

Gebäudesanierung Adler Ermatingen

Das Sanierungsprojekt

Im Juli 2021 haben wir den Adler gekauft um dieses herrliche Gebäude zu sanieren und darin selber zu wohnen. Die Gastronomie im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss soll erhalten bleiben. Zur Finanzierung des Unterhaltes der historischen Bausubstanz und der Fassaden werden im dritten Obergeschoss und im Dach Wohnungen erstellt.

In dieser Liegenschaft wurde in den letzten 50 Jahren nur die untere Hälfte wirtschaftlich genutzt, wodurch die Mittel für den Unterhalt der historischen Bausubstanz sehr knapp waren. Die Fassade ist schlechter als es auf den ersten Blick scheint, der Innenausbau der Obergeschosse nicht mehr nutzbar. Das Sanierungsprojekt beinhaltet einen Anbau auf der Westseite. Damit gelingt es, die schönen Fassaden auf der Nord-, Ost- und Südseite sowie die ostseitige Dachfläche unverändert zu belassen und im westseitigen Anbau alle Bedürfnisse für ein zeitgemässes Bauwerk unterzubringen: Lift, Aussentreppe, Balkone. Die fehlenden Parkplätze werden in einer Tiefgarage unter der heutigen Gartenwirtschaft erstellt.

Das Verhalten der Ermatinger Baubehörde gegenüber unserem Projekt ist für uns überraschend und unverständlich. Sowohl seitens meiner Bekanntschaft (viele Baufachleute) als auch der Denkmalpflege habe ich gute bis sehr gute Rückmeldungen. Erste Rückmeldungen von Herrn Tobler waren sehr positiv. Nur die Baukommission Ermatingen ist mit unserem Projekt unzufrieden. Trotz mehrfacher mündlicher und schriftlicher Anfrage und einer Reihe von Besprechungen konnten wir von der Baukommission keine Angaben erhalten, was aus ihrer Sicht bewilligungsfähig wäre. Allgemein gültige Planungsgrundsätze fehlen, die Baukommission entscheidet nach ihren eigenen Präferenzen. Auch mein nach «Ermatinger-Stil» angepasster Entwurf eines kubischen Anbaus mit Flachdach hat aber bei der Baukommission keinen Gefallen gefunden. Herr Tobler meint, es müsse halt einfach ein guter Entwurf sein. Mein Problem ist, dass ich meine Entwürfe gut finde und damit nicht allein bin. Viele bewilligte Bauten in der Gemeinde Ermatingen sind aus meiner Sicht nicht gut und passen auch nicht ins Ortsbild. Auch mit dieser Ansicht bin ich nicht allein.

Die Baukommission verlangte von uns, einen anderen Architekten beizuziehen, war aber nicht in der Lage, uns Rahmenbedingungen anzugeben, was aus ihrer Sicht denn gut sei. Die andeutungsweise formulierten kleineren Anbauten, möglichst ohne Dachgauben und höchstens vereinzelt Dachfenster machen eine Nutzung des grossen Dachraumes unmöglich.

Weiteres Vorgehen

Die Baueingabe liegt seit dem 9. August bei der Gemeinde und wird wohl nicht bewilligt. Wir werden das Projekt einer umfassenden Gesamtsanierung wohl nicht weiter verfolgen, da wir den Ärger mit den Behörden nicht mehr ertragen wollen. Die Alternative ist eine schrittweise Weiterentwicklung der Liegenschaft. Beabsichtigt sind zuerst wärmetechnische Sanierungen und die Renovation der Wirtewohnung zum Eigenbedarf. Anschliessend erfolgen einzelne Baueingaben für Wohnungen in den oberen Geschossen oder den Sälen. Lift und Tiefgarage können allenfalls später erstellt werden, sofern der Ertrag der Liegenschaft dies zulässt.

Der Vorteil dieser Lösung ist eine weiterhin tiefe Verschuldung und damit geringe Risiken. Mit der «gebremsten» Vorgehensweise sind hohe Eigenleistungen möglich.

Nachteil ist eine lange Renovationszeit, die Fassaden werden wohl noch zehn Jahre durchhalten müssen. Die Wohnungen werden trotzdem gut, die Balkone mit Seesicht, der Lift und die Garage werden uns schon fehlen, dafür wird es auch günstiger. Die Rendite bleibt minimal, der Unterhalt der historischen Bausubstanz ebenfalls.

Die Vermietung des Restaurants wird nach wie vor angestrebt. In der aktuellen Lage bleibt das schwierig. Auf meine Tafel am Eingang und die Ausschreibung im Internet haben sich einzelne Leute gemeldet, jedoch noch kein Wirt.

Wir haben uns darauf gefreut, dass in den Sälen wieder grosse Feste stattfinden. Die Vermietung der Säle und der historischen Stuben für private Anlässe werden wir ab sofort ausschreiben. Bei guten Vermietungsfrequenzen lässt sich die Umnutzung zu Büroräumen allenfalls vermeiden.

Zum Baureglement

Aus unserer Sicht besteht ein Planungsnotstand. Die im Baureglement vorgegebenen Gestaltungsgrundsätze (Giebeldächer mit Dachvorsprüngen, Dachgauben als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppegauben, Dachfenster max. 1m², Einfügung ins Ortsbild) stehen in starkem Widerspruch zu den durch die Baukommission bewilligten kubischen Anbauten mit Flachdächern und mehrheitlich geschlossenen Fassaden, am liebsten schwarz. Dachfenster werden auf 0.4m² beschränkt. Es scheint, dass die vielen unpassenden Anbauten in der Gemeinde Ermatingen nicht in erster Linie auf Wunsch der Bauherrschaften entstehen, sondern dass die Baukommission Anbauten in traditionellem Stil schlicht nicht bewilligt. Die Willkürentscheide der Baukommission führen zu erheblicher Planungsunsicherheit und zu Verzögerungen. Markantes Indiz sind die auffallend vielen verwahrlosten Gebäude im Dorf. Im neuen Ermatinger Baureglement sollten dringend verbindliche Planungsvorgaben für die zahlreichen geschützten Bauten festgeschrieben werden, so dass auch Dachausbauten und Anbauten an schutzwürdigen Häusern in geregelter Rahmen erfolgen können.

Chronologie des verhinderten Sanierungsprojektes

7. Februar 2021

Erste Besichtigung durch Urs Nater

8. – 25. Februar 2021

Diverse Gespräche mit Verkäufer Heinz Hüsler
Variantenskizzen Nater für Anbau Lift und Balkone.

26. Februar 2021

Erste Sitzung Tobler, Nater

Ich erörtere meine Ideen und zeige dem Gemeindepräsidenten Tobler die Skizzen (Anhang 1)
U. Tobler meint das sei genau das was der Adler braucht. Dieses Konzept löst alle Fragen wie Weiterbestand der Gastronomie, Wohnungen zur Finanzierung, Lift, Brandschutz, etc. Tobler sagt die nächste Sitzung der «Findungskommision Adler» ab.

Tobler verspricht mir die volle Unterstützung seitens der Gemeinde.

Es wird vereinbart, dass ich das Projekt weiter ausarbeite und es der Baukommission vorstelle.

27. Februar – 10. April 2021

Weitere Skizzen und ein Modell des Adlers mit dem neuen Anbau (Anhang 2)

Weitere Gespräche mit Verkäufer Hüsler und Familie Albert. Durchwegs sehr positive Reaktionen auf das Sanierungsprojekt.

15. April 2021

Baukommissionssitzung mit Herren Tobler, Leuch, Kraus, Hug, Grünenfelder, Nater, Singer per Video zugeschaltet.

Ich stelle mein Projekt vor. Die vorbereitete Powerpoint Präsentation kann nicht gezeigt werden, da der Bildschirm für die Teilnahme Singer gebraucht wird. Die Projektpräsentation erfolgt mit dem mitgebrachten Modell und den Plänen (Anhang 2)

Ich mache eine Bauanfrage betreffend

- Bau der Tiefgarage mit Zufahrt ab Hauptstrasse
- Anbau mit Lift, Treppen und Balkonen
- Dachausbau

Erste Stellungnahmen der Baukommission: Man ist froh, dass wieder etwas läuft im Adler, die Weiterführung der Gastronomie und die Nutzung der Säle sind der Gemeinde sehr wichtig. Auf der Ostseite des Daches sollen weder Dachfenster noch Dachgauben erstellt werden. Herr Kraus von der Denkmalpflege verspricht eine Rückmeldung innert drei Wochen. Herr Kraus schlägt zudem vor, ein «Raumbuch» zu erstellen, Kontaktadresse folgt.

3. Mai 2021

Telefon Tobler – Nater: Das Bauvorhaben gefällt der Baukommission eher nicht.

Eine Stellungnahme der Baukommission wird nicht erfolgen, da dafür eine offizielle Bauanfrage mit Formularen und detaillierten Plänen eingereicht werden müssten.

(Anmerkung: ich bin völlig erstaunt über die Kehrtwende Toblers. Die am 15. April versprochene Rückmeldung der Denkmalpflege ist ganz ausgeblieben und die Baukommission ist also nicht bereit, zu meinen klar gestellten Fragen Stellung zu nehmen.)

U. Tobler rät mir, den Adler erst zu erwerben wenn eine Baubewilligung vorliegt. Tobler informiert mich, dass Herr Kraus bei der Denkmalpflege gekündigt hat und dass nun der Chef der kantonalen Denkmalpflege, Herr G. Menghini das Projekt begleiten wird.

6. Mai 2021

Auf Antrag von Barbara Albert lädt Herr Tobler zu einem Workshop ein, in welchem die Anliegen der Baukommission und Nater besprochen werden sollen. Anwesend: Herren Tobler, Nater, Leuch

Anliegen Baukommission: Der Anbau muss kleiner werden, keine Quergibel, eher eine breite Schleppgaube oder noch besser den Anbau ganz vom Hauptbau trennen, positives Beispiel ist der Anbau Rebstock, Nater sollte einen Architekten beziehen.

Nater äussert sich eher negativ: Schleppgaube gefällt nicht, das Dach der breiten Schleppgaube würde fast bis zum First reichen, Balkone sind zwingend für hochwertige Wohnungen.

Auf Nachfrage Nater gibt es in Ermatingen keine Planungsgrundsätze für den Umgang mit geschützten Bauten. Herr Leuch muss nach einer guten halben Stunde an eine andere Sitzung, eine Diskussion findet nicht statt.

(Im Nachgang zur Sitzung besichtigt Nater den beispielhaft erwähnten Anbau Rebstock. So ein Stahlgerüst kommt für den Adler sicher nicht in Frage.)

7. Mai

Beizug Architekt Rainer Rausch, Staad

Entsprechend den Diskussionen erstellt Nater ein weiteres Modell, etwas kleiner, kubisch mit Flachdach
Besprechungsprotokoll (Anhang 3)

15. Mai – 30. Juni 2021

Auf Grund der Aussagen der Gemeinde und der in den letzten Jahren bewilligten Anbauten in Ermatingen beschliessen Rausch und Nater einen kubischen Anbau zu planen. In einem ersten Schritt folgt die Finanzierungsanfrage an die Banken.

25. Juni 2021

Finanzierungszusage der Raiffeisenbank für Kauf und Gesamtanierung. Gastronomie gilt als hohes Risiko und wird sehr zurückhaltend finanziert. Die Zusage für eine 50%-Belehnung basiert auf einem Wohnanteil von ca. 50% und der Möglichkeit, das erste Obergeschoss als Büros zu nutzen wenn die Gastronomie nicht funktioniert.

8. Juli 2021

Ortstermin im Adler mit der Denkmalpflege. Anwesend Herren Tobler, Menghini, Grünenfelder, Urs und Silvia Nater. Begehung des ganzen Gebäudes, Projektvorstellung mit Modell durch Nater. (Anhang 4)

- Menghini hat keine Einwände gegen den gezeigten Anbau. Positiv ist, dass die drei schützenswerten Fassaden Nord, Ost und Süd erhalten bleiben können und gleichzeitig eine gesunde Weiterentwicklung des Adlers möglich ist. Probleme wie Brandschutz, Parkierung, Finanzierung sind gelöst. Menghini will von Herr Tobler wissen, wie die Gemeinde zum Projekt steht. Herr Tobler äussert sich positiv, das Projekt ist in mehreren Baukommissionssitzungen besprochen worden.
- Menghini ist froh, dass Nater von der «traditionellen» Variante mit Quergibel abgekommen ist.
- Die Dachfenster sollten reduziert werden.
- Der Konflikt Brandschutz versus Denkmalpflege in den historischen Räumen EG und 1. OG ist noch zu lösen.
- Grünenfelder weist darauf hin, dass Dachfenster maximal 55x78cm gross sein dürfen und nur in Einzelfällen erstellt werden sollen.
- Für die Tiefgarage müssen Bäume gefällt werden. Gemäss Tobler kein Problem, in Ermatingen gibt es keinen Baumschutzkataster.
- Der Innenausbau des zweiten Obergeschosses aus den 60er-Jahren ist gemäss Menghini nicht schützenswert, die Tragkonstruktionen aus handgehauenen Balken sind zu erhalten

12. Juli 2021

Gundbuchtermin, Kauf des Adlers durch Urs und Silvia Nater.

9. August 2021

Baueingabe für Gesamtprojekt mit Anbau, Dachausbau und Tiefgarage. (Anhang 5)

Das Projekt entspricht dem am 8. Juli besprochenen, jedoch mit weniger Dachfenstern.

23. August 2021

Mail von J. Grünenfelder, Rückmeldung aus der Baukommissionssitzung vom 12.8.2021 (Anhang 6)

Analyse Nater:

Die Stellungnahme hat offensichtlich verschiedene Autoren:

- Einige (Grünenfelder?) verlangen zusätzliche Unterlagen und Nachweise. -> Zumeist Schikanen, jedoch problemlos lösbar.
- Die Denkmalpflege verlangt zusätzliche Angaben wie Farbkonzept, Detailgestaltungen etc. -> Kein Problem, kann nachgereicht werden. Das Originalschreiben der Denkmalpflege liegt mir nicht vor, daraus schliesse ich, dass seitens der Denkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände bestehen.
- Einige (Baukommission?) verlangen zusätzliche Variantenstudien nach dem Vorbild Rebstock. (!)
Dies macht alle vorstehenden Bemerkungen und die vorangehenden Sitzungen zur Farce.

Nater ruft Tobler an um zu erfahren ob das ernst gemeint ist. Tobler bejaht dies. Es wird vereinbart, eine Besprechung mit der Denkmalpflege zu organisieren.

10. September 2021

Besprechung Tobler, Menghini, Grünenfelder, Nater

Nater beantragt, zuerst darüber zu sprechen, ob die Baukommission tatsächlich neue Varianten sehen will, da in diesem Fall alle anderen Punkte hinfällig werden. Tobler bestätigt, dass die Baukommission das Projekt in dieser Form nicht bewilligen will. Die Dächer sind zu hoch und zu ausladend.

Nater argumentiert, dass für einen Dachausbau irgendwie Licht ins Dach kommen muss. Die Anwesenden sind sich einig, dass es zielführend ist, im Anbau grosse Fensterflächen zu erstellen und dafür die restlichen Dachflächen geschlossen zu halten. Es wird vereinbart, dass Nater eine weitere Variante aufzeigt, bei welcher der Anbau schlanker ist. Die Treppe wird nicht mehr vor dem Lift platziert, sondern daneben.

Neu soll der Teil Gastronomie ganz unverändert bleiben, so dass dieser bei allfälligen Projektverzögerungen nicht betroffen ist.

Die Liste vom 23. August wird noch kurz durchgegangen. Verschiedene verlangte Unterlagen sind nicht nachzureichen: Gastrokonzept, Parkplatznachweis für Gastronomie, Nachweise betreffend Behindertengerechtigkeit, Angaben zum Umgang mit den unveränderten Fassaden.

19. September 2021

Projektstudie für Zusatzvariante an Gemeinde (Anhang 7)

Der Anbau wird schlanker, 3m anstelle von 5m, dafür auch länger, da die Treppe nun in einer Linie mit dem Lift ist. Beurteilung Nater ergibt: Keine optischen Vorteile, best. WC müssen weichen, Nachteile für Gastronomie, Mehrkosten Fr. 200'000 bis 400'000.

27. September 2021

Mail Grünenfelder

- Die Baukommission hat die Zusatzvariante zur Kenntnis genommen.

- Nater wird gebeten, die Punkte der Liste vom 12. August in das Projekt einfließen zu lassen.

(Die Baukommission nimmt nicht Stellung zur Zusatzvariante, welche ich auf die Bitte des Gemeindevorstandes und des Denkmalpflegers ausgearbeitet habe. Die Vereinbarungen der Sitzung vom 10. September werden durch die Baukommission ignoriert. Es ist auch unklar, in welche Variante die genannten Punkte einfließen sollten).

Bei entsprechender telefonischer Rückfrage weiss Herr Grünenfelder keine Antwort und verbindet mich mit Herrn Tobler. U. Tobler teilt mir mit, dass die Baukommission nach wie vor nicht gewillt ist, meinen Anbau in dieser Form zu bewilligen. Ich frage Tobler, wie man denn herausfinden könnte, was seitens der Baukommission überhaupt bewilligungsfähig sei. Tobler schlägt vor, einen Termin mit einem guten Entwurfsarchitekten vereinbaren, welcher ohnehin bei einem ähnlichen Fall in Ermatingen tätig ist. Ziel ist ein Workshop betreffend Gestaltungsmöglichkeiten.

15. Oktober 2021

Mail Grünenfelder, Aufgebot für eine Sitzung am 25. Oktober, ohne weitere Angaben.

In einem Telefongespräch mit Herrn Tobler erfahre ich, dass tatsächlich ein Workshop geplant ist, an welchem neben dem Entwurfsarchitekten Bruno Bossart auch die Herren Menghini und Leuch vertreten sein werden.

Zeitbedarf 7.45h bis ca. 11.00h

21. Oktober 2021

Mail Grünenfelder, ordentliche Sitzungseinladung für Workshop am 25. Oktober, mit dem Ziel, die Baueingabe und die Zusatzvariante vom 19. September weiterzuentwickeln.

25. Oktober 2021

Gestaltungsworkshop mit Herren

U. Tobler, Gemeindepräsident

G. Menghini, Chef der Thurgauer Denkmalpflege

B. Bossart, Architekt

C. Leuch, Architekt, Baukommission

J. Grünenfelder, Bausekretär

U. Nater, Bauherr und Projektverfasser

Ich erscheine pünktlich 7.45h zum Workshop, mit den Modellen der Baueingabe, der Zusatzvariante, den früheren Entwürfen und diversen neuen Skizzen. Zu Beginn werde ich eine gute Viertelstunde im Gang stehengelassen. Die Herren drinnen beraten offenbar Themen welche gegenüber Nater vertraulich sind (?). Kurz nach 8.00h werde ich hereingebeten. Nach kurzer Begrüssung spricht Herr Tobler von einem 3er-Ticket welches er mir vorschlägt. Gemeint sind drei Namhafte Architekten, welche ich beauftragen könnte für die Gestaltung des Anbaus. Also gibt es keinen Workshop? Um 8.30h muss Herr Menghini die Sitzung wie angekündigt verlassen für einen anderen Termin. Der Architekt Bossart ist nicht vorbereitet und kennt das Haus nur vom vorbeifahren. Bossart ist nicht für einen Workshop angestellt. Um etwas zur Diskussion beizutragen macht er eine Skizze vom Adler und schlägt einen Anbau mit einem Quergibel vor. Nater weist darauf hin, dass der bestehende Hausflur weiter nördlich liegt, worauf Herr Bossart einen Laubengang vorschlägt. Es ist klar dass ein Architekt nicht in einer halben Stunde eine gute Lösung präsentieren kann. Originell ist sicher, dass der Entwurfsarchitekt auf Anhieb ein Idee kreiert, welche im Stil meiner ersten und immer noch schönsten Idee entspricht, welche von Baukommission und Denkmalpflege negativ beurteilt wurde. (Anhang 1 und 2) Mein Fazit: Es ist alles Geschmackssache.

Mein Angebot, den Adler kurz zu besichtigen lehnt Herr Bossart ab, da er noch zu einem anderen Termin muss. Herr Tobler wird mir 3 Architekten vorschlagen. Der «Workshop» wird um 9.00h ohne Ergebnisse beendet. Zur «bestellten» Zusatzvariante und zur Frage, was denn bewilligungsfähig sei nach wie vor kein Kommentar. *(Ich bin völlig perplex)*

26. Oktober 2021

Mail Nater an die Sitzungsteilnehmer vom 25. Oktober.

Hinweis, dass wir sicher keinen Entwurfsarchitekten anstellen, solange die Baukommission keinerlei Angaben machen kann, was denn bewilligungsfähig sei. Ansonsten werde ich auf das Projekt verzichten und mit meiner Frau im Adler wohnen. Ohne Einnahmen aus der Vermietung bleiben die Mittel für den Unterhalt des Gebäudes minimal.

3. November 2021

Telefon mit Herrn Tobler, welcher immer noch der findet, man meine es ja nur gut mit uns und unternehme doch viel um eine Lösung zu finden. Ich widerspreche dem und halte fest, dass ich mich schikaniert und schlecht behandelt fühle. Ich betone nochmals, dass es nicht in unserem Interesse liegt, einen weiteren Architekten anzustellen, da nach wie vor nicht klar ist, was für die Baukommission überhaupt bewilligungsfähig wäre. Die einzige klare Rückmeldung der Gemeinde bleibt die Liste vom 12.8.2021 (Anhang 6), welche Forderungen aufstellt, welche einen Dachausbau sinnlos machen. Wohnungen mit wenig Licht und ohne Balkone ergeben keinen Ertrag, welcher zukünftig den Unterhalt der Liegenschaft ermöglicht.

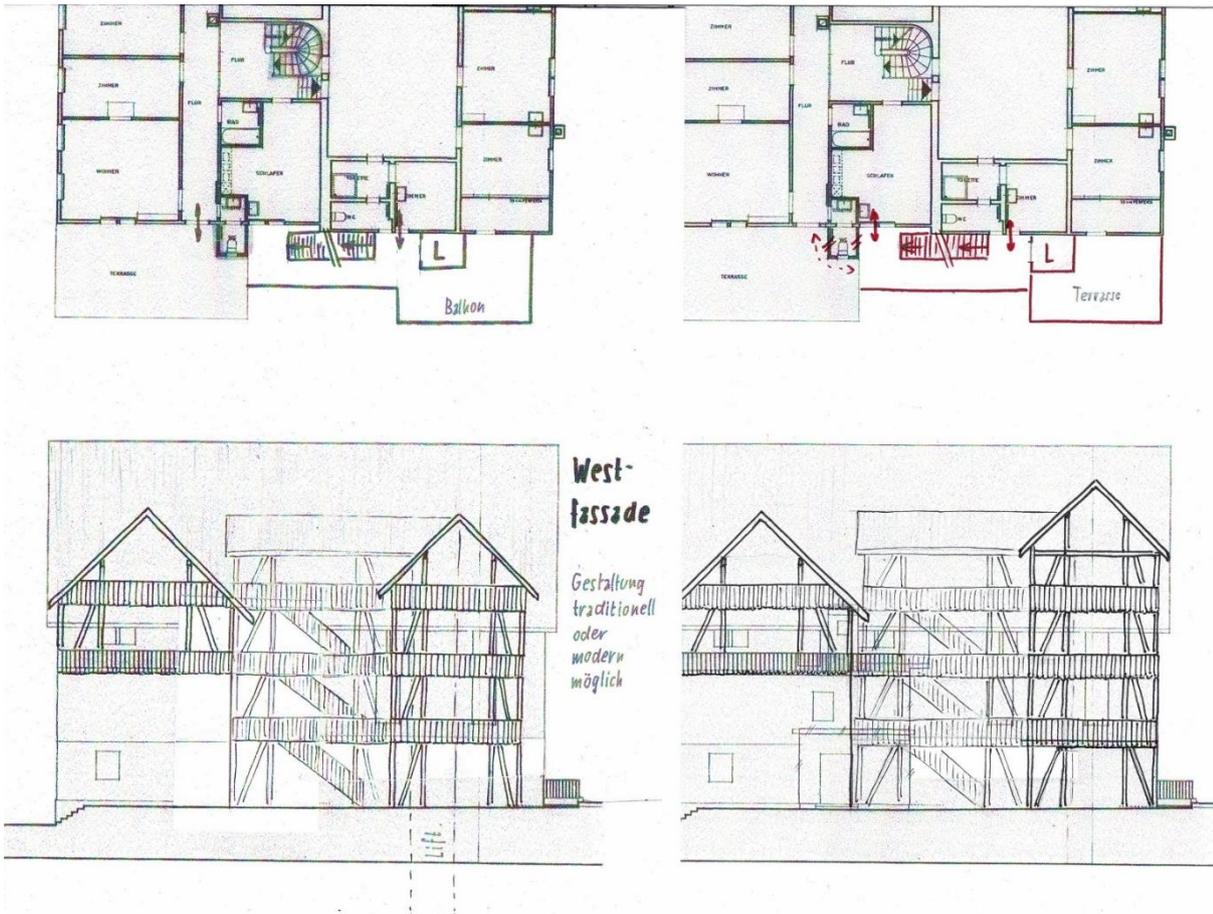
10. November 2021

Urs und Silvia Nater beschliessen, das Bauprojekt vom 9. August nicht weiter zu verfolgen.

Weiteres Vorgehen siehe Seite 1

Anhang 1

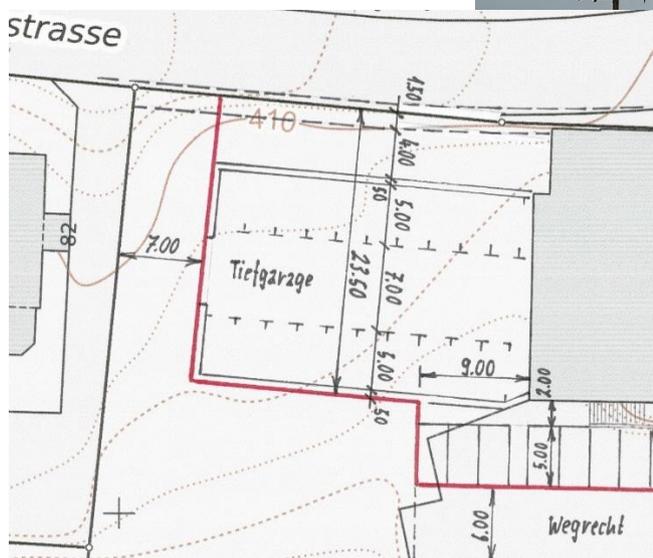
Erste Skizzen Anbau vom Februar 2021



Anhang 2

Projektstand 10. April 2021

(Auszug aus 20-seitiger Powerpoint-Präsentation)



Bauanfrage:

Stellungnahme zum Bau Tiefgarage mit 20 Plätzen

Stellungnahme zum Anbau Westseite mit Treppe, Lift und Balkonen

Stellungnahme zum Dachausbau

Anhang 3

Gestaltungsworkshop 14.5.2021

Rainer Rausch, Dipl. Architekt ETH/SIA, Urs Nater, Dip. Bauingenieur HTL

Auszug aus dem 4-Seitigen Protokoll:

Variante «Traditionell»



Variante «Modern»



Anhang 4

Begehung des Gebäudes am 8. Juli 2021

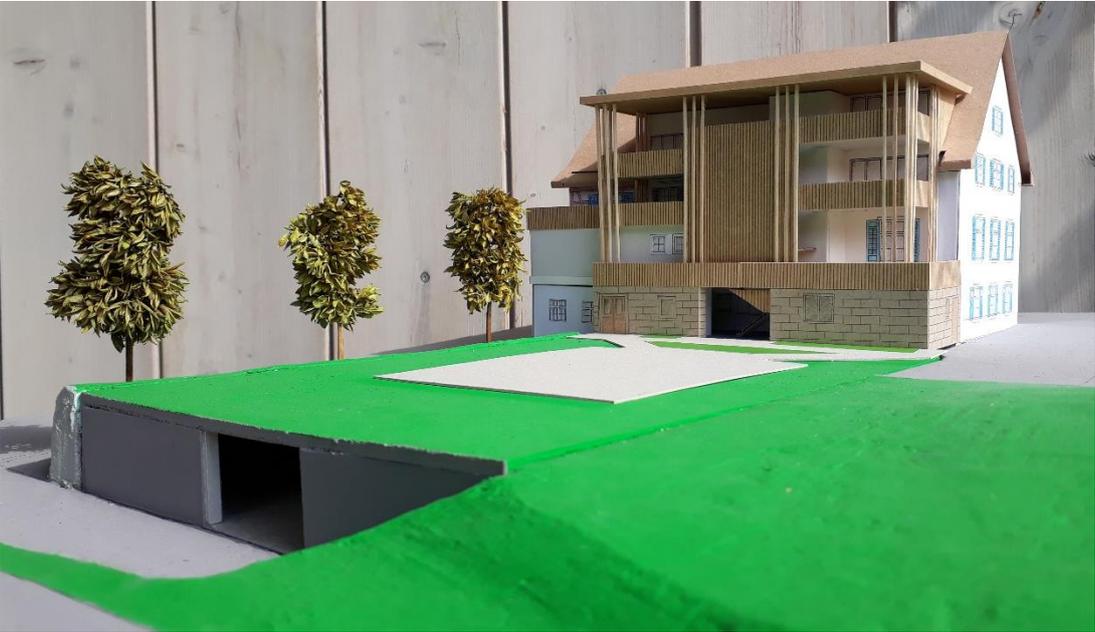
Projektpräsentation von 8. Juli mit Gemeindepräsident und Denkmalpflege

Entspricht der Baueingabe vom 9. September, Fenster wurden noch reduziert.



Anhang 5
Baueingabe vom 9. August 2021

Bilder aus der Baueingabe



Anhang 6, Stellungnahme Baukommission zur Baueingabe

Gemeinde Ermatingen

2021-0078

▲ Nater Urs und Silvia, Müllheim, Tiefgarage, Anbau Dachausbau, WC-Anlage, auf Liegenschaft Nr. 1876, Fruthwilerstrasse 2, «Adler», Ermatingen

Auffälligkeiten Baugesuch (Stand: BauKo-Sitzung vom 12.8.2021)

Kursiv = Denkmalpflege

1. Formelles

- Baugesuchformular: Einbezug Lg 527 fehlt (Zufahrt)
- Sichtberme unvollständig (Situation)
- Parkierung: Übernahme Berechnung in Baubeschrieb (inkl. «ersessene» Plätze)
- Empfehlung zur Regelung der Grenz-/Näherbaurechte Lg 527
- Baubeschrieb: Begründung der Ausnahmegewilligung Gebäudehöhe Anbauten **; *Umgang mit Boden, Wände, Decken in den schutzwürdigen Räumen Keller, EG, OG und Treppe fehlt*
- *Ansichtspläne: alle Änderungen farblich kennzeichnen (auch Fenster, Anhebung Dach usw.)*
- Farbkonzept: unvollständig
- In Baubeschrieb festhalten, warum behindertengerechtes Bauen für Restaurant, Säle und Wohnungen konzeptionell nicht möglich ist (Bausubstanz)

2. Materielles

- Prüfung mit Skizze(n), ob oberste Überdachung der Balkone (gestalterisch) wirklich nötig ist (hinsichtlich Begründung Ausnahmegewilligung **)
- Prüfung Variante(n) Standorte Aussentreppe und Lift
- Keine Liftausgänge Süd?
- Längsschnitt - mit Höhenversatz (Saaldecke) fehlt
- Podeste mit Treppenführungen vor Wohnungseingängen 2.OG und DG prüfen (mit Schnitt)
- Haustüren und Wohnungstüren einzeichnen (Öffnungsrichtung)
- Spielplatz Anlage/Ausstattung fehlt

3. Funktionalität

- Beurteilung Betrieb durch Fachstelle wie z.B. GastroSuisse (Org. Küche, Abläufe, Nebenräume, Personal usw.)
- Vorabklärung AWA Betrieb
- WC-Anlagen auf allen 3 Ebenen des Betriebes?
- Behinderten-WC: Konformität prüfen
- Treppe in Restaurant EG?

4. Gestaltung

- * - Balkone sind zu ausladend:
 - o zu grosse Volumen
 - o schlechte Belichtung Wohnungen
- Überdachung Anbau: weniger ausladend; schlanker/gestuffer Rand
- Neugestaltung / Materialisierung Westfassade (insbesondere EG)
- * - freistehender Liftschacht / Treppenhaus, best. Traufe möglichst wenig unterbrechen
- * - zu prüfen: Verbindung der Balkone mit 1. DG nur örtlich (z.B. mittels Brücken)**
- Terraingestaltung unbefriedigend am Ende der Zufahrt und vom Garten gegen die Strasse
- *Angaben zur Bepflanzung (Anfangsgrößen usw.)*
- *Gestaltung/Materialisierung Garageneinfahrt?*

* *wenn das ernst gemeint ist, so muss ein völlig neues Bauprojekt erarbeitet werden
alle anderen Bemerkungen werden damit irrelevant*

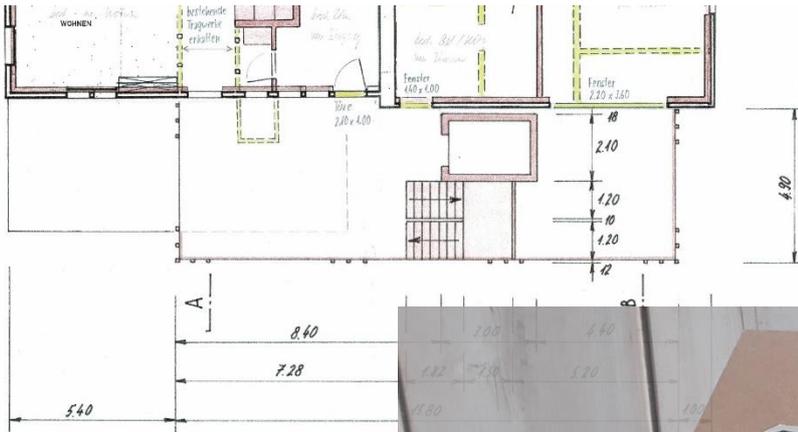
Anhang 6, Seite 2

- *Gestaltung der Geländer und Absturzsicherungen?*
- *Holzfenster zwingend bei Kulturobjekt (keine Holz-Metallfenster)*
- *Details zu Schallschutzfenster*
- *Definition Dacheindeckung und Spenglerarbeiten*
- *Umgang mit Fassadenmalereien?*
- *Detailliertes Farbkonzept zum Gebäudeäusseren*
- *Ort- Trauf und Gesimsdetails, resultierend aus Dachanhebung?*
- *Mass der Dachflächenfenster darf max. 55x78cm betragen*

23.08.2021

Anhang 7, Zusatzvariante vom 19. September

Baueingabe (neu in Grau)



Zusatzvariante

