



## Stadt Laufen

### Umbau und Sanierung Amthaus Scheune Laufen

## KOSTENVORANSCHLAG

Stand: 05.03.2014

### GRUNDLAGEN

#### Dokumente und Abklärungen

Pläne Bauprojekt, Stand vom 05.03.2014

Baubeschrieb, Stand vom 05.03.2014

Vorabklärungen und Projektbestätigung Brandschutzinspektorat BGV, Hr. M. Bosshart

Vorabklärungen und Projektbestätigung kant. Ortsbildpflege, Fr. L. Münch

Einrichtungs- und Möblierungsprojekt in Absprache mit SteBi Laufen, Stand vom 19.12.2013

Konstruktionsbeschriebe und Detailstudien Holzbauplaner

Fachplanerprojekte HLK, S, E

#### Beigezogene Fachplaner und Spezialisten

- Geometer	Jermann Ingenieure + Geometer AG	Gebäudescan
- Holzbauplaner	Besmer – Brunner GmbH	Holzbauplanung Statik und Dimensionierung Kostenschätzung Zimmerarbeiten
- HLK	Scholer & Blatter AG	Heizungs- und Lüftungsplanung Kostenschätzung Heizung+Lüftung
- Elektroplaner	T. Benz Elektroplanung	Elektroprojekt, Kostenschätzung
- Sanitärplaner	Goetschy Haustechnik GmbH	Sanitärplanung, Kostenschätzung
- Bauingenieur	Sperisen Ingenieure GmbH	Vordimensionierung, Auflagerdetails
- Inneneinrichtung	Doppler und Saner GmbH	Möblierungskonzept, Kostenschätzung
- Bauphysiker	Gruner AG	Vorabklärung Anschlüsse und Details

#### Anfragen und Abklärungen bei Firmen und Unternehmen

- Ytong Multipor	Hr. P. Schwendener	Abklärung Innendämmung
- Johler Gussasphalt AG	Hr. R. Johler	Abklärung Bodenaufbau EG
- Securiton AG	Hr. P. Straub	Projekt BMA-Anlage und Kosten
- Blaser Bauglas AG	Hr. A. Gutschier	Dimensionierung und Kosten Glasoblicht Treppenhaus
- diverse regionale Handwerker und Spezialisten		Abklärungen und Kostenangaben



## FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG NACH SIA 416

	EG	1. OG	2. OG	Total	
<b>Geschossfläche GF</b>	325.48 m <sup>2</sup>	271.65 m <sup>2</sup>	273.76 m <sup>2</sup>	<b>870.89 m<sup>2</sup></b>	100%
Nettogeschossfläche NGF	250.91 m <sup>2</sup>	203.29 m <sup>2</sup>	217.67 m <sup>2</sup>	671.87 m <sup>2</sup>	77%
Nutzfläche total NF	240.23 m <sup>2</sup>	203.29 m <sup>2</sup>	217.67 m <sup>2</sup>	661.19 m <sup>2</sup>	76%
Bibliothek NF	79.49 m <sup>2</sup>	146.55 m <sup>2</sup>	183.50 m <sup>2</sup>	409.54 m <sup>2</sup>	47%
Laden NF	79.69 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	79.69 m <sup>2</sup>	9%
Wohnung NF	32.86 m <sup>2</sup>	56.74 m <sup>2</sup>	34.17 m <sup>2</sup>	123.77 m <sup>2</sup>	14%
Allgemeinbereich NF (Bibl+ Laden)	48.19 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	48.19 m <sup>2</sup>	6%
Funktionsfläche FF (Technik)	10.68 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	10.68 m <sup>2</sup>	1%
Konstruktionsfläche KF	74.57 m <sup>2</sup>	68.36 m <sup>2</sup>	56.09 m <sup>2</sup>	199.02 m <sup>2</sup>	23%

## NEUBAUVOLUMEN NACH SIA 116

Nettovolumen Einbauten inkl. Dämmungen und neue Zwischenwände, exkl. bestehende Aussenmauern. Zuzüglich Zuschläge Dach und Boden gemäss SIA 116.

Grundfläche x Höhe	250m <sup>2</sup> x 8m	=	2'000m <sup>3</sup>
Zuschlag Boden und Dach	250m <sup>2</sup> x 2m	=	500m <sup>3</sup>
Fensterinseln, Lüftungsraum Dach, etc.		=	<u>60m<sup>3</sup></u>
Total			2'560m <sup>3</sup>

**KOSTENVORANSCHLAG**

(Gliederung entsprechend Kostenschätzung vom Juli 2013)

		<b>Baukredit</b>
<b>0. Grundstück und Vorleistungen</b>	Fr. 113'000.00	
BKP 0		
Projektierungskredit		
Grundbuchgebühren Durchleitungsrecht		
<b>1. Vorbereitung</b>		<b>Fr. 129'000.00</b>
BKP 1		
Räumung, Aufnahmen, Abbrüche und Aushub		
<b>2. Hüllensanierung (inkl. Umgebungsanp.)</b>		<b>Fr. 231'000.00</b>
BKP 2		
Fassadengerüst, Spenglerarbeiten,		
Dachsanierung, Fassadensanierung,		
Scheunentor, Instandstellungen Umgebung		
<b>3. Einbauten/ Ausbau</b>		<b>Fr. 2'158'000.00</b>
BKP 2		
2'560m <sup>3</sup> à Fr. 842.-		
<b>4. Gebühren und Nebenkosten</b>		<b>Fr. 129'000.00</b>
BKP 5		
Bevolligungen, Anschlussgebühren,		
Versicherungen, Plankopien, etc.		
<b>5. Ausstattung</b>	Fr. 320'000.00	
BKP 9		
Einrichtung Bibliothek, inkl. Beleuchtung gem.		
Projekt Doppler und Saner GmbH		
Kleininventar, Waschmaschine, etc		
<b>TOTAL BAUKREDIT</b>		<b>Fr. 2'647'000.00</b>



## MIETEINNAHMEN UND RENDITE

### Modell 1 (Stedtlibibliothek)

#### Mieteinnahmen

Wohnung	123m <sup>2</sup> à	220.-/m <sup>2</sup> a	Fr.	27'060.00
Laden	103m <sup>2</sup> à	250.-/m <sup>2</sup> a	Fr.	25'750.00
Stedtlibibliothek	433m <sup>2</sup> à	83.-/m <sup>2</sup> a	Fr.	36'000.00
Zusatzmiete Stebi			Fr.	...
Spenden/ Donatoren			Fr.	...
Total Mieteinnahmen			Fr.	88'810.00

Rendite 1	<u>Einnahmen Fr.</u>	88'810.00	=	3.36%
	Baukosten Fr.	2'647'000.00		

### Modell 2 („Marktmiete“)

#### Mieteinnahmen

Wohnung	123m <sup>2</sup> à	220.-/m <sup>2</sup> a	Fr.	27'060.00
Laden	103m <sup>2</sup> à	250.-/m <sup>2</sup> a	Fr.	25'750.00
Laden, Büro, etc	433m <sup>2</sup> à	190.-/m <sup>2</sup> a	Fr.	<u>82'270.00</u>
Total Mieteinnahmen			Fr.	135'080.00

Rendite 2	<u>Einnahmen Fr.</u>	135'080.00	=	5.10%
	Baukosten Fr.	2'647'000.00		

Zwingen, 5. März 2014 rs

Jermann Architekten und Raumplaner AG | Dorfstrasse 11 | CH-4222 Zwingen

T +41 (0)61 761 38 69 | F +41 (0)61 761 42 38 | info@jermannarchitekten.ch | www.jermannarchitekten.ch