



Blarer Baumanagement

Projektleitung / Planung / Bauleitung

Objekt: Umbau und Ertüchtigung
Alters- u. Pflegeheim «Obigrueh»
Eisenburgstrasse 3
8862 Schübelbach

Bauherrschaft: Gemeinde Schübelbach
Alters- u. Pflegeheim «Obigrueh»
Grünhaldenstrasse 3
8862 Schübelbach

Architekt: Blarer Baumanagement
Im grünen Winkel 4
8863 Buttikon

Projektbeschreibung

Erstellt 22.09.2025 / C. Blarer

Beilagen Grundrisse Projekt Mst. 1:100 A3 4 Seiten

Einleitung

Ausgangslage

Das Alters- und Pflegeheim «Obigrueh» soll als Alternative zum ursprünglich geplanten Neubau für die nächsten 10 bis 15 Jahre ertüchtigt und teilrenoviert werden, um den heutigen Anforderungen an die Pflege, den kantonalen Vorgaben und den Sicherheitsvorschriften zu entsprechen. Dazu wurden in einem Umbaukonzept die baulichen Massnahmen definiert und verabschiedet. Abweichend dazu wurde beschlossen, einen kleinen Erweiterungsbau für zusätzliches Raumangebot zu realisieren, damit die Anzahl Belegungszimmer aufrechterhalten bleiben kann. Am 15.09.2025 wird nach Vorliegen des Kostenvoranschlages beschlossen, die Ertüchtigungsmassnahmen ohne Erweiterungsbau weiterzuverfolgen und die Räumlichkeiten für Büro und Stationszimmer neu im Obergeschoss einzubinden.

Auftrag

Die Blarer Baumanagement wurde beauftragt, auf den Grundlagen Konzept und Bedürfnis-Spezifikationen der Bauherrschaft die baulichen Massnahmen im Detail zu planen und die Kosten für Umbau, Renovation und Neubau zu berechnen. Auf Basis dieses Kostenvoranschlages wird die Gemeinde Schübelbach an der Gemeindeversammlung vom November 2025 einen entsprechenden Budgetkredit für die Realisierung der Umbaumassnahmen beantragen.

Die Kostenvorstellungen der Bauherrschaft liegen aufgrund der Grobschätzung Konzept vom Januar 2025 bei rund CHF 1.5 Mio bis max. 1.7 Mio inkl. Mwst.

Mit Beschluss vom 15.09.2025 wurde das Projekt neu überarbeitet werden. Der geplante Neubau für die Erweiterung der Räumlichkeiten soll entfallen. Das dort angesiedelte Büro und Stationszimmer soll zulasten einer Wohneinheit in den Umbau Zimmer 230/231 integriert werden. Der Kostenvoranschlag vom 21.08.2025 sowie die zugehörigen Projektpläne sind entsprechend zu überarbeiten und anzupassen. Der vorliegende Beschrieb bildet die nun aktuellen Massnahme-Absichten ab.

Grundlagen

Als Kostengrundlagen bilden nebst den internen Massnahmenbeschrieben folgende Unterlagen die Basis für die Berechnungen, hierarchisch aufgelistet:

- Revid. Brandschutzpläne mit Katalog vom 16.04.2025
- Projekt Massnahmenplan Architekt Stand 22.09.2025 Mst. 1:50 und 1:100
- Umbaukonzept vom 24.01.2025
- Baukommissionssitzungen 1 bis 4 mit Protokoll
- Besichtigungen vor Ort visuell, ohne Materialproben und Sondierungen

Bausubstanz

Zusammenfassend kann nach Besichtigung und Analyse der Liegenschaft die Bausubstanz wie folgt beurteilt werden:

Osttrakt:

Der ältere und grössere Gebäudeteil mit Baujahr 1957 wurde 2004/2005 erweitert und renoviert. An der bestehenden Substanz wurden im Innenbereich komplette Renovationen und Neugestaltungen vorgenommen. Im Untergeschoss wurden durch den Erweiterungsbau neue Räume geschaffen und oberirdisch Essräume, Balkone und Terrassen erweitert. Das Dach wurde neu eingedeckt, neue Fenster eingebaut und die Südfassade zusätzlich gedämmt.

Durch setzungsbedingte Risse im Bereich des Mehrzweckraumes sind in der Vergangenheit Feuchtigkeitsschäden aufgetreten, die zwischenzeitlich behoben werden konnten. Die Undichtigkeiten im Technikraum können im Zuge der Erneuerung Heizung saniert werden.

Einige Bereiche im Osttrakt sind an die heutigen Brandschutzvorschriften und an die Vorgaben des Amtes für Gesundheit und Soziales anzupassen. Im Übrigen ist der Gebäudetrakt in einwandfreiem Zustand und zeigt sich auf den Etagen freundlich und hell.

Westtrakt:

1982 wurde der Erweiterungsbau erstellt. Seither hat dieser Gebäudeteil ausser einigen Unterhaltsarbeiten keine nennenswerten Renovationen erfahren. Die tragende Gebäudesubstanz zeigt sich jedoch solide und rissfrei. Die Nasszellen der Bewohnerzimmer entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und müssen angepasst werden. Ein Ersatz der Fenster und Storen sowie eine Auffrischung der Fassade mit Holzarbeiten drängen sich auf. Auch in diesem Trakt müssen brandschutzrelevante Anpassungen durchgeführt werden und im Bereich Technik der Lift, die Heizung und die Kälte ersetzt werden.

Projekt Ertüchtigung

Das ausgearbeitete Projekt erfüllt die folgenden Vorgaben der Auftraggeberin, um einen Betrieb für die nächsten 10 bis 15 Jahre sicherzustellen:

- Sicherheit und Brandschutz; Auflagen der kantonalen Behörden
- Betriebliche Anforderungen und Auflagen Amt für Gesundheit + Soziales für die Aufrechterhaltung der Betriebsbewilligung
- Infrastruktur; Anpassung der Räumlichkeiten für Bewirtschaftung an die heutigen Anforderungen
- Haustechnik; Erneuerung Heizung, Kälte, Lift, Elektro, Kommunikation
- Auffrischung, Erneuerung und Modernisierung Ausbau Westtrakt

Mit den geplanten Massnahmen werden die betrieblichen Abläufe optimiert, Nasszellen erneuert und die Allgemeinbereiche im Westtrakt modernisiert. Die Haustechnik wird im Rahmen der Notwendigkeit erneuert und diverse Bereiche hinsichtlich Sicherheit und Betrieb den heutigen Anforderungen angepasst. Mit diesen Massnahmen können 23 der insgesamt 24 vorhandenen Bewohnerzimmer aufrechterhalten werden.

Zum Projekt wurden durch den Architekten die Kosten im Detail berechnet, welche eine Gesamtinvestition der Baukosten von CHF 1.6 Mio. erfordern und damit die Aufrechterhaltung des Betriebes für die nächsten 10 bis 15 Jahre wieder sichern.

Baubeschrieb

1.0 Untergeschoss

1.1 Lingerie (bisher Stationszimmer)



Die Einrichtungen im Stationszimmer werden ins OG Neubau verlagert. Der Raum wird neu der Lingerie zugeteilt.

Die Arbeitstischflächen werden am alten Standort demontiert und in diesem Raum neu eingepasst.

- EDV-Anschlüsse demontieren, neuer Anschluss installieren für Bügelmaschine
- Neuanstrich der Wände
- Einbau Arbeitstisch
- Umzug bauseits, Budget in Nebenkosten

1.2 Garderobe Damen / Aufenthalt



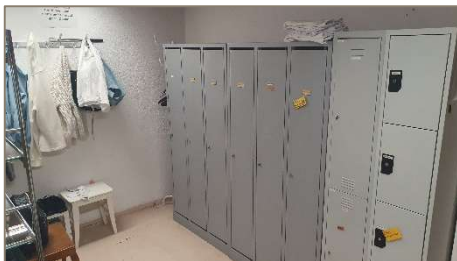
Das bisherige Büro der Heimleitung wird umfunktioniert und unterteilt.

Neu entsteht hier der Umkleideraum mit insgesamt 26 abschliessbaren Garderobefächern und einer Umkleide-Sitzbank.

Im unteren Teil mit natürlicher Befensterung wird ein Aufenthaltsraum eingerichtet, abgetrennt durch eine Glas-Schiebetüre.

- Räumen aller Möbel und Einbauten
- Demontage EDV, neue Leuchten
- Neuer Bodenbelag in Vinyl oder Teppich
- Verglasung Nische und neue Schiebetüre als Raumtrenner
- Einrichten Garderobeschränke Metall abschliessbar 26 Abteile, Bank

1.3 Garderobe Gastro-Personal



Der Garderobenraum mit EDV-Rack und BMA-Zentrale wird neu eingerichtet für das Gastro-Personal und mit neuen halbhoher Garderobenschliessfächer für 12 Personen und Sitzbank ausgestattet.

- Wandsockel Bodenbelag ergänzen
- Einrichten Garderobeschränke Metall abschliessbar 26 Abteile, Bank
- 4 Garderobenschränke für Männer, im WC-Raum aufgestellt

1.4 Heizung



Die Heizungsanlage wird komplett ersetzt durch eine neue Ölfeuerung mit niedriger Leistung, ein neues Kaminrohr eingezogen und die Heizgruppe mit Pumpen erneuert.

Weiter werden die alten Boiler durch neue ersetzt und die Dach-Solaranlageleitungen neu mit zugelassenem Kältemittel erstellt.

Die Steuerung muss elektroseitig neu angeschlossen werden.

Bei dieser Gelegenheit werden die undichten Stellen im Boden/Wand-Bereich abgedichtet.

- Abbruch, Demontage und Entsorgung aller Anlageteile
- Liefern u. Montieren neue Ölheizung, Kamin, Wassererwärmer
- Ersatz der Gruppenverteilung
- Neuinstallation Solarleitung im UG, Kältemittel (CHF 8'000)
- Anpassung Elektro gesamte Steuerung, Neuanschluss Geräte u. dgl., neue Leitungen
- Abdichtung Boden/Wand mit Combiflex-Bändern
- Neuanstrich Boden und Wände

1.5 Korridor + Vorplatz UG



Im Korridor Osttrakt sind nur kleinere Anpassungen wie Ersatz-Wandleuchten u. dgl. Vorgesehen.

Im Westtrakt Vorplatz werden sämtliche Türblätter und Garnituren ersetzt, neu in EI30-Ausführung, und die Türzargen gestrichen.

Die alten Bodenplatten Westtrakt werden mit Epoxidharz- oder Flüssig-PU-Belag strapazierfähig und vollflächig überzogen.

Diverse Malerarbeiten sowie Ersatz Deckenleuchten.

- Neuer Flüssigbodenbelag auf best. Keramik-Bodenplatten Westtrakt, inkl. Sockel
- Ersatz 6 Stk. alte Türblätter durch neue in EI30, neue Türgarnituren
- Ersatz Decken- und Wandleuchten, neu in LED
- Türzargen, Elektro-Schränke und Wände Westkorridor neu streichen

1.6 Tiefkühlraum



Die Komponenten der Tiefkühl-Anlage sind Baujahr 1981.

Aufgrund von zu erwartenden Ausfällen, fehlendem Personen-Alarm und fehlenden Druckausgleichsventilen, ist die Anlage zu ersetzen. Weiter ist das vorhandene Kältemittel heute verboten.

Die komplette Betriebsanlage wird ersetzt und in die bestehende Kühlzelle integriert, die warme Abluft wird durch Ausseneinheiten ins Freie abgeführt.

Die Anlage für die 2 Kühlschränke Küche EG wird auch ersetzt.

- Ersatz Agregat, Verdampfer und Leitungskomponenten für Tiefkühlraum
- Einbau Regler, Personalarms und Druckausgleichsventil
- Montage Ausseneinheit ausserhalb Garage bei Unterstand
- Ersatz 3. Kühlschrank Küche EG mit Anschluss an Kältesystem
- Neues Agregat und Leitungen inkl. Neubefüllung mit Kältemittel für Kühlschränke EG
- Anschluss aller Komponenten mit neuem Sicherungskasten durch Elektriker

1.7 Liftanlage



Der bestehende Lift mit Baujahr 2010 hat inzwischen 1.7 Mio. Fahrten durchgeführt und ist erneuerungsbedürftig.

Aufgrund hoher Erneuerungskosten wird der Lift komplett ersetzt durch eine neue Anlage mit 20 cm breiterer Kabine und höherer Traglast, für max. 17 Personen zugelassen.

Die Liftfronten werden ersetzt, neu in Chromstahl ausgeführt.

Reservationssteuerung via Smart Display enthalten.

Für die Zeit während der Ersatzmontage muss ein Aufzugs-
Provisorium eingerichtet werden, um die Bewohner über die

Geschosse zu transportieren. Dazu müssen auch Eingriffe in die vorhandenen Bausubstanz durchgeführt und am Schluss wieder zurückgebaut und instand gestellt werden.

- Komplette Demontage Liftanlage mit Entsorgung.
- Neueinbau Aufzug mit elektrischem Antrieb mit Tragkraft 1'275 kg für 17 Personen
- Anpassen Leibungen Verputz
- Abbruch Balkonbrüstungen, Erstellen von zwei Geschosspodesten für Provisorium Lift.
- Installieren und Vorhalten eines Liftprovisoriums während Umbauzeit (Budgetannahme)

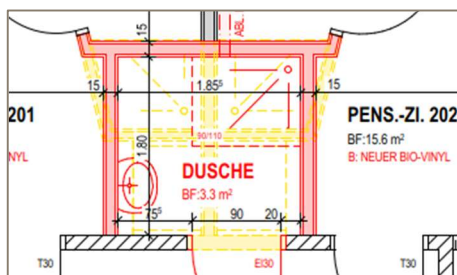
1.8 Diverse Massnahmen UG

Kleinere Massnahmen in verschiedenen Räumen zur Ertüchtigung und Aufbesserung oder aufgrund Bedarf Betrieb:

- Waschen: Zuluft durch Aussenwand mittels Kernbohrung
- Treppenhaus: Ersatzmassnahmen an bestehender Wasserverteilerbatterie
- Medikamente: Gipsdecke aufschneiden für Installationen, Schliessen und zuputzen
- Lebensmittel: Einbau Lüfter mit Feuchtesensor oder Zeitsteuerung
- Mehrzweckraum: Holztrennwand beplanken und streichen
- Werkstatt + Küchenlager: neues Türblatt + Zarge streichen
- Masch.- + Abstellraum: neu streichen

2.0 Erdgeschoss

2.1 Zimmer 201/202



für die zwei aneinanderliegenden Zimmer wird ein gemeinsamer normgerechter Duschaum gebaut. Die interne Dusche wird aufgelöst und der Einbauschränk ersetzt durch einen freistehenden Garderobenschrank im Zimmer.

Der DU-Raum ist nicht separat beheizt, jedoch entlüftet. Boden und Wände sind mit keram. Platten ausgekleidet, die Ausstattung erfolgt mit behindertengerechten Apparaten und Garnituren.

Die bestehenden Nasszellen müssen angepasst werden.

Aufgrund des tiefen Eingriffs in die Bausubstanz ist der Ersatz der Bodenbeläge in den Zimmern vorgesehen. Im Zimmer 202 werden zusätzlich noch fehlende Rollläden nachgerüstet.

- Abbruch Wände, Duscböden und Türausbruch in Korridorwand
- Spitzen, Bohren, Zuputzen etc. für Installationsmassnahmen und dgl.
- Prov. Demontage der Sanitärapparate mit Wiedermontage
- Neue Ablaufführung im UG an Decke zu bestehendem Fallstrang
- Neuinstallation Warm- u. Kaltwasser, Apparateanschlüsse, Entlüftungsleitung
- Neue Gipsständerwände beidseitig doppelt beplankt und gedämmt

- Einbau neue Türe EI30 kunstharzbelegt mit Stahlzarge in Mauerwerk
- Keramische Boden- und Wandplatten, Boden und Wände DU-Bereich flächig abgedichtet
- Wände und Decken wo notwendig neuer Abrieb, weiss gestrichen
- Neue Apparate in Dusche mit behindertengerechter Ausstattung
- Einbau Lüfter an Wand in Dusche, entlang Decke zu Fassade geführt
- Entfernen bestehende Zimmerbeläge und neuer Bodenbelag in Vinyl oder Linoleum
- Neuer Rollladen Zimmer 202 Fenster Ost mit Kurbel in vorhandenen ROL-Sturz montiert
- Neuer Rollladen aufgesetzt mit Motor bei Fenstertüre Ost Zimmer 202
- Demontage u. Entsorgung Garderobe, Ersatzschrank im Zimmer aufgestellt

2.2 Küche



Die Kücheneinrichtung erfährt eine sanfte Nachbesserung der Einrichtung im notwendigsten Bedarfsbereich.

Der Herd sowie die Ablufthaube müssen ersetzt werden, die Holzkästen werden durch neue in Chromstahl ersetzt. Weiter werden zusätzliche Tablare und Ablageflächen eingebaut und ein Holdomat-Gerät zusätzlich eingerichtet.

Ein Ersatz der Abluft mit Monoblockgerät und Wärmetauscher ist nicht eingerechnet. (muss bei allfälliger Auflage durch Behörde zusätzlich investiert werden).

Die Sanierung des defekten Bodenbelages in Form einer Flüssig-Kunstharzbeschichtung ist vorgesehen. Die Wandplatten im Sichtbereich werden mit CNS verkleidet

- Ersatz Ablufthaube mit Grösse gemäss Vorschrift, mit integrierter Beleuchtung
- Anpassung bestehender Abluftkanal an Decke
- Ersatz des bestehenden Abluftventilators inkl. Stufenschalter
- Ersatzherd mit Induktion, Unterbau mit Backofen
- Neues Warmhaltegerät frei aufgestellt
- Diverse Schränke und Gestelle in CNS, mit Montage
- Neue abgehängte Decke in Metallpanelen einfacher Standard, weiss
- Elektro: 2 Deckenleuchten, neue Steckdosen etc. Anschluss Herd
- Einbau Kunstharz-Belag mit Quarzsand auf bestehende Bodenplatten

2.3 Korridor, Vorplatz



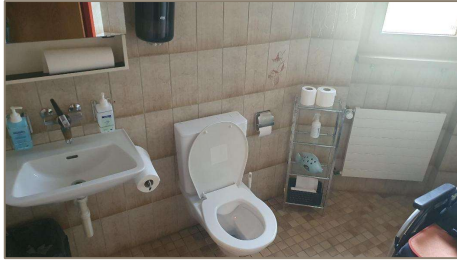
Im Korridor Osttrakt werden lediglich Ausbesserungsarbeiten im Rahmen der Umbaumaassnahmen durchgeführt.

Der Vorplatz im Westtrakt wird als zentraler Eingang einer Renovation und Modernisierung unterzogen; Flüssig-Bodenbelag oder Teppich, neue Türen, neue Leuchten und Anstriche.

Die Eingangs- und Windfangtüren sind alt und stets reparaturanfällig und werden somit ersetzt durch automatische Schiebetüranlagen.

- Ost: Neuer Verputz Seitenwand, wo Türausbruch. Neuer Anstrich, Ausbesserungen
- Anpassungen Wände an neue Anbausituation Eingang
- Ersatz Windfangtüren durch automatische Schiebetüren in Glas mit neuer Steuerung und Leser
- Abschneiden Betonsturz bei Eingang, Anpassungsarbeiten Wände und Putz
- Ersatz alle alten Türblätter und Garnituren, neu kunstharzbelegt und EI30 ausgeführt
- Flüssigbodenbelag auf bestehenden Plattenboden appliziert oder Variante mittels Teppichbelag

2.4 IV-WC



Die Waschtische, Armaturen und Spiegelschränke sind alt und abgenutzt und werden daher ersetzt und mit behindertengerechten Haltegriffen etc. ausgestattet.

In diesem Zuge bietet sich an, die Boden- und Wandplatten neu zu beschichten, vorgesehen mit Flüssig-Beschichtung homogen.

Die Fenster und Raffstoren werden ersetzt, eingerechnet im Budget Position «Fassade».

- Demontage Sanitär-Apparate, Anpassung Wandanschluss, Demontage Radiator
- Applikation PU-Belag in Farbe nach Wahl, auf Boden und Wände, Boden rutschfest
- Lieferung u. Montage neue Apparate, Armaturen und Garnituren
- Demontage alter Vorhangkasten, neues Vorhangbrett an Decke oder Wand, weiss

2.5 IV-Bad

In diesem Raum, heute zur Haar- und Fusspflege genutzt, ist lediglich ein Budget für die Auswechslung von Spiegelschrank, Waschtisch und Mischer eingesetzt.

Eine Neubeschichtung der Plattenoberflächen ist nicht vorgesehen, da zu viele kosten- auswirkenden Abhängigkeiten vorhanden sind (Badewanne, Dusche etc.)

- Budget für Sanitärarbeiten und Apparate für Ersatz notwendigen Teilersatz Apparate
- Demontage alter Vorhangkasten, neues Vorhangbrett an Decke oder Wand, weiss

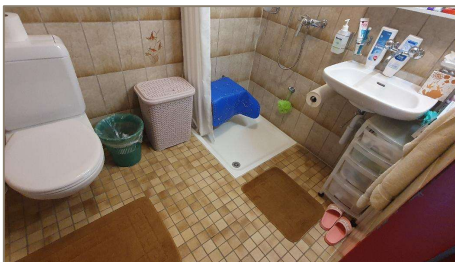
2.6 Zimmer 206

Leichte Renovation im Rahmen der konsequenten Renovation Westtrakt.

Da die Fenster ersetzt werden sollen, müssen die alten Vorhangbretter mit Verblendung demontiert und durch einfache Vorhangbretter in Weiss ersetzt werden.

Auch wird die Türe zum Bad erneuert.

2.7 Zimmer 205



Die DU-Tassen sind für Rollstuhl und Rollator ungeeignet und müssen durch bodenebene Duschen ersetzt werden.

Die Apparate und Garnituren sind alt und abgenutzt und werden daher ersetzt und mit behindertengerechten Haltegriffen etc. ausgestattet. In diesem Zuge bietet sich an, die Boden- und Wandplatten neu zu beschichten, vorgesehen mit Flüssig-Beschichtung homogen.

Die Fenster und Raffstoren werden ersetzt, eingerechnet im Budget Position «Fassade», die Vorhangbretter alle ersetzt.

- Demontage Sanitär-Apparate, Anpassung Wandanschluss, Demontage Radiator
- Duschboden abspitzen, neu giessen, abdichten und beschichten
- Applikation PU-Belag in Farbe nach Wahl, auf Boden und Wände, Boden rutschfest
- Lieferung u. Montage neue Apparate, Armaturen und Garnituren
- Demontage alter Vorhangkasten, neues Vorhangbrett an Decke oder Wand, weiss

2.8 Zimmer 204

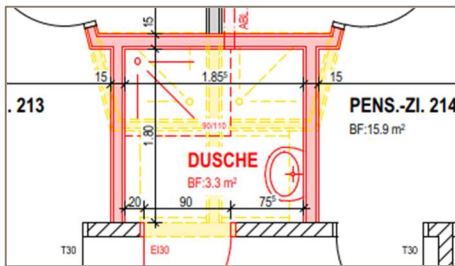
Die Situation in der Nasszelle 204 ist dieselbe wie in Zimmer 205. Die Renovationsmassnahmen werden daher analog ausgeführt.

3.0 Obergeschoss

3.1 Zimmer 216/217

Brandschutzmässig wurde die Verbindungstüre zwischen diesen beiden Zimmern bemängelt. Das Türblatt wird durch ein neues mit Feuerwiderstand EI30 ersetzt und mit Planetendichtung ergänzt.

3.2 Zimmer 213/214

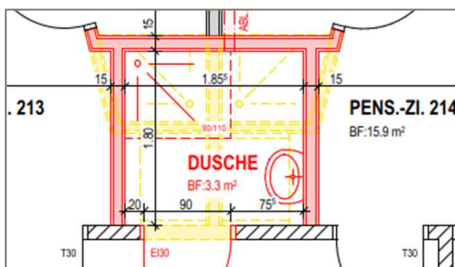


Hier werden die gleichen Massnahmen der Gemeinschafts-Dusche getroffen wie im EG Zi 201/202.

Die neue Abaufführung erfolgt über den darunterliegenden neuen Duschenraum.

In Differenz zu 202 sind keine Ergänzungen Rolladen notwendig.

3.3 Zimmer 211/212



Es werden die gleichen Massnahmen der Gemeinschafts-Dusche getroffen wie im EG Zi 201/202.

Die neue Abaufführung erfolgt in der abgehängten Kuchendecke und muss über einen neuen Fallstrang ins UG geführt werden.

In Differenz zu 202 sind keine Ergänzungen Rolladen notwendig.

3.4 Korridor 1 + 2, Vorplatz



Durch die Umbauarbeiten mit Wandabbrüchen bedarf der Korridor Westtrakt einer Renovation und Instandstellung.

Nebst neuen Türblättern im Westtrakt trägt ein neuer Teppichbelag über alle Korridorflächen zur Modernisierung bei.

Korridor 1 und 2 müssen brandschutztechnisch mit einer BS-Türe getrennt werden, um Fluchtabchnitte zu ermöglichen.

Korridor 2:

- 1 Wand neu verputzen und alle Wände streichen
- Ersatz Teppichbelag mit Sockel inkl. Vorplatz Treppenhaus
- Einbau 2-flüglige Brandschutztüre in Holzwerkstoff EI30 mit Anschluss an Brandmeldeanlage
- Ersatz Leuchten durch neue LED-Einbauleuchten (unter «Generell» budgetiert)

Korridor 1 + Vorplatz

- Wände neu verputzen und streichen
- Teilwände abbrennen und anpassen
- Komplettersatz Fensterfront zu Balkon (unter Pos. «Fassade» budgetiert)
- Elektrokomponenten de- und wiedermontieren
- Ersatz Teppichbelag mit Sockel inkl. Vorplatz Treppenhaus

3.5 WC Gäste

Gleiche Massnahmen zur Modernisierung wie im Erdgeschoss bei IV-WC.

3.6 Ausgussraum (neu)



Im Bereich der ehemaligen Küche Zimmer 230/231 wird ein zweiter Ausgussraum geschaffen als Ergänzung zum bestehenden Ausguss im Dachgeschoss.

Küche, Schrank, Wand- und Bodenplatten werden abgebrochen und nach fertigem Ausbau ein neuer Ausgusstisch in CNS eingebaut und angeschlossen.

Fenster, RAF und Vorhangbretter werden ersetzt und alles neu verputzt und gestrichen. Der Boden wird mit Vinyl belegt.

- Abbruch Küche und Schränke, Vorhangbretter
- Wände und Anpassungen Leitungen in Zi 230 enthalten
- Ersatz Fenster und Raffstoren, in Pos. Fassade gerechnet
- Neuer Grundputz, Ausgleichsputz, neuer Abrieb alle Wände und Decke
- Einbau neuer Ausguss in CNS mit integrierten Becken, Anschluss an neue Sanitärleitungen
- Neue Wandarmaturen mit Anschluss
- neuer Bodenbelag Vinyl, Kunststoffsockel
- neue Leuchten, Std, Schalter, Demontagen, Anschlüsse

3.7 Umbau best. Zimmer 230/231, Einbau Stationszimmer + Büro



Totalumbau der beiden Zimmer mit Auflösung von Zimmer 230 und stattdessen Ausbau zu Betriebsräumen.

Ausführung gemäss Projektplan mit Neuaufbau von Raumtrennwänden und neuen Eingangstüren.

In der Nasszelle 231 werden die Wände und Böden neu geplättelt und mit neuen Apparaten und Garnituren bestückt.

Die Wände und Decken werden neu verputzt, die Böden werden mit Vinyl oder Linoleum belegt.

Das neue Büro und Stationszimmer werden mit EDV-Anschlüssen und Stehleuchten ausgestattet. Neue Deckenlampen, Schalter und Steckdosen, sowie Anschluss an die Brandmeldeanlage.

- Ersatz der Fenster und Rafflamellenstoren sowie der Vorhangbretter (Budget in «Fassade»)
- Abbruch von Backstein-Wänden, Böden, Einbauten (Offerte)
- Anpassungen Ablaufleitungen + Zuleitung Wasser für Ausguss in neuen Leichtbauwänden
- Neue Leichtbauwände in Gipsständer 2-fach beplankt, auf UB, abgestellt, schallgedämmt,
- Neuer Grundputz, Ausgleichsputz auf best. Mauerwerk
- Neuer Abrieb alle Wände und Decken, mit Anstrich
- Neuer Einbauschränk mit Garderobe 3-teilig für Zimmer 231
- Demontage, Entsorgung, Lieferung und Neumontage Apparate Zi 231
- Nebenarbeiten Sanitär: Spitzen, Bohren, Zumauern
- Ersatz Fenstersimse in Holz vorgesehen
- neue 1-flüglige bzw. 2-flüglige Eingangstüren EI30 mit Sturzteil L+M
- neue Zimmertüren mit Stahlzarge
- Bodenbelag Linoleum oder Vinyl, Kunststoffsockel
- neue Leitungen, Leuchten, Std, Schalter, BM-Anschlüsse
- Applikation PU-Belag DU/WC Zi 320 in Farbe nach Wahl, auf Boden und Wände, Boden rutschfest
- Einrichtung Büro und Stationszimmer mit vorhandenen Möbeln, Umzug betriebsintern

3.8 Zimmer 219

Die Nasszelle des Zimmers soll analog Zimmer 205 im EG renoviert werden inkl. Einbau einer bodenebenen Dusche.

4.0 Dachgeschoss

4.1 Korridor 1 + 2



Die Holzdecke in Korridor 1 muss aus brandschutztechnischen Gründen demontiert und durch eine Gipsplattendecke ersetzt werden. Auch wird eine E30-Brandabschlusstüre zu Korridor 2 verlangt. Der Estrichaufgang wird mit RF1-Deckel beplankt.

Im übrigen werden die Korridore auf die gleiche Art renoviert wie im Obergeschoss; mit neuem Teppich, neuen Türblättern, Anstrichen und Leuchten.

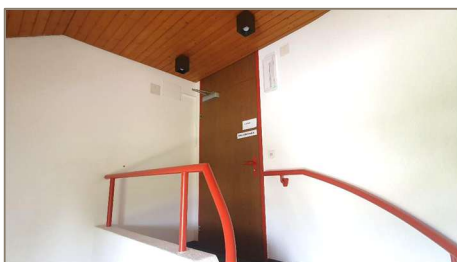
Die Fensterfront zum Balkon wird ersetzt.

- Korridor 2:
- alter Teppichbelag entfernen, neuer Teppichbelag inkl. Sockel
- alle Wände und Decken neu streichen
- Deckenleuchten ersetzen

Korridor 1:

- Komplettersatz Fensterfront zu Balkon (unter Pos. «Fassade» budgetiert)
- Holztaferdecke abbrechen und entsorgen, mit Lattung
- neue Gipsplatten Knauf Diamant 15 mm mit Rost auf Balkenlage
- Abrieb auf Gipsplattendecke
- Neue Beplankung Esrichtreppendeckel RF1
- "Brandabschlusstüre E30 rauchdicht, in Holzwerkst 1-flüglig., Anschluss an BMA
- neue Türblätter Kunstharzbelegt mit Festteile Sturz + Drückergarnituren
- alter Teppichbelag entfernen, neuer Teppichbelag inkl. Sockel
- Türzargen streichen
- Estrichtüre Rahmen und Türblatt neu streichen
- alle Türzargen, Wände und Decken neu streichen
- Deckenleuchten ersetzen Korr. 1+2
- Teppichbelag + Sockel entfernen
- neuer Teppichbelag inkl. Sockel
- alle Wände und Decken neu streichen
- Deckenleuchten ersetzen

4.2 Treppenhaus UG-DG



Die Holzdecke im Dachgeschoss muss aus brandschutztechnischen Gründen demontiert und durch eine Gipsplattendecke ersetzt werden. Optional wäre der Einbau eines Dachfensters mit RWA-Funktion möglich. (In KV nicht enthalten)

Die Geländer entsprechen nicht den BfU-Vorschriften und werden deshalb mit vertikalen Inox-Drahtseilen im Treppenauge zur Absturzsicherung nachgerüstet.

Boden und Wände erfahren im übrigen keine Veränderungen.

- Holztäferdecke abbrechen und entsorgen, mit Lattung
- neue Gipsplatten Knauf Diamant 15 mm mit Rost auf Balkenlage, horizontal und schräg.
- Gerüst im Treppenhaus, Abrieb auf Gipsplattendecke
- Drahtseile Inox in Treppenaue von UG bis DG gespannt mit Zwischenhalterungsprofilen bei Podesten
- Handläufe aus Stahlrohr neu streichen inkl. Stützenrohre

4.3 Zimmer 226/227/228

Die Nasszellen dieser 3 Zimmer weisen auch das Problem mit dem Absatz der Duschtassen auf und sollen analog Zimmer 205 und weiteren im EG/OG renoviert werden inkl. Einbau einer bodenebenen Dusche.

4.4 Diverse Massnahmen DG

Kleinere Massnahmen in verschiedenen Räumen zur Ertüchtigung und Aufbesserung oder aufgrund Bedarf Betrieb:

- Zimmer 224/225 Ersatz Verbindungs-Türblatt EI30-konform
- Brüstung für Liftprovisorium zurückschneiden und am Schluss mit Geländer versehen
- Brüstungsabschluss Balkon abdichten, Erneuerung Belag
- Masch.- + Abstellraum: neu streichen

5.0 Fassade Westtrakt

5.1 Fassade



Die Holzschalung, die Ortbretter und Holzpfosten sind stark verwittert und müssen neu holzschutzbehandelt werden. Die markanten Betonfensterbänke und Balkonbrüstungen verlieren ihren damaligen Renovationsanstrich.

Das Rahmenholz der Fenster ist verwittert, die Fenstergläser sind teilweise trüb, innwendig angelaufen und haben keinen Isolationswert mehr (Jg. 1982)

Aus diesem Grunde ist im KV nun zusätzlich eine Fassadenrenovation des Westtraktes im Zuge der Ertüchtigung enthalten

und beinhaltet folgende Leistungen:

- Ersatz aller Holzfenster mit Rahmenverbreiterung durch Holz/Metallfenster nach heutigem Standard 3-fach-IV-Glas (total 29 Fenster)
- Spezialentsorgung Fenster aufgrund PCB-haltigen Dichtstoffen
- Ersatz aller Rafflamellenstoren (reparaturanfällig), mit Kurbelantrieb
- Fassadengerüst 3-seitig für Malerarbeiten
- Abschleifen und neu lasieren der Holkonstruktionen und Holschalungen Fassade und Dach
- Reinigung und 2-maliger Neuanstrich auf Fassadenputz inkl. Streichen der Fensterbänke
- Kleinere Reparaturarbeiten und Ersatz Kittfugen

6.0 Generell Bau

6.1 Bau und Betrieb

Unter diesem Punkt sind sämtliche Kostenstellen aufgeführt, welche

- a) allgemeine Nebenarbeiten bei allen Baueingriffen darstellen
- b) übergeordnete Themen sind, welche den gesamten Betrieb betreffen

Diese Kostenstellen sind Schätzungen auf Erfahrungswerten oder Annahmen

- Altlastenentsorgung mit Spezial-Massnahmen + Gebühren
- Kernbohrungen + Spitzarbeiten für Installateure
- elastische Kittfugen bei Umbauten und Ersatz
- Baureinigung mit Zwischenreinigungen
- Anpassung der Schliessanlage mit Ergänzungen, Annahme
- Ersatzleuchten übrige Räume und Aussenbereich, Aufenthalte/Korridore in LED
- Budget für Bauinstallationen und diverse Provisorien während Umbau
- Umzüge für Bewohner, Ummöblierungen betriebsintern, Umstellungen und Provisorien, Aufwandsbudget Annahme
- Budget für Neuanschaffungen oder Ersatz Möbel + Geräte
- Austrocknungs- oder Heizmassnahmen mit Geräten
- Update besteh. Telefonanlage; Annahme
- Update Rufanlage und Kommunikation
- Ausbau bzw. Ersatz Wlan-Netz intern flächendeckend; Annahme
- Anpassung BMA, Komponenten, IBN; Annahme
- Energiekosten Elektro für Bauarbeiten
- Instandstellung Bepflanzung und Belag bei Haupteingang
- Budget für Unvorhergesehenes + Zusatzarbeiten ca 3%

7.0 Honorare u. Nebenkosten

7.1 Honorar

Honorar Architekt und Spezialisten für Projektierung, Kosten, Planung und Bauleitung, ab Phase Vorprojekt bis Bauvollendung.

- Architektur: Baukosten, Bauprojekt, Ausschreibungspläne Phase 2(Vertragsbasis)
- Architektur: Ausführungsplanung, Bauleitung Phase 2 (Offertbasis)
- Architektur: Erweiterung Massnahmen; Phase 1
- Architektur: Erweiterung Massnahmen; Phase 2
- Bauingenieur: Statik Umbau
- Elektroplanung: Ausschreibung, Ausf.planung
- Heizungsplanung: Ausschreibung, Ausf.planung
- Sanitärplanung: Ausschreibung, Ausf.planung
- Brandschutzexperte: Begleitung, BS-Pläne revid (Vertragsbasis)
- Altlasten-Experte

7.2 Nebenkosten + Gebühren

Kosten für zu entrichtende Gebühren wie Anschluss- und Bewilligungsgebühren an Gemeinde.

Nebenkosten wie Versicherungen, Forderungen und Finanzierungen.

- Bewilligungsgebühren für Heizung und Diverses
- Zusatzgebühren wie z.B. Anschlüsse E + W u.dgl.
- Planplots, Kopien, Muster
- Bauzeitversicherung

- Anwaltskosten, Nachbarentschädigungen
- Kapitalverzinsung
- Baukommission

Kostenzusammenstellung

Kostenvoranschlag revidiert vom 22. September 2025

Alle Preise CHF inkl Mwst 8.1 %

Kostengenauigkeit Gesamtpreis +- 10%

1. Untergeschoss	272'000.00
1.1 Lingerie	
1.2 Garderoben Damen /Aufenthalt	
1.3 Garderobe Gastro	
1.4 Heizung	
1.5 Korridor + Vorplatz	
1.6 Tiefkühlraum	
1.7 Liftanlage UG – DG	
1.8 Diverses UG	
2. Erdgeschoss	279'000.00
2.1 Zimmer 201/202	
2.2 Küche	
2.3 Korridor, Vorplatz	
2.4 IV-WC	
2.5 IV-Bad	
2.6 Zimmer 206	
2.7 Zimmer 205	
2.8 Zimmer 204	
3. Obergeschoss	276'000.00
3.1 Zimmer 216/217	
3.2 Zimmer 213/214	
3.3 Zimmer 211/212	
3.4 Korridor 1+2, Vorplatz	
3.5 WC Gäste	
3.6 Ausgussraum	
3.7 Umbau 2 Zimmer 230/231	
3.8 Zimmer 219	
4. Dachgeschoss	118'000.00
4.1 Korridor 1+2	
4.2 Treppenhaus UG-DG	
4.3 Zimmer 226/227/228	
4.4 Diverses DG	
5. Fassade Westtrakt	114'000.00
5.1 Fassade	
6. Generell Bau	254'000.00
6.1 Bau und Betrieb	
7. Honorare u. Nebenkosten	287'000.00
7.1 Honorar	
7.2 Nebenkosten + Gebühren	
Total CHF inkl. Mwst.	1'600'000.00