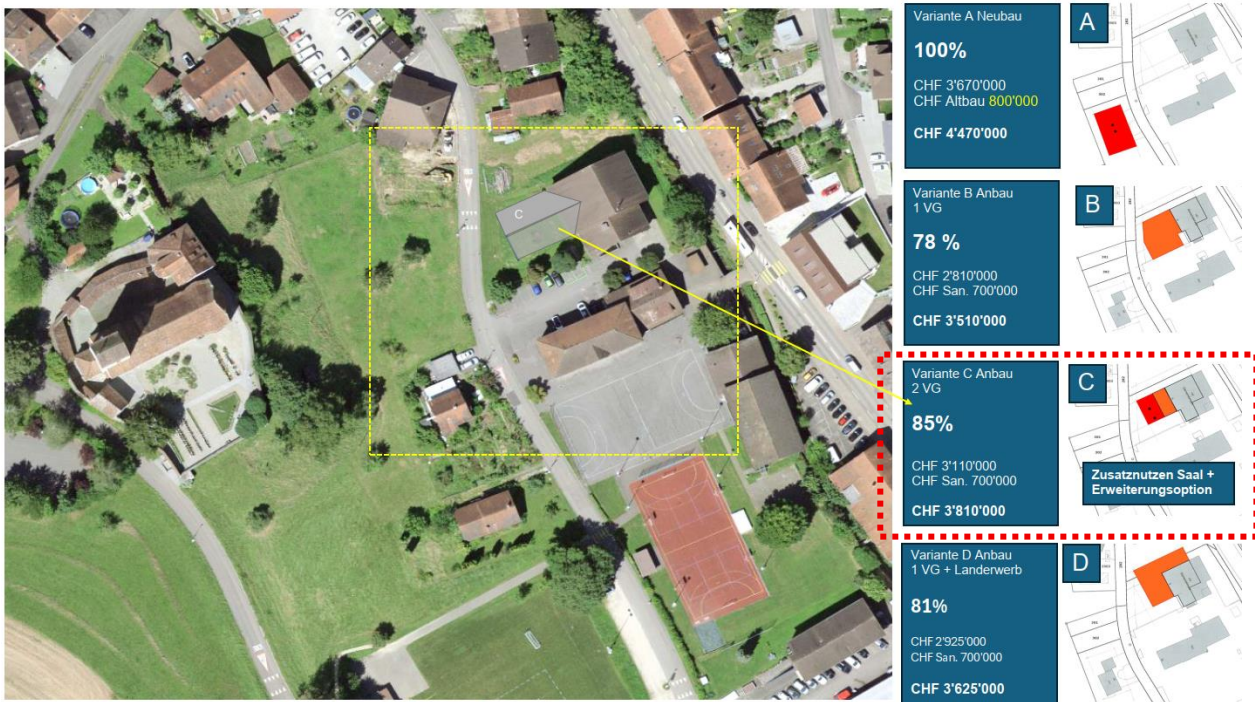




Gemeindehaus Herznach-Ueken

Ermittlung Projektierungskredit der evaluierten Variante C

Studie Gemeindehaus Herznach: Neubau oder Erweiterung und Umbau?





Ermittlung von Projektierungskredit Gemeindehaus Herznach

Grundsatzentschiede bereits getroffen durch GR:

1. Kein Wettbewerbsverfahren

2. Variantenwahl C

Alles inkl. MWST gerechnet

Architektensuche erst nach GV Beschluss

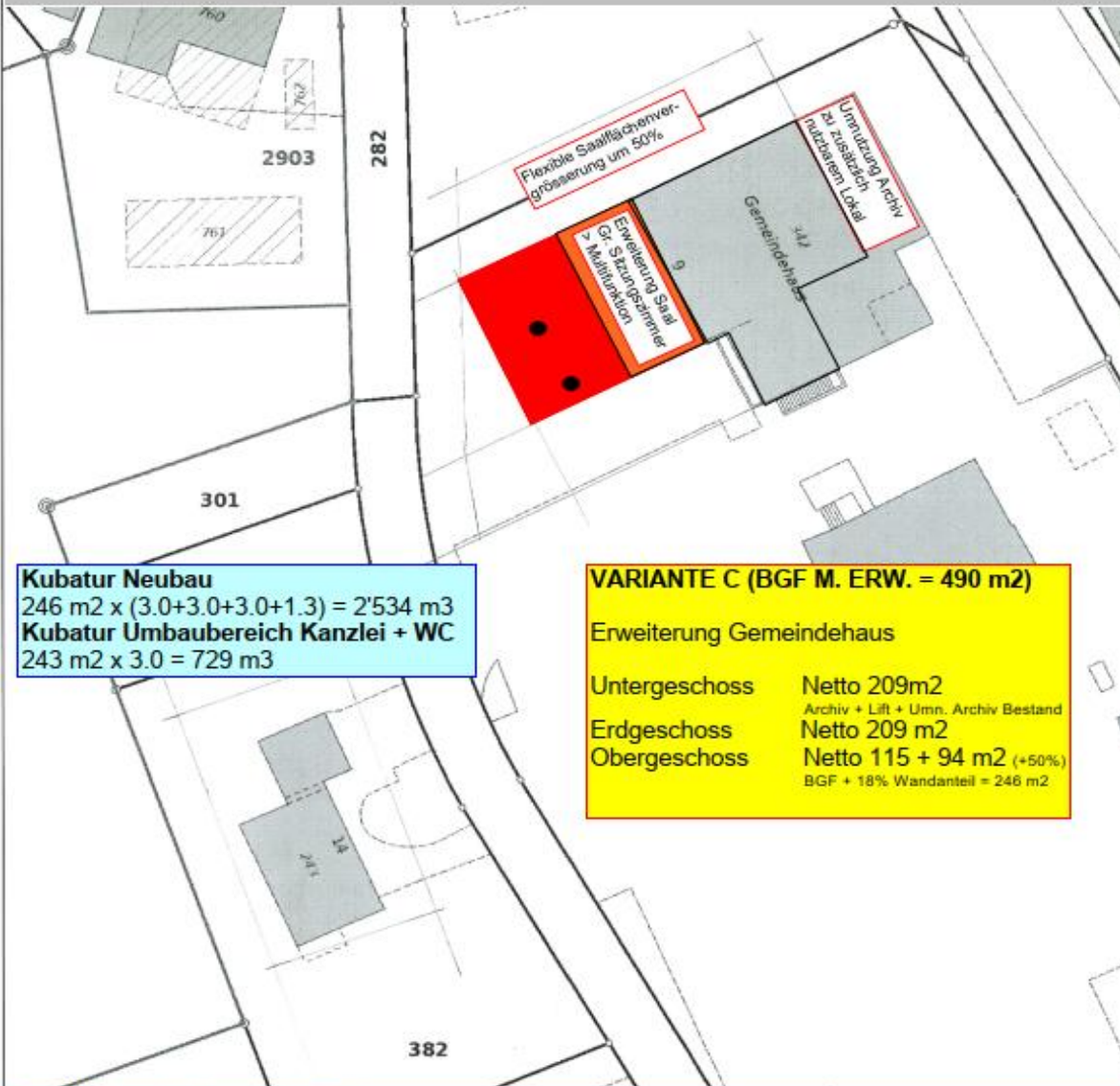
Muttmassliche Bausumme gemäss Studie + Definition		4'575'000.00	<i>inkl. MWST.</i>
Pos 1	Abbr. + Umbau (Kanzleibereich 729 m3 x 600.00)	440'000.00	<i>Mit Annahmen</i>
Pos 2	Neubauvolumen (2'534 m3 x 900.00)	2'280'000.00	<i>Mit Annahmen</i>
Pos 3	Evaluationsdef. mit Einschätzung (Inkl.Heizung)	1'465'000.00	<i>Mit Annahmen</i>
Pos 4	Betriebseinrichtungen	200'000.00	<i>Mit Annahmen</i>
Pos.5	Umgebungsarbeiten	50'000.00	<i>Mit Annahmen</i>
Pos.6	Baunebenkosten	140'000.00	<i>Mit Annahmen</i>
Ermittlung B	Abz. Baunebenk.	4'435'000.00	<i>ohne Baunebenk.</i>
	Abz. 50% Einricht.	4'335'000.00	<i>abz. Anteil Einr.</i>
Honorarberechtigte Bausumme B	Abz. Honorare 26.5%	3'186'225.00	
GP Einschätzung für Honorar > p = 26.5% von B	<i>s. Anhang</i>	844'349.63	<i>(Arch 17.6% + 50% GP)</i>
Projektierungskredit für Gemeindehaus + Neue Heizung			
Davon für Phasen 31-33 > 32.5% q		274'413.63	
	Schadstoffuntersuchungen	10'000.00	
	Sondagen und Diverses	10'000.00	
	Baukommission	5'000.00	
	BH Treuhand (Bausume x 2.2% x 0.325)	32'711.25	
	Zwischensumme	332'124.88	
	Kreditantrag gerundet	340'000.00	
	<i>(Vorprojekt/ Bauprojekt/ Baueingabe)</i>		
1. Schritt:	Definition der effektiven Inhalte der Ausschreibung		
2. Schritt	Submissionsverfahren erst nach GV Beschluss		

Ziel: Pauschalisierung der Honorare für Projektierungsphase

Für weitere Phasen wird der genehmigte KV genommen und über neues B die prozentuale Anpassung vorgenommen

Kostenermittlung

HÄGI + PARTNER AG, ARCHITEKTEN FH / SIA



Kubatur Neubau
 $246 \text{ m}^2 \times (3.0+3.0+3.0+1.3) = 2'534 \text{ m}^3$
Kubatur Umbaubereich Kanzlei + WC
 $243 \text{ m}^2 \times 3.0 = 729 \text{ m}^3$

VARIANTE C (BGF M. ERW. = 490 m²)

Erweiterung Gemeindehaus

Untergeschoss	Netto 209m ² Archiv + Lift + Umn. Archiv Bestand
Erdgeschoss	Netto 209 m ²
Obergeschoss	Netto 115 + 94 m ² (+50%) BGF + 18% Wandanteil = 246 m ²

Grobkostenschätzung +/- 30%			
BKP 1 Abbr. /Umbau (600/m ³)	CHF 440'000	(729 m ³)	Pos.1
BKP 2 Neubau BKP 2 (900/m ³)	CHF 2'280'000	(2'534 m ³)	Pos.2
BKP 3 Betriebseinrichtungen (Ann.)	CHF 200'000		Pos.5
BKP 4 Umgebungsarbeiten	CHF 50'000		Pos.6
BKP 5 Baunebenkosten	CHF 140'000		
			ativ: CHF 3'110'000 (85%)
Zusatzkosten bei Sanierung (Stratus a)			
Fensterersatz ca. Rest 70 m ²			
Fassadendämmung + Verkleidung			
Dachsanierung mit Dämmung			
PV-Anlage ca. 30 kWp integriert			
Innenbereich Saal, Bühne, Rest			
Pos. 3: gemäss separatem Papier im Nachgang			
Pos. 4: mit Vergleichsannahmen Objekt Kaisten			

Pos 3.

Evaluation der Massnahmen mit Gemeindevertretern

(Basis für Projektierungskredit April/ Mai 25) > **gelb = Definitionsergebnis der Grundfragen**

In der Variantengegenüberstellung wurde für die Bestandsbaute der aufgestaute Unterhalt aus dem Diagnoseprogramm Stratus der Gemeinde genommen. Für die Krediteinschätzung wurde das mit nachfolgenden Positionen und dem Zusatz der Heizung reflektiert.

Schutzräume noch aktiv? > Abklärung wegen Fluchtröhre > Andere Möglichkeiten vorabklären.

- Pia klärt das mit dem Kanton ab > Ergebnis: SR noch aktiv > Per Mailverkehr: Grundsatzabklärung der Änderung Entfluchtung SR mit dem Kanton und Aussage, dass hier sicher eine Lösung gefunden werden kann. Kosten sind in Neubauvolumenermittlung enthalten.

Ja Nein

0

Stratuszahlen reflektieren > Fenster Bestand 3IV? > Summe von über 400'000 > m2 kurz überschlagen.

- Info über Flughöhe Stratus-Bericht > nicht 1:1 anwendbar >

Fensterflächen Gemeindehaus Herznach-Ueken					
	Breite	Höhe	Anzahl	Zw.-Total	Total
OG	0.97	1.00	5.00	4.85	
	0.60	0.60	3.00	1.08	
	1.50	4.00	1.00	6.00	
	0.60	0.60	1.00	0.36	
	0.96	3.65	1.00	3.50	
	0.53	3.65	1.00	1.93	
	0.63	3.65	1.00	2.30	
	0.46	2.90	1.00	1.33	
	1.05	2.90	1.00	3.05	
	0.63	2.90	1.00	1.83	
	1.05	2.20	2.00	4.62	
	0.46	2.20	2.00	2.02	
	1.09	1.50	4.00	6.54	39.42
EG	2.21	1.41	1.00	3.12	
	1.95	2.25	1.00	4.39	Türe
	1.90	2.25	1.00	4.28	Haupttüre
	1.09	1.24	3.00	4.05	
	0.60	0.86	2.00	1.03	
	0.60	0.81	1.00	0.49	
	1.09	1.40	7.00	10.68	
	0.77	0.85	1.00	0.65	
	1.09	1.41	11.00	16.91	45.59
UG	1.12	0.82	3.00	2.76	
	0.60	0.82	1.00	0.49	
	1.12	0.82	8.00	7.35	
	2.26	2.05	1.00	4.63	Türe UG 15.23
Total Fenster + Aussentüren					100.24

Ja Nein

85'000

17.6 m2 davon entfallen bei Anbau

- Fensterfläche effektiv ca. 83 m2 > Kostenpunkt bei ca. 85'000

Lüftungsbeurteilung von Unternehmer als Richtschnur

- **Neue Lüftung einrechnen für Saal > Anfrage bei Lüftungsplaner über mutmassliche Grössenordnung von Lüftungskosten > Planer Auskunft für Saal mit 300 Personen und WRG**

Telefonbesprechung mit Planunterlagen mit Andreas Ott (Lüftungsplaner BASEL)

Mit 80'000 kommen wir nirgends hin

Für eine neue Lüftungsanlage mit der notwendigen WRG (Energiegesetz) müsste sicher mit 150'000 gerechnet werden (Baukosten)

Wenn Leitungsführungen belassen werden können, kann das evtl. auch ein bisschen weniger sein.

Anfänglich hat er bei 300 Personen von 9000m³ Luftwechsel gesprochen und einem Betrag von 200'000 > Er sei zwar meistens etwas zu hoch bei seinen Schätzungen.

Ich nehme 150'000 für die Kreditberechnung an.

- > **Bedarf bei ca. 150'000 für eine Neuanlage (tel. Abklärung mit Konzeptgrundlagen.**

150'000

Küchenprüfung durch Spezialisten > 2 Küchen zu vernachlässigen?

- **Küchen sollen so bleiben wie sie sind > keine Kostenmassnahmen**

0

Elektrobeurteilung Bestand > Sanierungsstau?

80'000

Lieber Jürg

Ich gelange mit folgender Bitte an dich mit dem Hinweis diese Schreiben bitte vorerst noch vertraulich zu behandeln.

Die Gemeinde Herznach-Ueken wird voraussichtlich mit eine Projektierungskredit an die Gemeinde gehen für die Erweiterung und den Unterhalt des Gemeindehauses. Ich berate und begleite die Gemeinde bei diesem Vorhaben und muss dafür die mutmasslichen Baukosten zur Ermittlung des Kreditbedarfes ermitteln. In diesem Zusammenhang stellt sich mir die Frage des Unterhaltsstaus bei einer Sanierung.

Dabei wird der Anbau über die m³ Kosten ermittelt und auch der Bereich der aktuellen Kanzlei. Diese Bereiche müssen somit nicht in die Betrachtung einbezogen werden.

Nebst diesen Teilen müsste auch der anfallende Instandstellungsstau des restlich verbleibenden Gebäudes bezüglich Elektrisch beurteilt werden. Der Gemeindesaal wird bei der angedachten Lösung erweitert und somit komplett saniert mit Deckenbereich, Lüftung, Beleuchtung und Audioinstallationen. Der heutige Tankraum wird zu einem Kellerraum umfunktioniert mit der notwendigen Grundinstallation. Das heutige Archiv wird zu einem benutzbaren Gruppenraum umfunktioniert mit einer angemessenen Beleuchtung. Das Dach soll mit einer neuen PV-Anlage ausgerüstet werden und das «neue» Gemeindehaus mit grünem Strom versorgen (Info für Anpassungen der Verteilungen, PV muss nicht eingeschätzt werden). Die restlichen Bereiche sollen einfach pragmatisch unterhalten und Instand gestellt werden. Im Anbau wird voraussichtlich eine neue Heizzentrale untergebracht und die bestehende Heizung muss bezüglich den Elektroinstallationen angepasst werden.

Könntest du dazu eine grobe Einschätzung erstellen? **Wenn ja, dann bitte ich Dich mit Pia Bürgi (Gemeindeschreiberin) Kontakt aufzunehmen, welche dich gerne durch die Räumlichkeiten begleitet.** Die Einschätzung bedarf aktuell keiner genauen Berechnung. Ich denke mit Deiner Erfahrung kannst du das sicher über den Daumen brechen, damit wir die richtige «Schuhgrösse» annehmen.

Gerne stehe ich Dir vorab bei weiteren Fragen gerne zur Verfügung und du kannst mich tagsüber unter der Büronummer in Basel erreichen 061 338 35 34 (Dir. Wahl). Nächste Woche bin ich in den Ferien. Es wäre toll du könntest mir bis Ende April eine grobe Angabe dazu machen.

Freundliche Grüsse

Patrick Hägi

- **Abklärung durch Jürg Rubin > Info von Patrick > melden bei Pia. Rückmeldung Jürg: Kostenannahme mit 20'000 für Instandstellung der ausserhalb des Kanzleibereiches aufgelaufenen Installationsänderungen und Mailangaben. Korrekturannahme durch mich, da Rückmeldung nicht komplett ist und Saal nicht berücksichtigt. > Annahme 80'000**

Massnahmen an Fassade einbeziehen > Neugestaltung und Nachdämmung? > Ästhetische Aufwertung des Gemeindehauses und Einheit mit Neubauteil

> **Ja > ohne Fenster ca. 540 m2 (Ohne Anschlussfassade) x 320 = 180'000**

180'000

PV-Anlage angestrebt oder nicht

> **Ja > Einschätzungssumme bei 30 kW Peak > 100'000**

100'000

Heizungszentrale > Beurteilung Fachbericht > Integration der Heizzentrale 150kW?

> **Kleine Variante 150 kW mit Erweiterungsoption für 3-fach Turnhalle**

Eigener Entscheid für angenommene Investitionssumme > Heizungsangabe der verschiedenen Studien (Hackschnitzel würde ich im VP noch nicht weglassen)

500'000

- > Heizung aktuell ist scheinbar massiv überdimensioniert
- > Schnitzelheizung sollten unter 500 kW nicht eingesetzt werden (aktuellste Studie)

Energieträger	Machbarkeit		Bemerkungen
	Schulhaus 1898	Schulhaus 1973	
Pellet	Ja	Ja	Platzbedarf durch Lagerraum
Holzchnitzel	Nein	Nein	Empfehlung erst ab 500 kW
Wärmepumpe Luft/Wasser	Nein	Ja	WP Aussenaufstellung
Wärmepumpe Erdsonde	Nein	Ja	Unter Auflagen wie geologisches Gutachten
Wärmepumpe Grundwasser	Ja	Nein	Hydrogeologisches Gutachten nötig

- > WP sollte gut sein (Vorbehalt der Vorlauftemperatur meinerseits)
- > In diesem Fall nicht Schnitzelheizung sondern Pelletheizung empfohlen.

> **Wir haben Schnitzel im Wald und wir generieren Strom > eigentlich wäre es sinnvoll eine dieser Ressource zu nutzen.**

- > Für den Projektierungskredit gehe ich daher von der teuersten Variante aus, sprich Grundwasserwärmepumpe.

Tabelle 3 Vollkostenrechnung Einzlersatz ±30%

		Schulhaus 1898	
		Pellet	WP Grundwasser
Kennzahlen Zentrale			
Installierte Leistung	kW	145	145
Wärmeproduktion			
Nettoinvestition (inkl. Förderung)	kCHF	285 (ca. 50)	505 (ca. 50)
Kapitalkosten	kCHF/a	23	40
Unterhaltskosten	kCHF/a	6	3
Brennstoffkosten	kCHF/a	24	13
Jahreskosten	kCHF/a	53	55
Wärmepreis	CHF/kWh	0.19	0.20
Wärmepreis ohne Kapitalkosten	CHF/kWh	0.11	0.06

Diese Studie ist vom Jahr 2021 > Da der Gabelwert +/-30% angegeben wird und wir seit da auch eine namhafte Teuerung von sicher 20% hatten über nehme ich die **Kosten von CHF 500'000** für den Projektierungskredit.

Bei diesem Betrag ist dann auch die Schnitzelheizung oder Pelletheizung abgedeckt, welche im Rahmen des VP noch definiert werden müsste.

Einschätzung für Kreditbetrag 500'000

Sanitär: > klar, dass Leitungsersatz in den Nassräumen anzustreben ist > 45 Jahre > dann 46 Jahre bei einer Lebenserwartung von 50 Jahren

Ja Nein

- > **Ja** > 2 WC Anlagen D+H 66'000 / 2 kleine Einzel-WC 14'000 (Raumstruktur bleibt und Bauliches ist eingerechnet)

80'000

Nutzung des Tankraumes >

Ja Nein

- > **Als einfacher Keller nutzbar machen** > Annahme

15'000

Nutzung des alten Archives > mitdenken als Planungsauftrag

Ja Nein

- > **Einfach als nutzbarer Raum für bisher unbekannte Nutzung i.O bringen ohne Küche etc. Umnutzung mit Anpassungen Annahme**

25'000

Wie tief soll die Sanierung der Oberflächen sein > pragmatisch einfach

Ja Nein

- > oder doch umfangreich

Ja Nein

Genereller Zusatz für Oberflächensanierungen, Saal, Bühne, Restliche Räume

150'000

Dachsanierung mit Dämmung > Budgetposten 100'000

100'000

Übertrag auf Honorareinschätzung

1'465'000

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- > **Projektierungskredit:**
Möglichst genaue Vorgaben der Leistungen mit angenommener Bausumme B in Ausschreibung.
Angebote als Pauschale verlangen für Phasen 31+32+33 (In VP muss den sicher aufkommenden Begehrlichkeiten seitens Bauherrschaft entgegengewirkt werden).
- > **Ausführungskredit:**
Für die weiteren Phasen: Definition der Anpassung der Honorare an den bewilligten KV mit definiertem Ermittlungsprinzip des Projektierungskredites und dann Pauschalisierung.
- > **GP-Angebot verlangen oder mit Direktverträgen der Fachplaner mit Bauherrschaft.** > Offertbeschaffung bleibt bei Architekt und Fachplanerhonorare werden für den Kredit eingeschätzt mit insgesamt 50% der Architektenhonorare > Fachplaner mit reduzierten q-Leistungsanteilen und Unternehmervariante vorsehen. (Wird unter dem Strich einiges günstiger als GP-Mandat) > Empfehlung mit Direktaufträgen.