

Umbau Alter Pfarrhof, Hauptstrasse 80, 5085 Sulz

Bauherrschaft:
Einwohnergemeinde
5080 Laufenburg

Architekt:
Quaresima Architekten AG
4334 Sisseln

Kostenvoranschlag



- Inhalt:
- Projektorganisation
 - Zusammenfassung
 - Kennwerte
 - Rendite
 - Kostenvoranschlag nach BKP, Stand 29.4.2019
 - Planbeilage

Laufenburg, 8. Juni 2019

Projektorganisation

Bauherrschaft

Einwohnergemeinde, 5080 Laufenburg

Projektteam:

Meinrad Schraner

André Maier

Ewald Kalt

Christian Müller

Ivan Brigante

Vizeammann

Gemeinderat, Ressort Hochbau

Baufachmann

Bauverwalter-Stv.

Protokoll

Architekt

Quaresima Architekten AG, 4334 Sisseln

Antonio Quaresima

Projektleitung

Kostenvoranschlag, Zusammenfassung

Stand 29.4.2019

1 Vorbereitung	108'800.-
2 Gebäude	1'340'700.-
4 Umgebung	231'500.-
5 Nebenkosten	110'500.-
9 Ausstattung	8'500.-

Total Kostenvoranschlag

inkl. MwSt.

1'800'000.-

BKP 1 bis 5, Erstellungskosten

Kostengenauigkeit: +/- 10%

Index: Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2019

Aktennotiz

Autor: AQ

Objekt: Umbau / Sanierung Alter Pfarrhof, Hauptstrasse, 5075 Sulz

Datum: 29.04.2019

Beteiligte: Hr. Antonio Quaresima

Architekt

Thema Renditeberechnungen

Entscheide

1.	Wohnungsfächen (Nettowohnfläche)	
	Nettowohnflächen	
	Technikraum EG	10.47 m2
	Whg 01 EG	55.20 m2
	Whg 02 EG	73.84 m2
	Whg 03 OG	71.44 m2
	Whg 04 OG	80.70 m2
	Whg 05 DG	134.03 m2
	Abzüglich Fläche unter 1.50 m	-12.90 m2
	Nettowohnfläche Total	412.78 m2
2.	Mietkosten pro Jahr (190.-/m2 (3. Quartalzahl 2018 lt. Wüest + Partner))	
	Whg 01 EG 55.20 x 190.-	Fr. 10'488.00
	Whg 02 EG 73.84 x 190.-	Fr. 14'029.60
	Whg 03 OG 71.44 x 190	Fr. 13'573.60
	Whg 04 OG 80.70 x 190	Fr. 15'333.00
	Whg 05 DG 121.13 x 190.-	Fr. 23'014.70
	Total Mietkosten pro Jahr	Fr. 76'438.90
	5 PP Ged. 5 x 100.- x 12	Fr. 6'000.00
	Total Mietkosten pro Jahr	Fr. 82'438.90
	Mietkosten pro Monat (Whg)	
	Whg 01 EG	Fr. 874.00
	Whg 02 EG	Fr. 1'169.13
	Whg 03 OG	Fr. 1'131.13
	Whg 04 OG	Fr. 1'277.75
	Whg 05 DG	Fr. 1'917.89
	Total Mietkosten pro Monat (Whg)	Fr. 6'369.91

Umbau Alter Pfarrhof, Hauptstrasse 80, 5085 Sulz

Rendite

Landanteil (L)	835 m2 x 220.-	183'700
Kostenvoranschlag (I)	Stand 29.04.2019	1'800'000
Gesamtinvestition (Gi)		1'983'700

			Mietzins		
Nutzung	Nettofläche		Miete/m2xJ	Miete/Monat	Miete/Jahr
EG	Wohnung 01, "Loft"	55.2	190.00	875.00	10'488.00
	Wohnung 02, 3-Zimmer	73.8	190.00	1'170.00	14'030.00
OG	Wohnung 03, "Loft"	71.4	190.00	1'130.00	13'574.00
	Wohnung 04, 3-Zimmer	80.7	190.00	1'275.00	15'333.00
DG	Wohnung 05, 4 1/2 Zimmer	121.1	190.00	1'920.00	23'015.00
Total	Wohnungen	402.3	190.00	6'370.00	76'440.00
	Parkplätze, gedeckt		5 Parkplätze à	100.00	6'000.00
Total	Mietertrag (M)				82'440.00
			Bruttorendite	(82'440 : 1'983'700)	4.2%
			Aufwand		3.0%
			Nettorendite		1.2%

Aufwand, detaillierte Aufstellung

Zahlen gerundet

VZ ¹⁾	- Unterhalt und Betrieb Kennwert: 25.- pro m2 Wohnfläche	m2	413 x	25.00	10'330.00
VZ	- Rückstellungen für grosszyklischen Unterhalt Investition (I) über 80 Jahre	CHF	1'800'000 /	80	22'500.00
FV ²⁾	- Kapitalzins 1% der Investition (I) ³⁾	CHF	1'800'000 x	1%	18'000.00
VZ	- Leerstandsrisiko Kennwert: 3% vom Mietertrag (M)	CHF	82'440 x	3%	2'470.00
VZ	- Verwaltungskosten: Kennwert: 5% vom Mietertrag (M)	CHF	82'440 x	5%	4'120.00
				Reserve, frei verfügbar	2'090.00
Total	Aufwand			3%	59'510.00

¹⁾ VZ: Vermögenszentrum
vz news, Februar 2012, Ein Mehrfamilienhaus als Altersvorsorge?

²⁾ FV: Finanzverwaltung

³⁾ Landanteil = Eigenkapital



Umbau Alter Pfarrhof, Hauptstrasse 80, 5085 Sulz AG

Bauvorhaben:

**2018-43
Umbau Alter Pfarrhof
Hauptstrasse 80
5085 Sulz AG**

Bauherr:

**Einwohnergemeinde Laufenburg
Laufenplatz 145
5080 Laufenburg**

BKP	Arbeitsgattung	Bemerkungen	KV Original inkl. MWS
0	Grundstück		
1	Vorbereitungsarbeiten		108'800.00
2	Gebäude		1'340'700.00
4	Umgebung		231'500.00
5	Baunebenkosten und Uebergangsko		110'500.00
9	Ausstattung		8'500.00
	Gesamttotal		1'800'000.00

Umbau Alter Pfarrhof, Hauptstrasse 80, 5085 Sulz AG

BKP	Arbeitsgattung	Bemerkungen	KV Original inkl. MWS
0 .	Grundstück		
00 .	Vorstudien		
002.	Vermessung, Vermarchung		
003.	Geotechnische Gutachten		
01 .	Grundstück- bzw. Baurechterwerb		
011.	Grundstückwerb		
02 .	Nebenkosten zu Grundstück- resp. Baurecht		
022.	Notariatskosten		
023.	Grundbuchgebühren		
024.	Anwaltskosten, Gerichtskosten		
029.	Uebriges		
05 .	Erschliessung durch Leitungen (ausserhalb		
051.	Erdarbeiten		
052.	Kanalisationsleitungen		
053.	Elektroleitungen		
054.	Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteleitungen		
055.	Sanitärleitungen		
	Total 0		
1 .	Vorbereitungsarbeiten		
10 .	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchung		
101.	Bestandesaufnahmen	Asbestprüfung / Bodenbeläge	1'000.00
102.	Baugrunduntersuchungen		
109.	Sondierungen Bauteile	Annahme (Erne AG)	800.00
11 .	Räumungen, Terrainvorbereitungen		
112.	Abbrüche	Annahme	45'000.00
113.	Demontagen	HLK- Anlage Bestehend	3'000.00
114.	Erdbewegungen		
114.1	Erdarbeiten	Aushub im EG für Bodenplatten etc.	8'000.00
115.	Bohr- und Schneidarbeiten	Annahme lt. Offerte Erne AG	28'000.00
119.	Schadstoffsanierung		
13 .	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		
135.	Provisorische Installationen		
136.	Kosten für Energie, Wasser und dgl.	Annahme Baustrom	5'000.00
138.	Sortierung Bauabfälle	Mulden	8'000.00
14 .	Anpassungen an bestehende Bauten		
143.	Elektroanlagen		
19 .	Honorare		
196.	Spezialisten		
196.0	Geometer	Gebäudeaufnahmen KOPA	10'000.00
196.1	Geologe, Geotechniker		
199.	Fachliches Gutachten		
	Total 1		108'800.00
2 .	Gebäude		
20 .	Baugrube		
201.	Baugrubenaushub		
201.0	Baustelleneinrichtung		
201.1	Erdarbeiten		

Umbau Alter Pfarrhof, Hauptstrasse 80, 5085 Sulz AG

BKP	Arbeitsgattung	Bemerkungen	KV Original inkl. MWS
21 .	Rohbau 1		
211.	Baumeisterarbeiten	Annahme / Beton- und Maurerarbeiten	90'000.00
211.1	Gerüste	Fassadengerüst	14'000.00
213.	Montagebau in Stahl		
213.2	Stahlkonstruktion	Eingangsverglasung Treppenhaus	40'000.00
214.	Montagebau in Holz		
214.1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)	Dachkonstruktion bleibt / Annahme	28'000.00
214.4	Aeussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	Dachverkleidungen etc.	51'000.00
215.	Montagebau als Leichtkonstruktionen		
215.2	Fassadenbau	Holzverschalung Erweiterung Eingang	20'000.00
216.	Natur- und Kunststeinarbeiten		
216.0	Natursteinarbeiten		
216.1	Kunststeinarbeiten	Annahme Reparaturen / Anpassungen	5'000.00
22 .	Rohbau 2		
221.	Fenster, Aussentüren, Tore		
221.1	Fenster aus Holz/Metall	Annahme	50'000.00
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz	5 Wohnungstüren / 1 Technikraum	17'500.00
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	Eingang in Keller Untergeschoss	4'000.00
221.9	Metallbaufertigteile		
222.	Spenglerarbeiten	Annahme (Dachrinnen / Gauben / Anbau)	22'000.00
223.	Blitzschutz	Annahme	3'000.00
224.	Bedachungsarbeiten		
224.0	Deckungen (Steildächer)	Flachfalzziegel Rot / Neue Eindeckung	25'000.00
224.1	Plastische u. elastische Dichtungsbeläge (Flach	Terrasse Dachgeschoss	6'500.00
224.2	Glaseinbauten in Steildächern	4 Dachfenster 55/98 cm	10'000.00
225.	Spezielle Dichtungen und Dämmungen		
225.1	Fugendichtungen	Kittfugen etc.	5'000.00
225.2	Spezielle Dämmungen		
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	Abdichtungen Fenster / Sockelbereiche	5'000.00
226.	Fassadenputze		
226.1	Verputzarbeiten (äussere)	Instandstellung nach Ausbruch etc.	25'000.00
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen		
227.	Aeussere Oberflächenbehandlungen		
227.1	Aeussere Malerarbeiten	Dachuntersichten / Fassade	12'000.00
228.	Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz		
228.0	Fenster- und Fenstertürläden	Aluminiumläden Neu	22'000.00
228.2	Raffstoren	Verbundraffstoren VR90 DG/Terrasse	2'800.00
228.3	Sonnenstoren		
229.	Uebrig		
23 .	Elektroanlagen		
230.	Elektroanlagen	Annahme	70'000.00
233.	Leuchten und Lampen	Annahme (Ausbau noch nicht geklärt)	8'000.00
236.	Schwachstrominstallationen	In BKP 230 enthalten	
238.	Bauprovisorien	Annahme lt. Offerte Elektro Schraner	1'300.00
239.	Übriges		
24 .	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaund Kälteanlagen		
241.	Zulieferung Energieträger, Lagerung		
242.	Wärmeerzeugung	Wärmeverbund / Annahme Weiss AG	12'000.00
243.	Wärmeverteilung	Bodenheizungen / Annahme Weiss AG	42'000.00
244.	Lüftungsanlagen	WC-Abluft / Annahme Offerte Weiss A	7'000.00
247.	Spezialanlagen		
247.0	Wasseraufbereitung	Speicher 500 lt. / Annahme Weiss AG	2'600.00
247.3	Energierückgewinnung		
248.	Dämmungen HLKK-Installationen	Annahme Offerte Weiss AG	2'500.00
249.	Wärmemessung / Funkausführung	Annahme Offerte Weiss AG	3'500.00

Umbau Alter Pfarrhof, Hauptstrasse 80, 5085 Sulz AG

BKP	Arbeitsgattung	Bemerkungen	KV Original inkl. MWS
25 .	Sanitäranlagen		
251.	Allgemeine Sanitärapparate		
251.0	Lieferung	Annahme Offerte Richner (inkl. Rabatt)	39'000.00
251.1	Montage	Annahme lt. Offerte Weiss AG	7'000.00
252.	Spezielle Sanitärapparate	WM/TU 5 Stk à Fr. 2'000.-	10'000.00
253.	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate	Entkalkungsanlage MFH	
254.	Sanitärleitungen	Annahme lt. Offerte Weiss AG	28'000.00
255.	Dämmungen Sanitärinstallationen	Annahme lt. Offerte Weiss AG	2'000.00
256.	Sanitärinstallationselemente		
258.	Kücheneinrichtungen	Annahme 4 x 14'000.- / 1 x 22'000.-	78'000.00
26 .	Transportanlagen		
261.	Aufzüge	Annahme Senkrechtaufzug EG-DG	38'000.00
27 .	Ausbau 1		
271.	Gipserarbeiten		
271.0	Verputzarbeiten (innere)	Annahme (ohne Innendämmung)	40'000.00
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	Leichtbauwände Verputzt (Brandschutz)	36'000.00
272.	Metallbauarbeiten		
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	Treppenanlage inkl. Geländer	28'000.00
273.	Schreinerarbeiten		
273.0	Innentüren aus Holz	13 Stk à Fr. 750.-	9'800.00
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	Annahme Garderoben 5 x Fr. 2'500.-	12'500.00
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	Annahme Simse etc.	6'900.00
275.	Schliessanlagen	Annahme	2'500.00
28 .	Ausbau 2		
281.	Bodenbeläge		
281.0	Unterlagsböden	450 m2 à Fr. 32.- + MWST	15'500.00
281.6	Bodenbeläge: Plattenarbeiten	110 m2 à Fr. 100.- + MWST	12'000.00
281.7	Bodenbeläge aus Holz	340 m2 à Fr. 100.- + MWST	36'600.00
282.	Wandbeläge, Wandbekleidungen		
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	80 m2 à Fr. 100.- MWST	8'700.00
283.	Deckenbekleidungen		
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips	Annahme 300 m2 à Fr. 100.- + MWST	32'500.00
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoff	Annahme Täfer in Dachwohnung	20'000.00
284.	Hafnerarbeiten	Bestehende Kachelöfen fallen weg	
285.	Innere Oberflächenbehandlungen		
285.1	Innere Malerarbeiten	Annahme	15'000.00
286.	Bauaustrocknung	Annahme	5'000.00
287.	Baureinigung	Annahme	10'000.00
289.	Übriges		
29 .	Honorare		
291.	Architekt	Quaresima Architekten AG	210'000.00
292.	Bauingenieur	Annahme	16'000.00
293.	Elektroingenieur	Annahme	2'500.00
294.	HLKK-Ingenieur	Annahme	5'000.00
295.	Sanitäringenieur		
296.	Spezialisten		
296.0	Geometer	Gebäudeeinmessung /Carport etc.	2'500.00
296.4	Akustiker	Annahme	3'500.00
296.7	Prüfingenieur		
299.	Einmessen Schnurgerüst		1'500.00
	Total 2		1'340'700.00
4 .	Umgebung		
40 .	Terraingestaltung		

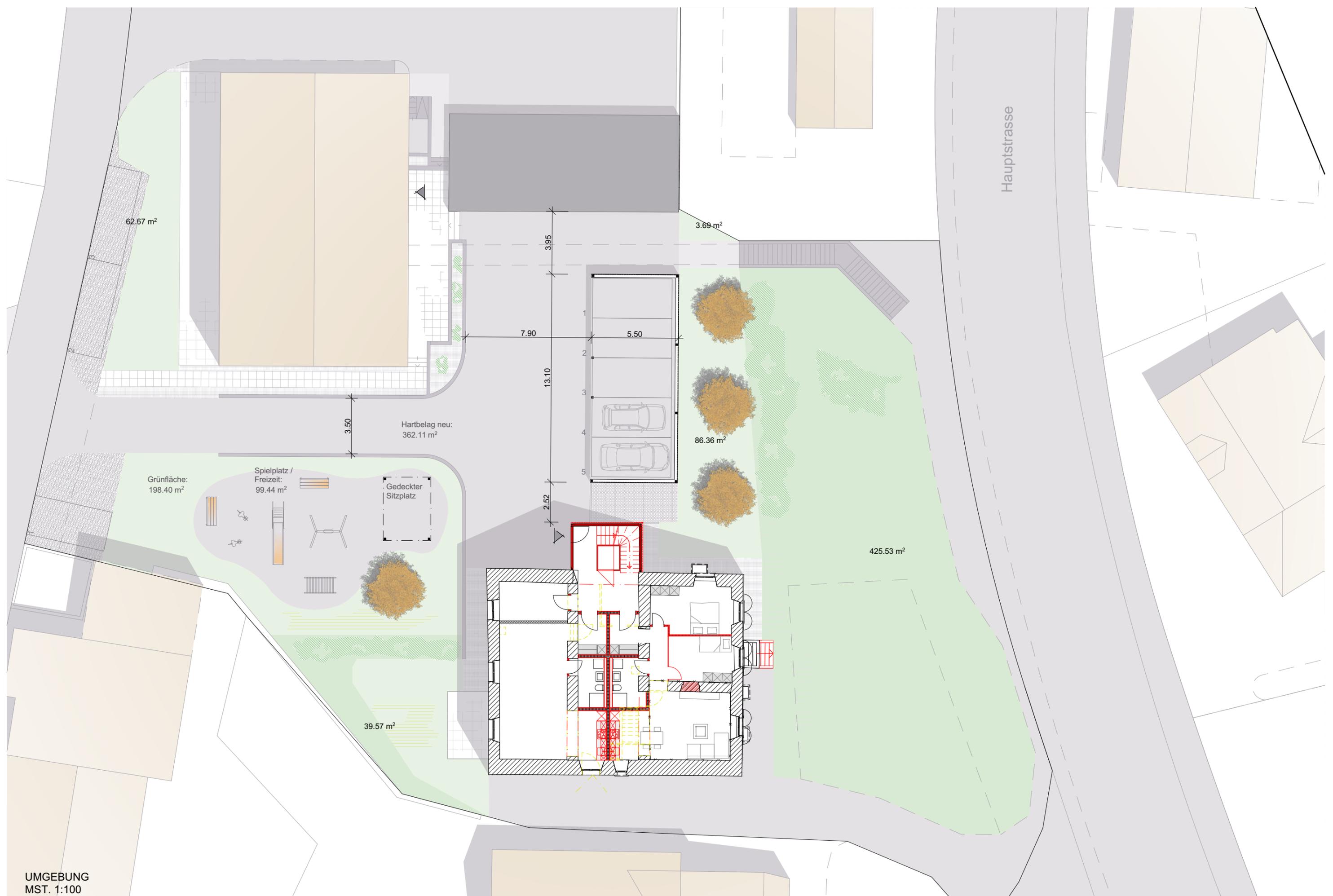
Umbau Alter Pfarrhof, Hauptstrasse 80, 5085 Sulz AG

BKP	Arbeitsgattung	Bemerkungen	KV Original inkl. MWS
401.	Erdbewegungen		
401.0	Baustelleneinrichtung		2'500.00
401.1	Erdarbeiten	Baugrubenaushub inkl. Erschliessung	40'000.00
41 .	Roh- und Ausbauarbeiten		
411.	Baumeisterarbeiten	Annahme Baumeisterarbeiten Carport	30'000.00
411.4	Kanalisationen ausserhalb Gebäude	Entwässerung Erschliessungsplatz	18'000.00
413.	Uebriger Rohbau 1		
413.4	Montagebau in Holz	Verkleidung Holz Carport	6'500.00
414.	Rohbau 2		
414.2	Spenglerarbeiten		
414.4	Bedachungsarbeiten	Flachdacharbeiten inkl. Spengler / Carport	10'000.00
42 .	Gartenanlagen		
421.	Gärtnerarbeiten	Umgebungsarbeiten / Zufahrt etc.	80'000.00
422.	Einfriedungen		
423.	Ausstattungen, Geräte	Briefkastenanlage	4'500.00
429.	Uebriges		
44 .	Installationen		
443.	Elektroanlagen	Installationen Carport / Umgebung	8'500.00
45 .	Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Gr		
451.	Erdarbeiten		
452.	Kanalisationsleitungen		
453.	Elektroleitungen		
455.	Sanitärleitungen		
456.	Nebenarbeiten		
459.	Kanalisationsprüfungen	Dichtigkeitsprüfung Kanalisation	1'500.00
46 .	Kleinere Trassenbauten		
461.	Erd- und Unterbau		
463.	Oberbau	Belagsarbeiten Erschliessungsplatz	30'000.00
464.	Entwässerung		
465.	Werkleitungen und Kanalisationen		
49 .	Honorare		
491.	Architekt	In Honorar BKP 291 enthalten	
492.	Bauingenieur		
496.	Spezialisten		
496.0	Geometer		
496.5	Landschaftsarchitekt	Annahme (Wunsch Baukommission)	
	Total 4		231'500.00
5 .	Baunebenkosten und Uebergangsko		
51 .	Bewilligungen, Gebühren		
510.	Baugespann	Annahme	1'500.00
511.	Bewilligungen (Gebühren)	2%o auf Bausumme Fr. 1'400'000.-	5'000.00
512.	Anschlussgebühren		
512.0	Kanalisation	BGF DG/Harfläche = Fr. 70.-/m2	40'000.00
512.1	Elektrizität	Annahme lt. Offerte Schraner Elektro	4'500.00
512.2	Uebermittlung	Swisscom	
512.4	Wasser	BGF DG = Fr. 30.-/m2 + Bauwasser	7'000.00
512.6	Medien	Swisscom-TV	
519.	Uebriges		
52 .	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokume		
524.	Vervielfältigungen, Plankopien	Annahme	4'000.00
525.	Dokumentation + Fotos	Annahme	1'000.00
529.	Uebriges		

Umbau Alter Pfarrhof, Hauptstrasse 80, 5085 Sulz AG

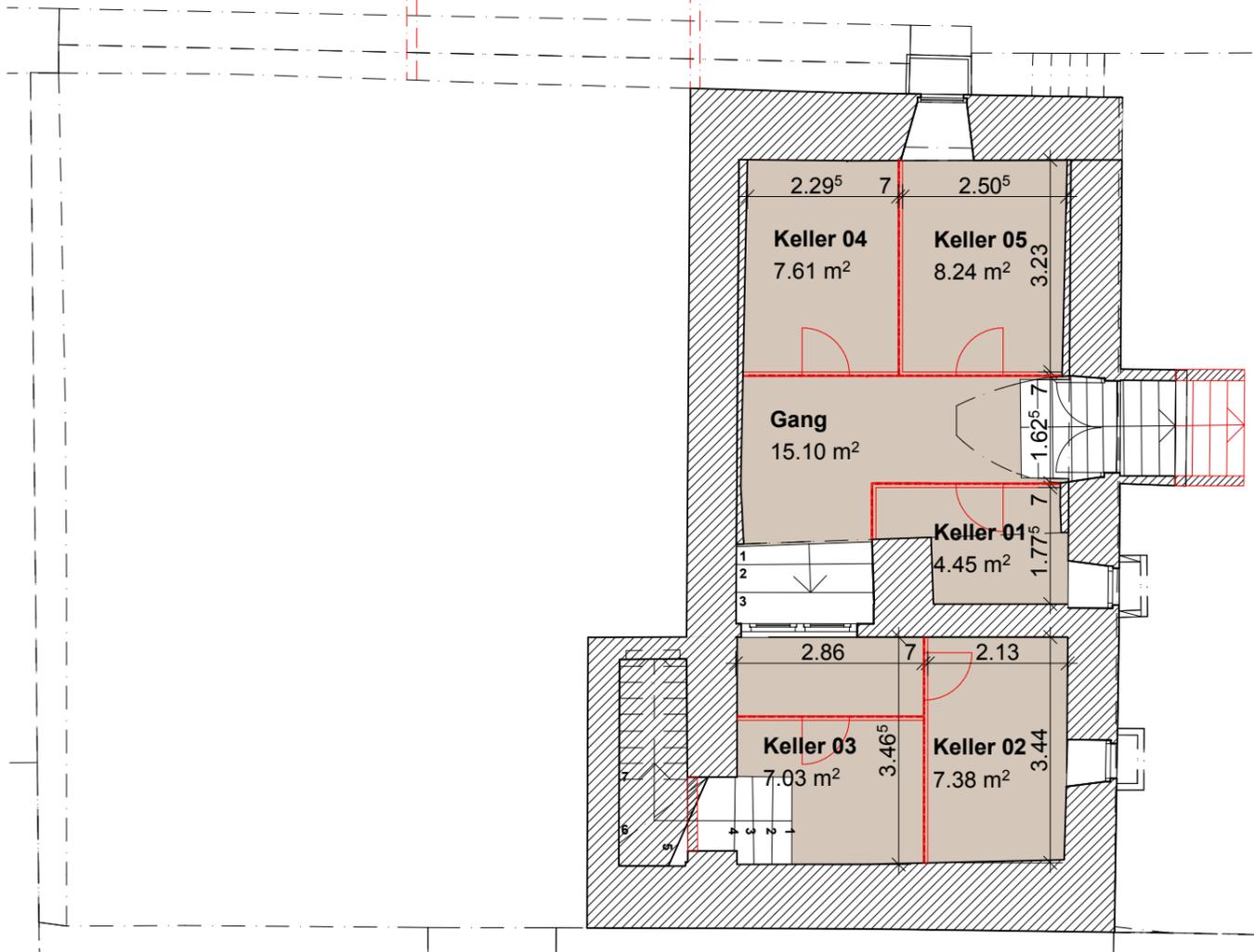
BKP	Arbeitsgattung	Bemerkungen	KV Original inkl. MWS
53 .	Versicherungen		
531.	Bauzeitversicherungen	AGV-Versicherung	1'500.00
532.	Spezialversicherungen	Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtvers	4'000.00
533.	Selbstbehalt in Schadenfällen während der Bauz	Selbstbehalt Annahme Fr. 1'000.-	
54 .	Finanzierung ab Baubeginn		
541.	Errichten von Hypotheken auf Liegenschaften		
542.	Baukreditzinsen, Bankspesen		
545.	Eigenkapitalzinsen		
548.	Rückvergütungen	Gebäudeprogramm (Dach / ev. Boden)	-8'000.00
549.	Uebrigtes		
55 .	Bauherrenleistungen		
557.	Betriebsplanung		
558.	Projektleitung, Projektbegleitung		
559.	Uebrigtes		
56 .	Uebrige Baunebenkosten		
561.	Bewachung durch Dritte		
562.	Nachbar- und Mieterentschädigungen, Nutzerko		
563.	Miete von fremdem Grund		
564.	Gutachten		
566.	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung		
567.	Anwaltskosten, Gerichtskosten		
569.	Uebrigtes / SR-Ersatzabgabe	Keine SR-Pflicht lt. Absprache Bauverwalt.	
58 .	Uebergangskonten für Rückstellungen und R		
583.	Reserven für Unvorhergesehenes		50'000.00
589.	Uebrigtes		
	Total 5		110'500.00
9 .	Ausstattung		
90 .	Möbel		
901.	Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.	Kellerabteile Annahme	8'500.00
	Total 9		8'500.00
	Gesamttotal		1'800'000.00





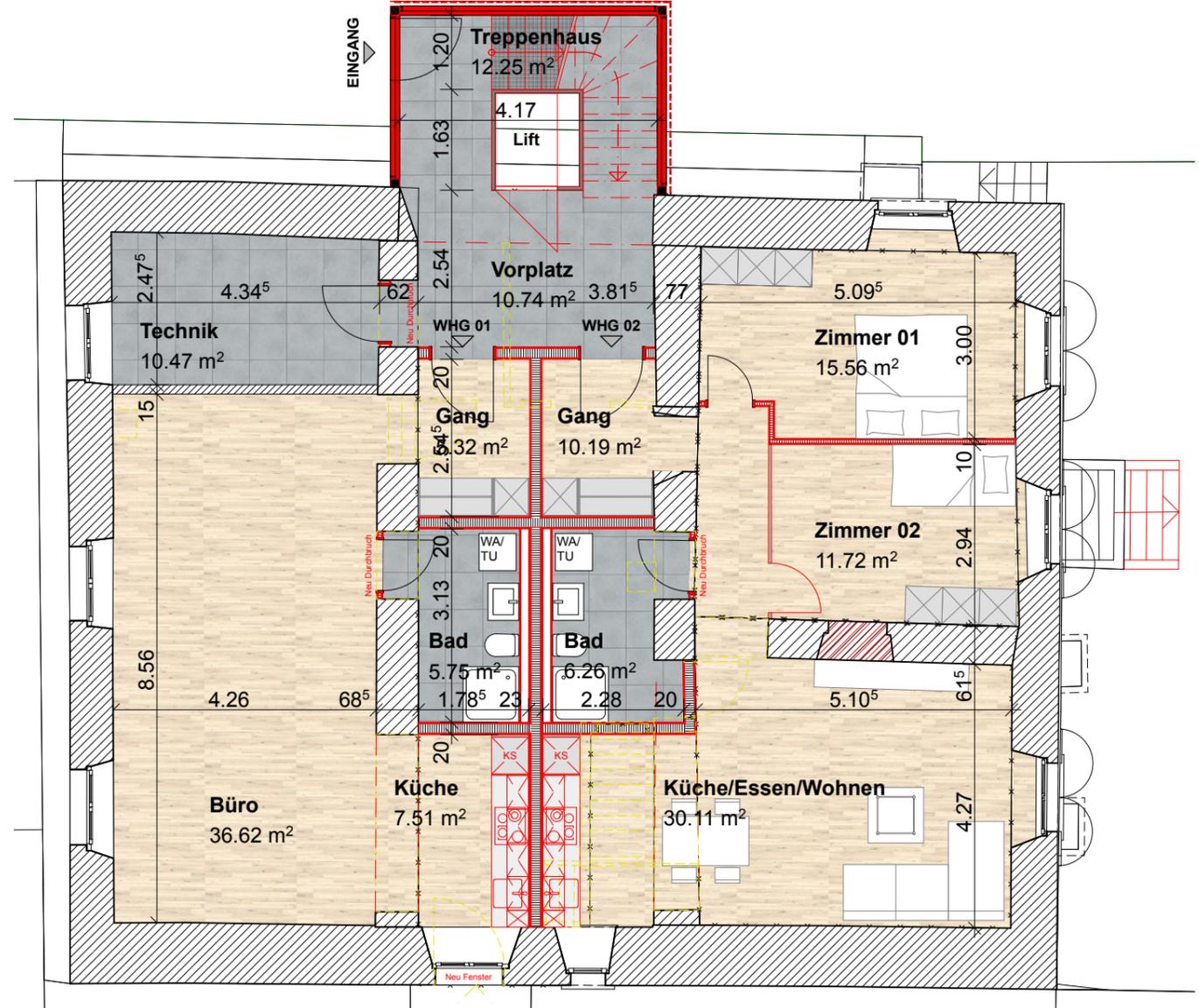
UMGEBUNG
MST. 1:100

Treppenhaus

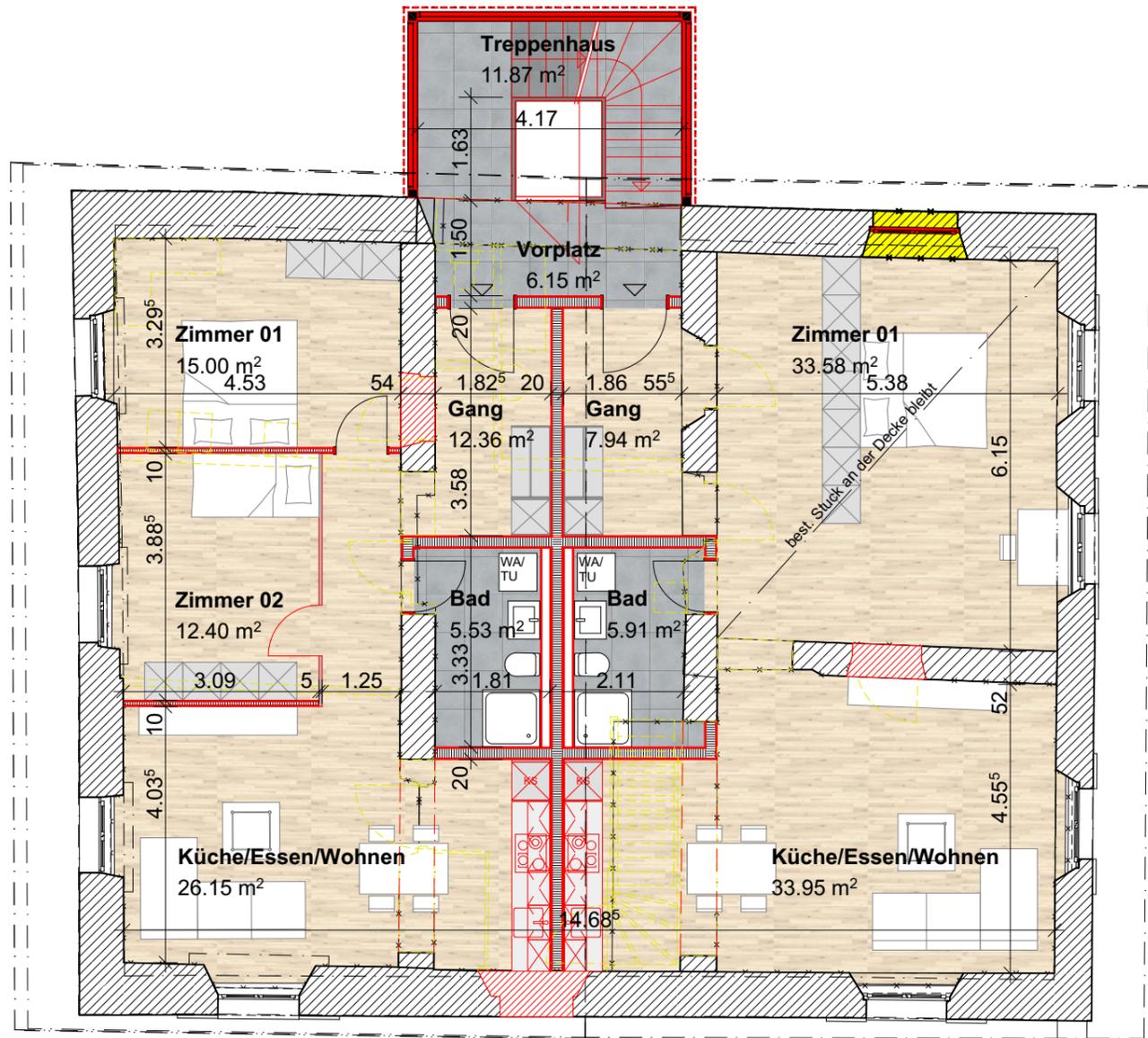


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS
MST. 1:50

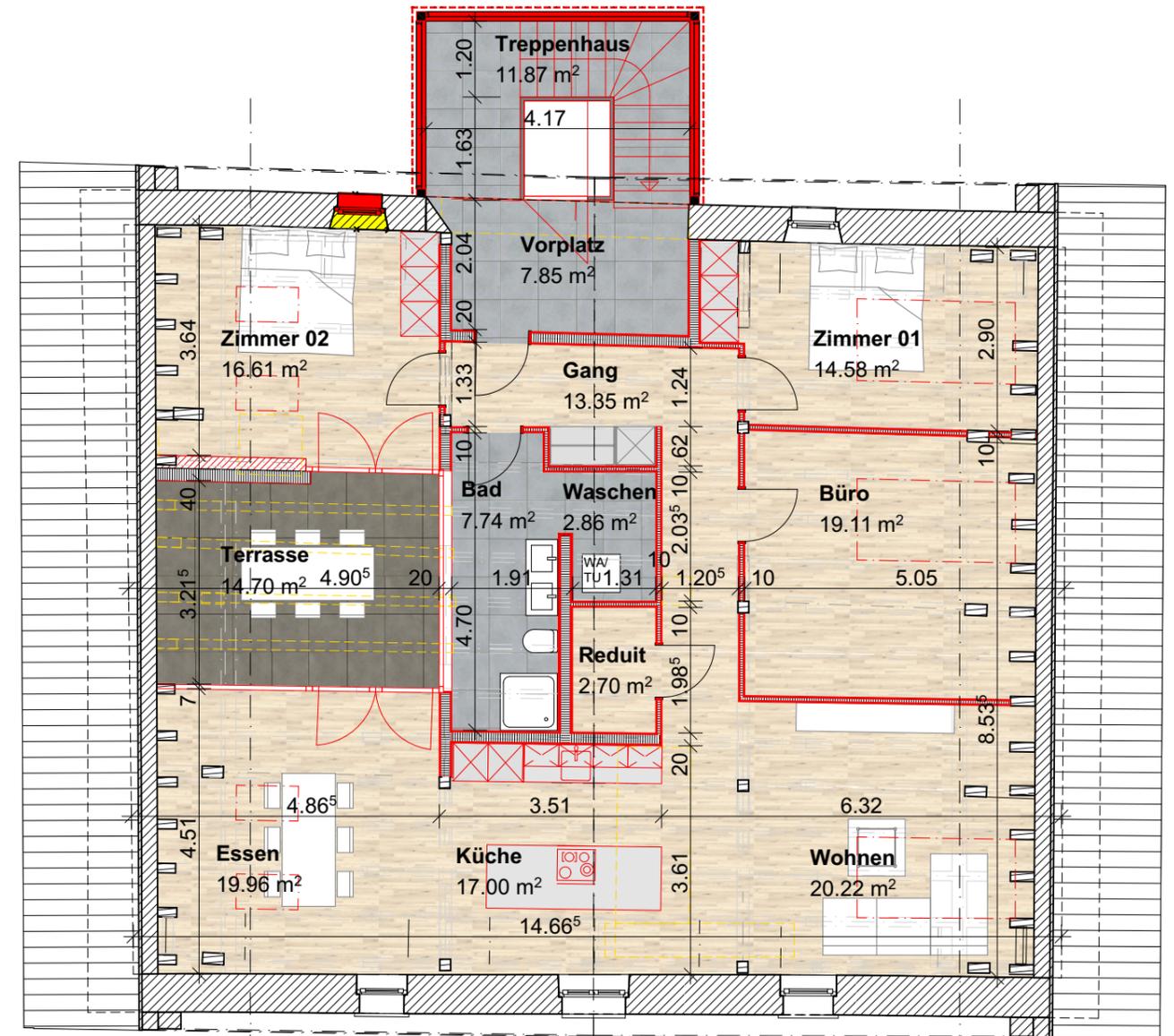
EINGANG
Treppenhaus
12.25 m²
4.17
Lift



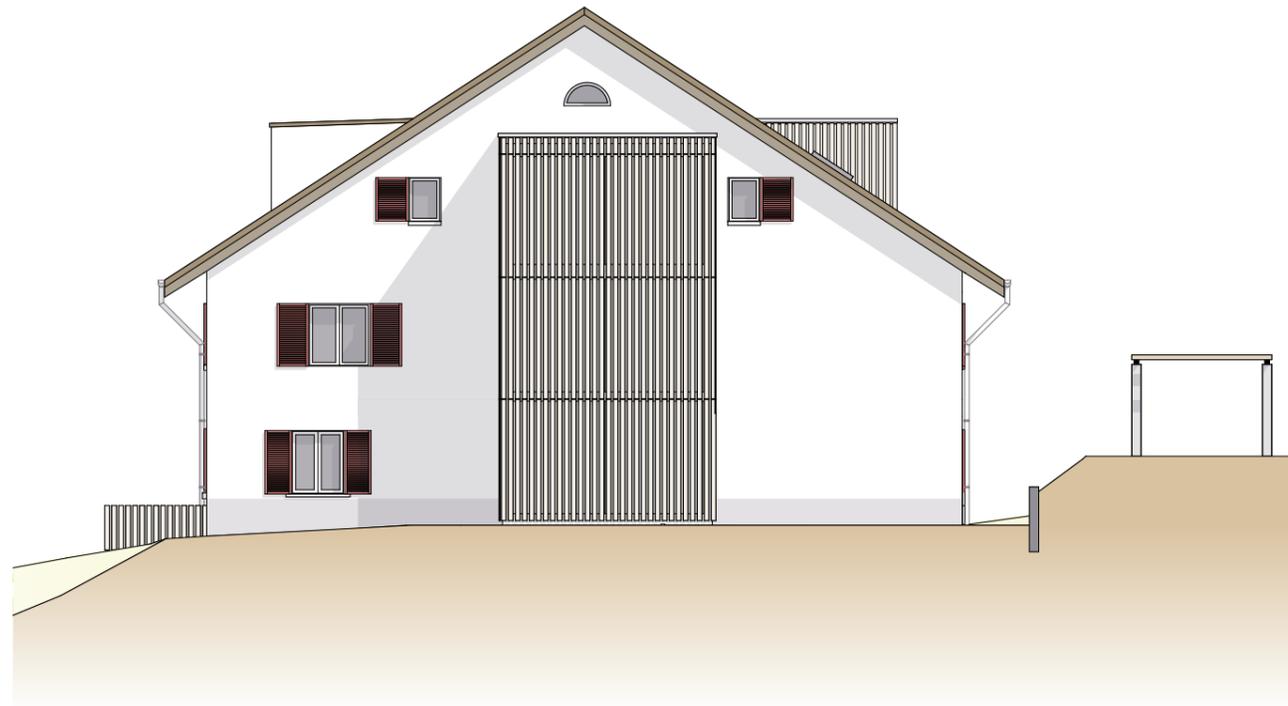
GRUNDRISS ERDGESCHOSS
MST. 1:50



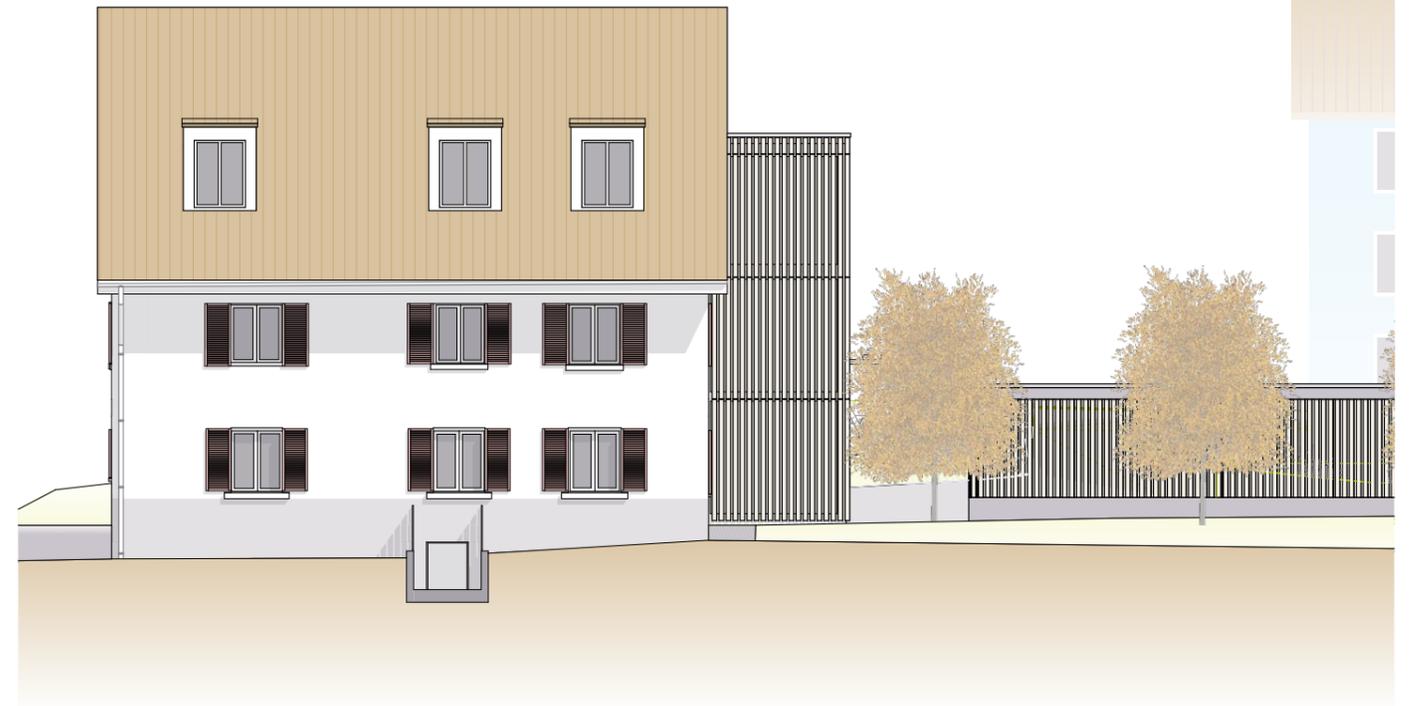
GRUNDRISS OBERGESCHOSS
MST. 1:50



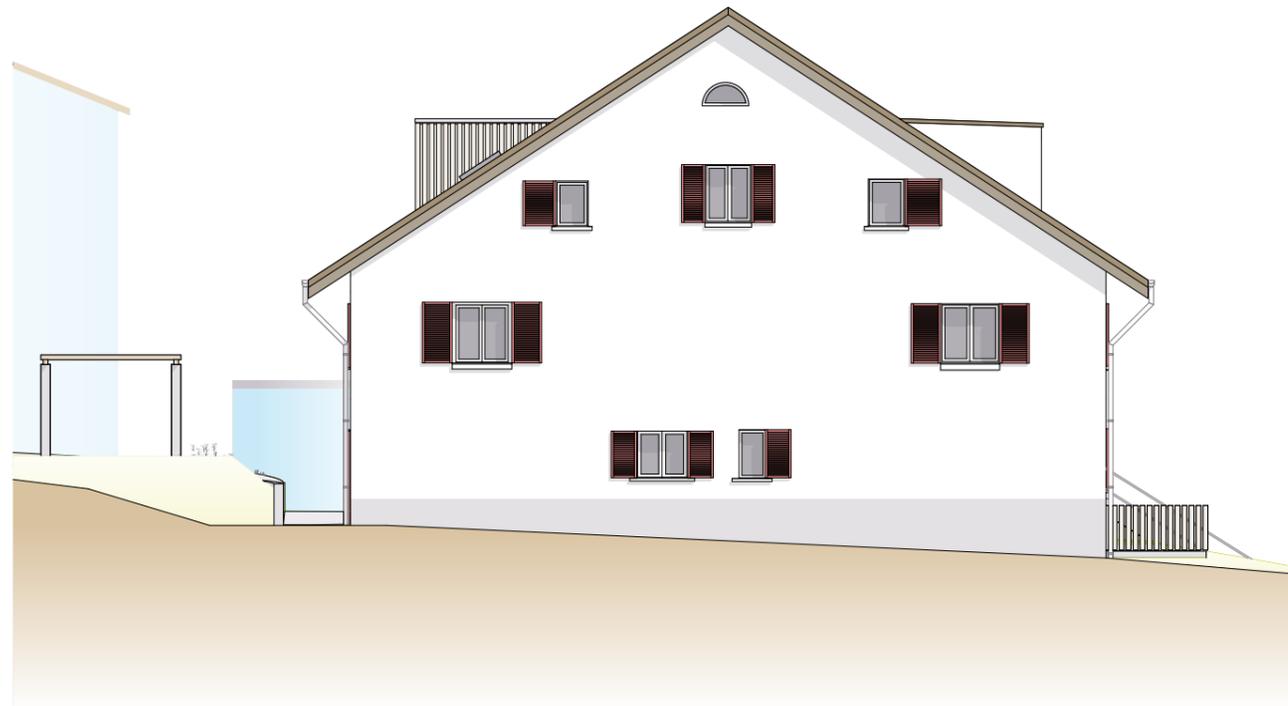
GRUNDRISS DACHGESCHOSS
MST. 1:50



Nord-Fassade 1:100



Ost-Fassade 1:100



Süd-Fassade 1:100



West-Fassade 1:100