

Projektinformationen



WC 1.OG-3.OG Bild Iff Architektur GmbH

Bauherrenvertretung Kanton Solothurn, Hochbauamt

Projektname Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen

Strasse Westbahnhofstrasse 16

PLZ | Standort 4500 Solothurn

Projektnummer 3138

CRB Objektart Büro- und Verwaltungsgebäude

Überwieg. Baumassnahme Instandsetzung

Kostenstand (Indexstand) 01.04.2024

Index Grossregion

Baubeginn 08.07.2024

Bauende 11.10.2024

Anzahl Teilprojekte 1

Projektbeschrieb

Im Amthaus 2 in Solothurn waren die Nasszellen des Mitarbeitendenbereichs stark abgenutzt. Die Apparate sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen hatten ihre Lebensdauer erreicht und zeigten zunehmende Schäden, was zu einer hohen Reparaturanfälligkeit führte.

Die Leitungen, Apparate und Oberflächen der Sanitärzellen wurden umfassend erneuert, wo dies erforderlich war, um eine nachhaltige und funktionale Nutzung der Anlagen sicherzustellen.

Nutzungsmix

Die Nasszellen für Damen und Herren sowie der Vorplatzbereich wurden erneuert.

Kostengruppen effektiv CHF inkl. MWST

BKP 0-9 Anlagekosten	345'908
BKP 1-9 Erstellungskosten	345'908
BKP 2 Gebäude	341'768
BKP 2+3 Geb.+Betriebseinr.	341'768
BKP 23-25 HLKSE+MSRL	159'029
BKP 19...99 Honorare	41'300

Kostengruppen bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 0-9 Anlagekosten	345'743
BKP 1-9 Erstellungskosten	345'743
BKP 2 Gebäude	341'768
BKP 2+3 Geb.+Betriebseinr.	341'768
BKP 23-25 HLKSE+MSRL	159'029
BKP 19...99 Honorare	41'300

Erstellungskosten 1-9 bereinigt CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	705
2 Gebäude	341'768
21 Rohbau 1	25'507
22 Rohbau 2	5'405
23 Elektroanlagen	27'590
24 Heizung, Lüftung, Klima	23'794
25 Sanitäranlagen	107'645
27 Ausbau 1	37'216
28 Ausbau 2	73'311
29 Honorare	41'300
5 Baunebenkosten	396
9 Ausstattung	2'874

Erstellungskost. 1-9 ber. inkl. MWST %-Anteil

1 Vorbereitungsarbeiten	0.2 %
2 Gebäude	98.9 %
21 Rohbau 1	7.4 %
22 Rohbau 2	1.6 %
23 Elektroanlagen	8.0 %
24 Heizung, Lüftung, Klima	6.9 %
25 Sanitäranlagen	31.1 %
26 Transportanlagen	10.8 %
27 Ausbau 1	0.2 %
28 Ausbau 2	21.2 %
29 Honorare	11.9 %
5 Baunebenkosten	0.1 %
9 Ausstattung	0.8 %

Bezugsmengen

Gebäudevolumen GV	855 m³
Geschoßfläche GF	260 m²
Nettогeschoßfläche NGF	201 m ²
Verkehrsflächen VF	42 m ²
Funktionsflächen FF	7 m ²
Hauptnutzfläche SIA 416	182 m²
Nebennutzflächen NNF	29 m²

Kostengruppen 1-9 bereinigt %-Anteil

BKP 1-9 exkl. (Honorare + NK)	87.9 %
BKP 19...99 Honorare	11.9 %
BKP 5 Baunebenkosten	0.1 %

Entfallene Kosten (Kostenbereinigung)

BKP 1-9 Total entfall. Kosten	165
BKP 1-9 Delta zu Kosten eff.	0.0 %

Funktionale Einheit B FEB

Arbeitsplätze	60 St
---------------	-------

Formquotienten

GV / GF	3.29
HNF SIA 416 / GF	0.70
FEB / GF	0.23

Kennwerte BKP 1-9 bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 1-9 / GF	1'329
BKP 1-9 / GV	404
BKP 1-9 / HNF SIA 416	1'901
BKP 1-9 / FEB	5'762

Kennwerte BKP 2 bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 2 / GF	1'313
BKP 2 / GV	400
BKP 2 / HNF SIA 416	1'879
BKP 2 / FEB	6'000

Kennwerte BKP 2+3 bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 2+3 / GF	1'313
BKP 2+3 / GV	400
BKP 2+3 / HNF SIA 416	1'879
BKP 2+3 / FEB	5'696

Kennwerte BKP 23-25 berein. CHF inkl. MWST

BKP 23-25 / GF	611
BKP 23-25 / GV	186
BKP 23-25 / HNF SIA 416	874
BKP 23-25 / FEB	2'650

Projektinformationen



WC 1.OG-3.OG Bild Iff Architektur GmbH

Projektname	Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen	
Portfolio	Kanton Solothurn	
Projektnummer	3138	
Ort	4500 Solothurn	
Strasse	Westbahnhofstrasse 16	
Eigentümervertretung	Kanton Solothurn	
Nutzervertretung	Gerichte	
Bauherrenvertretung	Kanton Solothurn, Hochbauamt	
PL Bauherrenvertretung	Natacha Melly	
Gesamtleiter (Architektur)	archtec gmbh, Küttigkofen	
OAG Objektart	Büro- und Verwaltungsgebäude	
Anzahl Teilprojekte	1	
Überwiegende Art der Baumassnahme	Instandsetzung	
Baubeginn	08.07.2024	
Bauende	11.10.2024	
Index-Grossregion		
Kostenstand (Indexstand)	01.04.2024	
Erfasst von	Clivia Schär	

Umwelt Label

Minergie Standard	Nein
Zertifizierung Minergie Standard	Nein
ECO-Label	Nein

Kreditreserve inkl. MWST

Beschrieb zu Reserve (Kreditreserve)

Standort



Projektkurzbeschrieb

Kurzbeschrieb

Im Amthaus 2 in Solothurn waren die Nasszellen des Mitarbeitendenbereichs stark abgenutzt. Die Apparate sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen hatten ihre Lebensdauer erreicht und zeigten zunehmende Schäden, was zu einer hohen Reparaturanfälligkeit führte. Die Leitungen, Apparate und Oberflächen der Sanitärräume wurden umfassend erneuert, wo dies erforderlich war, um eine nachhaltige und funktionale Nutzung der Anlagen sicherzustellen.

Nutzungsmix

Die Nasszellen für Damen und Herren sowie der Vorplatzbereich wurden erneuert.

Kostengruppen effektiv CHF inkl. MWST

Anlagekosten 0-9	345'908
Erstellungskosten 1-9	345'908
Gebäude 2	341'768
Gebäude+Betriebseinr. 2+3	341'768
HLKSE+MSRL 23-25	159'029
Honorare 19...99	41'300

Kostengruppen bereinigt CHF inkl. MWST

Anlagekosten 0-9	345'743
Erstellungskosten 1-9	345'743
Gebäude 2	341'768
HLKSE+MSRL 23-25	159'029
Honorare 19...99	41'300

Differenz effektive Erstellungskosten / bereinigte Erstellungskosten

Total entfallene Kosten 1-9	165
Delta zu Kosten 1-9 effektiv	0.0 %

TP01 | Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen

Anlagekosten BKP 0-9 CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	705
2 Gebäude	341'768
21 Rohbau 1	25'507
22 Rohbau 2	5'405
23 Elektroanlagen	27'590
24 Heizung, Lüftung, Klima	23'794
25 Sanitäranlagen	107'645
27 Ausbau 1	37'216
28 Ausbau 2	73'311
29 Honorare	41'300
5 Baunebenkosten	561
9 Ausstattung	2'874

Mengen-Gebäude

GV Gebäudevolumen	855 m ³
GF Geschossfläche	260 m ²
NGF NettoGESCHOSSSLÄCHE	201 m²
VF Verkehrsflächen	42 m ²
FF Funktionsflächen	7 m ²
NNF Nebennutzflächen	29 m ²
HNF Hauptnutzfläche SIA 416	182 m²

Funktionale Einheit FEB

Anzahl Arbeitsplätze	60 St
----------------------	-------

Formquotienten

GV / GF	3.29
NGF / GF	0.77
VF / GF	0.16
FF / GF	0.03
NNF / GF	0.11
HNF416 / GF	0.70
FEB / GF	0.23

TP01 | Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen

Anlagekosten BKP 0-9 %-Anteil

1 Vorbereitungsarbeiten	0.2 %
2 Gebäude	98.8 %
21 Rohbau 1	7.4 %
22 Rohbau 2	1.6 %
23 Elektroanlagen	8.0 %
24 Heizung, Lüftung, Klima	6.9 %
25 Sanitäranlagen	31.1 %
27 Ausbau 1	10.8 %
28 Ausbau 2	21.2 %
29 Honorare	11.9 %
5 Baunebenkosten	0.2 %
9 Ausstattung	0.8 %

Entfallene Erstellungskosten CHF

Total entfallene Kosten 1-9	165
Delta zu Kosten 1-9 effektiv	0.0 %

Kosten nach Kostengruppen BKP inkl. MWST CHF

Anlagekosten 0-9	345'908.0
Erstellungskosten 1-9	345'908
Gebäude 2	341'768
Gebäude + Betriebseinrichtungen 2+3	341'768
HLKSE + MSRL 23-25	159'029
Honorare 19...99	41'300

Kostengruppen BKP 1-9 %-Anteil

1-9 exkl. (Honorare + NK)	87.9 %
Honorare 19...99	11.9 %
Baunebenkosten 5	0.2 %

Kennwerte Erstellungskosten BKP 1-9 inkl. MWST

1-9 / GV	405 CHF/m ³
1-9 / GF	1'329 CHF/m ²
1-9 / HNF SIA 416	1'902 CHF/m ²
1-9 / FEB	5'765 CHF/FEB

Kennwerte Gebäudekosten BKP 2 inkl. MWST

2 / GV	400 CHF/m ³
2 / GF	1'313 CHF/m ²
2 / HNF SIA 416	1'879 CHF/m ²
2 / FEB	5'696 CHF/FEB

Kennwerte BKP 2+3 inkl. MWST

2+3 / GV	400 CHF/m ³
2+3 / GF	1'313 CHF/m ²
2+3 / HNF SIA 416	1'879 CHF/m ²
2+3 / FEB	5'696 CHF/FEB

Kennwerte BKP 23/24/25 inkl. MWST

23-25 / GV	186 CHF/m ³
23-25 / GF	611 CHF/m ²
23-25 / HNF SIA 416	874 CHF/m ²
23-25 / FEB	2'650 CHF/FEB

Code	Bezeichnung	Bezug	ME	Menge	Kosten /Menge	Kosten effektiv	%	GF 416	GV 416	HNF	FE	Kosten bereinigt
*O	TP01 Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen					345'908	100.0%	1'329	405	1'902	5'765	345'743
1	Vorbereitungsarbeiten					705	0.2%	3	1	4	12	705
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung					705	100.0%	3	1	4	12	705
135	Provisorische Installationen					705	100.0%	3	1	4	12	705
2	Gebäude					341'768	98.9%	1'313	400	1'879	5'696	341'768
21	Rohbau 1					25'507	7.5%	98	30	140	425	25'507
211	Baumeisterarbeiten					20'462	6.0%	79	24	112	341	20'462
219	Übriges					5'045	1.5%	19	6	28	84	5'045
22	Rohbau 2					5'405	1.6%	21	6	30	90	5'405
224	Bedachungsarbeiten					2'626	0.8%	10	3	14	44	2'626
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen					2'507	0.7%	10	3	14	42	2'507
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen					272	0.1%	1		1	5	272
23	Elektroanlagen					27'590	8.1%	106	32	152	460	27'590
232	Starkstrominstallationen					27'590	8.1%	106	32	152	460	27'590
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen					23'794	7.0%	91	28	131	397	23'794
242	Heizungsanlagen					21'566	6.3%	83	25	119	359	21'566
247	Spezialanlagen					2'228	0.7%	9	3	12	37	2'228
25	Sanitäranlagen					107'645	31.5%	414	126	592	1'794	107'645
251	Allgemeine Sanitäraparate					28'427	8.3%	109	33	156	474	28'427
252	Spezielle Sanitäraparate					1'855	0.5%	7	2	10	31	1'855
254	Sanitärleitungen					41'656	12.2%	160	49	229	694	41'656
255	Dämmung					5'855	1.7%	23	7	32	98	5'855
256	Sanitärinstallationselemente					13'800	4.0%	53	16	76	230	13'800
259	Übriges					16'052	4.7%	62	19	88	268	16'052
27	Ausbau 1					37'216	10.9%	143	44	205	620	37'216
272	Metallbauarbeiten					1'784	0.5%	7	2	10	30	1'784
273	Schreinerarbeiten					31'856	9.3%	122	37	175	531	31'856
274	Innere Spezialverglasung					3'282	1.0%	13	4	18	55	3'282
275	Schliessanlagen					294	0.1%	1		2	5	294
28	Ausbau 2					73'311	21.5%	282	86	403	1'222	73'311
281	Bodenbeläge					9'575	2.8%	37	11	53	160	9'575
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen					20'256	5.9%	78	24	111	338	20'256
283	Deckenbekleidungen					5'585	1.6%	21	7	31	93	5'585
285	Innere Oberflächenbehandlungen					35'308	10.3%	136	41	194	588	35'308
287	Baureinigung					2'587	0.8%	10	3	14	43	2'587
29	Honorare					41'300	12.1%	159	48	227	688	41'300
291	Architekt					25'465	7.5%	98	30	140	424	25'465
292	Bauingenieur					455	0.1%	2	1	3	8	455
295	Sanitäringenieur					15'380	4.5%	59	18	85	256	15'380
5	Baunebenkosten					561	0.1%	2	1	3	9	396
53	Versicherungen					165				1	1	3
532	Spezialversicherungen					165				1	1	3
56	Übrige Baunebenkosten					396	100.0%	2		2	7	396
563	Miete von fremdem Grund					396	100.0%	2		2	7	396
9	Ausstattung					2'874	0.8%	11	3	16	48	2'874
91	Beleuchtungskörper					2'874	100.0%	11	3	16	48	2'874
910	Übergangsposition					2'874	100.0%	11	3	16	48	2'874

TP01 | Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen**Entfallene Kostenpositionen CHF**

5 Baunebenkosten	165
53 * Versicherungen *	165
532 * Spezialversicherungen *	165

Entfallene Kosten (Kostenbereinigung) CHF

Total entfallene Kosten 1-9	165
Delta zu Kosten 1-9 effektiv	0.0 %

TP01 | Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen**Label**

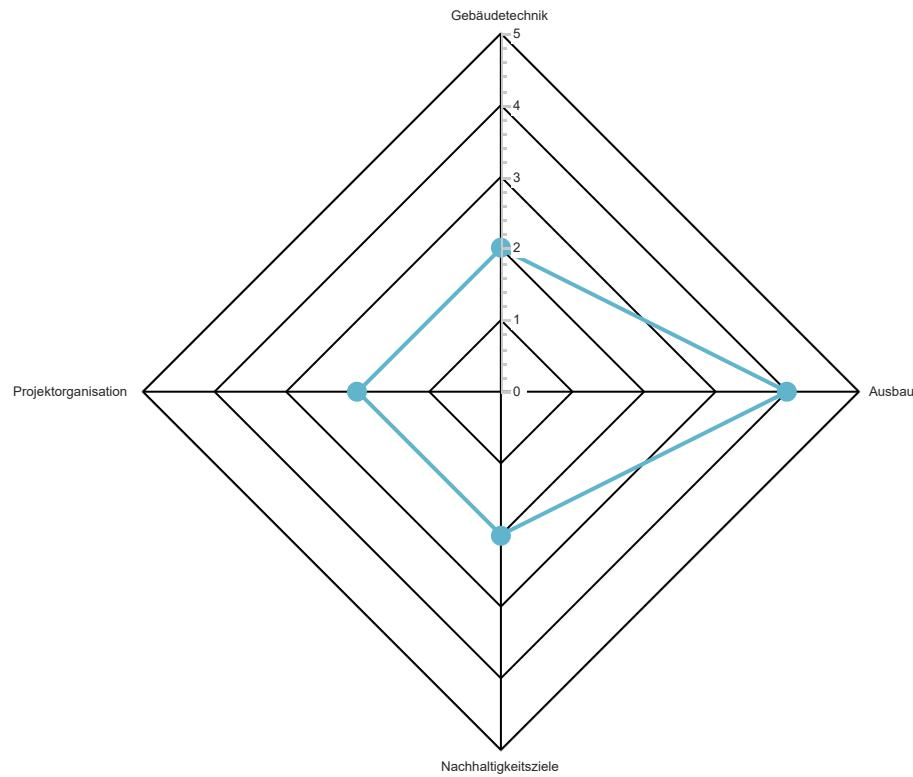
Minergie Standard	Nein
Zertifizierung Minergie Standard	Nein
ECO-Label	Nein

Energie

Primär Energiequelle Raumwärme	Fernwärme
Lüftung	Fensterlüftung

TP01 | Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen**Umwelt Übriges**

Vorwiegende Bauweise über Terrain	Massivbau konventionell (Ortbeton/Backstein/KS)
-----------------------------------	--



◆ Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen

Legende

Bauplatzverhältnisse



- Generell, nicht Objektartenspezifisch
WK1 optimale Bauplatzverhältnisse
WK2 geräumige Bauplatzverhältnisse
WK3 übliche Bauplatzverhältnisse
WK4 anspruchsvolle Bauplatzverhältnisse
WK5 beengte Bauplatzverhältnisse

Baugrube



- Objektartenspezifisch
WK1 keine Baugrube
WK2 optimale Baugrube
WK3 übliche Baugrube
WK4 aufwendige Baugrube
WK5 komplexe Baugrube

Vorbereitungsarbeiten



- Objektartenspezifisch
WK1 wenig Vorbereitungsarbeiten
WK2 einfache Vorbereitungsarbeiten
WK3 übliche Vorbereitungsarbeiten
WK4 aufwendige Vorbereitungsarbeiten
WK5 komplexe Vorbereitungsarbeiten

Umgebungsarbeiten



- Objektartenspezifisch
WK1 keine Umgebungsarbeiten
WK2 wenig Umgebungsarbeiten
WK3 übliche Umgebungsarbeiten
WK4 aufwendige Umgebungsarbeiten
WK5 komplexe Umgebungsarbeiten

Gebäudeform



- Generell, nicht Objektartenspezifisch
WK1 einfache Gebäudeform
WK2 kompakte Gebäudeform
WK3 differenzierte Gebäudeform
WK4 belebte Gebäudeform
WK5 aufwendig Bauweise

Bauweise



- Generell, nicht Objektartenspezifisch
WK1 einfache Bauweise
WK2 kompakte Bauweise
WK3 differenzierte Bauweise
WK4 anspruchsvolle Bauweise
WK5 aufwendig Bauweise

Fassade



- Generell, nicht Objektartenspezifisch
WK1 einfache Fassade
WK2 kompakte Fassade
WK3 differenzierte Fassade
WK4 anspruchsvolle Fassade
WK5 aufwendige Fassade

Öffnungsanteil



- Generell, nicht Objektartenspezifisch
WK1 Anteil Öffnungen <20%
WK2 Anteil Öffnungen 20-35%
WK3 Anteil Öffnungen 35-50%
WK4 Anteil Öffnungen 50-80%
WK5 Anteil Öffnungen >80%

Gebäudetechnik



- Objektartenspezifisch
WK1 wenig Gebäudetechnik
WK2 einfache Gebäudetechnik
WK3 übliche Gebäudetechnik
WK4 anspruchsvolle Gebäudetechnik
WK5 hochwertige und spezielle Gebäudetechnik

Ausbau



- Objektartenspezifisch
WK1 wenig Ausbau
WK2 einfacher Ausbau
WK3 üblicher Ausbau
WK4 anspruchsvoller Ausbau
WK5 gehobener, exklusiver Ausbau

Nutzungsspez. Anlagen



- Objektartenspezifisch
WK1 wenige nutzungsspezifische Anlagen
WK2 einfache nutzungsspezifische Anlagen
WK3 übliche nutzungsspezifische Anlagen
WK4 anspruchsvolle nutzungsspezifische Anlagen
WK5 hochwertige nutzungsspezifische Anlagen

Ausstattung



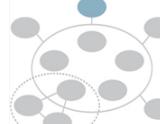
- Objektartenspezifisch
WK1 wenig Ausstattung
WK2 einfache Ausstattung
WK3 übliche Ausstattung
WK4 anspruchsvolle Ausstattung
WK5 gehobener, exklusive Ausstattung

Nachhaltigkeitsziele



- Objektartenspezifisch
WK1 keine Nachhaltigkeitsziele umgesetzt
WK2 übliche Nachhaltigkeitsziele umgesetzt
WK3 erhöhte Nachhaltigkeitsziele umgesetzt
WK4 hohe Nachhaltigkeitsziele umgesetzt
WK5 sehr hohe Nachhaltigkeitsziele umgesetzt

Projektorganisation



- Objektartenspezifisch
WK1 sehr einfache Projektorganisation
WK2 einfache Projektorganisation
WK3 übliche Projektorganisation
WK4 komplexe Projektorganisation
WK5 hohe komplexe Projektorganisation

Elektroanlagen

Die Beleuchtung wurde auf LED umgerüstet

Heizungsanlagen

Die bestehenden Heizkörper wurden beibehalten und nur neu gestrichen

Sanitäranlagen

Die gesamte Falleitung aus den ursprünglichen Erstellungsjahren wurde vollständig erneuert und im Zuge der Sanierung komplett auf den aktuellen technischen Stand gebracht.

Ausbau

Die Nasszelle wurde vollständig saniert, ohne die ursprüngliche Raumaufteilung zu verändern. Um den Gebäudestil der modernen Architektur der Zwischenkriegszeit (ca. 1930er-Jahre) zu bewahren, kamen hohe, schmale Plattenformate zum Einsatz, die die klare, vertikale Linienführung dieser Epoche dezent betonen.

Honorare

Planerhonorar für Architekten und Fachplanende

Umwelt

Die Nasszellen erhielten hochwertige, langlebige Oberflächen für eine nachhaltige Sanierung. Zudem wurde die Beleuchtung auf energieeffiziente LED umgerüstet, was Ressourcen schont und den Energieverbrauch senkt.

Projektorganisation

Einfache Projektorganisation

TP01 | Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen

Vorraum WC Untergeschoss Bild Iff Architektur GmbH



WC Untergeschoss Bild Iff Architektur GmbH



WC Erdgeschoss Bild Iff Architektur GmbH



WC 1.OG - 3.OG Bild Iff Architektur GmbH

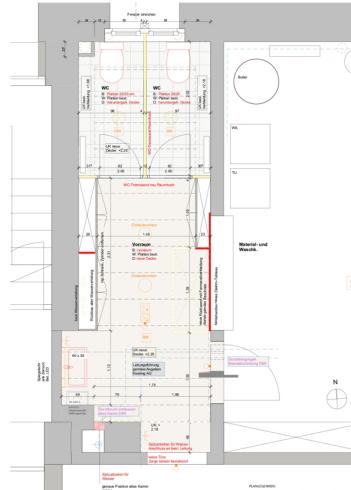


WC Damen 1.OG - 3.OG Bild Iff Architektur GmbH

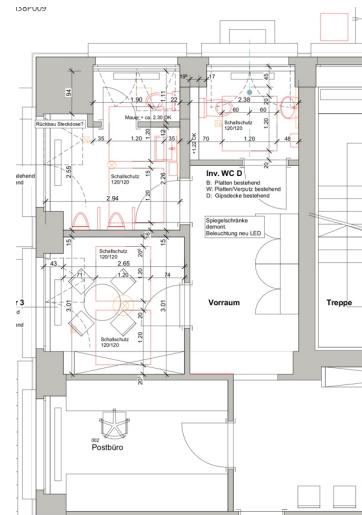


WC Herren 1.OG - 3.OG Bild Iff Architektur GmbH

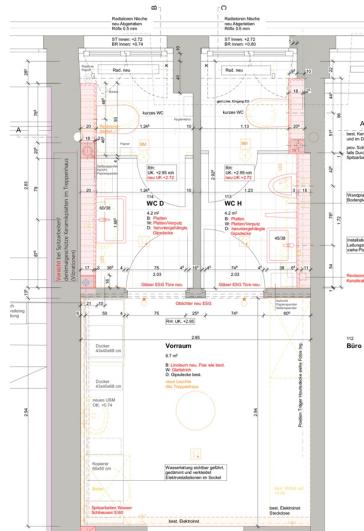
TP01 | Solothurn, Amthaus 2, Sanierung Nasszellen



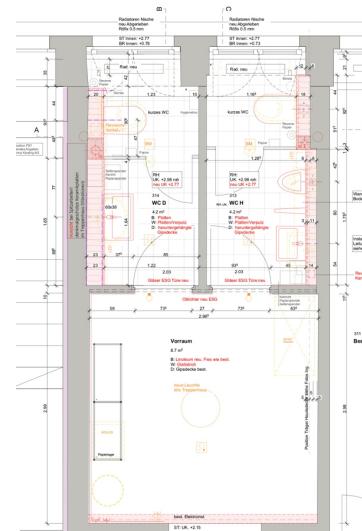
WC Untergeschoß - Iff Architektur GmbH



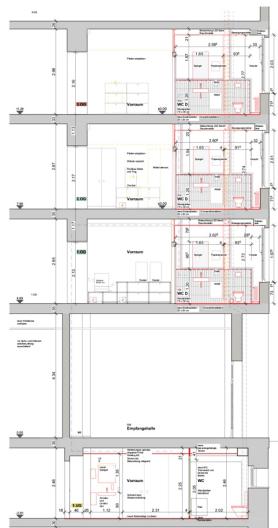
WC Erdgeschoss - Iff Architektur GmbH



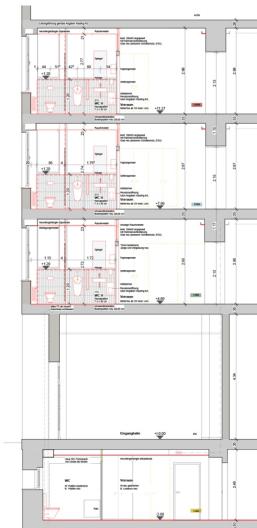
WC 1. Obergeschoß - Iff Architektur GmbH



WC 3. Obergeschoß - Iff Architektur GmbH



Schnitt B - Iff Architektur GmbH



Schnitt C - Iff Architektur GmbH