

Einwohnergemeinde 3425 Koppigen
Liegenschaft "Flury" Hauptstrasse 14 in 3425 Koppigen

Kostenschätzung Variante 2 / Kopfbau mit Tagesschule

- Grundlagen:**
- Pläne best. Zustand der Liegenschaft
 - Handskizzen Projekt vom Berichtsverfasser
- Erwerb:**
- Der Erwerb der Liegenschaft ist in der Kostenzusammenstellung nicht enthalten
- Massnahmen:**
- Fensterersatz und Dämmen der Fassadenbereiche wo dies möglich ist (Innendämmung) ohne Decke über UG -> Gewölbekeller, resp. zu geringe Raumhöhe um im Boden EG zu dämmen
 - Aussentüren umbauen nach Vorgabe Denkmalpflege (Doppel)
 - Gegen Ladenlokal und Estrich OG (Tenne) Brandabschnittsbildende Wand ausführen / GVB
 - Anpassungen der Raumeinteilung im EG, Zi 1 und Zi 2 öffnen als Speiseraum
 - Einbau von 2 WC-Anlagen im EG und 1 WC-Anlage im OG, Einbau einfacher Küche im EG zur Aufbereitung von angelieferten Mahlzeiten
 - Elektrische Installationen neu erstellen, teilweise Aufputzmontage, inkl. Leuchten, Wärmeverteilung und Radiatoren ersetzen, Wärmeerzeugung bleibt bestehend, San. Installationen neu für WC-Anlagen im EG und OG sowie Küche. Raumabluft zu Sanitärzonen
 - Ersatz der Bodenbeläge in Linoleum auf bestehende Riemen- oder Plattenböden mit Trittschalldämmlage, Malerarbeiten an Innenausbauanteilen in Holz und Gips
 - Geländer- und Brüstungen nach Vorgabe BFU erstellen (Absturzsicherungen)

Arbeitsgattung	KS-Summe	Bemerkungen
0 Grundstück		
Grobkostenschätzung +/- 20%		
Grundstückserwerb		Erwerb Liegenschaft nicht enthalten
Total Grundstück	ca. Fr. 0.00	
1 Vorbereitungsarbeiten		
Grobkostenschätzung +/- 20%		
Rückbau		
Demontagen		Räumungen
Abbrüche		bei BKP 22 / 23
Entsorgung Bauabfälle		allg. Schuttmulden
Demontagen Elektroinstallationen		Demontieren Installationen
Demontagen Heizungsinstallationen		Demontieren Leitung / Radiatoren
Demontage Sanitärinstallationen		Demontieren Apparate und Leitungen
Mobi-Toilette		WC Anlage inkl. Reinigung
Honorare		Anteil Honorare Vorbereitung
Total Vorbereitung	ca. Fr. 20'000.00	
2 Umbauten im Kopfbau		
Grobkostenschätzung +/- 20%		
21 Untergeschoss		
Annahme keine Massnahmen		Zustand belassen
Honorare		Anteil Honorare UG
Total Untergeschoss	ca. Fr. 0.00	

22 Erdgeschoss

Grobkostenschätzung +/- 20%

Massnahmen:

- Innendämmung Fassadenwände 160 mm / Fermacell-Verkleidung
- Erstellen Brandabschnitt gegen Bereich Laden /Restaurant
- Anpassungen Raumeinteilung
- Einbau 2 WC-Anlagen mit Garderobe / Einfache Küche
- Ersatz Bodenbeläge / Innenausbauten
- Gipser- und Malerarbeiten

Rückbauarbeiten

Rückbauarbeiten Holzbau

Rohbauarbeiten

Aussenwände

Trennwand gegen Zone Laden

Innenwände neu

Sanierung best. Zwischenwände

Sanierung Treppenanlage EG-OG

Unterlagsboden

Plattenarbeiten Böden im EG

Bodenbeläge in Kunststoff / Textil

Gipserarbeiten

Innentüren in Holz

Wandschränke

allg. Schreinerarbeiten

Plattenarbeiten Wände

Decke über EG

Malerarbeiten

Diverses und Reserve

Honorare

Bereich WC Zone und Küche

Zwischenwände / Innentäfelungen etc.

Deckendurchbrüche etc.

Einbau Innendämmung mm 160

Als Brandabschnitt

Leichtbauwände WC-Anlagen

Riegwände im Korridor

Instandstellung Holztreppe/Geländer

Keine Massnahmen enthalten

Im Bereich WC-Anlage / Garderobe

Linoleum, auf Trittschalllage verlegt

Abrieb auf Fermacell

2 Innentüren WC neu

5 Innentüren alt, sanieren

Garderobereinrichtung EG

Sicherung best. Wandschrank Zi.3

Fenstersimse und Diverses

Wandplatten 2 WC-Anlagen

Decke in Holz über WC / Garderobe

Decken in Holz / Reparaturen

Anteil Anstriche EG

Annahmebetrag

Anteil Honorare im EG

Total Erdgeschoss**ca. Fr. 190'000.00****23 Obergeschoss**

Grobkostenschätzung +/- 20%

Massnahmen:

- Massnahmen analog EG
- Sanierung best. Nasszelle im OG

Rückbauarbeiten

Rückbauarbeiten Holzbau

Rohbauarbeiten

Aussenwände

Trennwand gegen Estrich / Tenne

Sanierung best. Zwischenwände

Sanierung Treppe OG-Estrich

Unterlagsboden

Plattenarbeiten Böden im OG

Bodenbeläge in Kunststoff / Textil

Gipserarbeiten

Innentüren in Holz

Wandschränke

allg. Schreinerarbeiten

Plattenarbeiten Wände

Decke über EG

Bereich WC Zone und Küche

Innentäfelungen etc.

Deckendurchbrüche etc.

Einbau Innendämmung mm 160

Als Brandabschnitt

Riegwände im Korridor

Instandstellung Holztreppe

Keine Massnahmen enthalten

Im Bereich WC-Anlage

Linoleum, auf Trittschalllage verlegt

Abrieb auf Fermacell, resp. best.Putz

Türe zu Estrich neu / EI 30

10 Innentüren alt, sanieren

Keine Massnahmen enthalten

Fenstersimse und Diverses

Wandplatten 1 WC-Anlagen

Decke in Holz über WC

Decken in Holz / Reparaturen

Übertrag

ca. Fr. 94'000.00

Arbeitsgattung		KS-Summe	Bemerkungen
Übertrag	ca. Fr.	94'000.00	
Malerarbeiten Diverses und Reserve Honorare			Anteil Anstriche OG Annahmebetrag Anteil Honorare im OG
Total Obergeschoss	ca. Fr.	145'000.00	

24 Installationen / Haustechnik

Grobkostenschätzung +/- 20%

Massnahmen:

- Ersatz der el. Installationen, teilweise Aufputzmontage
- Annahmen für Beleuchtungskörper
- Ersatz der Wärmeverteilung- und Abgabe /Radiatoren. Oelheiz. bestehend
- Einbau von Abluftanlagen in WC und Küche
- Neue Sanitärinstallationen für 3 WC-Anlagen und Küche
- Einbau einfacher Küchenanlage zur Aufbereitung von gelieferten Mahlzeiten

Elektroinstallationen	Neuinstallation, teilweise Aufputz
Beleuchtungskörper	Annahmebetrag für Lampen
Heizungsinstallationen	Revision Wärmeerzeugung in Oel
Wärmeverteilung	Neue Wärmeverteilung / tw. Aufputz
Wärmeabgabe	18 Radiatoren neu
Lüftungsanlage	Abluft WC Anlagen und Küche
Sanitärinstallationen	2 WC-Anlagen EG / 1 WC Anlage OG
Küchenanlage	Einfache Küchenanlage
Diverses und Reserve	Annahmebetrag
Honorare	Anteil Honorare Haustechnik

Total Installationen	ca. Fr.	180'000.00
-----------------------------	----------------	-------------------

25 Fassade / Dach

Grobkostenschätzung +/- 20%

Massnahmen:

- Reparaturen Dach, Erstellen Dachöffnung für Dämmarbeiten Estrich
- Deckendämmung auf Estrichboden mit Verlegeplatten
- Ersatz Fenster, Reparaturen Jalousieläden
- Instandstellung Haustüren mit Doppel nach Vorgabe Denkmalpflege
- Sicherungen Geländer / Brüstungen nach Vorgabe BFU

Gerüstarbeiten	Punktuelle Gerüstungen
Instandstellung Dach	Reparaturen / Dachkontrolle
Dachöffnung	Für Arbeiten /Trsp. Estrichdämmung
Rückbauarbeiten Fassade	Keine Massnahmen enthalten
Ersatz Fenster EG und OG	22 Stk. EG /OG / Fenster in Holz
Brüstungsstangen bei Fenster	19 Stk, nach Vorgabe BFU
Brüstungsstangen auf Lauben	Nach Vorgabe BFU / 30 ml
Jalousieläden	Punktuelle Reparaturen o. Anstrich
Haustüren	Sanierung nach Denkmalpflege 4 Stk
Schliessanlage	Zu Aussentüren
Aussenwärmedämmung	Innendämm. Wände in 22/23
Sanierung Geländer Aussentreppe	Aussen zu Laube West / nach BFU
Dämmung über OG	Dämmung über Balkenlage zu Estrich
Spenglerarbeiten	Reparaturen
Zimmerarbeiten	Div. Massnahmen bei Lauben
Malerarbeiten	Keine Massnahmen enthalten
Elektroinstallationen	Keine Massnahmen enthalten
Diverses und Reserve	Annahmebetrag
Honorare	Anteil Honorare Fassade / Dach

Total Fassade / Dach	ca. Fr.	180'000.00
-----------------------------	----------------	-------------------

Total Sanierung Kopfbau	ca. Fr.	695'000.00
--------------------------------	----------------	-------------------

4 Umgebungsarbeiten

Grobkostenschätzung +/- 20%
 Kanalisation ausserh. Gebäude
 Umgebungsarbeiten
 Werkleitungen (Wasser/El./Tel.)
 Diverses und Reserve
 Honorare

Keine Massnahmen enthalten
 Annahme div. Anpassungen
 Bestehend, keine Massnahmen
 Annahmebetrag
 Anteil Honorare Umgebung

Total Umgebung	ca. Fr.	8'000.00
-----------------------	----------------	-----------------

5 Baunebenkosten

Grobkostenschätzung +/- 20%
 Baubewilligung
 Anschlussgebühren
 Vervielfältigungen, Plankopien
 Bauzeitversicherungen
 Spezialversicherungen
 Baukreditzinsen, Bankspesen

Annahme, sofern Bewilligung gefordert
 Erweiterung BW-Werte
 Plankopien, etc.
 Geb. Versicherung für Bau, keine Massn.
 Bauherrenhaft / Bauwesenversicherung
 Bauzinse während Bauphase bauseits

Total Baunebenkosten	ca. Fr.	7'000.00
-----------------------------	----------------	-----------------

9 Mobiliar

Grobkostenschätzung +/- 20%
 Mobiliar Tagesschule

Durch den Betreiber zu stellen

Total Mobiliar	ca. Fr.	0.00
-----------------------	----------------	-------------

Zusammenstellung der Hauptgruppen

0	Grundstückwerb	ca. Fr.	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	ca. Fr.	20'000.00
2	Gebäude	ca. Fr.	695'000.00
4	Umgebung	ca. Fr.	8'000.00
5	Baunebenkosten	ca. Fr.	7'000.00
9	Mobiliar	ca. Fr.	0.00
Total Anlagekosten		ca. Fr.	730'000.00