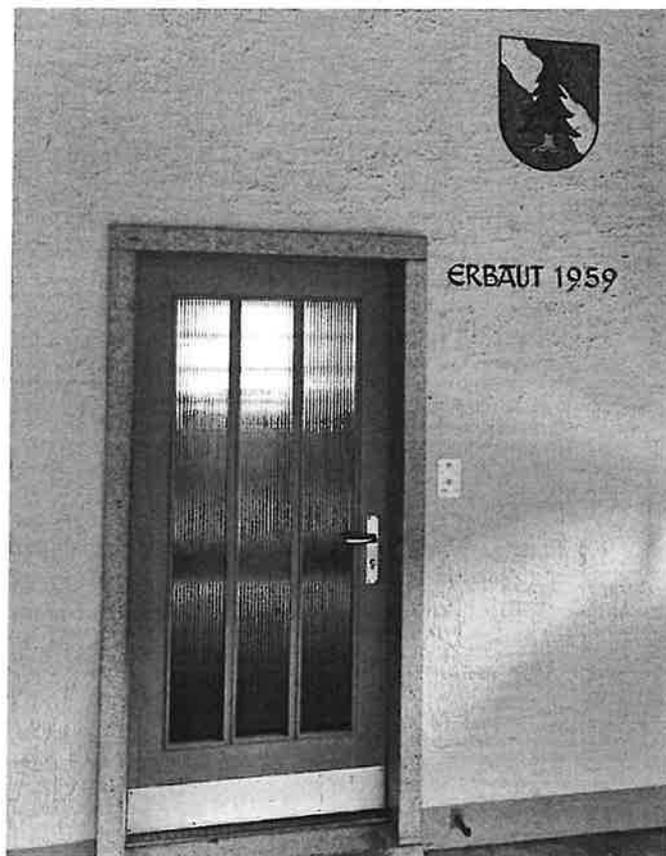


Weixelbaumer

Bau- und Projektleitungs GmbH

Alpenstrasse 7 / 3653 Oberhofen / 079 335 96 80 / mweixelbaumer@w-bp.ch

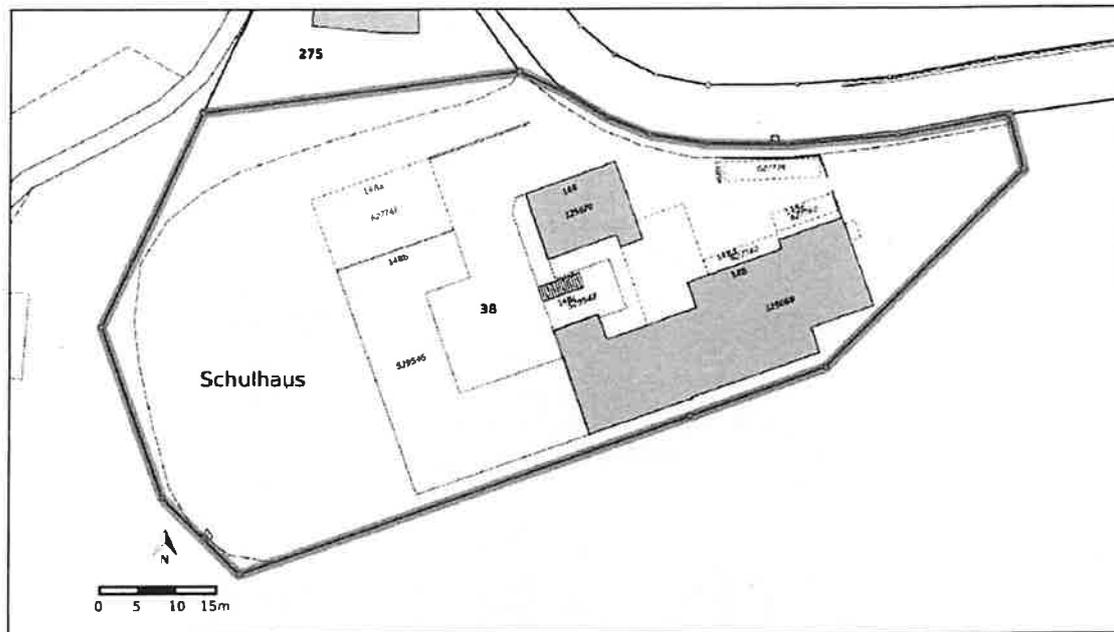
Konzept-Studie / Investitionsplan
Juni 2023



Objekt: Wohnhaus / Liegenschaft Nr. 149
Grundstück: Nr. 38
Fläche: Grundstücksfläche 4644 m²
Eigentümerin: Einwohnergemeinde 3619 Eriz

Zur Geschichte

Das Schulhaus „Bieten“ Nr. 148 und das angebaute Wohnhaus Nr. 149 mit den Nebengebäuden Nr. 148 a-e wurden im Jahr 1959 erbaut und liegen in der Zone für öffentliche Nutzung mit einem Halt von 4644 m², Parzelle Nr. 38



Grundstück-Nr	38
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH773596084632
Gemeinde (BFS-Nr.)	Eriz (924)
Grundbuchkreis	-
Fläche	4644 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	23.05.2023

Auszugsnummer	59434d6d-2953-4925-a9db-5581f4172f80
Erstellungsdatum des Auszugs	06.06.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

Aufnahme Zustand

Allgemein:

Seit der Erstellung 1959 wurden verschiedene Unterhalts- und Sanierungsarbeiten am Wohngebäude Nr. 149 vorgenommen. Eine Gesamtsanierung hat nie stattgefunden.

Bild Elektro Hauptverteilung im Kellergeschoss

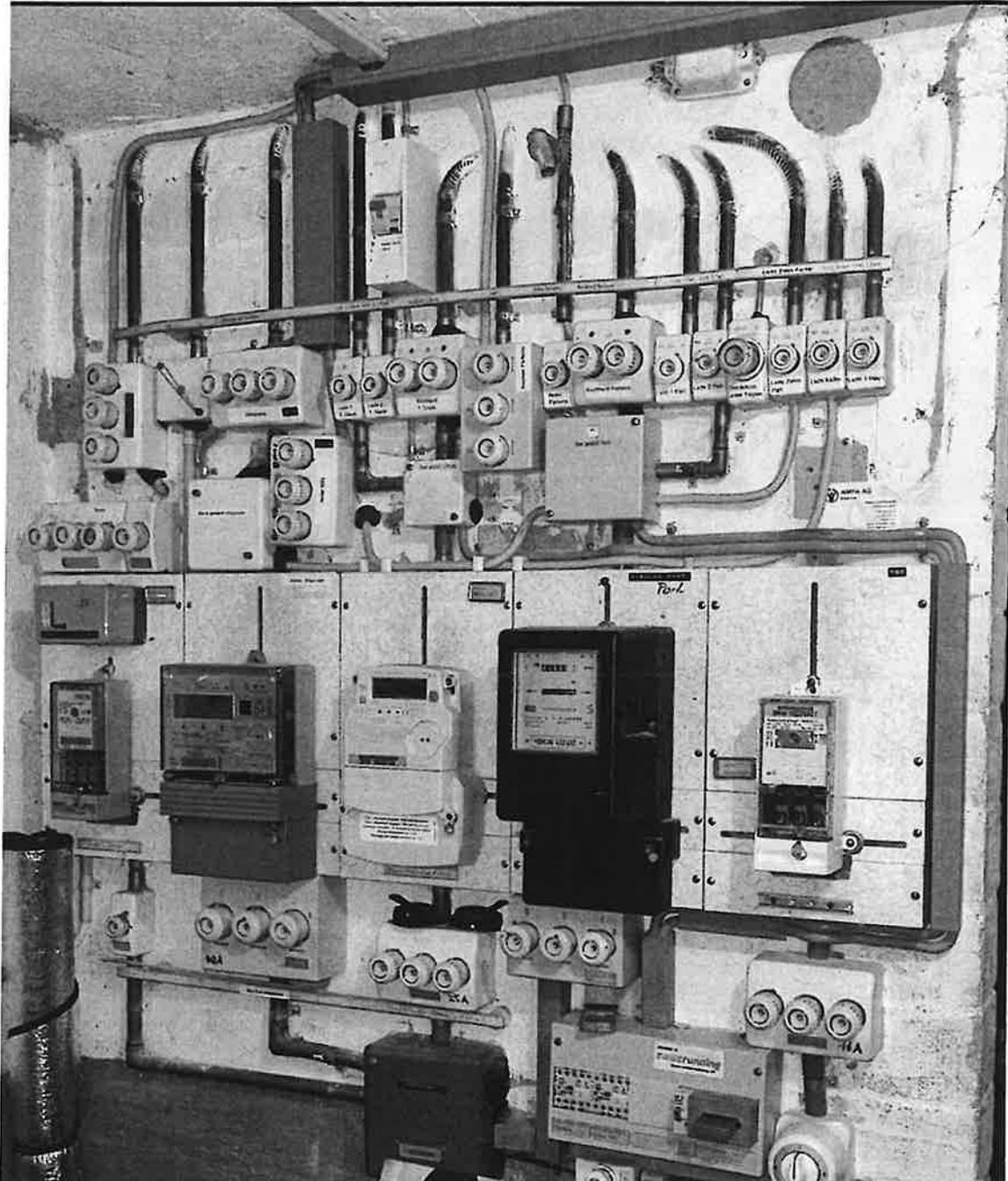


Bild Wasserverteilung im Kellergeschoss

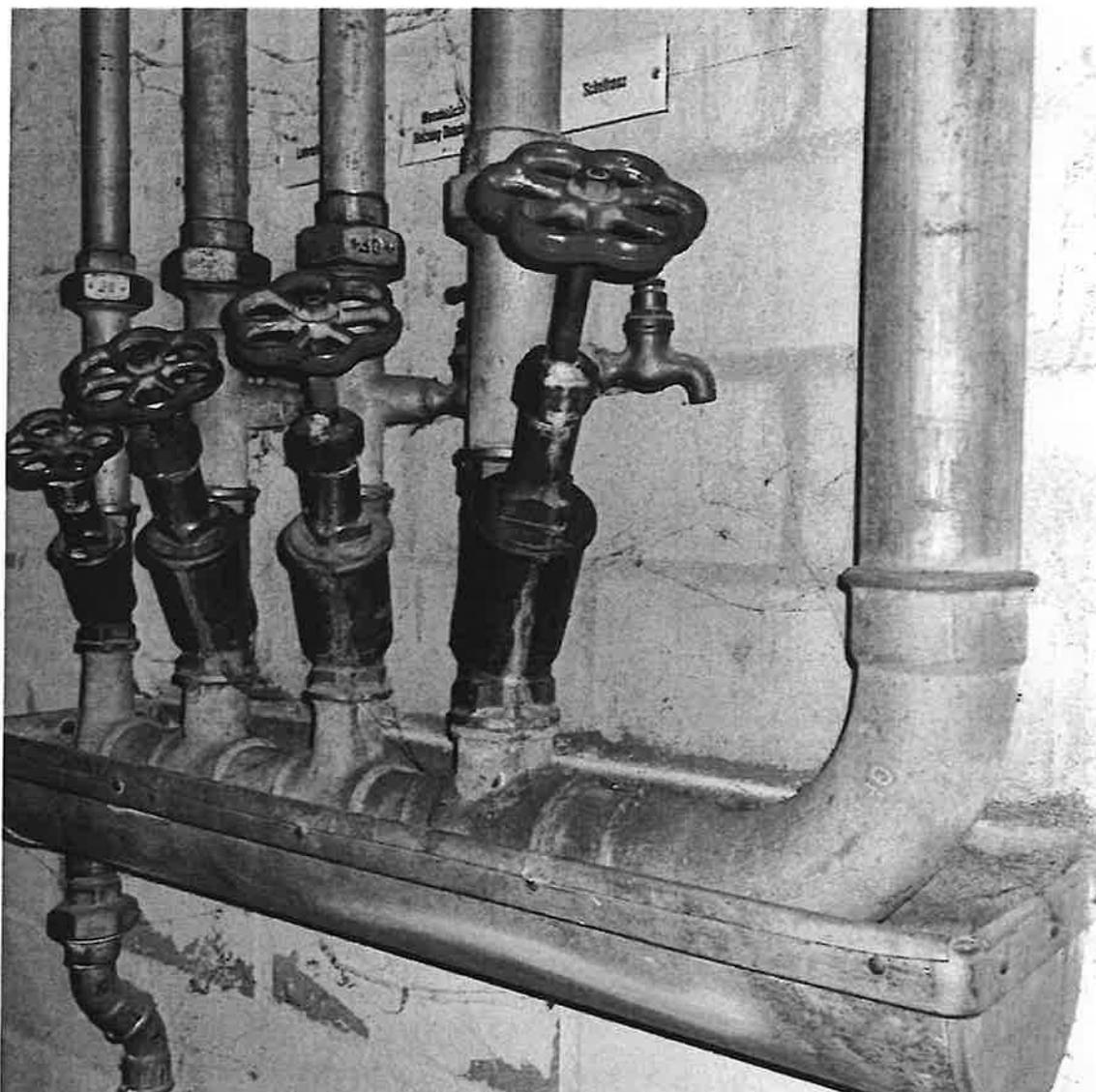
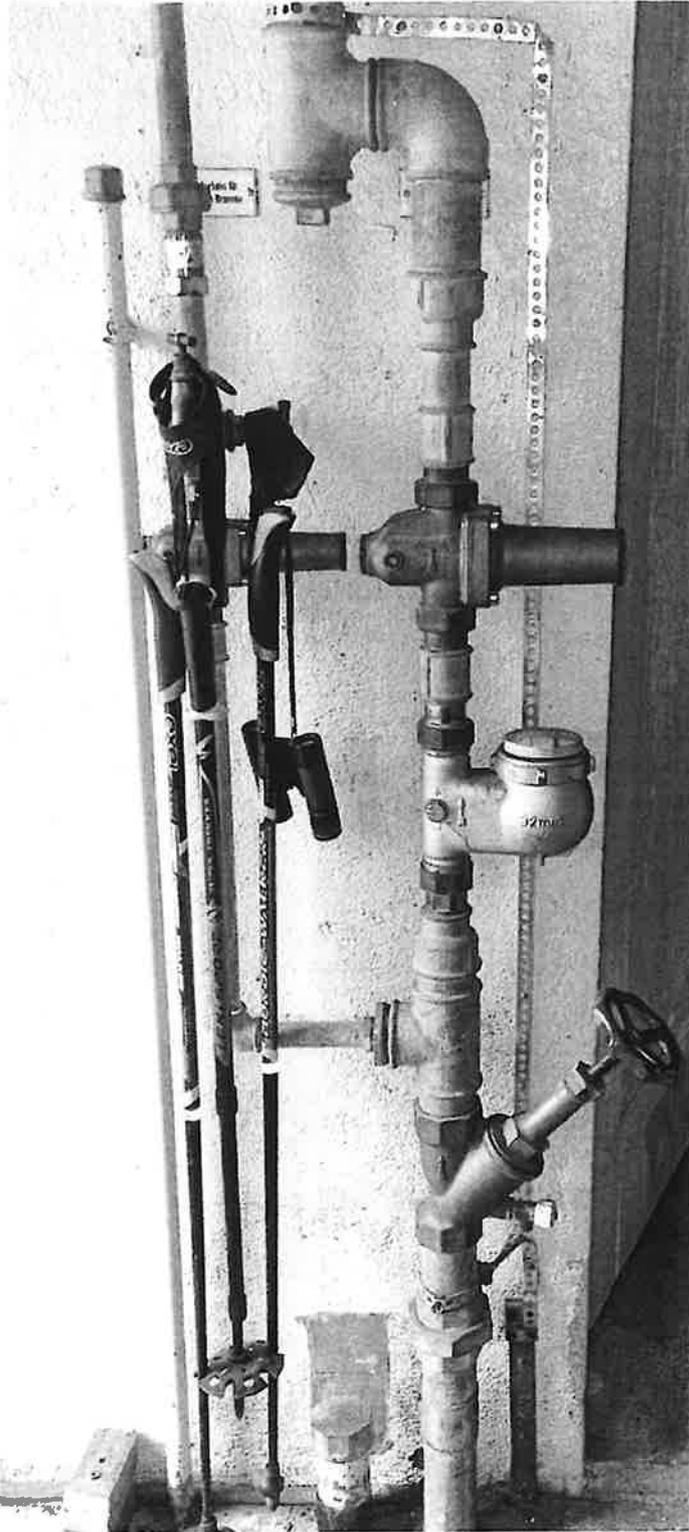


Bild Hausanschluss mit Druckreduzierventil und Wasserzähler im Kellergeschoss



Das Hauptdach wurde mit einer neuen Wärmedämmung versehen. Die Fenster wurden mehrheitlich ersetzt, Typ 2-fach Isolierverglasung 1.3 - 1.5 W/m²K

Die Aussenwände im Keller- und Erdgeschoss bestehen teilweise aus Beton, mehrheitlich aus einem doppelschalen Mauerwerk ohne Wärmedämmung.

Die Fassade im Obergeschoss besteht aus einer Holzständerkonstruktion, Stärke 15 cm mit Innen- und Aussenverkleidung in Holz oder Gipsplatten. Die Wärmedämmung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Sanierung der Wärmedämmung der Aussenwände drängt sich auf.

Die Holzverschalung der Aussenfassade wurde vor Jahren lackiert, dieser Anstrich ist teilweise nicht mehr vorhanden und muss erneuert werden.

Die Jalousieläden sind in einem sehr schlechten Zustand und müssen teilweise ersetzt werden.

Das Badezimmer im 1. Obergeschoss ist von Schimmel befallen, eine Sanierung ist unumgänglich.

Das Badezimmer im 2. Obergeschoss ist nur teilweise saniert worden. Verschiedene Wandbeläge sind ersichtlich.

Die Einbauküchen in beiden Wohnungen sind abgenutzt und räumlich sehr beengt.

Eine neue Grundrisslösung Küche-Entreé ist anzustreben.

Die Wohnungen weisen verschiedenartig Bodenbeläge auf. Holzriemen, Laminat, Linobeläge usw.

Ein einheitlicher Bodenbelag ist anzustreben.

Die Wohnungstüren entsprechen nicht mehr den Brandschutzvorschriften der GVB und müssen ersetzt werden.

Der alte Oeltank im Kellergeschoss ist nicht mehr in Funktion, dieser Raum könnte anderweitig genutzt werden (Veloraum)

Die alte Heizungsanlage ist ausser Betrieb und sollte rückgebaut werden. Die Räumlichkeiten könnten anderweitig genutzt werden. Das gleiche gilt für den alten Dushraum.

Vorschriften u. Normen

Das Hindernis- und Barrierefreie Wohnen, nach den Normen der BFU und SIA ist durch die bestehende Gebäudestruktur mit Treppen- und Laubenaufgängen sowie die engen Verhältnisse in den Durchgangsbereichen nicht gewährleistet.

Fluchtwege nach VKG (Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen) sind im Ober- und Dachgeschoss nicht vorhanden. Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden.

Die Wohnungseingangstüren entsprechen nicht der Brandschutznorm EI30 GVB

Investitionen/Budget

Kellergeschoss	Kostenschätzung CHF. Exkl. MWSt.
Rückbau Oeltank, Einbau Türe	10'000
Rückbau alte Duschanlage, Heizungs- und Sanitärleitungen	5'000
Ersatz alte Wasserverteilung, Anpassung Hausanschluss Wassersystem	15'000
Ersatz Elektro Hauptverteiler ab HAK	20'000
Überprüfen der Elektroinstallationen, Teilersatz	8'000
Ersatz alte Fenster u. Aussentüren	9'000
Malerarbeiten	8'000
Abbrüche und Entsorgung	5'000
Total Kellergeschoss	80'000

Wgh. Erdgeschoss	Kostenschätzung CHF. Exkl. MWSt.
Ersatz Wohnungstüre EI30	3'000
Ersatz Einbauküche	20'000
Umgestaltung Entrée-Küchenraum	15'000
Ersatz Bodenbeläge	12'000
Überprüfen der Elektroinstallationen, neuer Unterverteiler in Wohnung	15'000
Keramische Wand- und Bodenbeläge in Küche und Bad	10'000
Maler- und Gipserarbeiten	20'000
Abbrüche und Entsorgung	3'500
Total Erdgeschoss	98'500

Wgh. Obergeschoss	Kostenschätzung CHF. Exkl. MWSt.
Ersatz Wohnungstüre EI30	3'000
Ersatz Einbauküche	20'000
Umgestaltung Entrée-Küchenraum	15'000
Ersatz Bodenbeläge	15'000
Überprüfen der Elektroinstallationen, neuer Unterverteiler in Wohnung	15'000
Neuaufbau Aussenwände mit Wärmedämmung und Wandverkleidung	48'000
Keramische Wand- und Bodenbeläge in Küche und Bad	15'000
Maler- und Gipserarbeiten	25'000
Abbrüche und Entsorgung	7'000
Total Obergeschoss	163'000

Treppenhaus/Estrich	Kostenschätzung CHF. Exkl. MWSt.
Überprüfen der Elektroinstallationen, Ersatz Beleuchtung und Sonnerie	7'000
Maler- und Gipserarbeiten	5'000
Lattenverschlag in Estrichraum mit Türen	3'500
Total Treppenhaus/Estrich	15'500

Fassade	Kostenschätzung CHF. Exkl. MWSt.
Ersatz Jalousieläden	7'500
Malerarbeiten Aussenfassade, Wandteile in Holz und Mauerwerk	55'000
Arbeitsgerüst mit Treppenaufgang	28'000
Diverse Flickarbeiten Holzbauer	8'000
Total Fassade	98'000

Honorare	Kostenschätzung CHF. Exkl. MWSt.
Konzeptstudie / Investitionsplan	3'500
Honorare Elektroplanung, Sanitärplanung	5'000
Detailplanung, Projektleitung, Kostenabrechnung	50'000
Total Honorare	58'500

Mietzinsberechnung nach Sanierung pro Wohneinheit

Finanzierung/Mietzinsberechnung		
Gesamtkosten Sanierung Wohnhaus Nr. 149		513'500
Fremdkaptial Hypothek zu 4 % Zins pro Jahr	20'540	
jährliche Nebenkosten	10'000	
Rückstellungen für künftige Unterhalts- und Reparaturarbeiten	8'000	
jährlicher Kapitalaufwand		38'540
Mietzins pro Wohnung inkl. Nebenkosten	1'606	

Bemerkung:

Die Konzeptstudie und Investitionsplan basieren auf vorliegenden Planunterlagen aus dem Jahr 1959, sowie einer örtlichen Begehung und Besichtigung des Objekts vom 15. Mai 2023

Die Kostenschätzung erfolgte auf diesen Grundlagen, eine Abweichung von - + 15% ist einzurechnen. Eine genaue Kostenberechnung kann erst nach dem Eingang der Unternehmerangebote erstellt werden.

Die gesamte Gebäudesanierung kann in 2-3 Fasen unterteilt werden, eine solche Lösung hat in der Regel jedoch Mehrkosten zur Folge.