

Projektpflichtenheft

Gesamtsanierung Hotel Bahnhof

Auftraggeber Gemeinderat Düdingen
Sachbearbeiter Emmanuel Hofstetter (EH)
Autor Emmanuel Hofstetter (EH), David Köstinger (DK)
Status Vom GR genehmigt am 11.12.2018

Änderungsverzeichnis

Datum	Version	Änderung	Autor
20.08.2018	1.0	Redaktion Dokumentenstruktur	DK
15.10.2018	1.1	Abstimmung Inhalte grob	DK, EH
18.10.2018	1.2	Abstimmung Inhalte	EH
27.11.2018	1.3	Abstimmung Inhalte	EH



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Bestandesbau, Ist-Zustand	3
2.1	Ansicht	3
2.2	Kataster	4
2.3	Grundrisse	5-6
2.4	Funktionaler Zustand	7
2.5	Gebäudezustand	7
2.6	Vorhandene Grundlagen zum Gebäudezustand	7
3	Gesamtsanierung, Soll-Zustand	8
3.1	Vorstudienpläne nach Nutzergruppen	8-10
3.2	Projektbeschreibung	11
3.2.1	Stockwerke	11
3.2.2	Erschliessung	11
3.2.3	Umgebung	11
3.2.4	Ver- und Entsorgungskonzept	12
3.2.5	Gebäudetechnik (HLKKSE)	12
3.2.6	Genereller Entwässerungsplan GEP	12
3.2.7	Tragwerk / Erdbebensicherheit	12
3.2.8	Gebäudeschadstoffe	12
3.2.9	Sicherheit, Flucht- und Rettungswege	13
3.3	Speziell zu prüfende Aspekte	13
3.4	Bedarfs- und Flächenstandards 2. und 3. OG	13
4	Projektkosten	13
4.1	Grobkostenschätzung	13
5	Projektorganisation	14
6	Planer / Architekt	15
6.1	Leistungen des Architekten	15
6.1.1	Gliederungen der Leistungen	15
7	Termine	15
8	Anhänge	15

1 Ausgangslage

Das Hotel Bahnhof wurde 1902 gebaut und wird aktuell als Hotel und Restaurant genutzt. Bekannte Sanierungen fanden in den 60-er und 90er Jahren statt. Der im Jahr 1962 gebaute Anbau wurde 2015 zu einem Ärztezentrum umgenutzt.

Seit Herbst 2016 befasst sich der Gemeinderat mit der künftigen Nutzungsstrategie des Hotels Bahnhof. Dabei hat sich bestätigt, dass die im Jahr 2015 vollzogene Umnutzung des grossen Saales zu einem Praxiszentrum sowohl für die Bevölkerung wie auch für die Gemeinde sinnvoll war. Der Gemeinderat ist sich jedoch bewusst, dass in nächster Zeit auch der geschützte Teil des Hotels Bahnhof saniert werden muss. Der Hotelbereich im 2. OG, die Personalzimmer im 3. OG sowie die dazu gehörenden sanitären Installationen stammen aus den Sechzigerjahren und sind renovationsbedürftig. Eine zweckmässige und zeitgemässe Sanierung der Hotel- und Personalzimmer würde jedoch der Gemeinde massive Kosten verursachen. Obwohl die Nachfrage nach Hotelzimmern in der Region zunimmt, könnte der Bedarf nicht abgedeckt werden. Daher hat der GR entschieden, keine Investitionen in den Hotelbereich vorzunehmen, sondern das 2. und 3. OG des Hotels Bahnhof in Büroräumlichkeiten umzubauen. Das Restaurant wurde 2003 teilweise ertüchtigt und bedarf mittlerweile einer Renovation. Dasselbe gilt auch für das 1. OG mit den drei Sälen und der Wohnung.

2 Bestandesbau, Ist-Zustand

2.1 Ansicht



Abbildung 1: Ansicht Hotel Bahnhof (Altbau)

2.2 Kataster

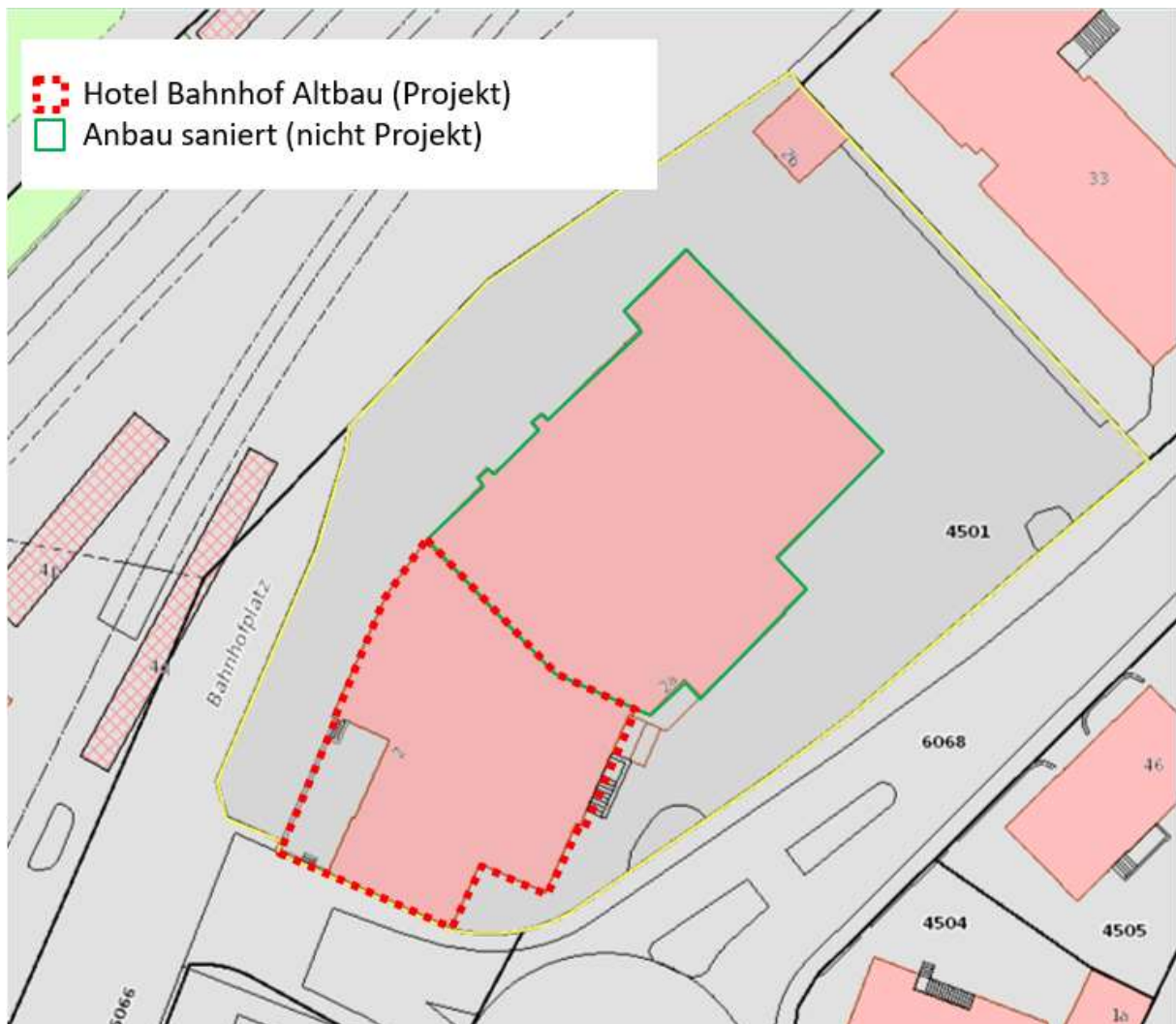


Abbildung 2: Situationsplan mit Projektperimeter

2.3 Grundrisse

Ohne Abbildung: UG Bestand

Ohne Abbildung: Dachgeschoss / Estrich Bestand



Abbildung 3: EG Bestand

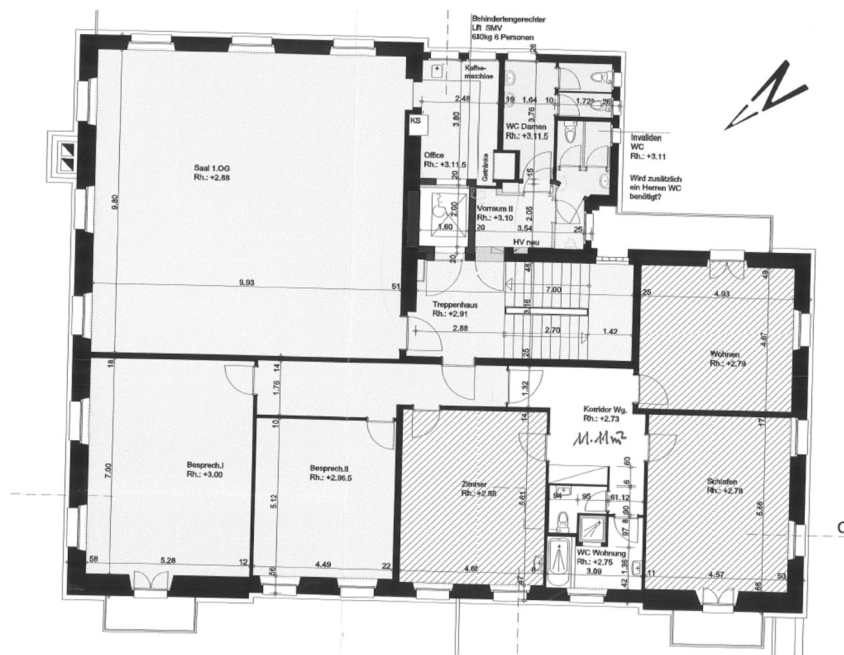


Abbildung 4: 1 OG Bestand



Abbildung 5: 2 OG Bestand



Abbildung 6: 3 OG Bestand

2.4 Funktionaler Zustand

Gastroküche, Kellerräume sowie Restaurationsbereich inkl. Terrasse sind nicht mehr zeitgemäss.

Ausstattung der 6-jährigen Wohnung ist Standard und zeitgemäss.

Ausstattung Saal und Besprechungszimmer nicht mehr zeitgemäss.

Ausstattung Hotelzimmer nicht mehr zeitgemäss.

2.5 Gebäudezustand

Installationen für Heizung, Lüftung, Kälte, Sanitär und Elektro müssen komplett saniert werden.

Umgebung mit 2 Garagen: Brüchiger Strassenbelag, defekte Garagentore, alte Grünflächen, alter Fahnenmast, altes Reklame-Schild, kein Velounterstand, kein Standort für Abfallcontainer.

Lifтанlagen: Lift Nr. 1 (Untergeschoss bis 2. Obergeschoss) ist in einem guten Zustand und bleibt bestehen. Lift Nr. 2 (Warenlift Aussen von Strasse in das Untergeschoss) ist in einem guten Zustand und bleibt bestehen. Lift Nr. 3 (Küchenlift Untergeschoss bis Erdgeschoss) wird aufgehoben und abgebrochen. Lift Nr. 4 (Kleiner Material-Lift vom Erdgeschoss in das 1. Obergeschoss) wird aufgehoben und abgebrochen.

Doppel-Kaminanlage: Wird nicht mehr benutzt und ist stillgelegt (Ragt 10 Meter aus dem Schrägdach).

Fassaden: Schmutzige durch die Witterung abgenutzte Fassaden, (Sandstein-Elemente sind in einem guten Zustand) alte Fenster, alte Storen keine Wärmedämmung.

Untergeschoss: Sehr alt, undichte Kanalisation, sehr alte Gebäudetechnik, schmutzige Wände/Decken, brüchige Böden.

Erdgeschoss: Ende 90er Jahre saniert, Gebäudetechnik sehr alt.

1. Obergeschoss: gelegentliche Malerarbeiten, Gebäudetechnik sehr alt, Wohnung im 2013 saniert.

2. Obergeschoss: Anfang 80er Jahre saniert, verbraucht und abgenutzt, Gebäudetechnik sehr alt.

3. Obergeschoss: Anfang 60er Jahre saniert, sehr verbraucht, Gebäudetechnik sehr alt.

Dach / Dachstock / doppelstöckiger Estrich: Das Dach ist dicht aber sehr alt. Keine Wärmedämmung.

2.6 Vorhandene Grundlagen zum Gebäudezustand

Schadstoffanalyse vom 03.09.2018.

Abklärungen Amt für Kulturgüter, Amt für Energie, Statik; Aktennotiz vom 08.08.2018.

3 Gesamtsanierung, Soll-Zustand

Die Gemeinde Dürdingen beabsichtigt, den Altbauteil der Liegenschaft Bahnhof Buffet teilweise einer neuen Nutzung zuzuführen und den baulichen Bestand zu ertüchtigen (Sanierung). Alle Innenräume sowie die Gebäudehülle werden einer Gesamtsanierung unterzogen. Die Erschließung der oberen Geschosse wird für die neuen Nutzungen behindertengerecht angepasst.

3.1 Vorstudienpläne nach Nutzergruppen

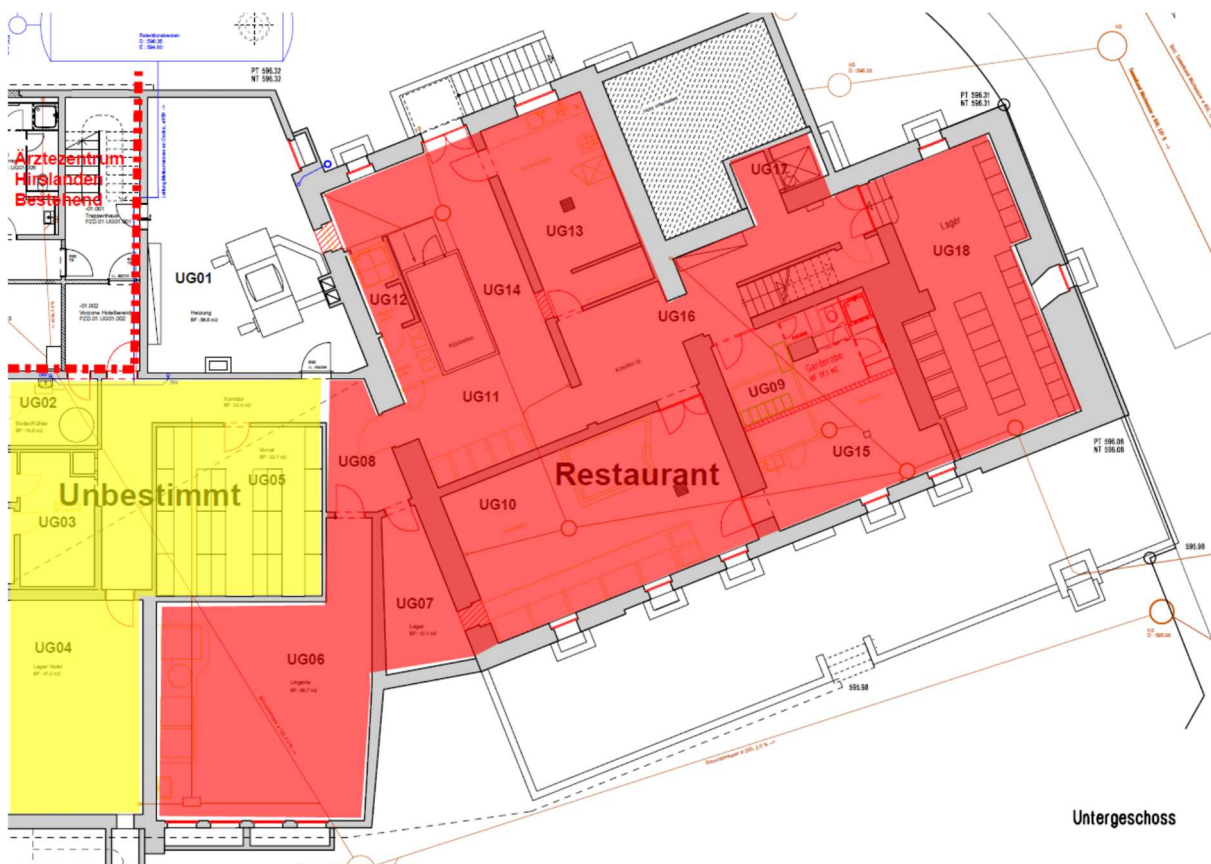


Abbildung 7: UG Vorstudie

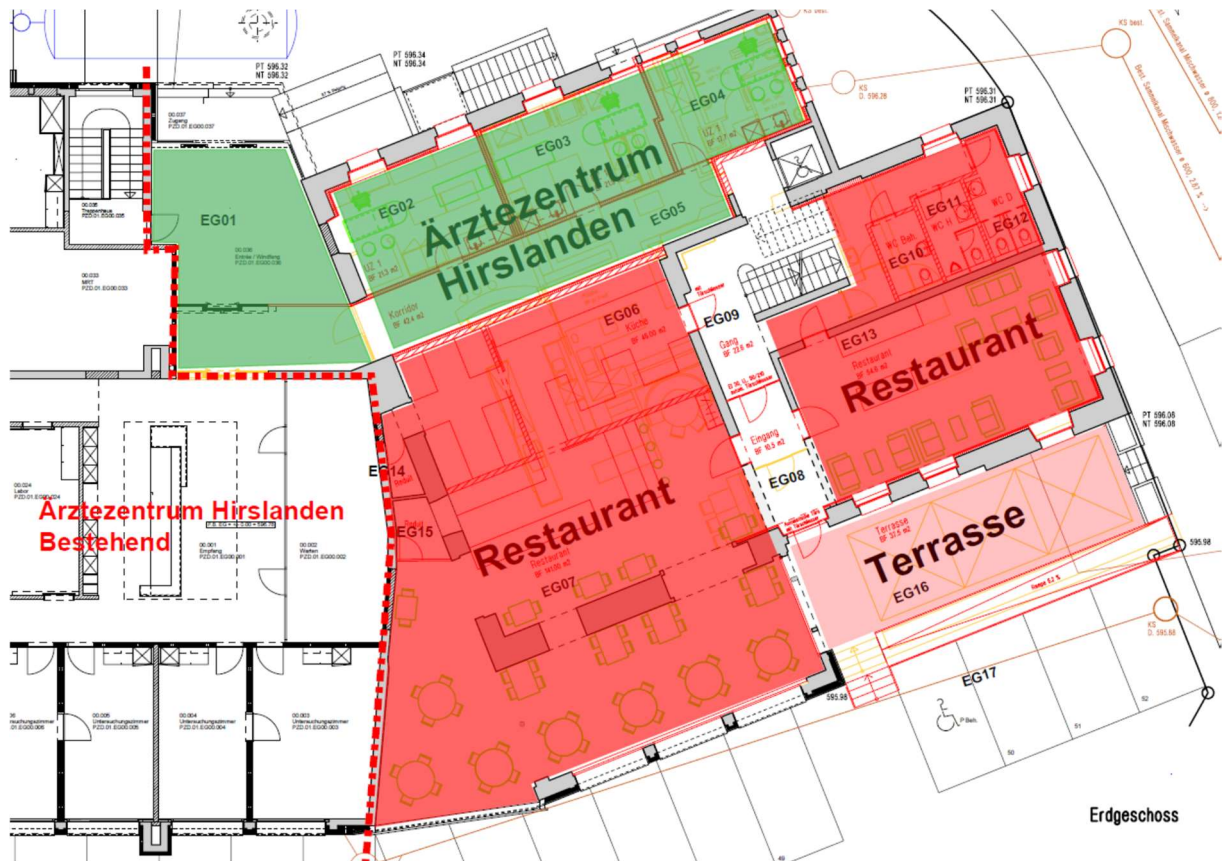


Abbildung 8: EG Vorstudie

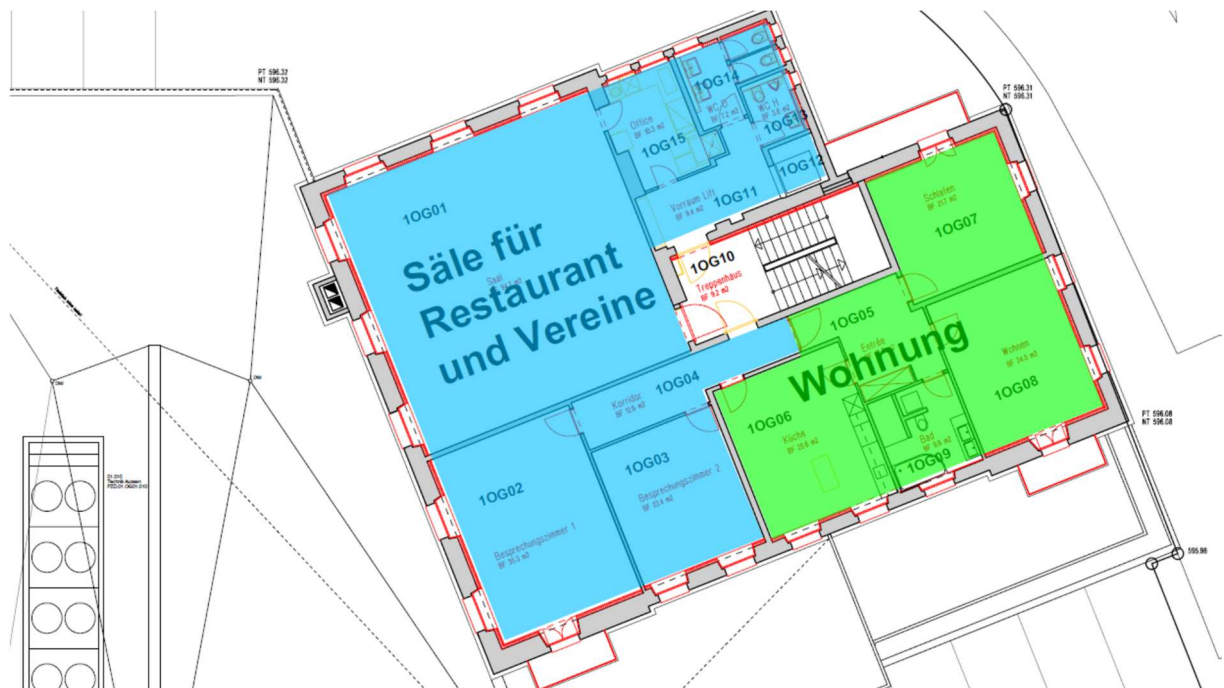


Abbildung 9: 1.OG Vorstudie

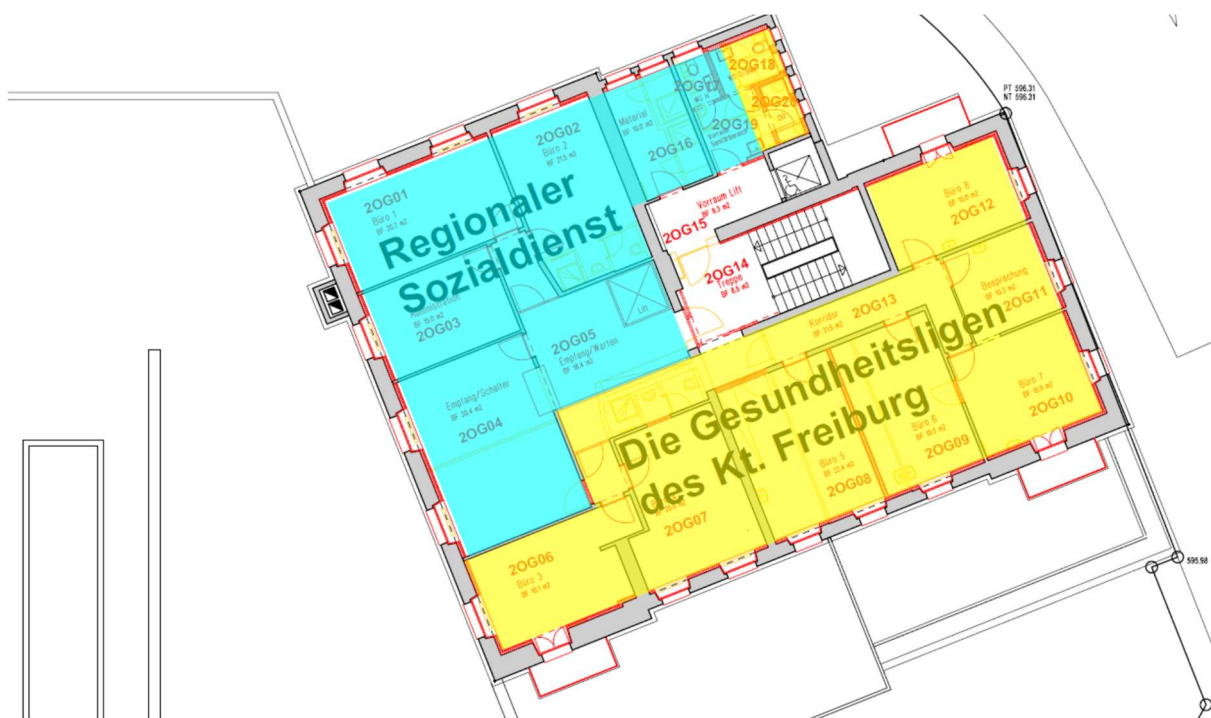


Abbildung 10: 2.OG Vorstudie

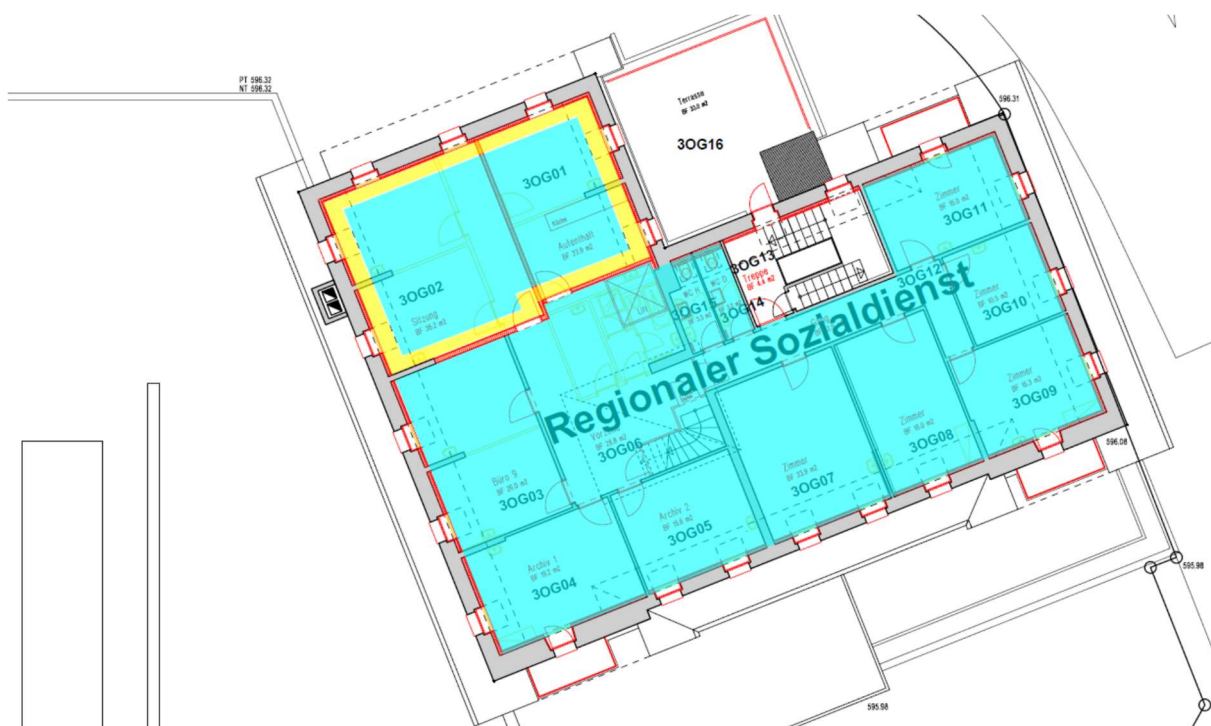


Abbildung 11: 3.OG Vorstudie

3.2 Projektbeschreibung

3.2.1 Stockwerke

Untergeschoss:

- Bereinigung und Erneuerung der vorhandenen Haustechnikanlagen inkl. Kanalisationsersatz im Erdreich;
- Teilweise Neuaufteilung der Raumnutzung im UG, z.B. für die Unterbringung von Haustechnikanlagen;
- Erneuerung und Redimensionieren der gewerblichen Kälteanlagen.

Erdgeschoss:

- Der Gebäudeteil im Südosten gegen die Kantonalstrasse (im Wesentlichen die heutige, grosszügig bemessene Küche) wird von der Hirslandengruppe als Erweiterung ihres Praxiszentrums gemietet und selbst ausgebaut;
- Damit wird die Fläche des Gastronomiebetriebes verkleinert und durch die Gemeinde zu einem Restaurant/Bistro mit einer Infrastruktur für ca. 75 bis 100 Plätze umgebaut.

Erstes Obergeschoss:

- Die bestehenden Versammlungsräume werden saniert. Die Räume werden vom Restaurant genutzt und verwaltet;
- Bei der Wohnung wird lediglich die Aussenhülle (Innen-Dämmung Aussenwände, Fenster, Heizkörper und Schmutzwasser) saniert. Sie wird bis auf weiteres vermietet und bleibt so als Reservefläche für zukünftige Bedürfnisse erhalten.

Zweites und drittes Obergeschoss:

- Diese werden vollumfänglich zu Büroräumlichkeiten mit Aufenthalts- und Nebenräumen für den Sozialdienst Sense-Unterland und für die Deutschfreiburger Zweigstelle der Gesundheitsligen des Kantons Freiburg umgebaut;
- Nach Abklärungen mit dem Kulturgüterschutz ist bereits klar, dass am Gebäude kein Aussenlift angebracht werden darf. Dies ist bei der Planung für die Erschliessung der Räumlichkeiten zu berücksichtigen.

3.2.2 Erschliessung

- Eine behindertengerechte Vertikalerschliessung bis zum 2. OG ist durch das Projekt sicherzustellen.
- Eine behindertengerechte Vertikalerschliessung zwischen 2. OG und 3. OG ist in das Projekt zu integrieren.
- Eine sinnvolle Erschliessung des Restaurants im Erdgeschoss mit den Lagerräumen im Untergeschoss ist zu erarbeiten.

3.2.3 Umgebung

- Erstellen eines BehiG-konformen Zuganges bahnhofseitig zum Gebäude.
- Neue, gedeckte Veloabstellplätze mit E-Bike, Ladestation für die Benutzer und Besucher der Liegenschaft.
- Instandstellung Belag, Konzept Reklame-Schilder und Beschilderungen, Ersatz Fahnenstangen, Instandstellung der Grünrabatten.
- Sanierung der bestehenden Fertiggaragen (Tore und Bedachung).

3.2.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Standorte der Abfallcontainer (Papier, Abfall, Glas, Küchenabfall, etc.) für das Restaurant und die Büros sind im Gebäude und im Aussenbereich zu planen.

3.2.5 Gebäudetechnik (HLKKSE)

- Demontage sämtlicher alter HLKKSE-Anlagen.
- Erneuerung der WAS-Kanalisation inkl. neuer Schmutzwasser-Hebeanlage im Aussenbereich. Neue WAR-Leitungsführung um das Gebäude in einen bestehenden Retentionstank.
- Neuer Fettabscheider für das Restaurant im Erdreich Seite Hauptstrasse.
- HLKKSE
 - Heizung: Neue Wärmeverteilung (EG + 1. OG Heizkörper, 2. + 3. OG Bodenheizung mit neuen Wärmeverteilgruppen inkl. Regulierung und Wärmezähler. (Wärmeerzeugung vorhanden, Fernwärmeanschluss von Holzschnitzelzentrale) neuer zentraler Warmwassererwärmer inkl. WRG-Wassererwärmer.
 - Lüftung: WRG-Lüftungsanlagen für: Gewerbliche Küche mit Abluftdecke, Restaurant, WC-Anlagen, Saal und Besprechungsräume, kontrollierte Lüftung in den Büros.
 - Klima: Klimatisierung in den Behandlungsräumen des Ärzteentrums und Serverraum im 1. Obergeschoss.
 - Gewerbliche Kälte: Kühlräume für das Restaurant.
 - Sanitär: Neue Kalt- und Warmwasserverteilung inkl. Zirkulation und Warmwasserzähler, neue Armaturen und Apparate, Wasseraufbereitung (Enthärtung für alles, demineralisieren für Restaurant)
 - Elektro: Komplett neue Schwach- und Starkstrominstallation.
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle des alten Gebäudeteils gemäss den heutigen Anforderungen der Energiegesetzgebung (Innendämmungen; Minergie P).

3.2.6 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Berücksichtigung der GEP-Vorgaben (u.a. Entwässerungskonzept) und Koordination mit GEP-Massnahmenumsetzung.

3.2.7 Tragwerk / Erdbebensicherheit

Das Gebäude ist einer Erdbebenbeurteilung zu unterziehen. Es ist ein Tragwerk / Erdbebenbericht zu erstellen, abgestimmt auf die heute geltenden Normen. Erforderliche Erdbebenerstärkungen in den Gebäuden fliessen in die Kostenkalkulation ein. Allfällig erforderliche Massnahmen in den restlichen Gebäuden sind nicht Teil des vorliegenden Projekts.

3.2.8 Gebäudeschadstoffe

Für Ausbrüche, Abbrüche, Demontagen und Entsorgung von Schadstoffen siehe Schadstoffanalyse im Anhang.

3.2.9 Sicherheit, Flucht- und Rettungswege

- Das Brandschutzkonzept und die Brandschutzdokumentation sind neu zu erstellen.
- Die Fluchtwegsituation in den Gebäuden ist an die neue Grundrissituation anzupassen. Fluchtwegbeschilderungen sind neu zu erstellen und zu dokumentieren.
- Die Zutrittskontrolle in den Gebäuden muss an die neuen Bedürfnisse angepasst und ergänzt werden.
- Sicherheits-Aspekte für den regionalen Sozialdienst wie Notfall-Alarmierung, transparente Türen, Fluchtwege etc. sollen eingeplant werden.

3.3 Speziell zu prüfende Aspekte

- Anforderungen Schallschutz.
- Behindertengleichstellung.
- Weiterer Eingangsbereich für Sozialdienste auf der Seite Hauptstrasse.
- Layout Restaurant.

3.4 Bedarfs- und Flächenstandards

Gemäss Raumprogramm vom September 2018 im Anhang.

4 Projektkosten

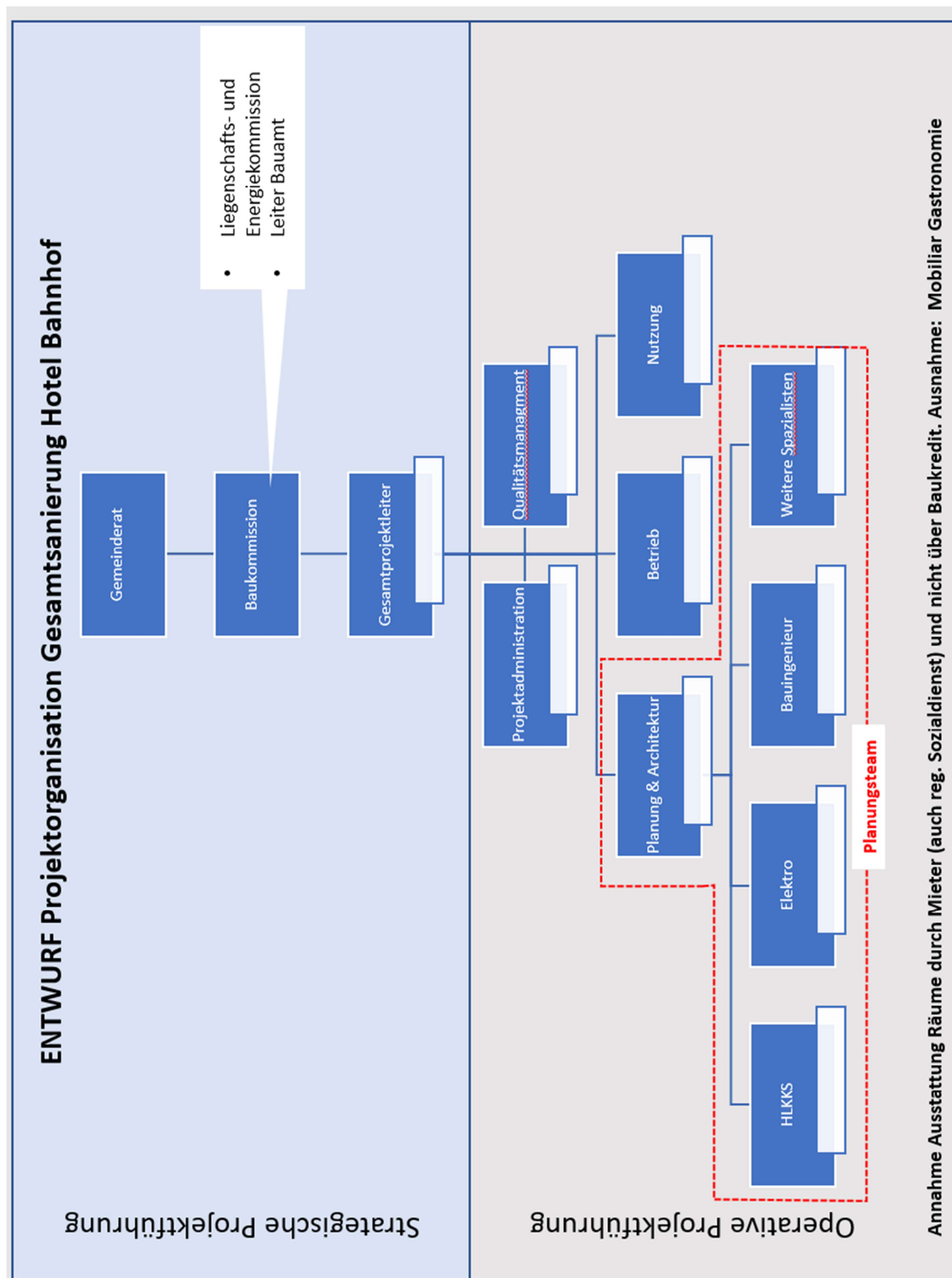
Die Projektkosten basieren auf einer Schätzung der Gemeinde nach BKP gemäss Anhang. Grundlage für die Kostenschätzung bildet die Vorstudie.

4.1 Grobkostenschätzung

Kostenschätzung (+/-15%)

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	531'500
2	Gebäude	5'196'000
3	Betriebseinrichtungen	375'000
4	Umgebung	165'000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	100'000
6	Reserve und Unvorhergesehenes	32'500
9	Ausstattung	200'000
Total CHF		6'600'000

5 Projektorganisation



6 Planer / Architekt

Der Architekt erfüllt die Aufgaben der Beratung, Planung, Projektierung und Bauleitung. Er übernimmt Verantwortung für eine Gestaltung und Ausführung, die den Anforderungen der Auftraggeberin und der verschiedenen Nutzergruppen entsprechen.

Der Architekt ist das Bindeglied zwischen der Auftraggeberin, Behörden und den Unternehmern. Die zu erbringenden Leistungen werden im Pflichtenheft beschrieben und mit der Auftraggeberin vor Zuschlag vereinbart.

Die Auftraggeberin ist dem Gesetz und dem Reglement über das öffentliche Beschaffungswesen unterstellt. Alle Ausschreibungen sind bezüglich Verfahrensart vorgängig zu prüfen und mit der Auftraggeberin abzusprechen. Der Architekt ist für die rechtliche korrekte Durchführung der Ausschreibungen zuständig und verantwortlich.

Der Architekt nimmt an den Sitzungen der Baukommission teil und informiert über den Stand des Projekts. Er ist verantwortlich für die Planung der Sitzungen. Nötige Entscheide der Baukommission werden durch den Architekten frühzeitig geplant.

6.1 Leistungen des Architekten

Die Leistungen des Architekten gemäss Ordnung SIA 102 für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten.

6.1.1 Gliederung der Leistungen

Phasen		Teilphasen	
3	Projektierung	31	Vorprojekt
		32	Bauprojekt
		33	Bewilligungsverfahren
4	Ausschreibung	41	Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
5	Realisierung	51	Ausführungsprojekt
		52	Ausführung
		53	Inbetriebnahme, Abschluss

7 Termine

Die Grobplanung der Arbeiten sieht wie folgt aus:

- Ende 2019: Baueingabe
- Ab 2020: Baubeginn
- Januar 2021: Bezug

8 Anhänge

- Pläne Vorstudien (Grundrisse)
- Schadstoffanalyse vom 03.09.2018
- Abklärungen Amt für Kulturgüter, Amt für Energie, Statik; Aktennotiz vom 08.08.2018
- Schätzung der Baukosten vom 27.08.2018
- Raumprogramm vom September 2018
- Flächen- und Volumenberechnung vom 01.02.2018 und 27.08.2018