

Objekt: Notunterkunft, Sandgrubenstrasse Kat.Nr. 2226, Eglisau
Auftraggeber/In: Polit. Gemeinde Eglisau, Obergass 17, Postfach, Eglisau

Nr: 1609
Datum: 26.09.2023

Approximative Kostenschätzung

Grundlagen: VP vom 16.8.23
Kostenstand: Herbst 2023
Inhalt: Kubische Berechnung / Wohnflächen
Approximative Kostenschätzung



Schmidli Architekten + Partner
Marco Heller

Kubische Berechnung (SIA 116)

Pos	Beschrieb	Anzahl Stk	Länge m1	Breite m1	Höhe+ m1	Zuschlag m1	Zwischentotal m3	Total m3
1	Ebene 0							
	Unterkunft H1	1	108.00	1.00	2.75	1.00	m3 405.00	
	Unterkunft H2	1	108.00	1.00	2.75	1.00	m3 405.00	
	Lager / Technik	0.75	90.00	1.00	2.75	1.00	m3 253.10	
	Wohnbau Gar.	0	350.00	1.00	3.30	0.00	m3 0.00	
	Deckenzuschlag	0	197.00	1.00	0.00	1.00	m3 0.00	
	Nebenräume	0	25.00	1.00	3.00	1.00	m3 0.00	
							m3	1063.10
2	Ebene 1							
	Unterkunft H1	1	108.00	1.00	3.12	1.00	m3 445.00	
	Unterkunft H2	1	282.00	1.00	2.75	0.00	m3 775.50	
	Bodenzuschlag	1	80.00	1.00	0.00	1.00	m3 80.00	
	Dachzuschlag	1	72.00	1.00	0.00	1.00	m3 72.00	
	Unterkunft H3	1	165.00	1.00	3.12	1.00	m3 679.80	
	Dachzuschlag	1	57.00	1.00	0.00	1.00	m3 57.00	
	Wohnbau	0	203.00	1.00	2.75	0.00	m3 0.00	
							m3	2109.30
3	Ebene 2							
	Unterkunft H2	1	211.00	1.00	3.12	0.50	m3 763.80	
	Unterkunft H3	1	107.00	1.00	3.12	0.50	m3 387.30	
	Dachzuschlag	1	57.00	1.00	0.00	1.00	m3 57.00	
	Laube	1	56.00	1.00	3.00	1.50	m3 252.00	
	Wohnbau	0	203.00	1.00	3.12	0.50	m3 0.00	
	Laube	0	43.00	1.00	3.00	1.50	m3 0.00	
							m3	1460.10
Total Kubikinhalte							m3	4632.50

Total Kubikinhalte Unterkunft m3 4632.50
 Total Kubikinhalte Wohnbau mit Tiefgarage m3 0.00

Approximative Kostenschätzung

Pos	Arbeitsgattung		Zwischentotal	Total
0	Grundstück		Fr./m2 1040.61 Anteil	23.65%
00	VORSTUDIEN		Fr 10'000	
01	GRUNDSTÜCK- / BAURECHTSERWERB			
011	Grundstückserwerb	1182 m2 á Fr. Baurecht von Gemeinde	1000 Fr 1'182'000	
02	NEBENKOSTEN ZUM ERWERB			
022	Notariatskosten		0.50% Fr 5'000	
023	Grundbuchgebühren		0.30% Fr 5'000	
03	ABFINDUNGEN , SERVITUTE, BEITRÄGE		Fr 0	
04	FINANZIERUNG VOR BAUBEGINN		Fr 0	
05	ERSCHLIESSUNG (ausserhalb Grundstück)		Fr 20'000	
099	Uebrig		Fr 8'000	<u>Fr 1'230'000</u>
1	Vorbereitungsarbeiten		Fr	0
10	AUFNAHMEN, BAUGRUNDUNTERSUCHUNG		Fr 5'000	
11	ABBRÜCHE / RÄUMUNGEN / evt. Altlasten Humus-Aushub		Fr 50'000	Annahme
12	SICHERUNGEN / PROVISORIEN		Fr 0	
14	ANPASSUNGEN AN BESTEHENDE BAUTEN		Fr 0	
199	Uebrig		Fr 5'000	<u>Fr 60'000</u>
2	Gebäude		Fr 680	Fr 1
2	GEBÄUDEKOSTEN (inkl.Honorar)	m3 4633 á Fr.	665.00 Fr 3'080'610	
21			Fr 0	
22			Fr 0	
23			Fr 0	
299	Uebrig		Fr 69'390	<u>Fr 3'150'000</u>
3	Betriebseinrichtungen		Fr	0
31	PRAXISEINRICHTUNGEN		Fr 0	
32	MIETERAUSBAUTEN		Fr 0	
33	PV Analge		Fr 40'000	
361	Aufzüge (Lift)		Fr 0	
399	Uebrig		Fr 10'000	<u>Fr 50'000</u>

4	Umgebung		Fr	93'000	0
42	GARTENANLAGEN	1182 m2 á Fr.	70.00 Fr	82'740	
45	ERSCHLIESSUNG (Innerhalb Grundstück)		Fr	20'000	
499	Uebrig		Fr	7'260	110'000

5	Baunebenkosten			Fr	0
---	----------------	--	--	----	---

51	BEWILLIGUNGEN, GEBUEHREN				
511	Bewilligunggebühren (5'000.-), Baugespanne (3'000.-)		Fr	8'000	
512	Anschlussgebühren:				
5120	Kanalisation	1.00% des Gebäudes	Fr	31'500	
5121	Elektrizität	1.00% des Gebäudes	Fr	31'500	
5124	Wasser	2.00% des Gebäudes	Fr	63'000	
5136	Medien (Fernseher, Radio, etc.)	0.25% des Gebäudes	Fr	7'880	
522	Modelle, Visualisierungen		Fr	0	
524	Vervielfältigungen, Plankopien, etc.	0.40% des Gebäudes	Fr	12'600	
53	VERSICHERUNGEN				
531	Bauzeitversicherungen	0.10% des Gebäudes	Fr	3'150	
532	Bauversicherungen	0.20% des Gebäudes	Fr	6'300	
533	Selbstbehalt im Schadenfall		Fr	1'000	
54	FINANZIERUNG AB BAUBEGINN				nicht gerechnet
55	BAUHERRENLEISTUNGEN				nicht gerechnet
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung		Fr	5'000	
583	Reserven für Unvorhergesehenes		Fr	180'000	
585	Schutzraum: Einkauf / Auslagen		Fr	30'000	
599	Uebrig		Fr	10'070	390'000

9	Ausstattung			Fr	0
---	-------------	--	--	----	---

91	BELEUCHTUNGSKOERPER		Fr	40'000	
92	MÖBEL / TEXTILIEN		Fr	100'000	
93	GERAETE / APPARATE		Fr	40'000	
94	KLEININVENTAR		Fr	10'000	
98	KUENSTLERISCHER SCHMUCK		Fr	0	
999	Uebrig		Fr	20'000	210'000

Total Anlagekosten		inkl. MWSt.		Fr	5'200'000
---------------------------	--	-------------	--	----	-----------

Genauigkeit +/- 20%

Bemerkungen:

Die vorliegende Kostenschätzung basiert auf dem momentanen Wissensstand. Ausgangslage dazu bilden die bisherigen Planungsleistungen, ein einfacher Ausbaustandard und das zuletzt bekannte Kostenniveau (siehe Kostenstand). Die Wahl des definitiven Ausbaustandards und eine allfällige Teuerung können die Anlagekosten wesentlich beeinflussen.

Aufstellung Wohnflächen und Kostenanteile

Definition: Die Wohnflächen verstehen sich innerkant der Aussen- resp. Modultrennwände.

	Wohnflächen		Monatsmietzins bei Kosten Fr. 180.-/m2/J
Unterkunft Haus 1			
Ebene 0	m2	92.5	Fr. 1'388
Ebene 1	m2	92.5	Fr. 1'388
Unterkunft Haus 2			
Ebene 0	m2	92.5	Fr. 1'388
Ebene 1	m2	63.3	Fr. 950
Ebene 1	m2	92.5	Fr. 1'388
Ebene 1	m2	92.5	Fr. 1'388
Ebene 2	m2	92.5	Fr. 1'388
Ebene 2	m2	92.5	Fr. 1'388
Unterkunft Haus 3			
Ebene 1		Gemeinschaftsflächen	
Ebene 2	m2	92.5	Fr. 1'388
		m2	144.0 Fr. 2'160
Total Unterkunft	m2	803.3 m2	144.0

Total alle Wohnflächen			Anteil in %
Unterkunft	m2	803.3	85%
Total alle Wohnflächen	m2	803.3	
Total Gemeinschaftsflächen	m2	144.0	15%
Total Wohnflächen / Gemeinschaftsflächen	m2	947.3	100%

Kostenberechnung pro m2 Wohnflächen / Gemeinschaftsflächen

Anlagekosten	Fr	5'200'000
Total Wohnflächen / Gemeinschaftsflächen	m2	947.3
Fr. / m2 Wohnfläche / Gemeinschaftsfläche	Fr	5'489

Mietzinsertrag	Fr./m2/J	Mietzinsertrag pro Jahr
Wohnfläche / Geschäftsfläche	m2 947.3 Fr. 180	Fr. 170'514
Total Mietzinsertrag		Fr. -
Anlagekosten		Fr. 5'200'000
	Vorhandene Bruttorendite	3.28%

Schmidli Architekten + Partner
Marco Heller