



Stadt Illnau-Effretikon

H O C H B A U

# NEUGESTALTUNG DORFZENTRUM UNTER-ILLNAU

## KOSTEN

Stand 14. Dezember 2016

## **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

<b>VARIANTE 1 – ERHALT / SANIERUNG</b> .....	<b>4</b>
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
<b>VARIANTE 2 – ABBRUCH / NEUBAU</b> .....	<b>10</b>
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 m<sup>3</sup> / Umgebungsfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

BAUKOSTEN SANIERUNG		BETRAG FR.
BKP 0	Grundlagen	0.-
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	100'000.-
BKP 2	Gebäude Energetische Sanierung: Fassadensanierung (Wärmedämmputz) ca. 650m <sup>2</sup> , Fensterersatz, Dachisolation, Honoraranteil ca. Fr. 650'000.- Innensanierung: EG – DG ca. 945 m <sup>2</sup> à Fr. 1'400.- ca. Fr. 1'350'000.- UG ca. 270 m <sup>2</sup> 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

GESAMTHONORAR		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.-
BKP	Bauphysik	20'000.-
TOTAL	HONORARBETRAG	660'000.-

### PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL

30 % des gesamten Honorar Betrags

TOTAL	PROJEKTIERUNGSKREDIT = 30 % DES HONORARBETRAGS	200'000.-
-------	--	-----------

## SANIERUNG USTERSTRASSE 25

### GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Berechnung nach Kubatur SIA 416 / Kubatur: ca. 2'350 m<sup>3</sup> / Umgebungsfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

BAUKOSTEN SANIERUNG		BETRAG FR.
BKP 0	Grundlagen	0.-
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	50'000.-
BKP 2	Gebäude	800'000.-
	Energetische Sanierung:	
	Fassadensanierung (Wärmedämmputz) ca. 450m <sup>2</sup> ,	
	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

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

### PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL

30 % des gesamten Honorar Betrags

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

## NEUGESTALTUNG DORFPLATZ VERGRÖSSERT

### GROBKOSTENSCHÄTZUNG BAUKOSTEN

Umgebungsfläche: ca. 900 m<sup>2</sup>

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 Honorar Betrags

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

## WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden der Nettomiettertrag 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 01.01.2016		905'845.-
Bilanzwert Usterstrasse 25 gemäss Neubewertung per 01.01.2016		496'845.-
Gesamte Investitionen (exkl. Platzgestaltung Dorfplatz)		4'180'000.-
<b>TOTAL ANLAGEWERT</b>		<b>5'939'000.-</b>
NETTOMIETERTRAG PRO JAHR		BETRAG FR.
Wohnen einfacher Ausbaustandard	402 m <sup>2</sup> x 225.- Fr./m <sup>2</sup> /a	90'450.-
Gewerbe / Dienstleistung einfacher Ausbaustandard	305 m <sup>2</sup> x 175.- Fr./m <sup>2</sup> /a	53'375.-
Lager einfacher Ausbaustandard	560 m <sup>2</sup> x 100.- Fr./m <sup>2</sup> /a	56'000.-
<b>TOTAL NETTOMIETERTRAG PRO JAHR</b>	<b>1267 m<sup>2</sup></b>	<b>199'825.-</b>
<b>BRUTTORENDITE (NETTOMIETERTRAG / ANLAGEWERT)</b>		<b>3.36 %</b>



**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

Berechnung nach Kubatur SIA 116 / Kubatur: ca. 4'000 m<sup>3</sup>

GRUNDLAGENARBEIT BETRAG FR.

BKP 0	Projektwettbewerb	ca. Fr. 250.000.-	400'000.-
	Anpassung Planungsgrundlagen	ca. Fr. 150'000.-	

BAUKOSTEN BETRAG FR.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (Abbruch bestehende Gebäude)		250'000.-
BKP 2	Gebäude Neubau Wohn- und Gewerbehaus ca. 4'000 m <sup>3</sup> à Fr. 850.-		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 GENAUIGKEIT +/- 20 %		4'800'000.-

### GESAMTHONORAR

Der nachfolgend aufgeführte Honoraranteil ist in den Gesamtkosten enthalten

Berechnung nach SIA 102/103

GESAMTHONORAR BETRAG FR.

BKP 0	Grundlagenarbeit Projektwettbewerb / Anpassung Planungsgrundlagen		400'000.-
BKP 291	Architekt		490'000.-
BKP 292	Bauingenieur		150'000.-
BKP 293	Elektroingenieur		70'000.-
BKP 295	HLK-Ingenieur		80'000.-
BKP 295	Sanitäringenieur		85'000.-
BKP	Bauphysiker		25'000.-
TOTAL	HONORARBETRAG		1'300'000.-



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

---

## NEUBAU DORFPLATZ GROSS

### GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Umgebungsfläche: ca. 1300 m<sup>2</sup>

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.-

GESAMTHONORAR		BETRAG FR.
BKP 291	Architekt	25'000.-
BKP 290	Fachplaner	25'000.-
BKP 296	Landschaftsarchitekt	200'000.-
TOTAL	HONORARBETRAG	250'000.-

PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL		BETRAG FR.
TOTAL PROJEKTIERUNGSKREDIT = 30 % DES HONORARBETRAGS		75'000.-

## WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

ANLAGEWERT		BETRAG FR.
Grundstück (Realwert ohne Inventar)		603'480.-
Gesamte Investitionen (exkl. Platzgestaltung Dorfplatz)		4'800'000.-
TOTAL ANLAGEWERT		5'403'480.-
NETTOMIETERTRAG PRO JAHR		BETRAG FR.
Wohnen normaler Ausbaustandard	402 m <sup>2</sup> x 250.- Fr./m <sup>2</sup> /a	100'500.-
Gewerbe / Dienstleistung normaler Ausbaustandard	234 m <sup>2</sup> x 200.- Fr./m <sup>2</sup> /a	46'800.-
Lager normaler Ausbaustandard	75 m <sup>2</sup> x 125.- Fr./m <sup>2</sup> /a	9'375.-
TOTAL NETTOMIETERTRAG PRO JAHR	711 m <sup>2</sup>	156'675.-
BRUTTORENDITE (NETTOMIETERTRAG / ANLAGEWERT)		2.90 %

**ZUSAMMENZUG GESAMTE KOSTEN VARIANTE 2 – ABBRUCH / NEUBAU**

GROBKOSTENSCHÄTZUNG BAUKOSTEN	BETRAG FR.
Grobkostenschätzung Neubau Wohn- und Gewerbehäuser	4'800'000.-
Grobkostenschätzung Neubau Dorfplatz gross	1'300'000.-
TOTAL BAUKOSTEN	6'100'000.-

GROBKOSTENSCHÄTZUNG GESAMTHONORAR	BETRAG FR.
Grobkostenschätzung Neubau Wohn- und Gewerbehäuser	1'300'000.-
Grobkostenschätzung Neubau Dorfplatz gross	250'000.-
TOTAL GESAMTHONORAR	1'550'000.-

GROBKOSTENSCHÄTZUNG PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	BETRAG FR.
Grobkostenschätzung Neubau Wohn- und Gewerbehäuser	770'000.-
Grobkostenschätzung Neubau Dorfplatz gross	75'000.-
TOTAL PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	845'000.-