

LiechtiGrafZumsteg

438 Stapferhüsli Brugg
 Investitionsbedarf Sanierung Stapferhüsli Aussen und Innen
 4. November 2019, revidiert 17.04.2020

Objektdaten	
Bezeichnung / Baujahr	Sanierung "Stapferhüsli" (ehemaliges Abwartshaus)
Adresse	Museumsstrasse
Parzelle	406
Eigentümer	Einwohnergemeinde Brugg
Nutzung	Primarschule: Logopädie, Sozialdienst, Randstundenbetreuung FE AP 4
Grundlagen	
Pläne	Kopie Plan 26 Albert Froelich 1952
BNO, Zone	Zone OBE
Gebäudekategorie VKF	Gebäude mit geringen Abmessungen
Vorgehen	
Betrachtungszeitraum	2019
Begehung/Besichtigung	Architekt, Fachplaner 2018



Zusammenfassung		Flächen / Volumen	
Gesamteindruck	Das Gebäude ist sanierungsbedürftig	Geschossfläche	GF 242 m2
Frühere Renovationen	Sanierung 1952, Umnutzung 1984, Auffrischung 2014, Ersatz Heizung 2017	Aussengeschossfläche	AGF 24 m2
Anstehende Sanierungen	Haustechnik Elektro/Heizvert. komplett erneuern Energie Ertüchtigung Dach, Boden / Wand Küche Denkmalpfl. Erneuerung Anstrich, Sanierung Sockel Ersatz Fenster Bodenbelag Eingang Ausbau Einbau IV-WC, Erneuerung Küche Umgebung Rampe Zugang, Ersatz Terrassendach, Kanalisation	Hauptnutzfläche	HNF 92 m2
Sofortmassnahmen	Keine	Fläche Bedachung	FB m2
Nicht berücksichtigt	Schadstoffaufnahme (Gebäudecheck), Ausstattung	Steildach	FFDA 193 m2
		Flachdach	FDG m2
		Aussenwand	FAW 244 m2
		unter Terrain	FAWU m2
		über Terrain	FAWUE m2
		Fenster	FFE m2
		Gebäudevolumen	GV 760 m3

Codes Beurteilungsmatrix		Formquotienten	
Zustand (Z)	a Gut / voll gebrauchstauglich b Übliche Abnutzung / voll gebrauchstauglich c Grössere Abnutzung / Bedingt gebrauchstauglich, Anforderungen nicht erfüllt d Nicht gebrauchst. / Ausfall-, Sicherheitsrisiko / oder fehlt	Volumeneffizienz	m3GV / m2GF 3.14
Massnahme (M)	1 Unterhalten (Reinigung, betrieblicher Unterhalt) 2 Instandhalten (Auffrischung, Reparaturen) 3 Ertüchtigen (Bauteil ertüchtigen, anpassen an Anforderung) 4 Erneuern (Bauteil ersetzen / ersatzlos entfernen, Neueinbau)	Flächeneffizienz	m2HNF / m2GF 0.38
		Kosteninformationen	
		Kostengenauigkeit	+/- 15% gem. SIA
		Preisindex	Zürcher Wohnbaupreise
		Stand	04-2019, 101.1 (Basis 04-2017 = 100)
		Mehrwertsteuer	7.7%
		Nicht enthaltene Kosten	Sanierung Schadstoffe / Förderbeiträge

Bautelle					Kosten		
Element Gliederung eBKP-H	Z	Zustand	M	Massnahme	Aussensanierung	Innensanierung	Total
B Vorbereitung					43'900	8'100	52'000
B1-6 Rückbau, Inst.	-			Rückbauten, Kanalisation, Gerüst, Install., e	43'900	8'100	
C Rohbau					4'600	4'500	9'100
C1 Bodenplatte	a/c	Boden Küche unisoliert	4	Bodenplatte		2'000	
C2 Wandkonstruktion	a/c	WC zu klein für SIA 500	4	Wanddurchbrüche EG (IV-WC, Gard.			
C4 Decken- / Dachkonstr.	a/c	Dach o. Dämmung, Estrich n. zug.	4	Aufzugstreppe, Dämm. Estrich	4'600		
C5	c		4	Spitz und Bohrarbeiten		2'500	
D Technik						73'000	73'000
D1 Elektroanlage	d	Ganze HV und Verdrahtung veraltet	4	HV ersetzen, Drähte ersetzen		39'000	
D5 Wärmeerzeugung	a	Gasheizung	1	-			
Verteilung	b	Radiatoren: Anstrich schadhaf	2	Neue Radiatoren, Ventile		22'000	
Regelung	b	Thermostatventile (UG Keine)	2	neue Ventile			
D7 Lufttechnische Anlage	c	Abluft Küche veraltet	4	Abluft Küche IV-WC über Fenster			
D8 Wasseranlage	d	Entsorgungsleitungen 1910	4	Ersatz ver- Entsorgungsleitungen		12'000	
	a/d	Bad OG i.o., WC EG klein	4	Neuinstallation IV-WC, inkl. Apparate			
E Äussere Wandbekleidung					79'700		79'700
E2 über Terrain	b	Sockelputz N/W unpassend	3	Naturstein Reinigen, Sockel ergänzen	12'800		
E3 Einbauten	b	Fenster IV-Glas 1984, falsche Binnent	4	Fenster analog Schulhaus	42'000		
	b	Anstrich Fensterläden schadhaf	2	Anstrich erneuern inkl. Läden	21'000		
	c	Rollladen KH Plastik	2/4	Holzrollladen wie Schulhaus	3'900		
F Bedachung					73'300		
F1 Steildach	d	Kein Unterdach, Ziegel teilw. mangel	4	Unterdach, Neueindeckung, Spengler, Blit	73'300		
G Ausbau Gebäude					4'500	39'700	44'200
G1 Trennwand, Tür, Tor	b		2/4	Neuer Raum IV-WC, Türen		5'000	
G2 Bodenbelag	b/c	Tannenriemen, PVC	1/4	UB, Bodenbelag Kü, Belag Eingang / WC		6'100	
G3 Wandbekleidung	a/c	Täferungen Stillbruch	1/2	Malerarbeiten		6'000	
G4 Deckenbekleidung	a/c	Täferungen Stillbruch	1/2	Anstrich Täfer, neue Decke Kü, WC		3'600	
G5 Einbaute	c	Küche veraltet, Simsen stillos	1/3	Neue Küche, Simsen, Garderobe		14'500	
G6				Nebenarbeiten	4'500	4'500	
I Umgebung					25'000		25'000
I2 Umgebungsbauwerk	c	Treppe kaputt, untauglich	3	Instandstellung inf. Kanalisation	25'000		
	d	Hindernisfreier Zugang fehlt	4	Rampe, Geländer			
	c	Pergola konstr. unpassend	4	nur Rückbau, keine neue Massnahme			
V Planungskosten					58'100	28'900	87'000
Planer				Architekt, / Fachplaner / W-Nachweis	58'100	28'900	
W Nebenkosten				Kopien, Fotoarbeiten Denkmalpflege	6'500	1'600	8'100
Y Reserve				ca. 10% Kosten B-W	29'600	15'600	45'200
Z Mehrwertsteuer				7.7%	25'000	13'200	38'200
Total alle Bautelle					350'200	184'600	534'800