Gemeinde
Riehen

Gemäss Beschluss des Ratsbüros wird diese Vorlage an die Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) überwiesen.

Reg. Nr. 13.02.05 **Axioma: 1482** **Nr. 18-22.085.01**

Maienbühlhof Riehen: Bauliche Anpassungen

Kurzfassung:

Seit dem 1. Januar 2020 ist der Maienbühlhof ein Bio-Betrieb. Um das Bio-Label erhalten zu können, mussten u. a. provisorische bauliche Massnahmen umgesetzt werden. Auf dem Maienbühlhof braucht es jedoch noch definitive bauliche Anpassungen, um die Anforderungen des Bio-Standards vollumfänglich zu erfüllen. Ebenfalls braucht es noch verschiedene Sanierungsmassnahmen, insbesondere muss der bestehende Mistplatz aus Gewässerschutzgründen saniert werden. Aus betrieblichen Gründen soll der sanierungsbedürftigte Schweinestall in einen Rinderaufzuchtstall umgenutzt werden. Diese Massnahme schafft Synergien zum bestehenden Milchbetrieb und ermöglicht dadurch eine rationellere Bewirtschaftung des Hofs.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 771'000. Für die Anpassung des Mistplatzes sowie den Umbau Rinderstall in Laufstall Galtkühe werden CHF 311'000, für den Umbau des Schweinestalls in Jungvieh-Aufzuchtstall CHF 460'000 veranschlagt.

Die Instandsetzungsmassnahmen am Mistplatz und Umnutzung des Schweinestalls inklusive notwendiger Sanierungsmassnahmen im Betrag von insgesamt CHF 458'100 werden anteilmässig über die Instandsetzungsrückstellung (ISR) der Liegenschaft finanziert. Der Betrag von CHF 312'900 für die betrieblich bedingten Investitionen (Umstellung auf Bio) sowie eine betriebliche Neuausrichtung des Maienbühlhofs gehen zu Lasten des Produkts «Landwirtschaft». Diese werden über 25 Jahre mit Folgekosten zulasten des Produkts «Landwirtschaft» abgeschrieben.

Mit den vorgesehenen Massnahmen kann die Zukunft des Maienbühlhofs als gut funktionierender Bio-Bauernhof umgesetzt und gesichert werden.

Politikbereich: Siedlung und Landschaft
Finanzen und Steuern

Auskünfte erteilen:

- Christine Kaufmann, Gemeinderätin
  Tel. 079 757 85 93
- Daniel Albietz, Gemeinderat
  Tel. 061 606 30 00
- Sebastian Olloz, Leiter Ortsplanung und Umwelt
  Tel. 061 646 82 59

Januar 2021

1. Einleitung

Mit der Neuverpachtung des gemeindeeigenen Bauernhofs «Maienbühl» per 1. Januar 2018 begann die Umstellung des Betriebs auf biologische Produktion. Der Einwohnerrat hatte diese Umstellung im Leistungsauftrag der Produktgruppe 7 «Siedlung und Landschaft» 2016 – 2019 als Leistungsziel (2.1) vorgegeben:

Der Landwirtschaftsbetrieb Maienbühl wird im Zug der Pachterneuerung im Fall eines Pächterwechsels ab 2018 auf biologische Produktion umgestellt. Die Milchproduktion bleibt erhalten.

Seit dem 1. Januar 2020 ist der Maienbühlhof ein Bio-Betrieb. Um das Bio-Label auf Anfang dieses Jahrs erhalten zu können, mussten verschiedene betriebliche Anpassungen in der Bewirtschaftung und der Tierhaltung vorgenommen werden. Bei der Tierhaltung braucht es jedoch noch definitive bauliche Massnahmen, um die Anforderungen des Bio-Standards zu erfüllen. Dies betrifft den Rinder- und Kälberstall (u. a. sogenannte RAUS-Verordnung[1]) sowie den Hühner- und Schweinestall.

Der Gemeinderat hat im Juli 2017 in seiner Vorlage Maienbühlhof, Sanierung und Anpassungen Wohnhaus (Nr. 14-16.133.01) festgehalten, dass davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich Tierhaltung zur Umstellung auf Bio-Produktion keine grossen Investitionen anfallen und die bestehenden Gebäude mit kleineren baulichen Anpassungen optimiert werden können. Diese Aussage stützte sich auf eine Studie des Forschungsinstituts für biologischen Landbau (FiBL), welche zum Schluss kam, dass der Maienbühlhof gute Voraussetzungen für eine Umstellung auf die biologische Landwirtschaft hat. Die Verleihung des Bio Knospen-Labels per 1. Januar 2020 zeigt, dass diese Einschätzung grundsätzlich richtig war. Allerdings zeigte die Studie nicht auf, welcher Bedarf an baulichen Sanierungsmassnahmen an den bestehenden Liegenschaften vorhanden ist. So entspricht der Mistplatz nicht mehr den Vorgaben des Gewässerschutzes und der Schweine- und Rinderstall müssen saniert und angepasst werden, weil sie sich in einem baulich schlechten Zustand befinden und nicht den Bio-Vorgaben entsprechen. Zudem braucht es kleinere Anpassungen in der ehemaligen Milchküche sowie bei der Stromversorgung. Im Weiteren ist der Hühnerstall im jetzigen baulichen Zustand kaum mehr zu gebrauchen und muss ersetzt werden.

Der Maienbühlhof 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.

---

1 https://www.blw.admin.ch/blw/de/home/instrumente/direktzahlungen/produktionssystembeitraege/tierwohlbeitraege.html

Die Pächter haben aufgrund ihrer bisherigen Erfahrungen auf dem Maienbühlhof und des landwirtschaftlichen Umfelds ihr Betriebskonzept justiert. Dieses deckt sich nach wie vor mit der damaligen Pacht-Ausschreibung der Gemeinde Riehen für den Maienbühlhof und den Vorgaben des Einwohnerrats: Die Milchproduktion soll beibehalten und der biologische Betrieb für die Bevölkerung mit Direktvermarktung und Hofaktivitäten geöffnet werden. Die Schweinehaltung soll jedoch aus verschiedenen Gründen, die unten erläutert werden, nicht wiederaufgenommen werden.

Im Folgenden wird aufgezeigt, welche dringenden Sanierungsmassnahmen, welche definitiven baulichen Massnahmen zur Umstellung auf biologische Produktion und welche betrieblichen Anpassungen zur Diversifizierung des Maienbühlhofs vorgenommen werden sollen. Zur Ermittlung der Kosten wurde ein entsprechendes Bauprojekt erarbeitet. Weiter wird die Finanzierung der Massnahmen aufgezeigt.

2. Bauliche Anpassungen Maienbühlhof

2.1 Umnutzung des bestehenden Schweinestalls in einen Jungvieh-Aufzuchtstall

Das Pächterpaar hat aufgrund seiner bisherigen Erfahrungen auf dem Maienbühlhof und des landwirtschaftlichen Umfelds sein Betriebskonzept angepasst. Zukünftig soll auf die Schweinehaltung verzichtet werden. Der Schweinestall entspricht nicht mehr den heutigen wirtschaftlichen Anforderungen (u. a. Kaltstall[2]), die Schweinehaltung verursacht grosse Emissionen und der Betrieb wäre auf Zukauf von teurem biologischen Futtermittel angewiesen, was nicht dem Kreislaufgedanken des Bio-Betriebs entspricht. Um den bestehenden Milchbetrieb sinnvoll zu ergänzen, schlagen die Pächter vor, den Schweinestall in einen Rinderstall umzubauen. Diese Massnahme schafft Synergien zum bestehenden Milchbetrieb und ermöglicht dadurch eine rationellere Bewirtschaftung des Hofs und macht den Maienbühlhof auch für zukünftige Pächter attraktiv.

Bei der Rindviehhaltung stellt der Maienbühlhof auf die französische Zweinutzungs-Rasse Normande um. Die Normande ist eine sehr robuste, genügsame Kuh, die aus Raufutter gut Milch geben kann. Das Ziel der Betriebsleiter ist, alle Kühe und Rinder ohne Mais oder Kraftfutter zu ernähren. Die Ackerprodukte sollen für den menschlichen Konsum zur Verfügung stehen. Die Wiederkäuer sollen das für den Menschen nicht direkt verwertbare Gras in hochwertige Produkte wie Milch und Fleisch umwandeln. So kann der Kreislaufgedanken des Biolandbaus erfolgreich umgesetzt werden.
Die Milch der Rasse Normande eignet sich zudem sehr gut für die Verarbeitung zu Käse. Die Basis des berühmten französischen Rohmilchweichkäses ist Milch von Normande Kühen.

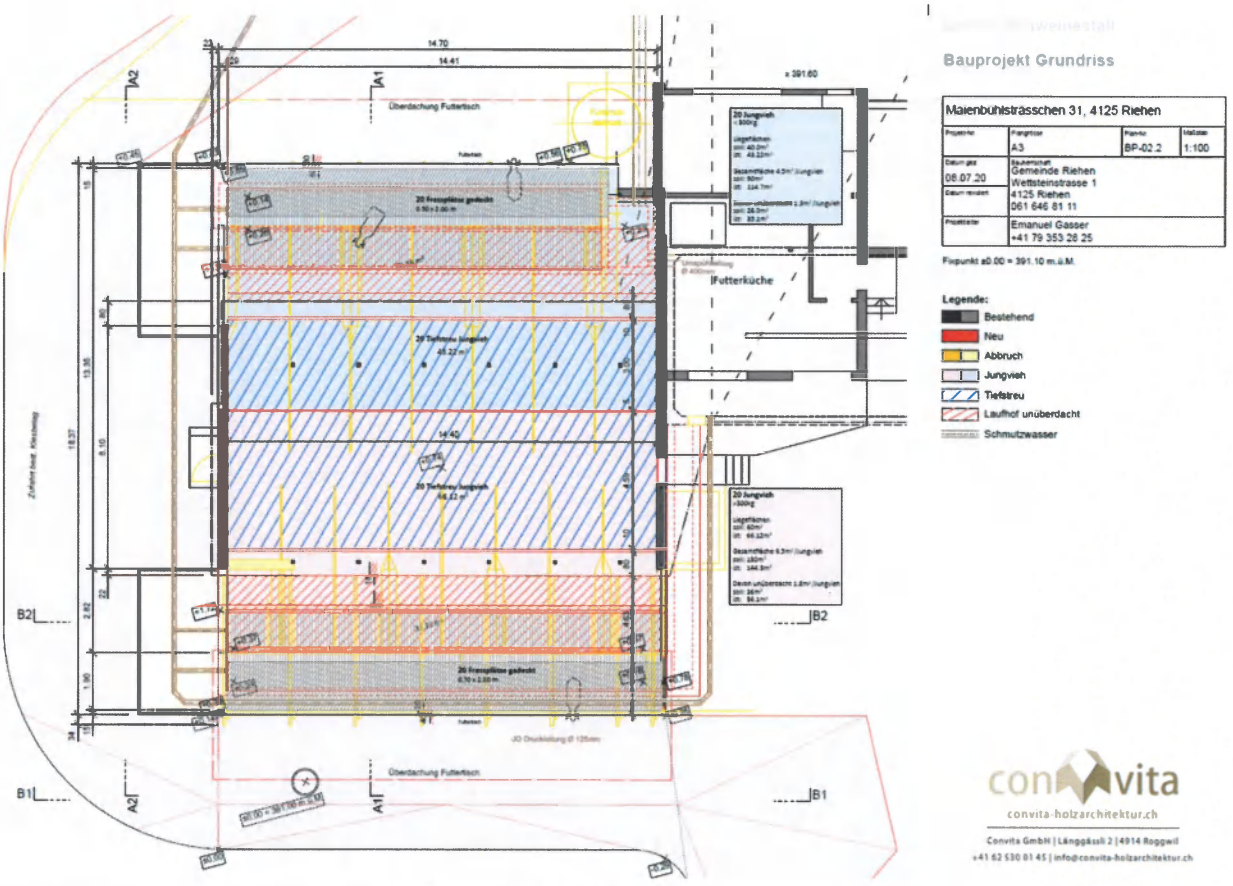
---

[2] In sog. Kaltställen sind die Tiere mehr oder weniger dem Aussenklima ausgesetzt. Im Gegensatz hierzu findet man in konventionellen Warmställen eine meist ausgeglichene Stalltemperatur.

Mit dem Umbau des Schweinestalls in einen Rinderstall kann die Aufzucht und Weidemast von 2 x 20 Rindern oder Ochsen für die Fleisch- und Aufzuchtsproduktion umgesetzt werden.

Bestehender Schweinestall

Da der bestehende Schweinestall stark sanierungsbedürftig ist, würden auch bei einer weiteren Nutzung für die Schweinehaltung Kosten anfallen. Der Schweinestall soll in einen Jungvieh-Aufzuchtstall umgebaut werden. Die mittlere Fläche wird so aufbetoniert, dass ein neuer Liegebereich mit Tiefstreu entsteht. Beidseits des Stalls werden im Bereich der bestehenden Ausläufe die neuen Laufhöfe sowie Fressplätze errichtet. Diese werden durch einen neuen Schwemmkanal entmistet. Auf beiden Seiten werden neue Überdachungen den Futtertisch und die Fressplätze überdecken. Mit dieser Lösung muss am bestehenden Stallgebäude nur wenig verändert werden. Die Futtertische sind über die bestehenden Zufahrten gut erreichbar.



Umnutzung des bestehenden Schweinestalls in einen Jungvieh-Aufzuchtstall (Plan siehe Anhang)

Durch die Umnutzung des Schweinestalls wird Raum für 20 Stück Jungvieh < 300 kg und 20 Stück Jungvieh > 300 kg geschaffen. Das Jungvieh kann sich im Stall frei bewegen, es sind keine Liegeboxen vorgesehen. Die Gesamtfläche, die Liegeflächen sowie der unüberdachte Bereich, erfüllt die Anforderungen an einen Bio-Bauernhof.

Würde man die Schweinehaltung weiterführen, müssten ebenfalls bauliche Anpassungen vorgenommen werden, um die Bio-Vorgaben zu erfüllen. Es müsste das Dach saniert und der Auslauf ebenfalls angepasst werden.

2.2 Sanierung des Mistplatzes

Auf dem Maienbühlhof wird der Mist der Kühe mit einem Schieber aus dem Stall geführt. Da dabei die festen und flüssigen Anteile des Mists nicht genügend gut getrennt werden, ist der Mist auf dem Mistplatz zu flüssig. Damit droht aufgrund der baulichen und topographischen Gegebenheiten ein unkontrolliertes Ausschwemmen und Abfliessen von Mistsaft, insbesondere bei Regenereignissen, was einen unhaltbaren Zustand darstellt.

Ist-Situation Mistplatz: Die Konsistenz des ausgeworfenen Mists ist zu flüssig.

Gemäss Vorgaben des Gewässerschutzes muss das Abwasser von nicht überdachten Flächen (z. B. Laufhof, Flachsilo, Mistlager) in einem Güllebehälter aufgefangen werden. Mistplätze sind mit einem dichten Untergrund und Randabschluss auszustatten, damit kein Mistsaft austreten kann.

Um diese Problematik zu lösen, soll der Mistabwurf der bestehenden Schieberanlage in einen neuen Schwemmkanal im Bereich des Mistplatzes geleitet werden. Der bestehende Abwurf in die obere Jauchegrube wird geschlossen. Mittels neuer Druck- und Umspülleitungen wird in die alte Jauchegrube unter dem ehemaligen Kuhstall abgeleitet. Auf der Frontseite des Mistplatzes wird gemäss Vorschrift ein Absatz von ca. 10 cm betoniert, um das Auslaufen der Jauche auf die Zufahrt zu verhindern und sie stattdessen in den neuen Schwemmkanal abzuleiten.

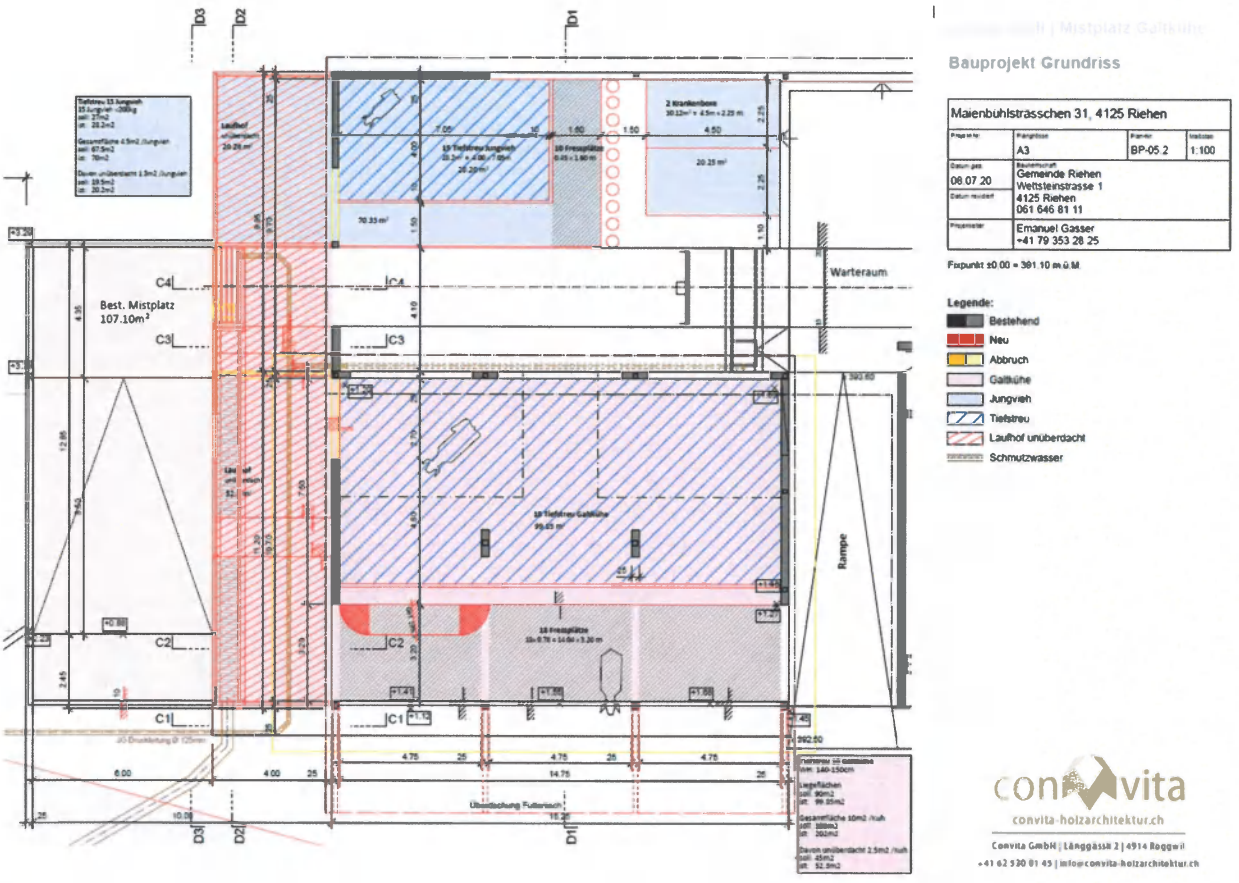
2.3 Erfüllen der Auflagen für den Biobetrieb (RAUS-Bedingungen) und bessere Ausnutzung der bestehenden Stallungen zwischen Kuhstall und Mistplatz

Die RAUS-Bedingungen und die besonders tierfreundliche Haltung (BTS) des Bundes verlangen die Schaffung von unüberdachten Laufhöfen für Kälber, Rinder und Galtkühe (Milchkühe in der Phase zwischen der vorangegangenen Laktation und der Geburt des folgenden Kalbs). Wie bereits in der Einwohnerratsvorlage «Maienbühlhof, Sanierung- und Anpassungen Wohnhaus Nr. 14-18.133.01» erläutert wurde, müssen diese beiden Programme bei der Umstellung auf Bio erfüllt sein. Mit dem Programm «Regelmässiger Auslauf im Freien» (RAUS) wird vom Bund eine Massnahme gefordert, die den natürlichen Bedürfnissen der Tiere entspricht. Im Jahr 2005 wurde auf dem Maienbühlhof der neue

Kuhstall mit moderner Melkanlage erstellt. Dieser ist bereits bio-kompatibel gebaut und erfüllt grösstenteils die Vorgaben von Bio Suisse. Der mittig gelegene Kälberbereich muss hingegen baulich geöffnet werden, damit zwei wichtige Bedingungen für die Umstellung auf Bio definitiv erfüllt sind. Dafür erhalten die Galtkühe sowie das Jungvieh einen befestigten, jederzeit zugänglichen und nicht überdachten Auslauf.

Auslauf Kälberstall: Fehlende befestigte Fläche

Provisorischer Auslauf Rinderstall, bestehender Konflikt mit Mistplatz



Sanierung Mistplatz sowie Erfüllen der Auflagen für den Biobetrieb und bessere Ausnutzung der bestehenden Stallungen zwischen Kuhstall und Mistplatz (Plan siehe Anhang)

Durch die Sanierung des Mistplatzes und den Anpassungen an die RAUS-Bedingungen kann eine bessere Ausnutzung der bestehenden Stallungen zwischen Kuhstall und Mistplatz vorgenommen werden: Im oberen Stallbereich werden die Krankenboxen sowie das Jungvieh untergebracht und mit einem Laufhof und Fressplätzen für die Jungtiere ergänzt. Es ist vorgesehen, die bestehende Abdeckung des Mistschiebers zu entfernen, damit dieser Bereich direkt entmistet werden kann, da es an dieser Stelle oft zu Verstopfungen beim Mistschieber kommt. Der untere Stallbereich wird ebenfalls mit einem Laufhof, welcher durch zwei Ausgänge erreichbar ist, erweitert. Der Futtertisch wird mit einem neuen Vordach überdeckt und der Liegebereich vom bestehenden Tretmistsystem in einen Tiefstreubereich umfunktioniert.

3. Ausblick: Weiterer mittelfristiger Sanierungsbedarf auf dem Maienbühlhof

Mit den Massnahmen «Anpassung Mistplatz, Umbau Rinderstall in Laufstall Galtkühe» und «Umnutzung Schweinestall in Rinderstall» kann die Zukunft des Maienbühlhofs als gut funktionierender Bio-Bauernhof umgesetzt und gesichert werden. Die Investitionen sind auch nötig, da ein entsprechend dringender Sanierungsbedarf vor allem beim Mistplatz und dem Schweinestall besteht. Auf dem Maienbühl besteht in den nächsten Jahren zudem noch folgender Sanierungsbedarf:

3.1 Neubau Hühnerstall / eventuell Kauf eines zweiten Hühnermobils

Der bestehende marode und nicht bio-konforme Hühnerstall soll abgebrochen und entweder durch ein zweites Hühnermobil oder einen neuen Hühnerstall gemäss den Bio Vorgaben inklusive Aussenraum ersetzt werden. Die Kosten für den Hühnerstall-Ersatz müssen noch ermittelt werden und sind nicht Gegenstand dieser Kreditvorlage, sondern können vom Gemeinderat separat beschlossen werden, sobald geklärt ist, wie das Problem gelöst werden kann. Diese Massnahme soll kurzfristig umgesetzt werden.

3.2 Energetische Sanierung Gebäudehülle Wohnhaus

Bei der Planung der Innensanierung des Wohnhauses im Vorfeld des Pächterwechsels per Anfang 2018 wurde festgestellt, dass die Gebäudehülle, das heisst, das Dach, die Fenster und Fassade, ebenfalls kurz- bis mittelfristig eine Sanierung nötig hat. Diese energetische Ertüchtigung wurde aber nicht zuletzt aus Gründen der Nachhaltigkeit bewusst auf den Ersatz der heutigen Stückholzheizung abgestimmt, die damals noch eine Lebenserwartung von rund 10 Jahren hatte. Die Projektierung dieser Arbeiten soll ab 2025 starten, damit die Umsetzung bis 2027 abgeschlossen sein wird.
Ausserdem soll dabei geprüft werden, ob die bereits rund 15 Jahre alte bestehende kleinere PV-Anlage auf dem Dach der Remise (ehemaliger Kuhstall) durch eine neue grossflächige Anlage ersetzt werden soll und wie der lokal produzierte Strom möglichst effizient verwendet, respektive gespeichert werden kann.

3.3 Sanierung Verdunstungsweiher

Bereits im 2016 wurde der Damm des Verdunstungsweihers ertüchtigt. Dies war nötig, da Wasser aus dem Weiher austrat und der Damm stabilisiert werden musste. Mittelfristig muss der ganze Weiher saniert oder eine andere Lösung zur Versickerung des Regenwassers gefunden werden. Für die Sanierung des Weihers wurden bereits verschiedene Varianten angedacht. Welche davon letztlich möglich ist hängt davon ab, wie stark die bestehende Abdichtung beschädigt ist, was sich allerdings erst dann feststellen lässt, wenn das Schilf und das Substrat komplett entfernt sind. Der mutmassliche Aufwand liegt gemäss Schätzung je nach Variante in der Grössenordnung zwischen CHF 50'000 und CHF 120'000.

4. Kosten Umbaumassnahmen

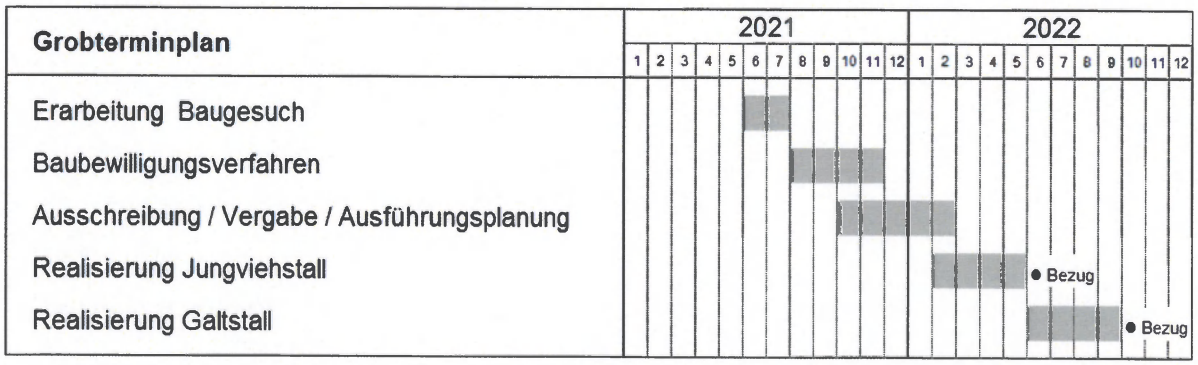
Die ermittelten Kosten (+/- 10 %) basieren zu einem Teil auf Unternehmer-Richtofferten sowie auf Erfahrungswerten. Die Kosten der Baumeisterarbeiten wurden zudem von einem externen Ingenieur überprüft und verifiziert. Es wird mit folgenden Aufwendungen gerechnet (detaillierter Kostenvoranschlag liegt der Vorlage bei):

Kostenvoranschlag (BKP 1-stellig)	**Anpassung Mist-platz, Umbau Rinderstall in Laufstall für Galtkühe**	**Umbau Schweinestall in Jungvieh-Aufzuchtstall**
BKP / Arbeitsgattung	CHF	CHF
1 Vorbereitungsarbeiten	32'500.00	75'200.00
2 Gebäude	171'500.00	277'500.00
3 Betriebseinrichtungen	46'900.00	27'700.00
4 Umgebung	22'800.00	24'300.00
5 Baunebenkosten	9'200.00	13'700.00
9 Unvorhergesehenes 10 %	28'290.00	41'840.00
Total Anlagekosten inkl. MwSt. (gerundet)	**311'000.00**	**460'000.00**
Total Gesamtkosten inkl. MwSt. (gerundet)		**771'000.00**

Kostenbasis: Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Oktober 2020

4.1 Termine Umbauarbeiten

Vorbehältlich des politischen Entscheidungsprozesses wird von folgenden Grobterminen ausgegangen:



5. Finanzierung

Bei den projektierten Massnahmen handelt es sich um betrieblich bedingte Investitionen (Umstellung auf Bio) sowie eine betriebliche Neuausrichtung des Maienbühlhofs (Rinderaufzucht anstelle Schweinemast), die über 25 Jahre mit Folgekosten zulasten des Produkts «Landwirtschaft» abgeschrieben werden. Auf Grundlage der untenstehenden Kostenschätzung würden sich die Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen auf CHF 17'200 pro Jahr belaufen.
Einzelne Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen beim bestehenden Schweinestall sowie Rinderstall (u. a. Mistproblematik) werden aus der ISR finanziert. Dieser Anteil wurde auf Basis des konkreten Bauprojekts und der vorstehenden Kostenübersicht definiert:

Massnahme	***Anteil ISR (Sanierung)***	***Umstellung Bio***	***Betriebliche Anpassung***	***Total***
Anpassung Mistplatz, Umbau Rinderstall in Laufstall Galtkühe	218'100	67'400	25'500	**311'000**
Umnutzung Schweinestall in Rinderstall	240'000	40'000	180'000	**460'000**
	458'100	***107'400***	***205'500***	**771'000**

Die Instandsetzungsmassnahmen am Mistplatz und durch die Umnutzung des Schweinestalls im Betrag von insgesamt CHF 458'100 werden über die ISR der Liegenschaft finanziert. Der Bestand der ISR per 31.12.2020 beträgt rund CHF 1'600'000.
Der Betrag von CHF 312'900 für die betrieblich bedingten Investitionen (Umstellung auf Bio) sowie eine betriebliche Neuausrichtung des Maienbühlhofs wird aktiviert und die jährlichen Folgekosten gehen zu Lasten des Produkts «Landwirtschaft».

6. Antrag

Mit den vorgesehenen Massnahmen kann die Zukunft des Maienbühlhofs als gut funktionierender Bio-Bauernhof umgesetzt und gesichert werden. Die Investitionen sind auch nötig, da ein entsprechender Sanierungsbedarf vor allem beim Mistplatz und dem Schweinestall besteht.
Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einen Investitionskredit von CHF 771'000 für die Sanierung und baulichen Anpassungen des gemeindeeigenen Bauernhofs „Maienbühl" zu bewilligen.

Riehen, 26. Januar 2021

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:	Die Generalsekretärin:
Hansjörg Wilde	Sandra Tessarini

Beigefügt: Beschlussentwurf

Beilage: Maienbühlhof Riehen: Baulichen Anpassungen

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Maienbühlhof Riehen: Bauliche Anpassungen

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderates und der zuständigen Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) einen Investitionskredit von CHF 771'000 (Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Oktober 2020) für die Sanierung und baulichen Anpassungen des gemeindeeigenen Bauernhofs „Maienbühl".

Dieser Beschluss wird publiziert, er unterliegt dem Referendum.

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:	Die Ratssekretärin:
Andreas Zappalà	Sandra Tessarini

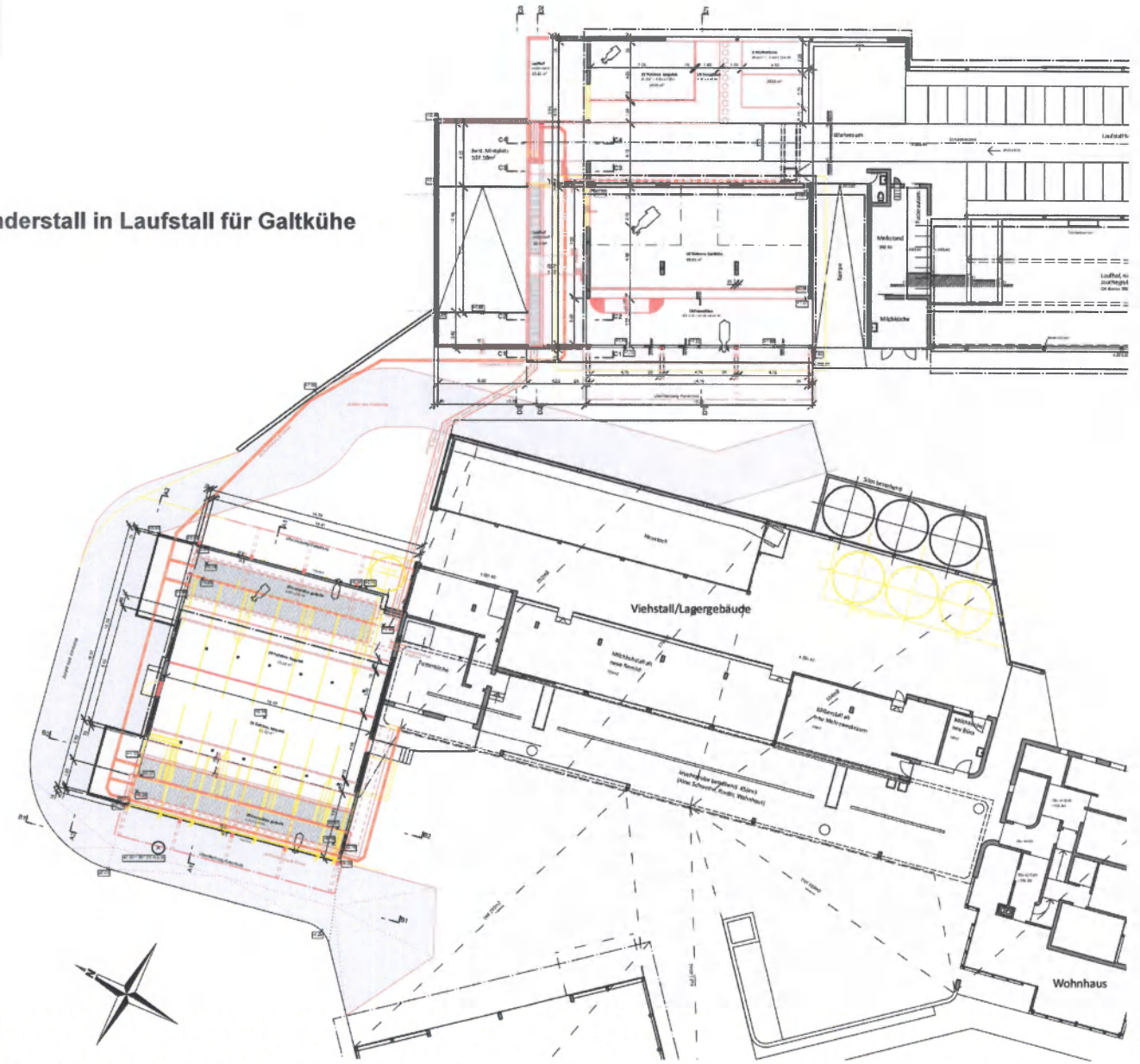
(Ablauf Referendumsfrist)

Maienbühlhof Riehen: Bauliche Anpassungen

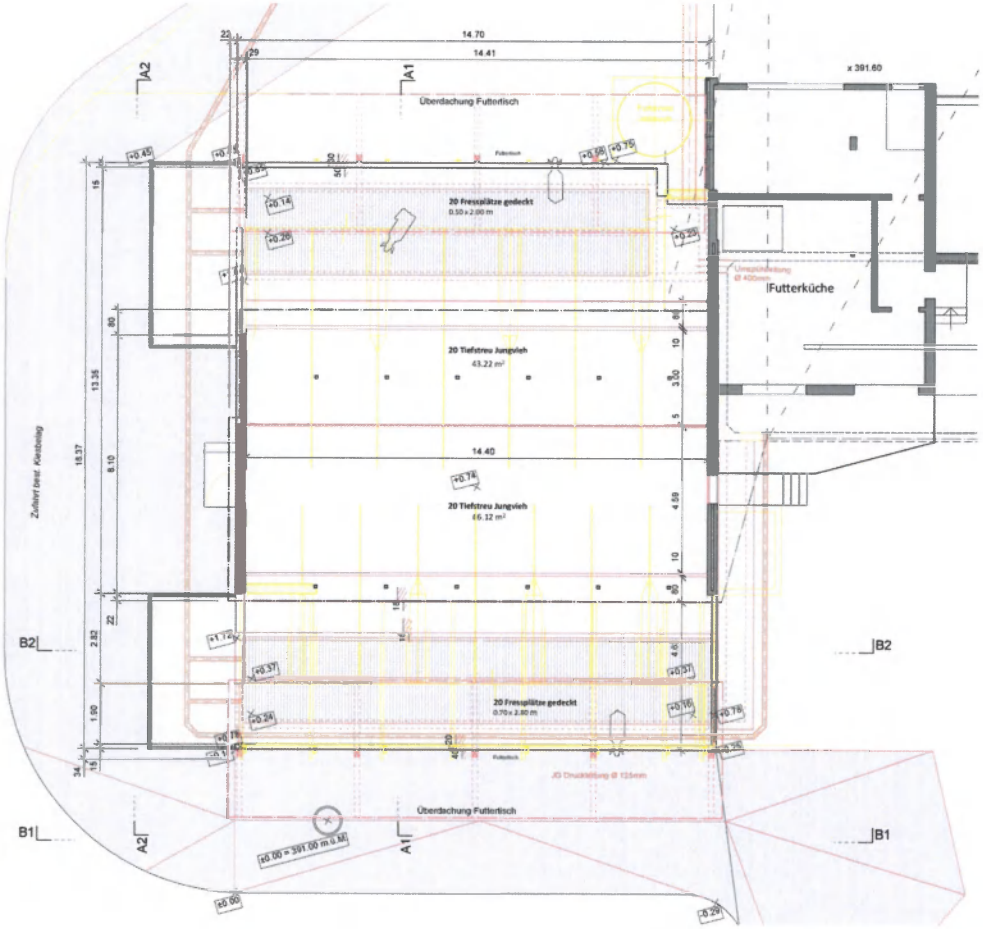
Übersicht bauliche Anpassungen

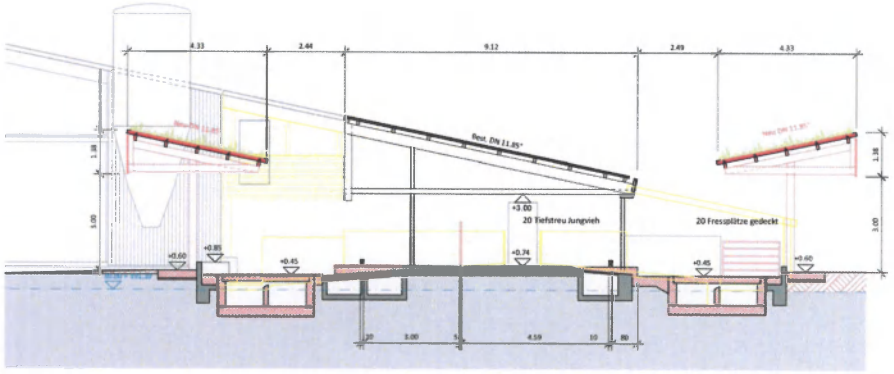
Umbau Rinderstall in Laufstall für Galtkühe

Umbau Schweinestall in Jungvieh-Aufzuchtstall

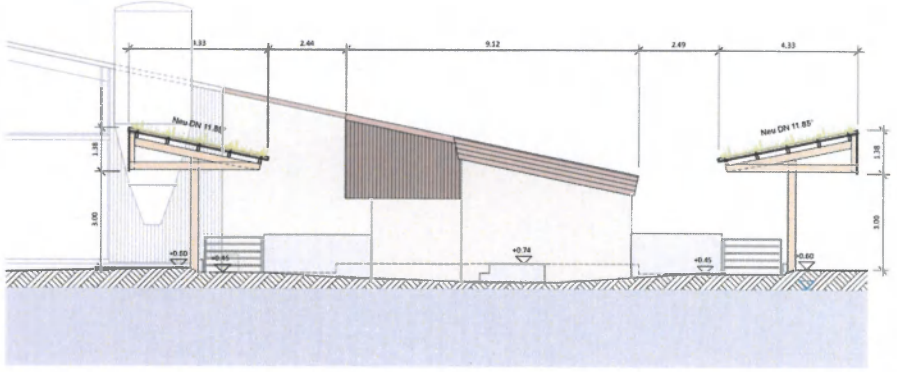


Umbau Schweinestall in Jungvieh-Aufzuchtstall



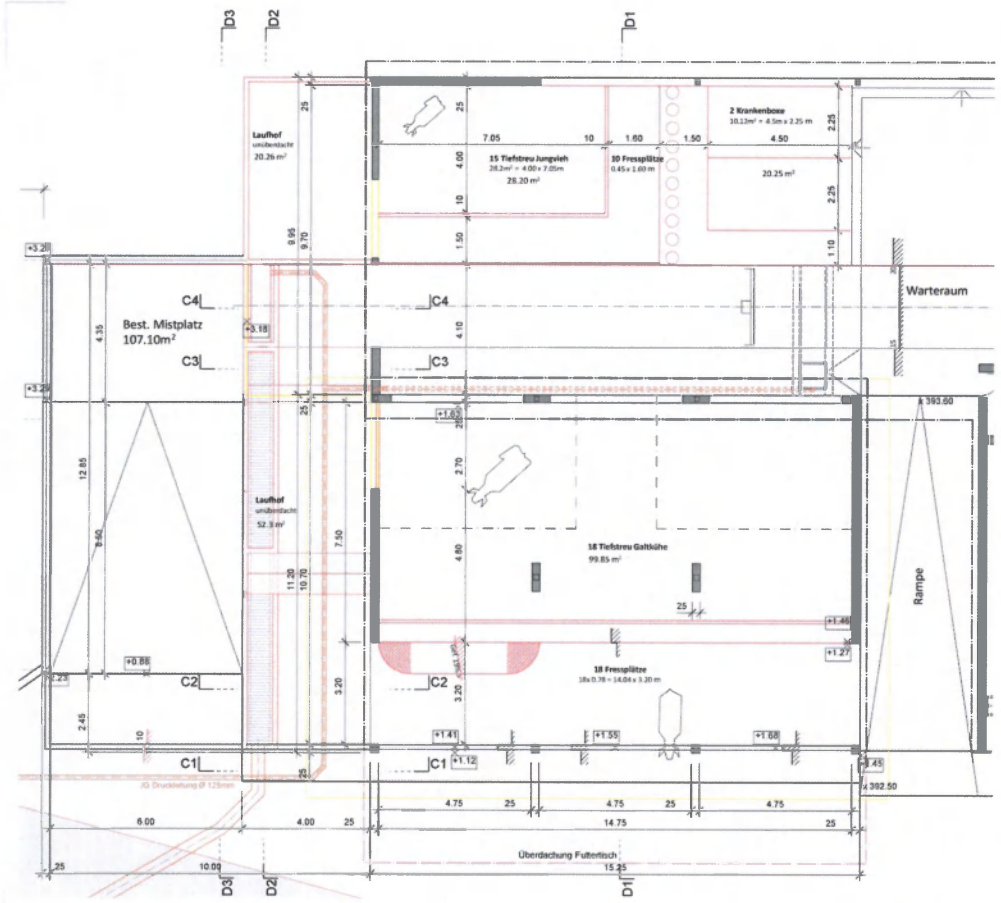


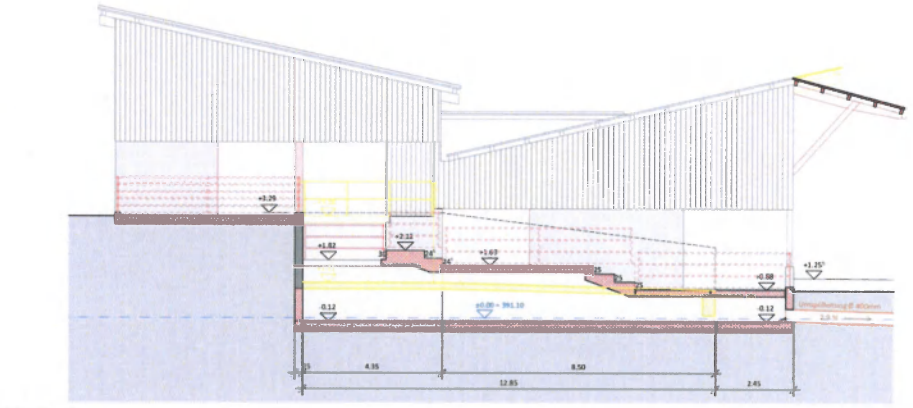
Schnitt A1 - A1



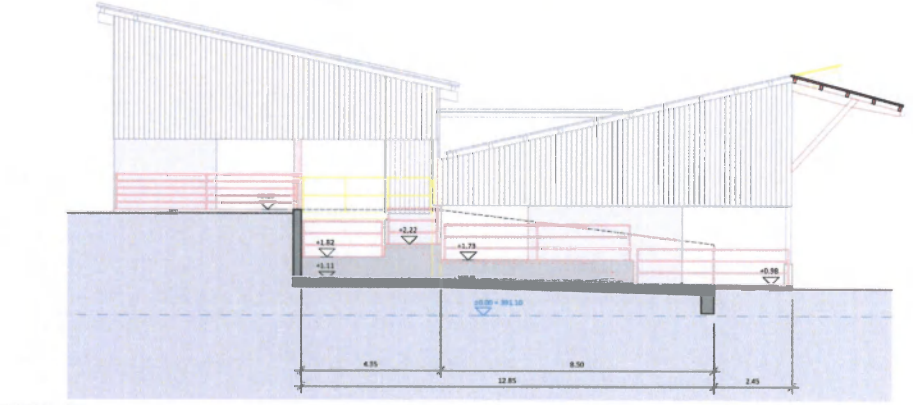
Schnitt A2 - A2

Umbau Rinderstall in Laufstall für Galtkühe





Schnitt D2 - D2



Schnitt D3 - D3

Kostenvoranschlag nach BKP ± 10% inkl. MwSt.

Kostenbasis: Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Oktober 2020

Convita GmbH
Länggässli 2
4914 Roggwil

convita
convita-holzarchitektur.ch

Umbau Rinderstall in Laufstall für Galtkühe

BKP	Zusammenstellung			
112	Abbrucharbeiten		SFr.	19'100.00
152	Kanalisation		SFr.	13'400.00
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**Total**	**SFr.**	**32'500.00**
201	Baugrubenaushub		SFr.	6'900.00
211	Baumeisterarbeiten		SFr.	47'800.00
211.1	Gerüst		SFr.	7'000.00
214	Montagebau in Holz		SFr.	21'800.00
222	Spenglerarbeiten		SFr.	3'200.00
223	Blitzschutz		SFr.	2'000.00
224	Bedachungsarbeiten		SFr.	9'600.00
23	Elektroanlagen		SFr.	16'100.00
25	Sanitäranlagen		SFr.	3'800.00
291	Architekt Bauleitung		SFr.	46'500.00
292	Bauingenieur		SFr.	6'800.00
2	**Gebäude**	**Total**	**SFr.**	**171'500.00**
372.1	Stalleinrichtung		SFr.	20'000.00
372.8	Jauchepumpe		SFr.	26'900.00
3	**Betriebseinrichtungen**	**Total**	**SFr.**	**46'900.00**
401	Gartenanlage / Vorplatz		SFr.	22'800.00
4	**Umgebung**	**Total**	**SFr.**	**22'800.00**
511	Bewilligungen		SFr.	9'200.00
5	**Baunebenkosten**	**Total**	**SFr.**	**9'200.00**
9	**Unvorhergesehenes**		**SFr.**	**28'290.00**
	Gesamtkosten inkl. MwSt.	**Total**	**SFr.**	**311'000.00**

Umbau Schweinestall in Jungvieh-Aufzuchtstall

BKP	Zusammenstellung			
112	Abbrucharbeiten		SFr.	50'500.00
152	Kanalisation		SFr.	24'700.00
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**Total**	**SFr.**	**75'200.00**
211	Baumeisterarbeiten		SFr.	111'700.00
211.1	Gerüst		SFr.	4'800.00
213	Montagebau in Stahl		SFr.	15'500.00
214	Montagebau in Holz		SFr.	23'900.00
222	Spenglerarbeiten		SFr.	8'000.00
223	Blitzschutz		SFr.	4'000.00
224	Bedachungsarbeiten		SFr.	15'000.00
227	Aeussere Oberflächenbehandlung		SFr.	2'700.00
23	Elektroanlagen		SFr.	12'300.00
25	Sanitäranlagen		SFr.	3'400.00
291	Architekt Bauleitung		SFr.	63'000.00
292	Bauingenieur		SFr.	13'200.00
2	**Gebäude**	**Total**	**SFr.**	**277'500.00**
372.1	Stalleinrichtung		SFr.	27'700.00
3	**Betriebseinrichtungen**	**Total**	**SFr.**	**27'700.00**
401	Gartenanlage / Vorplatz		SFr.	24'300.00
4	**Umgebung**	**Total**	**SFr.**	**24'300.00**
511	Bewilligungen		SFr.	13'700.00
5	**Baunebenkosten**	**Total**	**SFr.**	**13'700.00**
9	**Unvorhergesehenes**		**SFr.**	**41'840.00**
	Gesamtkosten inkl. MwSt.		**SFr.**	**460'000.00**

In dem Kostenvoranschlag sind folgende Aufwendungen nicht enthalten:

Zusätzliche und nicht ersichtliche und geforderte Erschliessungsarbeiten
Mehrkosten infolge schlechten Baugrund und Wassereinbrüchen
Unterfangen und verstärken bestehender Fundamente und Konstruktionen
Allgemeine Umgebungsarbeiten soweit nicht besprochen und in Schätzung enthalten
Zufahrts- und Erschliessungswege soweit nicht besprochen und in Schätzung enthalten
Zusätzliche Arbeiten infolge schlechten Wetterverhältnissen und Umwelteinflüssen
Versetzen bestehender und nicht ersichtlichen und bekannten Leitungen
Sanierung und Ausbau von bestehenden Elektroanlagen
Sanierung der bestehenden Jauchegruben und Kanäle
Sanierungen, Anschlüsse und Neueindeckung an bestehenden Gebäuden
Abbruch und Entsorgung von asbesthaltigen Bauteilen
Sofern die Abbrucharbeiten beim erhalt vom Auftrag bauseits bereits begonnen wurden, muss zwingend vor