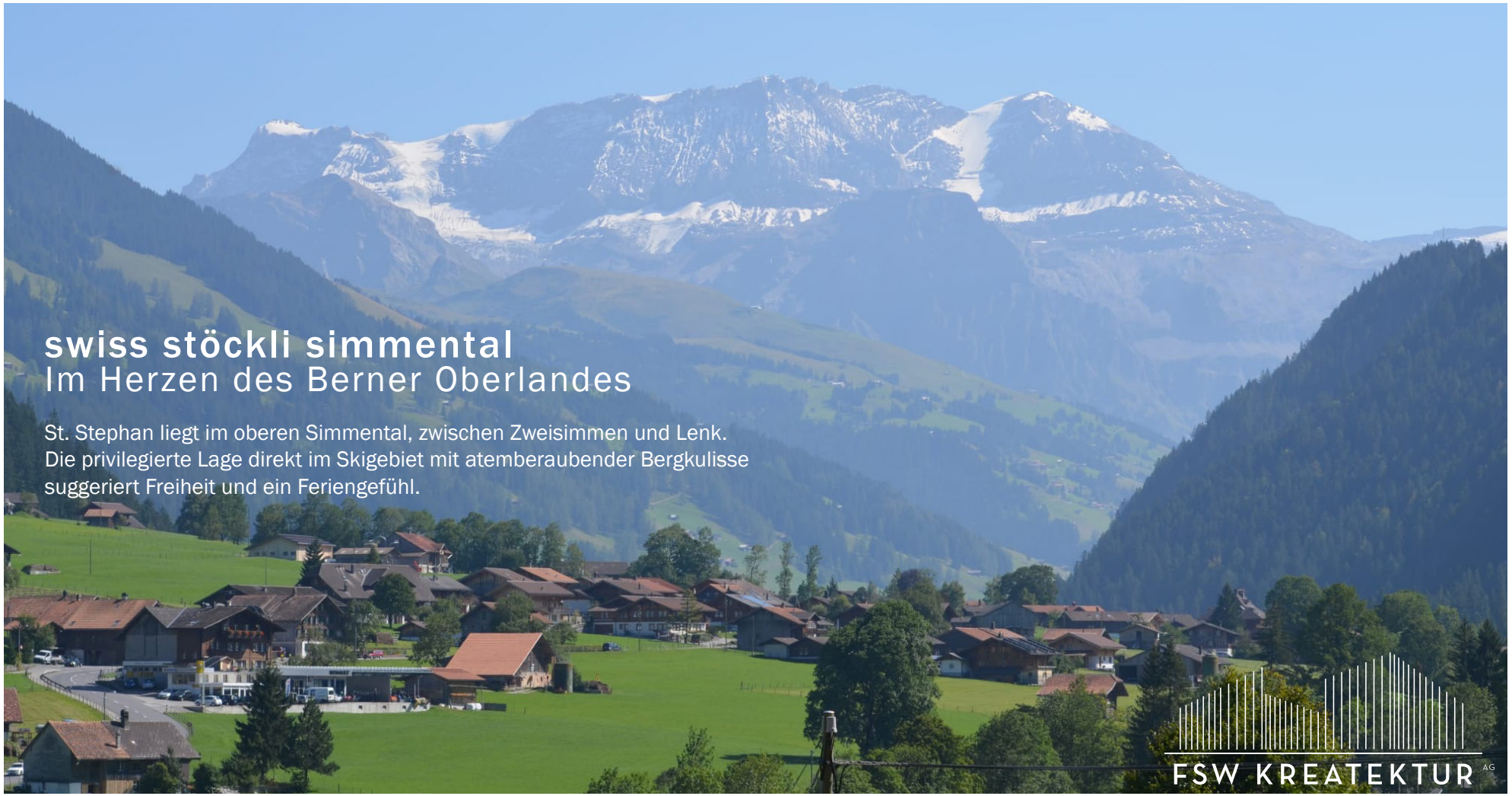
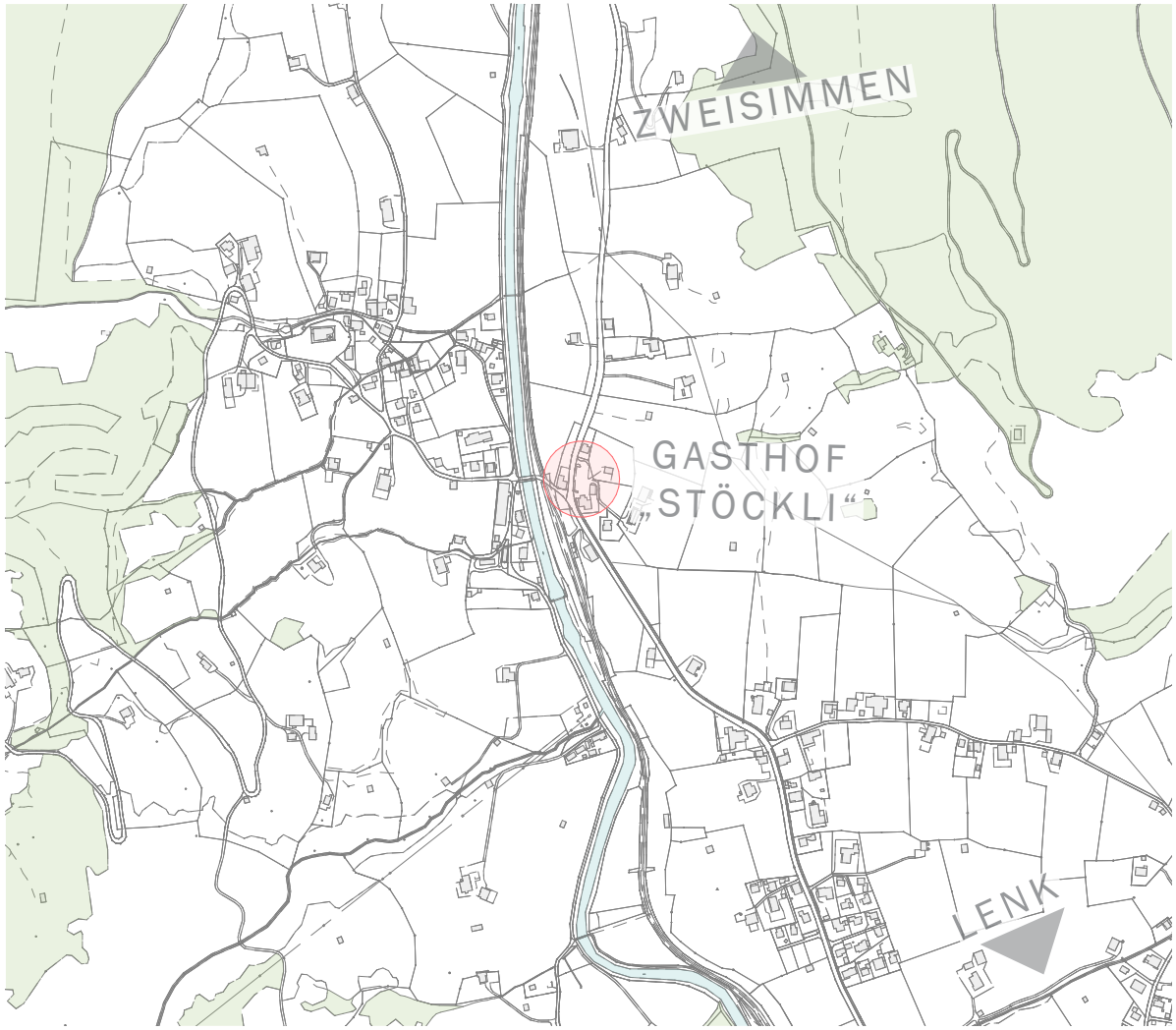

swiss stöckli simmental
Im Herzen des Berner Oberlandes
St. Stephan liegt im oberen Simmental, zwischen Zweisimmen und Lenk.
Die privilegierte Lage direkt im Skigebiet mit atemberaubender Bergkulisse
suggeriert Freiheit und ein Feriengefühl.
FSW KREATEKTUR AG

LAGEPLAN

ORGENTA1

Das Areal Swiss Stöckli Simmental auf welchem sich heute der Gasthof Stöckli befindet ist mit dem Auto oder Zug gut erreichbar. Bern, Thun, Adelboden, Lenk und Gstaad nahe bekannte Destinationen.
Durch die prädestinierte Lage direkt gegenüber des Bahnhofes St. Stephan und der Haltestelle des Skibusses, eignet sich das „Stöckli“ als Ausgangspunkt für Tages-/ Skiausflüge, Wanderungen oder sonstige Outdoor-Aktivitäten in der Region.



FSW KREATEKTUR AG

PROJEKTBESCHRIEB

ORGENTA1

Auf diesem Areal können sie sich verwirklichen. Suchen sie Räume für Ferien, Seminare, Unterkünfte, Erholung, Restauration, Wohnen, Sport und vieles mehr, auf dem Grundstück swiss stöckli simmental können sie ihre Wünsche umsetzen. Das bisherige Stöckli verfügt über insgesamt 9 separate Schlafräume mit Kapazität für bis zu 40 Betten, Badezimmer und Toiletten auf jeder Etage ausserdem über einen Speisesaal, eine Gastronomieküche, einen Gemeinschafts-/Konferenzsaal und Kellerräumen.

Des Weiteren ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses im ortsüblichen Baustil angedacht. Dieser wird die gestalterischen Elemente des historischen Gasthofs „Stöckli“ aufgreifen, jedoch modern interpretiert. Gesamthaft soll ein harmonisches Bild aller Häuser generiert werden, welches den Vorgaben und Richtlinien der Denkmalpflege entspricht.

Durch eine Einstellhalle mit Verbindungskorridor zum „Stöckli“ sollen Parkplätze für die Gäste der Herberge, wie auch für die Bewohner des neu errichteten Doppelwohnhauses geschaffen werden.

GRUNDLAGEN

ORGENTA1

Landfläche Parzelle 433:
2‘189.57 m²

Ausnützungsziffer:
Erlaubt: Wert 0.5

Max. überbaubare Fläche (BGF):
1097.77m²

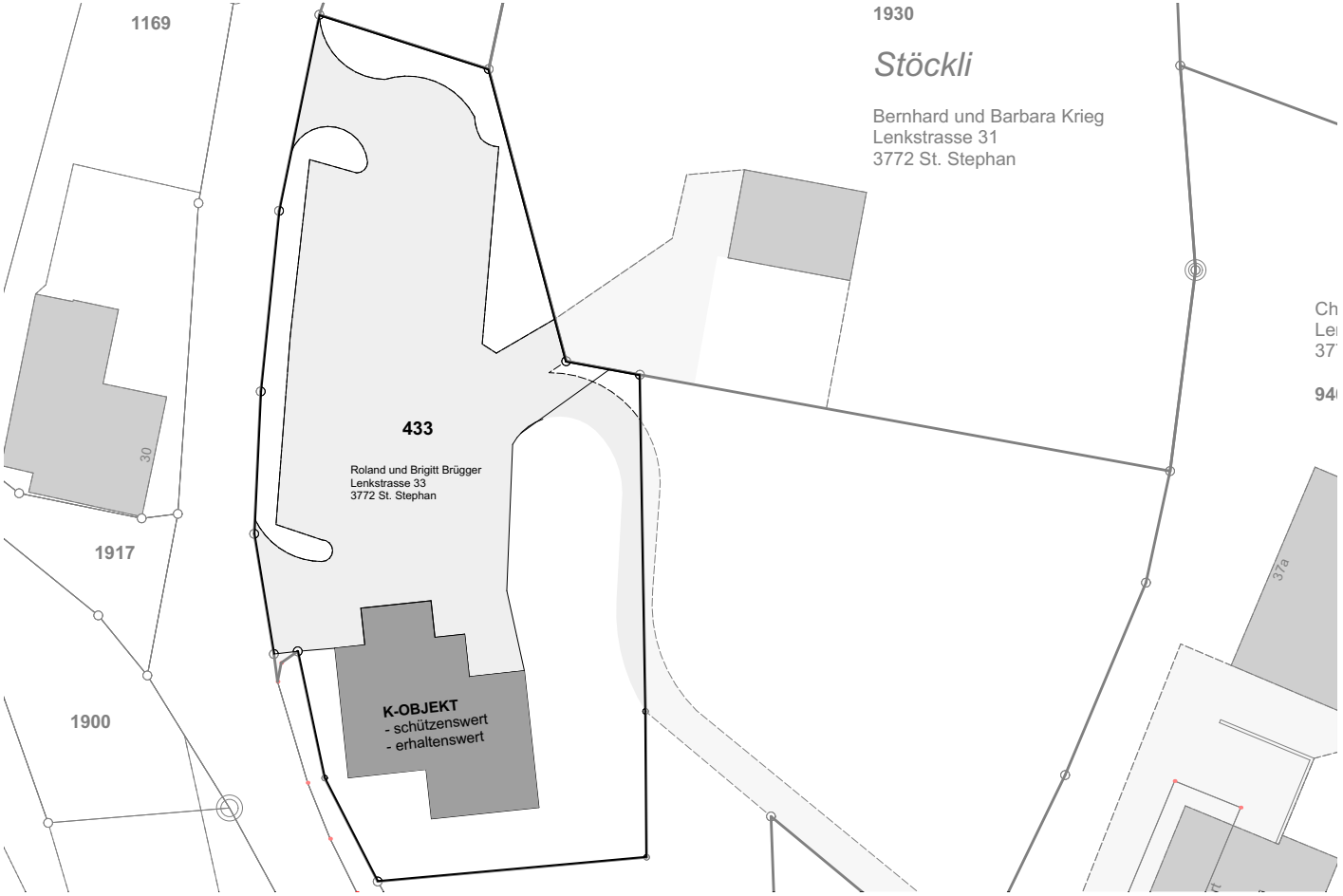
Überbaute Fläche (BGF)
Gasthof „Stöckli“:
470m²

Max. überbaubare Fläche (BGF)
Neubau:
627.77m²

Max. Gebäudehöhe:
7.00m

Max. Gebäudelänge:
16.00m

Max. Anzahl Geschosse
3 Geschosse



FSW KREATEKTUR AG

GRUNDLAGEN

ORGENTA1

Die hier gezeigte Machbarkeitsstudie auf der Parzelle Nr. 433 mit allen Berechnungen, Grundlagen, Plänen und Kostenprognosen basiert auf Erfahrungswerten, Annahmen und Schätzungen.

Der Gasthof Stöckli ist im Bauinventar als erhaltens- und schützenswert eingestuft. Dank guten Vorabklärungen wurden die Möglichkeiten im Planungsprozess berücksichtigt.

GRUNDLAGEN GASTHOF „STÖCKLI“

ORGENTA1

Baujahr:
1904

K-Objekt:
Erhaltenswert
Schützenswert

Konstruktionsmethode:
Schindelverrandeter Ständerbau auf massivem Erdgeschoss.
Quadratischer Baukörper unter Pyramidendach.

Bruttogeschossflächen (ohne Wintergarten)**:**

Erdgeschoss : ca.	170m²
Obergeschoss: ca.	150m²
Dachgeschoss: ca.	150m²
Total BGF:	**670m²**

Max. Anzahl Betten:
Obergeschoss : 14-16 Betten
Dachgeschoss : 22-24 Betten
Total Betten: 36-40 Betten

Für den Gasthof Stöckli müssen gemäss aktuellen Vorschriften ca. 25 Parkplätze zur Verfügung stehen.
Diese Parkplätze können Teilweise in der Enstellhalle des Neubauprojektes untergebracht werden.
Für die weiteren Parkplätze wurde in dieser Machbarkeitsstudie noch keine Lösung ausgearbeitet.

KOSTENPROGNOSE SANIERUNG GASTHOF „STÖCKLI“

ORGENTA1

Kostenangaben beruhen sich auf Schätzungen ohne Planbeilagen
(Alle Beträge sind Budgetbeträge)

Demontagen, Entsorgungen Gebäude etc.	Fr. 80‘000.00
Abrucharbeiten Schopf	Fr. 25‘000.00
Abbrucharbeiten Wintergarten, Terrasse, (UG bleibt bestehen)	Fr. 50‘000.00
Asbestsanierungen (nicht inkludiert)	Fr. 50‘000.00
Aussenwand UG Abgrabung, Dämmung, Abdichtung Flachdach	Fr. 150‘000.00
Kellergeschoss: Abdichtung, Einrichtungen, Anpassungen etc.	Fr. 50‘000.00
Küche: Div. Anpassungen	Fr. 10‘000.00
Restaurant: Diverse Anpassungen bei Einrichtungen etc.	Fr. 50‘000.00
Aussenwand EG: Bereich Wintergarten Fassadenanpassungen	Fr. 25‘000.00
Aussenwände OG - DG: Wärmetechnische Sanierung inkl. Wandverkleidung	Fr. 200‘000.00
Fenster OG- DG (wurden teilweise bereits erneuert, nicht inkludiert)	Fr. 50‘000.00
Dach: Abbruch und Aufbau neues Dach, inkl. Konstruktion, Spengler etc.	Fr. 300‘000.00
Ausbesserungsarbeiten Fassaden, Gerüst etc.	Fr. 150‘000.00
Sanierung Elektroanlagen	Fr. 100‘000.00
Sanierung Heizungsanlge, Wärmeverteilung	Fr. 100‘000.00
Sanierung Lüftungsanlagen	Fr. 50‘000.00
Sanierung Nasszellen Budget pro Nasszelle Fr. 20´000.-	Fr. 140‘000.00
Anpassungsarbeiten Innenausbau	Fr. 200‘000.00
Umgebungsarbeiten	Fr. 50‘000.00
Honorare	Fr. 220‘000.00
Baunebenkosten	Fr. 20‘000.00
Landkauf (Budgetpreis)	Fr. 550‘000.00
Total Sanierungskosten Gasthof Stöckli	**Fr. 2‘540‘000.00**

FSW KREATEKTUR AG

LUFTAUFNAHME GASTHOF „STÖCKLI

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

LUFTAUFNAHME SITUATION

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

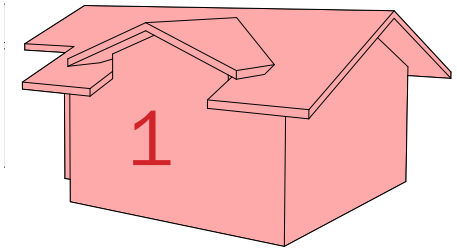
VISUALISIERUNG NEUBAU 1 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

GRUNDLAGEN NEUBAU 1 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1



Geschoss	Anzahl Wohnungen	Bruttogeschossfläche
Erdgeschoss	3 Wohnungen	244.80m²
Obergeschoss	3 Wohnungen	244.80m²
Dachgeschoss	2 Wohnungen	244.80m²
Total	**8 Wohnungen**	**734.40m²**

Kubische Berechnung
(nach SIA Norm 416 und einfachem Innenausbau Standart):

Einstellhalle	1‘500 m³ x Fr. 1‘100.00	= Fr. 1‘650‘000.00
Erdgeschoss MFH ca. 3 Wohnungseinheiten	661.00 m³ x Fr. 1‘300.00	= Fr. 859‘300.00
Obergeschoss Doppelwohnhaus ca. 3 Wohnungseinheiten	661.00 m³ x Fr. 1‘300.00	= Fr. 859‘300.00
Dachgeschoss Doppelwohnhaus ca. 2 Wohnungseinheiten	1036.00m³ x Fr. 1‘300.00	= Fr. 1‘346‘800.00
Landkauf (Budgetpreis)		= Fr. 350‘000.00
Umgebungsarbeiten (Budgetpreis)		= Fr. 150‘000.00
Total Kostenprognose Neubau 1		**= Fr. 5‘215‘400.00**

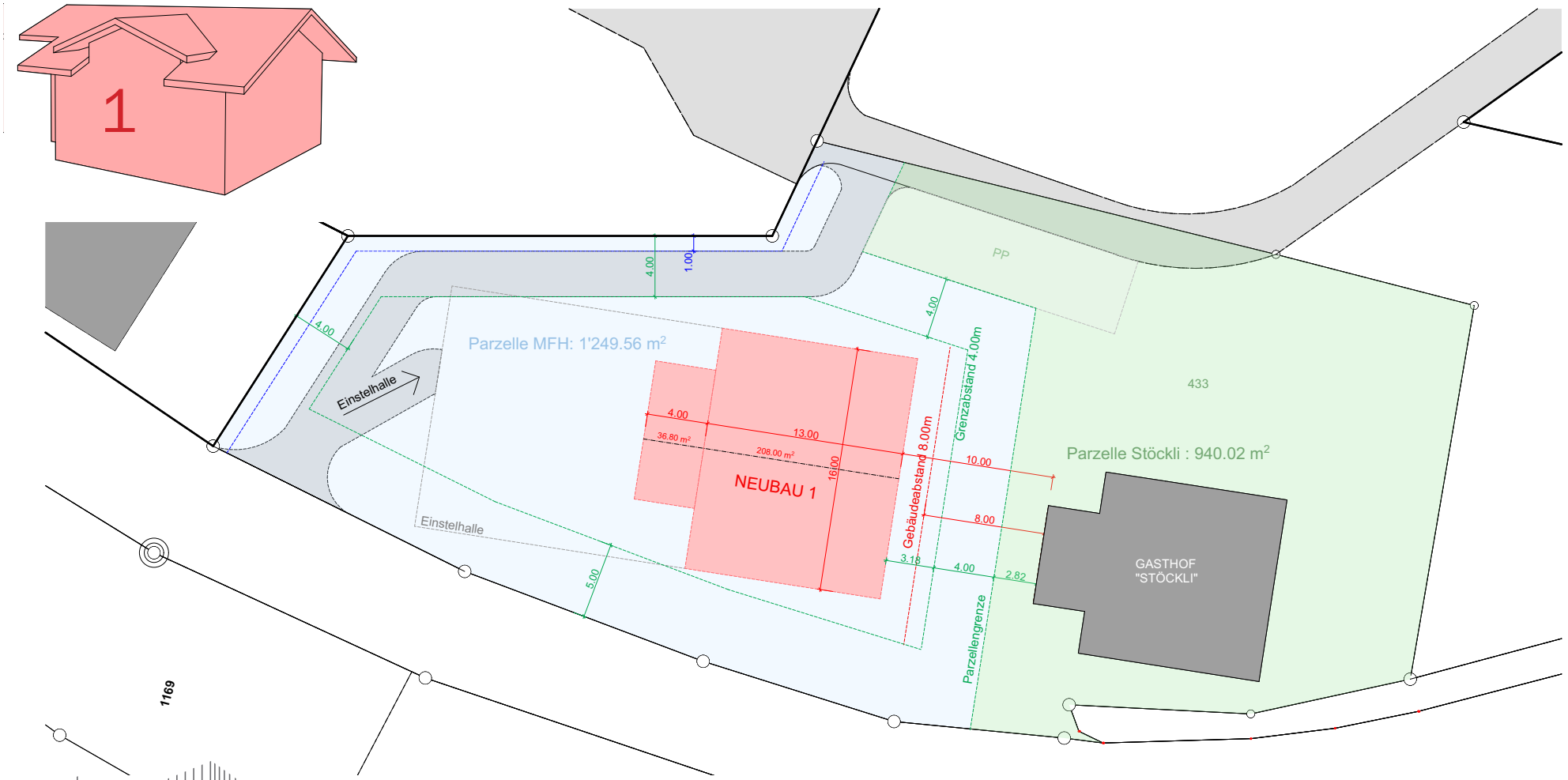
Grobkostenschätzung nach SIA +/- 25%

Die Machbarkeitsstudie der Variante Neubau 1 entspricht den geltenden Bauvorschriften des Baureglements der Gemeinde St. Stephan und dem Art. 93 der kantonalen Bauverordnung.

FSW KREATEKTUR AG

SITUATION NEUBAU 1 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

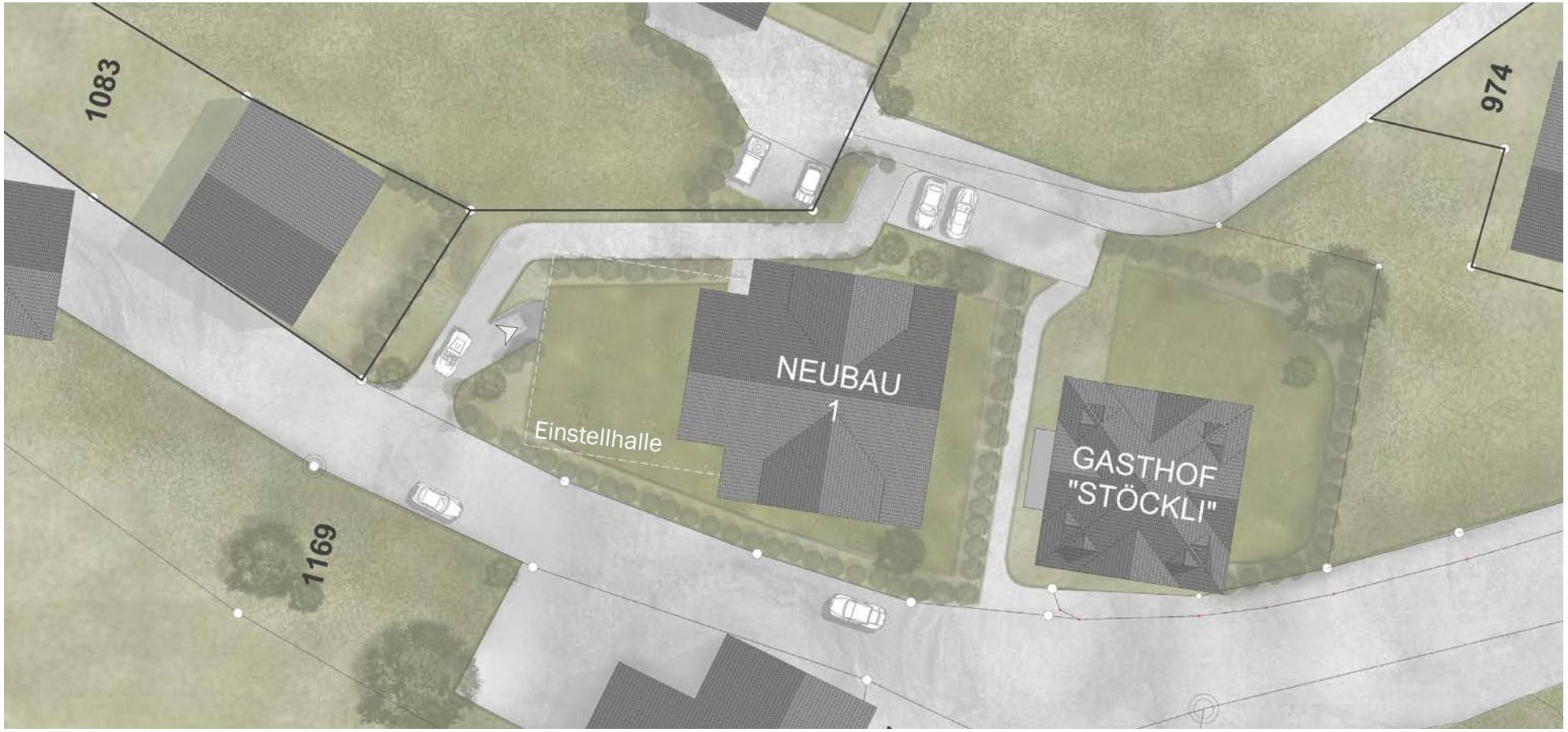
ORGENTA1



FSW KREATEKTUR AG

UMGEBUNG NEUBAU 1 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1



FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

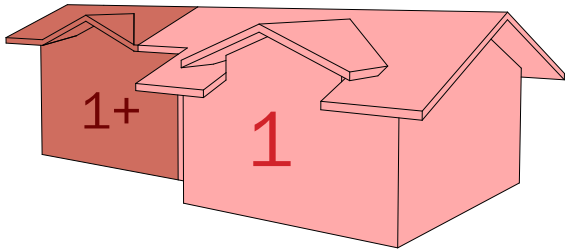
VISUALISIERUNG NEUBAU 1+ NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

GRUNDLAGEN NEUBAU 1+ NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1



Geschoss	Anzahl Wohnungen	Bruttogeschossfläche
Erdgeschoss	3+2 Wohnungen	244.80+128.80m²
Obergeschoss	3+2 Wohnungen	244.80+128.80m²
Dachgeschoss	2+1 Wohnungen	244.80+128.80m²
Total	**13 Wohnungen**	**1‘120.80m²**

Kubische Berechnung:
(nach SIA Norm 416 und einfachem Innenausbau Standart):

Einstellhalle	1‘500 m³ x Fr. 1‘100.00	= Fr. 1‘650‘000.00
Erdgeschoss MFH ca. 3 Wohnungseinheiten	1‘009.00 m³ x Fr. 1‘300.00	= Fr. 1‘311‘700.00
Obergeschoss Doppelwohnhaus ca. 3 Wohnungseinheiten	1‘009.00 m³ x Fr. 1‘300.00	= Fr. 1‘311‘700.00
Dachgeschoss Doppelwohnhaus ca. 2 Wohnungseinheiten	1‘563.00m³ x Fr. 1‘300.00	= Fr. 2‘031‘900.00
Landkauf (Budgetpreis)		= Fr. 350‘000.00
Umgebungsarbeiten (Budgetpreis)		= Fr. 150‘000.00
Total Kostenprognose Neubau 1+		**= Fr. 6‘805‘300.00**

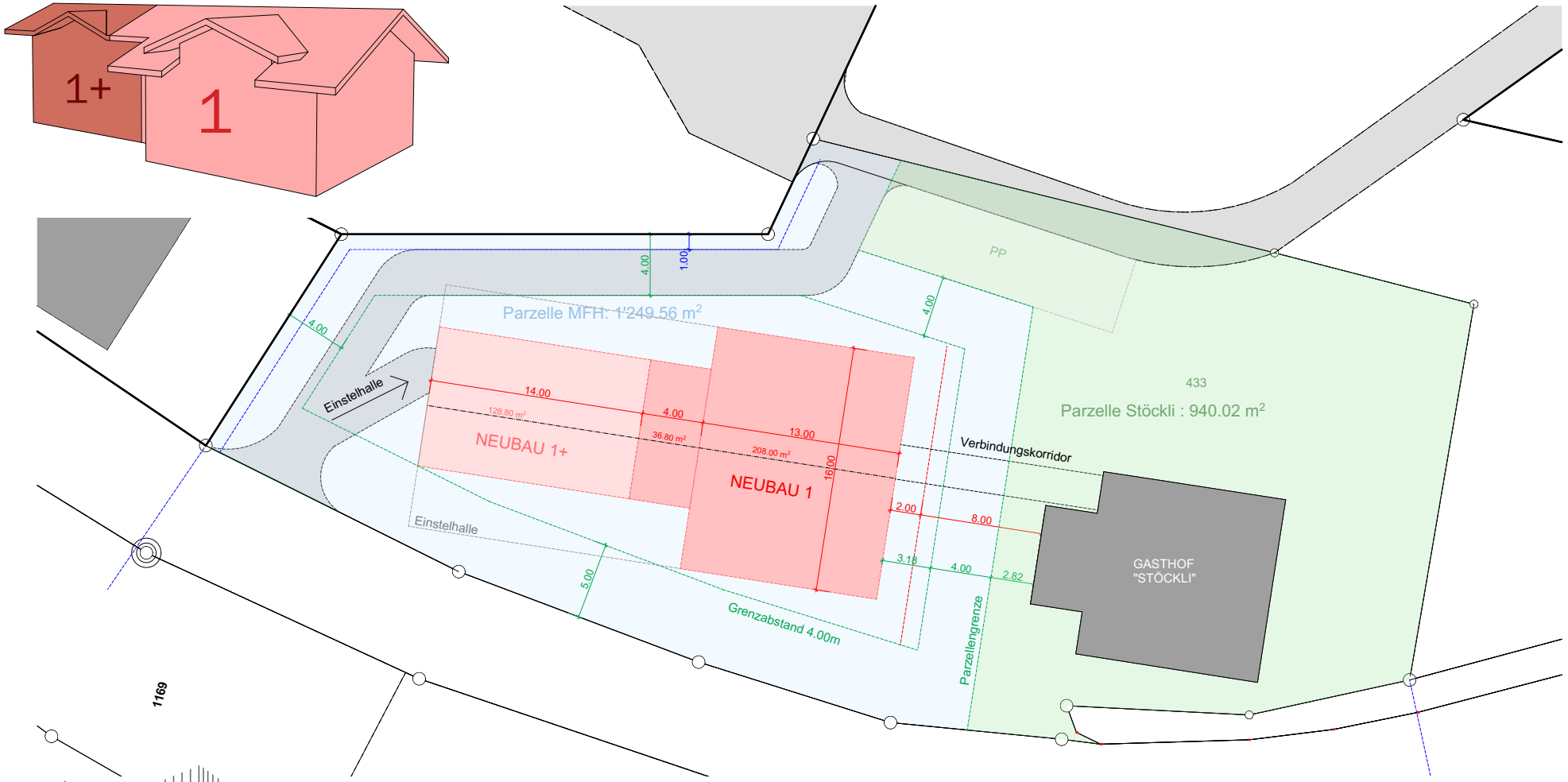
Grobkostenschätzung nach SIA +/- 25%

Die Machbarkeitsstudie der Variante Neubau 1+ kann Aufgrund der Überschreitung der maximal erlaubten Gebäudeabmessungen und der Ausnützungsziffer mit dem aktuell geltenden Baureglement der Gemeinde St. Stephan nur mittels Überbauungsordnung und Ausnutzungsabtausch zifferrealisiert/genehmigt werden, die dazu gehörenden Vorbereitungen wurden gemacht.

FSW KREATEKTUR AG

SITUATION NEUBAU 1+ NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

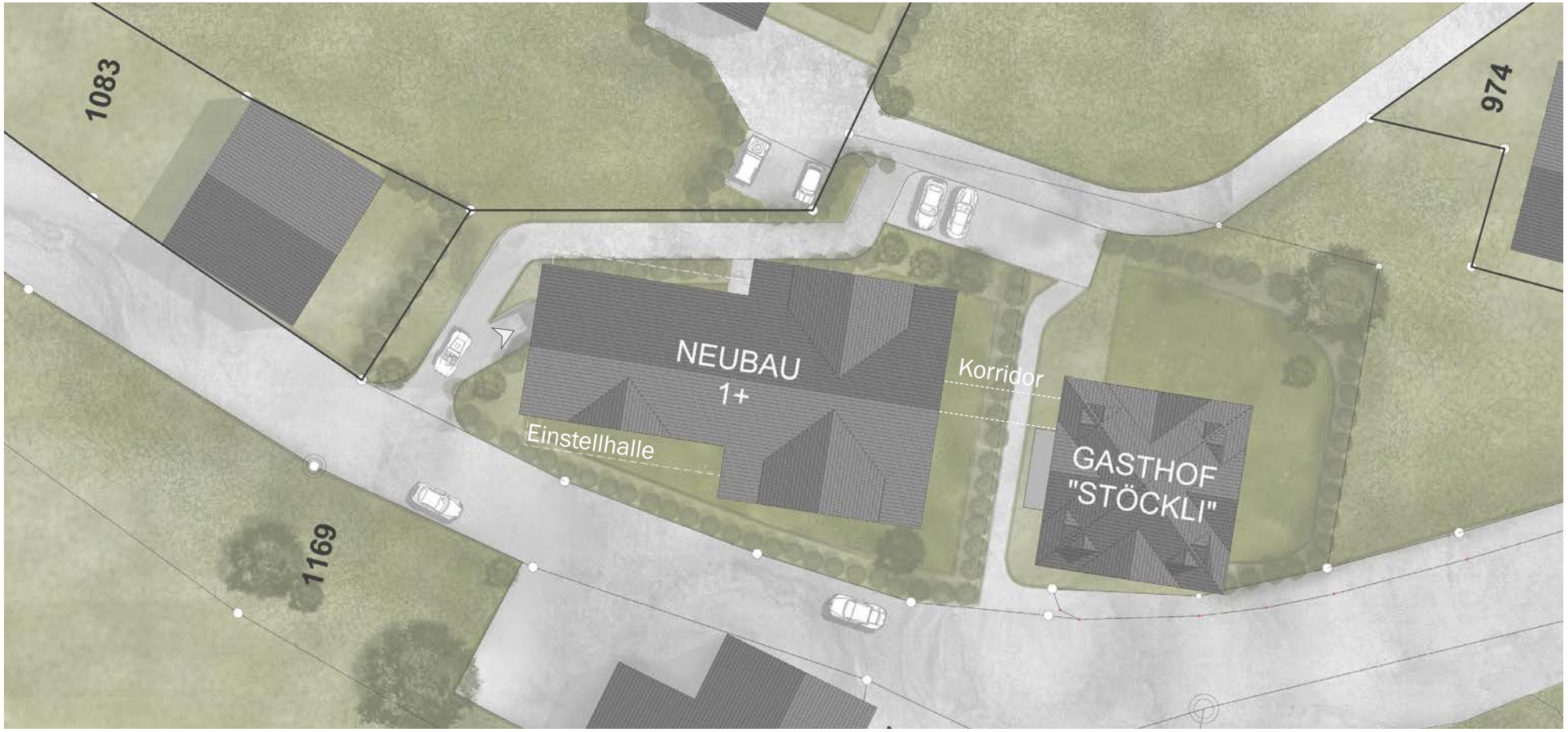
ORGENTA1



FSW KREATEKTUR AG

UMGEBUNG NEUBAU 1+ NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1



FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1+ NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1+ NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1+ NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1+ NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1+ NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

VISUALISIERUNG NEUBAU 1+ NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

ORGENTA1

FSW KREATEKTUR AG

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

ORGENTA1

VARIANTE NEUBAU 1

Einstellhalle	= Fr. 1‘650‘000.00
Wohnhaus (8 Wohnungen)	= Fr. 3‘065‘400.00
Landkauf (Budgetpreis)	= Fr. 350‘000.00
Umgebungsarbeiten (Budgetpreis)	= Fr. 150‘000.00
Total Kostenprognose Neubau 1	**= Fr. 5‘215‘400.00**

Grobkostenschätzung nach SIA +/- 25%

VARIANTE NEUBAU 1+

Einstellhalle	= Fr. 1‘650‘000.00
Wohnhaus (13 Wohnungen)	= Fr. 4‘655‘300.00
Landkauf (Budgetpreis)	= Fr. 350‘000.00
Umgebungsarbeiten (Budgetpreis)	= Fr. 150‘000.00
Total Kostenprognose Neubau 1+	**= Fr.6‘805‘300.00**

Grobkostenschätzung nach SIA +/- 25%

VARIANTE GASTHOF „STÖCKLI“

Sanierungskosten Gasthof Stöckli	= Fr. 1‘940‘000.00
Landkauf (Budgetpreis)	= Fr. 550‘000.00
Umgebungsarbeiten (Budgetpreis)	= Fr. 50‘000.00
Total Kostenprognose „Stöckli“	**= Fr. 2‘540‘000.00**

Grobkostenschätzung nach SIA +/- 25%

Kontakt

ORGENTA1

Orgenta 1
Churerstrasse 35
9470 Buchs

Frau Margrit Landolt
+41 79 759 44 71

orgenta@bluewin.ch
www.orgenta1.ch