auf den U-Wert der Fenster, welcher dem Wärme- & Energieverlust im Saal und der Lounge beiträgt, wäre es sinnvoll die Fenster ebenfalls zu ersetzen. Im Winter strömt die kalte Luft durch die Fenster und es entsteht ein Durchzug, was für die Gäste sehr unangenehm ist.

Die Fenster sollen in der Mehrjahresplanung durch neue Holzfenster ausgewechselt werden, dies bringt einen Mehrwert für die Gäste wie auch das Personal. In der Lounge werden die bestehenden Fenster mit Hebeschiebetüren ersetzt. Die Hebeschiebetüren können heutzutage schon fast schwellenlos ausgeführt werden, was eine riesige Erleichterung für das Servicepersonal darstellt. Im Saal sind die bestehenden Fenster nur im Bereich der Fluchttür als Doppelflügel zu öffnen. Auch im Saal wird empfohlen mit grossen Hebeschiebetüren zu arbeiten. Somit verbindet sich der Aussenraum mit dem Innenraum. Die Fluchttüren werden im festen Teil der Schiebetüre eingepplant.

Rafflamellenstoren / Rollläden:

Die Rafflamellenstoren waren Ursprünglich im Projekt HLK 2018 geplant. Durch den Mehrwert der Fenster im Saal und in der Lounge wurde entschieden die Rafflamellen erst zu realisieren sobald die Fenstereinteilung definiert ist. Durch diesen Entscheid nutzt man die Synergien der beiden Projekte.

117

Vorbereich Festsaal, inkl. Anfahrt Saal und Spielecke:

Der Vorbereich Festsaal wurde bis anhin bei schönem Wetter vom Pächter für Anlässe im Saal genutzt. Dieser soll auch in Zukunft zusammen mit dem Saal genutzt werden. Mit dem neuen Umgebungskonzept sollen die grossen Anlässe den Apéro auf dem neuen Platz veranstalten können. Durch den Vorbereich wird die Gartenwirtschaft entlastet und die Restaurantgäste können auch bei einem grossen Anlass die Gartenwirtschaft benutzen. Der Vorbereich vom Festsaal wird mittels neuen Wegen vom Parkplatz erschlossen und mit einer Hecke eingefasst. Der Garten soll ruhig und harmonisch wirken. Eine befestigte Kiesfläche (z.B. Saibro) bietet zusammen mit einer mobilen Beschattung eine bessere Nutzungsmöglichkeit. Die mobile Beschattung soll nach einigen Erfahrungsjahren mit einem Segel ersetzt werden, somit wäre die Beschattung definitiv gelöst.

Der bestehende Kinderspielplatz wurde aus Sicherheitsgründen in den letzten Jahren reduziert.

Jugendliche nutzten den Platz als Treffpunkt und Sommerplatz. Der Standort, hinter dem Parkplatz, ist nicht ideal für die Sicherheit der Kinder. Der derzeitige Pächter benötigt keinen grossen Spielplatz, sondern eine elegante Ecke um die Kinder zu beschäftigen.

117

Die Anfahrt vom Saal wird um eine Fensterfront verschoben, somit generiert man im vorderen Bereich einen grosszügigen Platz für Anlässe. Sie ist momentan mit einem Rasengitter belegt. Anstatt einen neuen Rasengitter einzusetzen soll man den gleichen Belag verwenden wie auf dem Vorbereich vom Festsaal.

Neben der neuen Anfahrt wird eine Spielecke für die Kinder errichtet. Unter anderem ist eine Hängematte vorgesehen.

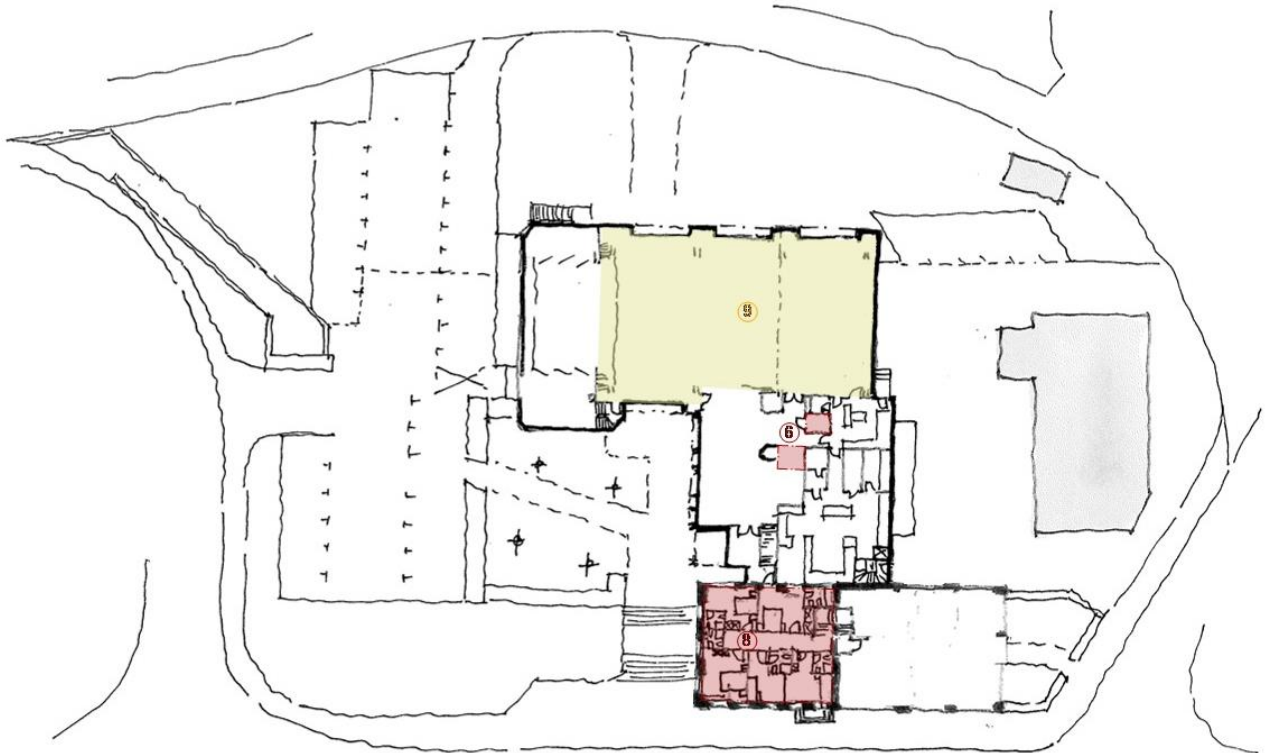
- 118 Aufwertung Parkplatz, inkl. Behindertenparkplatz (2Stk.):
 Es wird empfohlen, die Fahrbahn mit einem Asphalt zu belegen und nur noch die Parkfelder mit einem versickerbaren Belag auszuführen. Dies ist ein riesiger Mehrwert, wenn man bedenkt dass die Gäste mit edlen Schuhen über Asphalt laufen können anstelle eines schmutzigen und unbequemen Rasengittersteins. Die neuen Parkfelder sollen direkt mit dem neuen Belag signalisiert werden, somit kann auf die gelben Markierungen verzichtet werden. Bei der neuen Parkfeldeinteilung wurde darauf geachtet, dass zwei behindertengerechte Parkplätze entstehen.
 Der jetzige Spielplatzhügel soll abgetragen und durch einen Veloparkplatz ersetzt werden.

5

Entsorgungsraum

- 119 Der Entsorgungsraum befindet sich auf der Seite der Bibliothek. Die Problematik des Entsorgungsraumes sind die Geruchsemissionen des Abfalls, wie auch die der Platzbedarf im Containerraum. Dies zeigt sich vor allem an heissen Sommertagen. Im Winter hingegen gefrieren die Abfälle. Weder für den Pächter noch für die Nachbarn ist dies angenehm.
- 120 Hinter dem Entsorgungsraum ist das Lager der Bibliothek, in welchem kaum etwas eingelagert ist. Es wird empfohlen das Lager der Bibliothek aufzulösen und den Containerraum vom Rössli zu erweitern. Das Lager von der Bibliothek könnte sich in einen anderen Raum des «Schopf's» verlagern.
 Der ganze Raum kann für die Entsorgung genutzt werden. Es entsteht eine Entsorgungsstrasse mit Abfallcontainern und Grünabfall. Neu wären die Container weder der Kälte noch der Hitze ausgesetzt. Durch eine Abluftanlage wird dem Raum die Luft entzogen und über Dach (mittels Kamin, 1m über Dachfirst) abgegeben. Für dieses Schema müssten die bestehenden Holztüren mit Zuluftöffnungen versehen werden.

Paket 2021: IV-WC, WC Anlagen, Hotelzimmer, Lichtkonzept Saal



KS-Nr. Plannr.

⑥

122

Invaliden WC

Behindertengerechtes WC:

Das Invaliden WC im Erdgeschoss entspricht nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Das WC ist zu weit vom Waschtisch entfernt. Die Einrichtung ist veraltet und sanierungsbedürftig. Der Zugang und die Beschilderung ist nicht optimal. Viele Gäste wissen nicht, dass ein IV WC im Rössli existiert. Der Standort wird als unhygienisch bezeichnet, da sich der Kücheneingang unmittelbar neben dem WC-Eingang befindet.

In dem Entwicklungsprozess wurden zwei verschiedene Ansätze für das behindertengerechten WC geprüft.

123

Bestehendes WC renovieren:

Der Standort und der Eingang verändert sich nicht. Die Apparate werden ersetzt und gemäss den aktuellen Vorschriften platziert. Der Boden und die Wandplatten werden ersetzt und an den heutigen, modernen Stil angepasst.

124

Standort im Untergeschoss mit Lift

Das Rössli ist ein öffentliches Gebäude, welches den heutigen Normen zufolge barrierefrei sein muss. Bis jetzt war die Kegelbahn sowie die Damen und Herren Toiletten nicht erreichbar, da die Treppe dazwischen liegt. Die bestehende Treppe wird als sehr steil empfunden, deshalb suchen die älteren Leute gerne das IV WC auf.

Das neue WC befindet sich im Untergeschoss, welches für rollstuhlgängige Gäste durch ein Lift zugänglich ist. Der Lift wird nicht nur von Personen sondern auch für Warentransport genutzt.

Der bestehende Raum vom ehemaligen IV WC kann neu als Lagerraum genutzt werden. Um der Lounge mehr Luft zu geben könnte der ehemalige Raum auch abgebrochen werden.

Der Lift gilt als Mehrwert für den Gastrobetrieb. Die Thematik betreffend barrierefreies Bauen würde somit im Rössli gewährleistet sein. Gemäss Liftplaner werden jährliche Betriebskosten von rund Fr. 2'500 anfallen.

⑦

125

WC Anlagen / Garderobe Personal und Putzraum

Boden ersetzen:

In den WC Anlagen und in der Garderobe des Personals ist der rot-orangene Klinkerboden eingebaut. Nach diversen Besprechungen und Abwägungen wurde entschieden den Boden in den erwähnten Räumen aus hygienischen Gründen zu ersetzen.

⑧

126

Diverses im Hotelzimmer

Duschtrennwand aus Glas:

In den jetzigen Hotelzimmern sind Duschvorhänge angebracht. Trotz Vorhang entsteht eine Wasserpfütze nachdem die Dusche benutzt wurde. Neu sollen die Vorhänge durch Duschtrennwände aus Glas ersetzt werden. Dadurch wird das Wasser in der Duschtasse aufgefangen und es entstehen keine Pfützen mehr.

Parkett abschleifen und versiegeln:

Das Parkett ist mittlerweile 7 Jahre alt. es sieht abgenutzt aus und muss neu geschliffen und wieder versiegelt werden. Dadurch können die Hotelzimmer mit wenig Aufwand aufgewertet werden.

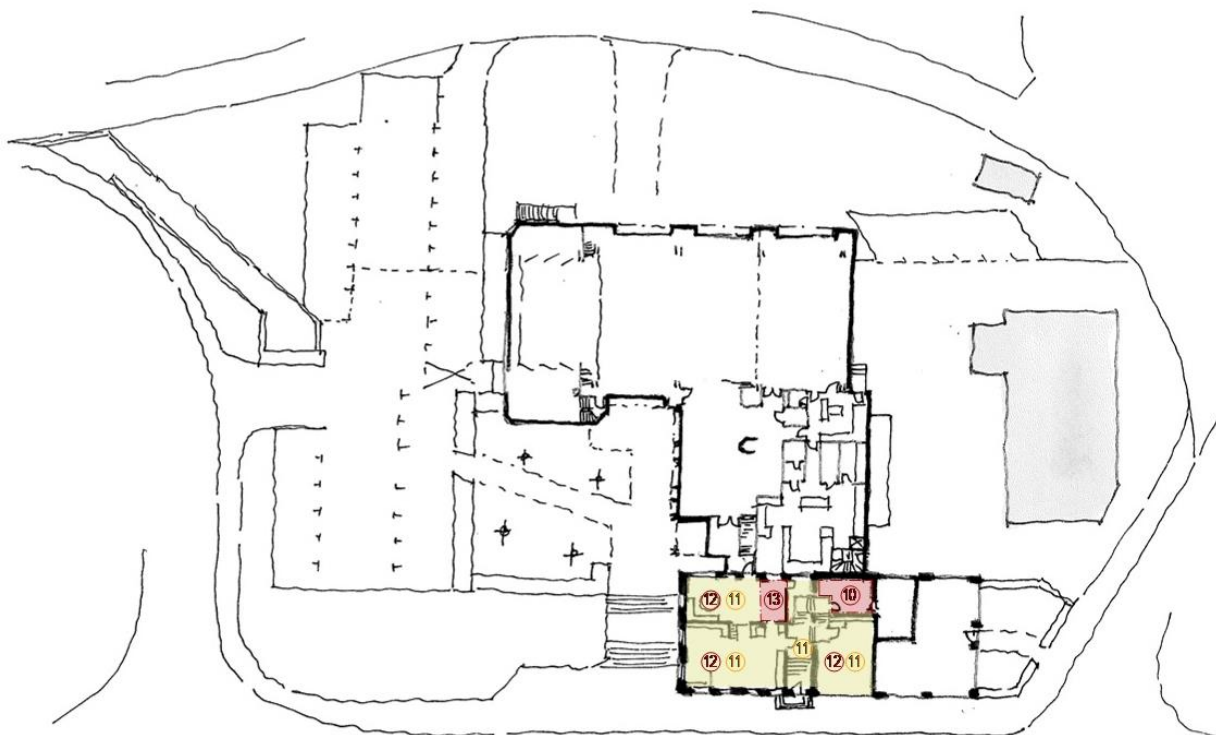
⑨

127/128

Lichtkonzept kleiner und grosser Saal

Im Saal wird bemängelt, dass es zu dunkel sei. Die bestehenden Leuchten bringen zu wenig Licht in den grossen Raum. Der neue Vorschlag im kleinen und grossen Saal erfüllt gleich zwei Lösungsansätze in einem. Der gesamte Saal wird mit ausreichend schattenfreiem und warmem Licht beleuchtet. Die Holzsparran werden in das neue Konzept eingebunden. Sie werden mit einer indirekten Lichtquelle von vorne beleuchtet, welche den Raum dreidimensional wirken lässt. Die Helligkeit der gesamten Beleuchtung ist verstellbar für jede Anwendung. Im grossen und kleinen Saal werden die gleichen Leuchten eingebaut.

Paket 2022/2023: Lüftung ersetzen, Beleuchtung erneuern, Einrichtung ersetzen, Buffet erneuern



KS-Nr. Plannr.

⑩

130

Lüftung ersetzen im Restaurant / Gaststube / Lättenstübli

Die Lüftung im IST-Zustand Altbau hat gemäss einer Prüfung der bestehenden Anlage ihr Lebenszyklus erreicht. Dies hat uns ein Fachplaner in einem Bericht vom 22. März 2018 festgehalten (Plan Real GmbH). Die Lüftung ist innengedämmt und kann nicht gereinigt werden. Durch die Inspektion wurde klar, dass diese in den nächsten Jahren ersetzt werden muss. Durch die Ersetzung müssen die Decken de- und wieder montiert werden. Es wird empfohlen diesen Eingriff beim Pächterwechsel in Angriff zu nehmen. Diese Auswechslung ist mit grossem Aufwand verbunden und wird einiges an Zeit beanspruchen.

⑪

131/132

Beleuchtung erneuern

In allen Räumen in denen die Lüftung ersetzt werden die Decken de- und wieder montiert werden. Im gleichen Zuge werden die Leuchten in den genannten Räumen erneuert. Im Lättenstübli sind richtbare Deckenaufbauleuchten geplant, welche individuell einstellbar sind. Im Nebeneingang ist die Deckenleuchte zu ersetzen, auch die restlichen Leuchten im Treppenhaus sind anzupassen. Im Restaurant wird das blendende Licht durch nicht blendende Opalschirme ersetzt. Im Restaurant gibt es neue Stehleuchten, welche ein Spiel in den Raum bringen. In der Gaststube werden die gleichen Leuchten mit Opalschirm verwendet. Der Stammtisch wird durch mehrere Leuchten betont und ist visuell wahrnehmbar.

⑫

Einrichtung Restaurant / Gaststube / Lättenstübli

Das gesamte Mobiliar der erwähnten Räume soll mit dem neuen Lichtkonzept zusammen ausgewechselt werden. Das Konzept des Pächters soll mit der Einrichtung funktionieren und angepasst werden.

⑬

133

Buffet erneuern

Das Buffet ist knapp 20 Jahre alt. Das Buffet ist sehr klein und eng für die heutige Nutzung. Auch der Stil der Möbel ist veraltet. Wie bei der Einrichtung soll der neue Pächter ein Konzept für die Nutzung des aktuellen Restaurants und der Gaststube erarbeiten. Durch das Konzept kann ein neues, passendes Buffet geplant und realisiert werden.

FOLGEPERIODE 2025-2029: VARIANTE A / B / C / D

(A)

Einrichtung Saal und Lounge, Vorplatz WC, Instandsetzung Wohnung

Einrichtung Saal und Lounge:

Im grossen und kleinen Saal, wie auch in der Lounge wurde die gesamte Möblierung im vergangenen Jahr restauriert und repariert. Durch diese Massnahmen konnte die Lebensdauer der Möblierung verlängert werden. Die Möblierung soll beim nächsten Pächterwechsel ersetzt werden. Somit hat der neue Pächter die Möglichkeit sein Konzept im Rössli umzusetzen. Es ist zu beachten, dass die neuen Möbel gut unter der Bühne verstaut werden können. Des Weiteren ist zu beachten, dass der Boden sehr grosse Fugen aufweist. Durch die Fugen müssen die Stuhlbeine genug robust und breit sein.

Vorplatz WC:

Der jetzige Vorplatz ist mit der Schrift vom Rössli beschriftet. Sobald ein neuer Pächter kommt soll dieser die Möglichkeit haben eine neue Beschilderung für sein Restaurantkonzept entwickeln zu können.

Instandsetzung Wohnung:

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren kaum unterhalten. Die Wohnung ist schon seit längerer Zeit vermietet. Die Wohnung soll in den nächsten Jahren mittels einer «Pinselform» instandgesetzt werden. Diese Massnahme beinhaltet Malerarbeiten in der gesamten Wohnung.

Zugang Hotel:

Der aktuelle Hotel- und Wohnungseingang an der Strasse ist veraltet. Das Elektrotabelleau muss repariert oder ersetzt und auf den heutigen Stand gebracht werden.

(B)

Boden ersetzen

Im ganzen Gebäude ist der orange-rote Tonboden zu finden. Dieser Boden ist sehr mühsam und aufwändig zu reinigen. Durch die viele Benutzung wurden die Fugen sehr dunkel und wirken unhygienisch. Der Boden soll im Unterhalt mit einer Reinigungsmaschine gründlich gereinigt werden. Sofern die Reinigungsmaschine keinen Nutzen zeigt, soll eine Ersetzung des Bodens in Erwägung gezogen werden. Es könnte sein, dass der Boden dazumal «Nass in Nass» verlegt wurde. Falls dies der Fall ist, würde der ganze Unterlagsboden in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Auswechslung des Bodens könnte demnach sehr kosten- und zeitintensiv werden. Vor dem Ersatz muss zwingendermassen eine Sondage des bestehenden Bodens gemacht werden.

(C)

Projekt Weinbar

Die Kegelbahn war in diversen Sitzungen ein Thema. Durch diese Besprechungen wurde entschieden, die Kegelbahn solange zu erhalten wie es Ersatzteile gibt. Sobald die Kegelbahn ausser Betrieb genommen wird, soll ein neues Konzept für diesen Raum entwickelt werden. Das Konzept soll vom Pächter in Absprache mit der Stadt erarbeitet werden. Vorschläge wie z.B. eine Weinbar sind durch den Gastroplaner aufgekommen. Dieser Vorschlag soll zum Zeitpunkt der Konzeptentwicklung berücksichtigt werden.

(D)

Einrichtungen Garten und Hotelzimmer

Einrichtung Garten:

Die Einrichtung im Garten soll zu einem späteren Zeitpunkt ersetzt werden.

Einrichtung Hotel:

Die Möblierung des Hotels ist aktuell kein Thema. Die Betten und Regale sind funktionell. Zu einem späteren Zeitpunkt soll eine Renovation der Badezimmer in Erwägung gezogen werden. Eine Vergrösserung der Hotelzimmer kommt nicht in Frage, da dies nicht rentabel ist.