

## Weisung 2

vom 14. Mai 2018



---

28.03.25 Wohnhäuser

### **Sanierung Kinderkrippe, Etzelstrasse 6, Wädenswil**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Für die Sanierung der Kinderkrippe, Etzelstrasse 6, Wädenswil, wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 1'491'000.- (+/- 15%) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand Januar 2018) und der Bauausführung.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

---

### **Bericht**

#### **1. Ausgangslage**

Für den Ersatzneubau von Kindergarten, Hort und Krippe sowie die Erweiterung der Schulräume auf der Schulanlage Glärnisch hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 3. November 2014 einen Projektierungskredit von CHF 463'000.- bewilligt. Das Architekturbüro Voemel hat in der Folge ein Bauprojekt mit zwei Neubauten inkl. Kostenvoranschlag erarbeitet. Für das Gebäude Kindergarten und Hort sowie die Schulräume wurden Kosten in der Höhe von CHF 8'379'500.- und für das separate Krippengebäude CHF 4'409'500.- veranschlagt. Die Gesamtkosten von CHF 12'789'000.- lagen deutlich höher als die im FEP eingestellten Ausgaben von CHF 8'400'000.-, weshalb Alternativen geprüft wurden.

#### **2. Standortfrage und Kostenschätzung bei Sanierung Kinderkrippe**

Infolge des unerwartet hohen Kostenvoranschlags hat der Stadtrat das Projekt von Grund auf überprüfen lassen. So wurde auch die Standortfrage der Krippe vertieft diskutiert. Dabei wurde insbesondere die technische und wirtschaftliche Machbarkeit einer Sanierung der Kinderkrippe am heutigen Standort an der Etzelstrasse 6 untersucht. Das durch den Stadtrat in Auftrag gegebene Vorprojekt zeigt auf, dass eine Sanierung machbar und wirtschaftlich günstiger ist als ein Neubau. Die aktuelle Kostenschätzung (+/- 15%) beläuft sich auf CHF 1'985'000.-. Selbst unter Berücksichtigung der Kosten für ein Provisorium während der Bauzeit belaufen sich somit die gesamten Projektkosten etwa auf die Hälfte des veranschlagten Ersatzneubaus von über CHF 4'409'500.-. Nebst dem liegt der heutige Standort insbesondere vom Einzugsgebiet her betrachtet ideal.

Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat in Rücksprache mit den Betreibenden der Kinderkrippe, welche schon immer wünschten, am heutigen Standort zu verbleiben, entschieden, die Kinderkrippe an der Etzelstrasse zu belassen. Nebst Einsparungen kann dadurch mehr Aussenraum auf der Schulanlage Glärnisch gewonnen werden, der allenfalls für spätere Erweiterungen verwendet werden könnte. Deshalb wurden die beiden Geschäfte als getrennte

Projekte weiterbearbeitet. Mit Weisung 27 vom 12. Februar 2018 hat der Stadtrat dem Gemeinderat bereits einen Kredit über CHF 8'348'000 für den Ersatzneubau von Kindergarten und Hort sowie die Erweiterung der Schulräume auf der Schulanlage Glärnisch beantragt.

### **3. Projekt und Baubeschrieb**

Das Gebäude an der Etzelstrasse 6 wurde im Jahr 1906 schon spezifisch für die Bedürfnisse einer Kinderkrippe erstellt. 1991 wurde die Liegenschaft unentgeltlich vom Krippenverein an die Stadt Wädenswil übertragen. Die bestehende Konstruktion stellt sich wie folgt dar: Das Untergeschoss ist gemauert, die Obergeschosse sind als Holzkonstruktion erbaut. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die ehemals mit Holzschindeln verkleidete Fassade wurde zu einem späteren Zeitpunkt mit Eternitschindeln ersetzt oder überdeckt.

Das Projekt sieht vor, die Kinderkrippe zu sanieren. Die Massnahmen sind:

- Zwingend erforderliche brandschutztechnische Anpassungen im Treppenhaus (Einbau RWA-Fenster), an Türen und in Fluchtwegen
- Sanierung sämtlicher Nasszellen
- Erneuerung der Gastroküche
- Einbau Speiselift
- Anpassungen an Grundrissen mit Einbau einer neuen Nasszelle und einer Garderobe für den Koch im Untergeschoss
- Anpassungen und Ergänzungen von Absturzsicherungen
- Teilweise Erneuerung der Fenster
- Energetische Sanierung des Dachstuhls
- Erstellung Unterstand für Kinderwagen

#### **3.1 Brandschutztechnische Anpassungen**

Nach den geltenden Brandschutznormen sind die Eigentümer verpflichtet, die geltenden Normen jederzeit einzuhalten. Falls die anwendbaren Normen nicht eingehalten sind, kann der Eigentümer im Schadenfall haftbar gemacht werden.

Das notwendige Brandschutzkonzept wurde durch einen Fachplaner erstellt. Im Wesentlichen sind folgende Arbeiten vorgesehen:

- Verkleidung des Treppenhauses sowie sämtlicher Decken im EG und OG
- Anpassungen der Beleuchtung
- Neue Türen und Fluchttüren mit einem Brandwiderstand EI 30

Die brandschutztechnischen Anpassungen müssen zwingend umgesetzt werden, selbst wenn keine weiteren Sanierungsmassnahmen geplant wären. Sie gelten deshalb als gebundene Ausgaben und sind nicht im zu bewilligenden Kredit enthalten.

#### **3.2 Provisorium**

Während der rund zehnmonatigen Bauzeit kann der Betrieb der Krippe an der Etzelstrasse 6 nicht aufrechterhalten werden. Nach dem Auszug der Werke wird das Gebäude an der Eintrachtstrasse 24 zur Weiternutzung zur Verfügung stehen. Die Nachnutzung dieser Liegen-

schaft ist derzeit noch nicht bestimmt und so bietet sich die Zwischennutzung als Provisorium für die Krippe an. Hierzu sind lediglich überschaubare Anpassungen an den sanitären Einrichtungen sowie die Miete eines Küchencontainers erforderlich. Selbst wenn keine Sanierung der Kinderkrippe erfolgen würde, müsste der Betrieb in ein Provisorium verlegt werden, um die Brandschutzmassnahmen ausführen zu können. Deshalb sind auch die Kosten für das Provisorium als gebundene Ausgaben zu betrachten und sind nicht im zu bewilligenden Kredit eingerechnet.

### **3.3 Gastroküche**

Die Mahlzeiten, derzeit rund 60 Menüs für die Kinder und Betreuung, werden durch einen Koch zubereitet. Die Küche hat keine Lüftung und teils veraltete Geräte. Das Lebensmittelspektorat des Kantonalen Labors Zürich hat schon mehrmals die fehlende Lüftung in der Küche sowie den Mangel einer eigenen Toilette und einer eigenen Garderobe für das Küchenpersonal beanstandet, jedoch auf Grund des geplanten Neubaus bzw. nun Sanierung den Zustand bis auf Weiteres toleriert. Die neu gestaltete Küche wird allen Normen und Vorgaben entsprechen. In dieser Teilmassnahme enthalten sind auch eine Toilette und eine Garderobe im Untergeschoss.

### **3.4 Dämmung und Ausbau Dachgeschoss**

Das derzeit noch ungedämmte Dach weist kein Unterdach auf. Das heisst, dass die Ziegeldeckung derzeit den einzigen Schutz vor Witterungseinflüssen darstellt. Durch Flugschnee oder einen defekten Ziegel kann Wasser auf den Estrichboden gelangen, weshalb das sehr grosszügige Dachvolumen bis heute ungenutzt blieb.

Im Zuge einer Dämmung des Estrichbodens wird die Installation eines Unterdachs als wasserabweisende Schutzschicht erforderlich. In Kombination mit den ohnehin zwingend erforderlichen Brandschutzmassnahmen bietet sich somit die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen, um Raum für eine dritte Krippengruppe zu schaffen. Für die natürliche Beleuchtung werden vereinzelt neue Lukarnen und Dachflächenfenster eingebaut. Der Grundriss wird angepasst und um eine Toilette und eine Teeküche erweitert.

Die neu entstehenden Räumlichkeiten sollen von einer Gruppe genutzt werden, welche derzeit noch im Grüental eingemietet ist. Die Zusammenlegung der beiden Standorte wird der Krippe zur Vereinfachung der betrieblichen Abläufe verhelfen und sich positiv auf die Kosten auswirken. Dämmung und Ausbau des Dachgeschosses werden die Gesamtwirtschaftlichkeit des Vorhabens positiv beeinflussen. Es handelt sich hierbei um wertvermehrende Massnahmen, welchen eine Refinanzierung durch Mieterträge gegenüber steht.

Der Verein Kinderkrippe ist bei der Planung involviert worden und steht dem gesamten Projekt zur Sanierung und Erweiterung der Krippe positiv gegenüber.

## 4. Gesamtkosten

### 4.1 Projektkosten

Mit dem erstellten Vorprojekt liegt eine Kostenschätzung +/- 15% vor.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Ausgaben (CHF)</b>
Vorbereitung, Abbrüche	103'000.00
Gebäude	1'334'500.00
Betriebseinrichtungen	0.00
Umgebung	5'000.00
Baunebenkosten	48'500.00
<b>Erstellungskosten (durch den Gemeinderat zu bewilligen)</b>	<b><u>1'491'000.00</u></b>
Brandschutzmassnahmen (gebundene Ausgaben)	494'000.00
<b>Kosten gemäss Kostenschätzung</b>	<b>1'985'000.00</b>
Provisorium (gebundene Ausgaben)	140'000.00
<b>Gesamtkosten Projekt</b>	<b><u>2'125'000.00</u></b>

Die Kosten für das Provisorium werden der Laufenden Rechnung belastet, da sie buchhalterisch keinen mehrjährigen Nutzen und keine Investitionen in das Gebäude, sondern Mietkosten für den Krippenbetrieb darstellen.

### 4.2 Folgekosten

Ab 2019 sind die Vorgaben für den Finanzhaushalt (HRM2) im neuen Gemeindegesetz anzuwenden. Auf Basis der Investitionen und dem aktuellen internen Zinssatz für die Fremdfinanzierung von 1.50%, ergeben sich Kapitalfolgekosten in Höhe von durchschnittlich CHF 56'463.- pro Jahr.

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil in CHF	Anteil in %	Nutzungs- dauer in Jahren	Kapitalfolgekosten CHF / Jahr		Total
				Abschreibung	Kalkulatorische Zinsen	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	103'000	6.9	33	3'121	773	3'894
BKP 2 Gebäude	1'334'500	89.5	33	40'439	10'009	50'448
BKP 4 Umgebung	5'000	0.3	20	250	38	288
BKP 5 Baunebenkosten	48'500	3.3	33	1'470	364	1'833
<b>Total</b>	<b>1'491'000</b>	<b>100</b>	<b>33.0*</b>	<b>45'280</b>	<b>11'183</b>	<b>56'463</b>

\* kostengewichtete Nutzungsdauer

Der Anteil der wertvermehrenden Investitionen wird gemäss geltendem Mietrecht dem Verein Kinderkrippe als Mietzinserhöhung überwältzt. Die genaue Höhe kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend definiert werden.

Entstehende Personalkosten im Betrieb sowie sämtliche Nebenkosten werden durch den Verein Kinderkrippe getragen.

## 5. Zuständigkeiten für die Ausgabenbewilligung

Die Bewilligung neuer Ausgaben fällt grundsätzlich abhängig von der Ausgabenhöhe in die Kompetenz des Stadtrats, des Gemeinderats oder der Gemeinde (Art. 31, 25 bzw. 6 Gemeindeordnung, GO). Demgegenüber werden gebundene Ausgaben stets in der Zuständigkeit der Exekutive beschlossen (Art. 31 lit. c GO). Neue und gebundene Ausgaben werden daher nach gängiger Praxis kreditrechtlich gesondert behandelt («gesplittet»), und es werden dem Gemeinderat bzw. der Gemeinde (bei Erreichen der massgeblichen Kreditlimite unter Abzug der gebundenen Ausgaben) nur jene Ausgaben zur Bewilligung unterbreitet, die als neu zu qualifizieren sind.

Deshalb werden dem Gemeinderat lediglich die Sanierungs- sowie Erweiterungskosten als neue Ausgaben zur Bewilligung vorgelegt. Die gebundenen Ausgaben für die zwingenden Brandschutzmassnahmen sowie das Provisorium wird der Stadtrat nach dem gemeinderätlichen Beschluss genehmigen.

## 6. Terminplan

Nach einer positiven Entscheidung wird für die Detail- und Ausführungsplanung sowie die Submission eine Dauer von sechs bis acht Monaten veranschlagt. Die anschliessende Bautätigkeit wird voraussichtlich zehn Monate dauern. Geplant ist der Bezug der sanierten Kinderkrippe auf Beginn des Schuljahrs 2020/21.

14. Mai 2018

fwa/era

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter  
Stadtpräsident

Heinz Kundert  
Stadtschreiber

### Referent des Stadtrats

Walter Münch  
Stadtrat Finanzen

Beilagen:

- Pläne und Kostenvoranschlag

Sanierung Kinderkrippe  
Etzelstrasse 6  
8820 Wädenswil

*Vorprojekt*  
23.03.2017



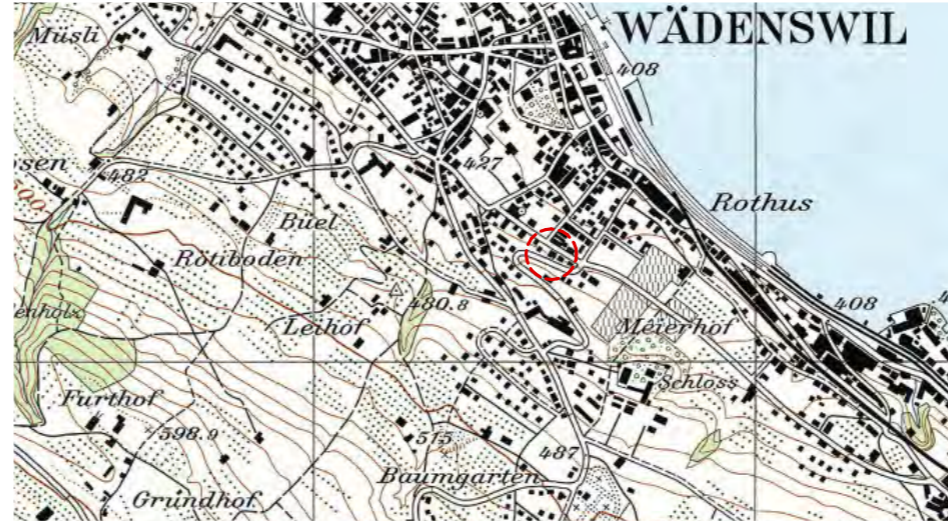
<i>Inhaltsverzeichnis</i>	2
<i>Konzept</i>	3
<i>Lageplan</i>	4
<i>Phase 1 (Brandschutz)</i>	5
<i>Phase 2 (Innenausbau)</i>	13
<i>Phase 3 (Fassade)</i>	21
<i>Kosten Phase 1</i>	29
<i>Kosten Phase 2</i>	30
<i>Kosten Phase 3</i>	31

*Inhaltsverzeichnis*

Lageplan



Dufourkarte Erstausgabe 1845 - 1865



Alte Landkarte 1956 - 1965



Siegfriedkarte 1930



Landkarte aktuell

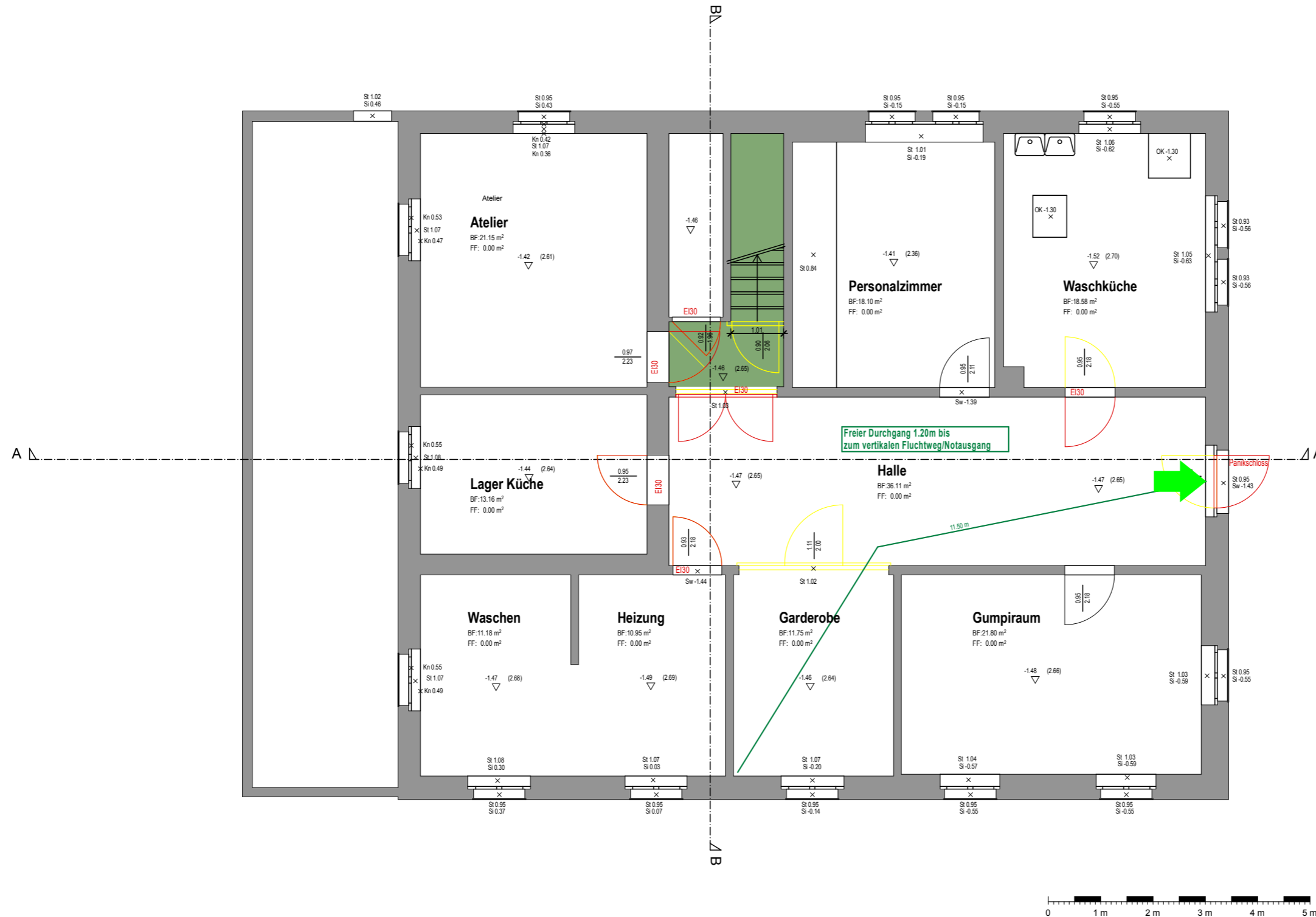
Quellen: GIS-ZH



Dufourkarte 1939

**Phase 1 (Brandschutz)**  
**Untergeschoss**

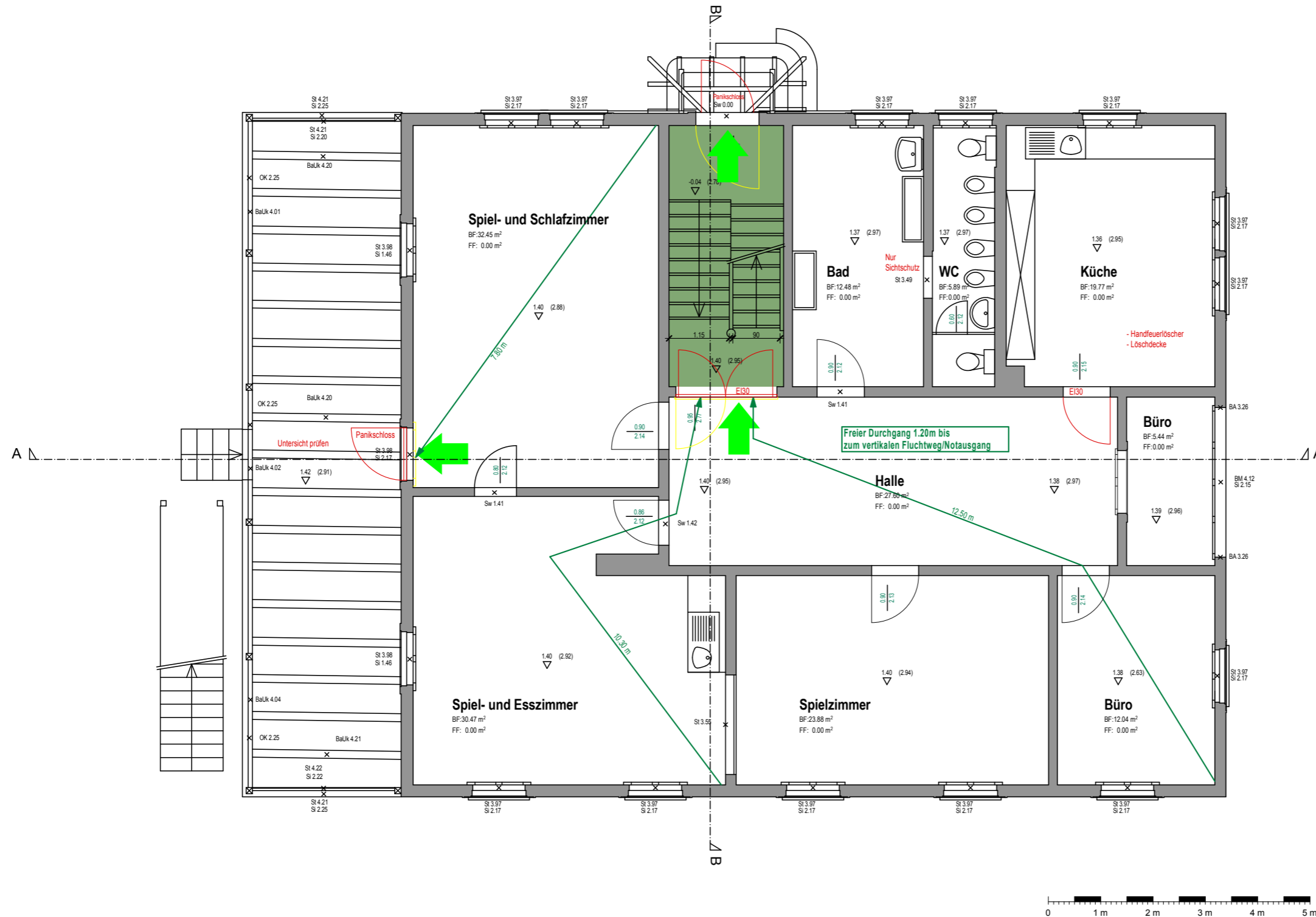
- Anpassungen Brandschutz:
- Türen EI30
  - Fluchtwegtüren Panikschloss
  - Abbruch Front Garderobe
  - Treppenhaus Untersichten und Wände EI30
  - Sicherheitsbeleuchtung Treppenhaus
  - Gewährleistung von freiem Durchgang von 1.20m bis zum Notausgang



Untergeschoss

**Phase 1 (Brandschutz)**  
 Erdgeschoss

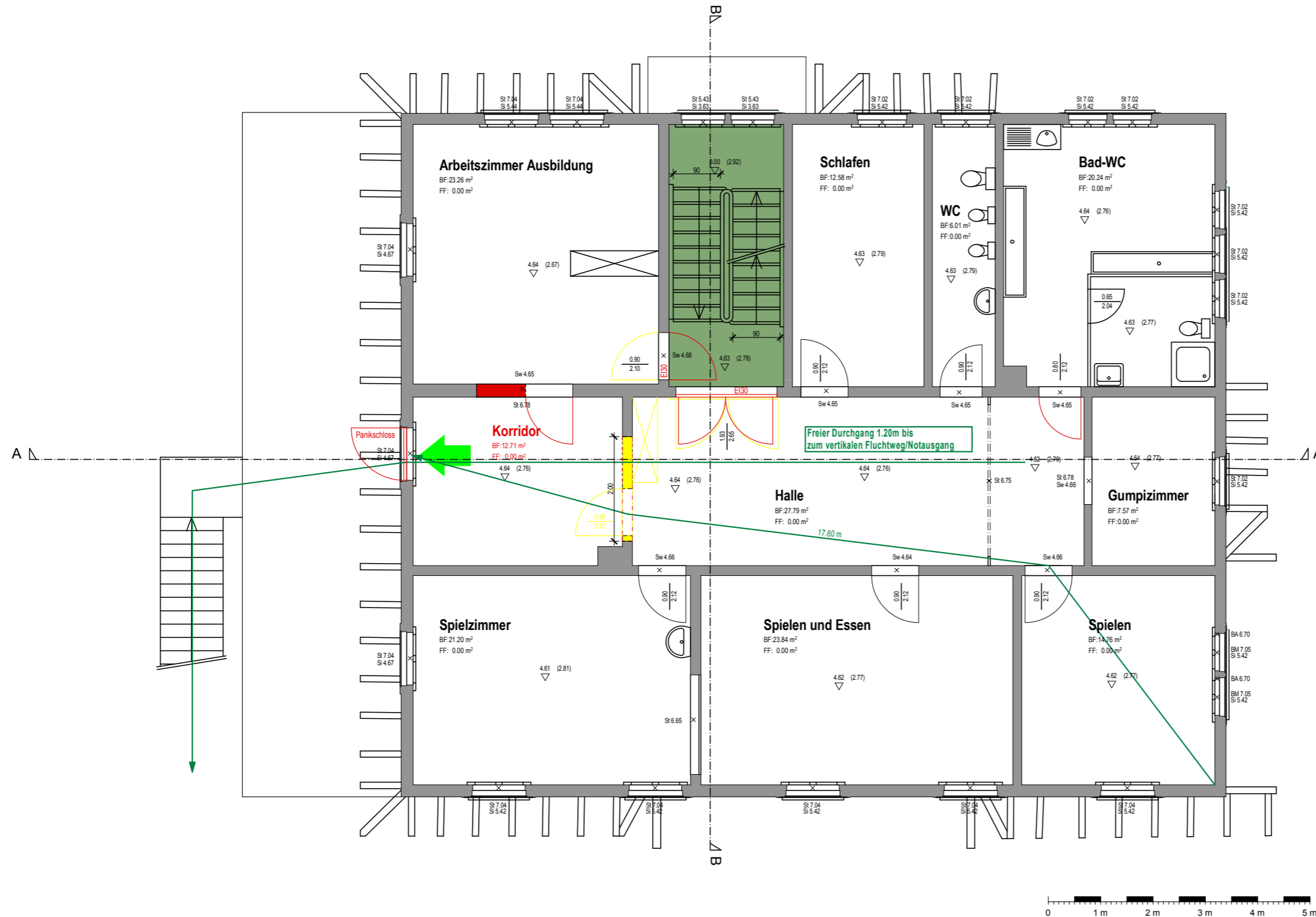
- Anpassungen Brandschutz:
- Türen EI30
  - Fluchtwegtüren Panikschloss
  - Abbruch Front Garderobe
  - Treppenhaus Untersichten und Wände EI30
  - Sicherheitsbeleuchtung Treppenhaus
  - Gewährleistung von freiem Durchgang von 1.20m bis zum Notausgang



Erdgeschoss

**Phase 1 (Brandschutz)**  
 Obergeschoss

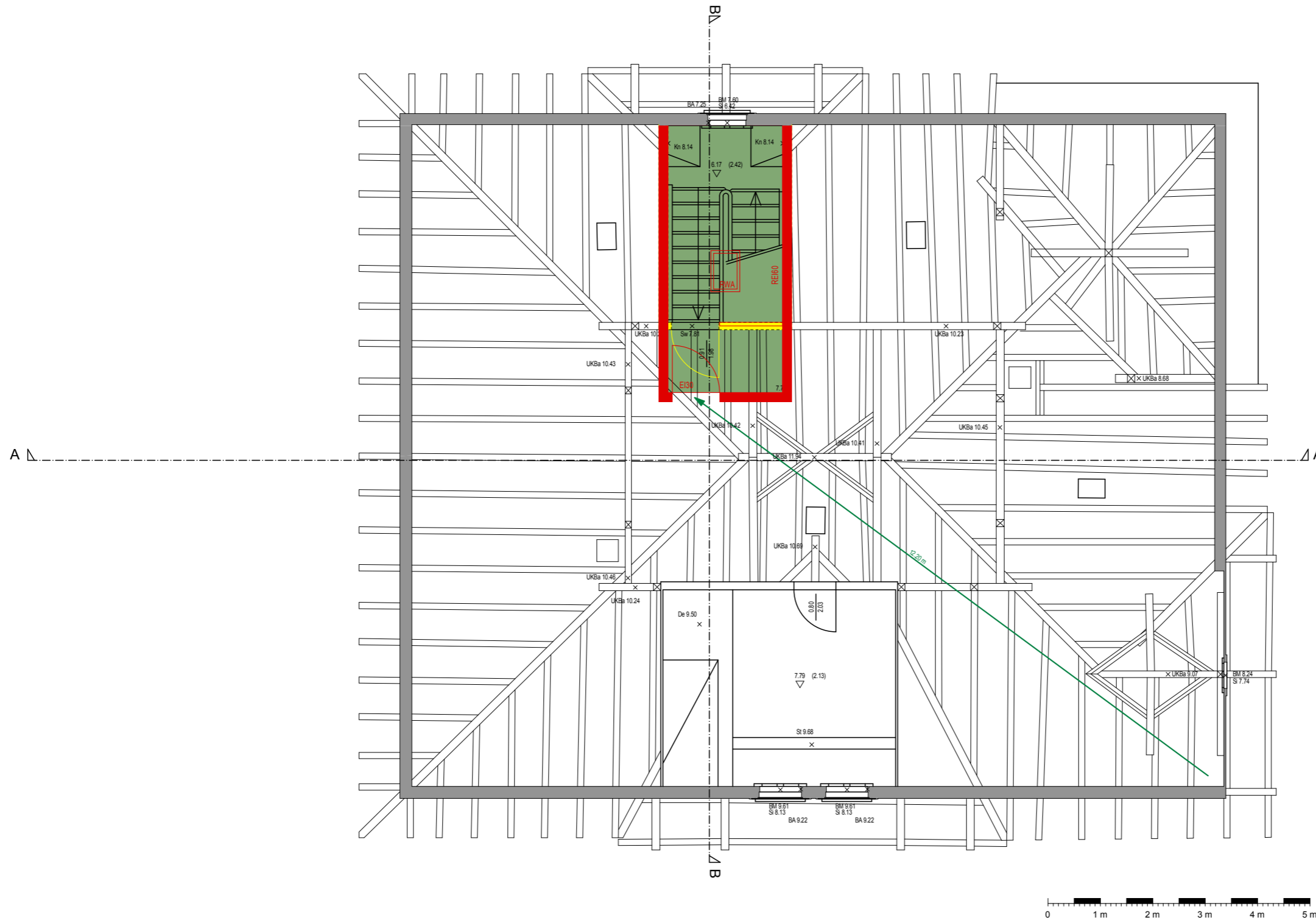
- Anpassungen Brandschutz:
- Türen EI30
  - Fluchtwegtüren Panikschloss
  - Erweiterung Korridor/Halle
  - Treppenhaus Untersichten und Wände EI30
  - Sicherheitsbeleuchtung Treppenhaus
  - Gewährleistung von freiem Durchgang von 1.20m bis zum Notausgang



Obergeschoss

**Phase 1 (Brandschutz)**  
**Dachgeschoss**

- Anpassungen Brandschutz:
- Türen EI30
  - Abschluss zu Dachgeschoss EI30
  - Treppenhaus Untersichten und Wände EI30
  - Sicherheitsbeleuchtung Treppenhaus
  - RWA Treppenhaus



Dachgeschoss

*Phase 1 (Brandschutz)*  
*Ansicht Südost*

Anpassungen Brandschutz:  
-



Ansicht Südost

*Phase 1 (Brandschutz)*  
*Ansicht Nordost*

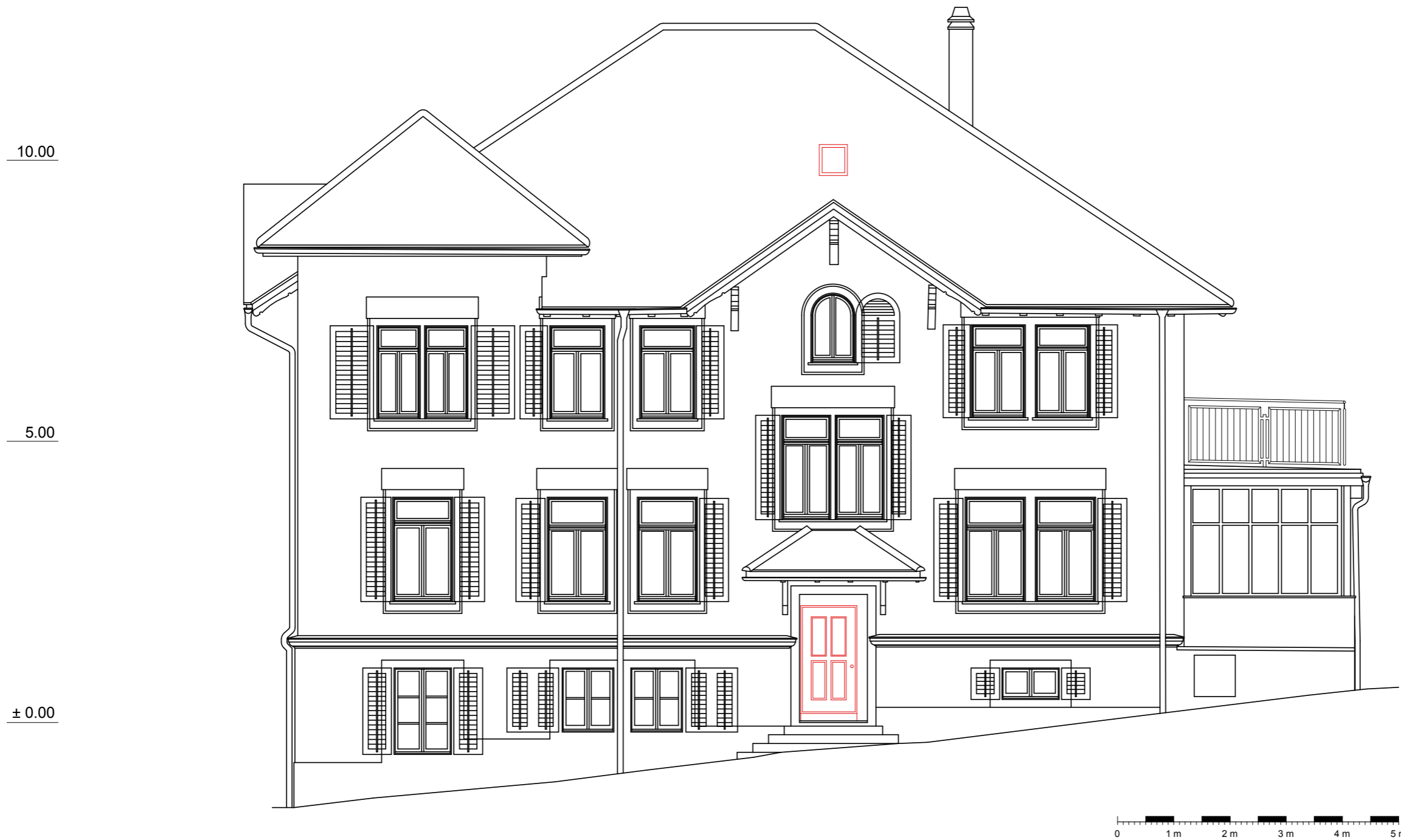
Anpassungen Brandschutz:  
- Eingangstüre Fluchtrichtung, Panikschloss



Ansicht Nordost

*Phase 1 (Brandschutz)*  
*Ansicht Nordwest*

Anpassungen Brandschutz:  
- Eingangstüre Fluchtrichtung, Panikschloss



Ansicht Nordwest

*Phase 1 (Brandschutz)  
Ansicht Südwest*

Anpassungen Brandschutz:  
- ev. Anpassungen Notausgangstüren

10.00

5.00

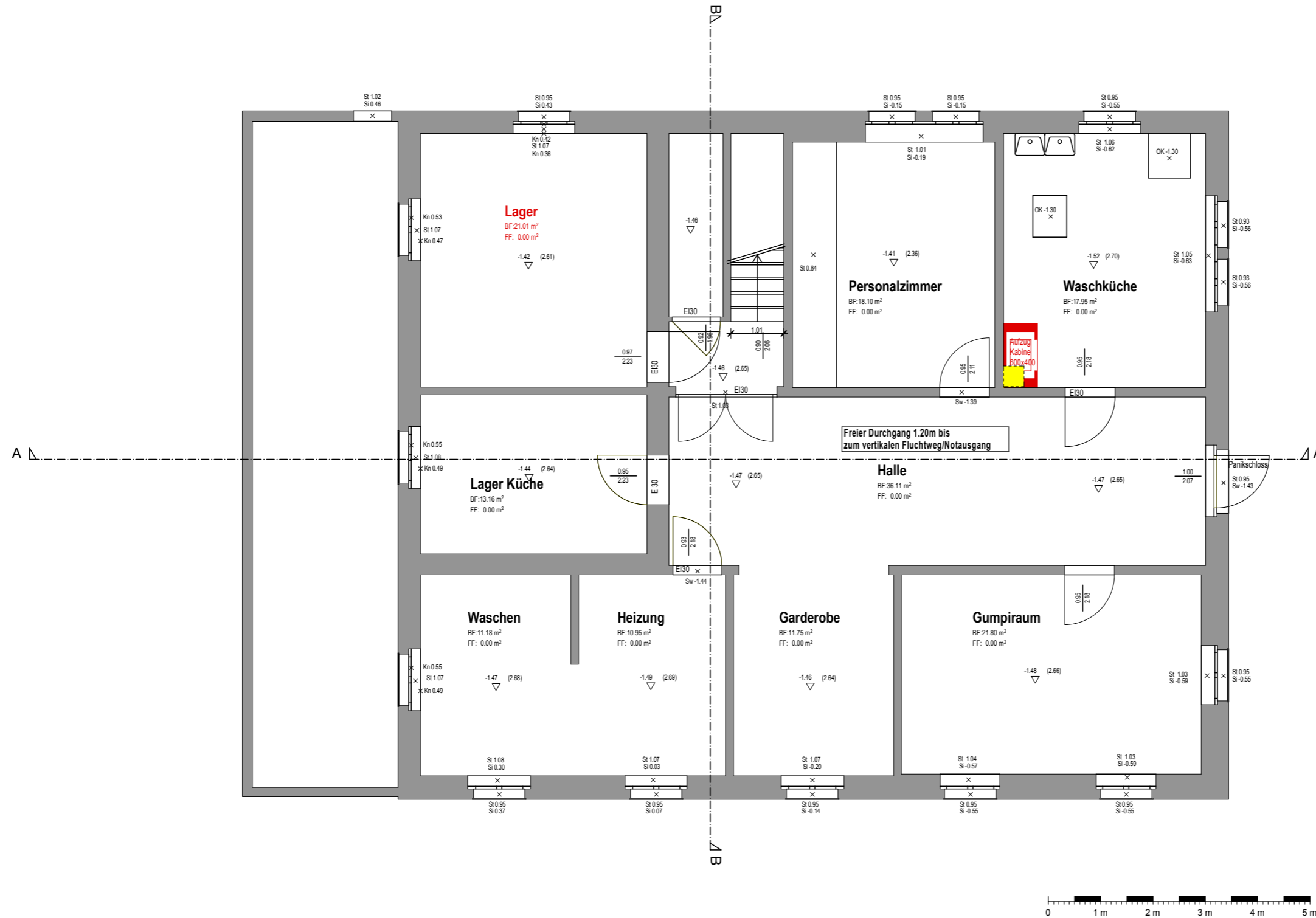
± 0.00



Ansicht Südwest

**Phase 2 (Innenausbau)**  
**Untergeschoss**

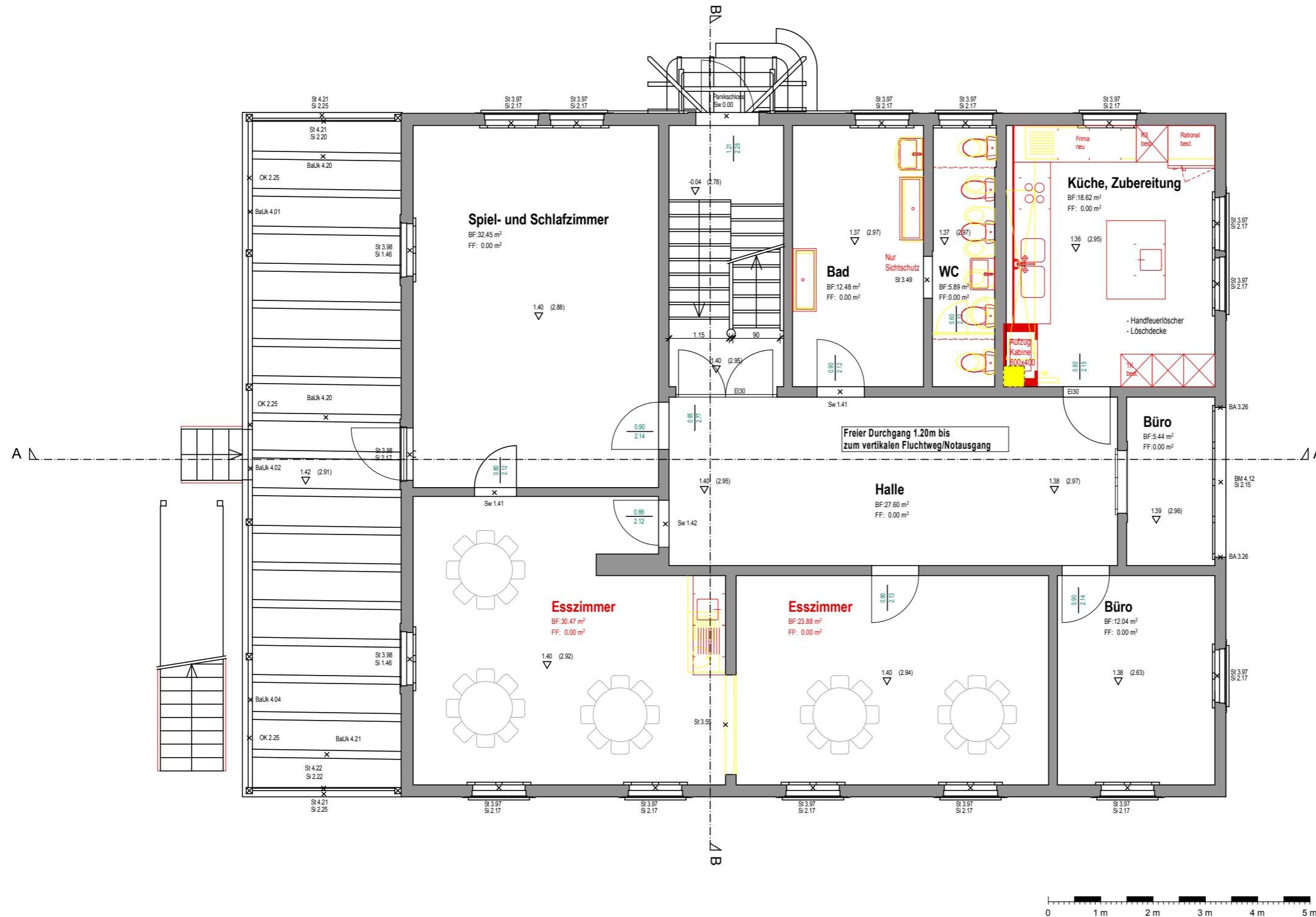
- Massnahmen Innenausbau:  
 - Kleingüteraufzug  
 - Anpassung Nutzung (Lager statt Atelier)



Untergeschoss

**Phase 2 (Innenausbau)  
 Erdgeschoss**

- Massnahmen Innenausbau:
- Kleingüteraufzug
  - Ersatz Gastküche mit teils neuen, teils bestehenden Geräten.
  - Ersatz Sanitärapparate, Garnituren, Armaturen
  - Neue Bodenbeläge
  - Wände und Decken streichen
  - Neues Geländer Aussentreppe

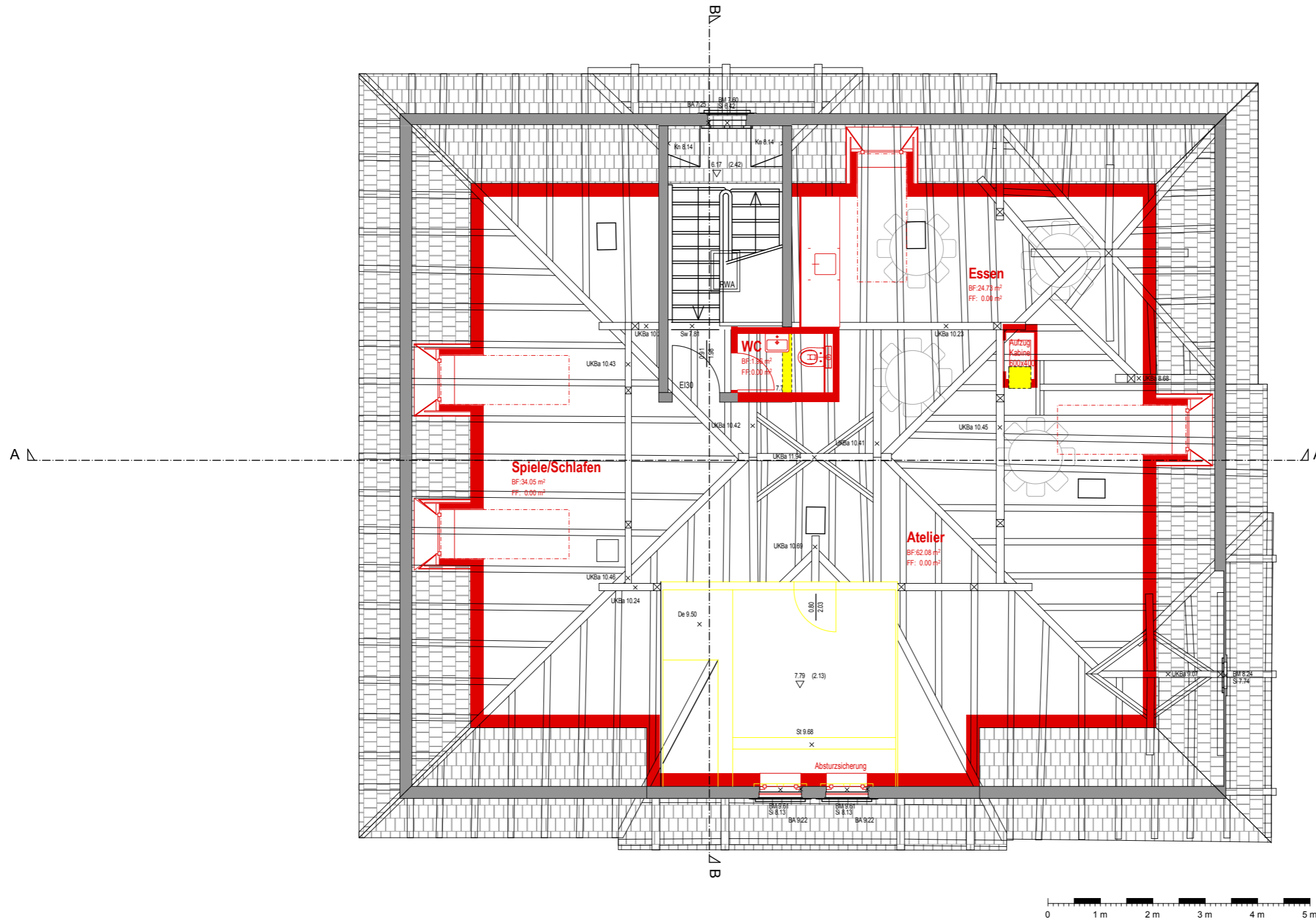


Erdgeschoss



**Phase 2 (Innenausbau)**  
**Dachgeschoss**

- Massnahmen Innenausbau:
- Energetische Sanierung Dachgeschoss (Dämmung, neue Fenster)
  - Einbau von Lukarnen
  - Kleingüteraufzug
  - WC
  - Neue Bodenbeläge
  - Wände und Decken streichen



Dachgeschoss

*Phase 2 (Innenausbau)*  
*Ansicht Südost*

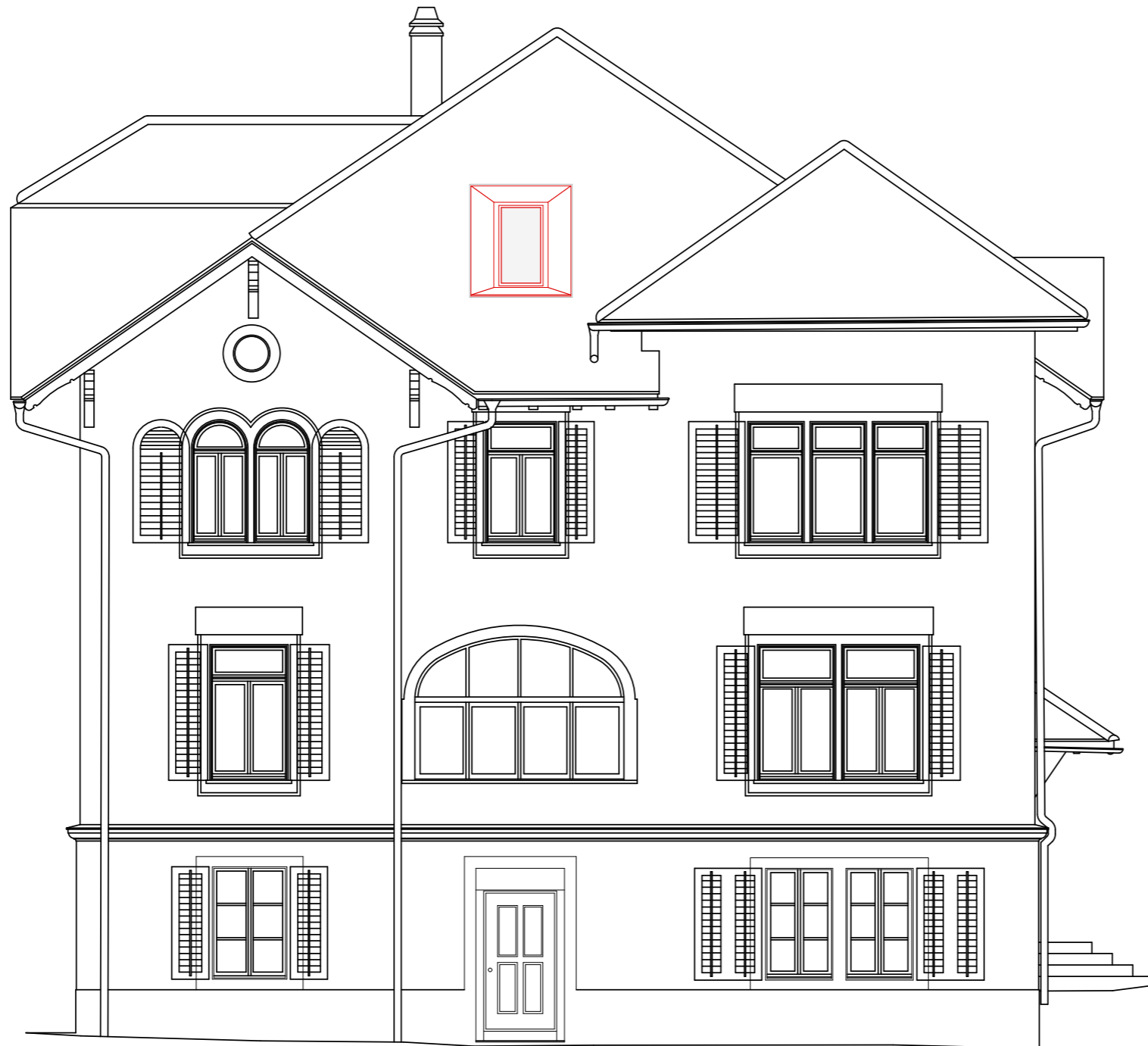
- Massnahmen Innenausbau:
- Ersatz Fenster Dachgeschoss
  - Ersatz Geländer Terrasse, Aussentreppe



Ansicht Südost

*Phase 2 (Innenausbau)*  
*Ansicht Nordost*

Massnahmen Innenausbau:  
- Einbau Lukarne Dachgeschoss



Ansicht Nordost

*Phase 2 (Innenausbau)*  
*Ansicht Nordwest*

- Massnahmen Innenausbau:
- Einbau Lukarne Dachgeschoss
  - Ersatz Geländer Terrasse, Aussentreppe



Ansicht Nordwest

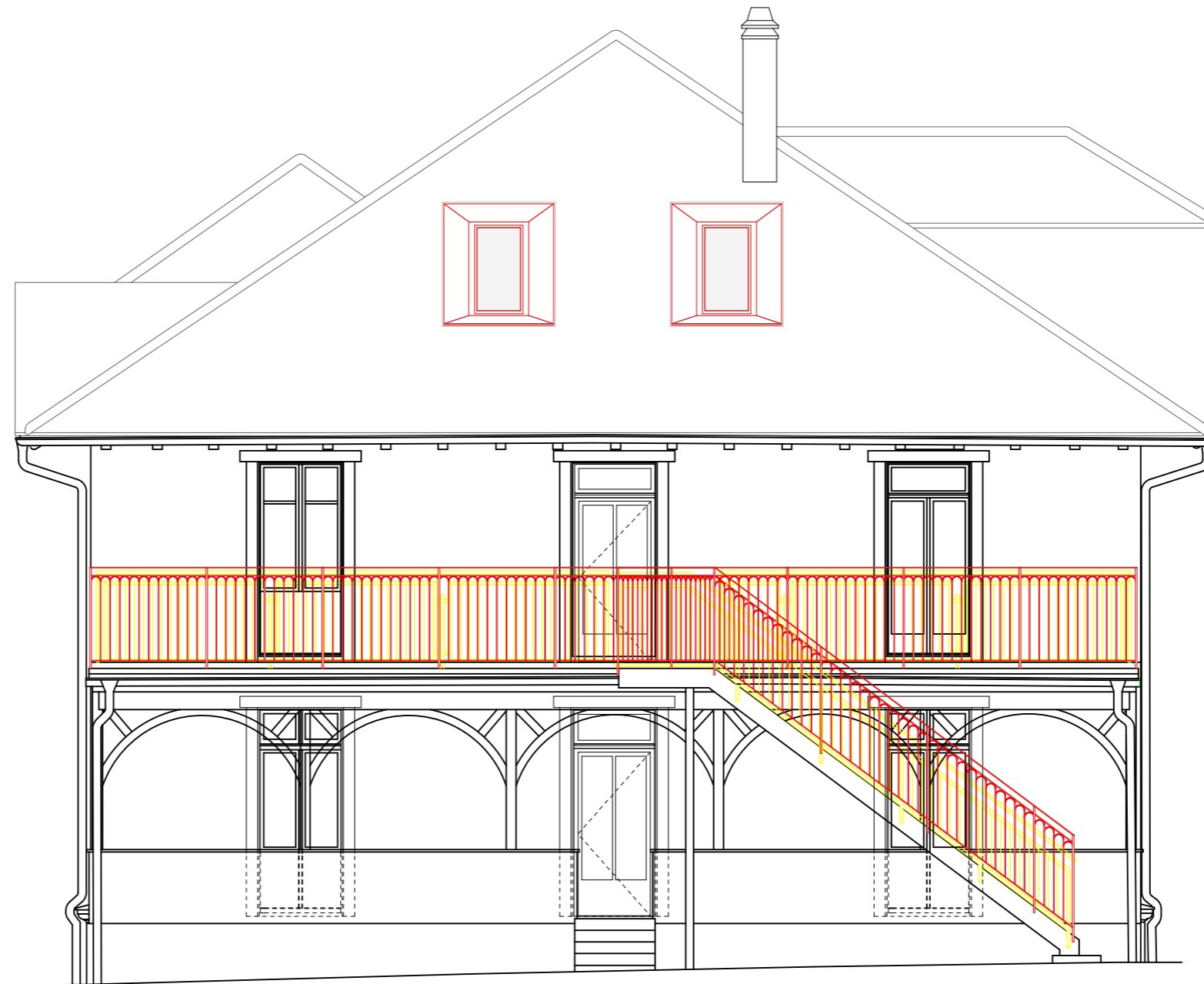
*Phase 2 (Innenausbau)*  
*Ansicht Südwest*

- Massnahmen Innenausbau:
- Einbau Lukarnen Dachgeschoss
  - Ersatz Geländer Terrasse, Aussentreppe

10.00

5.00

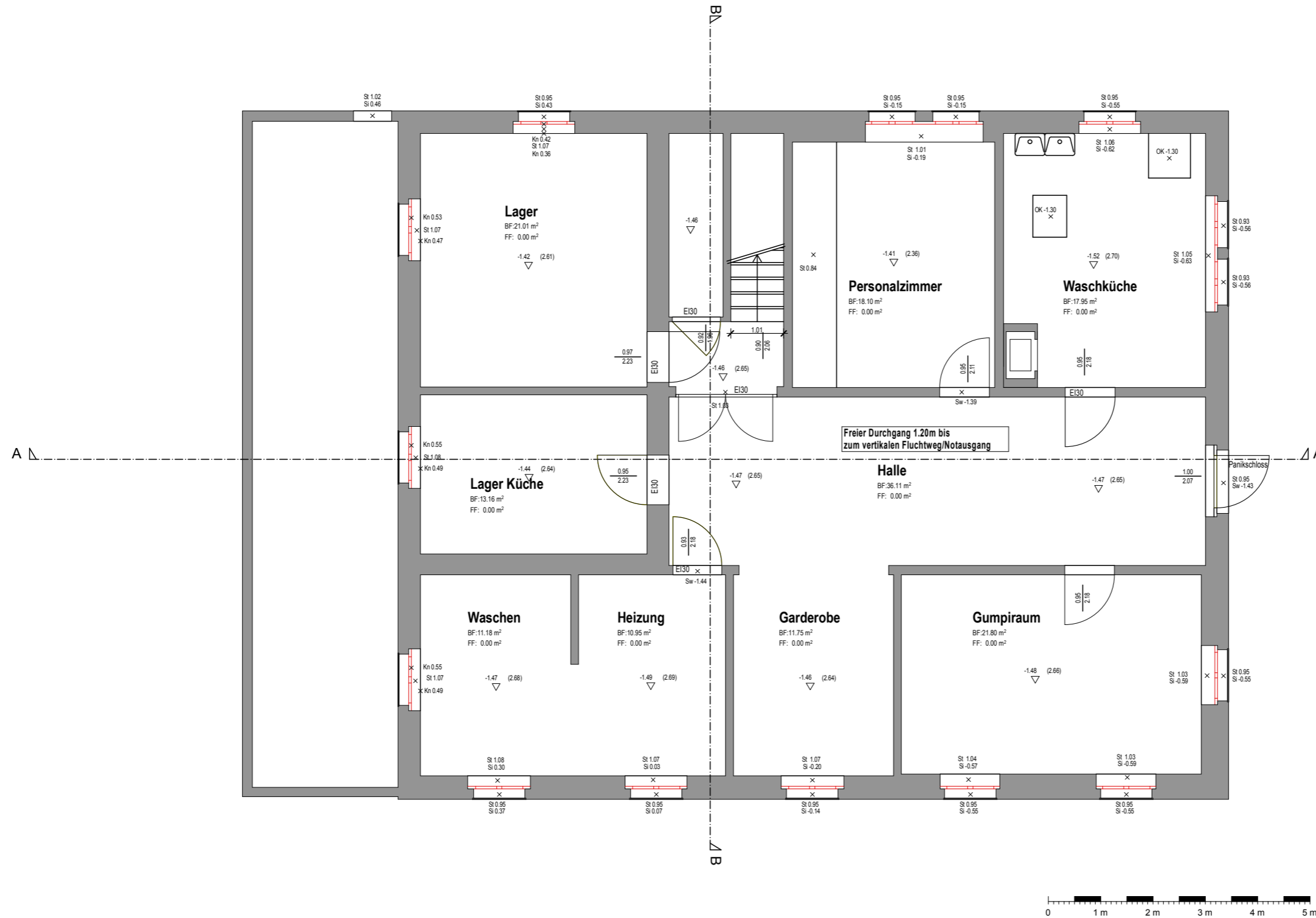
± 0.00



Ansicht Südwest

**Phase 3 (Fassade)**  
**Untergeschoss**

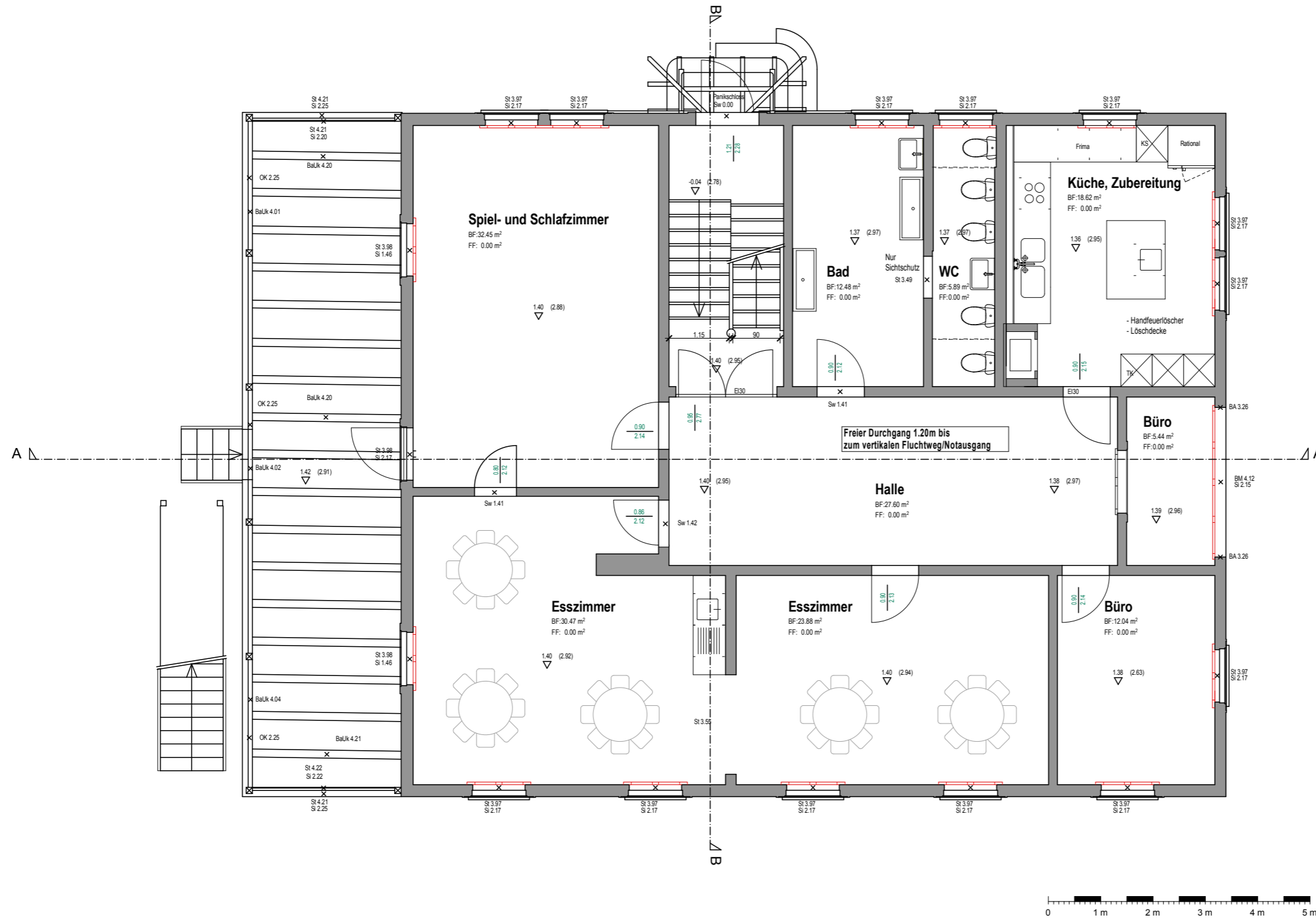
Massnahmen:  
 - Ersatz Fenster



Untergeschoss

**Phase 3 (Fassade)**  
**Erdgeschoss**

Massnahmen:  
 - Ersatz Fenster



Erdgeschoss





*Phase 3 (Fassade)*  
*Ansicht Südost*

Massnahmen:  
- Ersatz Fenster



Ansicht Südost

*Phase 3 (Fassade)*  
*Ansicht Nordost*

Massnahmen:  
- Ersatz Fenster



Ansicht Nordost

*Phase 3 (Fassade)*  
*Ansicht Nordwest*

Massnahmen:  
- Ersatz Fenster



Ansicht Nordwest

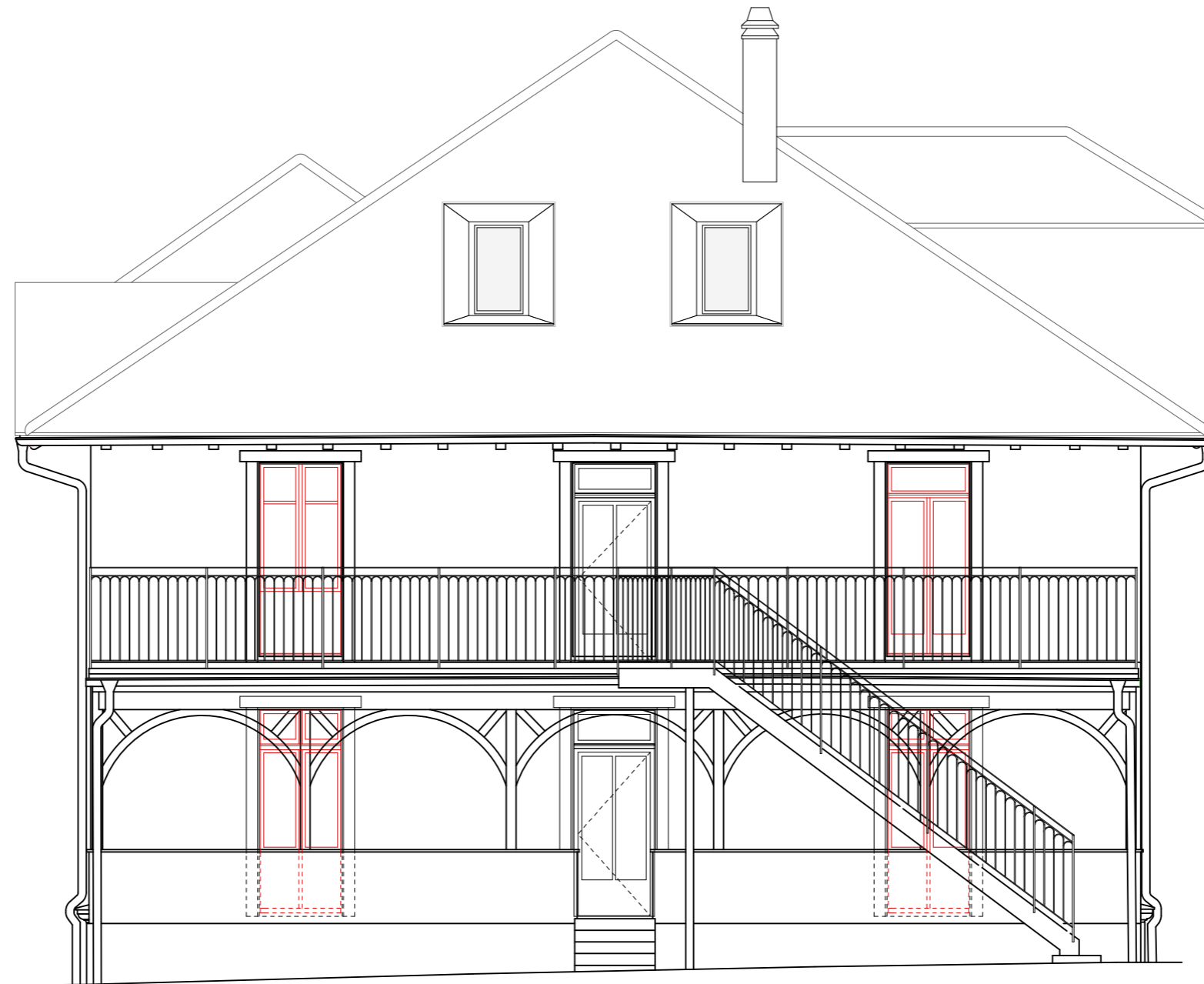
*Phase 3 (Fassade)*  
*Ansicht Südwest*

Massnahmen:  
- Ersatz Fenster

10.00

5.00

± 0.00



Ansicht Südwest

# HOTZ.PARTNER

Hotz Partner AG SIA  
Architektur und Ausführung  
Florhofstrasse 13  
Postfach  
CH-8820 Wädenswil

T 044 789 40 50  
F 044 789 40 51  
info@hotzpartner.ch  
www.hotzpartner.ch

**Projekt:** 6640 KIN-WÄ  
Sanierung Kinderkrippe  
Etzelstrasse 6, 8820 Wädenswil

**Objekt:** GP

**Bauherr:** Stadt Wädenswil, Florhofstrasse 6, 8820 Wädenswil

**Architekt:** Hotz Partner AG SIA, Florhofstrasse 13, 8820 Wädenswil

**Bauleitung:** Hotz Partner AG SIA, Florhofstrasse 13, 8820 Wädenswil

## Grobkostenschätzung +-25% vom 21.03.2017

### KS - Etappe 1 (Brandschutz)

**Bemerkung:**

- Kostenschätzung ohne statische und bauphysikalische Abklärungen sowie ohne Angaben zu Haustechnikkonzept, Fachplaner nicht vorhanden.
- Keine Anpassungen an der Wärmeerzeugung und Verteilung eingerechnet.
- Keine Massnahmen, Erdbebensicherheit.
- Vorbehältliche Auflagen / Vorgaben Gemeinde; Baubewilligung liegt nicht vor.

**Grundlagen:** - Planstand vom 16.03.2017 (Plan: 001 - 010)

**Preisstand:** - Die Preise basieren auf dem Stand 2017.  
- MwSt ist im Preis enthalten.

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Der Architekt

Projekt: 6640 KIN-WÄ  
Sanierung Kinderkrippe  
Etzelstrasse 6, 8820 Wädenswil  
Objekt: GP

Seite: 2  
22.03.2017

## Grobkostenschätzung +-25% vom 21.03.2017

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%H
0	Grundstück				
1	Vorbereitungsarbeiten			22'000	100.0
2	Gebäude			411'000	100.0
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten			52'000	100.0
<b>Total Fr.</b>				<b>485'000</b>	<b>100.0</b>

Sanierung Kinderkrippe  
Etzelstrasse 6  
8820 Wädenswil

## Kosten Phase 1 Brandschutz

# HOTZ.PARTNER

Hotz Partner AG SIA T 044 789 40 50  
 Architektur und Ausführung F 044 789 40 51  
 Florhofstrasse 13 info@hotzpartner.ch  
 Postfach www.hotzpartner.ch  
 CH-8820 Wädenswil

**Projekt:** 6640 KIN-WÄ  
 Sanierung Kinderkrippe  
 Etzelstrasse 6, 8820 Wädenswil  
**Objekt:** GP

**Bauherr:** Stadt Wädenswil, Florhofstrasse 6, 8820 Wädenswil

**Architekt:** Hotz Partner AG SIA, Florhofstrasse 13, 8820 Wädenswil

**Bauleitung:** Hotz Partner AG SIA, Florhofstrasse 13, 8820 Wädenswil

## Grobkostenschätzung +-25% vom 21.03.2017

### KS - Etappe 2 (Innenausbau)

**Bemerkung:**

- Kostenschätzung ohne statische und bauphysikalische Abklärungen sowie ohne Angaben zu Haustechnikkonzept, Fachplaner nicht vorhanden.
- Keine Anpassungen an der Wärmeerzeugung und Verteilung eingerechnet.
- Keine Massnahmen, Erdbebensicherheit.
- Vorbehältliche Auflagen / Vorgaben Gemeinde; Baubewilligung liegt nicht vor.
- Annahme: Ausbau Dachgeschoss ca. 200'000.-

**Grundlagen:** - Planstand vom 16.03.2017 (Plan: 021 - 030)

**Preisstand:** - Die Preise basieren auf dem Stand 2017.  
 - MwSt ist im Preis enthalten.

Ort, Datum  
 Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
 Der Architekt

Projekt: 6640 KIN-WÄ  
 Sanierung Kinderkrippe  
 Etzelstrasse 6, 8820 Wädenswil  
 Objekt: GP

Seite: 2  
 22.03.2017

## Grobkostenschätzung +-25% vom 21.03.2017

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%H
0	Grundstück				
1	Vorbereitungsarbeiten			35'000	100.0
2	Gebäude			929'500	100.0
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten			110'500	100.0
<b>Total Fr.</b>				<b>1'075'000</b>	<b>100.0</b>

Sanierung Kinderkrippe  
 Etzelstrasse 6  
 8820 Wädenswil

## Kosten Phase 2 Innenausbau

# HOTZ.PARTNER

Hotz Partner AG SIA  
Architektur und Ausführung  
Florhofstrasse 13  
Postfach  
CH-8820 Wädenswil

T 044 789 40 50  
F 044 789 40 51  
info@hotzpartner.ch  
www.hotzpartner.ch

**Projekt:** 6640 KIN-WÄ  
Sanierung Kinderkrippe  
Etzelstrasse 6, 8820 Wädenswil

**Objekt:** GP

**Bauherr:** Stadt Wädenswil, Florhofstrasse 6, 8820 Wädenswil

**Architekt:** Hotz Partner AG SIA, Florhofstrasse 13, 8820 Wädenswil

**Bauleitung:** Hotz Partner AG SIA, Florhofstrasse 13, 8820 Wädenswil

## Grobkostenschätzung +-25% vom 21.03.2017

### KS - Etappe 3 (Fassade)

**Bemerkung:**

- Kostenschätzung ohne statische und bauphysikalische Abklärungen sowie ohne Angaben zu Haustechnikkonzept, Fachplaner nicht vorhanden.
- Keine Anpassungen an der Wärmeerzeugung und Verteilung eingerechnet.
- Keine Massnahmen, Erdbebensicherheit.
- Vorbehältliche Auflagen / Vorgaben Gemeinde; Baubewilligung liegt nicht vor.

**Grundlagen:** - Planstand vom 16.03.2017 (Plan: 041 - 050)

**Preisstand:** - Die Preise basieren auf dem Stand 2017.  
- MwSt ist im Preis enthalten.

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Der Architekt

Projekt: 6640 KIN-WÄ  
Sanierung Kinderkrippe  
Etzelstrasse 6, 8820 Wädenswil

Objekt: GP

Seite: 2  
22.03.2017

## Grobkostenschätzung +-25% vom 21.03.2017

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%H
0	Grundstück				
1	Vorbereitungsarbeiten			4'000	100.0
2	Gebäude			534'000	100.0
4	Umgebung			15'000	100.0
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten			67'000	100.0
<b>Total Fr.</b>				<b>620'000</b>	<b>100.0</b>

Sanierung Kinderkrippe  
Etzelstrasse 6  
8820 Wädenswil

## Kosten Phase 3 Fassaden

# HOTZ.PARTNER

Hotz Partner AG SIA  
Architektur und Ausführung  
Florhofstrasse 13  
Postfach  
CH-8820 Wädenswil

T 044 789 40 50  
F 044 789 40 51  
info@hotzpartner.ch  
www.hotzpartner.ch

**Projekt:** 6640 KIN-WÄ  
Sanierung Kinderkrippe  
Etzelstrasse 6, 8820 Wädenswil  
**Objekt:** GP

---

**Bauherr:** Stadt Wädenswil, Florhofstrasse 6, 8820 Wädenswil  
**Architekt:** Hotz Partner AG SIA, Florhofstrasse 13, 8820 Wädenswil  
**Bauleitung:** Hotz Partner AG SIA, Florhofstrasse 13, 8820 Wädenswil

## Kostenschätzung +/- 15% vom 23.01.2018

**KV +/- 15%**

**Bemerkung:**

- spez. Informationen:  
Baubewilligung nicht vorhanden  
Inkl. Altlastensanierung  
Stand Abklärungen Fachplaner sind vorhanden.  
Gebäudestandard: Kein Minergie-Anforderungen  
- exkl. Provisorium  
- exkl. Fassadensanierung
- Behördenaufgaben (Brandschutz, Schadstoffanalyse) wurden phasengerecht berücksichtigt.
- Die Kosten für die Bodensanierung im UG (neue Fundamentplatte inkl. Abdichtung und Bodenbeläge) sind im Grundausbau nicht enthalten. Auf der Folgeseite ist eine Variante mit der zusätzlichen Sanierung der gesamten Fundamentplatte aufgeführt.

**Grundlagen:**

- Besprechung mit Stadt Wädenswil und der Kinderkrippenleitung
- Planstand vom 22.01.2018
- Kurzbaubeschrieb vom 22.01.2018.
- Die Preise basieren auf dem Stand 2018.
- MwSt ist im Preis enthalten.

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Der Architekt

Ort, Datum  
Die Planung

.....

## Kostenzusammenstellung

**Kosten Gesamtprojekt** **1'985'000.00**

Darin enthalten:

### 1. Kosten Dachausbau

BKP		
21-18	Wertvermehrend	432'000.00
21-28	Werterhaltend	75'000.00
29		<u>77'500.00</u>
<b>Total Dachausbau</b>		<b>584'500.00</b> =====

### 2. Kosten Brandschutz

BKP		
2		<u>494'000.00</u>
<b>Total Brandschutz</b>		<b>494'000.00</b> =====

**Kostenschätzung +/- 15% vom 23.01.2018**

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
1	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>			<b>103'000</b>	<b>100.0</b>
2	<b>Gebäude</b>			<b>1'828'500</b>	<b>100.0</b>
4	<b>Umgebung</b>			<b>5'000</b>	<b>100.0</b>
5	<b>Baunebenkosten und Uebergangskonten</b>			<b>48'500</b>	<b>100.0</b>
<b>Total Fr.</b>				<b>1'985'000</b>	<b>100.0</b>

**Kostenschätzung +/- 15% vom 23.01.2018**

Detailausdruck inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>			<b>103'000</b>	<b>100.0</b>
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen			14'000	13.6
101	Bestandesaufnahmen		8'000		7.8
104	Bestandesaufnahmen Altlasten		6'000		5.8
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen			86'000	83.5
112	Abbrüche		55'000		53.4
119	Sanierung Altlasten		31'000		30.1
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung			3'000	2.9
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.		3'000		2.9
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>			<b>1'828'500</b>	<b>100.0</b>
21	Rohbau 1			398'000	21.8
211	Baumeisterarbeiten		74'000		4.0
211.1	Gerüste	20'000			1.1
211.9	Gesamte Baumeisterarbeiten	54'000			3.0
214	Montagebau in Holz		320'000		17.5
214.1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)	320'000			17.5
215	Montagebau als Leichtkonstruktionen		4'000		0.2
215.5	Aeussere Bekleidungen	4'000			0.2
22	Rohbau 2			225'500	12.3
221	Fenster, Aussentüren, Tore		46'000		2.5
221.0	Fenster aus Holz	22'000			1.2
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz	24'000			1.3
222	Spenglerarbeiten		45'000		2.5
223	Blitzschutz		12'000		0.7
224	Bedachungsarbeiten		80'000		4.4
224.0	Deckungen (Steildächer)	75'000			4.1
224.1	Plastische u. elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	5'000			0.3

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
225	<b>Spezielle Dichtungen und Dämmungen</b>		<b>17'000</b>		<b>0.9</b>
225.1	Fugendichtungen	1'000			< 0.1
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	11'000			0.6
225.4	Brandschutzbekleidungen und dgl.	5'000			0.3
226	<b>Fassadenputze</b>		<b>4'000</b>		<b>0.2</b>
226.1	Verputzarbeiten (äussere)	4'000			0.2
227	<b>Äussere Oberflächenbehandlungen</b>		<b>10'000</b>		<b>0.5</b>
227.1	Äussere Malerarbeiten	10'000			0.5
228	<b>Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz</b>		<b>11'500</b>		<b>0.6</b>
228.3	Sonnenstoren	11'500			0.6
23	<b>Elektroanlagen</b>			<b>95'000</b>	<b>5.2</b>
230	Uebergangsposition		95'000		5.2
24	<b>Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen</b>			<b>59'000</b>	<b>3.2</b>
243	Wärmeverteilung		19'000		1.0
244	Lüftungsanlagen		40'000		2.2
25	<b>Sanitäranlagen</b>			<b>302'000</b>	<b>16.5</b>
250	Uebergangsposition		202'000		11.0
258	Kücheneinrichtungen		100'000		5.5
26	<b>Transportanlagen</b>			<b>20'000</b>	<b>1.1</b>
261	Aufzüge		20'000		1.1
27	<b>Ausbau 1</b>			<b>240'000</b>	<b>13.1</b>
271	<b>Gipserarbeiten</b>		<b>73'000</b>		<b>4.0</b>
271.0	Verputzarbeiten (innere)	73'000			4.0
272	<b>Metallbauarbeiten</b>		<b>26'000</b>		<b>1.4</b>
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	26'000			1.4
273	<b>Schreinerarbeiten</b>		<b>124'000</b>		<b>6.8</b>
273.0	Innentüren aus Holz	54'000			3.0
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	70'000			3.8
274	<b>Spezialverglasungen (innere)</b>		<b>15'000</b>		<b>0.8</b>
275	<b>Schliessanlagen</b>		<b>2'000</b>		<b>0.1</b>

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>			<b>174'000</b>	<b>9.5</b>
281	Bodenbeläge		98'000		5.4
281.0	Unterlagsböden	8'000			0.4
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	25'500			1.4
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	64'500			3.5
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen		20'000		1.1
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	20'000			1.1
285	Innere Oberflächenbehandlungen		50'000		2.7
285.1	Innere Malerarbeiten	50'000			2.7
287	Baureinigung		6'000		0.3
29	Honorare			315'000	17.2
291	Architekt		230'000		12.6
292	Bauingenieur		6'000		0.3
293	Elektroingenieur		15'000		0.8
294	HLKK-Ingenieur		38'000		2.1
296	Spezialisten		26'000		1.4
296.1	Küchen-Planer	6'000			0.3
296.4	Akustiker	8'000			0.4
296.9	Brandschutzplaner	12'000			0.7
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>			<b>5'000</b>	<b>100.0</b>
42	Gartenanlagen			5'000	100.0
421	Gärtnerarbeiten		5'000		100.0
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Uebergangskonten</b>			<b>48'500</b>	<b>100.0</b>
51	Bewilligungen, Gebühren			7'000	14.4
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)		5'000		10.3
512	Anschlussgebühren		2'000		4.1
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation			16'000	33.0
523	Fotos		1'000		2.1

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
<b>524</b>	<b>Vervielfältigungen, Plankopien</b>		<b>15'000</b>		<b>30.9</b>
<b>53</b>	<b>Versicherungen</b>			<b>5'000</b>	<b>10.3</b>
<b>531</b>	<b>Bauzeitversicherungen</b>		<b>1'000</b>		<b>2.1</b>
<b>532</b>	<b>Spezialversicherungen</b>		<b>4'000</b>		<b>8.2</b>
<b>56</b>	<b>Uebrige Baunebenkosten</b>			<b>4'000</b>	<b>8.2</b>
<b>566</b>	<b>Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung</b>		<b>4'000</b>		<b>8.2</b>
<b>58</b>	<b>Uebergangskonten für Rückstellungen und Reserven</b>			<b>16'500</b>	<b>34.0</b>
<b>583</b>	<b>Reserven für Unvorhergesehenes</b>		<b>16'500</b>		<b>34.0</b>
<b>Total Fr.</b>				<b>1'985'000</b>	<b>100.0</b>