

KOSTEN- ERMITTLUNG

Erläuterungsbericht

Der Kostenvoranschlag ist gegliedert nach BPK 1-9 und mit einer Genauigkeit von +/- 15 % ausgearbeitet. Die Kostenermittlung erfolgte nach genauem Ausmass, Kennwerten, Kalkulationen und Annahmen. Für das Ausarbeiten des Ausmasses und ermitteln der nötigen Arbeitsgattungen wurden die Projektpläne beigezogen. Zu guter Letzt sind die Investitionskosten von knapp 1'000'000 Fr. für Umnutzung, Neubau und Aussenraum überschaubar.



Kostenvoranschlag St. Katharina Kirche Klingnau +/- 15%

BKP	Arbeitsgattung	Menge	Kennwert in Fr.	Baubeschrieb	Kosten in Fr. inkl. MWST 8.1%
1	Vorbereitungsarbeiten				80'850.00
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen				15'000.00
101	Bestandsaufnahmen				
	Höhenaufnahmen	1	1'000.00		1'000.00
	Kanalisationenaufnahmen	1	2'000.00		2'000.00
	Gebäudeaufnahmen	1	2'000.00		2'000.00
	Sondagen	5	1'000.00		5'000.00
102	Baugrunduntersuchungen				
	Asbestuntersuchung	1	5'000.00		5'000.00
11	Räumungen				55'850.00
112	Abbrüche	32 m2	250.00	Unterlagsboden	8'000.00
112	Abbrüche	25 m2	500.00	belastetes Material	12'500.00
113	Sanierung Altlasten	25 m2	250.00		6'250.00
113	Demontage				
	Kirchenbänke	53 Stk.	200.00		10'600.00
	Wandverkleidung, Beichstühle	65 m2	400.00		26'000.00
	Taufbecken	1	500.00		500.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung				8'500.00
130	gemeinsame Baustelleneinrichtung				
135	Bauprovisorien	1	2'500.00		2'500.00
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.	1	6'000.00		6'000.00
19	Honorare				1'500.00
191	Architekt				1'500.00
2	Gebäude				476'714.40
21	Rohbau 1				72'000.00
211	Baumeisterarbeiten				
211	Baustelleneinrichtung	1	5'000.00		5'000.00
211.4	Kanalisation im Gebäude	30 m	150.00		4'500.00
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	300 m2	200.00	Einbringen Schaumbeton	60'000.00
216	Natur- und Kunststeinarbeiten				
216.0	Natursteinarbeiten	5 m	500.00	Blockstufen Eingang Nord ergänzen	2'500.00
22	Rohbau 2				3'600.00
221	Fenster, Aussentüren, Tore				
221.1	Fenster/ Türen aus Holz/Metall	3.6 m2	1000	Anpassung Aussentüre Nord	3'600.00
23	Elektroanlagen				60'000.00
230	Elektrische Anlagen				
231	Apparate Starkstrom	1	2'500.00		2'500.00
232	Starkstrominstallation	1	40'000.00		40'000.00
233	Leuchten und Lampen	1	15'000.00	Budgetbetrag	15'000.00
238	Bauprovisorium	1	2'500.00		2'500.00

24	Heizungs- und Lüftungsanlage				30'000.00
240	Heizungsanlage				
243	Wärmeverteilung	1	10'000.00		10'000.00
243.3	Luftheizung	1	2'500.00	Anpassen Auslässe Saal	2'500.00
244	Lüftungsanlage	1	10'000.00		10'000.00
		1	5'000.00	Zuluftkanal erhöhen	5'000.00
248	Dämmung HLKK-Installation	1	2'500.00		2'500.00
25	Sanitäranlagen				60'500.00
250	Sanitäranlagen				
251	Allgemeine Sanitärapparate	1	15'000.00		15'000.00
		1	5'000.00	liegend Boiler	5'000.00
252	Spezielle Sanitärapparate	3	1'500.00	WC Trennwand	4'500.00
254	Sanitärleitungen	1	15'000.00	inkl. Vorwandsysteme	15'000.00
255	Dämmung Sanitärleitungen	80 m	50.00		4'000.00
258	Kücheneinrichtungen	1	17'000.00	Gastroküche + Bar	17'000.00
27	Ausbau 1				49'150.00
271	Gipsarbeiten				
271.0	Verputzarbeiten innere	300 m2	30.00		9'000.00
271.1	Trockenbau	80 m2	120.00		9'600.00
		1	2'500.00	Reserve unvorgesehenes	2'500.00
272.1	Metallbauarbeiten	8 Stk.	600.00	Stahlzargen	4'800.00
273	Schreinerarbeiten				
273.0	Innentüren aus Holz	8 Stk.	1'000.00	inkl. Zargen	8'000.00
273.1	Wandschränke und Gestelle	7 Stk.	800.00	Wandschrank	5'600.00
273.3	Allg. Schreinerarbeiten	1	8'000.00	pauschal Bar	8'000.00
275	Schliessanlagen	11	150.00	Zylinder	1'650.00
28	Ausbau 2				135'620.00
281	Bodenbeläge				
281.0	Unterlagsböden	400 m2	180.00	Zementestrich	72'000.00
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	80 m2	190.00		15'200.00
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen				
282.4	Wandbeläge aus Plattenarbeiten	95 m2	120.00		11'400.00
282.5	Wandbekleidung aus Holz und Holzwerkstoffen	20 m2	200.00		4'000.00
283.2	Deckenverkleidungen aus Gips	80 m2	150.00		12'000.00
285	Innere Oberflächenbehndlung				
285.1	Innere Malerarbeiten	300 m2	25.00		7'500.00
		360 m2	8.00	Anstrich Flankote auf UB	2'880.00
286	Bauaustrocknung	1	2'500.00	Miete Entfeuchter, inkl. Heizenergie	2'500.00
287	Baureinigung	740 m2	11.00		8'140.00
29	Honorare				65'844.40
291	Architekt	12.00%	410'870.00	Von BKP 2 (exkl. Honorare)	49'304.40
292	Bauingenieur	1	1'000.00		1'000.00
293	Elektroplaner	8.00%	60'000.00	von BKP 23	4'800.00
294	HLKK-Ingenieur	8.00%	30'000.00	von BKP 24	2'400.00
295	Sanitärplaner	8.00%	60'500.00	von BKP 25	4'840.00
296.3	Bauphysiker	1	1'000.00		1'000.00
296.5	Brandschutzingenieur	1	2'500.00		2'500.00

KOSTENERMITTLUNG | Kostenvoranschlag Kirche



5 Baunebenkosten					52'968.62
51 Bewilligungen, Gebühren					27'878.22
510	Bewilligungen und Gebühren	2.00%	557564.40	von BKP 1,2 und 4	11'151.29
512	Anschlussgebühren	3.00%	557564.40	von BKP 1,2 und 4	16'726.93
52 Muster, Modelle, etc.					5'575.64
523	Foto / Dokumentation / Modelle				
524	Vervielfältigungen, Plankopien sämt. Planer	1.00%	557564.40	von BKP 1,2 und 4	5'575.64
53 Versicherungen					2'787.82
531	Bauzeitversicherung	0.50%	557564.40	von BKP 1,2 und 4	2'787.82
54 Versicherungen					16'726.93
542	Baukreditzinsen	3.00%	557564.40	von BKP 1,2 und 4	16'726.93
8 Reserve					20'543.50
	Reserve	5.00%	410'870.00	Von BKP 2 (exkl. Honorare)	20'543.50
9 Ausstattungen					57'000.00
90 Möbel					49'000.00
	Tische	30	500.00		15'000.00
	Bestuhlung	300	100.00		30'000.00
	Gardarobenständer	4	1'000.00		4'000.00
92 Textilien					8'000.00
921	Vorhänge und Innendekorationsarbeiten	1	8000	Vorhang Bühne	8'000.00
BKP Umnutzung Kirche					Kosten in Fr.
	1 Vorbereitungsarbeiten				80'850.00
	2 Gebäude				476'714.40
	5 Nebenkosten				52'968.62
	8 Reserve				20'543.50
	9 Ausstattung				57'000.00
Total (BKP 1,2,4,5 und 8)				inkl. MWST 8.1%	688'076.52

KOSTENERMITTLUNG | Kostenvoranschlag Parkanlage



Kostenvoranschlag Parkanlage und Pavillon +/- 15%

BKP	Arbeitsgattung	Menge	Kennwert in Fr.	Baubeschrieb	Kosten in Fr. inkl. MWST 8.1%
1	Vorbereitungsarbeiten				33'500.00
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen				4'000.00
101	Bestandsaufnahmen Höhenaufnahmen	1	2'000.00		2'000.00
104	Baugespann	1	2'000.00		2'000.00
11	Räumungen				15'000.00
111	Rodung	8	500.00	Rüchschnitt Bäume	4'000.00
112	Abbrüche	450 m2	200.00	Pflastersteine entfernen	13'500.00
113	Demontage	5 Stk.	300.00	Poler	1'500.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung				14'500.00
130	gemeinsame Baustelleneinrichtung				
131	Abschrankungen	1	2'000.00		2'000.00
132	Zufahrt Plätze	1	1'500.00		1'500.00
134	Unterkünfte und Verpflegungseinrichtung	1	2'500.00		2'500.00
135	Bauprovisorien	1	2'500.00		2'500.00
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.	1	6'000.00		6'000.00
4	Umgebung				237'454.40
40	Terraingestaltung				1'500.00
409	Hinterfüllungen	30 m3	50	Fundamente, Sockel	1'500.00
41	Roh- und Ausbaurbeiten				18'250.00
411	Baumeisterarbeiten				
411.0	Baustelleneinrichtung	1	8'000.00		8'000.00
411.3	Baumeisteraushub	10 m3	50.00	Fundamente	500.00
		15 m3	50.00	Gräben	750.00
411.4	Kanalisation ausserhalb Gebäude	1	1'500.00	Sickerschacht	1'500.00
411.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	30 m2	250.00	Fundamente	7'500.00
413	Rohbau 1				53'600.00
413.4	Montagebau in Holz				
	Baustelleneinrichtung	1	1'500.00		1'500.00
	Traggerippe (Zimmermanskonstruktion)	1	50'000.00	Stützen, Träger, Dachkonstruktion, Geländer, Gerippe	50'000.00
	Gerüste	30 m2	70.00		2'100.00
414	Rohbau 2				9'170.00
414.2	Spenglerarbeiten				
	Dach	25 m2	150.00		3'750.00
	Rinnen und Fallrohre	20 m	85.00		1'700.00
	Fallrohre	8 m	80.00		640.00
414.6	Fassadenputze				
	Äussere Verputzarbeiten	11 m2	250.00	Sockel	2'750.00
414.7	Äussere Oberflächenbehandlung				
	Äussere Malerarbeiten	11 m2	30.00	Sockel	330.00
		80 m2	30.00	Pavillon	2'400.00

42	Gartenanlagen					101'100.00
421	Gärtnerarbeiten Rabatten	110 m2	80.00			8'800.00
422	Einfriedungen Randabschlüsse, Wegefassungen Poler setzten	210 m 5 Stk.	120.00 500.00			25'200.00 2'500.00
423	Ausstattungen, Geräte Bänke Wipe Diverses	6 Stk. 3 Stk. 1	3'000.00 1'000.00 5'000.00			18'000.00 3'000.00 5'000.00
426	Bepflanzung	110 m2	50.00			5'500.00
428	Beläge, Platz Mergel	310 m2	80.00			24'800.00
428	Beläge, Platz Asphalt	40 m2	85.00			3'400.00
429	Übriges	5 Stk. 3 Stk.	500.00 800.00	Lampenfähle setzten Blockstufen setzten		2'500.00 2'400.00
44	Installationen					27'500.00
443	Elektroanlagen Starkstrominstallation Leuchten und Lampen Bauprovisorium	1 1 1	15'000.00 10'000.00 2'500.00			15'000.00 10'000.00 2'500.00
49	Honorare					26'334.40
491	Architekt	12.00%	211'120.00	Von BKP 4 (exkl. Honorare)		25'334.40
492	Bauingenieur	1	1'000.00			1'000.00
5	Baunebenkosten					25'740.67
51	Bewilligungen, Gebühren					13'547.72
510	Bewilligungen und Gebühren	2.00%	270954.40	von BKP 1 und 4		5'419.09
512	Anschlussgebühren	3.00%	270954.40	von BKP 1 und 4		8'128.63
52	Muster, Modelle, etc.					2'709.54
523	Foto / Dokumentation / Modelle					
524	Vervielfältigungen, Plankopien sämt. Planer	1.00%	270954.40	von BKP 1 und 4		2'709.54
53	Versicherungen					1'354.77
531	Bauzeitversicherung	0.50%	270954.40	von BKP 1 und 4		1'354.77
54	Versicherungen					8'128.63
542	Baukreditzinsen	3.00%	270954.40	von BKP 1 und 4		8'128.63
8	Reserve					10'556.00
	Reserve	5.00%	211'120.00	Von BKP 2 (exkl. Honorare)		10'556.00

BKP	Parkanlage und Pavillon	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	33'500.00
4	Umgebung	237'454.40
5	Nebenkosten	25'740.67
8	Reserve	10'556.00
Total (BKP 1,4,5 und 8)		307'251.07



WIRTSCHAFT- LICHKEIT

Erläuterungsbericht

Wie für jeden Investor und Bauherrschaft, ist eine angemessene Rendite essenziell. Um die Bau- und Unterhaltskosten tief und den Nutzen gross zu halten, wählte ich für die Kirchenumnutzung eine multifunktionale Lösung mit möglichst wenig, aber dem Nutzen angepassten, Eingriffe in die Bausubstanz.

Nach dem Ermitteln der Baukosten im Kostenvoranschlag, konnten die Kosten für Rückstellungen mit Rentenentwertung und den Unterhalt nach Intervall ermittelt werden. Mit dem bescheidenen Neubau und der Gartenanlage wurde bewusst auf «weniger ist mehr» Wert gelegt. So konnten die Unterhaltskosten für den Aussenbereich tief gehalten werden.

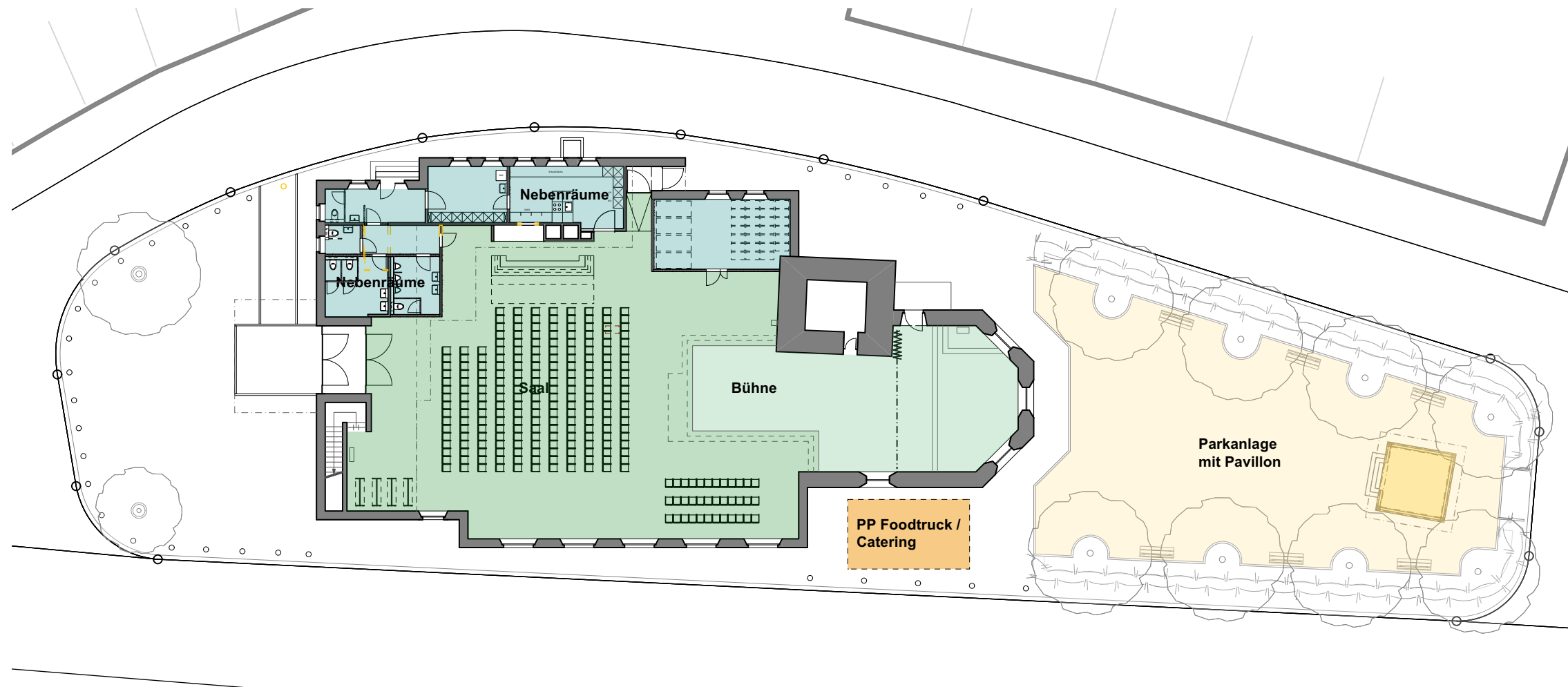
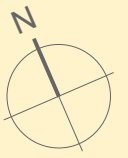
Mit der Gegenüberstellung Investition und Anlagekosten konnte die Nettorendite ermittelt werden.

Mit 4.34 % liegt die Nettorendite auf einem guten Niveau und die Investitionen können ohne Bedenken getätigt werden.

Der Mietpreis für die vermietbare Fläche dürfte sogar noch etwas höher angelegt werden. Solchen Raum ist im Ortskern rar, wenn nicht der sogar einzige so noch mögliche.

Die Überlegung zum Hauptmieter für die vermietbaren Flächen wäre die Gemeinde Klingnau und könnte die Räumlichkeiten über die Gemeindeseite zur Miete anbieten (so wie bereits andere Lokalitäten angeboten werden).

In ihrem Bericht «räumliches Entwicklungsbild» von 2022, zeigt die Gemeinde klar auf, dass sie den Ortskern wieder beleben will. Dies wäre eine gute Gelegenheit!



Vermietbare Fläche:

Kirche:

	Saal	361.50 m ²
	Bühne	117.70 m ²
	Nebenräume	111.00 m ²
	Kirche Total	590.20 m²

Vermietbare Fläche:

Umgebung:

	PP Foodtruck / Catering	28.00 m ²
	Parkanlage	310.00 m ²
	Pavillon	16.00 m ²
	Umgebung Total	354.00 m²



Rückstellungen

BKP	Arbeitsgattung	Lebensdauer	Baukosten	Zinssatz 3% Rentenwertfaktor	Rückstellung pro Jahr
211.4	Kanalisation im Gebäude	50	4'500.00	113.0	39.82
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	100	60'000.00	607.0	98.85
216	Natursteinarbeiten	110	2'500.00	828.0	3.02
221.1	Fenster/ Türen aus Holz/Metall	50	3600	113.0	31.86
230	Elektroinstallation	40	60'000.00	75.4	795.76
240	Heizungsinstallation	40	30'000.00	75.4	397.88
250	Sanitäranlagen	30	35'500.00	47.6	745.80
258	Kücheneinrichtungen	30	17'000.00	47.6	357.14
271	Gipserarbeiten	35	21'100.00	60.5	348.76
272.1	Metallbauarbeiten	50	4'800.00	113.0	42.48
273	Schreinerarbeiten	35	21'600.00	60.5	357.02
275	Schliessenanlagen	30	1'650.00	47.6	34.66
281	Unterlagsböden	60	72'000.00	163.0	441.72
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	60	15'200.00	163.0	93.25
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	60	15'400.00	163.0	94.48
283.2	Deckenverkleidungen aus Gips	60	12'000.00	163.0	73.62
285	Innere Malerarbeiten	15	10'380.00	18.6	558.06
411	Baumeisterarbeiten	100	18'250.00	607.0	30.07
413.4	Montagebau in Holz	80	53'600.00	321.0	166.98
414	Rohbau 2	35	9'170.00	60.5	151.57
420	Gartenanlagen	50	97'600.00	113.0	863.72
443	Elektroanlagen	40	27'500.00	75.4	364.72
	Rückstellung Kirche Bestand				80'000.00
Total Rückstellungen pro Jahr					86'091.23

Unterhalt

BKP	Arbeitsgattung	Intervall	Kosten	Zinssatz 3% Rentenwertfaktor	Rückstellung pro Jahr
211	Kanalisation im Gebäude	5	3'000.00	5.309	565.08
230	Service Elektro	5	3'000.00	3.091	970.56
240	Service HLKK	3	3'000.00	3.091	970.56
250	Service Sanitär	3	2'000.00	3.091	647.04
285	Innere Malerarbeiten	5	3'000.00	5.309	565.08
414.7	Äussere Malerarbeiten	5	1'500.00	5.309	282.54
420	Gartenanlagen	1	4'000.00	1.000	4'000.00
443	Elektroanlagen	7	1'500.00	7.700	194.81
	Unterhalt Kirche Bestand				60'000.00
Total Unterhalt pro Jahr					68'195.66

Wirtschaftlichkeit Umnutzung St. Katharina Kirche Klingnau mit Parkanlage

Anlagekosten / Investition

BKP 0	Parzelle	1822 m2	-
BKP 1	Umnutzung Kirche		80'850.00
	Parkanlage mit Pavillon		33'500.00
BKP 2	Umnutzung Kirche		476'714.40
BKP 3			
BKP 4	Parkanlage mit Pavillon		237'454.40
BKP 5	Umnutzung Kirche		52'968.62
	Parkanlage mit Pavillon		25'740.67
BKP 8	Umnutzung Kirche		20'543.50
	Parkanlage mit Pavillon		10'556.00
BKP 9	Parkanlage mit Pavillon		57'000.00
Total Investition			995'327.59

Mieteinnahmen

PP Foodtruck	15.00 x	28.00 m2	420.00 /Mt	5'040.00
Pavillon / Parkanlage	18.00 x	326.00 m2	5'868.00 /Mt	70'416.00
Kriechen-Event	20.00 x	590.00 m2	11'800.00 /Mt	141'600.00
Brutto-Mieteinnahmen				217'056.00

Brutto Mieteinnahmen				217'056.00
Betriebskosten	5%			- 10'852.80
Unterhalt				- 68'195.66
Verwaltung	3%			- 6'511.68
Mietrisiko	1%			- 2'170.56
Rückstellungen				- 86'091.23
Total				- 173'821.93
Netto-Mieteinnahmen				43'234.07

Nettorendite

Netto-Mieteinnahmen	43'234.07	/ Investition	995'327.59	Nettorendite	4.34%
---------------------	-----------	---------------	------------	---------------------	--------------