

Kostenschätzung Variante 2**Datum: 09.11.2022**

Bauobjekt: 1820 Sanierung und Umbau Rathaus, Hårdlistrasse 11, Parzelle 732, 9453 Eichberg

Bauherrschaft: Gemeindeverwaltung Eichberg, Hårdlistrasse 11, 9453 Eichberg

Bauleitung: VONGRUNDAUF GmbH, Samuel Ögmen, Ausserdorf 20, 9478 Azmoos

Kostenzusammenstellung		Kostengenauigkeit +/- 20%	
Bkp Nr.:	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag inkl. Mwst.	
0.0	Grundstück	Fr	-
1.0	Vorbereitungsarbeiten	Fr	124'000.00
2.0	Gebäude	Fr	1'812'000.00
3.0	Betriebseinrichtungen	Fr	-
4.0	Umgebung	Fr	13'000.00
5.0	Baunebenkosten	Fr	36'000.00
6-7.0	Reserven	Fr	-
9.0	Ausstattung	Fr	-
Total Anlagekosten			1'985'000.00

Grundlagen:

Planstand Bestand 30WER bis 37WER vom 01. Oktober 2020 Archraum AG
 Anlehnung Statische Angaben Bauingenieur vom 27. November 2020
 Vorprojekt & Kostenschätzung Elektrobüro vom 30. September 2022
 Vorprojekt & Kostenschätzung Gerster Gebäudetechnik vom 27. September 2022
 Schadstoffbericht Bischofberger vom 19. September 2020
 Sitzung Gemeinderat vom 24. Oktober 2022

Kostengenauigkeit:

Die angegebenen Kosten basieren auf einer Genauigkeit von +/- 20%

Kostenangaben:

A = Kostenangaben Architekt / Bauleitung R = Kostenangabe Richtofferte / Offerte
 H = Kostenangabe Haustechnikplaner E = Kostenangabe Elektroplaner

Behördenauflagen / Energetische Grundlagen:

Die Baubewilligung von Stadt und Kanton liegt noch nicht vor. Allfällige Behördenauflagen sind nicht enthalten.
 Es ist eine energetische Vollsanieung im Umbauperimeter enthalten (Umbauwerte Engergiegesetz)

Statische Grundlagen:

Die Minimalanforderungen der Erdbbensicherheit werden gerade so knapp erfüllt.
 Es sind keinerlei statische Ertüchtigungen / Eingriffe vorgesehen.

Nicht berücksichtigte Kosten:

In der Umgebung werden keine Renovationen durchgeführt. Lediglich nötige Anpassungen.
 Zuschläge für verschmutzten Aushub, Felsvorkommen und deren Rückbau und weitere unvorhersehbare Vorkommnisse im Untergrund (Baugrund) sowie unvorhergesehene Altlasten sind nicht berücksichtigt.
 Man geht davon aus, dass die bestehenden Erschliessungsleitungen und die Kanalisation in gutem Zustand sind.
 In der Wohnung OG konnte keine Schadstoffuntersuchung stattfinden! Allfällige Vorkommnisse sind nicht berücksichtigt.
 Es wurden weder Betriebseinrichtungen (Archivregal / EDV - Anlagen) sowie Büromöbiliar (Stehleuchten) einkalkuliert.
 Ergänzung Absturzsicherung wurde lediglich beim Balkon OG, nicht aber bei den Fenstern und Parkplätzen einkalkuliert.

Beschrieb der beiden Varianten:

Variante 1: Absolute Minimalversion ohne grössere energetische Eingriffe. Fenster, Sonnenschutz und Zentralheizung (Pelletsheizung) werden ersetzt. Sämtliche Oberflächen, ausser im Treppenhaus und Gangflächen, werden saniert.

Variante 2: Keine Architektonischen Veränderungen. Innen wird das Gebäude auf den Rohbau zurückgebaut und von dort neu ausgebaut. Aussen gibt es keine Veränderungen, nur Anpassungen für die energetischen Massnahmen.
 Als Heizung kommt eine Luft-Wasser Wärmepumpe zum Einsatz. Die Heizverteilung erfolgt neu über eine Bodenheizung.

1.0 Vorbereitung

Seite 02

Bkp Nr.:	Arbeitsgattung		Kostenvoranschlag inkl. MwSt.
10	Bestandesaufnahmen		Fr 2'000.00
101	Planaufnahmen & Schadstoffuntersuchungen Wohnung OG -> noch offen	A	Fr 2'000.00
11	Räumung, Terrainvorbereitungen		Fr 97'000.00
112	Rückbauarbeiten: vom Mobilar bis Innenausbau und Installationen	A	Fr 82'000.00
113	Sanierung Altlasten: Rückbau Kleinteile - Tableaus etc...	A	Fr 2'500.00
115	Bohr- und Schneidarbeiten	A	Fr 12'500.00
12	Sicherungen & Provisorien		Fr 5'000.00
121	Sicherung vorhandener Anlagen & Unterfangungen	A	Fr 5'000.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen		Fr 19'000.00
130	Allgemeine Baustelleneinrichtung: Abschränkungen, Baustellensicherungen	A	Fr 8'000.00
135	Bauprovisorien Wasser & Strom einrichten	A	Fr 3'000.00
136	Kosten Baustrom und -wasser Budget	A	Fr 5'000.00
139	Bauabfälle Muldenservice	A	Fr 3'000.00
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen		Fr -
152	Kanalisationsleitungen	A	Fr -
152	Kanalisationsleitungen: Sanierung bestehendes System Inliner	A	Fr -
153	Elektroleitungen	A	Fr -
155	Wasserleitung	A	Fr -
19	Honorare		Fr 1'000.00
192	Bauingenieur	A	Fr 1'000.00
197.0	Geometer	A	Fr -

1.0 Total Vorbereitung

124'000.00

2.0 Gebäude

Seite 03

Bkp Nr.:	Arbeitsgattung		Kostenvoranschlag inkl. MwSt.
20	Baugrube		Fr 4'100.00
201	Baugrubenaushub: Annahme Bei Rabatte & Leitungen Wärmepumpe	A	Fr 4'100.00
21	Rohbau 1		Fr 193'500.00
211	Baumeisterarbeiten	A	Fr 73'000.00
214	Zimmermannarbeiten	A	Fr 55'000.00
215.1	Gerüste: Fassadengerüst	A	Fr 35'600.00
215.5	Fassadenbekleidung	A	Fr 29'900.00
22	Rohbau 2		Fr 283'000.00
221	Fenster und Aussentüren	A	Fr 170'000.00
222	Spenglerarbeiten: Dachkontrolle und -Service / Fensterbänke	A	Fr 22'000.00
223	Blitzschutz	A	Fr -
224.0	Bedachungsarbeiten: Steildach Service / Reparaturen / Flachdach Terrasse	A	Fr 15'000.00
225.1	Spezielle Dichtungen: Fugendichtungen / FLK / Brandabschottungen	A	Fr 11'000.00
227	Äussere Oberflächenbehandlungen: Beton reinigen & hydrophobieren	A	Fr 17'000.00
228	Sonnenschutz: Senkrechtmarkisen	A	Fr 48'000.00
23	Elektroanlagen		Fr 145'000.00
230	Elektroinstallationen	E	Fr 145'000.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		Fr 110'000.00
240	Heizungsinstallationen: Wärmepumpe Luft-Wasser / Bodenheizung	H	Fr 110'000.00
25	Sanitäranlagen		Fr 135'700.00
251	Sanitäranlagen	H	Fr 91'700.00
258	Teeküche Büronutzung	A	Fr 14'000.00
258	Kücheneinrichtung Wohnuna	A	Fr 30'000.00
26	Transportanlagen		Fr 30'000.00
261	Treppenlift	A	Fr 30'000.00

2.0 Gebäude

Seite 04

Bkp Nr.:	Arbeitsgattung			Kostenvoranschlag inkl. MwSt.
27	Ausbau 1		Fr	319'700.00
271.0	Innere Gipsarbeiten: Wände / Decken / Vorwände	A	Fr	173'000.00
272.1	Metallbaufertigteile: Schmutzschleuse, Handlauf, Absturzstakete Balkon, Schauglas	A	Fr	26'800.00
273.0	Innentüren Holz: Alle Innentüren inkl. Zusatzanforderungen	A	Fr	64'300.00
273.1	Einbaumöbel: Empfangsschalter und Diskretschalter Budget, Materialschrank	A	Fr	26'200.00
273.3	Allg. Schreinerarbeiten: Simsbrett Montage in Fenster	A	Fr	14'400.00
274	Spezialverglasung: Empfangsschalter 7m2 à 550.- + Schiebetürchen 1'500.-	A	Fr	5'500.00
275	Schliessanlage mechanisch	A	Fr	5'000.00
277.2	Feststehenden Elementwände: Eingang WC inkl. Trennwand	A	Fr	4'500.00
28	Ausbau 2		Fr	255'000.00
281.0	Unterlagsboden: Neuer Unterlagsboden inkl. Sichtanteil (Schleifen und Versiegeln)	A	Fr	65'800.00
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein: Fläche und Treppenstufen	A	Fr	46'300.00
282.4	Wandbeläge aus Platten: Annahme 80m2 à 160.-	A	Fr	13'000.00
283	Deckenbekleidungen: Alu-UK, Dämmung 30mm, 1xGKP & Vorhangschielen	A	Fr	89'800.00
285	Innere Malerarbeiten: Rathaus Wände & Decken	A	Fr	29'100.00
286	Bauaustrocknung	A	Fr	5'000.00
287	Baureinigung	A	Fr	6'000.00
29	Honorare		Fr	336'000.00
291	Architekt inkl. Bauleitung	A	Fr	259'000.00
292	Bauingenieur	B	Fr	8'500.00
293	Elektroingenieur	E	Fr	18'500.00
294/5	HLKKS-Ingenieur	H	Fr	32'000.00
297.0	Geometer	A	Fr	2'000.00
297.3	Bauphysiker	A	Fr	8'000.00
298.5	Brandschutzplaner	A	Fr	8'000.00

2.0 Total Gebäude

1'812'000.00

3.0 Betriebseinrichtungen

Seite 05

Bkp Nr.:	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag inkl. Mwst.
30	Die komplette Betriebseinrichtung wird bauseits kalkuliert!	Fr -

3.0 Total Betriebseinrichtungen

0.00

4.0 Umgebung

Seite 06

Bkp Nr.:	Arbeitsgattung		Kostenvoranschlag inkl. Mwst.
40	Terraingestaltung		Fr -
401	Erdbewegungen	A	Fr -
41	Roh- und Ausbauarbeiten		Fr -
411	Baumeisterarbeiten Stützmauer	A	Fr -
42	Gartenanlage		Fr 5'000.00
421	Gärtnerarbeiten	A	Fr 5'000.00
422	Einfriedungen - Keine!	A	Fr -
44	Installationen		Fr 2'000.00
443	Elektroanlagen: Budget für Aussenbeleuchtung	A	Fr 2'000.00
45	Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)		Fr -
451	Erdarbeiten	A	Fr -
453	Elektroleitungen -> Bestand	A	Fr -
455	Wasserleitungen -> Bestand	A	Fr -
46	Kleinere Trassenbauten		Fr 6'000.00
463	Belagsarbeiten: Einbau Asphalt inkl. Planie: nur Anpassungen	A	Fr 4'000.00
463	Belagsarbeiten: Randabschlüsse Bundstein / Stellriemen: nur Anpassungen	A	Fr 1'000.00
463	Belagsarbeiten: Pflästerung Verbundstein: nur Anpassungen	A	Fr 1'000.00
49	Honorare		Fr -
491	Architekt	A	in 29
492	Bauingenieur	B	in 29
493	Elektroingenieur	E	in 29
497.0	Geometer	A	in 29

4.0 Umgebung

13'000.00

5.0 Baunebenkosten

Seite 07

Bkp Nr.:	Arbeitsgattung		Kostenvoranschlag inkl. MwSt.
51	Bewilligung, Gebühren		Fr 24'000.00
511	Baubewilligung	A	Fr 6'200.00
512.0	Anschlussgebühren: Kanalisation Annahme Mehrwert 500'000 à 2.4% + MwSt.	A	Fr 13'000.00
512.1	Anschlussgebühren: Elektrizität -> bleibt bestehen	A	Fr -
512.4	Anschlussgebühren: Wasser Annahme Mehrwert 500'000 à 0.9% + MwSt.	A	Fr 4'800.00
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen		Fr 8'000.00
523	Fotos: 3-D Visualisierungen	A	Fr -
524	Vervielfältigungen, Plankopien	A	Fr 8'000.00
53	Versicherungen		Fr 4'000.00
531	Gebäudeversicherung	A	Fr 1'000.00
532	Bauherrenhaftpflicht & Bauwesenversicherung	A	Fr 3'000.00
55	Bauherrenleistungen		Fr -
558	Projektbegleitung, Bauherrenvertretung	A	Fr -
56	übrige Baunebenkosten		Fr -
563	Miete von fremdem Grund	A	Fr -
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	A	Fr -
568	Baureklame	A	Fr -
57	Mehrwertsteuer		Fr -
570	Mehrwertsteuer bereits in den einzelnen Positionen eingerechnet	A	Fr -
58	Reserven		Fr -
583	Reserven für Unvorhergesehenes	A	Fr -

5.0 Total Baunebenkosten

36'000.00

9.0 Ausstattung

Seite 08

Bkp Nr.:	Arbeitsgattung		Kostenvoranschlag inkl. Mwst.
90	Möbel		Fr -
901	Gesamte Möblierung wird bauseits kalkuliert!	A	Fr -

9.0 Total Ausstattung

0.00