

Renovation Wohnhaus Marktgasse 169, 5080 Laufenburg

Bauherrschaft:
Einwohnergemeinde
5080 Laufenburg

Architekt:
Vögeli Holzbau AG
5314 Kleindöttingen

Kostenvoranschlag



- Inhalt:
- Projektorganisation
 - Zusammenfassung
 - Rendite
 - Baubeschrieb
 - Kostenvoranschlag nach BKP, Stand 10.4.2019
 - Planbeilage

Laufenburg, 27. Mai 2019, ergänzt 8. Juni 2019

Projektorganisation

Bauherrschaft

Einwohnergemeinde, 5080 Laufenburg

Projektteam:

Meinrad Schraner

André Maier

Christian Müller

Vizeammann

Gemeinderat, Ressort Hochbau

Bauverwalter-Stv.

Architekt

Vögeli Holzbau AG, 5314 Kleindöttingen

Franz Vogel

Severin Senn

Projektleitung

Projektbegleitung

Kostenvoranschlag, Zusammenfassung

Grundlage: Baukostenkontrolle, Stand 10.4.2019

Teil Basis	197'600.-
Teil Variante	52'000.-
Rundung	400.-

Total Kostenvoranschlag	inkl. MwSt.	250'000.-
BKP 1 bis 5, Erstellungskosten		

Kostengenauigkeit: +/- 10%

Index: Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2019

Renovation Wohnhaus Marktgasse 169, 5080 Laufenburg

Rendite

- Erdgeschoss als Atelier genutzt
- Kostenvoranschlag, Stand 10.04.2019

Kaufpreis, inkl. Handänderung
KV, Basis + Varianten 745'000
250'000

Gesamtinvestition 995'000

im Kaufpreis enthalten:
Landwert 210'000

Nutzung		Nettofläche ¹⁾	Mietzins		
			Miete/m2xJ	Miete/Monat	Miete/Jahr
EG	Atelier ²⁾	30.9	194.00	500.00	6'000.00
1. OG	Wohnung 2, 2 Zi-Whg ³⁾	50.1	210.00	875.00	10'500.00
2. OG	Wohnung 3, 2 Zi-Whg ⁴⁾	50.1	200.00	835.00	10'020.00
3. OG	Wohnung 4, 2 Zi-Whg ³⁾	50.1	210.00	875.00	10'500.00
DG	Wohnung 5, 2 1/2 Zi-Whg ⁴⁾	63.3	200.00	1'050.00	12'600.00
Total		244.5	203.00		49'620.00
			Bruttorendite	(49'620 : 995'000)	5.0%
			Aufwand		3.0%
			Nettorendite		2.0%

¹⁾ Nettoflächen: Grundrisspläne 1:50 vom 14.1.1991

²⁾ Atelier im EG => Mietzins reduziert (565.- => 500.- pro Monat)

³⁾ Mietzins moderat um 5% erhöht (835.- => 875.- pro Monat)

⁴⁾ Wohnung bleibt vermietet während der Bauzeit => Mietzins bleibt unverändert

Aufwand, detaillierte Aufstellung

Zahlen gerundet

VZ ⁵⁾	- Unterhalt und Betrieb Kennwert: 25.- pro m2 Wohnfläche	m2	245 x	25.00	6'100.00
VZ	- Rückstellungen für grosszyklischen Unterhalt Investition minus Landanteil über 80 Jahre	CHF	785'000 /	80	9'800.00
FV ⁶⁾	- Kapitalzins 1% der Investition	CHF	995'000 x	1%	10'000.00
VZ	- Leerstandsrisiko Kennwert: 3% vom Mietertrag	CHF	49'620 x	3%	1'500.00
VZ	- Verwaltungskosten: Kennwert: 5% vom Mietertrag	CHF	49'620 x	5%	2'500.00
Total	Aufwand			3%	29'900.00

⁵⁾ VZ: Vermögenszentrum
vz news, Februar 2012, Ein Mehrfamilienhaus als Altersvorsorge?

⁶⁾ FV: Finanzverwaltung

Baubeschrieb

Renovation Wohnhaus Marktgasse 169, 5080 Laufenburg

Bezug auf Baukostenkontrolle 10.4.2019

1 Allgemeine Bedingungen zum Baubeschrieb

Der vorliegende Raum- und Arbeitsgattungsbeschreibung umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind. Für Masse gelten ausschliesslich die definitiven Ausführungspläne des Architekten (Rohbaumasse) mit kleinen Abweichungen gemäss den Normen und Definitionen der SIA.

Die Bauherrschaft kann folgende Ausbauten und Materialien selber bestimmen:

- Küchen
- Bodenbeläge
- Bad
- Farbauswahl
- Beleuchtung Treppenhaus

Mehraufwände in der Planung und der Bauleitung, welche nach Freigabe durch die Bauherrschaft gewünscht werden, müssen separat verrechnet werden.

Ebenso können untergeordnete Mängel oder solche, welche nach Bezug der Bauten festgestellt werden, eventuell erst nach Bezug oder zusammen mit den Garantiarbeiten behoben werden.

Bauliche Änderungen durch die Bauherrschaft, welche nach Bezug der Bauten ausgeführt werden, können auf die bauphysikalischen Eigenschaften oder die Schalldämmwerte Einfluss haben, wofür die Bauherrschaft die alleinige Verantwortung trägt.

Für das Angebot / die Ausführung sind massgebend:

- Die Architektenpläne des Architekturbüros (Peter Ruffieux Birsfelden 08.01.1991)

2 Baubeschrieb

Erdgeschoss

Ausbau Wohnung KV: Boden bleibt bestehend, Sockelleisten neu. Küche ertüchtigen. Dusche, WC neuer Unterbau beim Lavabo mit Wasserfester Seitenwand zur Dusche. Armaturen und Boiler neu. Ganze Wohnung neu gestrichen inkl. Türen. Alle Silikonfugen neu. Fenster ausgebaut und ersetzt.

1. und 3. Obergeschoss

Ausbau Wohnung KV: Boden wird ersetzt, neu mit Parkett. Richtpreis 170.- /m² inkl. aller Nebenarbeiten, ausgenommen der Ausbau bestehender Bodenbelege. Im Bad neuer Waschtisch mit Möbel und Verkleidung Boiler. Küche minimale Ertüchtigung. Armaturen und Boiler neu. Ganze Wohnung neu gestrichen inkl. Türen. Alle Silikonfugen neu. Fenster ausgebaut und ersetzt.

Variante: Küchen neu erstellen. Nach Offerte Nr. 94/1/1 Schreinerei Fischer. Ausführung mit Natursteinabdeckung und V-Zug Elektrogeräten. Bad ertüchtigen ev. Platten auswechseln. Im 1.OG Terrasse ausbauen mit Holzrost.

2. Obergeschoss

Ausbau Wohnung KV: Armaturen und Boiler neu.
Alle Silikonfugen neu. Fenster ausgebaut und ersetzt.
Sockelleisten ersetzt.

Dachgeschoss

Ausbau Wohnung KV: Armaturen und Boiler neu.
Alle Silikonfugen neu. Fenster neue Dichtungen und Einstellen.
1 EL Radiator ersetzen.

Dach

- KV Dach von aussen sanieren. Mit neuem Unterdach 80mm Weichfaserplatte und Abdecklage wird ein U-Wert von 0.217 erreicht.
Neu 2 Dachfenster mit Aussenrollo.
Dach neu eingedeckt mit Biberschwanzziegel, Einfachdeckung auf Seccoplaid Unterlage.
Spenglerarbeiten in Kupfer mit allen An und Abschlüssen.
Die bestehenden Dachrinnen werden erhalten.
Lukarnen werden seitlich neu verkleidet und nach Möglichkeit nachisoliert.

Fassade

- KV: Gerüst für Fassade und Dacharbeiten.
Fassade neuer Farbanstrich, inkl. Lukarnen.
Fensterläden und Haustüre ertüchtigen und neuer Farbanstrich.

Die Fenster ausser beim Dachgeschoss werden ersetzt mit 2-fach Glas VSG Ug-Wert 1.0 / 37 dB.

Elektroanlagen

- KV Hauptverteilung
Hauptverteilkasten mit Zähler im Technikraum mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter, ist in Ordnung.
Anschlüsse Boiler, Lüftung und Beleuchtung im Treppenhaus. Schalter und Steckdosen, wo nötig auswechseln.
Gesamtkontrolle und Nachweis.

Telefonanlage, Radio- und TV-Anlage
Bestehend

Vögeli Holzbau AG, 11.04.2019, redigiert BV 27.05.2019 Mü

BAUKOSTENKONTROLLE

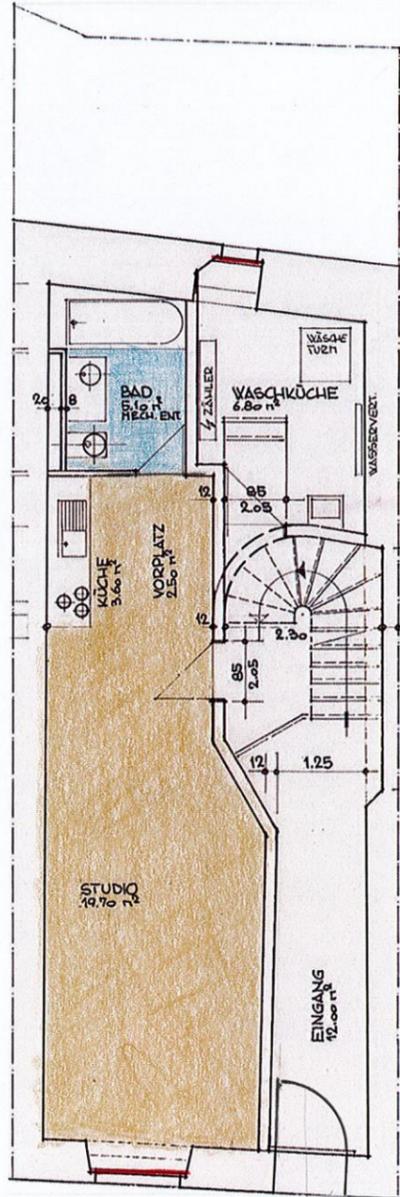
Alles inkl. MWST

Projektun Projekt Marktgass 169 Laufenburg
Stand 10.04.2019

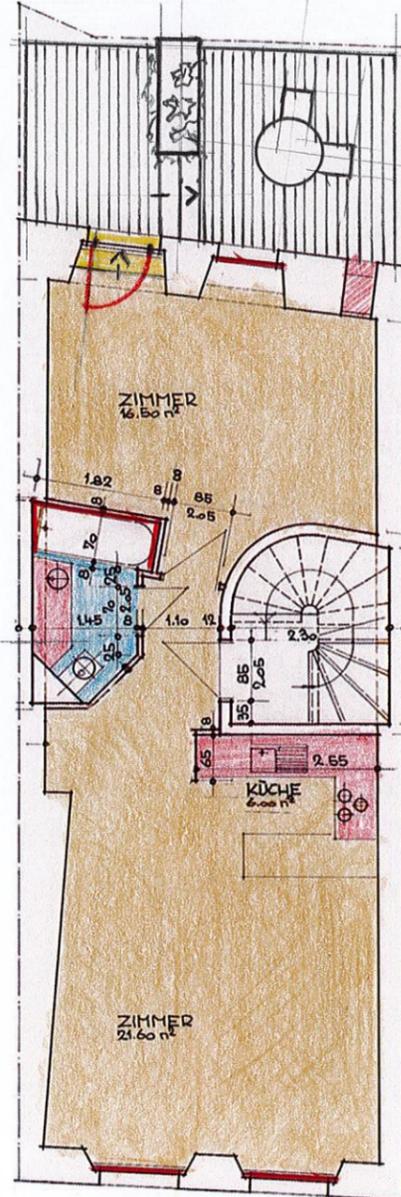
Vergeben
Offerte
Schätzung

BKP	Art	Beschrieb	Unternehmer	KV	Variante	EG Variante	Mieterwechsel	Ausgaben
						Veloabstellraum Waschküche	2.OG Dachgeschoss	
0	GRUNDSTÜCK			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	VORBEREITUNGSARBEITEN			800.00	0.00	2'000.00	0.00	0.00
112	Abbrüche	EG Bad- WC / Küche		Inkl. 258,273.3	0.00	2'000.00	Inkl. 258	0.00
116	Rodungen	1. OG. Für Sitzplatz ev. Gemeinde		800.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
131	Abschrankung			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	Anpassungen an best. Bauten			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
191	Architekt			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
197	Analysen für Entsorgung	Alte Böden 1. und 3.OG Kein Aspest Umbau 1991		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	GEBÄUDE			196'000.00	42'000.00	13'500.00	74'000.00	0.00
211.1	Gerüst	Für Dach und Fassaden arbeiten	Gerüst Bau AG	3'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
214	Montagebau in Holz	Dachsanierung	Vögeli Holzbau AG	42'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
221.0	Fenster aus Holz	Ganzes Gebäude / Ausser Dachgeschoss	Alpsteg	18'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
222	Spenglerarbeiten	Alle an und Abschlüsse, ausser Dachrinnen	Weiss AG Laufenburg	12'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
224.0	Bedachungsarbeiten	Ziegel entfernen und mit Bestehenden Ziegel neu eindecken		Inkl. 214	0.00	0.00	0.00	0.00
224.0	Dachflächenfenster	2 Stk. neu		Inkl. 214	0.00	0.00	0.00	0.00
225.1	Fugendichtungen	Bad / Küche ev. Platten ersetzen / Alle Wohnungen		1'500.00	7'000.00	0.00	0.00	0.00
226	Fassadenverputz	Flickarbeiten		Inkl. 227	0.00	0.00	0.00	0.00
227	Malerarbeiten (Aussen)	Fassade / Untersichten / Luckarnen	Erhard Laufenburg	6'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Fensterläden	Fensterläden / Haustüre	Maler Franz	3'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
230	Elektroanlagen	Ges. Haus inkl. Treppenhaus	R. Hegi Laufenburg	5'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
240	Heizungsanlagen	Radiator im Dachgeschoss ersetzen		Inkl.230	0.00	0.00	0.00	0.00
244	Lüftungsanlagen / Treppenhaus			1'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
250	Sanitär	Alle Wohnungen Boiler ersetzen / Armaturen	Strittmatter AG Laufenburg	20'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
250	Sanitär	EG Armaturen für Waschküche, Abbruch und Anpassung				2'500.00		
252	Waschautomat/Wäschetrockner	Zweiter Turm				5'000.00	0.00	0.00
258	Einbauküchen	1. & 3. OG neu / EG ertüchtigen	Fischer Küchen	2'000.00	35'000.00		35'000.00	
271	Gipserarbeiten	Treppenhaus / Flickarbeiten Wohnungen	Erhard Laufenburg	2'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
272.1	Wäschehänge-Einrichtung	EG / Gestaltung Veloabstellraum und Waschküche				6'000.00		
273.3	Allg. Schreinerarbeiten	Möbel im Bad EG, 1 & 3 OG		10'000.00	0.00	0.00	10'000.00	0.00
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1. OG und 3. OG Inkl. Sockelleisten 2. OG		23'000.00	0.00	0.00	23'000.00	0.00
283	Deckenbekleidungen			Inkl.271	0.00	0.00	0.00	0.00
285	Malerarbeiten (Innen)	Alle Wohnungen / Inkl. Türen	Erhard Laufenburg	13'000.00	0.00	0.00	6'000.00	0.00
287	Baureinigung	5 Wohnungen inkl. Treppenhaus	Gaziano Kleindöttingen	4'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
289.1	Schuttmulden	In Unternehmerofferten		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
291	Architekt			22'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
295	Reserve			7'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	UMGEBUNG	Terrasse		0.00	10'000.00	0.00	0.00	0.00
5	BAUNEKENKOSTEN			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	VERKAUF			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	AUSSTATTUNG			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0	GRUNDSTÜCK			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	VORBEREITUNGSARBEITEN			800.00	0.00	2'000.00	0.00	0.00
2	GEBÄUDE			196'000.00	42'000.00	13'500.00	74'000.00	0.00
4	UMGEBUNG			0.00	10'000.00	0.00	0.00	0.00
5	BAUNEKENKOSTEN	Baubewilligung		800.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	VERKAUF			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	AUSSTATTUNG			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL BAU				197'600.00	52'000.00	15'500.00	74'000.00	0.00

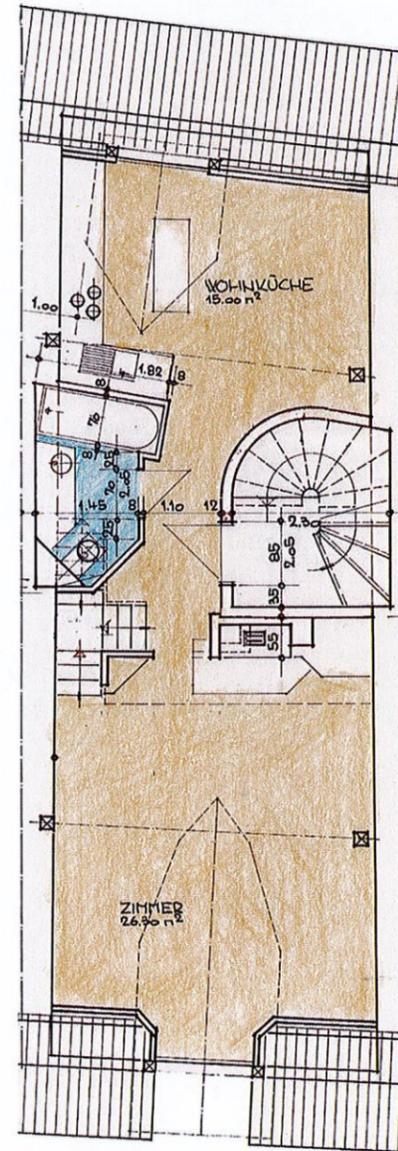
249'600.-
=> gerundet: 250'000.-



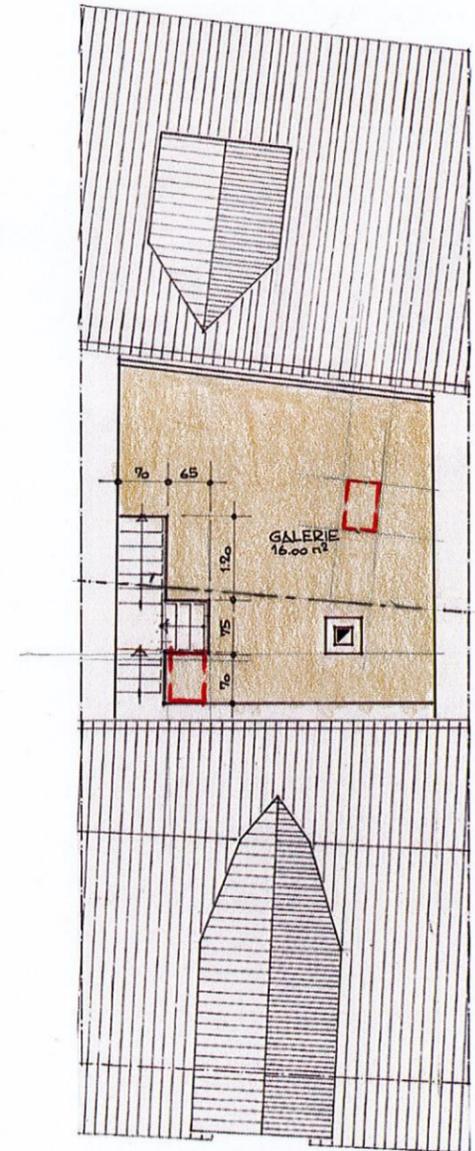
Erdgeschoss



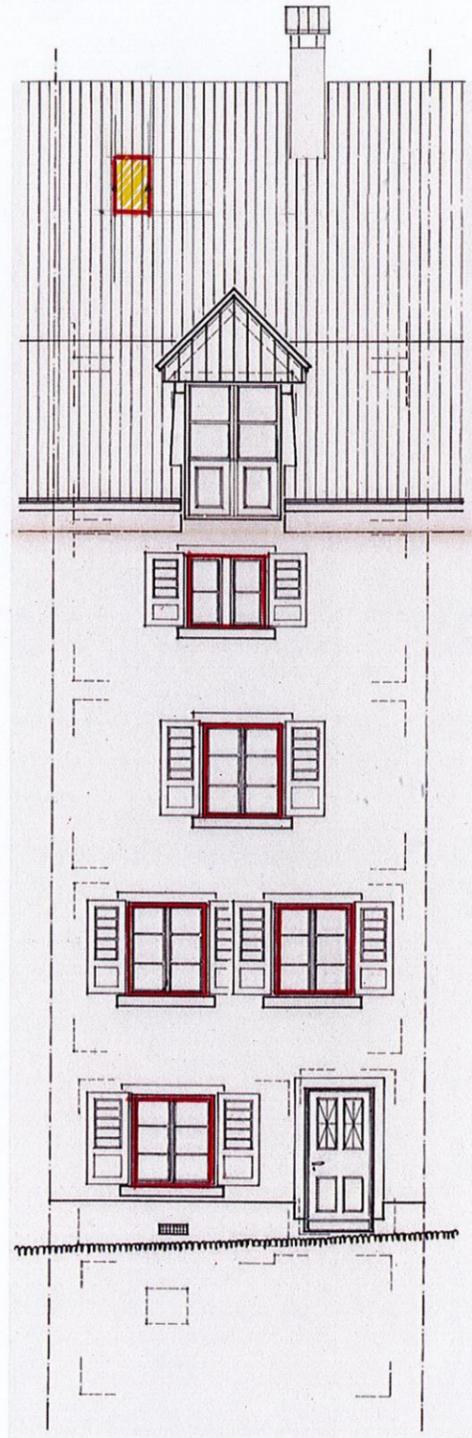
1. bis 3. Obergeschoss



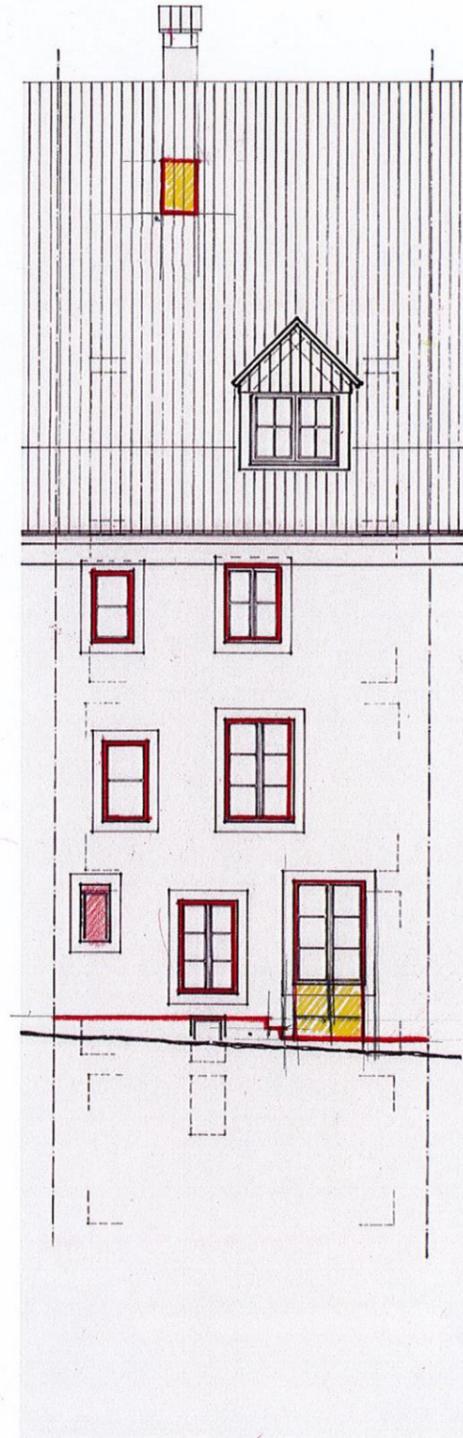
Dachgeschoss



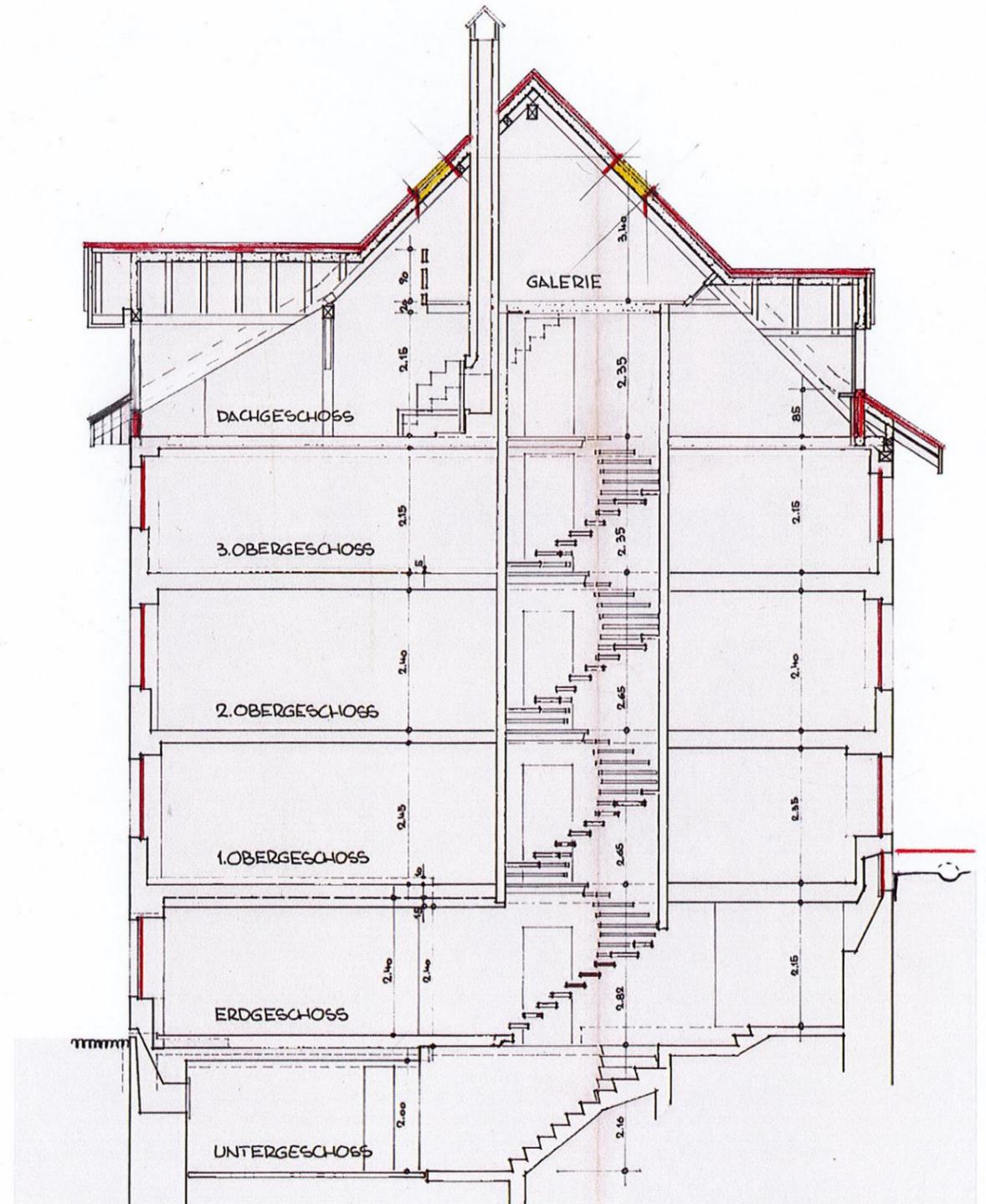
Galerie



Fassade Marktgasse



Fassade Hof



Querschnitt