

## Projektinformationen



Bild Dominic Müller

Bauherrenvertretung	Kanton Solothurn, Hochbauamt
Projektname	Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung
Strasse	Kreuzackerstrasse 1
PLZ   Standort	Solothurn
Projektnummer	3148
CRB Objektart	1.03.07 Büro- und Verwaltungsgebäu de
Überwieg. Baumassnahme	Umbau (UMB)
Kostenstand (Indexstand)	01.10.2022
Index Grossregion	Espace Mittelland, Hochbau
Baubeginn	20.10.2020
Bauende	24.08.2022

### Projektbeschreibung

Die Liegenschaft Rosengarten wurde im Dezember 2012 vom Kanton Solothurn erworben mit dem Ziel, das Gebäude für räumliche Bedürfnisse der kantonalen Verwaltung zu verwenden. Im 1. bis zum 5. Obergeschoss wurden zeitgemässe Verwaltungsarbeitsplätze (Multi-Space) umgebaut und eingerichtet. Die Sanierung der Gebäudehülle erfolgte nach MINERGIE-Standard. Während der Realisierung blieb die Verkaufsstätte im Erdgeschoss in Betrieb.

### Nutzungsmix

5. OG Cafeteria und Besprechungsraum; 4. OG Departementssekretariat (DBK), Stipendien, Amt für Kultur und Sport; 3. OG Volksschulamt und Stipendien; 2. OG Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen, Beratungs- und Informationszentrum (BIZ); EG Eingang, Empfang DBK und Ladenfläche-Vermietung an Coop; 1. UG Veloraum, Lager und Technik; 2. UG Lager und Technik

## Kostengruppen effektiv CHF inkl. MWST

BKP 0-9 Anlagekosten	14'306'396
BKP 1-9 Erstellungskosten	14'306'396
BKP 2 Gebäude	11'184'299
BKP 2+3 Geb.+Betriebseinr.	11'184'299
BKP 23-25 HLKSE+MSRL	2'813'838
BKP 19...99 Honorare	1'607'632

## Erstellungskosten 1-9 bereinigt CHF

<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>1'542'963</b>
<b>2 Gebäude</b>	<b>11'347'829</b>
21 Rohbau 1	2'918'106
22 Rohbau 2	949'148
23 Elektroanlagen	1'589'039
24 Heizung, Lüftung, Klima	906'057
25 Sanitäranlagen	318'742
26 Transportanlagen	121'134
27 Ausbau 1	1'639'077
28 Ausbau 2	1'493'179
29 Honorare	1'413'347
<b>4 Umgebung</b>	<b>13'921</b>
<b>5 Baunebenkosten</b>	<b>285'055</b>
<b>9 Ausstattung</b>	<b>1'244'947</b>

## Bezugsmengen

<b>Grundstücksfläche GSF</b>	<b>1'311 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebäudevolumen GV</b>	<b>27'122 m<sup>3</sup></b>
<b>Geschossfläche GF</b>	<b>7'187 m<sup>2</sup></b>
Konstruktionsflächen KF	974 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen VF	1'412 m <sup>2</sup>
Funktionsflächen FF	532 m <sup>2</sup>
<b>Hauptnutzfläche SIA d0165</b>	<b>4'053 m<sup>2</sup></b>
HNF1 Wohnen Aufenthalt	300 m <sup>2</sup>
HNF2 Büroarbeit	1'718 m <sup>2</sup>
HNF3 Produktion Werkstatt	27 m <sup>2</sup>
HNF4 Lagern Verteil. Verkauf	1'841 m <sup>2</sup>
HNF5 Bild. Unterricht Kultur	168 m <sup>2</sup>
<b>Nebennutzflächen NNF</b>	<b>217 m<sup>2</sup></b>
Aussengeschossfläche AGF	107 m <sup>2</sup>
Anzahl Geschosse oberirdisch	10 St
Anzahl Geschosse unterirdisch	4 St
Energiebezugsfläche HRA	3'928 m <sup>2</sup>

## Funktionale Einheit B FEB

Arbeitsplätze	170 St
---------------	--------

## Formquotienten

GV / GF	3.77
HNF SIA d0165 / GF	0.56
FEB / GF	0.02
HRA (EBF) / GF	0.55

## Kostengruppen bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 0-9 Anlagekosten	14'434'715
BKP 1-9 Erstellungskosten	14'434'715
BKP 2 Gebäude	11'347'829
BKP 2+3 Geb.+Betriebseinr.	11'347'829
BKP 23-25 HLKSE+MSRL	2'813'838
BKP 19...99 Honorare	1'771'162

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

<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>	10.7 %
<b>2 Gebäude</b>	78.6 %
21 Rohbau 1	20.2 %
22 Rohbau 2	6.6 %
23 Elektroanlagen	11.0 %
24 Heizung, Lüftung, Klima	6.3 %
25 Sanitäranlagen	2.2 %
26 Transportanlagen	11.4 %
27 Ausbau 1	10.7 %
28 Ausbau 2	10.3 %
29 Honorare	9.8 %
<b>4 Umgebung</b>	0.1 %
<b>5 Baunebenkosten</b>	2.0 %
<b>9 Ausstattung</b>	8.6 %

## Kostengruppen 1-9 bereinigt %-Anteil

BKP 1-9 exkl. (Honorare + NK)	85.8 %
BKP 19...99 Honorare	12.3 %
BKP 5 Baunebenkosten	2.0 %

## Entfallene Kosten (Kostenbereinigung)

Total entfall. Kosten BKP 1-9	-128'319
Delta zu Kosten eff. BKP 1-9	-0.9 %

## Kennwerte BKP 1-9 bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 1-9 / GF	2'008
BKP 1-9 / GV	532
BKP 1-9 / HNF SIA d0165	3'562
BKP 1-9 / FEB	84'910

## Kennwerte BKP 2 bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 2 / GF	1'579
BKP 2 / GV	418
BKP 2 / HNF SIA d0165	2'800
BKP 2 / FEB	67'000

## Kennwerte BKP 2+3 bereinigt CHF inkl. MWST

BKP 2+3 / GF	1'579
BKP 2+3 / GV	418
BKP 2+3 / HNF SIA d0165	2'800
BKP 2+3 / FEB	66'752

## Kennwerte BKP 23-25 berein. CHF inkl. MWST

BKP 23-25 / GF	391
BKP 23-25 / GV	104
BKP 23-25 / HNF SIA d0165	694
BKP 23-25 / FEB	16'552

## Projektinformationen



Bild Dominic Müller

Projektname	Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung
Portfolio	Kanton Solothurn
Projektnummer	3148
Ort	4502 Solothurn
Strasse	Kreuzackerstrasse 1

Eigentümergebiet	Kanton Solothurn
Nutzervertretung	Departement für Bildung und Kultur (DBK)
Bauherrenvertretung	Kanton Solothurn, Hochbauamt
PL Bauherrenvertretung	Alfredo Pergola, Projektleiter
Gesamtleiter (Architektur)	werk1 architekten und planer ag, CH-4600 Olten

OAG Objektart	1.03.07 Büro- und Verwaltungsgebäude
---------------	---

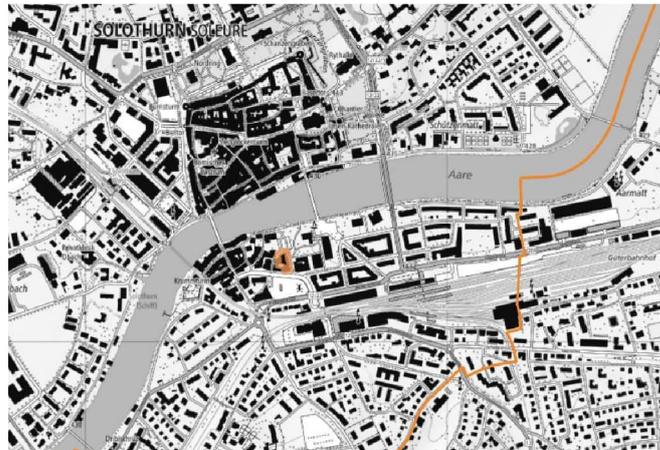
Bemerkung zu Objektart	
Verwaltungsbau inkl. Ladenfläche Coop (Erdgeschoss)	
Überwiegende Art der Baumassnahme	Umbau (UMB)
Bemerkung zu Baumassnahme	
Sanierung / Umnutzung der Liegenschaft Rosengarten	
Baubeginn	20.10.2020
Bauende	24.08.2022
Index-Grossregion	Espace Mittelland, Hochbau
Kostenstand (Indexstand)	01.10.2022
Erfasst von	Clivia Schär

### Umwelt Label

Minergie Standard	Minergie
Zertifizierung Minergie Standard	Nein
ECO-Label	Nein

### Kreditreserve inkl. MWST

## Standort



## Projektkurzbeschreibung

### Kurzbeschreibung

Die Liegenschaft Rosengarten wurde im Dezember 2012 vom Kanton Solothurn erworben mit dem Ziel, das Gebäude für räumliche Bedürfnisse der kantonalen Verwaltung zu verwenden. Im 1. bis zum 5. Obergeschoss wurden zeitgemässe Verwaltungsarbeitsplätze (Multi-Space) umgebaut und eingerichtet. Die Sanierung der Gebäudehülle erfolgte nach MINERGIE-Standard. Während der Realisierung blieb die Verkaufsstätte im Erdgeschoss in Betrieb.

### Nutzungsmix

5. OG Cafeteria und Besprechungsraum; 4. OG Departementssekretariat (DBK), Stipendien, Amt für Kultur und Sport; 3. OG Volksschulamt und Stipendien; 2. OG Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen, Beratungs- und Informationszentrum (BIZ); EG Eingang, Empfang DBK und Ladenfläche-Vermietung an Coop; 1. UG Veloraum, Lager und Technik; 2. UG Lager und Technik

### Kostengruppen effektiv CHF inkl. MWST

Anlagekosten 0-9	14'306'396
Erstellungskosten 1-9	14'306'396
Gebäude 2	11'184'299
Gebäude+Betriebseinr. 2+3	11'184'299
HLKSE+MSRL 23-25	2'813'838
Honorare 19...99	1'607'632

### Kostengruppen bereinigt CHF inkl. MWST

Anlagekosten 0-9	14'434'715
Erstellungskosten 1-9	14'434'715
Gebäude 2	11'347'829
HLKSE+MSRL 23-25	2'813'838
Honorare 19...99	1'771'162

### Differenz effektive Erstellungskosten / bereinigte Erstellungskosten

Total entfallene Kosten 1-9	-128'319
Delta zu Kosten 1-9 effektiv	-0.9 %

Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung | BKP  
2-stellig 2017 | TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau  
und Sanierung |

Anlagekosten BKP 0-9 CHF

<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>1'542'963</b>
<b>2 Gebäude</b>	<b>11'184'299</b>
21 Rohbau 1	2'918'106
22 Rohbau 2	949'148
23 Elektroanlagen	1'589'039
24 Heizung, Lüftung, Klima	906'057
25 Sanitäranlagen	318'742
26 Transportanlagen	121'134
27 Ausbau 1	1'639'077
28 Ausbau 2	1'493'179
29 Honorare	1'249'817
<b>4 Umgebung</b>	<b>13'921</b>
<b>5 Baunebenkosten</b>	<b>320'266</b>
<b>9 Ausstattung</b>	<b>1'244'947</b>

Mengen-Grundstück

GSF Grundstücksfläche	1'311 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

Mengen-Gebäude

GV Gebäudevolumen	27'122 m <sup>3</sup>
GF Geschossfläche	7'187 m <sup>2</sup>
KF Konstruktionsflächen	974 m <sup>2</sup>
VF Verkehrsflächen	1'412 m <sup>2</sup>
FF Funktionsflächen	532 m <sup>2</sup>
NNF Nebennutzflächen	217 m <sup>2</sup>
<b>HNF Hauptnutzfläche SIA d0165</b>	<b>4'053 m<sup>2</sup></b>
HNF 1 Wohnen und Aufenthalt	300 m <sup>2</sup>
HNF 2 Büroarbeit	1'718 m <sup>2</sup>
HNF 3 Produktion, Hand-/Maschinenarbeit	27 m <sup>2</sup>
HNF 4 Lagern, Verteilen, Verkaufen	1'841 m <sup>2</sup>
HNF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	168 m <sup>2</sup>
AGF Aussengeschossfläche	107 m <sup>2</sup>

Funktionale Einheit FEB

Anzahl Arbeitsplätze	170 St
----------------------	--------

Formquotienten

GV / GF	3.77
KF / GF	0.14
VF / GF	0.20
FF / GF	0.07
NNF / GF	0.03
<b>HNFd0165 / GF</b>	<b>0.56</b>
GSF / GF	0.18
HRA (EBF) / GF	0.55
FEB / GF	0.02

Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung | BKP  
2-stellig 2017 | TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau  
und Sanierung |

Anlagekosten BKP 0-9 %-Anteil

<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>10.8 %</b>
<b>2 Gebäude</b>	<b>78.2 %</b>
21 Rohbau 1	20.4 %
22 Rohbau 2	6.6 %
23 Elektroanlagen	11.1 %
24 Heizung, Lüftung, Klima	6.3 %
25 Sanitäranlagen	2.2 %
26 Transportanlagen	0.8 %
27 Ausbau 1	11.5 %
28 Ausbau 2	10.4 %
29 Honorare	8.7 %
<b>4 Umgebung</b>	<b>0.1 %</b>
<b>5 Baunebenkosten</b>	<b>2.2 %</b>
<b>9 Ausstattung</b>	<b>8.7 %</b>

Entfallene Erstellungskosten CHF

Total entfallene Kosten 1-9	-128'319
Delta zu Kosten 1-9 effektiv	-0.9 %

Kosten nach Kostengruppen BKP inkl. MWST CHF

Anlagekosten 0-9	14'306'396.0
Erstellungskosten 1-9	14'306'396
Gebäude 2	11'184'299
Gebäude + Betriebseinrichtungen 2+3	11'184'299
HLKSE + MSRL 23-25	2'813'838
Honorare 19...99	1'607'632

Kostengruppen BKP 1-9 %-Anteil

1-9 exkl. (Honorare + NK)	86.5 %
Honorare 19...99	11.2 %
Baunebenkosten 5	2.2 %

Kennwerte Erstellungskosten BKP 1-9 inkl. MWST

1-9 / GV	527 CHF/m <sup>3</sup>
1-9 / GF	1'991 CHF/m <sup>2</sup>
1-9 / HNF SIA d0165	3'530 CHF/m <sup>2</sup>
1-9 / FEB	84'155 CHF/FEB

Kennwerte Gebäudekosten BKP 2 inkl. MWST

2 / GV	412 CHF/m <sup>3</sup>
2 / GF	1'556 CHF/m <sup>2</sup>
2 / HNF SIA d0165	2'760 CHF/m <sup>2</sup>
2 / FEB	65'790 CHF/FEB

Kennwerte BKP 2+3 inkl. MWST

2+3 / GV	412 CHF/m <sup>3</sup>
2+3 / GF	1'556 CHF/m <sup>2</sup>
2+3 / HNF SIA d0165	2'760 CHF/m <sup>2</sup>
2+3 / FEB	65'790 CHF/FEB

Kennwerte BKP 23/24/25 inkl. MWST

23-25 / GV	104 CHF/m <sup>3</sup>
23-25 / GF	391 CHF/m <sup>2</sup>
23-25 / HNF SIA d0165	694 CHF/m <sup>2</sup>
23-25 / FEB	16'552 CHF/FEB

Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung | BKP 2-stellig 2017 | TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung |

Anlagekosten BKP 0-9 CHF

<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>1'542'963</b>
<b>2 Gebäude</b>	<b>11'347'829</b>
21 Rohbau 1	2'918'106
22 Rohbau 2	949'148
23 Elektroanlagen	1'589'039
24 Heizung, Lüftung, Klima	906'057
25 Sanitäranlagen	318'742
26 Transportanlagen	121'134
27 Ausbau 1	1'639'077
28 Ausbau 2	1'493'179
29 Honorare	1'413'347
<b>4 Umgebung</b>	<b>13'921</b>
<b>5 Baunebenkosten</b>	<b>285'055</b>
<b>9 Ausstattung</b>	<b>1'244'947</b>

Mengen-Grundstück

GSF Grundstücksfläche	1'311 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

Mengen-Gebäude

GV Gebäudevolumen	27'122 m <sup>3</sup>
GF Geschossfläche	7'187 m <sup>2</sup>
KF Konstruktionsflächen	974 m <sup>2</sup>
VF Verkehrsflächen	1'412 m <sup>2</sup>
FF Funktionsflächen	532 m <sup>2</sup>
NNF Nebennutzflächen	217 m <sup>2</sup>
<b>HNF Hauptnutzfläche SIA d0165</b>	<b>4'053 m<sup>2</sup></b>
HNF 1 Wohnen und Aufenthalt	300 m <sup>2</sup>
HNF 2 Büroarbeit	1'718 m <sup>2</sup>
HNF 3 Produktion, Hand-/Maschinenarbeit	27 m <sup>2</sup>
HNF 4 Lagern, Verteilen, Verkaufen	1'841 m <sup>2</sup>
HNF 5 Bildung, Unterricht und Kultur	168 m <sup>2</sup>
AGF Aussengeschossfläche	107 m <sup>2</sup>

Funktionale Einheit FEB

Anzahl Arbeitsplätze	170 St
----------------------	--------

Formquotienten

GV / GF	3.77
KF / GF	0.14
VF / GF	0.20
FF / GF	0.07
NNF / GF	0.03
<b>HNFd0165 / GF</b>	<b>0.56</b>
GSF / GF	0.18
HRA (EBF) / GF	0.55
FEB / GF	0.02

Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung | BKP 2-stellig 2017 | TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung |

Anlagekosten BKP 0-9 %-Anteil

<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>10.7 %</b>
<b>2 Gebäude</b>	<b>78.6 %</b>
21 Rohbau 1	20.2 %
22 Rohbau 2	6.6 %
23 Elektroanlagen	11.0 %
24 Heizung, Lüftung, Klima	6.3 %
25 Sanitäranlagen	2.2 %
26 Transportanlagen	0.8 %
27 Ausbau 1	11.4 %
28 Ausbau 2	10.3 %
29 Honorare	9.8 %
<b>4 Umgebung</b>	<b>0.1 %</b>
<b>5 Baunebenkosten</b>	<b>2.0 %</b>
<b>9 Ausstattung</b>	<b>8.6 %</b>

Entfallene Kosten (Kostenbereinigung) CHF

Total entfallene Kosten 1-9	-128'319
Delta zu Kosten 1-9 effektiv	-0.9 %

Kosten nach Kostengruppen BKP inkl. MWST CHF

Anlagekosten 0-9	14'434'715
Erstellungskosten 1-9	14'434'715
Gebäude 2	11'347'829
Bauwerk + Betriebseinrichtungen 2+3	11'347'829
HLKSE + MSRL 23-25	2'813'838
Honorare 19...99	1'771'162

Kostengruppen BKP 1-9 %-Anteil

1-9 exkl. (Honorare + NK)	85.8 %
Honorare 19...99	12.3 %
Baunebenkosten 5	2.0 %

Kennwerte Erstellungskosten BKP 1-9 inkl. MWST

1-9 / GV	532 CHF/m <sup>3</sup>
1-9 / GF	2'008 CHF/m <sup>2</sup>
1-9 / HNF SIA d0165	3'562 CHF/m <sup>2</sup>
1-9 / FEB	84'910 CHF/FEB

Kennwerte Gebäudekosten BKP 2 inkl. MWST

2 / GV	418 CHF/m <sup>3</sup>
2 / GF	1'579 CHF/m <sup>2</sup>
2 / HNF SIA d0165	2'800 CHF/m <sup>2</sup>
2 / FEB	66'752 CHF/FEB

Kennwerte BKP 2+3 inkl. MWST

2+3 / GV	418 CHF/m <sup>3</sup>
2+3 / GF	1'579 CHF/m <sup>2</sup>
2+3 / HNF SIA d0165	2'800 CHF/m <sup>2</sup>
2+3 / FEB	66'752 CHF/FEB

Kennwerte BKP 23/24/25 inkl. MWST

23-25 / GV	104 CHF/m <sup>3</sup>
23-25 / GF	391 CHF/m <sup>2</sup>
23-25 / HNF SIA d0165	694 CHF/m <sup>2</sup>
23-25 / FEB	16'552 CHF/FEB

## Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung, CH 4502 Solothurn

SIA Teilphase 53: Schussabrechnung/Bauabrechnung +/- 0%  
BKP 2-stellig 2017

Code	Bezeichnung	Bezug	ME	Menge	Kosten /Menge	Kosten effektiv	%	GF 416	GV 416	HNF 416	HNF d0165	Kosten bereinigt
*O	TP01   Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung					14'306'396	100.0%	1'991	527		3'530	14'434'715
1	Vorbereitungsarbeiten					1'542'963	10.7%	215	57		381	1'542'963
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen					23'878	1.5%	3	1		6	23'878
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen					1'114'737	72.2%	155	41		275	1'114'737
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung					82'909	5.4%	12	3		20	82'909
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen					104'300	6.8%	15	4		26	104'300
19	Honorare					217'139	14.1%	30	8		54	217'139
2	Gebäude					11'184'299	78.6%	1'556	412		2'760	11'347'829
21	Rohbau 1					2'918'106	25.7%	406	108		720	2'918'106
22	Rohbau 2					949'148	8.4%	132	35		234	949'148
23	Elektroanlagen					1'589'039	14.0%	221	59		392	1'589'039
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage					906'057	8.0%	126	33		224	906'057
25	Sanitäranlagen					318'742	2.8%	44	12		79	318'742
26	Transportanlagen, Lageranlagen					121'134	1.1%	17	4		30	121'134
27	Ausbau 1					1'639'077	14.4%	228	60		404	1'639'077
28	Ausbau 2					1'493'179	13.2%	208	55		368	1'493'179
29	Honorare					1'249'817	12.5%	174	46		308	1'413'347
4	Umgebung					13'921	0.1%	2	1		3	13'921
40	Terraingestaltung					12'365	88.8%	2			3	12'365
49	Honorare					1'556	11.2%					1'556
5	Baunebenkosten					320'266	2.0%	45	12		79	285'055
50	* Wettbewerbskosten *					23'615		3	1		6	
51	Bewilligungen, Gebühren					99'251	34.8%	14	4		24	99'251
52	Dokumentation und Präsentation					73'005	25.6%	10	3		18	73'005
53	* Versicherungen *					11'596		2			3	
56	Übrige Baunebenkosten					112'799	39.6%	16	4		28	112'799
9	Ausstattung					1'244'947	8.6%	173	46		307	1'244'947
90	Möbel					930'061	74.7%	129	34		229	930'061
94	Kleininventar					64'701	5.2%	9	2		16	64'701
98	Kunst am Bau					111'065	8.9%	15	4		27	111'065
99	Honorare					139'120	11.2%	19	5		34	139'120

## Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung, CH 4502 Solothurn

SIA Teilphase 53: Schussabrechnung/Bauabrechnung +/- 0%  
BKP 2-stellig 2017

Code	Bezeichnung	Bezug	ME	Menge	Kosten /Menge	Kosten bereinigt	%-Anteil	GF 416	GV 416	HNF 416	HNF d0165	Kosten effektiv
*O	TP01   Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung					14'434'715	100.0%	2'008	532		3'562	14'306'396
1	Vorbereitungsarbeiten					1'542'963	10.7%	215	57		381	1'542'963
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen					23'878	1.5%	3	1		6	23'878
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen					1'114'737	72.2%	155	41		275	1'114'737
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung					82'909	5.4%	12	3		20	82'909
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen					104'300	6.8%	15	4		26	104'300
19	Honorare					217'139	14.1%	30	8		54	217'139
2	Gebäude					11'347'829	78.6%	1'579	418		2'800	11'184'299
21	Rohbau 1					2'918'106	25.7%	406	108		720	2'918'106
22	Rohbau 2					949'148	8.4%	132	35		234	949'148
23	Elektroanlagen					1'589'039	14.0%	221	59		392	1'589'039
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage					906'057	8.0%	126	33		224	906'057
25	Sanitäranlagen					318'742	2.8%	44	12		79	318'742
26	Transportanlagen, Lageranlagen					121'134	1.1%	17	4		30	121'134
27	Ausbau 1					1'639'077	14.4%	228	60		404	1'639'077
28	Ausbau 2					1'493'179	13.2%	208	55		368	1'493'179
29	Honorare					1'413'347	12.5%	197	52		349	1'249'817
4	Umgebung					13'921	0.1%	2	1		3	13'921
40	Terraingestaltung					12'365	88.8%	2			3	12'365
49	Honorare					1'556	11.2%					1'556
5	Baunebenkosten					285'055	2.0%	40	11		70	320'266
50	* Wettbewerbskosten *											23'615
51	Bewilligungen, Gebühren					99'251	34.8%	14	4		24	99'251
52	Dokumentation und Präsentation					73'005	25.6%	10	3		18	73'005
53	* Versicherungen *											11'596
56	Übrige Baunebenkosten					112'799	39.6%	16	4		28	112'799
9	Ausstattung					1'244'947	8.6%	173	46		307	1'244'947
90	Möbel					930'061	74.7%	129	34		229	930'061
94	Kleininventar					64'701	5.2%	9	2		16	64'701
98	Kunst am Bau					111'065	8.9%	15	4		27	111'065
99	Honorare					139'120	11.2%	19	5		34	139'120

Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung | BKP  
2-stellig 2017 | TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau  
und Sanierung |

## Entfallene Kostenpositionen CHF

2 Gebäude	-163'530
5 Baunebenkosten	35'211
50 * Wettbewerbskosten *	23'615
53 * Versicherungen *	11'596

## Entfallene Kosten (Kostenbereinigung) CHF

Total entfallene Kosten 1-9	-128'319
Delta zu Kosten 1-9 effektiv	-0.9 %

**Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung | BKP  
2-stellig 2017 | TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau  
und Sanierung |****Label**

Minergie Standard	Minergie
Zertifizierung Minergie Standard	Nein
ECO-Label	Nein

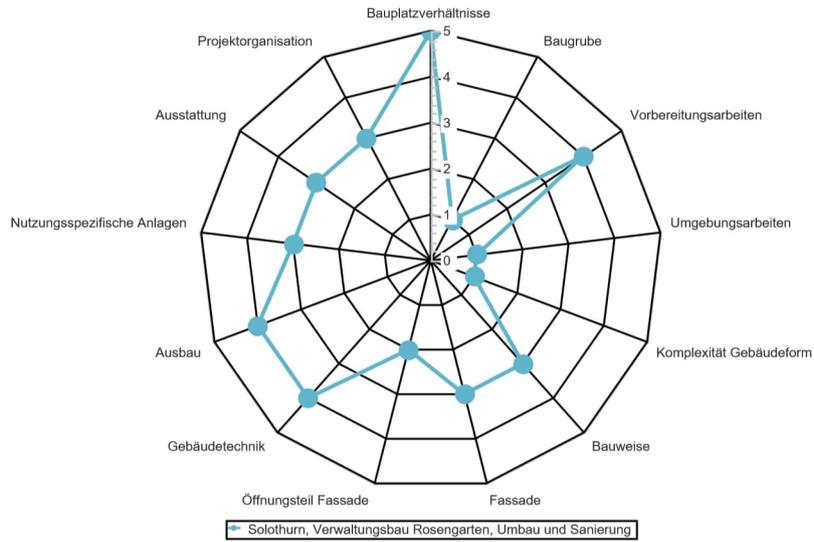
**Energie**

Primär Energiequelle Raumwärme	Fernwärme
Primär Energiequelle Warmwasser	Fernwärme
Lüftung	Kontrollierte Lüftung mit WRG
PV: Nicht integrierte Anlage eBKP-H D01-01	32 kWp
PV: Betreibermodell	Eigentümer

## Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung, CH 4502 Solothurn

SIA Teilphase 53: Schussabrechnung/Bauabrechnung +/- 0%  
BKP 2-stellig 2017

### Profil



## 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



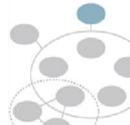
Objektartenspezifisch  
**WK1** wenig Ausstattung  
**WK2** einfache Ausstattung  
**WK3** übliche Ausstattung  
**WK4** anspruchsvolle Ausstattung  
**WK5** gehobener, exklusive Ausstattung

### 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

**Baustellen -Einrichtung und -Logistik**

Die Sicherheit der Baustellenumgebung wurde mit einer klaren Abgrenzung der Baustellenfläche gegenüber den innerstädtischen öffentlichen Bereichen gewährleistet.

**Bauweise**

Das Gebäude stammt aus den 1960er-Jahren und wurde in Skelettbauweise erstellt.

**Fassade**

Das Gestaltungskonzept der Fassade beruht auf dem Erhalt der charakteristischen Merkmale wie den glatten Betonscheiben und den gerasterten Aluminium-Glasfassaden, interpretiert diese aber neu.

**Bedachung**

Die Dachflächen erhielten einen komplett neuen, nach heutigen Minergie-Standards ausgeführten Isolations-Aufbau. Das Satteldach auf dem Attikageschoss und dem Treppenhaus wurde zurückgebaut und durch ein Flachdach ersetzt, welches gleichzeitig als Abstellbasis für die flach aufgeständerten Photovoltaik-Paneele genutzt wird.

**Elektroanlagen**

Tageslichtabhängige Beleuchtungssteuerung. Photovoltaikanlage auf dem Dach.

**MSRL-Anlagen**

Sowohl die Heizungs- und Kälteanlage als auch die Lüftungsanlagen werden über das Gebäudeleitsystem reguliert.

**Heizungsanlagen**

Die Fernwärme mit einer Anschlussleistung von 350 kW kann den Wärmebedarf im sanierten Gebäude weiterhin decken. Wärme und Kälteabgang in den Büros über Deckenstrahlplatten.

**Lüftungsanlagen**

Lüftung Büros mit Rotationswärmetauscher; Lüftung Cafeteria mit Plattentauscher; Lüftung Archive mit Plattentauscher und Entfeuchtungsfunktion; Lüftung Nasszellen mit Plattentauscher.

**Kälteanlagen**

Kältemaschine mit Rückkühler auf Dach; Wärme und Kälteabgabe in den Büros über Deckenstrahlplatten. Die Nachtauskühlung erfolgt über die Lüftungsanlage.

**Sanitäranlagen**

Die Nasszellen konnten weitgehend vom alte Grundriss übernommen werden. WC Anlagen verfügen lediglich über einen Kaltwasseranschluss. Abwasserhebeanlage für das 1.UG und 2.UG Enthärtungsanlage.

**Transportanlagen**

1 Personenlift, 1 Warenlift bestehend

**Ausstattung**

Die Büroarbeitsplätze sind als Multi-Space-Offices konzipiert. Sie bieten verschiedene Bereiche wie Co-Working-Arbeitsplätze, Projekträume und „Drop-in“-Arbeitsplätze. Darüber hinaus gibt es integrierte Kommunikationsinseln und Kaffeebars mit Stehtischen.

**Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung | BKP 2-stellig 2017 | TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung |**

---

**Baustellen -Einrichtung und -Logistik**

Die Sicherheit der Baustellenumgebung wurde mit einer klaren Abgrenzung der Baustellenfläche gegenüber den innerstädtischen öffentlichen Bereichen gewährleistet.

**Bauweise**

Das Gebäude stammt aus den 1960er-Jahren und wurde in Skelettbauweise erstellt.

**Fassade**

Das Gestaltungskonzept der Fassade beruht auf dem Erhalt der charakteristischen Merkmale wie den glatten Betonscheiben und den gerasterten Aluminium-Glasfassaden, interpretiert diese aber neu.

**Bedachung**

Die Dachflächen erhielten einen komplett neuen, nach heutigen Minergie-Standards ausgeführten Isolations-Aufbau. Das Satteldach auf dem Attikageschoss und dem Treppenhaus wurde zurückgebaut und durch ein Flachdach ersetzt, welches gleichzeitig als Abstellbasis für die flach aufgeständerten Photovoltaik-Paneele genutzt wird.

**Elektroanlagen**

Tageslichtabhängige Beleuchtungssteuerung. Photovoltaikanlage auf dem Dach.

**MSRL-Anlagen**

Sowohl die Heizungs- und Kälteanlage als auch die Lüftungsanlagen werden über das Gebäudeleitsystem reguliert.

**Heizungsanlagen**

Die Fernwärme mit einer Anschlussleistung von 350 kW kann den Wärmebedarf im sanierten Gebäude weiterhin decken. Wärme und Kälteabgang in den Büros über Deckenstrahlplatten.

**Lüftungsanlagen**

Lüftung Büros mit Rotationswärmetauscher; Lüftung Cafeteria mit Plattentauscher; Lüftung Archive mit Plattentauscher und Entfeuchtungsfunktion; Lüftung Nasszellen mit Plattentauscher.

**Kälteanlagen**

Kältemaschine mit Rückkühler auf Dach; Wärme und Kälteabgabe in den Büros über Deckenstrahlplatten. Die Nachtauskühlung erfolgt über die Lüftungsanlage.

**Sanitäranlagen**

Die Nasszellen konnten weitgehend vom alte Grundriss übernommen werden. WC Anlagen verfügen lediglich über einen Kaltwasseranschluss. Abwasserhebenanlage für das 1.UG und 2.UG Enthärtungsanlage.

**Transportanlagen**

1 Personenlift, 1 Warenlift bestehend

**Ausstattung**

Die Büroarbeitsplätze sind als Multi-Space-Offices konzipiert. Sie bieten verschiedene Bereiche wie Co-Working-Arbeitsplätze, Projekträume und „Drop-in“-Arbeitsplätze. Darüber hinaus gibt es integrierte Kommunikationsinseln und Kaffeebars mit Stehtischen.

TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung



Ansicht Süd-Ost Bild Dominic Müller

TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung



Ansicht Süd-Ost Bild Dominic Müller



Ostfassade Bild Dominic Müller



Terrasse 5.OG Bild Dominic Müller

TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung



Cafeteria 5.OG Bild Dominic Müller

TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung



Korridorbereich 4.OG Bild Dominic Müller



Rückzugsbox 3.OG Bild Dominic Müller



Besprechungsraum 3.OG Bild Dominic Müller

TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung



Arbeitsplätze 2.OG Bild Dominic Müller

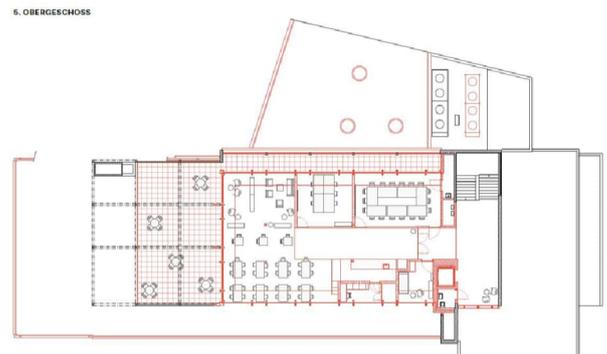
TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung



Geschossküche 2.OG Bild Dominic Müller



Beratungsraume 1.OG Bild Dominic Müller



5. Obergeschoss

TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung

TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung

4. OBERGESCHOSS



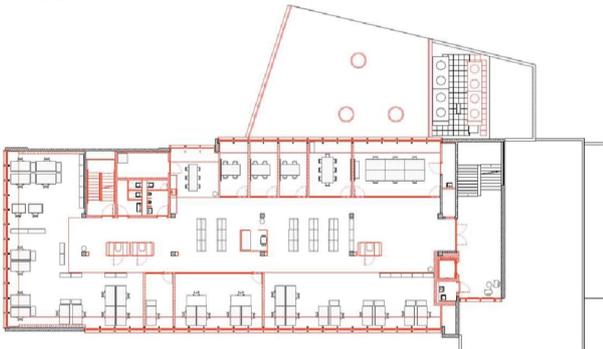
4. Obergeschoss

3. OBERGESCHOSS



3. Obergeschoss

2. OBERGESCHOSS



2. Obergeschoss

1. OBERGESCHOSS

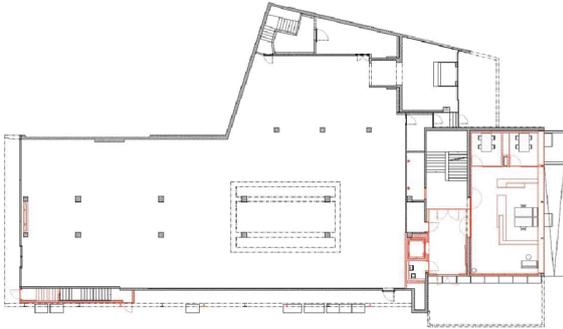


1. Obergeschoss

TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung

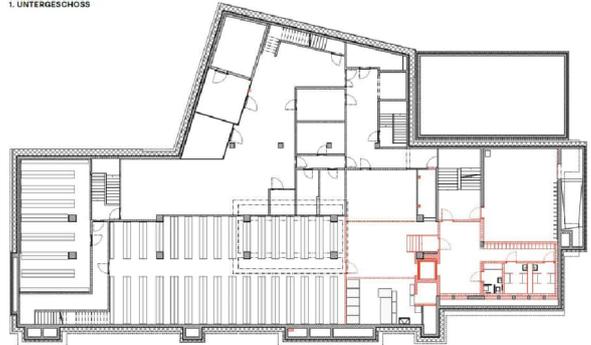
TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung

ERDGESCHOSS



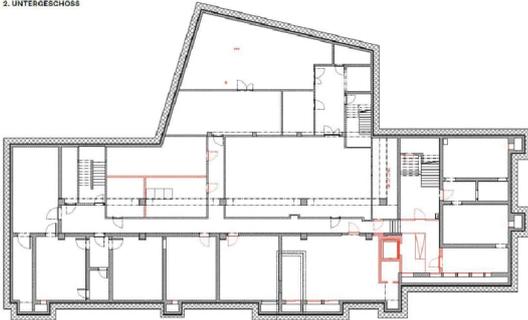
Erdgeschoss

1. UNTERGESCHOSS



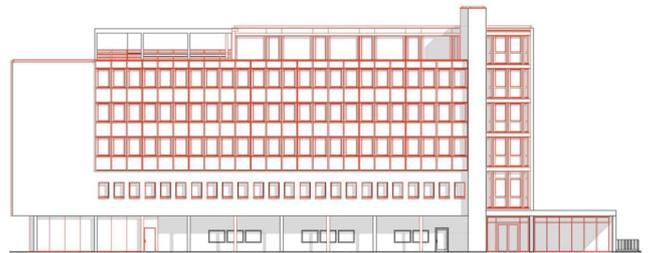
1. Untergeschoss

2. UNTERGESCHOSS



2. Untergeschoss

OST

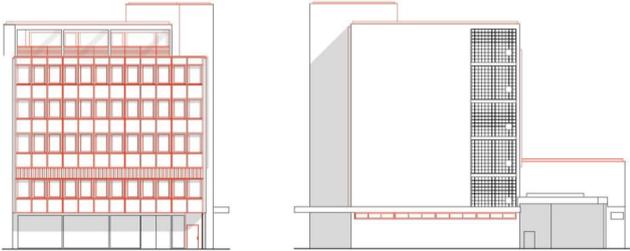


Ansicht Ost

TP01 | Solothurn, Verwaltungsbau Rosengarten, Umbau und Sanierung

SÜD

NORD



Ansicht Süd / Ansicht Nord