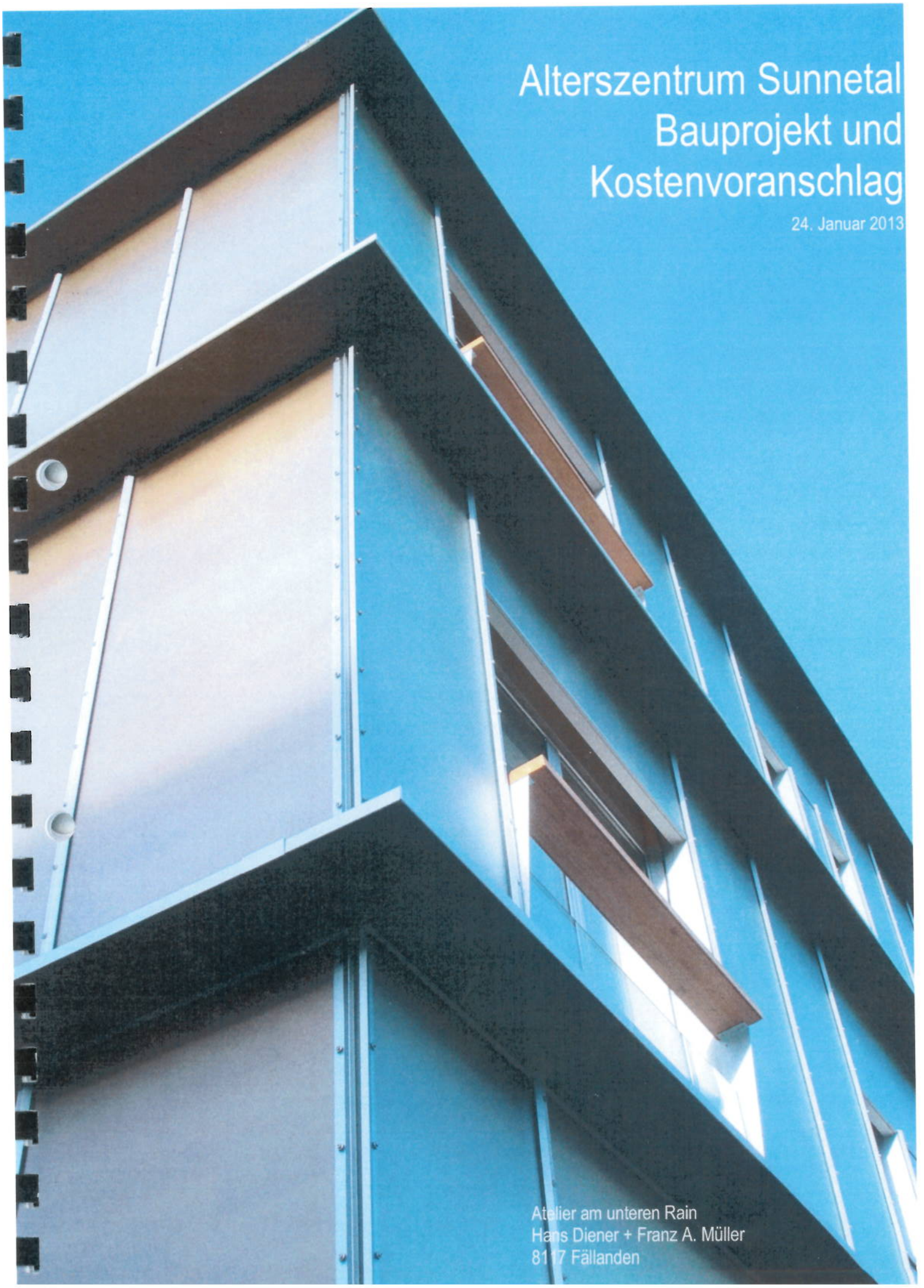


Alterszentrum Sunnetal
Bauprojekt und Kostenvoranschlag

24. Januar 2013

Atelier am unteren Rain
Hans Diener + Franz A. Müller
8117 Fällanden

Projektinformationen Pflegeheim und Alterswohnungen 160

Bauvorhaben:	Erweiterung Alterszentrum Sunnetal
Objekt	Alterszentrum Sunnetal
Bauherrschaft	Gemeinde Fällanden 8117 Fällanden
Bauherrenbegleitung Bauherrenberater	Frau Marianne Dobler-Müller, Qusano GmbH Herr Edgar H. Sprenger, Architekt
Planer:	Atelier am unteren Rain Hans Diener + Franz A. Müller Unterer Rain 3 8117 Fällanden
	Suter + Walser AG, Bauingenieur, 8048 Zürich
	Amstein + Walthert AG, 8050 Zürich
	Fritz Gloor AG, 8622 Wetzikon

Erweiterungen	Pflegeheim	2 zusätzliche Geschosse im Zwischentrakt		
	1. Obergeschoss	Essraum, verbunden mit Essraum Pflegeheim	m2	22.50
		1 Aktivierungsraum "Sunnestübli"	m2	19.20
		6 Pflegezimmer mit Nassräumen	je m2	22.30
		1 Abstellraum	m2	3.40
		Korridorbereich	m2	40.00
	2. Obergeschoss	Essraum, verbunden mit Essraum Pflegeheim	m2	22.50
		1 Aktivierungsraum "Sunnestübli"	m2	19.20
		6 Pflegezimmer mit Nassräumen	m2	22.30
		1 Abstellraum		3.40
		Korridorbereich	m2	40.00
			m2	
	Alterswohnungen	1 zusätzliches Geschoss mit Wohnungen		
	2. Obergeschoss	1 2 1/2 Zimmerwohnungen	m2	65.00
		1 2 1/2 Zimmerwohnungen	m2	61.00
		3 2 1/2 Zimmerwohnungen	je m2	48.00
		1 Besprechungs- / Schulungsraum	m2	28.50
		5 Reduits	m2	2.20 bis 4.30
		1 Waschküche	m2	14.50
		Korridor- / Treppenhausbereich	m2	80.30
		Aufzugsanlage		

Projektstand	Bauprojekt

24.01.2013 / Di

0 Grundstück

03	Abfindungen , Servitute, Beiträge	
039	Befreiung Schutzraumpflicht	Kosten für 3 St fehlende Pflichtplätze

1 Vorbereitungsarbeiten

10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	
101	Bestandesaufnahmen, Aufnahme Baugelände	Bestandesaufnahme AZS Bezüglich Nutzungs- und Qualitätsanforderungen wird auf den Nutzungs- und Sicherheitsplan vom 3. Oktober 2003 verwiesen. Bezüglich Belastungen aus Erdbeben gilt seither die SIA-Norm 261, welche stark erhöhte Anforderungen vorschreibt. Die Auswirkungen auf die bestehende und neue Tragstruktur wurde in der Projektierungsphase überprüft. Notwendige statische Massnahmen wurden berücksichtigt.
111	Rodungen	Bepflanzung im Bereich Baustellen-Zufahrt (Grundstück kath. Kirche)
113	Demontagen	Versetzen Hydrant Nr. 60 und Lichtkandelaber (Grundstück kath. Kirche)
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	
131	Abschrankungen	Erstellen der notwendigen Abschrankungen.
132	Zufahrten, Plätze	Erstellen der notwendigen Baustellenzufahrt und Lagerplätze
135	Provisorische Installationen	
135.1	Elektro	Erstellen der prov. Leitungen für die Baustelleneinrichtung.
135.3	Wasser	Erstellen der prov. Leitungen für die Baustelleneinrichtung.

2 Gebäude

21	Rohbau 1	
211	Baumeisterarbeiten	
211.0	Baustelleneinrichtung	Komplete Baustelleneinrichtung mit sämtlichen Maschinen. Geräten, Baracken, Zufahrt und Lagerplätzen. Stellen eines Bau – WC, inkl. Unterhalt.
211.1	Gerüste	Fassadengerüst inkl. Treppen, Überbrückungen, Spenglergerüste. Liftschachtgerüste, Bockgerüste, Schutzgerüste.
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	
	Tragende Wände	Fassadenwände ab 1. OG in Beton (z.T. Sichtbeton) oder KS Dämmung und äussere Verkleidung siehe 215.5
	Innenwände in Beton	Innenwände in Sichtbeton, übrige siehe 211.6
	Geschossdecken	Decke über EG 1. OG in Stahlbeton, 24 cm stark, teilweise Sichtbeton
	Dach	Dach über 2. OG in Stahlbeton, 24 cm stark teilweise Sichtbeton
	Aufzugsschacht	Schacht für Aufzug in Stahlbeton.
211.6	Maurerarbeiten	
	Geschoss – Innenwände	Tragendes Mauerwerk im Wohnbereich (wo nicht Sichtbeton) in Kalksandstein verputzt. Korridore als KS-Sichtmauerwerk. Übrige Trennwände siehe 271.1 Spezielle Gipserarbeiten Erstellen von Überzügen in Nassräumen
212	Montagebau in Beton und vorfabr. Mauerwerk	
212.2	Elemente aus Beton	
	Treppe Alterswohnungen	Treppenläufe und Podeste in vorfabrizierten Sichtbetonelementen, analog Bestand
215	Montagebau als Leichtkonstruktionen	
215.5	Äussere Verkleidung	Hinterlüftete Fassade: 180 mm Isofloc, 15 mm Fermacell, Lucido© Absorber, hinterlüfteter Wetterschutz in Solarglas, analog Bestand

22	Rohbau 2	
221	Fenster, Außentüren, Tore	
221.1	Fenster	Fenster in Holz/Metall 3–fache Isolierverglasung, Ug-Wert 0,7 W/m2K. Glasabstandhalter in Kunststoff mit psi-Wert 0,04 W/m2K. G–Wert 48%. Holzteile in Fichtenholz, keilverzinkt und lamelliert. Äussere Verkleidung in Aluminium, farblos eloxiert. Beschläge Standard Lieferant.
222	Spenglerarbeiten	Dachabschlüsse in CNS zinnbeschichtet.
223	Blitzschutz	Erweiterung, analog Bestand
224	Bedachungsarbeiten Dichtungsbeläge (Flachdächer)	Dampfsperre, PUR–Isolation 240 mm stark, Polymer–Bitumen-dichtungsbahn, wurzelfest, Schutzschicht aus Gummigranulat-matte. Extensive Begrünung mit Rundkies-Abschluss Auf Dachfläche Zwischentrakt Solarkollektoren (siehe BKP 242).
224.3	Glaseinbauten in Flachdächern	Oberlichtverglasung in Flachdach 2. OG der Alterswohnungen. Isolierverglasung wie bei Fenstern.
225	Spez. Dichtungen und Dämmungen Fugendichtungen	Kittfugen bei Dilatationen
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	Ganzmetallstoren bei Wohn- und Schlafzimmern, analog Bestand Balkone Alterswohnungen: Sonnenstoren analog Bestand Beschattung Dach-Oblichter
23	Elektroanlagen	Grundlage Elektroprojektpläne
230	Übergangsposition	Anpassungen der Elektroinstallationen bei den Baugrenzen / bestehenden Baukörper. Anpassungen und Erweiterungen der Elektroinstallationen bei den Räumen mit Nutzungsänderung, UG und EG Überprüfen und Sichern der bereits ausgeführten Einlagen
231	Apparate Starkstrom	Anpassungen der Hauptverteilung im UG für die zusätzlichen Leistungsabgänge und EW-Zähler bei Alterswohnungen 5 Stk. Neue Etagenverteilungen im Zwischentrakt 1. OG und 2. OG 5 Wohnungsverteiler im Wohnhaus 2. OG Anpassung der Notbeleuchtungszentrale im Untergeschoss für die zusätzlichen Sicherheitsleuchten
232	Starkstrominstallation	Hauptzuleitung zu den Etagen- und Wohnungsverteiler Erstellen eines Erdungs- und Potentialausgleichs nach Vorschriften Der Blitzschutz wird durch den Spengler ausgeführt. Erweiterung Verteiltrasse/Kanäle in den Korridoren UG und Steigleitung Gesamte Lichtinstallation für den Erweiterungsbau analog der bestehenden Installationen - Die öffentliche Beleuchtung in den Korridoren und Büros wird mittels Präsenzmeldern geschaltet - Die Alterswohnungen und Pensionärzimmer werden mit Handsender geschaltet(Beamit Zeptrion Feller mit Infrarot) Gesamte Steckdosen- und Kraftinstallation für die allgemeinen Verbraucher Installationen für die Storenanlagen inkl. Storenrelais (Beamit Feller mit Infrarot) Installation der Notbeleuchtung Installation der automatischen Türen Installation für HKLS-Anlagen gemäss Angaben Fachplaner Anpassen der RWA-Anlagen, Installation
233	Leuchten- und Lampen	Lieferung der Leuchten und Lampen für die gesamte Erweiterung, Standard gemäss bestehendem Bau und Zusatzbeleuchtung Pflegezimmer Büro — Stehleuchten mit Präsenzmelder Lager, Technik — Balkenleuchten T5 Korridor — Einbaudownlights (LED) Sämtliche Leuchten mit EVG Der ev. Einsatz von LED muss bei der weiteren Projektierung berücksichtigt werden.

234	Elektroapparate / Anschlüsse (Eingerechnet in BKP 258)	Küchen: 1 Geschirrwaschmaschine (45 cm) 1 Kochfeld mit 4 Kochstellen 1 Backofen (hochliegend) 1 Kühlschrank 1 Dunstabzug (Umluft)
235	Apparate Schwachstrom	Ersatz der bestehenden TVA, da ab 2015 kein Ersatzmaterial mehr erhältlich ein wird. Die PSA-Anlage wird ersetzt durch eine DECT-Anlage (Funktelefon) für das ganze Pflegeheim (bestehende und neue Pflegegeschosse). Alterswohnungen (gemäss Amstein+Walthert 5.2) Erweiterung der Brandmeldeanlage gemäss Vorschrift (Fabrikat Tyco) Alterswohnungen Teilüberwachung, Pflegeheim Vollüberwachung
236	Schwachstrominstallation	Erweiterung der Türsprechanlage ibei Alterswohnungen für 5 Wohnungen Erweiterung der TV / Radio Empfangsanlage bei Alterswohnungen und Zwischentrakt EDV-Anschlüsse für alle Arbeitsplätze ab bestehenden EDV-Racks im Untergeschoss - Kabel Kat. 6 / Steckdose RJ45 Installation für alle Anlagen in BKP 235
238	Bauprovisorien	Erstellen eines Bauprovisoriums, bestehend aus Hauptverteilung sowie Baustromverteiler in den Etagen für die Bauhandwerker Montage und Unterhalt eines Lichtprovisoriums für eine Durchgangsbeleuchtung
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima-	
242	Wärmeerzeugung	Die bestehende Wärmeerzeugung wurde so dimensioniert, dass die geplante Erweiterung abgedeckt werden kann. Der kondensierende Gasheizkessel hat eine Leistung von 200 kW. Die Warmwasserzubereitung erfolgt über die thermische Solaranlage, die Abwärmenutzung der gewerblichen Kälte und die Gasheizung. Für die Speicherung stehen ein Energietank (6'000 Liter) und ein Vorboiler (1'000 Liter) zur Verfügung. Verlängerung der Abgasleitung über das neue Dach des Alterswohnungen, Kontrolle der Anlage Auf dem Dach des Zwischenbaus werden zusätzlich 2 Reihen mit je 4 Sonnenkollektoren installiert (20,8 m2). Diese sollen über die bestehenden, für die Erweiterung knapp dimensionierten Leitungen (im Schacht und UG) mit dem Energietank verbunden werden. Die Pumpe muss ersetzt werden.
243	Wärmeverteilung	Die Wärmeverteilung wurde so geplant, dass die Aufstockungen von den bestehenden Steigsträngen aus erschlossen werden können. 16 Heizkörper für Aufstockung (2 Geschosse) Zwischentrakt 14 Heizkörper für Aufstockung (1 Geschoss) Alterswohnungen.
244	Lüftungsanlagen	
244.00	Aussen- & Fortluftkanäle	Der Fortluftkanal muss über das neue Dach der Alterswohnungen verlängert werden.
	Lüftung Bewohnerzimmer	Bei der Auslegung des Luftaufbereitungsgerätes wurden die Aufstockungen berücksichtigt. Allerdings müssen die Ventilatorantriebe angepasst werden. Die Luftversorgung erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Steigzonen. Die Zuluft tritt durch die bauseitigen Bodenroste aus und wird über die Abluftventile in den Nassräumen zurückgeführt. Zwischentrakt (2 neue Geschosse) - 16 Zimmer und Nassräume Alterswohnungen (1 neues Geschoss) - 6 Zimmer und Nassräume - 5 Küchen - 5 Reduit - 1 Waschraum
	Entrauchung Liftschächte	Die Entrauchung des Liftschachts beim Alterswohnungen muss ersetzt werden.
	U 56 Heizraum	Der Aussenluftkanal muss über das neue Dach der Alterswohnungen verlängert werden.
	E 22 Fumoir	Das Büro Spitex soll zu einem Fumoir umgebaut werden. Für die Luftreinigung sind zwei Umluftfilter (Blueair 603) vorgesehen und der Unterdruck wird durch das Verschliessen der bestehenden Zuluft erreicht (Option: Unterdruck mit Abluftventilator erhöhen)

25	Sanitäre Anlagen	Allgemeine sanitäre Apparate Ausrüstung wie bestehendes Gebäude
252	Spezielle Sanitärapparate	Feuerlöschposten Alterswohnungen
254	Sanitärleitungen	Ausrüstung wie bestehendes Gebäude
255	Dämmung Sanitärleitungen	Offene Leitungen werden mit Isolierschalen und Ummantelung aus Hart – PVC – Folie isoliert.
256	Elemente	Vorwandinstallationen (GIS System mit Beplankung)
258	Kücheneinrichtungen Alterswohnungen	Planung und Bemusterung gemäss Planunterlagen. Fronten in Holzwerkstoffplatten, farbig gespritzt gemäss Farbkonzept. Schubladen und Auszüge auf Vollauszügen. Abdeckung in CNS seidenmatt gebürstet, Preisklasse 1 – 2. Geräte Electrolux Geschirrspüler GA 55 Li (++A) Kochfeld: GK 58 CN Backofen: EH L2 (A - 10%) Kühlschrank: IK 159 (A+) Dunstabzug: DA EFP 5529 Abfall: z.B. Müllex Comfort 35/5/4/4 Arwa Spültischmischer: Arwa-Class Chromline Unterbau–Leuchte: R 32
	114 / 214 Essraum	Anpassungen Teeküche, hochliegendem Backofen (1.OG) Geräte Electrolux Kaffeeautomat: Jura XJ9 mit Festwasseranschluss Backofen: EBK GL6X
26	Transportanlagen	
261	Aufzüge	Erweiterung Personenlift Alterswohnungen um 1 Station
27	Ausbau 1	
271	Verputzarbeiten innen	
	Wände Küche und Nassräume	Grundputz zur Aufnahme von Glasmosaik
	Wände übrige Räume	Gipsspachtelung zur Aufnahme der Glasfasertapete.
	Decken übrige Räume	Sichtbeton (siehe 211.5)
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	
	Trennwände nicht tragend	Nichttragende Zimmer- und Nassraumwände in Leichtbau-Ständerwänden oder in Gipsplatten, 125 mm stark. Schalldämmwert Rw 48 - 52 dB
272	Metallbauarbeiten	
272.0	Innentüren und -fenster in Metall	Brandschutztüren Korridore 1. und 2. OG, mit EI30 Verglasung Abschlüsse Essräume 1. und 2. OG, mit elektrisch betriebener Glas-Flügeltüren EI30 und EI60 Fest-Verglasung. Brandschutztüren EI30 im Treppenhaus Alterswohnungen
272.1	Metallbaufertigteile	Erweiterung der best. Briefkastenanlage, in Alu, farblos eloxiert Metallfensterbänke in Alu, farblos eloxiert
272.2	Allg. Metallbauarbeiten Treppenhaus	Erweiterung der best. Balkontürme bei Alterswohnungen Erweiterung Treppengeländer, analog Bestand
272.3	Innere Verglasung aus Metall Korridore	Glasboden - Oblichter im Korridor 2. OG der Alterswohnungen, analog Bestand.
273	Schreinerarbeiten	
273.0	Innentüren	analog Bestand
	Wohnungstüren	EI 30, analog Bestand
	Pflegezimmertüren	EI 30, analog Bestand
	Nassräume Pflegeheim	Schiebetüren
273.1	Wandschränke, Gestelle u dgl.	
	Pflegezimmer	Pflegezimmerschränke
	216 Stationszimmer	1. Stück Apothekerschrank analog Stationszimmer 116.
	Alterswohnungen	Regale in Reduits gemäss Bestand
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	
	150 / 250 Korridore	Handläufe analog Bestand
275	*Schliessanlagen*	*Erweiterung der best. Schliessanlage*
277.1	*Schieb- und Faltwände*	
	Essraum / Sunnestübli 1. und 2.OG	*Schiebetür als Raumtrennung*
	Alterswohnungen	Schiebetür als Raumtrennung zu Schlafzimmer und Küche

28	Ausbau 2	
281	Bodenbeläge	
281.0	Unterlagsböden	10 mm Mineralfaser – Trittschallisolation PE – Folie als Trennlage 40 mm Anhydritfliessmörtel
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	
	Korridore	Gussasphalt, analog Bestand.
	Nassräume	Kunstharzbodenbelag, analog Bestand
281.7	Bodenbeläge in Holz	
	Pflegezimmer / Wohnungen	Eichenparkett
282	Wandbeläge, –verkleidungen	
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	
	Küche	Glasmosaik zwischen Arbeitsfläche und Oberschränken.
	Nassräume	Glasmosaik verlegt bis Türhöhe
283.1	Deckenverkleidungen in Metall	
	Nassräume	abgehängte Decke, analog Bestand
283.2	Deckenverkleidungen in Gips	
	Zwischentrakt	Akustikdecken in Essraum und Korridoren, analog Bestand
285.1	Innere Malerarbeiten	
	Pflegezimmer	Wo nicht Sichtbeton, Wände (Glasfasertapete) in Mineralfarbe gestrichen, gemäss Farbkonzept
	Wohnungen	Wo nicht Sichtbeton, Wände (Glasfasertapete) in Mineralfarbe gestrichen, gemäss Farbkonzept
	Wohnungs- Nebenräume	Beton- oder Kalksandsteinwände, roh. Betondecken, roh.
	Treppenhaus	Sichtbeton roh bzw. blau lasiert, analog Bestand
287	Baureinigung	Reinigen aller Gebäudeteile bis zur Übergabe. Periodische Baureinigungen während den Ausbauarbeiten.

4 Umgebung

42	Gartenanlagen	
421	Gärtnerarbeiten	Instandstellung "Stiller Garten" und Umgebung bei Alterswohnungen. Erstellen von 13 Parkplätzen.

5 Baunebenkosten

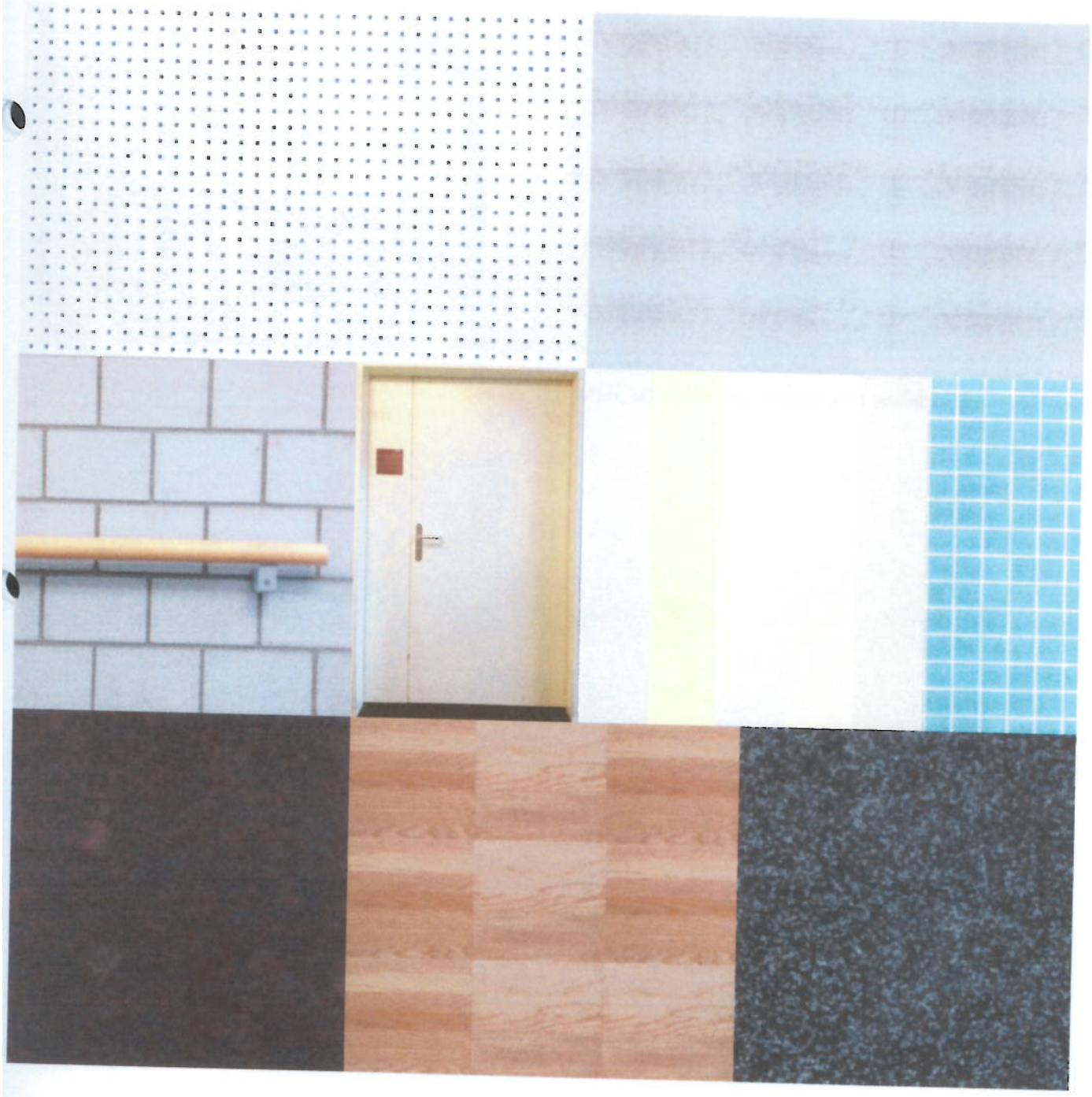
51	Bewilligungen, Gebühren	
511	Bewilligungen, Baugespann	Vorentscheid, Baubewilligung, Baugespann und weitere Bewilligungsgebühren.
512	Anschlussgebühren	Kanalisation Wasser Elektrisch Kabelmedien
52	Muster, Modelle, Vervielfältig.	
521	Muster, Materialprüfungen	Materialprüfungen, Betonproben.
523	Fotos	Fotos während der Bauzeit.
524	Vervielfältigungen	Vervielfältigungen, Plankopien
53	Versicherungen	
531	Bauzeitversicherungen	Prämien für Bauzeitversicherung
532	Spezialversicherungen	Prämien für Bauherren – Haftpflichtversicherung Prämien für Bauwesenversicherung
56	Übrige Baunebenkosten	
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	Kosten für Aufrichte und Einweihung
568	Baureklame	Kosten für das Erstellen und Unterhalten einer Baureklame.

9 Ausstattung

901	Mobiliar Pflegezimmer	Pflegebett	12 Stück
		Holzseitengitter	12 Stück
		Wandanschlagpuffer	12 Stück
		Aufzugstange	12 Stück
		Matratze	12 Stück
		Nachttisch	12 Stück
		Lampenhalter	12 Stück
		Leuchten	12 Stück
		Pflegezimmerschrank (in BKP 273.1)	12 Stück
901	Mobiliar Essraum, Fumoir	Stuhl Stockholm	10 Stück
		Stuhl London	48 Stück
		Ruhestuhl Paul	10 Stück
		Hochlehner Sessel	10 Stück
		Tisch Quadrat 80 x 80	30 Stück
		Tisch Quadrat 105 x 105	14 Stück
		Stehtisch Ø 60	1 Stück
		TV, Wandmontage	1 Stück
901	Mobiliar Ruheraum	Klappliegen	3 Stück
921	Vorhänge	Pflegezimmer Tagvorhang	12 Stück
		Pflegezimmer Nachtvorhang	12 Stück
		Stübli Tagvorhang	2 Stück
922	Textilien Pflegeheim	Esslatz	50 Stück
		Waschhandschuh	150 Stück
		Waschlappen	150 Stück
		Frottiertuch 50/90	150 Stück
		Duschentuch 70/140	50 Stück
922	Bekleidung Pflegepersonal	Damenhose	40 Stück
		T-Shirt	20 Stück
		Damenkasak	40 Stück
923	Bettinhalt Pflegeheim	Pfulmenbezug 60/90	50 Stück
		Duvetbezug 160/210	50 Stück
		Hanslikissenbezug 35/45	50 Stück
		Hanslikissenbezug 45/60	50 Stück
		Fixleintuch 90/205	60 Stück
		Kissen 65/100	12 Stück
		Kissen 35/45	12 Stück
		Duvet 160/210	12 Stück
		Inkontinenz-Unterlage	30 Stück
93	Geräte, Apparate	Feuerlöscher Pflegeheim	2 Stück
		Feuerlöscher Alterswohnungen	1 Stück
932	Container	Pflegeheim	1 Stück
94	Kleininventar		
941	Geschirr	Wärmeteller CNS	15 Stück
		Cloche CNS	15 Stück
		Teller Ø 25,5	18 Stück
		Platter dreiteilig Ø 25,4	6 Stück
		Deckel CNS zzu Suppentasse	15 Stück
		Kartenhalter	15 Stück
949	Spez. Pflegeinventar	Rollmobil Gaia inkl. Einkaufkorb	2 Stück
		Nachtstuhl inkl.	4 Stück
		Duschhocker inkl.	5 Stück
		Rollstuhl inkl.	2 Stück
		Pflegerollstuhl inkl.	1 Stück
		Federbodenwagen	1 Stück
909	Übriges	Haus-Beschriftungen, Leitsystem erneuern	

Materialien innen

Decken	Korridore	gelochte Akustikdecke, weiss gestrichen
	Pflegezimmer	Sichtbeton, roh
Wände	Korridore	Kalksandstein – Sichtmauerwerk
	Türen Pflegezimmer	im Farbton der Zimmerwände
	Pflegezimmer	Gewebetapete, in diversen Pastelltönen
	Nasszellen	Glasmosaik
Böden	Korridore	Gussasphalt versiegelt
	Pflegezimmer	Parkett Eiche
	Nasszellen	Kunstharz Bodenbelag



Ohne die Vorgaben des bestehenden Gebäudes zu verletzen, schaffen die weitgehend selben Materialien und Farben eine einheitliche Athmosphäre.

Bauvorhaben:	Erweiterung Alterszentrum Sunnetal
Objekt	Alterszentrum Sunnetal
Bauherrschaft	Gemeinde Fällanden 8117 Fällanden
Bauherrenbegleitung	Frau Marianne Dobler-Müller, Qusano GmbH
Bauherrenberater	Herr Edgar H. Sprenger, Architekt
Planer:	Atelier am unteren Rain Hans Diener + Franz A. Müller Unterer Rain 3 8117 Fällanden
	Suter + Walser AG, Bauingenieur, 8048 Zürich
	Amstein + Walthert AG, 8050 Zürich
	Fritz Gloor AG, 8622 Wetzikon

Kosten nach BKP	Gesamte Erweiterung	Kostenschätzung 08.12.2011	Kostenvoranschlag 18.01.2013
0	Grundstück	4 500.00	4 500.00
1	Vorbereitungsarbeiten	166 924.00	155 500.00
2	Gebäude	3 808 956.00	4 438 200.00
3	Betriebseinrichtungen	30 030.00	87 300.00
4	Umgebung	83 505.00	122 100.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	1 000 941.00	1 143 500.00
9	Ausstattung	250 780.00	198 800.00
	Rundung	364.00	100.00
	Anlagekosten inkl. MWSt.	5 346 000.00	6 150 000.00

Preisstand:	2012
Kostengenauigkeit:	± 10 %
Planungsstand:	Bauprojekt
Grundlagen:	Unternehmerofferten

Mehrkosten gegenüber Kostenschätzung

Baumeisterarbeiten:	Zusatzaufwendungen bedingt durch neue Vorschriften bezüglich Erdbebensicherheit
Lamellenstoren	zusätzliche Lamellenstoren in Korridor best. Pflegeheim zur reduktion Hitzentwicklung
Elektroanlage	Aufrüstung Dect-Anlage (Funktelefon) best. Pflegebereich
Heizungsanlage:	Geocooling (Komfortverbesserung bezüglich reduktion Hitzeentwicklung im Sommer)
Brandschutztüren:	Auflagen GVZ. Durch Vergrösserung der Geschossflächen im Pflegebereich sind zusätzliche Brandschutztüren erforderlich
Grossküche:	zusätzliche Maschinen
Waschküche:	zusätzliche Waschmaschine, Trockner
Baunebenkosten:	Mehrbeträge MWST und Reserven bedingt durch Mehrkosten bei Bauarbeiten
Umgebung:	Zusätzliche Parkplätze

Nicht eingerechnet	Kosten für Bauherrenbegleitung
	Kosten für Bauherrenberater

24.01.2013 / Di

		Kostenschätzung 08.12.2011	Kostenvoranschlag 18.01.2013
Kosten (BKP)	0 Grundstück	4 500.00	4 500.00
	1 Vorbereitungsarbeiten	79 027.00	71 900.00
	2 Gebäude	1 944 659.00	2 437 400.00
	3 Betriebseinrichtungen	30 030.00	87 300.00
	4 Umgebung	41 045.00	65 700.00
	5 Baunebenkosten und Übergangskonten	540 207.00	644 200.00
	9 Ausstattung	248 380.00	195 500.00
	Rundung	152.00	0.00
	Anlagekosten inkl. MWSt.	2 888 000.00	3 506 500.00

Grundmengen	Grundstücksfläche		m2	0.00
	Geschossflächen		m2	507.00
	Nutzfläche		m2	442.10
	Verkehrsfläche		m2	81.40
	Hauptnutzfläche		m2	355.50
	Konstruktionsfläche		m2	64.90
	Gebäudevolumen SIA 116		m3	1 700.00
	Gebäudevolumen SIA 416		m3	1 600.00
	Funktionelle Einheit 1,GF Wohnbereich		m2	355.50
	Funktionelle Einheit 2, GF total		m2	507.00
	Bearbeitete Umgebungsfläche		m2	280.00
	Kosten/m3 Gebäudevolumen	SIA 116	BKP 2	1 434.00
	Kosten/m3 Gebäudevolumen	SIA 416	BKP 2	1 523.00
	Kosten/m2 Funktionelle Einheit 1	GF Wohnbereich	BKP 2	6 856.00
	Kosten/m2 Geschossfläche	GF total	BKP 2	4 807.00
	Kosten pro Einheit	Pflegezimmer	BKP 2	203 000.00
	Kosten pro Einheit	Pflegezimmer	BKP 1 bis 9	292 000.00

		Kostenschätzung 08.12.2011	Kostenvoranschlag 18.01.2013
Kosten (BKP)	0 Grundstück	0.00	0.00
	1 Vorbereitungsarbeiten	87 897.00	83 600.00
	2 Gebäude	1 864 297.00	2 000 800.00
	3 Betriebseinrichtungen	0.00	0.00
	4 Umgebung	42 460.00	56 400.00
	5 Baunebenkosten und Übergangskonten	460 734.00	499 300.00
	9 Ausstattung	2 400.00	3 300.00
	Rundung	212.00	100.00
	Anlagekosten inkl. MWSt.	2 458 000.00	2 643 500.00

Grundmengen	Grundstücksfläche		m2	0.00
	Geschossflächen		m2	466.80
	Nutzfläche		m2	408.90
	Verkehrsfläche		m2	80.30
	Hauptnutzfläche		m2	284.20
	Konstruktionsfläche		m2	57.90
	Gebäudevolumen SIA 116		m3	1 800.00
	Gebäudevolumen SIA 416		m3	1 600.00
	Funktionelle Einheit 1,GF Wohnbereich		m2	284.20
	Funktionelle Einheit 2, GF total		m2	466.80
	Bearbeitete Umgebungsfläche		m2	280.00
	Kosten/m3 Gebäudevolumen	SIA 116	BKP 2	1 112.00
	Kosten/m3 Gebäudevolumen	SIA 416	BKP 2	1 251.00
	Kosten/m2 Funktionelle Einheit 1	GF Wohnbereich	BKP 2	7 040.00
	Kosten/m2 Geschossfläche	GF total	BKP 2	4 286.00
	Kosten pro Einheit	Wohnung	BKP 2	400 000.00
	Kosten pro Einheit	Wohnung	BKP 1 bis 9	529 000.00

Kostenvoranschlag nach BKP Pflegeheim

		Kostenschätzung 08.12.2011			Kostenvoranschlag 18.01.2013
0	Grundstück	4 500.00			4 500.00
03	Abfindungen , Servitute, Beiträge	4 500.00			4 500.00
039	Übriges Befreiung Schutzraumpflicht			4 500.00	
1	Vorbereitungsarbeiten	79 027.00			71 900.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	34 372.00			32 000.00
112	Abbrüche			32 000.00	
112 .211	Rückbau Baumeister		in BKP 211		
112 .215	Rückbau Fassadenbau		4 000.00		
112 .224	Rückbau Bedachung		28 000.00		
12	Sicherungen, Provisorien	10 000.00			7 500.00
122	Provisorien Annahme			7 500.00	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	21 425.00			20 600.00
131	Abschrankungen			in BKP 132	
132	Zufahrten, Plätze			17 000.00	
136	Kosten für Energie, Wasser und dergl.			3 600.00	
19	Honorare	13 230.00			11 800.00
191	Architekt			11 800.00	
2	Gebäude	1 944 659.00			2 437 400.00
21	Rohbau 1	370 601.00			405 000.00
211	Baumeisterarbeiten			257 000.00	
211.000	Baustelleneinrichtung		19 000.00		
211.100	Gerüste		12 000.00		
211.500	Beton- und Stahlbetonarbeiten		137 000.00		
211.600	Maurerarbeiten		89 000.00		
211.600	Beton bohren / schneiden				
	Allg. Maurerarbeiten 1				
	Allg. Maurerarbeiten 2				
212	Montagebau in Beton			0.00	
212.200	Elemente aus Beton		0.00		
213	Montagebau in Stahl			0.00	
213.200	Stahlkonstruktion Balkone		0.00		
215	Montagebau als Leichtkonstruktionen			148 000.00	
215.200	Fassadenbau (inkl. zus. Lamellenstorenkasten Altbau)		148 000.00		
22	Rohbau 2	144 525.00			150 000.00
221	Fenster, Aussentüren, Tore			48 000.00	
221.100	Fenster in Holz/Metall		48 000.00		
221.900	Metallbaufertigteile, Fensterzargen		in BKP 215		
222	Spenglerarbeiten			9 000.00	
223	Blitzschutz			in BKP 224	
224	Bedachungsarbeiten			61 000.00	
224.100	Dichtungsbeläge (Flachdächer)		61 000.00		
224.300	Glaseinbauten in Flachdächern		0.00		
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen			5 000.00	
225.100	Fugendichtungen		5 000.00		
225.400	Brandschutzverkleidungen		0.00		
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz			27 000.00	
228.200	Lamellenstoren (inkl. zus. Lamellenstoren Altbau)		27 000.00		
228.300	Sonnenstoren		0.00		

Kostenvoranschlag nach BKP Alterswohnungen

		Kostenschätzung 08.12.2011			Kostenvoranschlag 18.01.2013
0	Grundstück	0.00			0.00
03	Abfindungen , Servitute, Beiträge	0.00			0.00
039	Übriges Befreiung Schutzraumpflicht			0.00	
1	Vorbereitungsarbeiten	87 897.00			83 600.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	41 762.00			47 000.00
112	Abbrüche			47 000.00	
112 .211	Rückbau Baumeister		in BKP 211		
112 .215	Rückbau Fassadenbau		11 000.00		
112 .224	Rückbau Bedachung		36 000.00		
12	Sicherungen, Provisorien	10 000.00			6 000.00
122	Provisorien			6 000.00	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	21 425.00			16 900.00
131	Abschrankungen			in BKP 132	
132	Zufahrten, Plätze			14 000.00	
				2 900.00	
19	Honorare	14 710.00			13 700.00
191	Architekt			13 700.00	
2	Gebäude	1 864 297.00			2 000 800.00
21	Rohbau 1	479 136.00			525 000.00
211	Baumeisterarbeiten			250 000.00	
211.000	Baustelleneinrichtung		19 000.00		
211.100	Gerüste		22 000.00		
211.500	Beton- und Stahlbetonarbeiten		129 000.00		
211.600	Maurerarbeiten		80 000.00		
211.600	Beton bohren / schneiden				
	Allg. Maurerarbeiten 1				
	Allg. Maurerarbeiten 2				
212	Montagebau in Beton			3 000.00	
212.200	Elemente aus Beton		3 000.00		
213	Montagebau in Stahl			87 000.00	
213.200	Stahlkonstruktion Balkone		87 000.00		
215	Montagebau als Leichtkonstruktionen			185 000.00	
215.200	Fassadenbau (inkl. zus. Lamellenstorenkasten Altbau)		185 000.00		
22	Rohbau 2	221 082.00			211 000.00
221	Fenster, Aussentüren, Tore			39 000.00	
221.100	Fenster in Holz/Metall		39 000.00		
221.900	Metallbaufertigteile, Fensterzargen		in BKP 215		
222	Spenglerarbeiten			37 000.00	
223	Blitzschutz			in BKP 224	
224	Bedachungsarbeiten			108 000.00	
224.100	Dichtungsbeläge (Flachdächer)		92 000.00		
224.300	Glaseinbauten in Flachdächern		16 000.00		
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen			3 000.00	
225.100	Fugendichtungen		3 000.00		
225.400	Brandschutzverkleidungen		0.00		
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz			24 000.00	
228.200	Lamellenstoren (inkl. zus. Lamellenstoren Altbau)		17 000.00		
228.300	Sonnenstoren		7 000.00		

Kostenvoranschlag nach BKP Pflegeheim

		Kostenschätzung 08.12.2011			Kostenvoranschlag 18.01.2013
23	Elektroanlagen	231 270.00		344 900.00	344 900.00
230	Demontagen + Anpassungen		17 700.00		
231	Apparate Starkstrom		12 700.00		
232	Starkstrominstallationen		67 300.00		
233	Leuchten und Lampen		23 800.00		
235	Schwachstromanlagen (inkl. Dect-Anlage Altbau)		128 100.00		
236	Schwachstrominstallationen (inkl. Dect-Anlage Altbau)		87 800.00		
237	Gebäudeautomation				
238	Bauprovisorium		7 500.00		
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen	70 250.00			166 500.00
242	Wärmeerzeugung			13 500.00	
242	Wärmeerzeugung (Mehrpreis Geocooling)			95 000.00	
243	Wärmeverteilung			30 500.00	
244	Lüftungsanlagen			23 000.00	
245	Anpassung Luftbefeuchtung (Zusatzgerät)			4 500.00	
247	Solarabsorber			in BKP 242	
25	Sanitäranlagen	208 645.00			202 000.00
250	Sanitäranlagen global			180 000.00	
258	Kücheneinrichtungen			22 000.00	
26	Transportanlagen	0.00			0.00
261	Aufzüge			0.00	
27	Ausbau 1	279 028.00			393 100.00
271	Gipserarbeiten			44 000.00	
271.000	Verputzarbeiten (innere)		28 000.00		
	Zuputzarbeiten		0.00		
271.100	Spezielle Gipserarbeiten		16 000.00		
272	Metallbauarbeiten			205 000.00	
272.000	Innentüren und -fenster aus Metall		195 000.00		
272.100	Metallbaufertigteile				
272.100	Metallbaufertigteile Briefkasten		4 000.00		
272.200	Allgemeine Metallbauarbeiten		6 000.00		
272.220	Treppen- u. Brüstungsgeländer		in BKP 272..3		
273	Schreinerarbeiten			131 100.00	
273.000	Innentüren aus Holz		70 600.00		
273.100	Wandschränke, Gestelle und dgl.		28 500.00		
273.190	Schrankwände		0.00		
273.300	Vorhangsystem		3 000.00		
273.310	Allg. Schreinerarbeiten Fenstereinfassungen		26 000.00		
273.320	Allg. Schreinerarbeiten Handläufe		3 000.00		
273.330	Allg. Schreinerarbeiten Lattenverschläge		0.00		
275	Schliessanlagen			13 000.00	

Kostenvoranschlag nach BKP Alterswohnungen

		Kostenschätzung 08.12.2011			Kostenvoranschlag 18.01.2013
23	Elektroanlagen	186 700.00		151 100.00	151 100.00
230	Demontagen + Anpassungen		14 300.00		
			10 300.00		
			54 700.00		
			10 200.00		
			15 900.00		
			41 200.00		
			4 500.00		
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen	65 750.00			159 500.00
242	Wärmeerzeugung			13 500.00	
				95 000.00	
243	Wärmeverteilung			27 500.00	
244	Lüftungsanlagen			19 000.00	
245	Anpassung Luftbefeuchtung (Zusatzgerät)			4 500.00	
247	Solarabsorber			in BKP 242	
25	Sanitäranlagen	176 745.00			203 000.00
250	Sanitäranlagen global			135 000.00	
258	Kücheneinrichtungen			68 000.00	
		0.00			37 100.00
261	Aufzüge			37 100.00	
27	Ausbau 1	187 658.00			147 000.00
271	Gipserarbeiten			39 000.00	
271.000	Verputzarbeiten (innere)		22 000.00		
	Zuputzarbeiten		0.00		
271.100	Spezielle Gipserarbeiten		17 000.00		
272	Metallbauarbeiten			26 000.00	
272.000	Innentüren und -fenster aus Metall		0.00		
272.100	Metallbaufertigteile				
272.100	Metallbaufertigteile Briefkasten		3 000.00		
272.200	Allgemeine Metallbauarbeiten		23 000.00		
272.220	Treppen- u. Brüstungsgeländer		in BKP 272..3		
273	Schreinerarbeiten			73 000.00	
273.000	Innentüren aus Holz		36 000.00		
273.100	Wandschränke, Gestelle und dgl.		0.00		
273.190	Schrankwände		0.00		
			3 500.00		
273.310	Allg. Schreinerarbeiten Fenstereinfassungen		24 500.00		
			2 000.00		
			7 000.00		
275	Schliessanlagen			9 000.00	

Kostenvoranschlag nach BKP Pflegeheim

		Kostenschätzung 08.12.2011			Kostenvoranschlag 18.01.2013
28	Ausbau 2	204 920.00			225 200.00
281	Bodenbeläge			78 500.00	
281.000	Unterlagsböden		13 000.00		
281.100	Fugenlose Bodenbeläge Gussasphalt		23 500.00		
281.190	Fugenlose Bodenbeläge (Kunstharz)		13 000.00		
281.700	Bodenbeläge in Holz		29 000.00		
281.900	Sockel in Alu		0.00		
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen			44 500.00	
282.100	Tapeziererarbeiten		in BKP 285		
282.400	Wandbeläge Plattenarbeiten		44 500.00		
283	Deckenverkleidungen			37 000.00	
283.200	Deckenverkleidungen aus Gips		37 000.00		
285	Innere Oberflächenbehandlungen			40 000.00	
285.100	Innere Malerarbeiten		40 000.00		
286	Bauaustrocknung			2 000.00	
287	Baureinigung			23 200.00	
29	Honorare	435 420.00			550 700.00
291	Architekt			386 200.00	
292	Bauingenieur			24 000.00	
293	Elektroingenieur			72 000.00	
294	HLKK-Ingenieur			68 500.00	
3	Betriebseinrichtungen	30 030.00			87 300.00
35	Sanitäranlagen	0.00			48 000.00
358	Zusatz Grossküche			25 000.00	
359	Zusatz Waschküche			23 000.00	
36	Lageranlage	25 000.00			25 000.00
361.200	Schrankeinrichtung Apotheke			25 000.00	
39	Honorare	5 030.00			14 300.00
391	Architekt			14 300.00	
4	Umgebung	41 045.00			65 700.00
40	Terraingestaltung	8 710.00			5 500.00
401	Erdbewegungen			0.00	
401.000	Baustelleneinrichtung				
401.100	Erdarbeiten Grabarbeiten für Erd-Bohrung für Geocooling			5 500.00	
42	Gartenanlagen	20 465.00			11 000.00
420	Übergangsposition				
421	Gärtnerarbeiten			11 000.00	
45	Grundstück Kath. Kirch (Wiederherstellen)	5 000.00		7 700.00	38 400.00
456	Parkplätze (zusätzlich 13 PW)			30 700.00	
49	Honorare	6 870.00			10 800.00
491	Architekt			10 800.00	

Kostenvoranschlag nach BKP Alterswohnungen

160

		Kostenschätzung 08.12.2011			Kostenvoranschlag 18.01.2013
28	Ausbau 2	156 716.00			135 700.00
281	Bodenbeläge			62 700.00	
281.000	Unterlagsböden		11 700.00		
281.100	Fugenlose Bodenbeläge Gussasphalt		15 000.00		
281.190	Fugenlose Bodenbeläge (Kunstharz)		9 000.00		
281.700	Bodenbeläge in Holz		25 000.00		
281.900	Sockel in Alu		2 000.00		
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen			18 000.00	
282.100	Tapeziererarbeiten		in BKP 285		
282.400	Wandbeläge Plattenarbeiten		18 000.00		
283	Deckenverkleidungen			2 000.00	
283.200	Deckenverkleidungen aus Gips		2 000.00		
285	Innere Oberflächenbehandlungen			33 000.00	
285.100	Innere Malerarbeiten		33 000.00		
286	Bauaustrocknung			2 000.00	
287	Baureinigung			18 000.00	
29	Honorare	390 510.00			431 400.00
291	Architekt			323 900.00	
292	Bauingenieur			17 000.00	
293	Elektroingenieur			31 000.00	
294	HLKK-Ingenieur			59 500.00	
3	Betriebseinrichtungen	0.00			0.00
35	Sanitäranlagen	0.00			0.00
358	Zusatz Grossküche			0.00	
359	Zusatz Waschküche			0.00	
36	Lageranlage	0.00			0.00
361.200	Schrankeinrichtung Apotheke			0.00	
39	Honorare	0.00			0.00
391	Architekt			0.00	
4	Umgebung	42 460.00			56 400.00
40	Terraingestaltung	8 810.00			0.00
401	Erdbewegungen			0.00	5 500.00
401.000	Baustelleneinrichtung				
401.100	Erdarbeiten			5 500.00	
42	Gartenanlagen	21 540.00			9 000.00
420	Übergangsposition				
421	Gärtnerarbeiten			9 000.00	
45	Grundstück Kath. Kirch (Wiederherstellen)	5 000.00		6 300.00	32 600.00
456	Parkplätze (zusätzlich 13 PW)			26 300.00	
49	Honorare	7 110.00			9 300.00
491	Architekt			9 300.00	