

Innensanierung / Optimierung Ausschaffungshaft Gefängnis Bässlergut

Bau- und Verkehrsdepartement, Basel- Stadt

Kostenschätzung AUG +/- 15% mit Umbau Nasszellen

19.05.2020

Total **5'418'323** **CHF inkl. Mwst.**

IttenBrechtbühl

6013.1068 Innensanierung / Optimierung Ausschaffungshaft Gefängnis Bässlergut, Schweiz 4057 Basel

Kostenschätzung AUG +- 15% mit Umbau Nasszellen

Projektinfos

Bemerkungen

Kurzbeschrieb:

Renovations- und Optimierungsmassnahmen im Bestandsgebäude Gefängnis Bässlergut, Erstellungsjahr 2000. Umsetzung des Material- und Farbkonzepts von Dr. Andrea Seelich. Umbau der bestehenden Nasszellen in den Gefängniszellen. Neue Disposition einzelner Räume aufgrund von Reduktion der möglichen Belegung auf 40 Personen. Ergänzungen an elektrischen Anlagen Sicherheit.

Grundlagen zur Kalkulation:

Planunterlagen:

- Grundrisse AUG Bollhalder & Eberle, M1:100 vom 27.05.2016
- Schnitt AUG Bollhalder & Eberle, M1:100 vom 27.05.2016
- Grundrisse AUG Losinger Construction, M1:50 vom 12.06.2000
- Schnitte AUG Losinger Construction, M1:50 vom 12.06.2000
- Grundrisse AUG Itten + Brechtbühl, M1:200 vom 19.05.2000

Konzepte:

- Material- und Farbkonzept Dr. Andrea Seelich vom 08.04.2019

Baubeschriebe, Raumbücher:

- Liste Übersicht Farb- und Materialkonzept Grundleistung und Zusatzleistung Bollhalder & Eberle vom 26.04.2019
- Liste Massnahmen aus Begehung 01.10.2019 Itten+Brechtbühl vom 03.10.2019
- Liste Massnahmen aus Besprechung 04.05.2020 Itten+Brechtbühl vom 12.05.2020
- Statikbeschrieb Schmidt+Partner vom 15.05.2020
- Projektbeschrieb Sanitär und Lüftung Unico Gebäudetechnik vom 15.05.2020

Kostenschätzungen:

- KS Instandstellung Warenlift +-20%, J. Schneider, Hochbauamt BS, vom 09.10.2019
- KS Sicherheitsanlagen, S. Fries, Amstein+Walthert Sicherheit, und T. Butzer, EAGB, vom 14.05.2020
- KS Brandschutz +-15%, G. Plett, Hochbauamt BS, vom 15.05.2020
- KS Statik/Rohbau +-15%, W. Schmidt, Schmid+Partner, vom 15.05.2020
- KS Lüftung und Sanitär, O. Martire und I. Mena, Unico Gebäudetechnik, vom 15.05.2020
- KV Projekt Erweiterung Bässlergut +-10%, Itten+Brechtbühl, vom 27.05.2016

Offerten, Richtpreise, Vergleichsangebote:

- Richtofferten eingeholt durch Hochbauamt Basel-Stadt:
 - Off. BKP 272 Service Metallfenster P. Krieg AG vom 23.10.2019
 - Off. BKP 281 Bodenbeläge Stamm Bau AG vom 30.09.2019
 - Off. BKP 285 Malerarbeiten Hügli Design AG vom 09.10.2019
 - Off. BKP 287 Baureinigung Dussmann AG vom 24.09.2019
 - Off. BKP 287 Deckenreinigung Dussmann AG vom 24.09.2019

IttenBrechtbühl

6013.1068 Innensanierung / Optimierung Ausschaffungshaft Gefängnis Bässlergut, Schweiz 4057 Basel

Kostenschätzung AUG +- 15% mit Umbau Nasszellen

Projektinfos

Bemerkungen

- Werkverträge aus Projekt Erweiterung Bässlergut:

WV BKP 230 Elektroanlagen	EAG	vom 15.03.2017
WV BKP 250 Sanitäranlagen	Rosenmund AG	vom 09.06.2017
WV BKP 281.0 Unterlagsböden	Steinit AG	vom 29.03.2018
WV BKP 281.2 Bodenbeläge	Daniel Fournier SA	vom 29.03.2018
Off. BKP 281.2 Bodenbeläge	Stamm Bau AG	vom 03.10.2017
WV BKP 281.2 Bodenbeläge SV	Stamm Bau AG	vom 09.04.2019
WV BKP 283.6 Deckenbekleidungen	Imbau AG	vom 29.03.2018
WV BKP 285 Inn. Oberfl.-behandl.	Paul Pfirter AG	vom 03.04.2018
WV BKP 273 Schreinerarbeiten	Röthlisberger AG	vom 13.08.2018
- Angaben Nutzer:
Richtpreise Mobiliar und Textilien M. Hachen, JSD vom 12.05.2020

Index und Kostenstand:

Für die Teurungsberechnung gilt der Schweizerische Baupreisindex, Stand Oktober 2019, Nordwestschweiz, Hochbau, Indexwert 98.9 (2015 = 100)

Enthaltene Massnahmen:

- BKP 11 Abbrüche
- BKP 13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung
- BKP 21 Rohbau 1
- BKP 22 Rohbau 2
- BKP 23 Elektroanlagen
- BKP 24 Lüftungsanlagen
- BKP 25 Sanitäranlagen
- BKP 26 Aufzüge
- BKP 27 Ausbau 1
- BKP 28 Ausbau 2
- BKP 29 Honorare
- BKP 51 Bewilligungen und Gebühren
- BKP 53 Versicherungen
- BKP 56 Übrige Baunebenkosten (Bewachung durch Dritte)
- BKP 57 Mehrwertsteuer
- BKP 60 Reserve

Nicht enthaltene Massnahmen:

- Altlastensanierung des Gebäudes
- zusätzliche Massnahmen infolge Auflagen der Behörden
- zusätzliche Massnahmen infolge Nutzerwünsche
- Provisorien zur temporären Auslagerung von Nutzungen
- Kosten für die Finanzierung, Bauherrenkosten

Projektinfos

Bemerkungen

Allgemeine Bemerkungen:

- Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15%
- Es ist eine Reserve von 15% in BKP 6 für Unvorhergesehenes berücksichtigt
- Die Kosten basieren auf der Annahme von einem altlastenfreien Bestand
- Die angegebene Kostengenauigkeit von +/- 15% bezieht sich auf die Gesamtsumme und nicht auf die einzelnen BKP-Positionen
- Die angegebene Kostengenauigkeit von +/- 15% bezieht sich nicht auf BKP 230 Elektroanlagen (v.a. Wechsel der Beleuchtung auf LED). Entsprechend der Grundlagen der Berechnung ist hier eine gröbere Genauigkeit anzunehmen. Eine planerische Untersuchung und Kostenschätzung durch einen Elektroingenieur wird im Projekt ab Herbst 2020 stattfinden.
- Die Kosten beziehen sich auf den Projektstand vom 08.04.2019 und die Begehungen vom 01.10.2019, 19.11.2019 und vom 07.05.2020

Ergänzungen bezogen auf das Material- und Farbkonzept vom 08.04.2019:

Die Kostenschätzung beruht auf folgenden Annahmen:

- Farbigkeit in den Treppenhäusern wird belassen, es sind Ausbesserungen und ein neuer Sockelanstrich eingerechnet.
- E06|1.1.2 Einweisung: Befahrbarer Boden als neuer 2K-Anstrich.
- E50|6.1.1 Forte 1 und E51|6.1.2 Forte 2: Der Anstrich auf Boden, Wand und Decke ist kürzlich ausgeführt worden und in einem guten Zustand. Es sind keine Änderungen eingerechnet.
- Wandflächen mit Plattenbelag, z.B. Dusche in E44|5.1.1 Kontrollraum, div. WC-Räume für Aufseher und Besucher etc., werden belassen.
- Plattenbeläge auf Bodenflächen bleiben Plattenbeläge, ausgenommen Raum 217|4.3.3 neu Arztzimmer, vormals Wäscherei.
- 217|4.3.3 Arztzimmer (vormals Wäscherei): Eingerechnet ist der Ersatz des Plattenbodens mit PVC-Boden hell und ein neuer Unterlagsboden, weiterhin ein neuer Waschtisch und Vorsatzschale.
- 121|4.4.7 Dusche und 122|4.4.8 Dusche: Ersatz der Wand- und Bodenplatten eingerechnet.
- 221|ZM 5.1 WC H und 222|ZM 5.2 WC D Fremdenpolizei: Ersatz der Bodenplatten und WC-Trennwände eingerechnet.
- Die bestehenden Metalldecken werden ersetzt.
- Die bestehenden Rammschutzleisten aus Holz werden ersetzt.
- Das Entfernen der Einrichtungen vor dem Umbau erfolgt seitens Nutzer und ist nicht eingerechnet. Ausnahme Entsorgung von Zellenbetten und Zelleneinrichtungen.
- Untergeschoss Räume gemäss Material- und Farbkonzept nicht enthalten.
- Spazierhöfe neuer Fassadenanstrich und Reinigung/Imprägnierung der Betonoberflächen gemäss Begehung 01.10.2019. Die Graffitibilder werden belassen.
- Neuer Fassadenanstrich auf den Sichtseiten N-NW.
- Umbau der Wasch- und Aufenthaltsräume auf den Stationen zu Zellen.
- Umbau der 4er-Zellen zu Aufenthaltsräumen.

Erläuterungen zu den eigerechneten Ausführungen:

Abgehängte Metalldecken Ersatz:

In der vorliegenden Kostenschätzung ist der Ersatz der abgehängten Metalldecken eingerechnet. Der Ersatz beinhaltet die Demontage und Entsorgung der bestehenden Metalldecken inkl. Unterkonstruktion, die Demontage, Lagerung und den Wiedereinbau der Deckeneinbauten (Lüftungsauslässe, Brandmelder etc.), die Reinigung des Deckenzwischenraums, sowie die Montage einer neuen abgehängten Decke inkl. Unterkonstruktion.

Die Arbeiten an den Deckeneinbauten sind durch die jeweiligen Fachunternehmer (Elektriker, Lüftunginstallateur etc.) auszuführen. Die dafür eingesetzten Kosten beruhen auf Aufwandsschätzungen.

Als Optimierung wäre denkbar:

Erhalt und Weiterverwendung der bestehenden Unterkonstruktion bei Ersatz der Deckenplatten.

IttenBrechtbühl

6013.1068 Innensanierung / Optimierung Ausschaffungshaft Gefängnis Bässlergut, Schweiz 4057 Basel

Kostenschätzung AUG +/- 15% mit Umbau Nasszellen

Projektinfos

Bemerkungen

Dies ist von der bestehenden Unterkonstruktion und vom System des Lieferanten abhängig und darum nicht in der vorliegenden Schätzung eingerechnet.

Betonoberflächen Spazierhöfe:

Die Betonoberflächen auf den Wänden der Spazierhöfe sind gemäss Besichtigung in einem grundsätzlich guten Zustand. Es sind örtliche Verfärbungen vorhanden, wo Wasser vom darüberliegenden Gitter gesammelt herunterläuft. Im Sockelbereich gibt es dunkle Verfärbungen unter Feuchteinfluss, sowie einige grüne Beläge. Eingerechnet ist eine nasse Bürstenreinigung (keine Hochdruckreinigung). Zum Schutz der Betonoberflächen wurde eine Oberflächenimprägnierung vorgesehen. An den bestehenden Graffiti Bildern wird nichts verändert. Die Kostenangaben beziehen sich auf eine Ausführung durch eine Spezialfirma für Betonsanierungen.

Nasszellen der Insassen:

Im Bestandsgebäude dient ein Hock-WC gleichzeitig als Dusche. Gemäss Besprechung vom 04.05.2020 wurde eingerechnet, die Nasszellen der Gefängniszellen auf den Stationen 1,2,3,4 so umzubauen, dass WC und Duschen getrennte Apparate sind. Die eingerechnete Lösung beinhaltet die neuen Anschlussleitungen in einem aufbetonierten Sockel zu führen, sodass der neue Nasszellenbereich um eine Stufenhöhe von ca. 15-17 cm erhöht ist.

Es wurde eine neue getrennte Versorgung mit Kalt- und Warmwasser eingerechnet. Detaillierte Informationen zu den Massnahmen finden sich im angehängten Projektbeschrieb Lüftung und Sanitär von Unico Gebäudetechnik, 15.05.2020. Für einen allfälligen Umbau einer Zelle zur IV-Zelle wurde ein Budgetbetrag berücksichtigt.

Ersatz der Beleuchtung mit neuen LED-Leuchten, Berechnung:

Auf Basis der Werkvertragspreise zum Ersatz der Beleuchtung in Phase 3 des abgeschlossenen Umbauprojekts und mit angenommenen Stückzahlen Leuchten/Raum wurde ein Betrag für die Leuchtenlieferungen EG - 2.OG ermittelt.

Neben den Leuchtenlieferungen wurde ein Budgetbetrag für die Lichtinstallationen, Sicherheitsnachweis, sowie Demontage und Entsorgung der bestehenden Beleuchtung berücksichtigt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass eine neue Verkabelung der Leuchten notwendig ist. In der zukünftigen Projektplanung ist in der Kostenentwicklung von BKP 230 noch ein grosser Spielraum, einerseits durch die bessere Kenntnis der Grundlagen, die im Rahmen dieses Kostenvoranschlags noch nicht möglich war, andererseits durch die Auswahl der Leuchten selber. Daher ist bei BKP 230 von einem gröberen Genauigkeitsgrad als +/- 15% auszugehen.

Statische Beurteilung, Erdbebensicherheit:

Auf der Grundlage der Architekturpläne M1:50 aus dem Erstellungsjahr 2000 wurde die statische Beurteilung vom Bauingenieur W. Schmidt, Schmidt + Partner, vorgenommen. Die Beurteilung kommt zum Schluss, dass voraussichtlich keine Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung notwendig sind.

Einsparmöglichkeiten:

Angenommen wurde ein Bauablauf, bei dem jeweils nur 1 Station ausser Betrieb genommen wird. Dadurch ergibt sich eine geschätzte Bauzeit von ca. 11 Monaten. Die Bauzeit liesse sich um ca. 2-3 Monate verkürzen, wenn übereinanderliegende Stationen gleichzeitig umgebaut würden.

Die mögliche Einsparung daraus ergibt ca. CHF 100'000, ohne Berücksichtigung von provisorischen Unterbringungen von Insassen.

IttenBrechtbühl

6013.1068 Innensanierung / Optimierung Ausschaffungshaft Gefängnis Bässlergut, Schweiz 4057 Basel

Kostenschätzung AUG +- 15% mit Umbau Nasszellen

Projektinfos

Bemerkungen

Planungs- und Bauzeit:

Die Honorarschätzung beruht auf der Annahme von:

ca. 6 Monaten für Planung und Ausschreibungen

ca. 11 Monaten Ausführung

ca. 2 Monaten für Inbetriebnahmen, Abrechnung und Dokumentation

Die Ausführung soll in ca. geschossweisen Etappen erfolgen, wobei jeweils nur 1 Station für den Umbau geräumt wird. Die genaue Etappierung der Stationen und Allgemeinbereiche wird im Verlauf der Planung festgelegt.

Abkürzungen der Zuständigkeiten:

AR/GP = Itten+Brechtbühl AG

BI = Schmidt + Partner Bauingenieure AG

HLKS = Unico Gebäudetechnik AG

SPEZ = J. Schneider, Fachperson Aufzüge, Hochbauamt, BVD Basel-Stadt /

G. Plett, Fachspezialist -Brandschutz- Integrale Tests, Hochbauamt, BVD Basel-Stadt

IttenBrechtbühl

6013.1068 Innensanierung / Optimierung Ausschaffungshaft Gefängnis Bässlergut, Schweiz 4057 Basel

Kostenschätzung AUG +- 15% mit Umbau Nasszellen

Übersicht nach BKP 2-stellig

BKP	Arbeitsgattung	Bez.	ME	M	E.P.	Betrag
Gebäude A 100593 = Ausschaffungshaft						
*O	Objekt	GF	m²	2'145	2'526.02	5'418'323
1	VORBEREITUNGSARBEITEN	GF	m²	2'145	63.13	135'420
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen		gl			14'870
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	GF	m²	2'145	56.20	120'550
2	GEBÄUDE	GF	m²	2'145	1'794.34	3'848'865
21	Rohbau 1	GF	m²	2'145	161.28	345'950
22	Rohbau 2	GF	m²	2'145	59.11	126'800
23	Elektroanlagen	GF	m²	2'145	254.44	545'773
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	GF	m²	2'145	35.91	77'020
25	Sanitäranlagen	GF	m²	2'145	230.33	494'060
26	Transportanlagen	AAA	St			50'000
27	Ausbau 1	GF	m²	2'145	175.87	377'244
28	Ausbau 2	GF	m²	2'145	383.18	821'918
29	Honorare		gl			1'010'100
5	BAUNE BENKOSTEN UND ÜBERGANGSKONTEN		gl			372'316
51	Bewilligungen, Gebühren		gl			19'200
53	Versicherungen		gl			9'916
56	Uebrige Baunebenkosten		gl			343'200
6	RESERVEN		gl			520'660
60	Reserven und Unvorhergesehenes		gl			520'660
9	AUSSTATTUNG	GF	m²	2'145	71.65	153'680
90	Möbel	GF	m²	2'145	30.77	66'000
92	Textilien	GF	m²	2'145	40.88	87'680
M	Mehrwertsteuer		%RA			387'382