

Reg. Nr. 13.2.1.5

Nr. 14-18.133.01

Maienbühlhof, Sanierung und Anpassungen Wohnhaus

Kurzfassung:

Per 1. Januar 2018 steht ein Pächterwechsel beim gemeindeeigenen Maienbühlhof an. Mit dem Pächterwechsel wird von konventioneller Bewirtschaftung auf biologische Produktion umgestellt, wie dies der Einwohnerrat im Leistungsauftrag Siedlung und Landschaft, 2016 bis 2019, vorgegeben hat. Mit dem Pächterwechsel soll das Wohnhaus (5-1/2-Zimmerwohnung, Einliegerwohnung, Eingangszone mit Waschraum, separate Wohneinheit mit WC/Dusche, Kellergeschoss) saniert und auf den neuen Betrieb angepasst werden. Seit dem Neubau des Wohngebäudes 1976/77 fanden im Wohnhaus keine grösseren Sanierungs- und Renovationsarbeiten statt. Entsprechend müssen Elektro- und Sanitärinstalltionen, Nasszellen, Küchen saniert werden. Ebenfalls müssen eine Schadstoffsanierung (Asbest), allgemeine Instandstellungsarbeiten sowie wärmetechnische Verbesserungen durchgeführt werden. Weiter sollen kleinere Anpassungsarbeiten an der bestehenden Raumaufteilung getätigt werden, um den betrieblichen Ansprüchen der neuen Pächterfamilie gerecht zu werden. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat für die Sanierung und Anpassungen des Wohnhauses des gemeindeeigenen Maienbühlhofs einen Kredit von CHF 520'000, exkl. interne Leistungen. Die Sanierungsarbeiten sollen zwischen Oktober und Dezember 2017 stattfinden. Ursprünglich war die Renovation des Hauses ab 1. Januar 2018 vorgesehen. Da die jetzige Pächterfamilie jedoch bereits ab 1. Oktober 2017 eine neue Wohnung hat, sollen die Sanierungsarbeiten am Wohnhaus vorgezogen werden.

Politikbereiche: Finanzen und Steuern
 Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen:

- Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat
Tel. 079 311 59 20
- Christine Kaufmann, Gemeinderätin
Tel. 061 645 40 40
- Patrick Scheffler, Leiter Hochbau
Tel. 061 646 82 53
- Sebastian Olloz, Leiter Ortsplanung und Umwelt
Tel. 061 646 82 59

Juli 2017



1. Einleitung

Der gemeindeeigene Bauernhof „Maienbühl“ wurde im Jahr 1997 an die Familie Hanspeter und Marianne Schmutz verpachtet und von diesen konventionell mit Milchkühen und Schweinen bewirtschaftet. Die Pacht ging damals vom Vater an den Sohn über. Aufgrund der Pensionierung der langjährigen Betreiber steht per 1. Januar 2018 ein Pächterwechsel an. Gemäss Leistungsauftrag für den Politikbereich Siedlung und Landschaft (Produktgruppe 7), 2016 bis 2019, soll der Landwirtschaftsbetrieb „Maienbühl“ im Zug der Neuverpachtung bis 2020 auf biologische Produktion umgestellt werden. Auch nach der Umstellung soll der Maienbühlhof als Milchwirtschaftsbetrieb geführt werden, das heisst, die Milchproduktion soll erhalten bleiben.

1.1 Umstellung auf Bio-Produktion

Um die betrieblichen Auswirkungen bei der Umstellung auf Bio abschätzen zu können, wurde beim Forschungsinstitut für biologischen Landbau (FiBL) eine Studie in Auftrag gegeben. Die Studie zeigte auf, dass der Maienbühlhof gute Voraussetzungen für eine Umstellung auf die biologische Landwirtschaft hat. Der Einwohnerrat hat bereits im Jahr 2004 einen Kredit von CHF 1'650'000 für den Neubau eines Milchvieh-Boxenlaufstalls auf dem Maienbühlhof gesprochen. Im Jahr 2005 wurde der neue Kuhstall mit moderner Melkanlage erstellt. Dieser ist bereits bio-kompatibel gebaut und erfüllt grösstenteils die Vorgaben von Bio Suisse. Bei den Gebäuden sind das vor allem die schon vorhandenen Ausläufe (RAUS Bedingungen des Bundes) und die besonders tierfreundliche Haltung (BTS). Diese beiden Programme müssen bei der Umstellung auf Bio erfüllt sein. Die Stall- und Melkanlage verfügt bereits über den notwendigen Auslauf für eine tierfreundliche Haltung. Der mittig gelegene Kälberbereich muss hingegen baulich geöffnet werden, damit zwei wichtige Bedingungen für die Umstellung auf Bio erfüllt sind. Zukünftig kommt für Bio-Betriebe voraussichtlich noch das Obligatorium für grünlandbasierte Milch- und Fleischproduktion (GMF) dazu. Ebenfalls erfüllt der Schweinestall die Bio-Bedingungen. Die Untersuchung zeigt, dass dieser zwar nicht mehr auf dem neuesten Stand ist, aber auch mit der Bio-Umstellung noch weiter genutzt werden kann.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich Tierhaltung keine grossen Investitionen anfallen und die bestehenden Gebäude mit kleineren baulichen Anpassungen optimiert werden können. Das Wohngebäude muss jedoch nach 40 Jahren umfassend renoviert werden.

Grössere Herausforderungen kann es im Bereich Pflanzenbau geben, da der Betrieb bisher konventionell bewirtschaftet wurde und entsprechend Herbizide, Fungizide und chemisch-synthetische Dünger eingesetzt wurden. Ebenfalls muss die Fruchtfolge angepasst werden, damit der von Bio Suisse verlangte 20 %-Anteil Kunstwiese zur grünlandbasierten Milch- und Fleischproduktion erreicht werden kann. Die Umstellung auf biologische Produktion dauert zwei Jahre. In dieser Zeit muss der Betrieb bereits nach den Richtlinien von Bio Suisse geführt werden. Die meisten Produkte können aber nur zum Preis der integrierten Produktion (IP) vermarktet werden.



1.2 Betriebskonzept der neuen Pächterfamilie

Das Betriebskonzept der neuen Pächterfamilie sieht vor, dass der aktuelle Viehbestand auf 30 - 35 Milchkühe aufgestockt und auf eine Vollweidestrategie umgestellt wird. Die Weideflächen werden deshalb deutlich vergrössert. Mittelfristig soll ein Teil der Milch beispielsweise zu Frischmilch, Rahm, Joghurt oder Käse verarbeitet werden. Ebenfalls sollen Schweine- und Kalbfleisch sowie frische Eier angeboten werden. Der Ackerbau wird vielfältiger und Biodiversitätsflächen werden ausgebaut. Diese Umstellung auf Bio und grünlandbasierte Milch- und Fleischproduktion sollte mit der bestehenden Infrastruktur möglich sein. Während der Umstellungsphase ist es nicht rentabel, Schweine zu mästen, da Bio-Ferkel eingestallt und Bio-Futter gefüttert werden muss - die Schweine dann aber nicht als Bio-Fleisch verkauft werden können. Wird ein Teil der Milch zu Käse oder anderen Produkten verarbeitet, müsste die Silage-Produktion eingestellt werden. Der bestehende Heuraum müsste entsprechend vergrössert und mit einer neuen Heubelüftungsanlage ausgestattet werden. Diese Anpassungen sollen aber in Vereinbarung mit dem zukünftigen Betriebsleiter in den ersten zwei Jahren auf Basis der effektiven Anforderungen realisiert werden und sind deshalb nicht Gegenstand dieser Vorlage.

2. Der Maienbühlhof

Der Maienbühlhof datiert von 1844. Von 1855 bis 1872 diente er als Anstalt für Alkoholranke. Nach einem Brand im Jahr 1908 wurde das Bauernhaus 1910 neu gebaut. Die Liegenschaft kam 1951 in den Besitz der Einwohnergemeinde Riehen. Diese liess 1957 eine Getreidescheune errichten und 1976/77 den ganzen Hof inkl. Mehrgenerationen-Wohnhaus neu bauen. 1995/96 wurde der Schweinestall umgebaut und saniert sowie der Rinder-Freilaufstall im Maienbühlhof neu gebaut. Im Jahr 2005 wurde zuletzt der neue Kuhstall mit moderner Melkanlage erstellt. Die Gemeinde ist als Eigentümerin verantwortlich für die Investitionen in den Hof und kann dafür die inhaltliche Ausrichtung bestimmen. Seit dem Neubau 1976/77 fanden im Wohnhaus keine grösseren Sanierungs- und Renovationsarbeiten mehr statt.

2.1 Zustandserhebung Wohngebäude

Das Wohngebäude am Maienbühlsträsschen 31 wurde im Juli 1977 durch die Familie Schmutz (Eltern des heutigen Pächters) bezogen und der neu erstellte Bauernhof am 23. September 1977 offiziell eingeweiht. Das Wohnhaus misst insgesamt 246 m² Wohnfläche, welche in eine 5-1/2-Zimmerwohnung (155 m²), eine Einliegerwohnung (47 m²), allgemeine Eingangszone mit Waschraum (14 m²) und eine separate Wohneinheit mit zwei Zimmern und WC/Dusche (30 m²) im Zwischengeschoss eingeteilt ist. Weiter stehen im Kellergeschoss eine Werkstatt, ein Backraum, ein Heizraum/Technikzone, ein Schutzraum und diverse Kellerräumlichkeiten mit insgesamt 131 m² Fläche zur Verfügung.

1988 wurde die Ölheizung durch eine Holzfeuerung mit zwei 1'500 Liter fassenden Wärmespeichern ersetzt. Fünf Jahre später, im Jahr 1993, wurde die Heizanlage mit einer Solaranlage für die Brauchwarmwasseraufbereitung erweitert. Ansonsten wurden keine nennenswerten Investitionen getätigt. Zurzeit gibt es in den verschiedenen Wohneinheiten zwei Küchen und fünf Nasszellen. Die Einbauten der mittlerweile 40-jährigen Liegenschaft haben die



übliche Nutzungsdauer längst erreicht. Die Kücheneinrichtungen sind in einem schlechten Zustand. Ähnlich sieht die Situation bei den Nasszellen aus. Die stark abgenutzten Sanitärapparate, die Armaturen sowie die Warm- und Kaltwasser-Versorgungsleitungen sind ersatzbedürftig. Ebenso verhält es sich mit den Wand- und Bodenbelägen. Die Elektroinstallationen genügen nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen. Aufgrund des fehlenden FI-Schutzes (Fehlerstromschutz zur Vermeidung von Stromschlägen) ist der Ersatz der Elektro-Hauptverteilung bei einer umfassenden Sanierung zwingend.

Für die Wasserversorgung der Liegenschaft auf der Anhöhe wurde in den 1960er-Jahren auf halber Wegstrecke zum Maienbühlhof eine Pumpstation erstellt. Der Wasserdruck der IWB reicht für die Versorgung nicht bis zum Maienbühlhof. Aus diesem Grund endet der IWB-Anschluss in dieser Station, wo das Trinkwasser mit der gemeindeeigenen Pumpstation zum Hof gefördert wird. Das System mit dem Druckgefäss und ca. 500 Litern stehender Wasserreserve entspricht aus energetischer und vor allem hygienischer Sicht nicht mehr dem heutigen Standard und wird durch einen neuen Druckbehälter in der Pumpstation ersetzt.

Die Naturholz-Fenster und die verschiedenen Holzverkleidungen an den Aussenfassaden sind teilweise verwittert und sollten zwingend mit werterhaltenden Massnahmen in Form von Malerarbeiten geschützt werden.

Aufgrund der geplanten Sanierungs- und Renovationsarbeiten wurde im April 2017 eine Schadstoffuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Analyse hat ergeben, dass bei sämtlichen Wand- und Bodenplattenbelägen asbesthaltiger Kleber verwendet wurde. Weitere Asbestvorkommen wurden bei einem Elektroschwenktableau und den verbauten Welleternitplatten an den Fassaden und auf dem Dach nachgewiesen. Bei allen gefundenen asbesthaltigen Bauteilen handelt es sich um festgebundenen Asbest der Dringlichkeitsstufe III. Gemäss Vorgabe der Organisation „FACH“ (Forum Asbest Schweiz) sind in Stufe III keine Sofortmassnahmen notwendig. Erst bei Rückbau- oder Sanierungsarbeiten müssen diese Materialien durch einen spezialisierten Schadstoffsanierer entfernt und gemäss den Richtlinien „Umgang mit schadstoffhaltigen Bauabfällen“ des Amts für Umwelt und Energie (AUE) des Kantons Basel-Stadt entsorgt werden.

2.2 Sanierungsprojekt mit strukturellen Anpassungen am Wohngebäude

Wie im vorangehenden Kapitel beschrieben, sind nach über 40 Jahren intensiver Nutzung des Wohnhauses grössere Sanierungsarbeiten notwendig. Weiter sind Korrekturen an den bestehenden Raumaufteilungen vorgesehen, um den betrieblichen Ansprüchen der neuen Pächterfamilie gerecht zu werden.

Der ehemalige Waschraum mit Garderobe, Dusche und WC im Hauseingangsbereich des Erdgeschosses wird zum Betriebsbüro umfunktioniert.

Die 2-Zimmer-Einliegerwohnung, bestehend aus Bad, Wohnküche und Schlafräum, wird so umfunktioniert, dass Platz für zwei Betriebsangestellte (z. B. Lehrling, Praktikant) entsteht.



Hierfür wird eine zusätzliche Trennwand eingezogen und ein Ausbruch für den neuen Zugang in die Küche getätigt. So entsteht eine Wohnung für zwei Betriebsangestellte mit zwei gleichwertigen Wohnschlafräumen mit ca. 14 m² Fläche und einer gemeinsam nutzbaren Küche mit kleiner Sitzgelegenheit.

Sanierungsprojekt

Elektroinstallationen:

Für die Bauarbeiten muss ein Bauprovisorium erstellt werden. Die neuen Installationen müssen fehlerstromgeschützt ausgeführt werden. Folglich müssen eine neue Sicherheitshauptverteilung und zwei Unterverteilungen im EG und OG mit Leitungsschutzschaltern und neuen Kombis Leitungsschutzschalter-Fehlerstromschutzschalter (LS-FI) installiert werden. Ein altes asbesthaltiges Schwenktableau „ISDN“ wird durch eine Spezialfirma ordnungsgemäss entfernt und entsorgt. Als Ersatz werden zwei Aufputzsteckdosen (RJ45) für die neue Einspeisung der Telefoninstallationen montiert. Die Elektroinstallationen werden punktuell in den Umbauzonen (Nasszellen und Küchen) angepasst. Weiter müssen noch Anpassarbeiten an der bestehenden Steuerung der Wasser-Pumpstation vorgenommen werden.

Sanitärinstallationen:

Sämtliche Installationen, namentlich Zu- und Abwasserleitungen zu den Küchen und Nasszellen sowie die Kellerverteilung werden von Grund auf erneuert. Der grosse Wasserdruckbehälter mit stehender Trinkwasserreserve, welcher heute für die Steuerung der Brauchwasserpumpe im Pumpwerk zuständig ist, soll aus energetischen und hygienischen Gründen zurückgebaut werden. Neu wird ein kleiner 100 l-Druckbehälter im Pumphäuschen installiert, um die Kleinstmengen für WC-Spülung und Händewaschen in der Nacht abzudecken. Letztlich müssen die erdverlegten Abwasserleitungen mit Inliningverfahren saniert werden.

Nasszellen:

Sämtliche Apparate und Armaturen in den Nasszellen werden ersetzt. Gleichzeitig werden alle Oberflächen erneuert.

Küchen:

Die beiden bestehenden Küchenkombinationen werden durch zeitgemässe Einbauküchen mit sparsamen, modernen Elektrogeräten ersetzt. Die Küche der Hauptwohnung wird mit grosszügigen Arbeitsflächen ausgestattet, so dass sie auch als Produktionsküche für hofeigene Nahrungsmittel-Produkte verwendet werden kann.

Allgemeine Instandstellungsarbeiten:

An sämtlichen Fenstern und Storen wird ein Service durchgeführt. Bestehende Parkettböden werden geschliffen und versiegelt. Wände, Decken, Holzwerk (Fenster, Innentüren etc.), sowie Heizkörper und Handläufe werden gestrichen. Die Holztäfer-Decken in den Schlafräumen werden mit Gipsplatten verkleidet und weiss gestrichen. Der dunkle Klinkerboden im Ess-/Wohnbereich wird durch einen Parkettboden ersetzt. Die Holztäfer-Decke wird gerei-



Seite 6

nigt. Um dem Ess- und Wohnraum zusätzliche Behaglichkeit zu verleihen, soll ein Kachelofen eingebaut werden. Alle Holzteile im Fassadenbereich (Fenster, Holzverschalungen, Traufabschlüsse, Geländer etc.) werden werterhaltend gestrichen. Hierfür muss ein Gerüst rund um das Wohngebäude gestellt werden.

Wärmetechnische Verbesserungen:

Die 2-schaligen Oblichtkuppeln werden durch thermisch effizientere 4-schalige Kuppeln ausgetauscht und die defekten elektrischen Oblichtöffner ersetzt. Das Haustür- und Fenserelement (EG - OG) mit Einfachverglasung wird durch ein neues Element mit Dreifachverglasung ersetzt, um eine bessere Behaglichkeit im Vorplatzbereich des Obergeschosses zu erhalten.

Weitergehende energetische Sanierungen wie Fassadendämmung, Fensterersatz und Solartechnik sollen im Zug des Bauteilzyklus (Ausschöpfen der Lebensdauer) in ca. 10 Jahren angegangen werden.

2.3. Kosten Wohngebäude

Die ermittelten Kosten (+/- 10 %) basieren zu einem Teil auf Unternehmer-Richtofferten sowie auf Erfahrungswerten. Es wird mit folgenden Aufwendungen gerechnet (detaillierter Kostenvoranschlag liegt der Vorlage bei):

BKP	Bezeichnung	2-stellig		1-stellig	
1	Vorbereitungsarbeiten			CHF	15'800
10	Bestandesaufnahmen	CHF	2'800		
11	Räumungen	CHF	3'000		
13	Provisorium	CHF	10'000		
2	Gebäude			CHF	522'200
21	Rohbau 1	CHF	71'000		
22	Rohbau 2	CHF	26'000		
23	Elektroanlagen	CHF	29'000		
24	Heizungs-/Lüftungsanlagen	CHF	38'000		
25	Sanitäranlagen	CHF	145'000		
27	Ausbau 1	CHF	62'000		
28	Ausbau 2	CHF	60'000		
29	Honorare	CHF	91'200		
4	Umgebung			CHF	3'000
42	Gartenanlage	CHF	3'000		
5	Baunebenkosten			CHF	54'500
51	Bewilligungen und Gebühren	CHF	1'000		
52	Modelle, Muster, Vervielfältigungen	CHF	1'000		
58	Reserve für Unvorhergesehenes ca. 10% von BKP 1,2,4	CHF	52'500		
Total Anlagekosten				CHF	595'500
./. Eigenleistungen Gemeinde (Honorar Architekt)				CHF	-75'500
Total Anlagekosten exkl. Eigenleistungen Gemeinde				CHF	520'000

Schweizerischer Baukostenindex Nordwestschweiz - Hochbau, 98,9 Punkte (Basis Oktober 2016)

2.4. Termine Umbauarbeiten Wohngebäude/Organisation Pächterwechsel

Es ist vorgesehen, anfangs Oktober 2017 mit den Sanierungsarbeiten zu beginnen. Die Bauarbeiten dauern (inklusive vorgängige Schadstoffsanierungsmassnahmen) ca. 11 Wochen. So stehen die neu sanierten Wohnräumlichkeiten per 1. Januar 2018 bezugsbereit zur Verfügung. Da der aktuelle Pachtvertrag aber noch bis Ende 2017 läuft und die Tiere weiter versorgt werden müssen, wird für die Übergangszeit in Absprache mit den Pächtern von Oktober bis Ende Dezember 2017 ein Schlafprovisorium (evtl. Wohnwagen) zur Verfügung gestellt. Ursprünglich war die Renovation des Hauses ab 1. Januar 2018 vorgesehen. Da die jetzige Pächterfamilie jedoch bereits ab dem 1. Oktober 2017 eine neue Wohnung hat, sollen die Arbeiten am Wohnhaus vorgezogen werden.

3. Finanzierung

Im Jahr 1977 betrug die Baukosten des Wohnhauses rund CHF 650'000, wobei sich der heutige Gebäudeversicherungswert (Neuwert) auf CHF 1'389'000 beläuft.



Seite 8

Die geplanten Sanierungs- und Renovationsarbeiten erfolgen im Rahmen der periodischen ordentlichen und ausserordentlichen Unterhaltsmassnahmen. Dafür werden pro Liegenschaft Instandsetzungs-Rückstellungen (ISR) getätigt, die jährlich 1,5 % des Gebäudeversicherungswerts ausmachen.

Im kumulierten Fonds der Gebäude des Bauernhofs befinden sich rund CHF 1'750'000. Die Remisen (Scheunengebäude) weisen einen tiefen Ausbaustandard an Haustechnik auf und verursachen hinsichtlich des Unterhalts wenig Kosten. Ihr aktueller Zustand ist gut und es sind keine ausserordentlichen Unterhaltsmassnahmen notwendig. Dies gilt ebenso für den 2007 fertiggestellten Freilaufstall. Somit können die geplanten Sanierungsmassnahmen vollumfänglich und problemlos aus den ISR finanziert werden.

4. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, für die Sanierung und Anpassungen des Wohnhauses des gemeindeeigenen Bauernhofs „Maienbühl“ einen Investitionskredit von CHF 520'000 exkl. interne Leistungen.

Riehen, 4. Juli 2017

Gemeinderat Riehen

Der Vizepräsident:

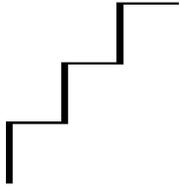
Daniel Albietz

Der Generalsekretär:

Urs Derzler

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilagen: - Detaillierter Kostenvoranschlag Wohngebäude Bauernhof,
Maienbühlsträsschen 31, 4125 Riehen
- Planbeilage Maienbühlhof



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Maienbühlhof, Sanierung und Anpassungen Wohnhaus

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) für die Sanierung und Anpassungen des Wohnhauses des gemeindeeigenen Maienbühlhofs einen Investitionskredit in der Höhe von CHF 520'000 (Preisbasis Oktober 2016 des Schweizerischen Baukostenindexes Nordwestschweiz - Hochbau, 98,9 Punkte) exkl. interne Leistungen.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Christian Griss

Urs Denzler

(Ablauf Referendumsfrist)

Wohngebäude Bauernhof Maienbühlsträsschen 31, 4125 Riehen

Detaillierter Kostenvoranschlag +/- 10 %

Schweizerischer Baukostenindex-Nordwestschweiz – Hochbau
98,9 Punkte (Basis Oktober 2016)

Zusammenstellung BKP 1-/2-stellig

BKP	Bezeichnung	2-stellig	1-stellig
1	Vorbereitungsarbeiten		15'800
10	Bestandesaufnahmen	2'800	
11	Räumungen	3'000	
13	Provisorium	10'000	
2	Gebäude		522'200
21	Rohbau 1	71'000	
22	Rohbau 2	26'000	
23	Elektroanlagen	29'000	
24	Heizungs-/Lüftungsanlagen	38'000	
25	Sanitäranlagen	145'000	
27	Ausbau 1	62'000	
28	Ausbau 2	60'000	
29	Honorare	91'200	
4	Umgebung		3'000
42	Gartenanlage	3'000	
5	Baunebenkosten		
51	Bewilligungen und Gebühren	1'000	
52	Modelle, Muster, Vervielfältigungen	1'000	
58	Reserve für Unvorhergesehenes	52'500	
Total Anlagekosten			595'500
./. Eigenleistungen Gemeinde (Honorar Architekt)			-75'500
Total Anlagekosten exkl. Eigenleistungen Architekt			520'000

BKP	Arbeitsgattung Beschrieb	BKP	3-stellig	2-stellig	1-stellig
1	Vorbereitungsarbeiten				15'800
10	Bestandesaufnahmen			2'800	
101	Schadstoffuntersuchung		2'800		
	<i>Untersuchung am Bau, Protokoll / Grobkostenschätzung Laboranalytik Materialproben</i>	1'600 1'200			
11	Räumungen			3'000	
112	Räumungsarbeiten		3'000		
	<i>Räumung zurückgelassene Mietereinrichtungen, Annahme Sperrgutmulde stellen Entsorgungsgebühr 2 Tonnen Sperrgut</i>	2'000 300 700			
13	Provisorien			10'000	
134	Unterkünfte		10'000		
	<i>Wohnprovisorium für Pächterehepaar Schmutz (3,5 Monate)</i>	10'000			
2	Gebäude				522'200
21	Rohbau 1			71'000	
211	Baumeisterarbeiten		58'000		
	<i>Baustelleneinrichtung, Vorbereitungsarbeiten Schadstoffsanierung Abbrucharbeiten Kernbohrungen Maurerarbeiten Kanalisation im Gebäude Übriges</i>	4'300 37'000 2'900 3'100 5'800 3'400 1'500			
211.1	Gerüst		8'000		
	<i>Flächengerüst, Gerüstergänzungen Vorhalt</i>	7'500 500			
211.4	Kanalsanierung		5'000		
	<i>Vorarbeiten, Installationen Schlauchrelining Abnahme</i>	1'650 2'750 600			
22	Rohbau 2			26'000	
222	Spenglerarbeiten		8'000		
	<i>Dacheinfassungen neues Kamin, inkl. Ersatz Eternitwellplatte (Asbest!) bei Kaminaustritt Ersatz 4 Oblichtkuppeln (4-schalig) 2 neue Zahnstangenmotoren für Lichtkuppeln Übriges</i>	2'000 2'500 1'400 2'100			

BKP	Arbeitsgattung Beschrieb	BKP	3-stellig	2-stellig	1-stellig
227	äussere Malerarbeiten		13'000		
	<i>Fenster und Fenstertüren in Naturholz, Setzhölzer</i>	6'400			
	<i>Holzschalungen</i>	1'500			
	<i>Traufabschluss</i>	3'200			
	<i>Holzgeländer</i>	1'900			
228.3	Lamellenstoren		5'000		
	<i>Service Lamellenstoren</i>	3'000			
	<i>Reparaturen / Ersatzteile an bestehenden Storen</i>	2'000			
23	Elektroanlagen				29'000
230	Elektroinstallationen		29'000		
	<i>Stromlos-Schaltung, Demontearbeiten, Bauprovisorium</i>	2'500			
	<i>Neue Hauptverteilung im UG</i>	5'900			
	<i>Neue Sicherungsverteilung im EG und OG</i>	1'500			
	<i>Neue Lichtinstallationen</i>	13'200			
	<i>Telefoninstallationen</i>	1'150			
	<i>Installationen Wasserpumpstation</i>	2'250			
	<i>Technische Bearbeitung, Meldewesen IWB</i>	700			
	<i>Übriges</i>	1'800			
24	Heizungs-/Lüftungsanlagen				38'000
240	Heizungsanlagen		10'000		
	<i>Entleeren/Wiederfüllen komplettes Heizsystem</i>	1'500			
	<i>Demontage 5 Heizkörper und später Wiedermontage</i>	1'000			
	<i>Neuer Heizkörper Treppenhaus inkl. Leitung ab Kellerdecke</i>	1'500			
	<i>Liefern/montieren 2 neue Handtuchradiatoren</i>	3'000			
	<i>Anpassung Fussbodenheizung im Bereich Kachelofen</i>	2'000			
	<i>Übriges für defekte Ventile, Thermostaten etc.</i>	1'000			
240.9	Kachelofen		25'000		
	<i>Einbau Kachelofen</i>	20'000			
	<i>Kamin über Dach</i>	5'000			
244	Lüftungsanlagen		3'000		
	<i>Einbau von lichtgesteuerten Limodoren an best. Installation</i>	2'000			
	<i>2 x Abluft Dampfzug Küchen über Fassade</i>	1'000			
25	Sanitäranlagen				145'000
250	Sanitärinstallationen		105'000		
	<i>Demontearbeiten, Provisorien, Revisionen</i>	8'000			
	<i>Liefern und montieren der allgemeinen Sanitärapparate</i>	35'000			
	<i>Ver- und Entsorgungsapparate</i>	2'000			
	<i>Sanitärleitungen (WW-/KW-/Abwasser)</i>	23'000			
	<i>Dämmungen</i>	3'000			
	<i>Installationselemente</i>	15'000			
	<i>Ersatz Wasserdruckbehälter</i>	15'000			
	<i>Übriges</i>	4'000			

BKP	Arbeitsgattung Beschrieb	BKP	3-stellig	2-stellig	1-stellig
285	Kücheneinrichtungen		40'000		
	<i>Küche Hauptwohnung</i>	25'000			
	<i>Küche Einliegerwohnung</i>	15'000			
27	Ausbau 1			62'000	
271	Gipserarbeiten		32'000		
	<i>Vorbereitungsarbeiten</i>	5'400			
	<i>Verputzarbeiten</i>	6'200			
	<i>Spezielle Gipserarbeiten</i>	17'600			
	<i>Übriges</i>	2'800			
273	Schreinerarbeiten		30'000		
	<i>Neue Eingangstür-Fensterelemente EG bis OG</i>	14'000			
	<i>Türe Küche Hauptwohnung sauber demontieren und bei</i>				
	<i>Küche Einlegerwohnung wieder montieren</i>	500			
	<i>Festverglastes Fensterelement bei Küche Hauptwohnung</i>	950			
	<i>Neues Türelement, Lima funiert - Abschluss Wohneinheit</i>				
	<i>Zwischenboden UG - EG</i>	2'750			
	<i>Neue Schliessung total 7 Zylinder + Schlüssel</i>	3'500			
	<i>7 kleine und 7 grosse Türelemente zu bestehendem</i>				
	<i>Einbauschränk</i>	1'800			
	<i>Service an bestehenden Fenstern</i>	4'500			
	<i>Übriges</i>	2'000			
28	Ausbau 2			60'000	
282.6	Boden-/Wandbeläge: Plattenarbeiten		19'000		
	<i>Baustelleneinrichtung</i>	300			
	<i>Vorbereiten Böden</i>	700			
	<i>Bodenplatten aus Feinsteinzeug</i>	5'150			
	<i>Zuschläge Böden</i>	500			
	<i>Vorbereitung Wände</i>	1'850			
	<i>Wandplatten aus Steingut</i>	5'700			
	<i>Zuschläge Wandplatten</i>	1'800			
	<i>Elastische Fugen</i>	1'000			
	<i>Reserveplatten</i>	500			
	<i>Übriges</i>	1'500			
281.7	Bodenbeläge aus Holz		15'000		
	<i>Vorbereitung Untergrund</i>	1'200			
	<i>Neuer Klebparkett inkl. schleifen und versiegeln, inkl.</i>				
	<i>Holzsockelleisten</i>	6'500			
	<i>Bestehendes Parkett schleifen und versiegeln</i>	5'400			
	<i>Nebenarbeiten</i>	600			
	<i>Regiearbeiten für diverse Reparaturarbeiten</i>	1'300			
285	Malerarbeiten		23'000		
	<i>Anstriche auf Holzwerk</i>	11'800			
	<i>Anstriche auf mineralische Untergründe</i>	5'900			
	<i>Anstriche auf metallische Untergründe</i>	1'900			
	<i>Übriges</i>	3'400			

BKP	Arbeitsgattung Beschrieb	BKP	3-stellig	2-stellig	1-stellig
287	Gebäudereinigung		3'000		
	<i>Gebäudereinigung UG bis OG</i>	3'000			
29	Honorare			91'200	
291	Architekt		75'500		
	<i>Vorprojekt</i>	6'900			
	<i>Bauprojekt</i>	16'000			
	<i>Bewilligungsverfahren</i>	1'100			
	<i>Ausschreib., Offertvergl., Vergabeantrag</i>	13'800			
	<i>Ausführungsplanung</i>	12'200			
	<i>Ausführung</i>	22'100			
	<i>Inbetriebnahme, Abschluss</i>	3'400			
295	Sanitäringenieur		15'700		
	<i>Phase 3 Projektierung</i>	8'100			
	<i>Phase 4 Ausschreibung</i>	7'600			
4	Umgebung				3'000
42	Gartenanlagen			3'000	
421	Gärtnerarbeiten		3'000		
	<i>Zurückschneiden und Abtransport Efeu Fassade</i>	2'000			
	<i>Instandstellung Garten nach Gerüstdemontage</i>	1'000			
5	Baunebenkosten				54'500
51	Bewilligungen und Gebühren			1'000	
511	Baubewilligung		1'000		
	<i>Kanalisationsbewilligung</i>	1'000			
52	Modelle, Muster, Vervielfältigungen			1'000	
524	Vervielfältigungen, Plankopien		1'000		
	<i>Externe Vervielfältigungskosten</i>	1'000			
58	Übergangskonto für Reserven			52'500	
583	Reserven für Unvorhergesehenes		52'500		
	<i>Unvorhergesehenes ca. 10 % von BKP 2 Gebäude</i>	52'500			

Wohngebäude Bauernhof Maienbühlsträsschen 31, 4125 Riehen

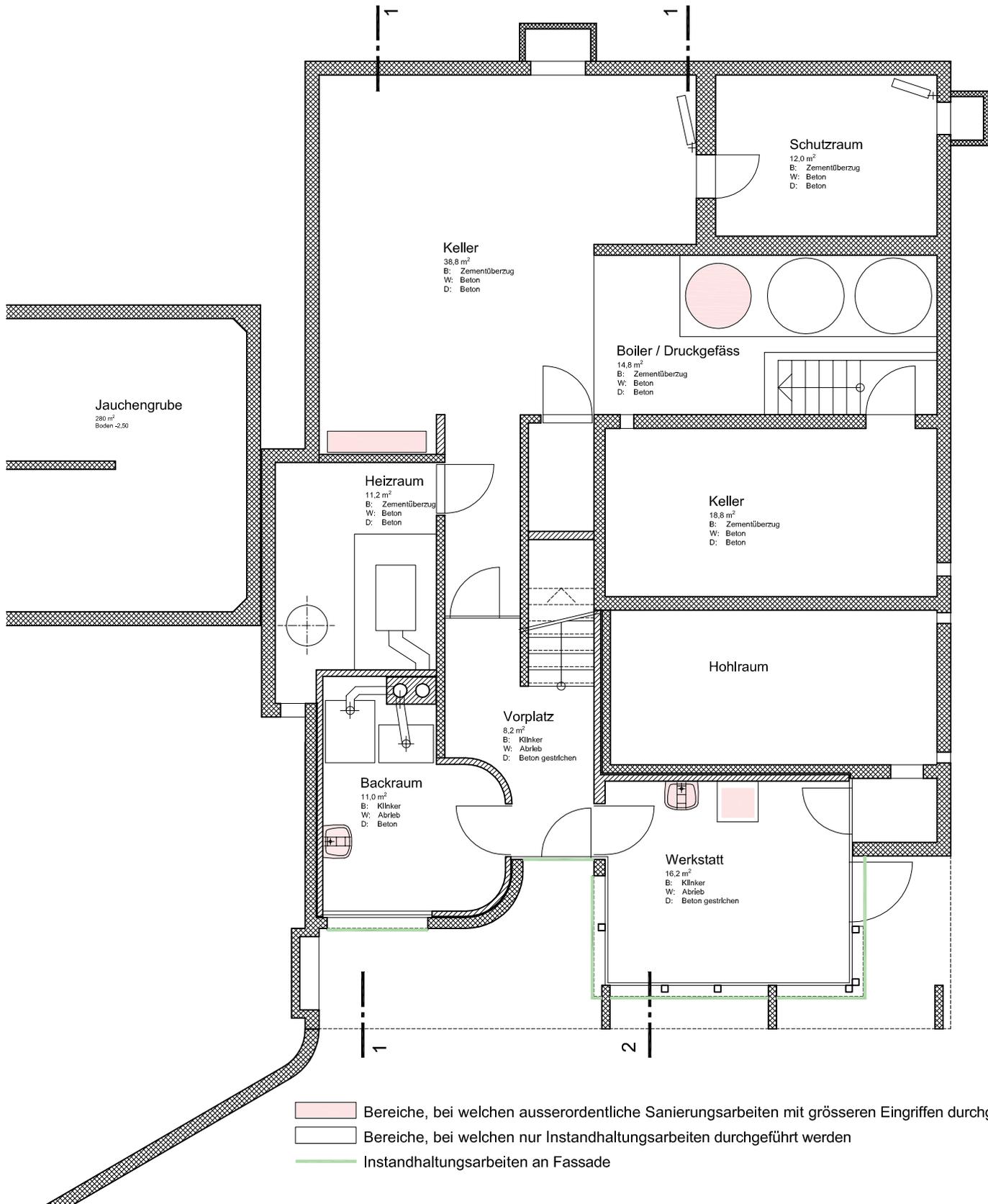
Planbeilagen:

- Grundriss Untergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Schnitte 1-1 / 2-2



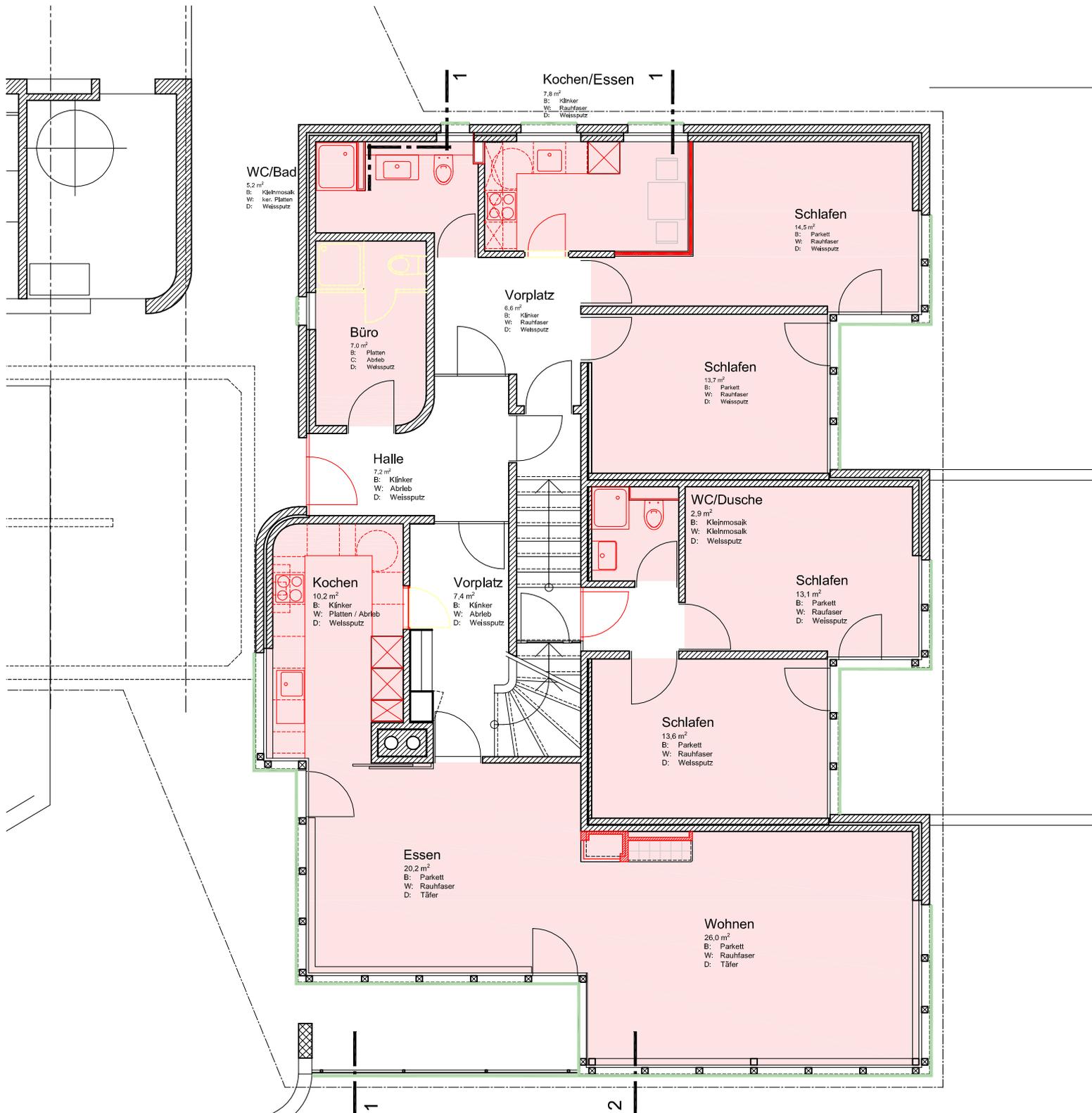
Bauernhof Maienbühlsträsschen 31, 4125 Riehen
Grundriss Untergeschoss

Mst. 1:100



Bauernhof Maienbühlsträsschen 31, 4125 Riehen
Grundriss Erdgeschoss

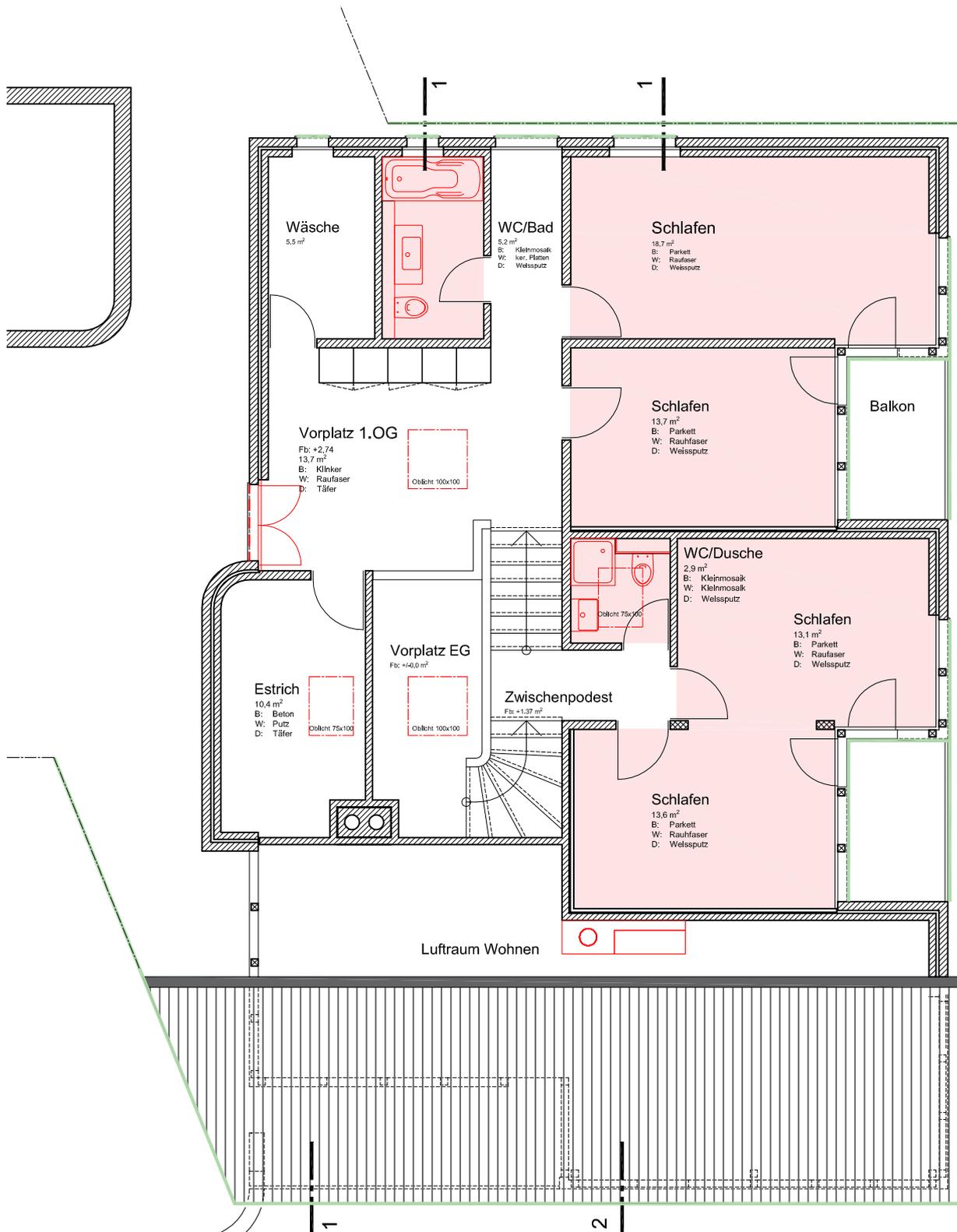
Mst. 1:100



- Bereiche, bei welchen ausserordentliche Sanierungsarbeiten mit grösseren Eingriffen durchgeführt werden
- Bereiche, bei welchen nur Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden
- Instandhaltungsarbeiten an Fassade

Bauernhof Maienbühlsträsschen 31, 4125 Riehen
Grundriss Obergeschoss

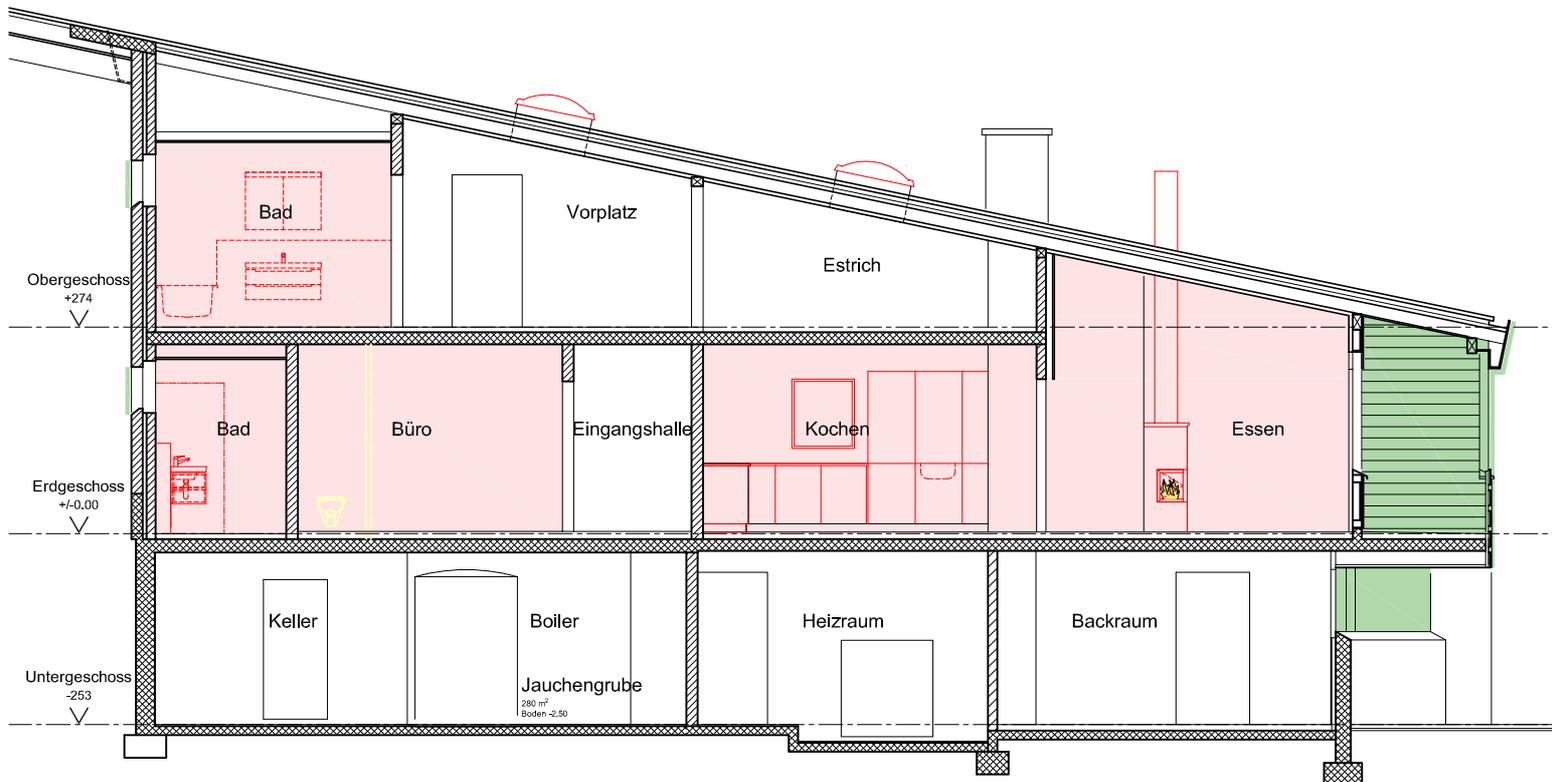
Mst. 1:100



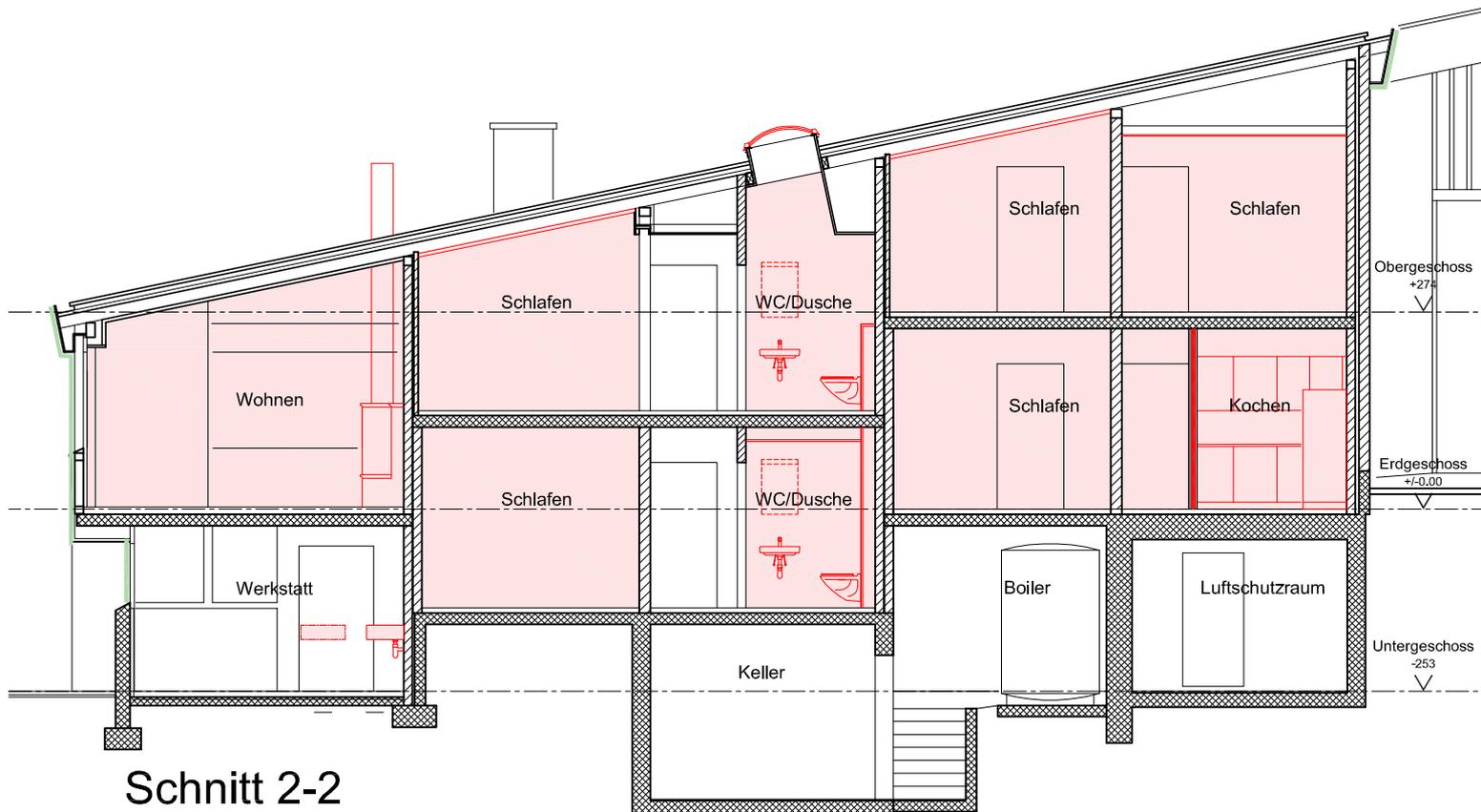
- Bereiche, bei welchen ausserordentliche Sanierungsarbeiten mit grösseren Eingriffen durchgeführt werden
- Bereiche, bei welchen nur Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden
- Instandhaltungsarbeiten an Fassade

Bauernhof Maienbühlsträsschen 31, 4125 Riehen
Grundriss Längsschnitte

Mst. 1:100



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2