

## **Beilage zu Traktandum 8**

### **Kreditbegehren zur Sanierung des 1. Obergeschosses der Liegenschaft Berner Haus Bericht des Architekten**

---

#### **Geschichte**

Das Haus "zur Gedult" wurde nach der Nutzung für die Berner Tagsatzung in " Berner Haus" umgenannt. Das Gebäude wurde nach dem Stadtbrand von 1771 wieder neu aufgebaut.

#### **Sondagen**

Zur Untersuchung der Bausubstanz haben wir entsprechende Experten zugezogen. Die barocken Stuckdecken stammen gemäss Untersuchungsbericht Kradolfer GmbH, Abteilung Restaurierung von Jörg Kradolfer und Frank Bergmann aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Stadtbrand von 1771. Nebst schönen Parkettböden sind teilweise mehrere Bodenbeläge auf den ursprünglichen Massivbrettern verlegt. Eine Freilegung wird die Schönheit dieser Beläge zeigen.

#### **Projekt**

Ziel der Projektierung war die Nutzung einer Wohnung und von Büros zu realisieren mit möglichst wenig resp. keinen Eingriffen in die historische Bausubstanz. Auch die brandschutzmässige Trennung der beiden Nutzungen lässt eine spätere geänderte Nutzung ohne grossen Aufwand zu. Der neue Treppenhausabschluss muss den brandschutztechnischen Bedingungen genügen. Eine Verglasung ist jedoch möglich, damit das Tageslicht vom überdachten Hof das Treppenhaus wiederum erhellt.

#### **Installationen**

Die Installationen sind teilweise gegen hundert Jahre alt. Die Elektroinstallationen und Verteilungen sind gemäss Kontrollbericht zu ersetzen. Die sanitären Leitungen werden im Wohnungsbereich erneuert. Die Heizung mit den massiven Gussradiatoren und den grossdimensionierten Leitungen sind problemlos intakt. Die Radiatorenventile werden durch Thermostaten gesteuert.

#### **Kosten**

Die Kosten wurden mit detaillierten Unternehmerofferten ermittelt. Die verschiedenen Arbeitsgattungen sind aus der nachfolgenden Kostenaufstellung ersichtlich. Nebst den neuen Fenstern führen die Isolationen im Innenbereich an den Aussenwänden sowie unter den Täfer zu einer thermischen Verbesserung. Die Restaurations- und Sanierungsarbeiten an den historischen Stuckdecken sind kostenintensiv.

An die anrechenbaren Kosten der denkmalpflegerischen Mehraufwendungen kann mit einem Beitrag gerechnet werden.

Frauenfeld, 22. Mai 2013

Armin Schmid

KRÄHER, JENNI + PARTNER AG ARCHITEKTEN SIA 8500 FRAUENFELD



# BERNERHAUS BANKPLATZ 5 8500 FRAUENFELD

## KOSTENZUSAMMENSTELLUNG "Renovation und Anpassarbeiten 1. OG"

Grundlagen: Projektplan Nr. 901-2-106 vom 15.05.2013

Kostengenauigkeit +/- 20% (Grundlagen durch Unternehmer-Offerten der Hauptpos.) Kostenstand April 2013

BKP	Arbeitsgattung	Total	Total
<b>1</b>	<b>Vorarbeiten</b>		<b>24'000.00</b>
112	Bestandesanalyse, Sondagen, Dem.- und Abbrucharbeiten, usw.	24'000.00	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>721'000.00</b>
211	Baumeisterarbeiten	20'000.00	
214	Zimmerarbeiten	15'000.00	
219	Gerüste	8'000.00	
221	Fenster	65'000.00	
229	Spez.-Isolationen und Nebenarbeiten	30'000.00	
230 alle BKP	Elektroanlagen	62'000.00	
243	Heizungsanlage	8'000.00	
25	Sanitäranlagen	56'000.00	
258	Küche und Wirtschaftsraum	38'000.00	
281	Bodenbeläge-Anpassarbeiten	48'000.00	
271	Gipserarbeiten und Stuckarbeiten	55'000.00	
271	Decken- und Stuckarbeiten	65'000.00	
273	Schreinerarbeiten	45'000.00	
275	Schliessanlage	1'000.00	
285	Malerarbeiten	85'000.00	
287	Baureinigung	5'000.00	
289	Unvorhergesehenes	20'000.00	
291	Honorar Architekt	85'000.00	
293	Honorar Elektroingenieur	5'000.00	
295	Honorar Spezialisten	5'000.00	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>8'000.00</b>	<b>8'000.00</b>
<b>8</b>	<b>Reserve und Rundung</b>	<b>37'000.00</b>	<b>37'000.00</b>
<b>TOTAL KOSTENZUSAMMENSTELLUNG inkl. 8.0% MwSt.</b>		<b>790'000.00</b>	<b>790'000.00</b>

Armin Schmid

KRÄHER, JENNI + PARTNER AG ARCHITEKTEN SIA 8500 FRAUENFELD

Frauenfeld, 19.03.2013 erg. 22.05.2013