

**Sanierung Dachterrasse, Stadthaus Olten,  
Dornacherstrasse 1, 4601 Olten**

**Präzisierung zu KV vom 11.12.2024**



**Bauherr**

Stadtverwaltung Olten,  
Dornacherstrasse 1  
4601 Olten

**Baumanager**

S+B Baumanagement AG  
Louis Giroudstrasse 26  
4601 Olten

Beratung  
Projektentwicklung  
Generalplanung  
Generalunternehmung  
Totalunternehmung

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	3
2	Grundlagen .....	3
3	Kostengenaugigkeit .....	3
4	Enthaltene Kosten .....	3
5	GEAK-Förderung .....	3
6	Nicht enthaltene Kosten .....	4
7	Budgetpositionen .....	4

## 1 Einleitung

Für die Sanierung der Dachterrasse des Verwaltungsgebäudes der Stadt Olten wurde S+B Baumanagement AG beauftragt das Projekt als Baumanager von Phase 31 bis Phase 53 zu begleiten. Für die Grundlagenermittlung des Honorars wurde eine Bausumme von 1'800'000.00 CHF angenommen. Für die Kostenermittlung wurde vereinbart dass die Gesamtprojektkosten berechnet werden sollen. Diese beinhalten die möglichen Gesamtkosten für die Sanierung gemäss der Machbarkeitsstudie HBS Architekten GmbH, welche im Kontext der Sanierung des Erdgeschosses angedacht sind. Eine Umsetzbarkeit ist auf Grund der einfachen Schnittstellen gegeben.

## 2 Grundlagen

- Machbarkeitsstudie HBS Architekten GmbH\_11.03.2022
- Bestandspläne Frey & Egger Architekten, Solothurn, Juli 1964
- Pläne Studio Vulkan vom 03.10.2024
- Schadstoffbericht Carbotech AG, Juni 2009
- Richtofferten:
  - Anliker AG
  - W. Christen Metallbau
  - Rohner Spenglerei und Bedachungen
  - Furrer Gerüstbau
  - Von Arx Gartenbau
  - Walo Bertschinger

## 3 Kostengenauigkeit

- Die Kostengenauigkeit beträgt  $\pm 10\%$

## 4 Enthaltene Kosten

- 4 Bauetappen mit nahtlosem Übergang der Gewerke.
- Budget für Schadstoffanalyse des Dachaufbau.
- Teuerung Index Oktober 2024
- Die Entsorgung des gesamten Dachaufbau als Inert Typ B
- Reserve von 100'000.00 Franken unter BKP 6

## 5 GEAK-Förderung

- Honorar für Beratung GEAK ist in den Kosten enthalten (10'000.00 CHF)
- Angabe des verrechenbaren Förderbeitrags von 72'000.00 CHF erfolgt durch die Stadt direkt.

## 6 Nicht enthaltene Kosten

- Etappenunterbrüche, umlaufende Absturzsicherung via Gitterzäune und dergleichen.
- Arbeitszeitbegrenzungen durch Vorgaben der Stadtverwaltung
- Winterbaumassnahmen und Unterbrüche
- Teuerung ab Index Oktober 2024

## 7 Budgetpositionen

• BKP 102 Altlastenuntersuchen:	5'000.00 CHF
• BKP 112 Schadstoffsanierung: Anteil am Gesamtbetrag	58'523.00 CHF
• BKP 124 Instandsetzungsarbeiten:	20'400.00 CHF
• BKP 133 Bürocontainerprovisorium	50'000.00 CHF
• BKP 222 Spenglerarbeiten (Brüstungsabdeckungen):	28'200.00 CHF
• BKP 223 Blitzschutz:	6'200.00 CHF
• BKP 228 Freistehende Markise	130'500.00 CHF
• BKP 230 Elektroanlagen:	42'800.00 CHF
• BKP 272 Allgemeine Metallbauarbeiten:	122'400.00 CHF
• BKP 281.2 Schmutzschleuse:	1'900.00 CHF
• BKP 285 Malerarbeiten:	36'700.00 CHF
• BKP 289 Signalethik:	10'000.00 CHF
• BKP 940 Möblierungen neu:	25'000.00 CHF
• <u>BKP 940 Ausstattung neu.</u>	<u>13'000.00 CHF</u>

Gesamtbetrag Budget Positionen:	550'623.00 CHF
---------------------------------	----------------

**Kurz Baubeschreib zu KV vom 11.12.2024****1 VORBEREITUNGSARBEITEN****10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen****101 Bestandsaufnahmen**

Kanalisationsaufnahmen bauseits erfolgt

**102 Zustandsaufnahme (Rissprotokoll)****102 Altlastenuntersuchung**Schadstoff Beprobung des Dachaufbaus  
(Budget 5'000.00 CHF)**11 Räumungen, Terrainvorbereitung****111 Rodungen****112 Abbrüche**

des Bestandes gemäss Bestandspläne Frey & Egger Architekten, Solothurn von Juli 1964.  
Schadstoffsanierung der Kitfugen in der Glasmetafassade, sanieren der Fugen im Betonweg, gemäss Grundlagen Machbarkeitsstudie gemäss Bericht Carbotech AG von Juni 2009.  
Entsorgungen und Abtransport, inkl. Erschwernisse des Dachaufbaus. Aufgrund des Alters des zu entsorgenden Materials wird dieses als kontaminiert angesehen, Annahme Inert Typ B. Für eine bauseitige Beprobung des Aufbaus ist ein Budget in BKP 101 enthalten.  
(Budget Schadstoffsanierung 58'523.00 CHF).

**113 Demontagen****12 Sicherungen, Provisorien****121 Sichern vorhandener Anlagen**

Massnahmen zur Sicherung der bestehenden oder wieder verwendeten Bauteile.

**122 Provisorien****124 Instandsetzungsarbeiten**Wiederherstellung von Ausbrüchen im Gefällsbeton und angrenzende Betonbauteile  
(Budget 20'400.00 CHF)**13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung**

In BKP 211 eingerechnet

**133 Büroprovisorium**Bürocontainer für eine Zwischennutzung während der Abbruchphase. Nebenkosten und Miete öffentlicher Grund erfolgt bauseits. Ausstattung erfolgt bauseits.  
(Budget 50'000.00 CHF)

- 2 GEBÄUDE**
  - 21 Rohbau 1**
  - 211 Baumeisterarbeiten**  
Allgemeine Baustelleneinrichtung, Fassadengerüste innen und aussen (inkl. Netz), Rollgerüste, Etappenabsperungen. Umlaufende Baustellenabsturzicherung wird durch das vorgängig montierte Metallgeländer gewährleistet. Montage erfolgt bauseits. Inkl. Erschwerniszuschlag.
  - 215 Montagebau als Leichtkonstruktion**  
Fassadenbau als Glasmetaffassaden Ertüchtigung mit einer neuen vorgesetzten Fassade in gleicher Optik des Bestandes. Inkl. vorbereiteter Konstruktion zur Aufnahme von Storen. Ausführung gemäss Besprechung vor Ort, vom 14.08.2024 mit der Stadt Olten und der Firma W. Christen Metallbau.
  - 22 ROHBAU 2**
  - 221 Fenster, Aussentüren, Tore**
  - 221.6 Aussentüren/ Tore aus Metall**  
Neue Glasmetafftüren in der Fassade inkl. Antrieb, Steuerung und Schlüsselschalter.  
Neue Metalltüren inkl. Schliessanlage zur Sitzungsraum Stadtparlament und Technikraum.
  - 222 Spenglerarbeiten**  
Brüstungsabdeckungen umlaufend, sowie Randeinfassungen an Betonbrüstungen.  
(Budget Brüstungsabdeckung 28'200.00 CHF)
  - 223 Blitzschutz**  
Anpassung Blitzschutz an bestehendes System (Annahme), nach Prüfung durch bauseitigen Experten.  
(Budget 6'200.00 CHF)
  - 224.1 Bedachungsarbeiten**  
Flachdachabdichtung zur Aufnahme des neuen Dachgartens, intensiv begrünt gemäss Konzept Landschaftsarchitekten. Inkl. Dämmung zur energetischen Ertüchtigung. Bauphysiker bauseits.
  - 224.3 Glaseinbauten in Flachdächern**  
Austausch der bestehenden Oblichter inkl. Durchtrittsicherung. Gemäss Bestand.
  - 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen**  
Notwendige Kittfugen, Brandabschottungen
  - 227 Äussere Oberflächenbehandlungen**  
In BKP 285 enthalten
-

- 228      Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz**
- 228.3    Freistehende Markise**  
Montage von 3 freistehenden Markisen inkl. Foundation, elektrisch betrieben, inkl. Windwächter und Foundation. Statische Prüfung Bauingenieur Bauseits.  
(Budget inkl. Foundation 130'500.00 CHF)
- 23        Elektroanlagen**
- 230       Elektroanlagen**  
Zuleitungen zu Markise, Storen, Beleuchtung an den Wegen.  
(Budget 42'800.00CHF)  
Inkl. Bauprovisorium ab bauseitiger Abnahmestelle.
- 27        Ausbau 1**
- 272       Metallbauarbeiten**  
**272.0    Allgemeine Metallbauarbeiten**  
Metallgeländer umlaufen gemäss Norm SIA 358. Aussehen angelehnt an das bestehende Bauteil Treppenabgang West- Seite. Neue Türsicherung an Treppenaufgang West- Seite. Montage erfolgt durch bauseitige Bestellung vor Baustart.  
(Budget 122'200.00 CHF).
- 28        Ausbau 2**
- 281       Bodenbeläge**
- 281.2    Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dergleichen**  
Schmutzschleuse aufgelegt im Durchgangsbereich Zwischengeschoss.  
(Budget 1'900.00 CHF)
- 285       Innere Oberflächen Behandlungen**  
Streichen der bestehenden Betonbrüstungen inkl. Rissanierung beidseitig. Streichen der Betonuntersichten im Bereich der Oblichter. Streichen der Betonanschlüsse Fassade an Bestand für Ausbesserungen, Farbwahl gemäss Bauherr oder bestehenden Gebäude  
(Budget 36'700.00 CHF).
- 287       Baureinigung**  
  
Periodische Reinigung der Umgebung und im Gebäude bei Zugang durch dieses. Sowie, wenn notwendig, Spülen der Dachwasserleitungen.
- 289       Signaletik**  
  
Budgetposition für neue Beschilderungen auf der Terrasse, gemäss Vorgaben Stadt Olten  
(Budget 10'000.00 CHF)
-

- 4 UMGEBUNG**  
Gemäss Plangrundlage Landschaftsarchitekt vom 30.09.2024, Materialisierung gemäss Richtpreisofferte von Arx Gartenbau vom 16.10.2024 sowie die Richtpreisofferte der Firma Walo Bertschinger für den Hartbetonbelag.
  - 5 BAUNEKENKOSTEN**
  - 51 Bewilligung, Gebühren**
  - 511 Baubewilligung und Baugespann**  
Gebühren für die Baubewilligung (Annahme, Notwendigkeit einer Baueingabe ist bei der Bauherrschaft zur Prüfung)
  - 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation**
  - 521 Muster, Materialprüfungen**
  - 523 Fotos**
  - 524 Vervielfältigungen, Plankopien**  
Plan- und Fotokopien, Plotterausdrucke und dergleichen für Besteller und den Eigenbedarf
  - 525 Dokumentationen**  
Dem Baufortschritt angepasste Fotodokumentation  
Erstellen einer Schlussdokumentation mit Fotos und Eckdaten
  - 53 Versicherungen**
  - 531 Bauzeitversicherung**  
während der ganzen Bauzeit
  - 532 Spezialversicherungen**  
Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung, Erfüllungsgarantie
  - 6 Projektreserve**  
Es ist eine Reserve im Projekt für unvorhergesehenes von 100'000.00 Franken enthalten.
  - 94 Kleininventar**  
Möblierung der Terrasse gemäss Landschaftsarchitekt  
(Budget Vorgabe 25'000.00 CHF)  
Sowie weitere Ausstattungen wie Mülleimer und Aschenbecher.  
(Budget 13'000.00 CHF)
-

## Kostenzusammenstellung nach BKP

### 224.12\_ Stadthaus Olten

Total Werkpreis inkl. MWST.	2'885'300	2'885'300	2'885'300	2'885'300	2'885'300
Budgetposition gemäss Kurz Baubeschrieb					
<b>0 Grundstück</b>				-	-
<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>				<b>643'900</b>	<b>643'900</b>
<b>10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</b>			<b>25'000</b>		<b>25'000</b>
101 Bestandesaufnahmen/ Aufnahme Dachwasser		10'000			10'000
102 Baugrunduntersuchungen		10'000			10'000
103 Grundwassererhebungen		-			-
104 Altlastenuntersuchung		5'000			5'000
<b>11 Räumungen, Terrainvorbereitungen</b>			<b>532'000</b>		<b>532'000</b>
111 Rodungen		12'000			12'000
112 Abbrüche/ Inkl. Schadstoffsanierung Fassade, Fugen/ Entsorgung		505'000			505'000
113 Demontagen		15'000			15'000
114 Erdbewegungen		-			-
<b>12 Sicherungen, Provisorien</b>			<b>36'900</b>		<b>36'900</b>
121 Sicherung vorhandener Anlagen		9'000			9'000
122 Provisorien		7'500			7'500
123 Unterfangungen		-			-
124 Instandsetzungsarbeiten		20'400			20'400
<b>13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung</b>			<b>50'000</b>		<b>50'000</b>
131 Abschränkungen		-			-
132 Zufahrten, Plätze, Signalisation		-			-
133 Container für Büroprovisorien		50'000			50'000
134 Unterkunft, Verpflegungseinricht.		-			-
135 Prov. Installationen		-			-
136 Energie, Wasser und dgl.		-			-
137 Prov. Abschl./ Abdeckungen		-			-
138 Schuttmulden / Schneeräumung		-			-
139 Winterbaumassnahmen		-			-
<b>14 Anpassung an bestehende Bauten</b>			-		-
<b>15 Anpassung an best. Erschliessungsanlagen</b>			-		-
<b>16 Anpassung an best. Verkehrsanlagen</b>			-		-
<b>17 Spez. Foundationen, Baugrubensicherungen</b>			-		-
<b>19 Honorare</b>			-		-

2 Gebäude			1'520'800	1'520'800
<b>20</b>	<b>Baugrube</b>		-	-
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>		<b>358'500</b>	<b>358'500</b>
211	Baumeisterarbeiten/ Allgemeine Baustelleninstallation		88'500	88'500
212	Montagebau in Beton / vorfab. Mauerwerk		-	-
213	Montagebau in Stahl		-	-
214	Montagebau in Holz		-	-
215	Montagebau als Leichtkonstruktion/ Fassade TH		270'000	270'000
216	Natur- und Kunststeinarbeiten		-	-
217	Schutzraumabschlüsse		-	-
219	Uebrigtes		-	-
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>		<b>655'800</b>	<b>655'800</b>
221	Fenster, Aussentüren, Tore		33'500	33'500
222	Spenglerarbeiten		76'100	76'100
223	Blitzschutz		6'200	6'200
224	Bedachungsarbeiten		401'700	401'700
224.0	Steildächer		-	-
224.1	Flachdächer	405'300		
224.6	Förderbeitrag GEAK, gemäss Angabe Bauphysik	-72'000		
224.3	Glaseinbauten in Flachdächer	68'400		
225	Spez. Dichtungen / Dämmungen		7'800	7'800
226	Fassadenputze		-	-
227	Aeussere Oberflächenbehandlung		-	-
228	Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz		130'500	130'500
229	Übriges		-	-
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>		<b>47'100</b>	<b>47'100</b>
230	Elektroanlagen		-	-
231	Apparate Starkstrom		-	-
232	Starkstrominstallationen		17'000	17'000
233	Leuchten und Lampen		17'300	17'300
234	Energieverbraucher		-	-
235	Apparate Schwachstrom		-	-
236	Schwachstrominstallationen		8'500	8'500
237	Gebäudeautomation		-	-
238	Bauprovisorien		4'300	4'300
239	Übriges		-	-
<b>24</b>	<b>Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen</b>		-	-
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>		-	-
<b>26</b>	<b>Transportanlagen</b>		-	-
<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>		<b>122'400</b>	<b>122'400</b>
271	Gipserarbeiten		-	-
272	Metallbauarbeiten		122'400	122'400
273	Schreinerarbeiten		-	-
274	Spezialverglasung (innen)		-	-
275	Schliessanlagen		-	-
276	Innere Abschlüsse		-	-
277	Elementwände		-	-
279	Übriges		-	-
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>		<b>58'000</b>	<b>58'000</b>
281	Bodenbeläge/ Schmutzschleuse		1'900	1'900
282	Wandbeläge / -bekleidungen		-	-
283	Deckenbekleidungen		-	-
284	Hafnerarbeiten		-	-
285	Innere Oberflächenbehandlung		36'700	36'700
286	Bauaustrocknung		-	-
287	Baureinigung		9'400	9'400

288	Gärtnerarbeiten (im Gebäude)	-	-	-
289	Signaletik neu	10'000		10'000
<b>29</b>	<b>Honorare</b>		<b>279'000</b>	<b>279'000</b>
290	Projekt- / Bauleitung	149'000		149'000
291	Architekt	-		-
292	Bauingenieur	-		-
293	Elektroingenieur	-		-
294	HLKK - Ingenieur	-		-
295	Sanitäringenieur	-		-
296	Landschaftsarchitekt	120'000		120'000
297	Weitere Spezialisten/ Bauphysik/ GEAK- Berater	10'000		10'000
298	Projektbegleitung	-		-
299	GU-Honorar	-		-
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtung</b>			<b>-</b>
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>			<b>316'600</b>
<b>40</b>	<b>Terraingestaltung</b>		<b>148'000</b>	<b>148'000</b>
401	Erdbewegungen	148'000		148'000
409	Übriges	-		-
<b>41</b>	<b>Roh- und Ausbauarbeiten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>42</b>	<b>Gartenanlagen</b>		<b>41'400</b>	<b>41'400</b>
421	Gärtnerarbeiten, gemäss Pflanzliste	41'400		41'400
422	Einfriedungen	-		-
423	Ausstattungen, Geräte	-		-
424	Spiel- und Sportplätze	-		-
429	Übriges	-		-
<b>44</b>	<b>Installationen</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>45</b>	<b>Erschliess. Leitung (innerhalb Grundstück)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>46</b>	<b>Kleinere Trassenbauten</b>		<b>127'200</b>	<b>127'200</b>
461	Erd- und Unterbau/ Hartbeläge	61'800		61'800
462	Kleine Kunstbauten	-		-
463	Betonplatten/ Steinhaufen und Holzhaufen	65'400		65'400
464	Entwässerung	-		-
465	Werkleitungen und Kanalisationen	-		-
468	Ausbau	-		-
469	Übriges	-		-
<b>47</b>	<b>Kleinere Kunstbauten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>48</b>	<b>Kleinere Untertagbauten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>49</b>	<b>Honorare</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>			<b>49'800</b>
<b>50</b>	<b>Wettbewerbskosten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>51</b>	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>		<b>4'400</b>	<b>4'400</b>
511	Bewilligungen, Baugespann	4'400		4'400
512	Anschlussgebühren	-		-
513	Schutzraumsatzabgabe	-		-
514	Parkplatzersatzabgabe	-		-
519	Zertifizierungen	-		-

<b>52</b>	<b>Muster, Modelle, Vervielfältigung, Dokumentation</b>			<b>19'600</b>	<b>19'600</b>
521	Muster, Materialprüfungen		4'900		4'900
522	Modelle		-		-
523	Fotos		2'200		2'200
524	Vervielfältigungen, Plankopien		10'300		10'300
525	Dokumentation		2'200		2'200
529	Übriges		-		-
<b>53</b>	<b>Versicherungen</b>			<b>25'800</b>	<b>25'800</b>
531	Bauzeitversicherungen		900		900
532	Bauwesen- Bauherrenhaftpflichtversicherung		4'000		4'000
533	Selbstbehalt während Bauzeit		5'000		5'000
539	Garantien / Solidarbürgschaften		15'900		15'900
<b>54</b>	<b>Finanzierung ab Baubeginn</b>			-	-
<b>55</b>	<b>Bauherrenleistungen</b>			-	-
<b>56</b>	<b>Übrige Baunebenkosten</b>			-	-
<b>58</b>	<b>Übergangskonten für Rückstellungen</b>			-	-
<b>59</b>	<b>Übergangskonto Honorare</b>			-	-
<b>6</b>	<b>Reserve</b>			<b>100'000</b>	<b>100'000</b>
<b>60</b>	<b>Projektreserve</b>	100'000		-	-
<b>7</b>	<b>Reserve</b>			-	-
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>			<b>38'000</b>	<b>38'000</b>
<b>90</b>	<b>Möbel</b>			-	-
<b>91</b>	<b>Beleuchtungskörper</b>			-	-
<b>92</b>	<b>Textilien</b>			-	-
<b>93</b>	<b>Geräte, Apparate</b>			-	-
<b>94</b>	<b>Budget Möblierung/ Ausstattung Terrasse</b>			<b>38'000</b>	<b>38'000</b>
<b>96</b>	<b>Transportmittel</b>			-	-
<b>97</b>	<b>Verbrauchsmaterial</b>			-	-
<b>98</b>	<b>Künstlerischer Schmuck</b>			-	-
<b>99</b>	<b>Honorare Ausstattung</b>			-	-
<b>Total Werkpreis exkl. MWST.</b>		<b>2'669'100</b>	<b>2'669'100</b>	<b>2'669'100</b>	<b>2'669'100</b>
<b>5</b>	<b>Mehrwertsteuer</b>			<b>216'200</b>	<b>216'200</b>
<b>57</b>	<b>Mehrwertsteuer (MWST)</b>			<b>216'200</b>	<b>216'200</b>
571	Grundstück		-		-
572	Vorbereitungsarbeiten		52'200		52'200
573	Gebäude		123'200		123'200
574	Betriebseinrichtungen		-		-
575	Umgebung		25'600		25'600
576	Baunebenkosten		4'000		4'000
577	Vermietungs- und Verkaufskosten		8'100		8'100
578	Betriebsausrüstungen		-		-
579	Ausstattung		3'100		3'100
<b>Total Werkpreis inkl. MWST.</b>		<b>2'885'300</b>	<b>2'885'300</b>	<b>2'885'300</b>	<b>2'885'300</b>