

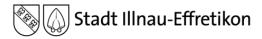
NEUGESTALTUNG DORFZENTRUM UNTER-ILLNAU

KOSTEN

Stand 14. Dezember 2016



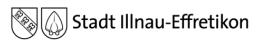
KOSTEN



IMPRESSUM

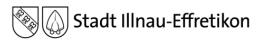
Stadt Illnau-Effretikon Hochbau Märtplatz 29 Postfach 8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 72 Fax 052 354 23 23 hochbau@ilef.ch www.ilef.ch



INHALTSVERZEICHNIS

VARIANTE 1 – ERHALT / SANIERUNG	4
KURZBESCHRIEB PROJEKT	4
SANIERUNG USTERSTRASSE 23	5
SANIERUNG USTERSTRASSE 25	6
NEUGESTALTUNG DORFPLATZ VERGRÖSSERT	7
WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG	8
ZUSAMMENZUG GESAMTE KOSTEN VARIANTE 1 – ERHALT / SANIERUNG	9
VARIANTE 2 – ABBRUCH / NEUBAU	10
KURZBESCHRIEB PROJEKT	10
NEUBAU WOHN- UND GEWERBEHAUS	11
NEUBAU DORFPLATZ GROSS	13
WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG	14
ZUSAMMENZUG GESAMTE KOSTEN VARIANTE 2 – ABBRUCH / NEUBAU	15



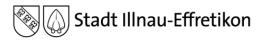
VARIANTE 1 – ERHALT / SANIERUNG

KURZBESCHRIEB PROJEKT

Die städtischen Gebäude Usterstrasse 23 und 25 bleiben bestehen und werden saniert. Der Dorfplatz wird auf der Rückseite der Usterstrasse 23 erweitert und neu gestaltet.

Die Nutzung der Usterstrasse 23 soll auch künftig in den oberen Geschossen Wohnungen beinhalten und das Erdgeschoss für eine publikumsorientierte Gewerbenutzung bereitgestellt werden. Das Gebäude Usterstrasse 25 soll weiterhin als reiner Gewerbebau fungieren.

Der erweiterte Dorfplatz erhält einen einheitlichen, ruhigen Belag, der den ganzen Platzbereich sowie das Umfeld der Usterstrasse 23 umfasst. Die Nutzung der Fläche soll den verschiedenen Bedürfnissen nach Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten, Brunnen, Begrünung, etc., als auch nach Kurzzeitparkplätzen gerecht werden.



SANIERUNG USTERSTRASSE 23

GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Berechnung nach Kubatur SIA 416 / Kubatur: ca. 3'800 m3 / Umgebungsfläche: ca. 100 m2

BAUKOSTE	N SANIERUNG	BETRAG FR.
BKP 0	Grundlagen	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	100'000
BKP 2	Gebäude Energetische Sanierung: Fassadensanierung (Wärmedämmputz) ca. 650m2, Fensterersatz, Dachisolation, Honoraranteil ca. Fr. 650'000 Innensanierung: EG – DG ca. 945 m2 à Fr. 1'400ca. Fr. 1'350'000 UG ca. 270 m2 à Fr. 1'100 ca. Fr. 300'000	2′300′000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	120'000
BKP 4	Umgebung / Anpassungen	80'000
BKP 5	Baunebenkosten 6%	160'000
BKP 6	Reserve ca. 8%	200'000
BKP 9	Ausstattung Annahme	20′000
TOTAL	BAUKOSTEN SANIERUNG GENAUIGKEIT +/- 20 %	2′980′000

GESAMTHONORAR

Der nachfolgend aufgeführte Honoraranteil ist in den Gesamtkosten enthalten

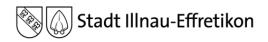
Berechnung nach SIA 102/103

GESAMTHON	DRAR	BETRAG FR.
BKP 291	Architekt	395'000
BKP 292	Bauingenieur	35′000
BKP 293	Elektroingenieur	70′000
BKP 295	HLK-Ingenieur	75′000
BKP 295	Sanitäringenieur	65′000
ВКР	Bauphysik	20'000
TOTAL	HONORARBETRAG	660'000

PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL

30 % des gesamten Honorarbetrags

TOTAL	PROJEKTIERUNGSKREDIT = 30 % DES HONORARBETRAGS	200'000



SANIERUNG USTERSTRASSE 25

GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Berechnung nach Kubatur SIA 416 / Kubatur: ca. 2'350 m3 / Umgebungsfläche: ca. 100 m2

BAUKOSTE	N SANIERUNG	BETRAG FR.
BKP 0	Grundlagen	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	50'000
BKP 2	Gebäude	800'000
	Energetische Sanierung: Fassadensanierung (Wärmedämmputz) ca. 450m2, Fensterersatz, Dachisolation, Honoraranteil ca. Fr. 550'000 Innensanierung: Brandschutzmassnahmen, Abgrenzung Treppenhaus, Türabschlüsse, Honoraranteil ca. Fr. 250'000	
BKP 3	Betriebseinrichtungen	120'000
BKP 4	Umgebung / Anpassungen	80'000
BKP 5	Baunebenkosten 6%	60'000
BKP 6	Reserve ca. 8%	80'000
BKP 9	Ausstattung Annahme	10′000
TOTAL	BAUKOSTEN SANIERUNG GENAUIGKEIT +/- 20 %	1′200′000

GESAMTHONORAR

Der nachfolgend aufgeführte Honoraranteil ist in den Gesamtkosten enthalten

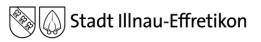
Berechnung nach SIA 102/103

GESAMTHON	IORAR	BETRAG FR.
BKP 291	Architekt	145′000
BKP 292	Bauingenieur	8′000
BKP 293	Elektroingenieur	10′000
ВКР	Bauphysik	17'000
TOTAL	HONORARBETRAG GENAUIGKEIT +/- 20 %	180′000

PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL

30 % des gesamten Honorarbetrags

TOTAL	PROJEKTIERUNGSKREDIT = 30 % DES HONORARBETRAGS	50'000
101712	THOSE KHENONGO KHEBIT - GO W BEG HONOTWINDETTING	50 000



NEUGESTALTUNG DORFPLATZ VERGRÖSSERT

GROBKOSTENSCHÄTZUNG BAUKOSTEN

Umgebungsfläche: ca. 900 m2

BAUKOSTEN		BETRAG FR.
NPK 100	Vorbereitungsarbeiten, Einrichtungen, Abbrucharbeiten	90'000
NPK 200	Erdarbeiten	20'000
NPK 300	Rohre / Rinnen / Entwässerung	50'000
NPK 400	Beläge / Abschlüsse	500'000
NPK 500	Mauern / Treppen	60′000
NPK 800	Bepflanzung	80'000
NPK 900	Ausstattung Annahme	80′000
NPK 000	Reserve 10 %	20′000
TOTAL	BAUKOSTEN GENAUIGKEIT +/- 20 %	900'000

GROBKOSTENSCHÄTZUNG GESAMTHONORAR

Der nachfolgend aufgeführte Honoraranteil ist in den Gesamtkosten enthalten

Berechnung nach SIA 102/103

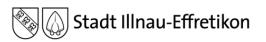
BETRAG FR.

BKP 291	Architekt	20'000
BKP 290	Fachplaner	20'000
BKP 296	Landschaftsarchitekt	130'000
TOTAL	HONORARBETRAG	170'000

PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL

30 % des gesamten Honorarbetrags

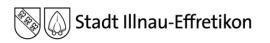
TOTAL	PROJEKTIERUNGSKREDIT = 30 % DES HONORARBETRAGS	50'000
-------	--	--------



WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

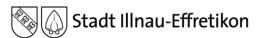
Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden der Nettomietertrag dem Anlagewert gegenübergestellt. Der Anlagewert ist die Summe des Realwertes des Grundstücks, des Bilanzwertes der Liegenschaften gemäss der Neubewertung per 01.01.2016 sowie der gesamten Investitionen ohne die Kosten für die Platzgestaltung.

ANLAGEWERT		BETRAG FR.
Grundstück (Realwert mit Inventar)		356'310
Bilanzwert Usterstrasse 23 gemäss Neubewertung per 01	1.01.2016	905'845
Bilanzwert Usterstrasse 25 gemäss Neubewertung per 01	1.01.2016	496'845
Gesamte Investitionen (exkl. Platzgestaltung Dorfplatz)		4'180'000
TOTAL ANLAGEWERT		5'939'000
NETTOMIETERTRAG PRO JAHR		BETRAG FR.
Wohnen einfacher Ausbaustandard	402 m² x 225 Fr./m²/a	90'450
Gewerbe / Dienstleistung einfacher Ausbaustandard	305 m ² x 175 Fr./m ² /a	53′375
Lager einfacher Ausbaustandard	560 m ² x 100 Fr./m ² /a	56′000
TOTAL NETTOMIETERTRAG PRO JAHR	1267 m ²	199'825
BRUTTORENDITE (NETTOMIETERTRAG / ANLAGEWERT)		3.36 %



ZUSAMMENZUG GESAMTE KOSTEN VARIANTE 1 – ERHALT / SANIERUNG

GROBKOSTENSCHÄTZUNG BAUKOSTEN	BETRAG FR.
Sanierung Usterstrasse 23	2'980'000
Sanierung Usterstrasse 25	1′200′000
Neugestaltung Dorfplatz mit Erweiterung	900'000
TOTAL BAUKOSTEN GENAUIGKEIT +/- 20 %	5′080′000
GESAMTHONORAR	BETRAG FR.
Grobkostenschätzung Sanierung Usterstrasse 23	660′000
Grobkostenschätzung Sanierung Usterstrasse 25	180'000
Grobkostenschätzung Neugestaltung Dorfplatz mit Erweiterung	170′000
TOTAL GESAMTHONORAR	1′010′000
PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	BETRAG FR.
Grobkostenschätzung Sanierung Usterstrasse 23	200'000
Grobkostenschätzung Sanierung Usterstrasse 25	50′000
Grobkostenschätzung Neugestaltung Dorfplatz mit Erweiterung	50′000
TOTAL PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	300'000



VARIANTE 2 – ABBRUCH / NEUBAU

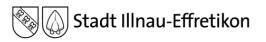
KURZBESCHRIEB PROJEKT

Die städtischen Gebäude Usterstrasse 23 und 25 sollen abgerissen und stattdessen ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit grösserem Dorfplatz erstellt werden.

Die Nutzung des Neubaus soll in den oberen Geschossen Wohnungen beinhalten und das Erdgeschoss für eine publikumsorientierte Gewerbenutzung bereitgestellt werden.

Der grössere Dorfplatz erhält einen einheitlichen, ruhigen Belag, der den ganzen Platzbereich umfasst. Die Nutzung der Fläche soll den verschiedenen Bedürfnissen nach Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten, Brunnen, Begrünung, etc., als auch nach Kurzzeitparkplätzen gerecht werden.

Bevor dieses Vorhaben realisiert werden kann, müssen ein Projektwettbewerb durchgeführt und diverse Planungsinstrumente angepasst werden.



NEUBAU WOHN- UND GEWERBEHAUS

GROBKOSTENSCHÄTZUNG

BKP 295

BKP 295

BKP

TOTAL

HLK-Ingenieur

Bauphysiker

Sanitäringenieur

HONORARBETRAG

Berechnung nach Kubatur SIA 116 / Kubatur: ca. 4'000 m3

Berechnun	ng nach Kubatur SIA 116 / Kubatur: ca. 4'000) m3	
GRUNDLAGENARBEIT			BETRAG FR.
BKP 0	Projektwettbewerb Anpassung Planungsgrundlagen	ca. Fr. 250.000 ca. Fr. 150'000	400'000
BAUKOSTEN	I		BETRAG FR.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (Abbruch bestehe	ende Gebäude)	250′000
BKP 2	Gebäude Neubau Wohn- und Gewerbeh ca. 4'000 m3 à Fr. 850	aus	3′400′000
BKP 3	Betriebseinrichtungen		120'000
BKP 4	Umgebung / Anpassungen		10′000
BKP 5	Baunebenkosten 6%		220'000
BKP 6	Reserve		380'000
BKP 9	Ausstattung Annahme		20′000
TOTAL	BAUKOSTEN +/- 20 %		4'400'000
TOTAL	BAUKOSTEN INKL. GRUNDLAGENARBEIT GENA	UIGKEIT +/- 20 %	4'800'000
GESAMTH	IONORAR		
Der nachfo	olgend aufgeführte Honoraranteil ist in den (Gesamtkosten enthalten	
Berechnun	ng nach SIA 102/103		
GESAMTHO	NORAR		BETRAG FR.
BKP 0	Grundlagenarbeit Projektwettbewerb / A	npassung Planungsgrundlagen	400'000
BKP 291	Architekt		490′000
BKP 292	Bauingenieur		150′000
BKP 293	Elektroingenieur		70'000

80'000.-

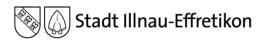
85'000.-

25'000.-

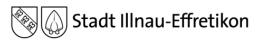
1'300'000.-

NEUGESTALTUNG DORFZENTRUM UNTER-ILLNAU





PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL		BETRAG FR.
BKP 0	Grundlagenarbeit Projektwettbewerb / Anpassung Planungsgrundlagen	400'000
BKP 295	Projektierungskredit = 30 % des Honorarbetrags Variante 2	270′000
ВКР	Ca. 1/3 des Projektierungskreditanteils Variante 1	100'000
TOTAL	PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	770′000

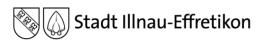


NEUBAU DORFPLATZ GROSS

GROBKOSTENSCHÄTZUNG

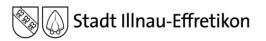
Umgebungsfläche: ca. 1300 m2

BAUKOSTEN		BETRAG FR.
NPK 100	Vorbereitungsarbeiten, Einrichtungen, Abbrucharbeiten	130'000
NPK 200	Erdarbeiten	30'000
NPK 300	Rohre / Rinnen / Entwässerung	70'000
NPK 400	Beläge / Abschlüsse	720'000
NPK 500	Mauern / Treppen	90'000
NPK 800	Bepflanzung	115'000
NPK 900	Ausstattung Annahme	115′000
NPK 000	Reserve	30'000
TOTAL	BAUKOSTEN GENAUIGKEIT +/- 20 %	1′300′000
GESAMTHON	NORAR	BETRAG FR.
BKP 291	Architekt	25′000
BKP 290	Fachplaner	25'000
BKP 296	Landschaftsarchitekt	200'000
TOTAL	HONORARBETRAG	250'000
PROJEKTIERI	UNGSKREDITANTEIL	BETRAG FR.
TOTAL PROJ	EKTIERUNGSKREDIT = 30 % DES HONORARBETRAGS	75′000



WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

ANLAGEWERT		
Grundstück (Realwert ohne Inventar)		
Gesamte Investitionen (exkl. Platzgestaltung Dorfplatz)		
TOTAL ANLAGEWERT		
	BETRAG FR.	
402 m² x 250 Fr./m²/a	100'500	
234 m² x 200 Fr./m²/a	46'800	
75 m² x 125 Fr./m²/a	9'375	
711 m²	156'675	
	2.90 %	
	234 m ² x 200 Fr./m ² /a 75 m ² x 125 Fr./m ² /a	



ZUSAMMENZUG GESAMTE KOSTEN VARIANTE 2 – ABBRUCH / NEUBAU

GROBKOSTENSCHÄTZUNG BAUKOSTEN	BETRAG FR.
Grobkostenschätzung Neubau Wohn- und Gewerbehaus	4′800′000
Grobkostenschätzung Neubau Dorfplatz gross	1'300'000
TOTAL BAUKOSTEN	6′100′000
GROBKOSTENSCHÄTZUNG GESAMTHONORAR	BETRAG FR.
Grobkostenschätzung Neubau Wohn- und Gewerbehaus	1′300′000
Grobkostenschätzung Neubau Dorfplatz gross	250′000
TOTAL GESAMTHONORAR	1′550′000
GROBKOSTENSCHÄTZUNG PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	BETRAG FR.
Grobkostenschätzung Neubau Wohn- und Gewerbehaus	770′000
Grobkostenschätzung Neubau Dorfplatz gross	75′000
TOTAL PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	845′000