

Projektinformationen



Schloss und Garten Bild Hochbauamt

Bauherrenvertretung	Kanton Solothurn, Hochbauamt
Projektname	Lostorf, Schloss Wartenfels, Instandsetzung
Strasse	Schlossstrasse 28
PLZ Standort	4654 Lostorf
Projektnummer	3804
CRB Objektart	Ausstellungsgebäu de
Überwieg. Baumassnahme	Instandsetzung
Kostenstand (Indexstand)	01.04.2023
Index Grossregion	Espace Mittelland, Hochbau
Baubeginn	01.01.2019
Bauende	01.05.2023
Anzahl Teilprojekte	1

Projektbeschreibung

Das Projekt konzentrierte sich auf die umfassende Instandsetzung des Schlossgartens sowie der historischen Nebenbauten, darunter das Pfortnerhaus, das Gewächshaus, das Gartenhaus, das Badehaus und die Scheune. Ziel war es, die historische Substanz zu bewahren, die Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern und den Charme der Anlage für Besucher erlebbar zu machen. Im Inneren des Schlosses wurden zahlreiche dringende Instandsetzungsarbeiten umgesetzt, die sowohl die Substanz sichern als auch eine moderne, zeitgemässe Nutzung ermöglichen. Durch die Kombination von historischem Erhalt und nachhaltigen Renovationsmassnahmen entstand ein lebendiger, gepflegter Ort, der Bewohner und Besucher gleichermaßen anspricht.

Kostengruppen effektiv CHF inkl. MWST

BKP 0-9 Anlagekosten	2'549'444
BKP 1-9 Erstellungskosten	2'549'444
BKP 2 Gebäude	877'531
BKP 2+3 Geb.+Betriebseinr.	877'531
BKP 23-25 HLKSE+MSRL	109'268
BKP 19...99 Honorare	630'575

Erstellungskosten 1-9 bereinigt CHF

2 Gebäude	877'531
21 Rohbau 1	65'188
22 Rohbau 2	22'592
23 Elektroanlagen	26'672
25 Sanitäranlagen	82'596
27 Ausbau 1	116'998
28 Ausbau 2	318'185
29 Honorare	245'300
4 Umgebung	1'591'749
5 Baunebenkosten	11'085
9 Ausstattung	66'557

Bezugsmengen

Grundstücksfläche GSF	241'974 m²
Geschossfläche GF	2'033 m²
Konstruktionsflächen KF	578 m ²
Verkehrsflächen VF	93 m ²
Hauptnutzfläche SIA d0165	869 m²
HNF3 Produktion Werkstatt	27 m ²
HNF5 Bild. Unterricht Kultur	842 m ²
Nebennutzflächen NNF	493 m²
Aussengeschosfläche AGF	261 m ²

Formquotienten

HNF SIA d0165 / GF	0.43
--------------------	------

Kostengruppen bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 0-9 Anlagekosten	2'546'922
BKP 1-9 Erstellungskosten	2'546'922
BKP 2 Gebäude	877'531
BKP 2+3 Geb.+Betriebseinr.	877'531
BKP 23-25 HLKSE+MSRL	109'268
BKP 19...99 Honorare	630'575

Erstellungskost. 1-9 ber. inkl. MWST %-Anteil

2 Gebäude	34.5 %
21 Rohbau 1	2.6 %
22 Rohbau 2	0.9 %
23 Elektroanlagen	1.0 %
25 Sanitäranlagen	3.2 %
26 Transportanlagen	4.6 %
28 Ausbau 2	12.5 %
29 Honorare	9.6 %
4 Umgebung	62.5 %
5 Baunebenkosten	0.4 %
9 Ausstattung	2.6 %

Kostengruppen 1-9 bereinigt %-Anteil

BKP 1-9 exkl. (Honorare + NK)	74.8 %
BKP 19...99 Honorare	24.8 %
BKP 5 Baunebenkosten	0.4 %

Entfallene Kosten (Kostenbereinigung)

BKP 1-9 Total entfall. Kosten	2'522
BKP 1-9 Delta zu Kosten eff.	0.1 %

Kennwerte BKP 1-9 bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 1-9 / GF	1'253
BKP 1-9 / HNF SIA d0165	2'931

Kennwerte BKP 2 bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 2 / GF	432
BKP 2 / HNF SIA d0165	1'010

Kennwerte BKP 2+3 bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 2+3 / GF	432
BKP 2+3 / HNF SIA d0165	1'010

Kennwerte BKP 23-25 berein. CHF inkl. MWST

BKP 23-25 / GF	54
BKP 23-25 / HNF SIA d0165	126

Projektinformationen



Schloss und Garten Bild Hochbauamt

Projektname	Lostorf, Schloss Wartenfels, Instandsetzung
Portfolio	Kanton Solothurn
Projektnummer	3804
Ort	4654 Lostorf
Strasse	Schlossstrasse 28
Eigentümerversretung	Kanton Solothurn
Nutzerversretung	Stiftung Schloss Wartenfels
Bauherrnversretung	Kanton Solothurn, Hochbauamt
PL Bauherrnversretung	Silvan Nünlist, Jasmin Manduca
Gesamtleiter (Architektur)	Robert & Esslinger AG, Architektur und Denkmalpflege, Rickenbach
OAG Objektart	Ausstellungsgebäude
Bemerkung zu Objektart	
Schloss und Barocke Gartenanlage	
Anzahl Teilprojekte	1
Überwiegende Art der Baumassnahme	Instandsetzung
Bemerkung zu Baumassnahme	
Bewahrung der historischen Substanz	
Baubeginn	01.01.2019
Bauende	01.05.2023
Index-Grossregion	Espace Mittelland, Hochbau
Kostenstand (Indexstand)	01.04.2023
Erfasst von	Hochbauamt

Umwelt Label

Minergie Standard	Nein
Zertifizierung Minergie Standard	Nein
SNBS-Level	Nein
ECO-Label	Nein

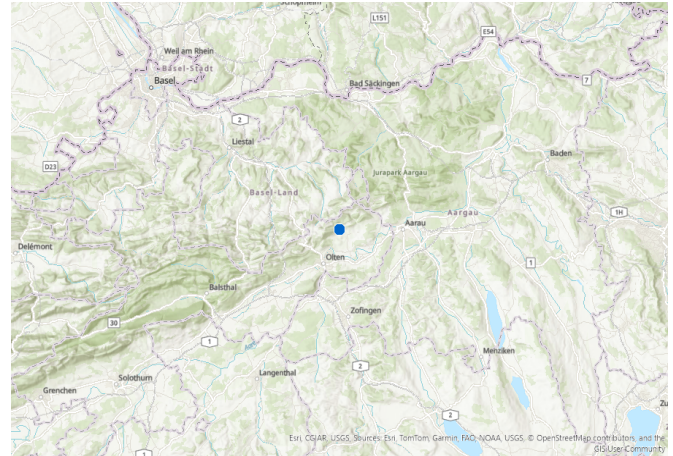
Kreditreserve inkl. MWST

Beschrieb zu Reserve (Kreditreserve)

-

.

Standort



Projektkurzbeschreibung

Kurzbeschreibung

Das Projekt konzentrierte sich auf die umfassende Instandsetzung des Schlossgartens sowie der historischen Nebenbauten, darunter das Pfortnerhaus, das Gewächshaus, das Gartenhaus, das Badehaus und die Scheune. Ziel war es, die historische Substanz zu bewahren, die Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern und den Charme der Anlage für Besucher erlebbar zu machen. Im Inneren des Schlosses wurden zahlreiche dringende Instandsetzungsarbeiten umgesetzt, die sowohl die Substanz sichern als auch eine moderne, zeitgemässe Nutzung ermöglichen. Durch die Kombination von historischem Erhalt und nachhaltigen Renovationsmassnahmen entstand ein lebendiger, gepflegter Ort, der Bewohner und Besucher gleichermassen anspricht.

Kostengruppen effektiv CHF inkl. MWST

Anlagekosten 0-9	2'549'444
Erstellungskosten 1-9	2'549'444
Gebäude 2	877'531
Gebäude+Betriebseinr. 2+3	877'531
HLKSE+MSRL 23-25	109'268
Honorare 19...99	630'575

Kostengruppen bereinigt CHF inkl. MWST

Anlagekosten 0-9	2'546'922
Erstellungskosten 1-9	2'546'922
Gebäude 2	877'531
HLKSE+MSRL 23-25	109'268
Honorare 19...99	630'575

Differenz effektive Erstellungskosten / bereinigte Erstellungskosten

Total entfallene Kosten 1-9	2'522
Delta zu Kosten 1-9 effektiv	0.1 %

TP01 | Lostorf, Schloss Wartenfels, Instandsetzung

Anlagekosten BKP 0-9 CHF

2 Gebäude	877'531
21 Rohbau 1	65'188
22 Rohbau 2	22'592
23 Elektroanlagen	26'672
25 Sanitäranlagen	82'596
27 Ausbau 1	116'998
28 Ausbau 2	318'185
29 Honorare	245'300
4 Umgebung	1'591'749
5 Baunebenkosten	13'607
9 Ausstattung	66'557

Mengen-Grundstück

GSF Grundstücksfläche	241'974 m ²
-----------------------	------------------------

Mengen-Gebäude

GF Geschossfläche	2'033 m ²
KF Konstruktionsflächen	578 m ²
VF Verkehrsflächen	93 m ²
NNF Nebennutzflächen	493 m ²
HNF Hauptnutzfläche SIA d0165	869 m²
HNF 3 Produktion, Hand-/Maschinenarbeit	27 m ²
HNF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	842 m ²
AGF Aussengeschossfläche	261 m ²

Formquotienten

KF / GF	0.28
VF / GF	0.05
NNF / GF	0.24
HNFd0165 / GF	0.43
GSF / GF	119.02

TP01 | Lostorf, Schloss Wartenfels, Instandsetzung

Anlagekosten BKP 0-9 %-Anteil

2 Gebäude	34.4 %
21 Rohbau 1	2.6 %
22 Rohbau 2	0.9 %
23 Elektroanlagen	1.0 %
25 Sanitäranlagen	3.2 %
27 Ausbau 1	4.6 %
28 Ausbau 2	12.5 %
29 Honorare	9.6 %
4 Umgebung	62.4 %
5 Baunebenkosten	0.5 %
9 Ausstattung	2.6 %

Entfallene Erstellungskosten CHF

Total entfallene Kosten 1-9	2'522
Delta zu Kosten 1-9 effektiv	0.1 %

Kosten nach Kostengruppen BKP inkl. MWST CHF

Anlagekosten 0-9	2'549'444.0
Erstellungskosten 1-9	2'549'444
Gebäude 2	877'531
Gebäude + Betriebseinrichtungen 2+3	877'531
HLKSE + MSRL 23-25	109'268
Honorare 19...99	630'575

Kostengruppen BKP 1-9 %-Anteil

1-9 exkl. (Honorare + NK)	74.7 %
Honorare 19...99	24.7 %
Baunebenkosten 5	0.5 %

Kennwerte Erstellungskosten BKP 1-9 inkl. MWST

1-9 / GF	1'254 CHF/m ²
1-9 / HNF SIA d0165	2'934 CHF/m ²

Kennwerte Gebäudekosten BKP 2 inkl. MWST

2 / GF	432 CHF/m ²
2 / HNF SIA d0165	1'010 CHF/m ²

Kennwerte BKP 2+3 inkl. MWST

2+3 / GF	432 CHF/m ²
2+3 / HNF SIA d0165	1'010 CHF/m ²

Kennwerte BKP 23/24/25 inkl. MWST

23-25 / GF	54 CHF/m ²
23-25 / HNF SIA d0165	126 CHF/m ²

Code	Bezeichnung	Bezug	ME	Menge	Kosten /Menge	Kosten effektiv	%	GF 416	GV 416	HNF	FE	Kosten bereinigt
*O	TP01 Lostorf, Schloss Wartenfels, Instandsetzung					2'549'444	100.0%	1'254		2'934		2'546'922
2	Gebäude					877'531	34.5%	432		1'010		877'531
21	Rohbau 1					65'188	7.4%	32		75		65'188
211	Baumeisterarbeiten					43'634	5.0%	21		50		43'634
214	Montagebau in Holz					21'554	2.5%	11		25		21'554
22	Rohbau 2					22'592	2.6%	11		26		22'592
222	Spenglerarbeiten					10'960	1.2%	5		13		10'960
227	Äussere Oberflächenbehandlungen					11'632	1.3%	6		13		11'632
23	Elektroanlagen					26'672	3.0%	13		31		26'672
231	Starkstromanlagen					3'212	0.4%	2		4		3'212
239	Übriges					23'460	2.7%	12		27		23'460
25	Sanitäranlagen					82'596	9.4%	41		95		82'596
251	Allgemeine Sanitärapparate					3'406	0.4%	2		4		3'406
254	Sanitärleitungen					7'960	0.9%	4		9		7'960
258	Kücheneinrichtungen					31'280	3.6%	15		36		31'280
259	Übriges					39'950	4.6%	20		46		39'950
27	Ausbau 1					116'998	13.3%	58		135		116'998
271	Gipserarbeiten					33'857	3.9%	17		39		33'857
272	Metallbauarbeiten					1'081	0.1%	1		1		1'081
273	Schreinerarbeiten					82'060	9.4%	40		94		82'060
28	Ausbau 2					318'185	36.3%	157		366		318'185
281	Bodenbeläge					45'944	5.2%	23		53		45'944
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen					58'349	6.6%	29		67		58'349
285	Innere Oberflächenbehandlungen					204'893	23.3%	101		236		204'893
287	Baureinigung					8'999	1.0%	4		10		8'999
29	Honorare					245'300	28.0%	121		282		245'300
291	Architekt					223'634	25.5%	110		257		223'634
297	Spezialisten 1					21'666	2.5%	11		25		21'666
4	Umgebung					1'591'749	62.5%	783		1'832		1'591'749
41	Roh- und Ausbuarbeiten					400'037	25.1%	197		460		400'037
411	Baumeisterarbeiten					260'402	16.4%	128		300		260'402
415	Ausbau 1					139'635	8.8%	69		161		139'635
42	Gartenanlagen					460'299	28.9%	226		530		460'299
421	Gärtnerarbeiten					405'293	25.5%	199		466		405'293
422	Einfriedungen					34'941	2.2%	17		40		34'941
423	Ausstattungen, Geräte					17'719	1.1%	9		20		17'719
425	Stützmauern					2'346	0.1%	1		3		2'346
44	Installationen					134'439	8.4%	66		155		134'439
443	Elektroanlagen					62'794	3.9%	31		72		62'794
445	Sanitäranlagen					71'645	4.5%	35		82		71'645
46	Trassenbauten					211'699	13.3%	104		244		211'699
463	Oberbau					168'264	10.6%	83		194		168'264
465	Werkleitungen und Kanalisationen					43'435	2.7%	21		50		43'435
49	Honorare					385'275	24.2%	190		443		385'275
492	Bauingenieur					19'476	1.2%	10		22		19'476
495	Sanitäringenieur					3'231	0.2%	2		4		3'231
496	Landschaftsarchitekt					362'568	22.8%	178		417		362'568
5	Baunebenkosten					13'607	0.4%	7		16		11'085
52	Dokumentation und Präsentation					1'532	13.8%	1		2		1'532
521	Muster, Materialprüfungen					413	3.7%					413
524	Vervielfältigungen, Plandokumente					1'119	10.1%	1		1		1'119
53	Versicherungen					2'522		1		3		
532	Spezialversicherungen					2'522		1		3		
56	Übrige Baunebenkosten					9'553	86.2%	5		11		9'553
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung					9'553	86.2%	5		11		9'553
9	Ausstattung					66'557	2.6%	33		77		66'557
90	Möbel					66'557	100.0%	33		77		66'557
909	Übriges					66'557	100.0%	33		77		66'557

Code	Bezeichnung	Bezug	ME	Menge	Kosten /Menge	Kosten effektiv	%	GF 416	GV 416	HNF	FE	Kosten bereinigt
------	-------------	-------	----	-------	------------------	--------------------	---	-----------	-----------	-----	----	---------------------

TP01 | Lostorf, Schloss Wartenfels, Instandsetzung

Entfallene Kostenpositionen CHF

5 Baunebenkosten	2'522
53 * Versicherungen *	2'522
532 * Spezialversicherungen *	2'522

Entfallene Kosten (Kostenbereinigung) CHF

Total entfallene Kosten 1-9	2'522
Delta zu Kosten 1-9 effektiv	0.1 %

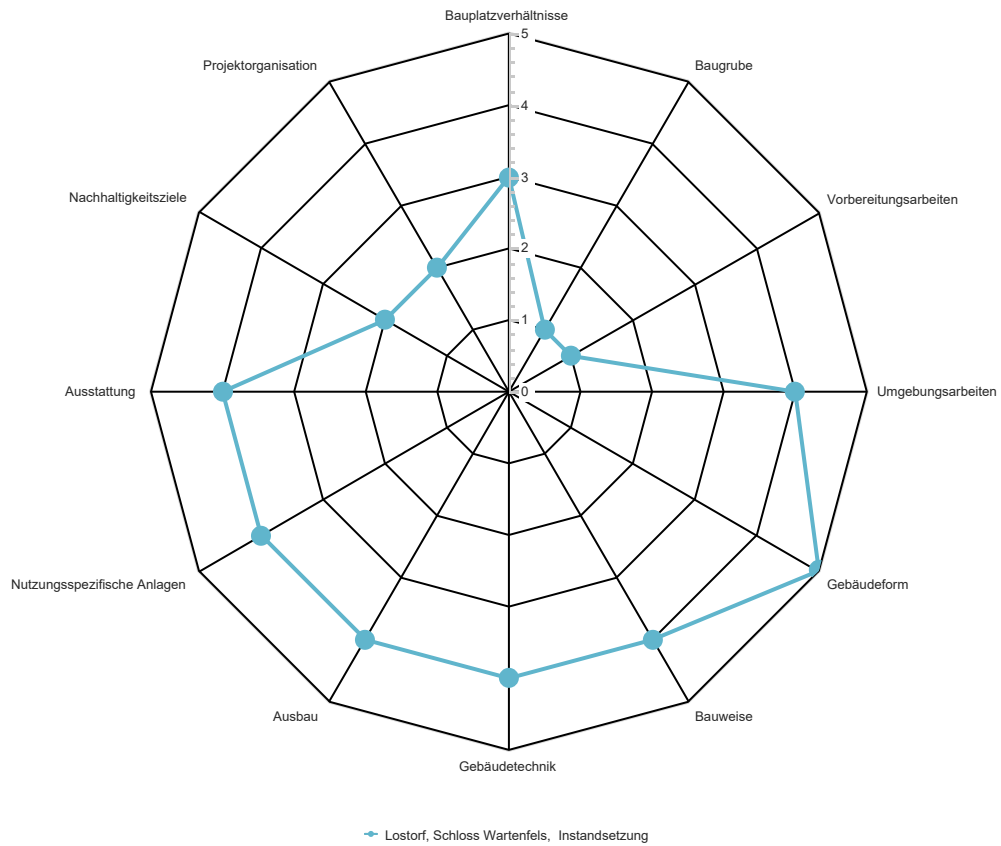
TP01 | Lostorf, Schloss Wartenfels, Instandsetzung

Label

Minergie Standard	Nein
Zertifizierung Minergie Standard	Nein
SNBS-Label	Nein
ECO-Label	Nein

Umwelt Übriges

Vorwiegende Bauweise über Terrain	Massivbau konventionell (Ortbeton/Backstein/KS)
-----------------------------------	--



Legende

Bauplatzverhältnisse



Generell, nicht Objektartenspezifisch
WK1 optimale Bauplatzverhältnisse
WK2 geräumige Bauplatzverhältnisse
WK3 übliche Bauplatzverhältnisse
WK4 anspruchsvolle Bauplatzverhältnisse
WK5 beengte Bauplatzverhältnisse

Baugrube



Objektartenspezifisch
WK1 keine Baugrube
WK2 optimale Baugrube
WK3 übliche Baugrube
WK4 aufwendige Baugrube
WK5 komplexe Baugrube

Vorbereitungsarbeiten



Objektartenspezifisch
WK1 wenig Vorbereitungsarbeiten
WK2 einfache Vorbereitungsarbeiten
WK3 übliche Vorbereitungsarbeiten
WK4 aufwendige Vorbereitungsarbeiten
WK5 komplexe Vorbereitungsarbeiten

Umgebungsarbeiten



Objektartenspezifisch
WK1 keine Umgebungsarbeiten
WK2 wenig Umgebungsarbeiten
WK3 übliche Umgebungsarbeiten
WK4 aufwendige Umgebungsarbeiten
WK5 komplexe Umgebungsarbeiten

Gebäudeform



Generell, nicht Objektartenspezifisch
WK1 einfache Gebäudeform
WK2 kompakte Gebäudeform
WK3 differenzierte Gebäudeform
WK4 belebte Gebäudeform
WK5 aufwendig Bauweise

Bauweise



Generell, nicht Objektartenspezifisch
WK1 einfache Bauweise
WK2 kompakte Bauweise
WK3 differenzierte Bauweise
WK4 anspruchsvolle Bauweise
WK5 aufwendig Bauweise

Fassade



Generell, nicht Objektartenspezifisch
WK1 einfache Fassade
WK2 kompakte Fassade
WK3 differenzierte Fassade
WK4 anspruchsvolle Fassade
WK5 aufwendig Fassade

Öffnungsanteil



Generell, nicht Objektartenspezifisch
WK1 Anteil Öffnungen <20%
WK2 Anteil Öffnungen 20-35%
WK3 Anteil Öffnungen 35-50%
WK4 Anteil Öffnungen 50-80%
WK5 Anteil Öffnungen >80%

Gebäudetechnik



Objektartenspezifisch
WK1 wenig Gebäudetechnik
WK2 einfache Gebäudetechnik
WK3 übliche Gebäudetechnik
WK4 anspruchsvolle Gebäudetechnik
WK5 hochwertige und spezielle Gebäudetechnik

Ausbau



Objektartenspezifisch
WK1 wenig Ausbau
WK2 einfacher Ausbau
WK3 üblicher Ausbau
WK4 anspruchsvoller Ausbau
WK5 gehobener, exklusiver Ausbau

Nutzungsspez. Anlagen



Objektartenspezifisch
WK1 wenige nutzungsspezifische Anlagen
WK2 einfache nutzungsspezifische Anlagen
WK3 übliche nutzungsspezifische Anlagen
WK4 anspruchsvolle nutzungsspezifische Anlagen
WK5 hochwertige nutzungsspezifische Anlagen

Ausstattung



Objektartenspezifisch
WK1 wenig Ausstattung
WK2 einfache Ausstattung
WK3 übliche Ausstattung
WK4 anspruchsvolle Ausstattung
WK5 gehobener, exklusive Ausstattung

Nachhaltigkeitsziele



Objektartenspezifisch
WK1 keine Nachhaltigkeitsziele umgesetzt
WK2 übliche Nachhaltigkeitsziele umgesetzt
WK3 erhöhte Nachhaltigkeitsziele umgesetzt
WK4 hohe Nachhaltigkeitsziele umgesetzt
WK5 sehr hohe Nachhaltigkeitsziele umgesetzt

Projektorganisation



Objektartenspezifisch
WK1 sehr einfache Projektorganisation
WK2 einfache Projektorganisation
WK3 übliche Projektorganisation
WK4 komplexe Projektorganisation
WK5 hohe komplexe Projektorganisation

Baustellen -Einrichtung und -Logistik

Die Baustelle wurde effizient eingerichtet, mit klaren Zugängen, Lagerflächen und Verkehrswegen.

Bauweise

Die Restaurations- und Renovationsarbeiten erfolgten unter Berücksichtigung der historischen Bauweise der Schlossanlage und der Nebenbauten. Traditionelle Techniken wurden mit modernen Standards kombiniert, um Substanzschutz und Langlebigkeit sicherzustellen.

Elektroanlagen

Punktuelle Anpassungen und Ergänzungen wurden vorgenommen. Diese umfassten insbesondere notwendige Anschlüsse sowie kleinere Anpassungen an bestehenden Installationen, abgestimmt auf die aktuellen Nutzungsanforderungen. Die Eingriffe erfolgten zurückhaltend und unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz.

Sanitäranlagen

Im Bereich des Bistros entstand eine neue Infrastruktur mit zugehörigen Einrichtungen für den Betrieb. Zudem wurde ein hindernisfreies IV-WC realisiert. Für die Cateringküche wurden die notwendigen sanitären Anschlüsse und Installationen vorgesehen, um einen reibungslosen Ablauf im Betrieb zu gewährleisten.

Transportanlagen

Kein Lift vorhanden.

Ausbau

Im Inneren des Schlosses sowie in den Nebenbauten wurden umfassende Instandsetzungsarbeiten ausgeführt. Der Fokus lag auf der baulichen Erneuerung und der Verbesserung der Funktionalität, unter Wahrung des historischen Charakters. Materialisierung und Ausführung orientierten sich an der bestehenden Substanz und unterstützen ein stimmiges Gesamtbild.

Nutzungsspezifische Anlagen

Die Nebenbauten wie Pförtnerhaus, Gewächshaus, Gartenhaus, Badehaus und Scheune wurden funktional instand gesetzt und teilweise modernisiert, um ihre Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern.

Umgebung und Perimeter

Der Schlossgarten wurde sorgfältig instand gesetzt. Zugleich wurden angrenzende Flächen und Wegebereiche im Sinne einer harmonischen Gesamterscheinung gestaltet.

Honorare

Planungshonorare Architekt und Landschaftsarchitekt.

Nebenkosten

Nebenkosten für Bewilligungsverfahren, Gutachten, Bestandesaufnahmen und Dokumentationen.

Ausstattung

Besondere Aufmerksamkeit galt der Auswahl von Materialien und Ausstattungen, die den historischen Charakter der Gebäude erhalten und gleichzeitig moderne Standards erfüllen. Möblierung für die Gartenanlage und den Schlosshof.

Umwelt

Nachhaltigkeit und Umweltschutz wurden in allen Bauphasen berücksichtigt, von der Auswahl schadstofffreier Materialien bis hin zu Abfall- und Recyclingkonzepten.

Projektorganisation

Einfache Projektorganisation, enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege.

TP01 | Lostorf, Schloss Wartenfels, Instandsetzung



Schlossgarten Bild Hochbauamt



Schlosszugang Bild Hochbauamt



Schlosshof Bild Hochbauamt



Kaffeestube Bild Hochbauamt

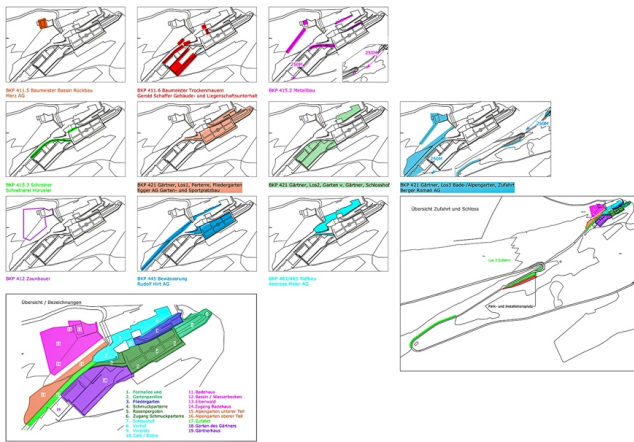


Esszimmer Bild Hochbauamt

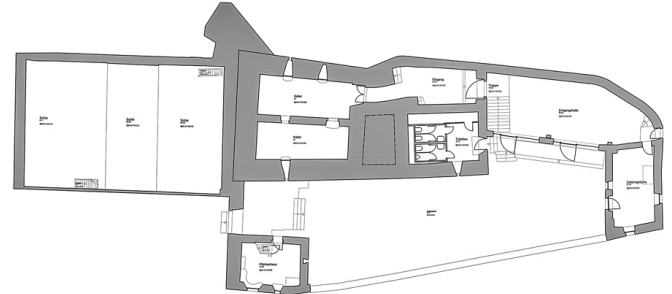


Schlafzimmer Bild Hochbauamt

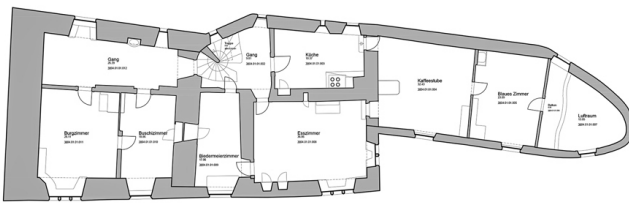
TP01 | Lostorf, Schloss Wartenfels, Instandsetzung



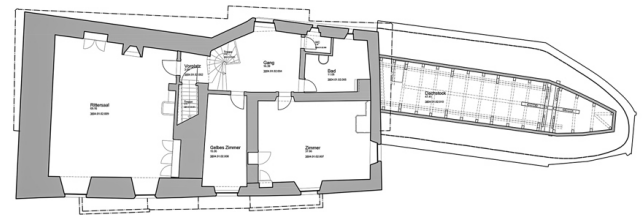
Übersicht - SchneiderSchmid Landschaftsarchitektur



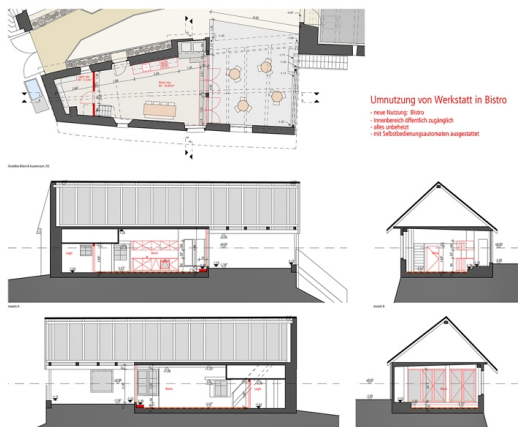
Erdgeschoss - Hochbaumt



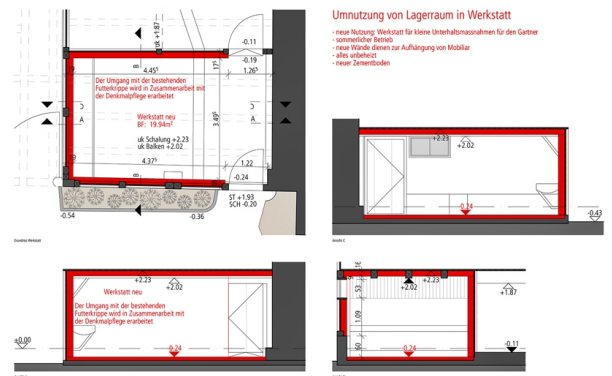
1. Obergeschoss - Hochbaumt



2. Obergeschoss - Hochbaumt



Grundriss und Ansicht Bistro - Robert & Esslinger Architektur und Denkmalpflege



Grundriss und Ansicht Werkstatt - Robert & Esslinger Architektur und Denkmalpflege