

KOSTENGROBSCHÄTZUNG

MUSIKAKADEMIE BASEL

UMBAU AUSWEICHSTANDORT
ST. ALBAN VORSTADT, BASEL

BASEL, 15. MAI 2020



Aeschenvorstadt 36
4051 Basel
+41 61 205 18 50

Kapellenstrasse 28
3011 Bern
+41 31 381 76 01

Corso Pestalozzi 3
6900 Lugano
+41 91 922 74 54

Stampfenbachstr. 59
8006 Zürich
+41 43 305 07 80

info@pbk-ag.ch
www.pbk-ag.ch

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER
Immobilien Basel-Stadt
Fischmarkt 10
4001 Basel

PLANUNG MACHBARKEITSSTUDIE
Rolli + Boss Architekten GmbH
Architekten ETH FH SIA
Klingentalstrasse 77
4057 Basel

VERFASSEN
Patrick Rieder
Peter Frischknecht

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN	3
KOSTENÜBERSICHT NACH EBKP-H	5
KOSTENÜBERSICHT NACH BKP	7
AUSFÜHRUNGSBESCHREIBUNG	9
DOKUMENTATION	11

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Zielsetzungen Kostengrobschätzung

Die Kostengrobschätzung liefert zuverlässige, aussagekräftige und transparente Aussagen über die zu erwartenden Kosten als unabhängige Grundlage für das weitere Vorgehen. Der Aufbau nach planungsorientierten Elementen erlaubt eine Beurteilung von Optimierungspotential, Chancen und Risiken. Sie dient als eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung.

Projekt

Die Bauherrschaft Immobilien Basel-Stadt möchte die Liegenschaft St. Alban Vorstadt 93/95 als Ausweichstandort für die Musikakademie Basel nutzen. Das Büro rolli + boss architekten wurden mit der Machbarkeitsstudie beauftragt.

Teilobjekte:

Umbau	Das Gebäude wurde in drei verschiedene Teilobjekten gegliedert. Das Teilobjekt Umbau beinhaltet die Klassenzimmer mit Gänge im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss sowie im 3. Obergeschoss den Aufenthaltsbereich mit Sitzungszimmer und Büros. Die Baumassnahmen werden teilweise unter Betrieb vorgenommen.
Instandsetzung	In diesem Teilobjekt sind die Kosten eingerechnet für die minimale Instandsetzung nach den Bauarbeiten der Bereiche wie Treppenhäuser, Nasszellen und im 3. Obergeschoss Bereich Disponibel
Fremdnutzung	Die Bereiche mit Fremdnutzung wie das Untergeschoss und der westliche Teil im 3. Obergeschoss sowie Dachgeschoss und Estrich werden nicht verändert und es sind keine Kosten eingerechnet.

Grundlagen:

- Begehung vom 19.03.2020
- Machbarkeitsstudie mit Plandokumentation PDF-Dateien von Grundrisse aller Geschosse, Schnitte sowie Detailschnitte
- Zustandsanalyse über das Gebäude
- Fotos

Methode:

- Ausmasse der Geschossfläche GF und GV nach SIA 416
- Ausmass der Elementgruppenmengen (eBKP-H)
- Definieren der Ausführungsqualitäten
- Schätzen der Kosten mit Kennwerten entsprechend den angenommenen Ausführungen und Standards

Nicht enthaltene Kosten allgemein:

- Grundstückserwerb und -erschliessung
- Kunst am Bau / künstlerischer Schmuck
- Finanzierungskosten
- Teuerung
- Betriebs- und Unterhaltskosten
- Wettbewerbskosten
- Mieterentschädigungen / Mietausfälle infolge Baulärm

Nicht enthaltene Kosten baulich:

- Provisorien wie Schulcontainer etc.
- Ausstattungen
- Spezialfundationen
- Altlasten / Belastungen
- Massnahmen in Fremdnutzung, Dachgeschoss und Estrich

Genauigkeit:

Mit der vorliegenden Kostengrobschätzung kann mit einer Zielgenauigkeit von +/- 20% für die weiteren Projektphasen gerechnet werden. Dieser Zielwert bezieht sich auf die Gesamtkosten und kann bezogen auf einzelne Elementgruppen und Teilobjekte stark abweichen. Um die Zielwerte zu erreichen, ist eine konsequente und professionelle Kostensteuerung während den weiteren Phasen der Planung und Ausführung unumgänglich.

KOSTENÜBERSICHT NACH EBKP-H

Element				Menge	Einheit	Kennwert	Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
Total Kostengrobschätzung				5'636	m2 GF	1'107	6'240'000	6'100'000	140'000	0
Erstellungskosten				5'636	m2 GF	933	5'260'000	5'140'000	120'000	0
Bauwerkskosten				5'636	m2 GF	538	3'030'000	2'970'000	60'000	0
A	Grundstück			0	m ² GSF		0	0	0	0
B	Vorbereitung			5'636	m ² GF	229	1'290'000	1'270'000	20'000	0
C	Konstruktion Gebäude			5'636	m ² GF	133	750'000	750'000	0	0
D	Technik Gebäude			5'636	m ² GF	122	690'000	690'000	0	0
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude			2'952	m ² FAW	34	100'000	100'000	0	0
F	Bedachung Gebäude			1'238	m ² FB	0	0	0	0	0
G	Ausbau Gebäude			5'636	m ² GF	264	1'490'000	1'430'000	60'000	0
H	Nutzungsspezifische Anlage Gebäude				m ² NFH		0	0	0	0
I	Umgebung Gebäude			0	m ² BUF		20'000	0	20'000	0
J	Ausstattung Gebäude			0	m ² NF		10'000	10'000	0	0
V	Planungskosten			4'350'000	CHF BBJ	18%	800'000	780'000	20'000	0
W	Nebenkosten zu Erstellung			5'636	m ² GF	20	110'000	110'000	0	0
Y	Reserve, Teuerung			5'260'000	CHF BBW	10%	530'000	520'000	10'000	0
Z	Mehrwertsteuer			5'790'000	CHF BBY	7.7%	450'000	440'000	10'000	0

Bemerkungen:

Preisstand: 01.10.2019 = 101.2%

Index: bfs, Nordwestschweiz, Oktober 2015 = 100%

Genauigkeit: +/- 20% über Gesamtsumme

Kennzahlen

			Menge	Einheit	Kennwert	Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
Total Kostengrobschätzung						6'240'000	6'100'000	140'000	0
Total CHF / m ² GF Geschossfläche				m2 GF		1'107	2'387	255	0
Total CHF / m ³ GV Gebäudevolumen				m3 GV		354	729	80	0

Erstellungskosten						5'260'000	5'140'000	120'000	0
Erstellungskosten / m ² GF Geschossfläche				m2 GF		933	2'012	219	0
Erstellungskosten / m ³ GV Gebäudevolumen				m3 GV		299	614	69	0

Bauwerkskosten						3'030'000	2'970'000	60'000	0
Bauwerkskosten / m ² GF Geschossfläche				m2 GF		538	1'162	109	0
Bauwerkskosten / m ³ GV Gebäudevolumen				m3 GV		172	355	34	0

Mengen SIA 416/2003

			Menge	Einheit	Kennwert	Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
GF Geschossfläche				m2 GF		5'636	2'555	548	2'533
GV Gebäudevolumen				m3 GV		17'618	8'365	1'747	7'506

KOSTENÜBERSICHT NACH BKP

BKP			Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
Total	Kostengrobschätzung		6'240'000	6'100'000	140'000	0
0	Grundstück		0	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten		1'040'000	1'020'000	20'000	0
2	Gebäude		3'290'000	3'210'000	80'000	0
20	Baugrube		0	0	0	0
21	Rohbau 1		0	0	0	0
22	Rohbau 2		0	0	0	0
21..22	Rohbau		1'110'000	1'090'000	20'000	0
23	Elektroanlagen		580'000	580'000	0	0
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation		110'000	110'000	0	0
25	Sanitäranlagen		0	0	0	0
26	Transportanlagen, Lageranlagen		0	0	0	0
27	Ausbau 1		0	0	0	0
28	Ausbau 2		0	0	0	0
27..28	Ausbau		1'490'000	1'430'000	60'000	0
29	Honorare		0	0	0	0
2	Gebäude		0	0	0	0
3	Betriebseinrichtungen		0	0	0	0
4	Umgebung		0	0	0	0
5	Baunebenkosten		130'000	130'000	0	0
6	Honorare		780'000	760'000	20'000	0
7	Rückstellungen und Reserven		530'000	520'000	10'000	0
8	Mehrwertsteuer (MWST)		450'000	440'000	10'000	0
9	Ausstattung		10'000	10'000	0	0

Preisstand: 01.10.2019 = 101.2%

Index: bfs, Nordwestschweiz, Oktober 2015 = 100%

Genauigkeit: +/- 20% über Gesamtsumme

Kennzahlen

				Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
Total Kostengrobschätzung				6'240'000	6'100'000	140'000	0
Total / m² GF Geschossfläche				1'107	2'387	255	
Total / m³ GV Gebäudevolumen				354	729	80	
Gebäude exkl. MWSt, exkl.Honorare				3'290'000	3'210'000	80'000	0
Gebäude / m² GF Geschossfläche				584	1'256	146	
Gebäude / m³ GV Gebäudevolumen				187	384	46	

Mengen SIA 416/2003

				Total	Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
GF	Geschossfläche			5'636	2'555	548	2'533
GV	Gebäudevolumen			17'618	8'365	1'747	7'506

AUSFÜHRUNGSBESCHREIBUNG

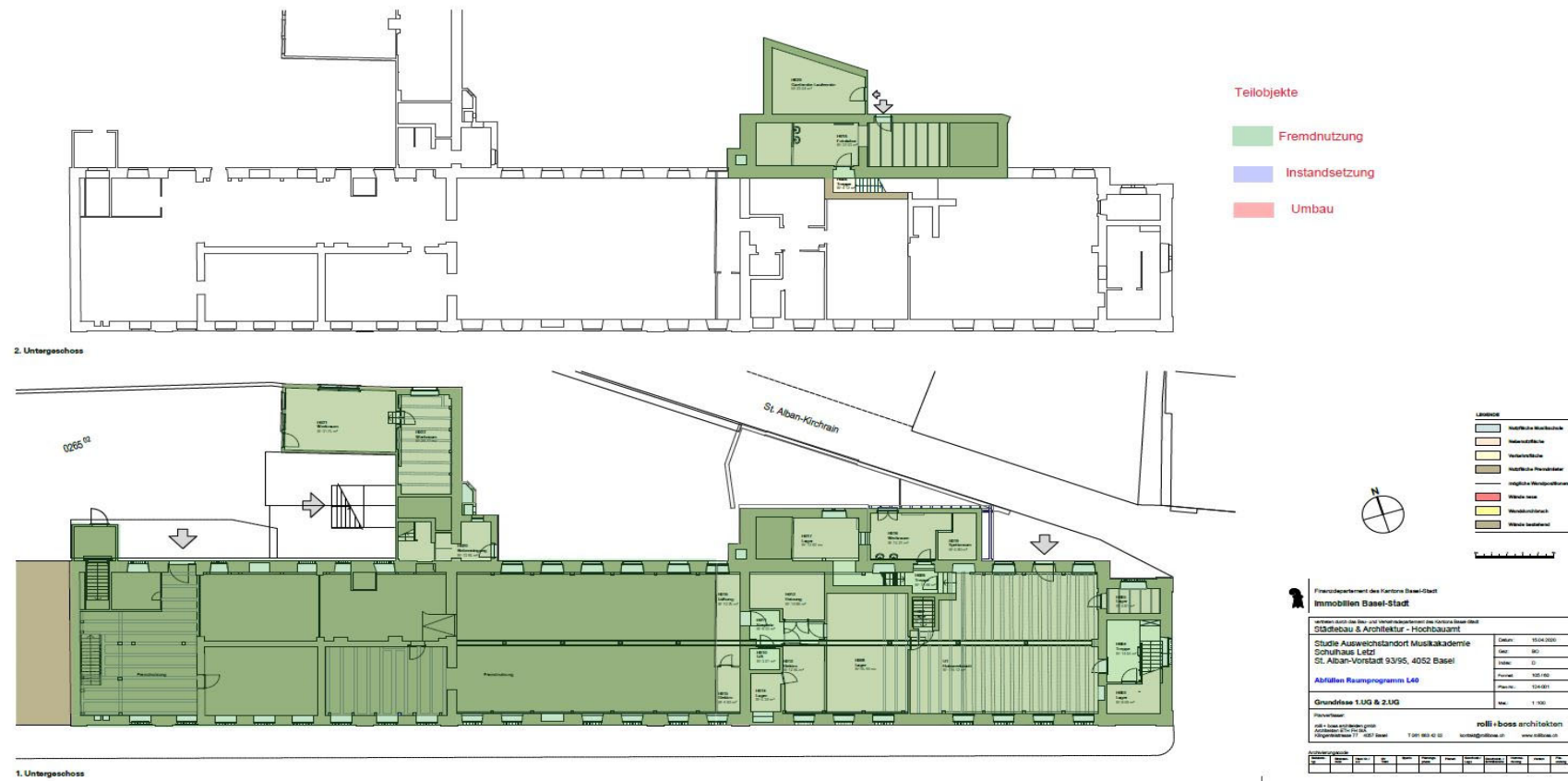
Umbau	Instandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
		Keine Massnahmen
A Grundstück		
Keine Kosten eingerechnet.		
B Vorbereitung		
<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Baustelleneinrichtung inkl. Fassadenlift - Rückbau der Holzbalkendecke an Decken über EG, 1.OG bis auf Holzträger, abbruch der Untersicht der Decken über 1.UG und 2.OG (keine Schlacke oder Schadstoffe), Wandkonstruktionen. - Rückbau der Stahlkonstruktion inkl. Stützen im westlichen Teil des Gebäudes Haus Nr. 93 an der Decke über 1.UG bis Decke über 2.OG. - Abspriessung der Decke über 2.OG bis UG. Keine Sicherung der Aussenwände eingerechnet, da Holzbalkenlage im Gebäude bleiben. - Rückbau Elektroleitungen inkl. Beleuchtung - Diverse Demontagen wie Wandtafeln, Waschtische in Klassenzimmern, usw. - Arbeitsgerüste im Innenbereich 		
C Konstruktion Gebäude		
<ul style="list-style-type: none"> - Statische Stahlstützen bleiben bestehend wie auch Stahlträger im östlichen Teil. Im westlichen Bereich wird die Stahlkonstruktion erneuert. - Kosten für Instandstellungen an bestehenden Decken und Wänden nach Rückbaumassnahmen 		
D Technik Gebäude		
<ul style="list-style-type: none"> - Neue Elektroinstallationen inkl. Leuchten und Wlan. Komponenten in Elektrozentrale bestehend. - Radiatoren teilweise neu, aber an bestehendem Leitungsnetz - Keine Lüftungsanlagen - Keine Massnahmen an Aufzügen - Keine Kosten für Sanitäranlagen 	Keine Massnahmen in Nasszellen	
E Äussere Wandbekleidung Gebäude		
<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Ergänzen der Absturzsicherung bei den Fenster. - Erdgeschoss zur St. Alban-Vorstadt neue Altstadtfenster mit VSG-Verglasung - Eine neue Eingangstüre 		
F Bedachung Gebäude		
Keine Massnahmen vorgesehen.		

AUSFÜHRUNGSBESCHREIBUNG

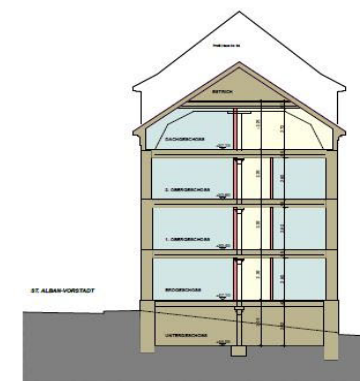
Umbau	Indstandsetzung	Fremdnutzung / Kein Eingriff
G Ausbau Gebäude		
- Wände in Gipsständerkonstruktion, gestrichen. Budget: CHF 180.-/m2 - Neue Deckenaufbau gem. Detailpläne. - Budget für beide abgehängte Decken inkl. Dämmung: CHF 270.-/m2 - Budget für Bodenbeläge inkl. Fermacell Unterlagsboden: CHF 150.-/m2 - Stahlstützen mit Brandschutzverkleidung - Neue Türe im Eingangsbereich - Brandschutztüren Gangzonen	Ausbesserungen wie streichen der Wände, Indstandstellungen.	
H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude		
Keine Kosten eingerechnet		
I Umgebung Gebäude		
	Indstandsetzung Hartbelag nach Baumassnahmen	
J Ausstattung Gebäude		
Signaletik Budgetbetrag: CHF 10'000.-		
V Planungskosten		
Honorare und Nebenkosten: Honorare für Architekt, Bauingenieur, Haustechnikingenieure nach SIA, Spezialisten sowie Nebenkosten wie Muster, Modelle, Fotos, Vervielfältigungen, Dokumentationen, Reisespesen Nach Vorgabe Hochbauamt Basel-Stadt, wurde das Honorar mit 18% gerechnet.		
W Nebenkosten zu Erstellung		
Bewilligungen, Gebühren, Bauprofile, Versicherungen.		
Y Reserve, Teuerung		
Es sind ca. 10 % Reserve für Unvorhergesehenes eingerechnet.		
Z Mehrwertsteuer		
Es sind 7.7 % Mehrwertsteuer für die mehrwertsteuerpflichtigen Kosten eingerechnet		

AUSFÜHRUNGSBESCHREIBUNG

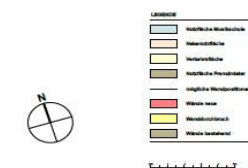
Übersichtspläne



2. / 1. Untergeschoss



Schemaschnitt Haus Nr. 95



Erdgeschoss



Forschungsbereich des Kantons Basel-Stadt

Immobilien Basel-Stadt

wirnen durch die Bau- und Wohnentwicklung im Kanton Basel-Stadt
Stadtbau & Architektur – Hochbauamt

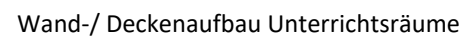
Stufe Ausweichentwurf Musikakademie
Schuhhaus Letzli
St. Alban-Vorstadt 93/95, 4052 Basel

Abläufen Raumprogramm L42

Grundriss Engdrehersch 1. OG, Schnitt Nr. 96

Plannummer:
Architekten: **rolfi+boss architekten**
Bauleitung: **Herrn Dr. Gertlacher**
Telefon: 078 81 42 42 E-Mail: kontakt@rolfi-boss.ch Web: www.rolfi-boss.ch

Datum:	15.04.2010
Objekt:	MU
Lage:	D
Format:	ISO A3
Papier:	100g/m²
Preis:	1'500,-





Finanzenamt des Kantons Basel-Stadt

Immobilien-Basel-Stadt

verleihen durch das Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur - Hochbauamt

Studie Ausweichstandort Musikakademie Schulhaus Letzi
St. Alban-Vorstadt 93/95, 4052 Basel

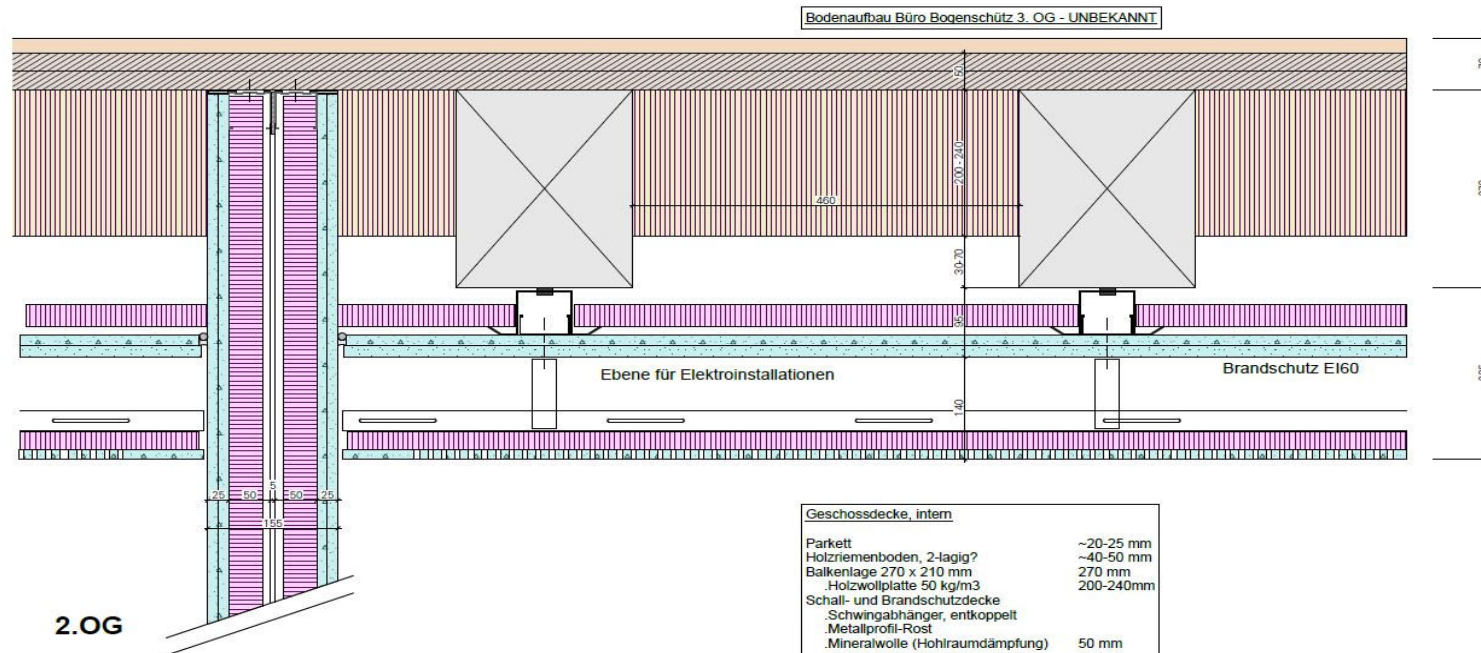
Datum:	27.04.2020
Codex:	BG
Gebiet:	A
Formel:	AD
Punkte:	124-125
Msk.	1 : 5

Partner/Faser:

röll + boss architekten gmbh
Architektur TSO AG GmH
Eingetragen Nr. 7 - 4057 Basel

T. 061 803 62 03 tornag@rollboss.ch www.rollboss.ch

3. OG



Wandaufbau Trennwände			
Zimmer-Zimmer	KNAUF W115.ch 155 mm	Rw ?? dB	EI90
Zimmer-Gang	KNAUF W112.ch 150 mm	Rw ?? dB	EI90

Geschossdecke, intern	
Parkett	~20-25 mm
Holzmenboden, 2-lagig?	~40-50 mm
Balkenlage 270 x 210 mm	270 mm
Holzwellplatte 50 kg/m ³	200-240mm
Schall- und Brandschutzdecke	
Schwingabehänger, entkoppelt	
Metallprofil-Rost	
Mineralwolle (Hohlraumdämpfung)	50 mm
Gipsbauplatte Diamant 2x15 mm	30 mm
Raumakustik-Decke	
Direktabhänger	
Metallprofil-Rost, 2-lagig	
Mineralwolle (Hohlraumdämpfung)	30 mm
Akustik-Plattendecke	12.5 mm

DECKE ÜBER 2.OG



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

Immobilien Basel-Stadt

Vereinbar durch den Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur - Hochbauamt

Studie Ausweichstandort Musikakademie St Albanus Letzi
 St. Alban-Vorstadt 93/95, 4052 Basel

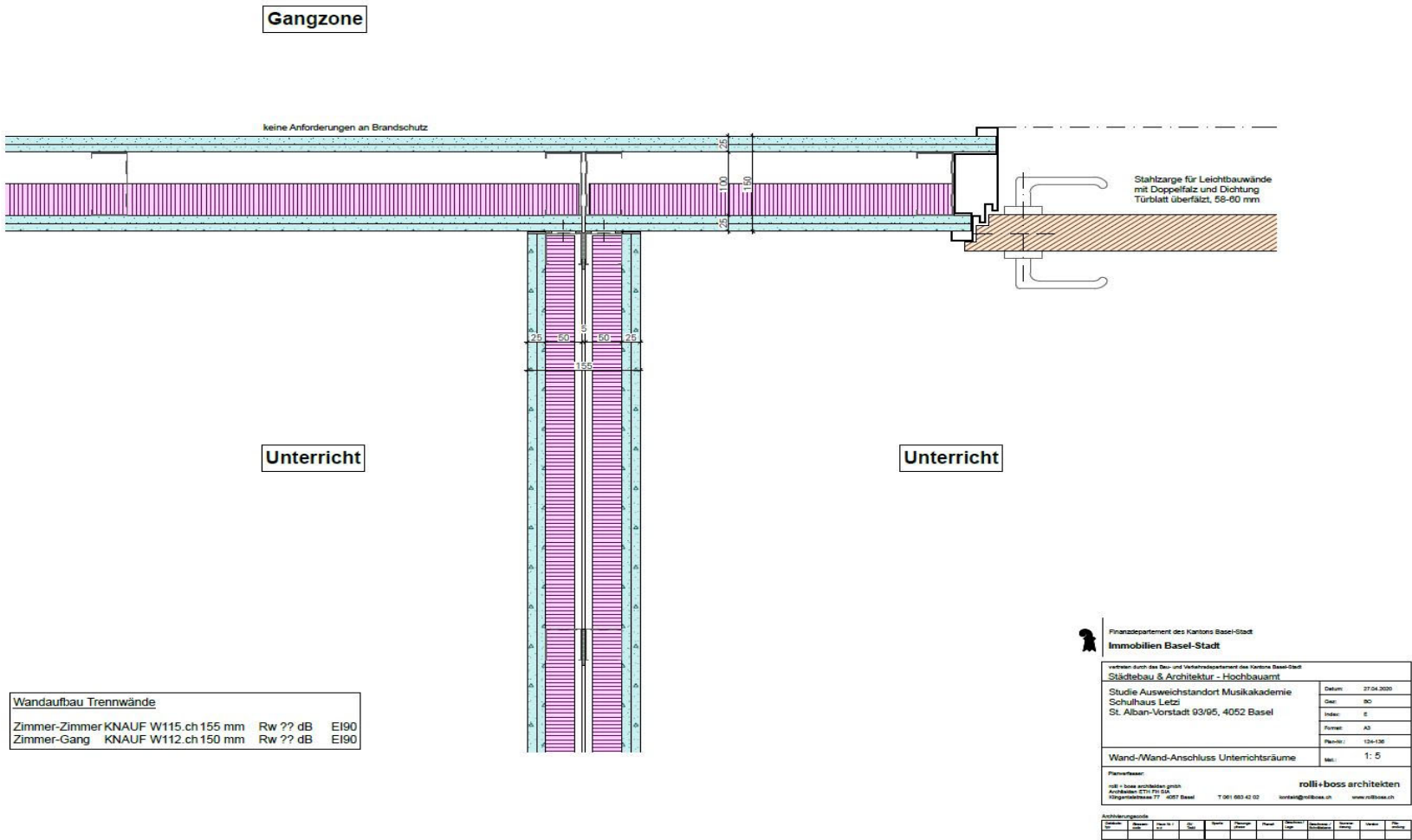
Datum:	27.04.2020
Objekt:	BG
Index:	E
Fürmer:	AD
Planke:	13a-13d
Msk.:	1 : 5

Deckenaufbau Unterrichtsräume 2.OG

Projektleiter:
 rolli + boss architekten
 rolli + boss architekten GmbH
 Architektin CTS AG GbR
 Ullrichstrasse 77 · 40507 Essen

rolli+boss architekten
samuel@rolliboss.ch www.rolliboss.ch

KE59012003_KGS



Wandanschluss mit Türdetail