

SCHÄR BURI
ARCHITEKTEN BSA SIA

OSTERMUNDIGENSTRASSE 73 CH-3006 BERN
T +41 (0)31 357 53 88
INFO@SCHAERBURI.CH

Gemeindehaus Kirchlindach
Gesamtsanierung

MACHBARKEITSSTUDIE

Stand 6. April 2020



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFTRAG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Auftrag / Zielsetzung	3
1.3	Auftraggeber	3
1.4	Auftragnehmer	3
1.5	Grundlagen	3
2	ANALYSE	5
2.1	Historische Analyse	5
2.2	Umbauprojekt von 1984	5
2.3	Bausubstanz	6
2.4	Denkmalpflegerische Einstufung	6
3	BEDARF UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
3.1	Verwaltung	8
3.2	Wohnnutzung	9
3.3	Baurecht	10
3.4	Parkierung	10
3.5	Eingriffstiefe und Bauphysik	10
3.6	Heizung	11
4	VARIANTENSTUDIE	12
4.1	Variante 1	13
4.2	Variante 2	15
4.3	Variante 3	16
4.4	Variante 4	17
5	KOSTENSCHÄTZUNG	20
5.1	Variante 1a	20
5.2	Variante 4a	20
6	EMPFEHLUNG / WEITERES VORGEHEN	21
6.1	Empfehlung	21
6.2	Weiteres Vorgehen	21
	ANHANG	22
I	Grobkostenschätzung ±25%	23

1 AUFTRAG

3

1.1 Ausgangslage

Nach über dreissig Jahren Betrieb und einigen pragmatisch und mit minimalem Aufwand umgesetzten Anpassungen bedarf die Gemeindeverwaltung Kirchlindach einer umfassenderen Sanierung und Ausrichtung auf die heutigen Bedürfnisse.

1.2 Auftrag / Zielsetzung

Schär Buri Architekten BSA SIA erarbeiten belastbare Entscheidungsgrundlagen für einen Variantenentscheid hinsichtlich der weiteren Projektentwicklung. Daraus sollen auch die Rahmenbedingungen für den beabsichtigten Studienauftrag abgeleitet werden. Die Bestvariante muss Anforderungen wie die behindertengerechte Erschliessung, eine ökologische Wärmeerzeugung und eine zeitgemässe Verwaltungsstruktur erfüllen.

1.3 Auftraggeber

Einwohnergemeinde Kirchlindach
Finanzverwaltung
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

1.4 Auftragnehmer

Schär Buri Architekten BSA SIA
Ostermundigenstrasse 73
3006 Bern

1.5 Grundlagen

Die Einwohnergemeinde Kirchlindach hat 3D-Laser-



Situation mit der Gemeindeverwaltung auf der Parzelle 71

SCHÄR BURI
ARCHITEKTEN BSA SIA
Auftrag

4



Aufnahmen des Gebäudes erstellen lassen. Weiter wurden an einer Begehung sämtliche Räume gesichtet. Eine erste Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege hat ebenfalls stattgefunden. In einer übergeordneten Studie zum Dorfzentrum Kirchlindach wurden zudem gewisse Erkenntnisse mit einem Einfluss auf das Gemeindehaus gewonnen. So soll für die Lindachstrasse im Bereich der Gemeindeverwaltung nach Möglichkeit ein Tempo 30-Verkehrsregime eingeführt werden. Damit einhergehend könnte der Strassenraum redimensioniert werden, so dass das Gemeindehaus wiederum ein angemessenes Vorland zur Lindachstrasse zurückgewinnen könnte. Entsprechende Abklärungen mit dem Kanton wurden in die Wege geleitet. Der anschliessende Studienauftrag soll aufzeigen, wie die Umgebung des Gemeindehauses inklusive Dorfplatz neu gestaltet werden könnte. Als weitere Entscheidungsgrundlage hinsichtlich der weiterzuverfolgenden Variante soll eine Grobkostenschätzung erstellt werden.

Orthophoto aus dem Jahr 1938 mit der Kreuzung Lindach- /
Leutschachstrasse

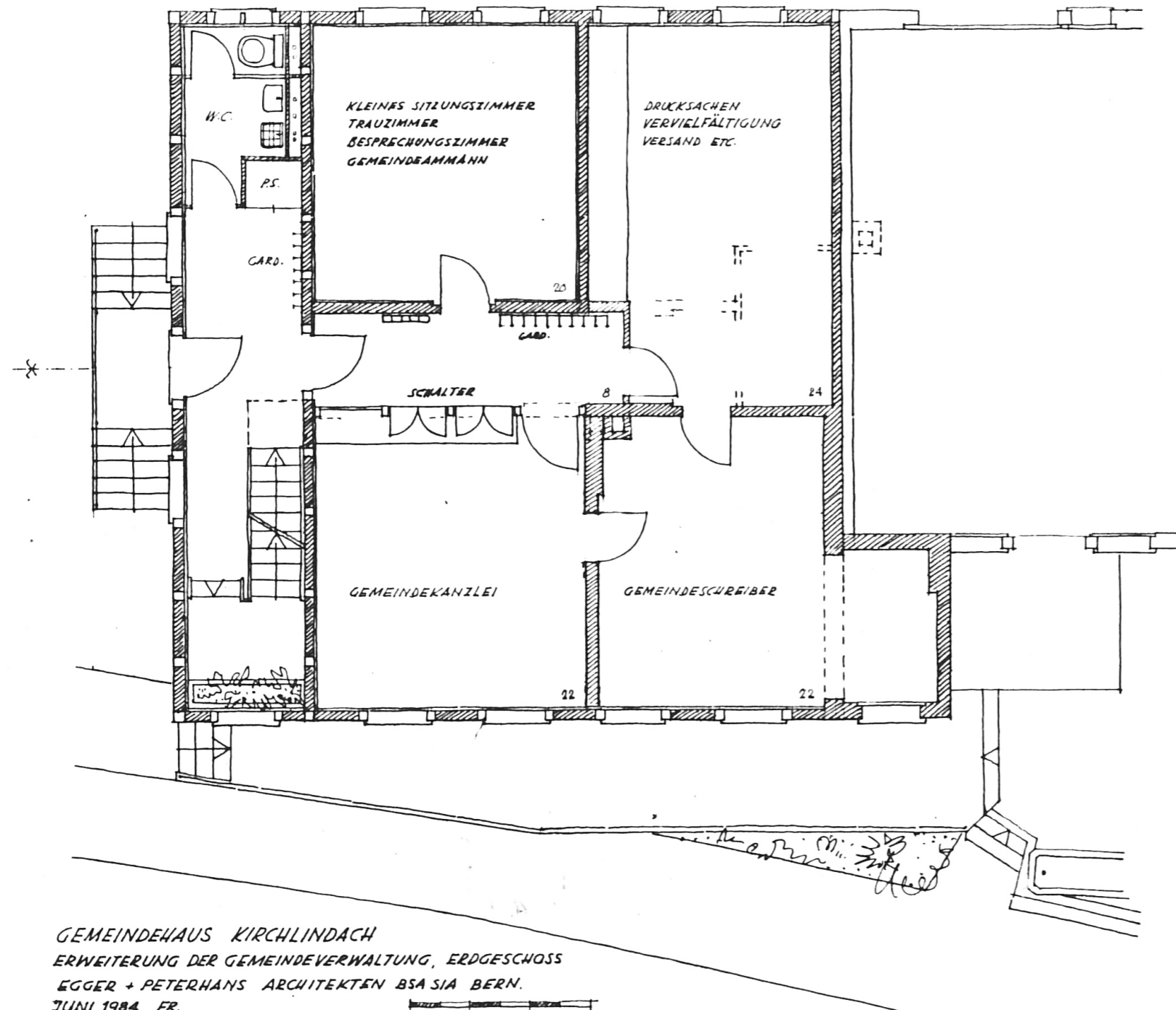
2 ANALYSE

2.1 Historische Analyse

Das Gemeindehaus wurde ursprünglich von der Einwohnergemeinde erbaut. Sie kaufte und arrondierte dazu drei Parzellen an der Strassenkreuzung von Lindach- und Leutschenstrasse, im damals 'Drüangel' genannten Bereich zwischen den einzelnen Strassenzügen. Das Gebäude wurde von Beginn weg für eine gemischte Nutzung als Wohnhaus, Käserei und Wirtshaus erbaut. Überraschenderweise scheint die Wirtschaft im ersten Obergeschoss des Hauptbaus eingerichtet gewesen zu sein. Später wurde die Käserei zu einer Schreinerei umgenutzt und im Erdgeschoss wurde die Gemeindeverwaltung eingemietet. Verschiedene im Laufe der Jahre erstellte An- und Nebenbauten wurden zugunsten von Strassenverbreiterungen zurückgebaut. Das zwischenzeitlich an die Wirtefamilie veräusserte Gebäude wurde durch die Einwohnergemeinde zurückgekauft und Mitte der 1980er-Jahre einer Totalsanierung unterzogen. Wie dies auf der Orthophoto von 1938 ersichtlich ist, befand sich der Eingang schon immer ungefähr an der jetzigen Stelle an der Traufseite des Hauptbaus. Die Lukarne war noch nicht mittig angeordnet und das Vordach mit den beiden Treppenläufen gab es noch nicht, da der gedeckte Vorbereich durch die damals erst im Obergeschoss eingemachte Laube gebildet wurde.

2.2 Umbauprojekt von 1984

Das Büro Egger und Peterhans hat 1984 einen Vorschlag für den Umbau des Gemeindehauses (Hauptbau) erarbeitet. Das Vorhaben wurde 1986



GEMEINDEHAUS KIRCHLINDACH
ERWEITERUNG DER GEMEINDEVERWALTUNG, ERDGESCHOSS
EGGER + PETERHANS ARCHITEKTEN BSA SIA BERN.
JUNI 1984 FR.

Erdgeschoss-Grundriss des Projekts von Egger + Peterhans
Architekten BSA SIA (1984)



umgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde die beiden seitlichen Lauben eingehaust sowie diverse Wände im Innern abgebrochen und mit Unterzügen abgefangen. Die Raumheizung wurde mittels Elektrospeicheröfen sichergestellt.

2.3 Bausubstanz

Das Gebäude besteht heute aus einem giebelständig zur Lindachstrasse stehenden Hauptbau und einem quer daran angebauten Teil, traufständig zur Lindachstrasse stehend. Wiederum quer an diesen angebaut ist ein eingeschossiger Garagentrakt. Alle drei Gebäudeteile haben je eigene Geschosskoten und horizontale Verbindungen gehen deshalb stets mit Höhenversätzen einher. Die Raumstruktur und die Substanz des Hauptbaus sind gut erhalten und lassen sich wo nötig auch wiederherstellen. Im Anbau ist die Situation um einiges unklarer. Die diversen Nutzungsänderungen und die unterschiedlichen damit verbundenen Anforderungen an die Räumlichkeiten haben zahlreiche Spuren hinterlassen. In der Summe ist das statische Konzept heute unklar und vielerorts auch sehr ineffizient. Dies äussert sich in den vielen Verstärkungen der letzten Jahre, die aufgrund von Rissbildungen vorgenommen werden mussten. Es ist deshalb fraglich, inwiefern die Bausubstanz neuerliche Eingriffe überhaupt zulässt respektive ob solche mit verhältnismässigem Aufwand realisierbar sind.

2.4 Denkmalpflegerische Einstufung

Das Gemeindehaus wird im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswertes Objekt geführt. Der Standort innerhalb der Baugruppe A

Decke über dem Erdgeschoss des Anbaus mit zahlreichen Verstärkungen der Statik



(Kirchlindach) macht das Gemeindehaus zu einem K-Objekt, welches durch die kantonale Denkmalpflege betreut wird. Das Gebäude wird als ortsbildprägend beschrieben. In einer ersten Abklärung mit dem zuständigen Mitarbeiter der kantonalen Denkmalpflege bestand Einigkeit darin, den Hauptbau möglichst zu erhalten und den Anbau je nach Eignung für die zukünftige Nutzung durch einen Neubau zu ersetzen.

Beschreibung

Ehem. Gasthof, um 1850, Gemeindeverwaltung seit 1941, Renov. 1986.

Einfacher Riegbau (grau, weiss) unter breitem Satteldach, ehem. seitlich über OG-Lauben. Bei Umbau 1986 W-seitig zu Treppenhaus mit neuer Eingangsfront (Freitreppe) umgebaut. Der originale Sandsteinssockel in Kunststein ergänzt. Unter Querfirst z.T. massiver Wohn- u. Werkstattanbau (um 1900) O-seitig durch 1-geschossigen Garage-Anbau abgeschlossen. Mehrteiliger, ringsum das Ortsbild prägender, traditionsreicher Bau.

Inventarblatt der kantonalen Denkmalpflege

3 BEDARF UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Verwaltung

Die Gemeindeverwaltung Kirchlindach ist in mehreren Abteilungen organisiert. Die Finanzverwaltung, die Bauverwaltung und die Gemeindeschreiberei sind je mit fix zugewiesenen Mitarbeitern und einem Vorsteher bestückt. Diese drei Abteilungen werden heute ergänzt durch eine Mitarbeiterin der Schule, die in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung das Schulsekretariat führt sowie die AHV-Zweigstelle. Die AHV-Zweigstelle ist eine von mehreren gemeindeübergreifend organisierten Verwaltungseinheiten. Diese regionalen Verwaltungseinheiten sind wiederum einzelnen Gemeinden zugeordnet, so dass heute die AHV-Zweigstelle in Kirchlindach auch für die Nachbargemeinden Meikirch und Wohlen zuständig ist, währenddessen diese Gemeinden gewisse regional organisierte Verwaltungseinheiten für die Gemeinde Kirchlindach führen. Dies ist insofern von Belang, als dass diese gemeindeübergreifend arbeitenden Verwaltungseinheiten organisatorisch unabhängig von den restlichen Verwaltungseinheiten zu betrachten sind. Es ist mittelfristig zudem denkbar, dass der Kanton diese Stellen weiter zentralisiert und das entsprechende Angebot respektive der Platzbedarf dafür in Kirchlindach wegfällt. Die Verwaltungsabteilungen der Gemeindeschreiberei und Finanzverwaltung sind mit je einer Stelle für Sachbearbeitung und einer Kaderstelle dotiert. Die Bauverwaltung wird von einer Kaderstelle mit zwei Mitarbeitenden für Sachbearbeitung geführt. Hinzu kommen eine Sachbearbeitungsstelle für das Schulsekretariat und zwei Arbeitsplätze für Lernende. Die Lernenden arbeiten abwechselnd und

RP IST+SOLL Gemeindehaus Kirchlindach												
							796.0					
							427.0					
							683.2					
IST Raumprogramm bestehend							SOLL Raumprogramm					
	Raumnr.	Anz.	m2	AP	total	Kommentar	Anz.	m2	AP	total	Kommentar	
1	Gemeindeverwaltung						465.0	427.0				
1.1	Bürräume						13	194.00				
	Empfang / Arbeitsbereich							12				
	001	1	50.00	4	50.00	inkl. Empfangstheke	1	12.00	-	12.00	Schalter / Empfang	
	002	1	22.00	1	22.00	inkl. Besprechungstisch	1	12.00	-	12.00	Wartebereich Kunden	
	003	1	19.00	1	19.00		7	15.00	7	105.00	Arbeitsplätze Sachbearbeitung GV	
	101	1	37.00	3	37.00		2	15.00	2	30.00	Arbeitsplätze AHV-Zweigstelle	
	102	1	30.00	2	30.00		3	20.00	3	60.00	Kaderbüro mit Besprechungstisch	
	103	1	21.00	1	21.00							
	202	1	15.00	1	15.00		2	6.00		12.00	1 pro Geschoss, 1x mit Plotter	
1.2	Besprechungsräume						86.00	62.00				
	201	1	40.00		40.00	13 Plätze	1	12.00		12.00	6 Plätze, Nähe Schalter	
	203	1	15.00		15.00	6 Plätze	1	20.00		20.00	10 Plätze	
	902	1	31.00		31.00	13 Plätze	1	30.00		30.00	15 Plätze	
1.3	allgemeine Räume						28.00	20.00				
	004	1	22.00		22.00	inkl. Teeküche	1	20.00		20.00	inkl. Teeküche	
	905	1	6.00		6.00							
1.4	Sanitärräume						15.00	48.00				
	005	1	4.00		4.00		2	6.00		12.00	MA, geschlechtergetrennt	
	008	1	2.00		2.00		2	4.00		8.00	Besucher, geschlechtergetrennt	
	105	1	4.00		4.00							
	205	1	2.00		2.00							
	903	1	3.00		3.00		2	4.00		8.00	geschlechtergetrennt	
							2	10.00		20.00	geschlechtergetrennt	
1.5	Nebenträume						49.00	60.00				
	007	1	19.00		19.00		1	15.00		15.00		
	901	1	27.00		27.00	Compactus-Anlage	1	27.00		27.00	Bestand	
	907	1	3.00		3.00		1	12.00		12.00		
							1	6.00		6.00		
1.6	Erschliessung						76.00					
	006	1	17.00		17.00	Windfang und Erschliessung						
	106	1	17.00		17.00							
	204	1	13.00		13.00							
	206	1	8.00		8.00							
	908	1	17.00		17.00							
	909	1	4.00		4.00							
1.7	Technikräume						17.00	6.00				
	104	1	8.00		8.00		1	6.00		6.00		
	904	1	7.00		7.00							
	906	1	2.00		2.00						* effektive Fläche projektabhängig	

Raumprogramm IST und SOLL - Teil 1

2 Wohnung		270.0	
2.1 Hauptnutzfläche		172.00	
Laube / Vorplatz	111	1	8.00
Wohnküche	112	1	21.00
Zimmer	113	1	12.00
Zimmer	114	1	15.00
Zimmer	115	1	17.00
Zimmer	116	1	18.00
Vorplatz	117	1	8.00
Bad	118	1	5.00
Zimmer	212	1	34.00
Zimmer	213	1	12.00
Zimmer	214	1	13.00
Vorplatz	216	1	9.00
2.2 Nebennutzfläche		98.00	
Abstellraum	011	1	21.00
Garage	012	1	18.00
Estrich	211	1	15.00
Waschküche	215	1	10.00
Dachgeschoss	301	1	
Heizungsraum	910	1	13.00
Keller	911	1	21.00
3 Fremdvermietung		61.0	
3.1 Lagerflächen		61.00	
Lager Vermietung	009	1	54.00
Lager Vermietung	010	1	7.00

übergreifend für die verschiedenen Verwaltungseinheiten. Dies hat zur Konsequenz, dass bei einer räumlichen Trennung der Verwaltungsabteilungen für die Lernenden die Arbeitsplätze mehrfach zur Verfügung gestellt werden müssen. Nur so können sie weiterhin im Wechsel in den verschiedenen Verwaltungseinheiten mitarbeiten. Hinzu kommt der Bedarf an Besprechungsräumen, welchem in unmittelbarer Nähe zu den Arbeitsplätzen nachgekommen werden muss. Insgesamt werden mindestens ein grosser Besprechungsraum („Gemeinderatszimmer“) mit 15 Plätzen und ein kleinerer Besprechungsraum („Kommissionszimmer“) mit 10 Plätzen benötigt.

Nebst den eigentlichen Arbeitsplätzen fehlen heute diverse Nebenräume, welche in einer zeitgemässen Verwaltung als unumgänglich angesehen werden. Es geht hier namentlich etwa um Garderoben, Putzräume und dergleichen. Sämtliche Räume sind behindertengerecht zu erschliessen.

3.2 Wohnnutzung

Um dem denkmalpflegerisch korrekten Umgang sowie einem haushälterischen Umgang mit dem Boden möglichst gleichermassen gerecht zu werden, soll das neue Volumen die maximale dem Ort und dem Hauptbau gegenüber verträgliche Grösse haben. Das über den eigentlichen Bedarf der Verwaltung hinausgehende Volumen gibt der Gemeinde die Möglichkeit einer sicheren und langfristigen Finanzanlage. Aufgrund der zentralen Lage im Dorf und des voraussichtlich ohnehin notwendigen Lifts sollen altersgerechte Wohnungen mindestens geprüft

werden. Alternativ zu Wohnraum ist die Erstellung von Mietflächen für Dienstleistungen zu prüfen. Auch ist für den Fall einer Redimensionierung der Verwaltung aufzuzeigen, wie einzelne von der Verwaltung genutzte Bereiche in eine Wohnnutzung überführt werden können.

3.3 Baurecht

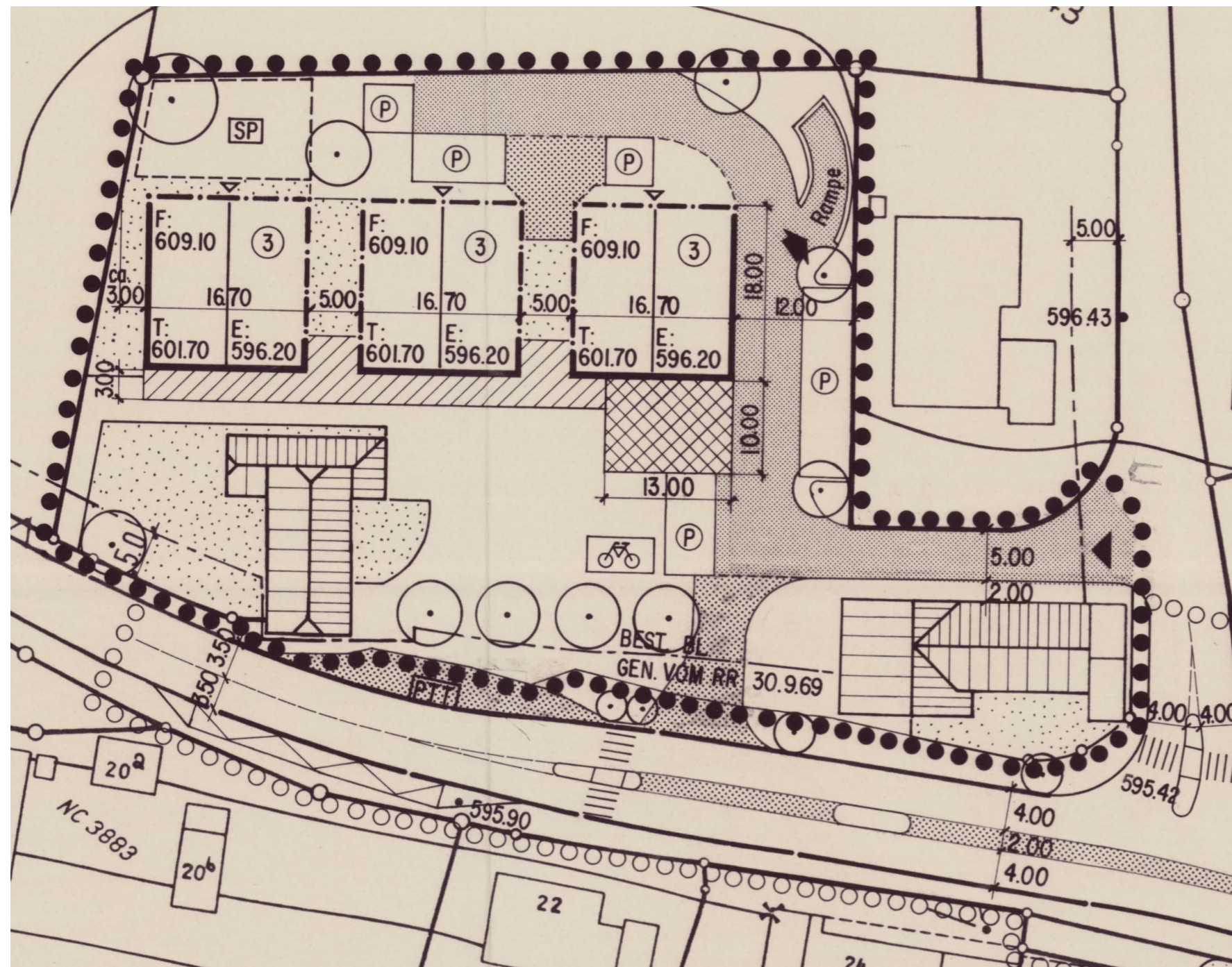
Das Gemeindehaus liegt innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung 'Dorfzentrum Kirchlindach'. Gemäss der zugehörigen Überbauungsordnung ist es mit Bezug auf das gemeindeeigene Bauinventar zwar als schützenswert deklariert, es wird jedoch davon ausgegangen, dass das kantonale Bauinventar mit der Einstufung 'erhaltenswert' demjenigen der Gemeinde vorgeht. Da für das Gemeindehaus ausser dieser Schutzbestimmung keine weiteren Angaben gemacht werden, sind für das Gemeindehaus einzig der adäquate Umgang mit dem erhaltenswerten Bestand und der Strassenabstand massgebend.

3.4 Parkierung

Die Frage der Parkierung gilt es im Rahmen der Erarbeitung des Programms für den Studienauftrag zu klären.

3.5 Eingriffstiefe und Bauphysik

Um die in Zusammenhang mit einer allfälligen Nachdämmung des Gebäudes auftretenden bauphysikalischen Schwachpunkte zu lösen, ist der Beizug eines Bauphysikers zu gegebener Zeit unerlässlich. Es ist davon auszugehen, dass



Überbauungsplan 'Dorfzentrum Kirchlindach'



insbesondere der Hauptbau aufgrund der aussen sichtbaren Riegkonstruktion nur mittels Innendämmung ertüchtigt werden kann.

3.6 Heizung

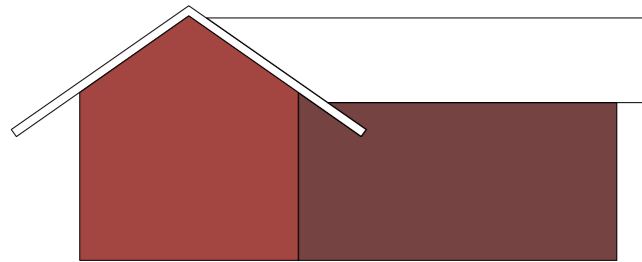
Heute wird der Hauptbau mit Elektrospeicheröfen geheizt. Im Anbau gibt es eine Ölheizung. Für das gesamte Gemeindehaus ist mittelfristig der Anschluss an das vorhandene Nahwärmenetz vorgesehen. Dieser soll im Rahmen der anstehenden Arbeiten realisiert werden. Dies bedeutet, dass sich der Raumbedarf und die Kosten für die Wärmeerzeugung auf einen Wärmetauscher reduzieren. Dies hat eine erste Abklärung beim Betreiber der Nahwärmeversorgung ergeben.

Sitzungszimmer mit Elektrospeicherheizung

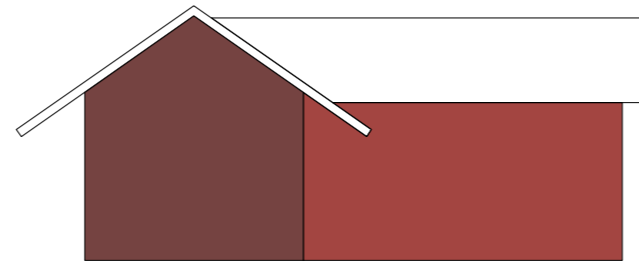
4 VARIANTENSTUDIE

Um die Optionen im Umgang mit dem Bestand möglichst vollständig zu erfassen wurde eine umfassende Variantenstudie erstellt. Dazu wurde in 4 Ansätzen gearbeitet, die sich aus der Kombination von Erhalt und Ersatz des Anbaus sowie der Unterbringung der Verwaltung im Hauptbau (analog heute) und im Anbau ergeben. Teilweise wurden diese vier Varianten noch um Untervarianten ergänzt, um ein möglichst umfassendes Bild der sich bietenden Möglichkeiten zu erhalten. Von einer als ideal beurteilten Variante sowie einer Minimalvariante wurde im Anschluss daran je eine Grobkostenschätzung erstellt, damit diese beiden Varianten einander auch auf der Kostenebene gegenübergestellt werden können und für die weitere Planung eine gewisse Kostensicherheit besteht.

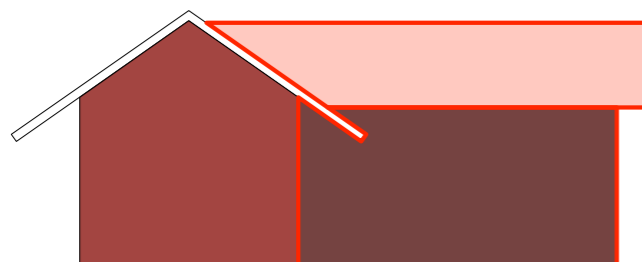
Die verschiedenen Varianten wurden einander hinsichtlich des Nutzwerts für die Verwaltung, der längerfristigen Nutzbarkeit und Flexibilität der Baustruktur und eines denkmalpflegerisch korrekten Umgangs mit der Situation und dem Bestandsbau gegenübergestellt.



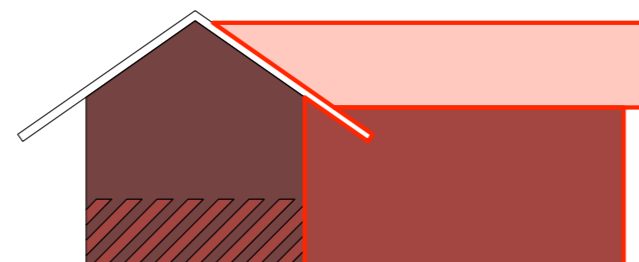
Variante 1 - Verwaltung im Hauptbau, Drittnutzung im Anbau



Variante 2 - Verwaltung im Anbau, Drittnutzung im Hauptbau



Variante 3 - Verwaltung im Hauptbau, Ersatz Anbau für Drittnutzung



Variante 4 - Verwaltung im Ersatz des Anbaus mit teilweisem Übergreifen in den Hauptbau, Drittnutzung im Hauptbau

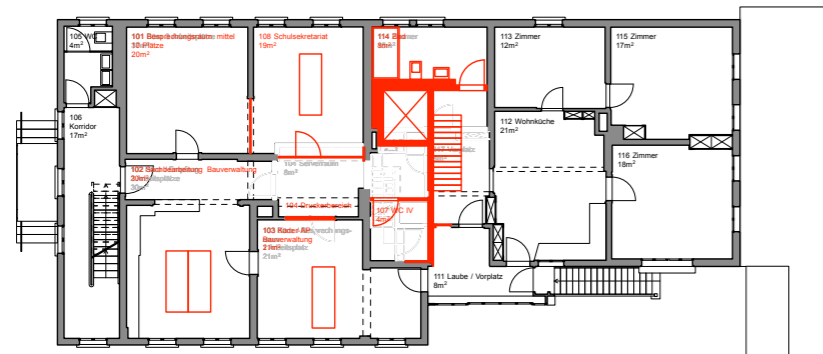
■ Verwaltung
■ Drittnutzung

4.1 Variante 1

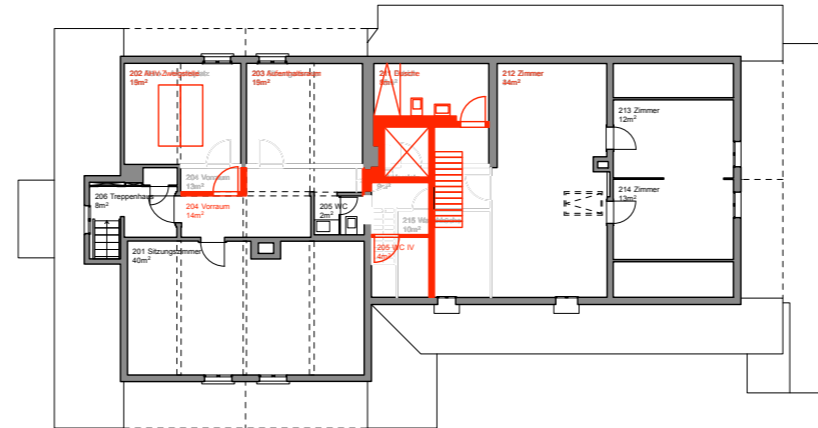
Variante 1a

Die Minimalvariante entspricht einer Optimierung des heutigen Zustands. Die Gemeindeverwaltung verbleibt im Hauptbau, lediglich der für die behindertengerechte Erschliessung unumgängliche Lift wird zusammen mit wenigen Räumen in den Anbau eingebaut. Die bestehende Wohnung im Anbau wird mittels einer neuen Treppe und neuer Sanitärräume mit minimalem Aufwand angepasst. Im Erdgeschoss gibt es nach wie vor eine Fläche, die sich für eine Drittvermietung eignet.

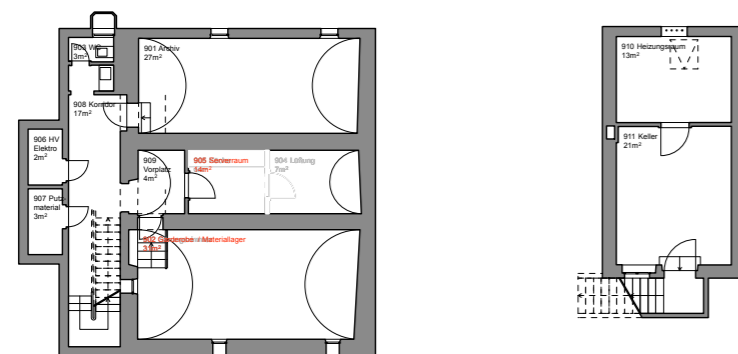
Wesentliche Defizite der heutigen Verwaltung wie die vertikale Stapelung der verschiedenen Abteilungen können mit diesem Ansatz nicht behoben werden. Es kann lediglich das Minimum der Anforderungen, beispielsweise die behindertengerechte Erschliessung, erfüllt werden. Die betrieblichen und räumlichen Voraussetzungen der Verwaltung bleiben im Wesentlichen dieselben - obwohl deren Defizite nebst der energetischen Sanierung der Haupttreiber dieser Sanierung sind. Damit bringt die Variante 1a keine nachhaltige Verbesserung der betrieblichen Situation mit sich.



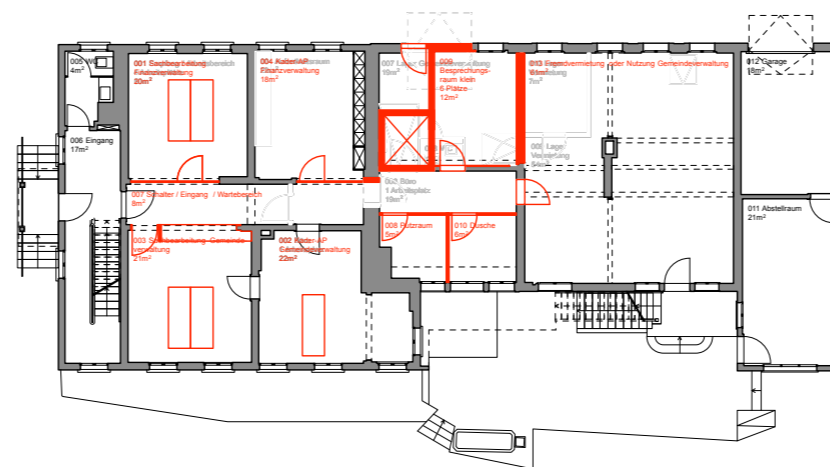
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



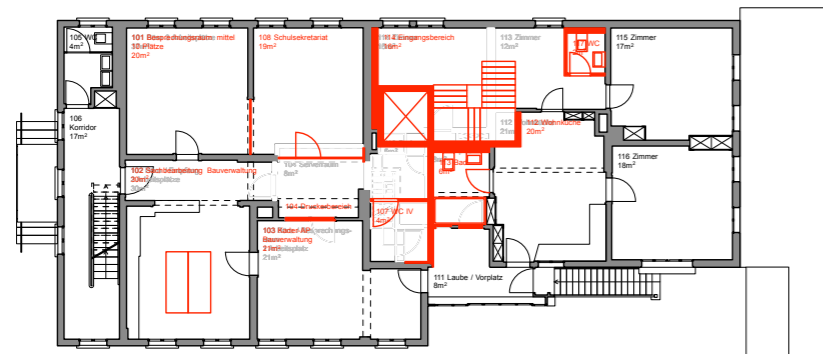
Untergeschoss



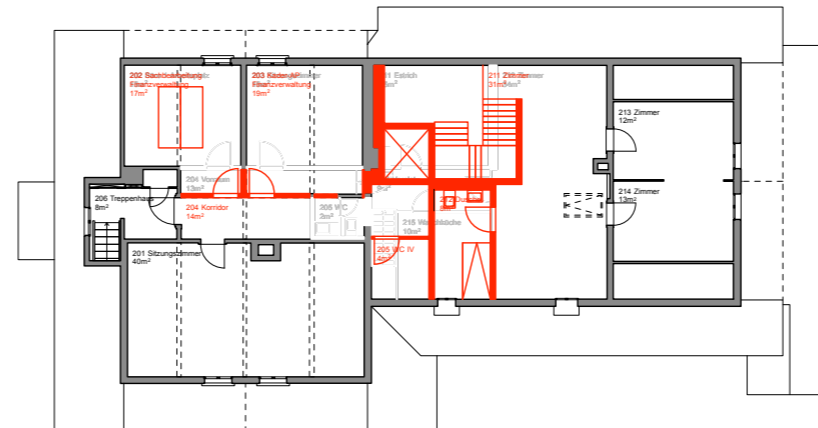
Erdgeschoss

Variante 1b

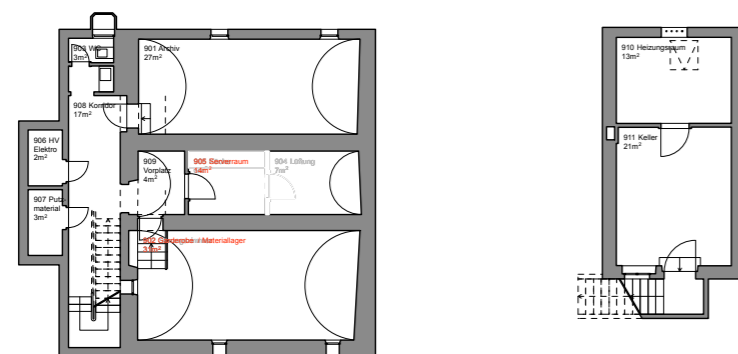
Variante 1b sieht eine leicht tiefergreifende Sanierung vor als die Variante 1a. Der Anbau wird mittels einem neuen Treppenhaus separat erschlossen. Damit kann die heute in brandschutztechnischer Hinsicht heikle Aussentreppe der Wohnung als Fluchtweg ausser Betrieb genommen werden. Bei dieser Gelegenheit werden in der Wohnung etwas grosszügigere Sanitärräume eingebaut als dies in der Variante 1a möglich ist, insgesamt steigt der Gebrauchswert der Wohnung dadurch aber nicht. Die genannten Defizite der Gemeindeverwaltung bleiben in der heutigen Form bestehen - analog der Variante 1a.



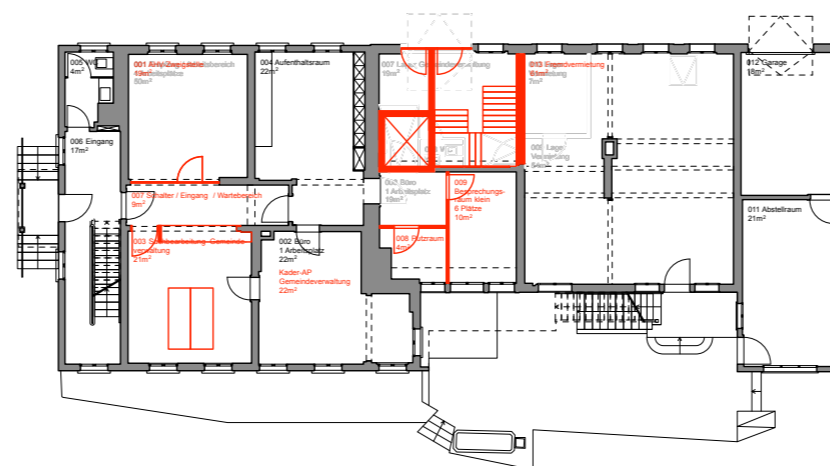
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss

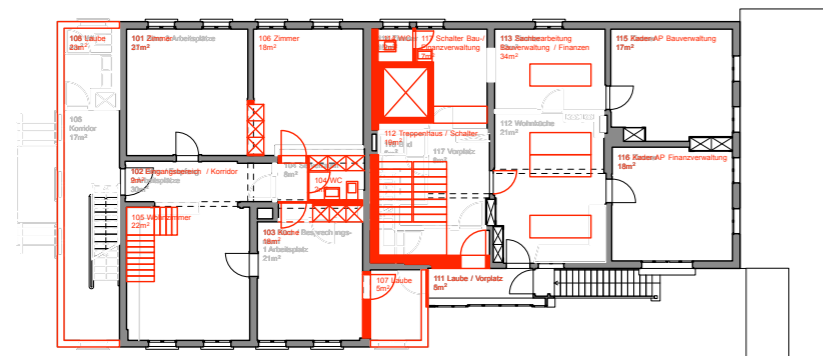


Erdgeschoss

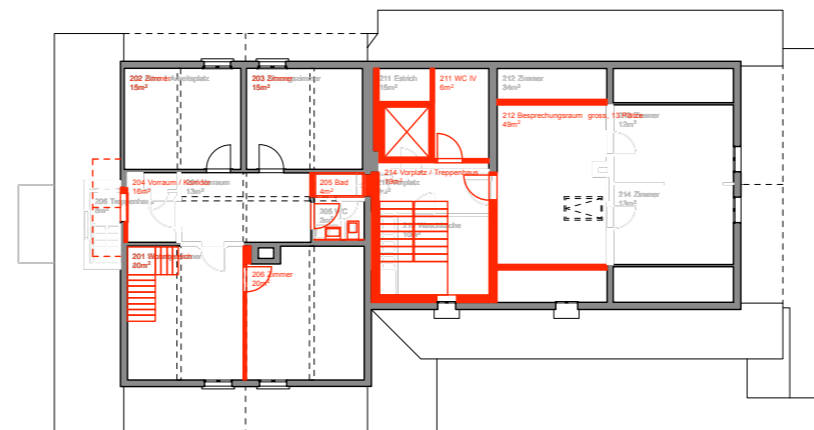
4.2 Variante 2

Variante 2 sieht den Einbau der Verwaltung im Anbau vor. Dazu wird im Anbau eine neue Erschliessung eingebaut. Die weitestgehend gegebene räumliche Struktur des Anbaus lässt den Einbau einer Verwaltung knapp zu, es sind jedoch zahlreiche Kompromisse nötig und die vom Bund resp. SECO vorgeschriebenen Abmessungen für Büroarbeitsplätze werden teilweise unterschritten. Betrieblich ist die horizontale Schichtung der verschiedenen Abteilungen suboptimal.

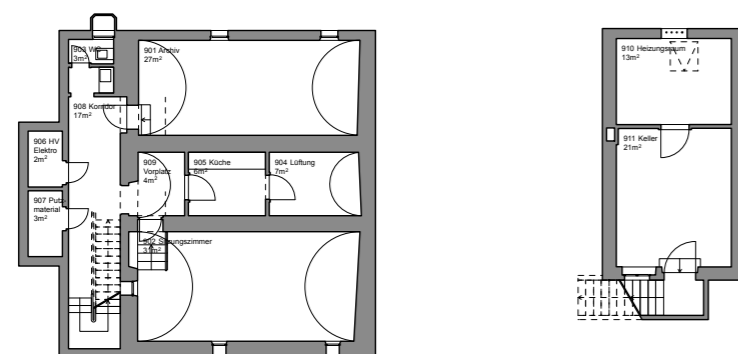
Im Hauptbau können mit vernünftigem Aufwand zwei Wohnungen eingebaut werden, eine im Erdgeschoss und eine weitere im Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnungsgrundrisse bauen auf dem Grundriss der bestehenden Verwaltung auf, der Charakter des Hauses bleibt dadurch erhalten.



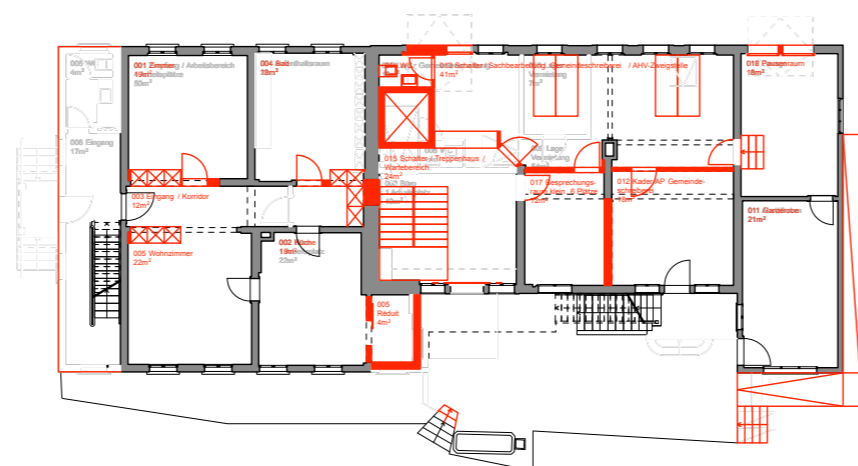
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



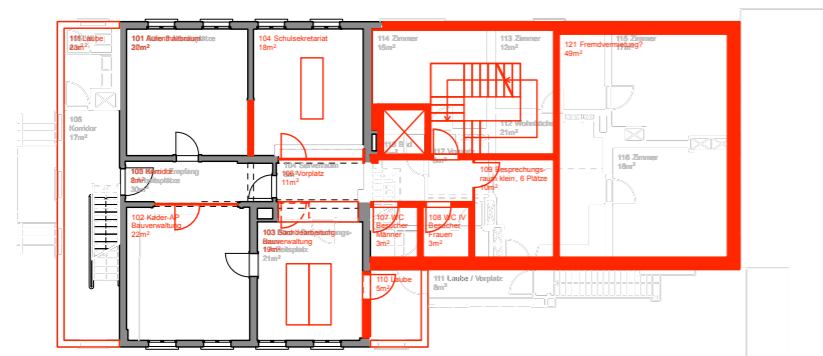
Untergeschoss



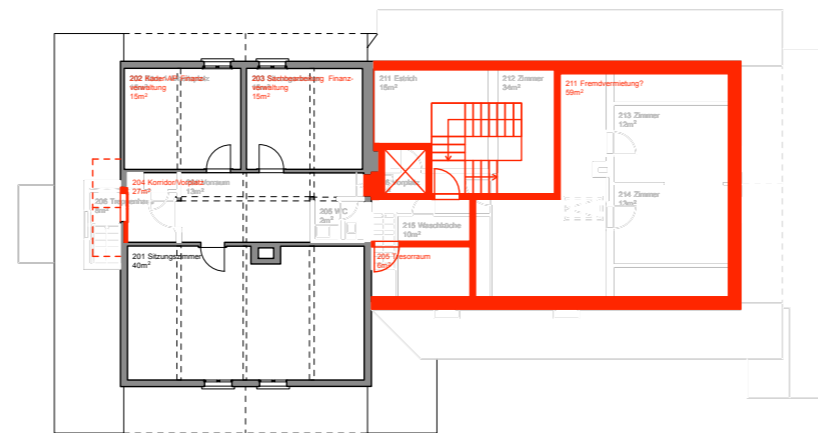
Erdgeschoss

4.3 Variante 3

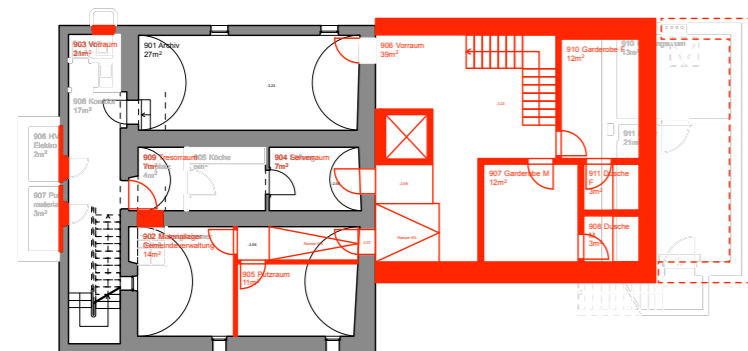
Die Variante 3 geht von einem Ersatz des Anbaus mit Einbau der Verwaltung in den Hauptbau aus. Die Erschliessung wird an der Nahtstelle von Haupt- und Anbau organisiert und erschliesst beide Gebäudeteile. Da das bestehende Gemeindehaus sehr niedrige Geschosshöhen aufweist, wird der Anbau auch zukünftig unterschiedliche Niveaus haben. Die Schwierigkeit ist hierbei die sich daraus ergebende Komplexität der Treppenanlage und der damit einhergehende Flächenverbrauch. Dieser erscheint angesichts der kleinen resultierenden Nutzflächen unverhältnismässig. Zudem erweist sich der Hauptbau mit der kleinräumlichen Struktur als relativ ungeeignet für die Unterbringung einer Verwaltung, da die einzelnen Verwaltungseinheiten räumlich getrennt sind und somit etwa die Sicherstellung der Besetzung des Schalters nach wie vor einen grossen Organisationsaufwand mit sich bringt.



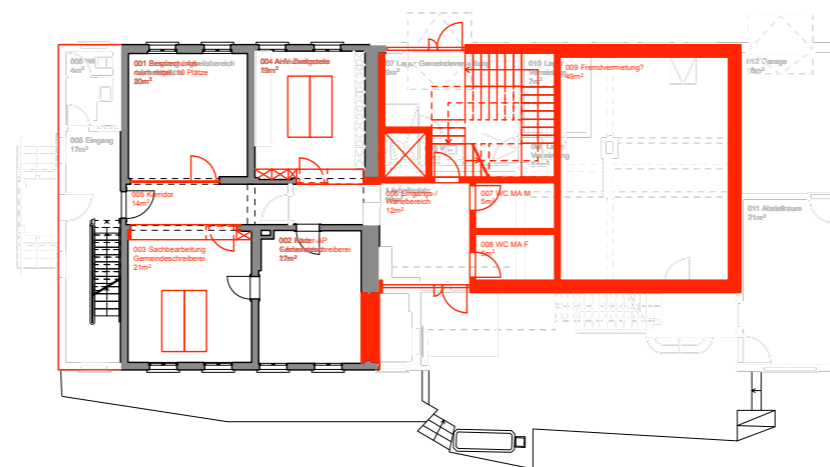
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss

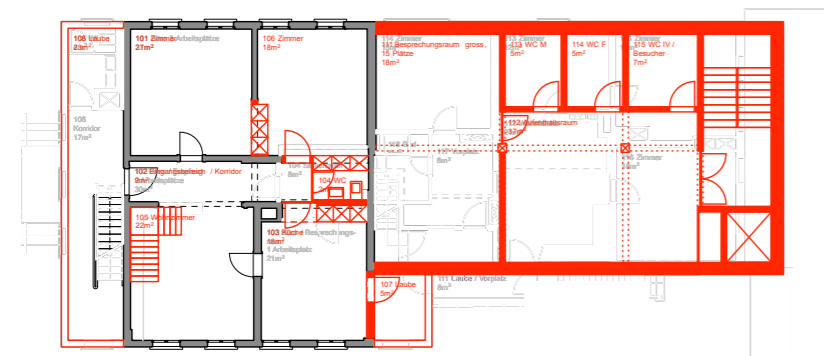


Erdgeschoss

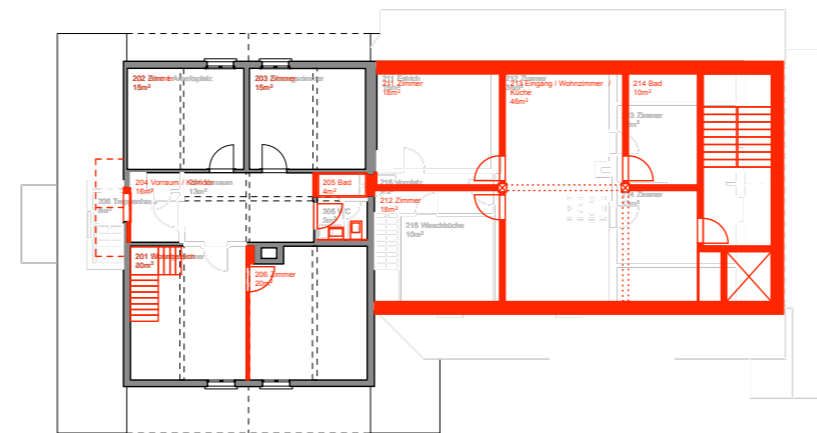
4.4 Variante 4

Variante 4a

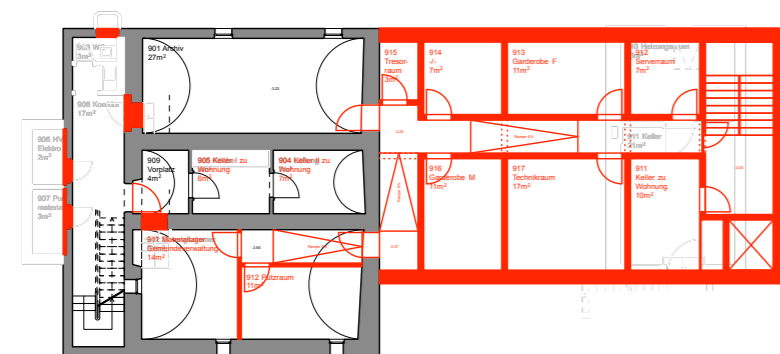
Die Variante 4a sieht einen Ersatz des Anbaus vor. Die Verwaltung wird im Erdgeschoss horizontal über beide Gebäudeteile organisiert und das neue Treppenhaus peripher im Anbau angeordnet. Im Anbau werden im 1. Obergeschoss Räume untergebracht, die nicht direkt dem Publikum zugänglich sein müssen. Die Verwaltung ist ideal organisiert, da die Arbeitsplätze von Sachbearbeitung und für die Kader vom Eingang her hintereinandergereiht angeordnet sind. Im 2. Obergeschoss kann je nach Bedarf beispielsweise eine Wohnung untergebracht werden. Zu beachten ist die Belichtungssituation, die mit der aufgrund der zu berücksichtigenden Höhenstaffelung von Haupt- und Anbau eine Herausforderung darstellt. Im Hauptbau ist im Ober- und Dachgeschoss wiederum der Einbau einer über die Aussentreppe und die Laube erschlossenen Wohnung möglich, analog der Variante 2.



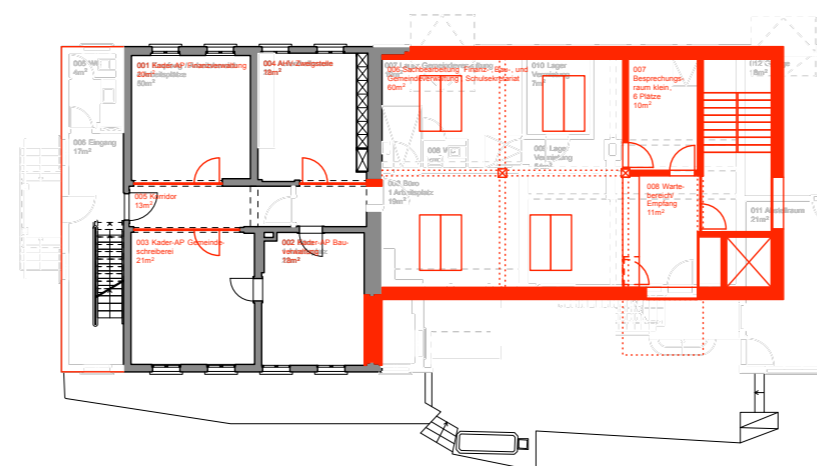
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss

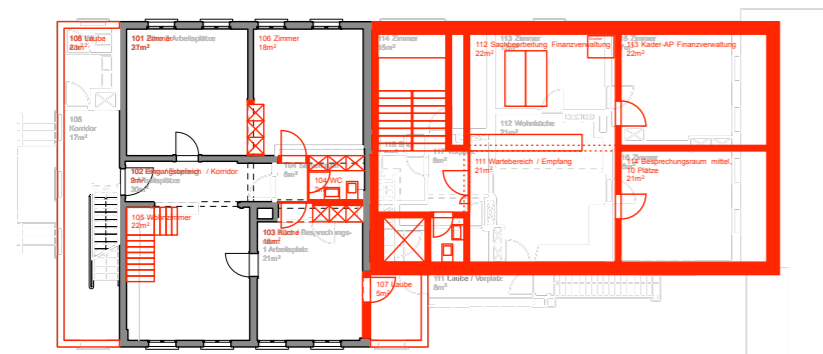


Erdgeschoss

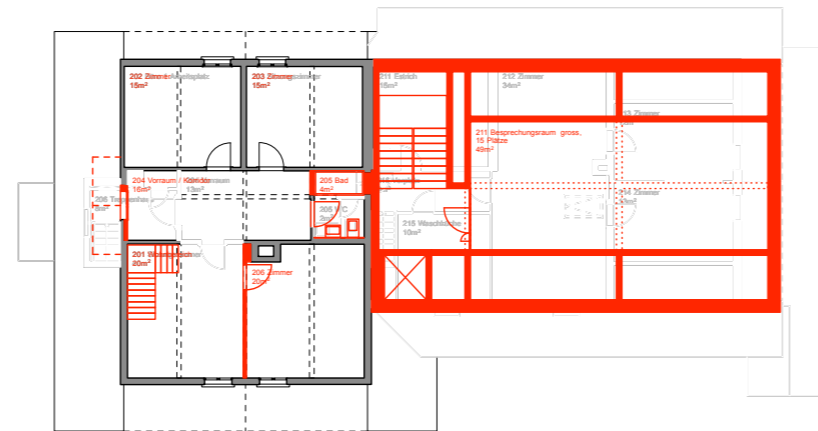
Variante 4b

Um im Vergleich mit der Variante 4a eine bessere (behindertengerechte) Erschliessung der Wohnung im Hauptbau zu ermöglichen, ist die Erschliessung in der Variante 4b in die Mitte, an den Übergang vom Haupt- zum Anbau gerückt. So kann die Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauptbaus mit dem Lift über die ostseitige Laube behindertengerecht erschlossen werden.

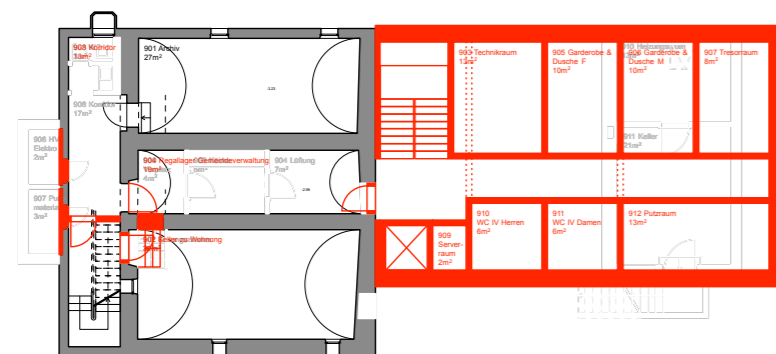
Der Nachteil offenbart sich im Erdgeschoss, wo die Arbeitsplätze von Sachbearbeitung und Kadern durch das Treppenhaus getrennt werden. Betrieblich ist diese Lösung dadurch gegenüber der Variante 4a mit Nachteilen behaftet.



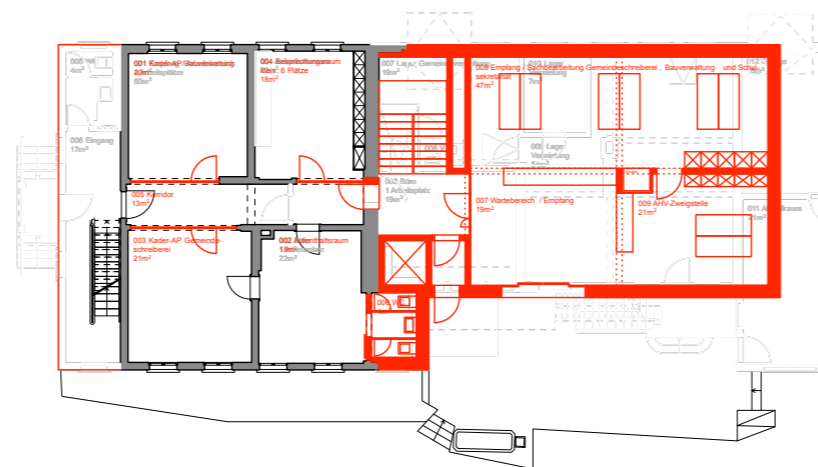
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



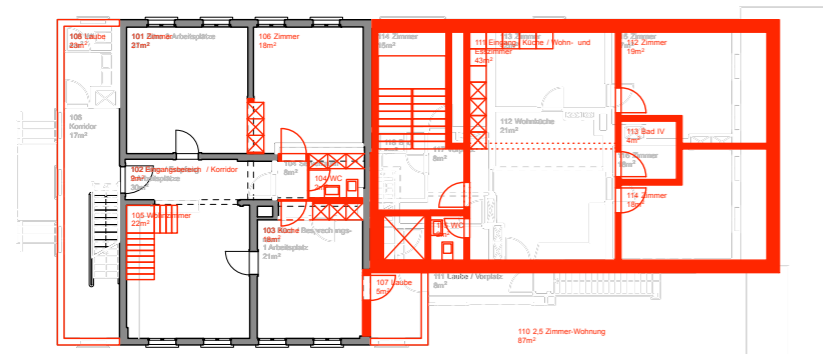
Untergeschoss



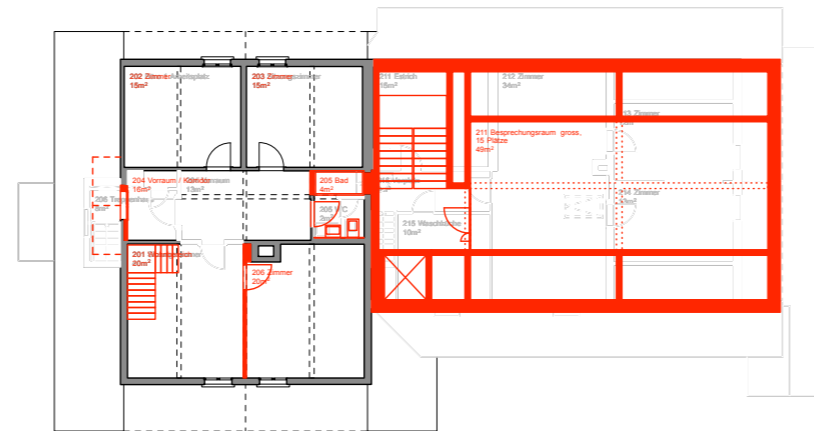
Erdgeschoss

Variante 4b mit Wohnung

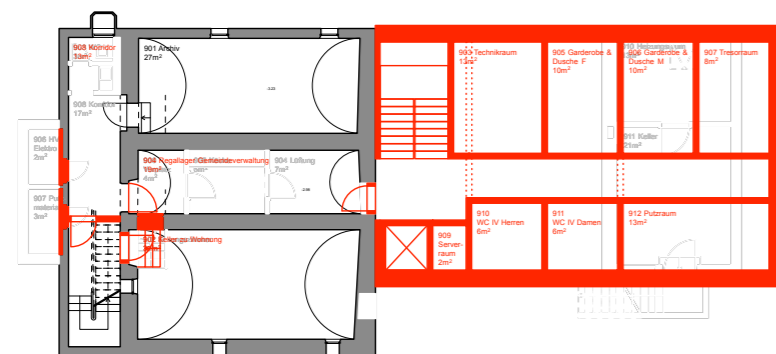
Um flexibel auf sich ändernde Bedürfnisse reagieren zu können, wurde der Einbau einer weiteren Wohnung im 1. Obergeschoss des Anbaus untersucht. Somit könnte von der Verwaltung nicht mehr benötigte Fläche vermietet werden. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Kirchlintach grösser sein wird als diejenige nach Büroflächen und deshalb eine Umnutzung von Verwaltungs- in Wohnflächen zukünftig einem Bedürfnis entsprechen kann.



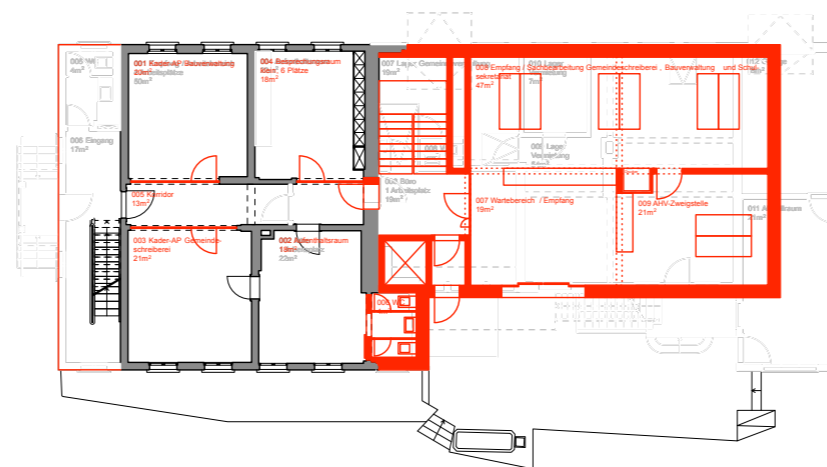
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss



Erdgeschoss

5 KOSTENSCHÄTZUNG

Von den Varianten 1a und 4a wurde je eine Grobkostenschätzung erstellt. Die Variante 1a wird als Minimalvariante betrachtet, die eine behindertengerechte Erschliessung des Gebäudes sicherstellt, daneben werden aber diverse betriebliche Defizite auch weiterhin in Kauf genommen. Die Variante 4a wird als betrieblich optimal betrachtet und erfüllt selbstverständlich die Minimalanforderungen ebenfalls.

5.1 Variante 1a

Für die Variante 1a wurden Grobkosten von Fr. 3'020'000.- ermittelt.

5.2 Variante 4a

Die Grobkostenschätzung der Variante 4a beträgt Fr. 3'670'000.-

		Variante 1a	Variante 4a
0-9 Total Kosten inkl. Mehrwertsteuer	CHF	3'020'000	3'670'000
0 Grundstück	CHF	0	0
Keine Kosten / Nicht enthalten.			
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	258'208	270'410
10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen.	CHF	48'816	49'621
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen.	CHF	160'576	144'252
12 Sicherungen, Provisorien.	CHF	39'053	34'735
15 Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen.	CHF	9'763	29'773
17 Spezialtiefbau.	CHF	0	12'029
2 Gebäude	CHF	1'602'201	2'067'421
20 Baugrube.	CHF	0	49'901
21 Rohbau 1.	CHF	258'597	607'892
22 Rohbau 2.	CHF	490'604	496'628
23 Elektroanlagen.	CHF	176'000	124'000
24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation.	CHF	110'000	97'000
25 Sanitäranlagen.	CHF	162'525	204'850
26 Transportanlagen, Lageranlagen.	CHF	70'000	70'000
27 Ausbau 1.	CHF	43'475	83'150
28 Ausbau 2.	CHF	291'000	334'000
3 Betriebseinrichtungen	CHF	0	0
Keine Kosten / Nicht enthalten.			
4 Umgebung	CHF	92'157	92'157
40 Terraingestaltung.	CHF	10'425	10'425
41 Rohbau- und Ausbaurbeiten.	CHF	8'340	8'340
42 Gartenanlagen.	CHF	15'846	15'846
44 Installationen.	CHF	5'004	5'004
46 Trassenbauten.	CHF	52'542	52'542
5 Nebenkosten	CHF	45'699	79'543
51 Bewilligungen, Gebühren.	CHF	19'530	48'600
52 Dokumentation und Präsentation.	CHF	16'405	19'683
53 Versicherungen.	CHF	5'859	7'290
56 Übrige Baunebenkosten.	CHF	3'905	3'970
6 Honorare	CHF	546'840	656'100
60 Honorare.	CHF	546'840	656'100
9 Ausstattungen	CHF	0	0
Keine Kosten / Nicht enthalten.			
7 Reserve / Teuerung	CHF	254'500	237'450
70 Reserve.	CHF	254'500	237'450
Mehrwertsteuer	CHF	215'600	262'031
Mehrwertsteuer.	CHF	215'600	262'031

Gegenüberstellung Kosten Varianten 1a und 4a

6 EMPFEHLUNG / WEITERES VORGEHEN

21

6.1 Empfehlung

In Anbetracht der massiv verbesserten Nutzbarkeit der Variante 4a gegenüber der Variante 1a bewegt sich der Kostenunterschied von Fr. 650'000.- in einem Rahmen, der den Schluss zulässt, die Variante 4a weiterzuverfolgen. Hinzu kommen die mit grossen Unsicherheiten behafteten Eingriffe in die bestehende Bausubstanz der Variante 1a, die durch einen Ersatz des Anbaus umgangen werden können. Letztendlich soll hier aber in erster Linie ein Kostenrahmen abgeschätzt werden. Der konkrete Eingriff und das Projekt sollen anschliessend separat ermittelt werden.

6.2 Weiteres Vorgehen

Der Gemeinde Kirchlindach wird empfohlen, einen Studienauftrag unter mehreren Architekturbüros durchzuführen. Der Entscheid über Abriss oder Belassen des Anbaus soll den Teilnehmenden freigestellt werden. Der Bearbeitungssperimeter soll in Abhängigkeit der sich aus den Verhandlungen mit dem Kanton bezüglich der Lindachstrasse ergebenden Möglichkeiten möglichst gross gewählt werden, so dass nebst den Eingriffen am Gebäude auch eine adäquate Neugestaltung des Dorfplatzes aufgezeigt werden kann. Durch dieses Vorgehen kann ein erstes Element aus der Studie zum Dorfkern umgesetzt werden und zu einer zukunftsgerichteten Gestaltung des Dorfs beitragen.

SCHÄR BURI
ARCHITEKTEN BSA SIA
Anhang

ANHANG

22

I Grobkostenschätzung $\pm 25\%$

Kostengrobschätzung ±25%
20017 Gemeindehaus Kirchliindach / 25. März 2020 / Abgabe

Inhaltsverzeichnis

Kostengrobschätzung ±25%

Allgemeine Grundlagen

Kostenübersicht

Berechnungen

Kostengrobschätzung ±25%: Variante 1a

Kostengrobschätzung ±25%: Variante 4a

Zusammenzug

Zusammenzug BKP 2-stellig

Grundlagen

Auftraggeber / Architekt

Schär Buri Architekten BSA SIA, Ostermundigenstrasse 73, 3006 Bern

Auftragnehmer

2ap / Abplanalp Affolter Partner, Schläflistrasse 2, Postfach, 3000 Bern 22
Verfasser: Werner Abplanalp / Alma Covantes

Bauherr

Gemeinde Kirchlindach, Lindachstrasse 17, 3038 Kirchlindach

Aufgabe

Kostengrobschätzung ±25%

Nutzungsart

Verwaltung/Wohnen

Bautyp

Umbau/Sanierung

Verwendete Grundlagen

Machbarkeitsstudienpläne Variante 1 und 3a der Firma Schär Buri Architekten BSA SIA vom 12. Dezember 2019.

Kosten

Kostengenaugigkeit

Die angegebene Kostengenaugigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten und nicht auf einzelne Positionen resp. Arbeitsgattungen.

Preisstand

25. März 2020

Indexierung

Die Kostenberechnung ist indiziert. Berechnung nach:
Schweizerischer Baupreisindex / Espace Mittelland / Renovation, Umbau
Basis 01. Oktober 2015 = 100 Punkte
Indexstand: 01. April 2017
Punkte: 98.7

Allgemeine Bemerkungen zu den Kosten

In eBKP-H (Element 'Y1') sind 10% Reserven für Unvorhergesehenes eingerechnet.
Die Teilsummen sind auf CHF 1'000 und die Totale auf CHF 10'000 gerundet.
In den Kosten sind 7.7% Mehrwertsteuer eingerechnet.

Bemerkungen zu den Kosten

Es sind keine Ausstattungs-, Finanzierungs- und Bauherrenkosten eingerechnet.

Kostenzusammenstellung BKP 2-stellig

20017 Gemeindehaus Kirchliindach / 25. März 2020 / Abgabe

Bemerkungen EH Variante 1a Variante 4a

0-9 Total Kosten inkl. Mehrwertsteuer CHF 3'020'000 3'670'000

0 Grundstück CHF 0 0

Keine Kosten / Nicht enthalten.

1 Vorbereitungsarbeiten CHF 258'208 270'410

10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen.	CHF	48'816	49'621
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen.	CHF	160'576	144'252
12	Sicherungen, Provisorien.	CHF	39'053	34'735
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen.	CHF	9'763	29'773
17	Spezialtiefbau.	CHF	0	12'029

2 Gebäude CHF 1'602'201 2'067'421

20	Baugrube.	CHF	0	49'901
21	Rohbau 1.	CHF	258'597	607'892
22	Rohbau 2.	CHF	490'604	496'628
23	Elektroanlagen.	CHF	176'000	124'000
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation.	CHF	110'000	97'000
25	Sanitäranlagen.	CHF	162'525	204'850
26	Transportanlagen, Lageranlagen.	CHF	70'000	70'000
27	Ausbau 1.	CHF	43'475	83'150
28	Ausbau 2.	CHF	291'000	334'000

3 Betriebseinrichtungen CHF 0 0

Keine Kosten / Nicht enthalten.

4 Umgebung CHF 92'157 92'157

40	Terraingestaltung.	CHF	10'425	10'425
41	Rohbau- und Ausbaurbeiten.	CHF	8'340	8'340
42	Gartenanlagen.	CHF	15'846	15'846
44	Installationen.	CHF	5'004	5'004
46	Trassenbauten.	CHF	52'542	52'542

5 Nebenkosten CHF 45'699 79'543

51	Bewilligungen, Gebühren.	CHF	19'530	48'600
52	Dokumentation und Präsentation.	CHF	16'405	19'683
53	Versicherungen.	CHF	5'859	7'290
56	Übrige Baunebenkosten.	CHF	3'905	3'970

6 Honorare CHF 546'840 656'100

60	Honorare.	CHF	546'840	656'100
----	-----------	-----	---------	---------

9 Ausstattungen CHF 0 0

Keine Kosten / Nicht enthalten.

7 Reserve / Teuerung CHF 254'500 237'450

70	Reserve.	CHF	254'500	237'450
----	----------	-----	---------	---------

Mehrwertsteuer CHF 215'600 262'031

Mehrwertsteuer. CHF 215'600 262'031

Kostenberechnungen
20017 Gemeindehaus Kirchliindach / 25. März 2020 / Abgabe

Kostengrobschätzung ±25%: Variante 1a
20017 Gemeindehaus Kirchliindach / 25. März 2020 / Abgabe

Code BKP Bezeichnung EH Menge Preis Faktor Total

A-Z	Total Kosten inkl. Mehrwertsteuer	GF	976	3'093		3'020'000
------------	--	-----------	------------	--------------	--	------------------

A	Grundstück					0
----------	-------------------	--	--	--	--	----------

Keine Kosten / Nicht enthalten.

B	Vorbereitung	GF	976	371		362'000	
B 1	10	Untersuchung, Aufnahme, Messung.	m2	976	50	1.00	48'816
B 2	21	Baustelleneinrichtung.	m2	976	75	1.00	73'224
B 3	12	Provisorium baulich.	m2	976	40	1.00	39'053
B 4	15	Erschliessung durch Werkleitungen.	m2	976	10	1.00	9'763
B 5	11	Rückbau Bauwerk, Innenwände.	m3	29	500	1.00	14'727
B 5	11	Rückbau Bauwerk, Bodenbeläge.	m2	794	15	1.00	11'905
B 5	11	Rückbau Bauwerk, Wandbekleidungen.	m2	1'796	25	1.00	44'892
B 5	11	Rückbau Bauwerk, Diverse.	m2	976	40	1.00	39'053
B 5	11	Budgetbetrag für Altlastensanierung.	gl	1	50'000	1.00	50'000
B 8	21	Fassadengerüst.	m2	586	44	1.00	25'791
B 8	21	Arbeitsgerüst.	m2	976	5	1.00	4'882

C	Konstruktion Gebäude	GF	976	159		155'000	
C 2	21	Innenwände.	m2	120	350	1.00	42'001
C 2	21	Aussenwand über Terrain.	m2	4	350	1.00	1'400
C 4	21	Geschossdecken anpassen.	m2	20	500	1.00	10'000
C 4	21	Treppen.	m2	3	1'500	1.00	4'500
C 5	21	Ergänzende Leistung zu Konstruktion.	CHF	484'000	20%	1.00	96'800

D	Technik Gebäude	GF	976	496		484'000	
D 1	23	Elektroanlage	m2	976	172		168'000
D 1	23	Wohnen, Bereich bestehend.	Whg	1	18'000	1.00	18'000
D 1	23	Büro, Verwaltung, Bereich bestehend.	m2	673	220	1.00	148'038
D 1	23	Allgemein, Bereich bestehend.	m2	26	80	1.00	2'056
D 2	23	Gebäudeautomation Gebäude	m2	976	4		4'000
D 2	23	Wohnen, Bereich bestehend.	Whg	1	500	1.00	500
D 2	23	Büro, Verwaltung, Bereich bestehend.	m2	673	5	1.00	3'365
D 4	23	Technische Brandschutzanlage Gebäude	m2	976	4		4'000
D 4	23	Wohnen, Bereich bestehend.	Whg	1	500	1.00	500
D 4	23	Büro, Verwaltung, Bereich bestehend.	m2	673	5	1.00	3'365
D 4	23	Allgemein, Bereich bestehend.	m2	26	5	1.00	129
D 5	24	Wärmeanlage Gebäude	m2	976	88		86'000
D 5	24	Wohnen, Bereich bestehend.	m2	278	90	1.00	24'995
D 5	24	Büro, Verwaltung, Bereich bestehend.	m2	673	90	1.00	60'561
D 7	24	Lufttechnische Anlage Gebäude	m3/h	2'330	10		24'000
D 7	24	Wohnen, Bereich bestehend.	m3/h	614	10	1.00	6'138
D 7	24	Büro, Verwaltung, Bereich bestehend.	m3/h	1'716	10	1.00	17'159
D 7	24	Allgemein, Bereich bestehend.	m3/h	57	10	1.00	568
D 8	25	Wasser-, Gas-, Druckluftanlage Gebäude	m2	976	131		128'000
D 8	25	Wohnen, Bereich bestehend.	Whg	1	30'000	1.00	30'000
D 8	25	Büro, Verwaltung, Bereich bestehend.	m2	673	140	1.00	94'206
D 8	25	Allgemein, Bereich bestehend.	m2	26	140	1.00	3'598
D 9	26	Transportanlagen	St	1	70'000		70'000
D 9	26	Transportanlage.	St	1	70'000	1.00	70'000

Code BKP	Bezeichnung	EH	Menge	Preis	Faktor	Total
E Äussere Wandbekleidung Gebäude						
E		FAW	866	285		247'000
E 1 22	Äussere Wandbekleidung unter Terrain	m2	280	0		0
E 1 22	Fläche Aussenwand, bestehend, keine Massnahmen.	m2	280	0	1.00	0
E 2 22	Äussere Wandbekleidung über Terrain	m2	486	297		144'000
E 2 22	Fläche Aussenwand bestehend, sanieren/dämmen.	m2	463	300	1.00	138'900
E 2 22	Fläche Aussenwand neu.	m2	4	350	1.00	1'400
E 2 22	Untersichten, bestehend.	m2	19	200	1.00	3'700
E 3 22	Einbaute zu Aussenwand	m2	101	1'023		103'000
E 3 22	Öffnbare Fenstereinbauten, bestehend.	m2	98	850	1.00	83'300
E 3 22	Öffnbare Fenstereinbauten, neu.	m2	3	850	1.00	2'253
E 3 22	Sonnenschutz, bestehend.	m2	83	200	1.00	16'660
E 3 22	Sonnenschutz, neu.	m2	2	200	1.00	451
F Bedachung Gebäude						
F		FB	446	276		123'000
F 1 22	Dach über Terrain, Steildach Haut sanieren.	m2	417	280	1.00	116'760
F 1 22	Balkone, Loggien und Laubgänge, Haut sanieren.	m2	29	80	1.00	2'280
F 1 22	Blitzschutz.	m2	446	8	1.00	3'564
G Ausbau Gebäude						
G		GF	976	502		490'000
G 1 27	Trennwand, Tür, Tor	m2	382	92	1.00	35'000
G 1 27	Trennwand.	m2	85	200	1.00	16'914
G 1 27	Eingangstüren hochwertig, streichen.	St	3	250	1.00	750
G 1 27	Zimmertüren bestehend, streichen.	St	22	150	1.00	3'300
G 1 27	Zimmertüren neu.	St	12	1'200	1.00	14'400
G 2 28	Bodenbelag	m2	821	136	1.00	112'000
G 2 28	Wohnen.	m2	149	140	1.00	20'810
G 2 28	Verwaltung.	m2	466	140	1.00	65'212
G 2 28	Nasszellen.	m2	45	160	1.00	7'136
G 2 28	Nebennutzfläche.	m2	140	120	1.00	16'846
G 2 28	Verkehrsfläche.	m2	7	180	1.00	1'217
G 2 28	Funktionsfläche.	m2	15	35	1.00	525
G 3 28	Wandbekleidung	m2	2'301	66	1.00	151'000
G 3 28	Eingriff hoch.	m2	1'685	60	1.00	101'097
G 3 28	Eingriff tief.	m2	358	36	1.00	12'879
G 3 28	Nasszellen.	m2	219	165	1.00	36'185
G 3 28	Technikraum.	m2	39	20	1.00	787
G 4 28	Deckenbekleidung	m2	777	36	1.00	28'000
G 4 28	Eingriff hoch.	m2	621	40	1.00	24'848
G 4 28	Eingriff tief.	m2	140	20	1.00	2'808
G 4 28	Technikraum.	m2	15	10	1.00	150
G 5 25	Einbaute, Schutzrichtung zu Ausbau	m2	976	44	1.00	43'000
G 5 27	Theke.	m1	3	1'200	1.00	3'360
G 5 27	Treppengeländer.	m1	9	550	1.00	5'115
G 5 25	Küchen, Wohnen.	St	1	20'000	1.00	20'000
G 5 25	Teeküchen, Verwaltung.	St	1	15'000	1.00	15'000
G 6 22	Ergänzende Leistung zu Ausbau	m2	976	124	1.00	121'000
G 6 22	Anpassungen Techniksanie rung.	%	484'000	15%	1.00	72'600
G 6 22	Zuschlag Denkmalpflege.	m2	976	50	1.00	48'816
H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude						
H						0

Keine Kosten / Nicht enthalten.

Code BKP	Bezeichnung	EH	Menge	Preis Faktor	Total
I	Umgebung Gebäude	BUF	417	221	92'000
I 1	40 Umgebungsgestaltung.	m2	417	15	6'255
I 2	41 Umgebungsbauwerk.	m2	417	20	8'340
I 3	42 Grünfläche.	m2	125	100	12'510
I 4	46 Hartfläche.	m2	292	180	52'542
I 5	40 Schutzeinrichtung Umgebung.	m2	417	10	4'170
I 6	44 Technik Umgebung.	m2	417	12	5'004
I 7	42 Ausstattung Umgebung.	m2	417	8	3'336

J	Ausstattung Gebäude				0
----------	----------------------------	--	--	--	----------

Keine Kosten / Nicht enthalten.

V	Planungskosten	BBJ	1'953'000	29%	563'000
V 1	60 Planer.	CHF	1'953'000	28%	546'840
V 1	52 Nebenkosten Honorare.	CHF	546'840	3%	16'405

W	Nebenkosten	GF	976	30	29'000
W 1	51 Bewilligung, Gebühr (1% der Kosten B-J).	CHF	1'953'000	1.00%	19'530
W 2	53 Versicherung, Garantie (0.3% der Kosten B-J).	CHF	1'953'000	0.30%	5'859
W 5	56 Inbetriebnahme.	m2	976	4	3'905

Y	Reserve, Teuerung	BBW	2'545'000	10%	255'000
Y 1	70 Reserve (10% der Kosten B-W).	CHF	2'545'000	10.00%	254'500

Z	Mehrwertsteuer	BBY	2'800'000	7.7%	216'000
Z 1	80 Mehrwertsteuer.	CHF	2'800'000	7.7%	215'600

Kostengrobschätzung ±25%: Variante 4a
20017 Gemeindehaus Kirchliindach / 25. März 2020 / Abgabe

Code BKP	Bezeichnung	EH	Menge	Preis	Faktor	Total
----------	-------------	----	-------	-------	--------	-------

A-Z	Total Kosten inkl. Mehrwertsteuer	GF	992	3'698	3'670'000
-----	-----------------------------------	----	-----	-------	-----------

A	Grundstück	0
---	------------	---

Keine Kosten / Nicht enthalten.

B	Vorbereitung	GF	992	453	450'000
B 1	10	m2	992	50	49'621
B 2	21	m2	992	100	99'242
B 3	12	m2	992	35	34'735
B 4	15	m2	992	30	29'773
B 5	11	m3	1'394	40	55'745
B 5	11	m3	7	500	3'258
B 5	11	m2	368	15	5'519
B 5	11	m2	988	10	9'881
B 5	11	m2	992	20	19'848
B 5	11	gl	1	50'000	50'000
B 6	20	m3	472	90	42'461
B 7	17	m1	10	1'000	10'000
B 8	21	m2	588	44	25'857
B 8	21	m2	992	5	4'962

C	Konstruktion Gebäude	GF	992	482	478'000
C 1	21	m2	135	300	40'584
C 2	21	m2	101	260	26'161
C 2	21	m2	234	190	44'470
C 2	21	m2	137	190	26'090
C 2	21	m2	326	180	58'650
C 3	21	m1	16	700	10'864
C 4	21	m2	506	240	121'522
C 4	21	m2	29	600	17'196
C 4	21	m2	26	350	9'205
C 4	21	m2	219	260	56'940
C 5	21	CHF	441'000	15.00%	66'150

D	Technik Gebäude	GF	992	444	441'000
D 1	23	m2	992	115	114'000
D 1	23	Whg	1	18'000	18'000
D 1	23	Whg	1	20'000	20'000
D 1	23	m2	189	200	37'784
D 1	23	m2	35	80	2'819
D 1	23	m2	128	280	35'818
D 2	23	m2	992	5	5'000
D 2	23	m2	231	5	1'157
D 2	23	m2	120	5	602
D 2	23	m2	189	5	945
D 2	23	m2	289	5	1'443
D 2	23	m2	35	5	176
D 2	23	m2	128	5	640

Code BKP	Bezeichnung	EH	Menge	Preis	Faktor	Total
D 4 23	Technische Brandschutzanlage Gebäude	m2	992	5		5'000
D 4 23	Wohnen, Bereich bestehend.	Whg	1	500	1.00	500
D 4 23	Wohnen, Bereich neu.	Whg	1	500	1.00	500
D 4 23	Büro, Verwaltung, Bereich bestehend.	m2	189	5	1.00	945
D 4 23	Büro, Verwaltung, Bereich neu.	m2	289	5	1.00	1'443
D 4 23	Allgemein, Bereich bestehend.	m2	35	5	1.00	176
D 4 23	Allgemein, Bereich neu.	m2	128	10	1.00	1'279
D 5 24	Wärmeanlage Gebäude	m2	992	76		75'000
D 5 24	Wohnen, Bereich bestehend.	m2	231	90	1.00	20'826
D 5 24	Wohnen, Bereich neu.	m2	120	90	1.00	10'832
D 5 24	Büro, Verwaltung, Bereich bestehend.	m2	189	90	1.00	17'003
D 5 24	Büro, Verwaltung, Bereich neu.	m2	289	90	1.00	25'972
D 7 24	Lufttechnische Anlage Gebäude	m3/h	993	22		22'000
D 7 24	Wohnen, Bereich bestehend.	m3/h	511	10	1.00	5'114
D 7 24	Büro, Verwaltung, Bereich bestehend.	m3/h	482	10	1.00	4'817
D 7 24	Allgemein, Bereich bestehend.	m3/h	78	10	1.00	779
D 7 24	Allgemein, Bereich neu.	m3/h	283	40	1.00	11'308
D 8 25	Wasser-, Gas-, Druckluftanlage Gebäude	m2	992	151		150'000
D 8 25	Wohnen, Bereich bestehend.	Whg	1	30'000	1.00	30'000
D 8 25	Wohnen, Bereich neu.	Whg	1	30'000	1.00	30'000
D 8 25	Büro, Verwaltung, Bereich bestehend.	m2	189	140	1.00	26'449
D 8 25	Büro, Verwaltung, Bereich neu.	m2	289	140	1.00	40'401
D 8 25	Allgemein, Bereich bestehend.	m2	35	140	1.00	4'934
D 8 25	Allgemein, Bereich neu.	m2	128	140	1.00	17'909
D 9 26	Transportanlagen	St	1	70'000		70'000
D 9 26	Transportanlage.	St	1	70'000	1.00	70'000

E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	FAW	857	285	244'000
E 1 22	Äussere Wandbekleidung unter Terrain	m2	269	52	14'000
E 1 22	Fläche Aussenwand, bestehend, keine Massnahmen.	m2	132	0	0
E 1 22	Gegen warm: Noppenbahn, Abdichtung und Dämmung.	m2	137	100	13'731
E 2 22	Äussere Wandbekleidung über Terrain	m2	515	301	155'000
E 2 22	Fläche Aussenwand, bestehend sanieren.	m2	163	125	20'314
E 2 22	Fläche Aussenwand, neu.	m2	326	400	130'334
E 2 22	Untersichten.	m2	26	160	4'195
E 3 22	Einbaute zu Aussenwand	m2	73	1'026	75'000
E 3 22	Öffnbare Fenstereinbauten, bestehend.	m2	31	850	26'427
E 3 22	Öffnbare Fenstereinbauten, neu.	m2	42	850	35'700
E 3 22	Sonnenschutz, bestehend.	m2	26	200	5'285
E 3 22	Sonnenschutz, neu.	m2	36	200	7'140

F	Bedachung Gebäude	FB	460	365	168'000
F 1 22	Dach über Terrain, Flachdach.	m2	26	230	6'049
F 1 22	Dach über Terrain, Steildach Haut sanieren.	m2	129	280	36'120
F 1 22	Dach über Terrain, Steildach neu.	m2	219	280	61'320
F 1 22	Balkone, Loggien und Laubengänge, Haut sanieren.	m2	14	80	1'096
F 1 22	Balkone, Loggien und Laubengänge neu.	m2	58	300	17'364
F 1 22	Blitzschutz.	m2	460	8	3'679
F 2 22	Einbaute zu Dach, Lukarne erneuern.	m2	14	1'400	19'600
F 2 22	Einbaute zu Dach, Lukarne neu.	m2	16	1'400	22'400

Code BKP	Bezeichnung	EH	Menge	Preis	Faktor	Total
G	Ausbau Gebäude	GF	992	561		557'000
G 1 27	Trennwand, Tür, Tor	m2	394	145	1.00	57'000
G 1 27	Trennwand.	m2	80	160	1.00	12'797
G 1 27	Eingangstüren hochwertig, neu.	St	4	2'200	1.00	8'800
G 1 27	Zimmer Türen bestehend, streichen.	St	7	150	1.00	1'050
G 1 27	Zimmer Türen neu.	St	22	1'200	1.00	26'400
G 1 27	Türen allgemeine Räume (Erschliessung / Nebenräume).	St	6	1'400	1.00	8'400
G 2 28	Bodenbelag	m2	806	149	1.00	120'000
G 2 28	Wohnen, bestehend.	m2	175	140	1.00	24'500
G 2 28	Wohnen, neu.	m2	81	160	1.00	12'912
G 2 28	Verwaltung, bestehend.	m2	95	140	1.00	13'364
G 2 28	Verwaltung, neu.	m2	169	160	1.00	27'062
G 2 28	Nasszellen.	m2	34	160	1.00	5'360
G 2 28	Nebennutzfläche, bestehend.	m2	65	120	1.00	7'848
G 2 28	Nebennutzfläche, neu.	m2	66	160	1.00	10'539
G 2 28	Verkehrsfläche, bestehend.	m2	25	140	1.00	3'539
G 2 28	Verkehrsfläche, neu.	m2	73	200	1.00	14'540
G 2 28	Funktionsfläche.	m2	23	35	1.00	792
G 3 28	Wandbekleidung	m2	2'183	77	1.00	168'000
G 3 28	Hochwertige Wandoberfläche.	m2	1'195	80	1.00	95'563
G 3 28	Eingriff hoch.	m2	702	60	1.00	42'106
G 3 28	Eingriff tief.	m2	132	36	1.00	4'737
G 3 28	Nasszellen.	m2	155	165	1.00	25'542
G 4 28	Deckenbekleidung	m2	772	60	1.00	46'000
G 4 28	Deckenbekleidung, Bereich neu.	m2	411	80	1.00	32'884
G 4 28	Eingriff hoch, Bereich bestehend.	m2	296	40	1.00	11'830
G 4 28	Eingriff tief, Bereich bestehend.	m2	65	20	1.00	1'308
G 5 25	Einbaute, Schutzeinrichtung zu Ausbau	m2	992	82	1.00	81'000
G 5 27	Schrankelemente.	St	9	850	1.00	7'650
G 5 27	Theke, inkl. Tür.	m1	4	1'600	1.00	6'400
G 5 27	Treppengeländer.	m1	22	550	1.00	12'100
G 5 25	Küchen, Wohnen.	St	2	20'000	1.00	40'000
G 5 25	Teeküchen, Verwaltung.	St	1	15'000	1.00	15'000
G 6 22	Ergänzende Leistung zu Ausbau	m2	992	86	1.00	85'000
G 6 22	Anpassungen Techniksanie rung.	%	170'280	15.0%	1.00	25'542
G 6 22	Ergänzende Leistung zu Technik neu.	%	200'720	5.0%	1.00	10'036
G 6 22	Zuschlag Denkmalpflege.	m2	992	50	1.00	49'621

H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	0
----------	---	----------

Keine Kosten / Nicht enthalten.

I	Umgebung Gebäude	BUF	417	221	92'000	
I 1 40	Umgebungsgestaltung.	m2	417	15	1.00	6'255
I 2 41	Umgebungsbauwerk.	m2	417	20	1.00	8'340
I 3 42	Grünfläche.	m2	125	100	1.00	12'510
I 4 46	Harthfläche.	m2	292	180	1.00	52'542
I 5 40	Schutzeinrichtung Umgebung.	m2	417	10	1.00	4'170
I 6 44	Technik Umgebung.	m2	417	12	1.00	5'004
I 7 42	Ausstattung Umgebung.	m2	417	8	1.00	3'336

J	Ausstattung Gebäude	0
----------	----------------------------	----------

Keine Kosten / Nicht enthalten.

Code BKP	Bezeichnung	EH	Menge	Preis Faktor	Total
V	Planungskosten	BBJ	2'430'000	28%	676'000
V 1 60	Planer.	CHF	2'430'000	27%	656'100
V 1 52	Nebenkosten Honorare.	CHF	656'100	3%	19'683

W	Nebenkosten	GF	992	60	60'000
W 1 51	Bewilligung, Gebühr (2% der Kosten B-J).	CHF	2'430'000	2.00%	48'600
W 2 53	Versicherung, Garantie (0.3% der Kosten B-J).	CHF	2'430'000	0.30%	7'290
W 5 56	Inbetriebnahme.	m2	992	4	3'970

Y	Reserve, Teuerung	BBW	3'166'000	7%	237'000
Y 1 70	Reserve (7.5% der Kosten B-W).	CHF	3'166'000	7.50%	237'450

Z	Mehrwertsteuer	BBY	3'403'000	7.7%	262'000
Z 1 80	Mehrwertsteuer.	CHF	3'403'000	7.7%	262'031