

**Berval Immobilien AG,
v.d. Swisssanto Invest by Zürcher Kantonalbank
Gesamtsanierung der beiden MFH
3600 Thun, Pestalozzistrasse 85 A+B**

Bauherrschaft	Berval Immobilien AG, v.d. Swisssanto Invest by Zürcher Kantonalbank	
Nutzer	Private Mieter	
Architekt	Planung / Gesamtleiter	Brancher Tschanz Peluso GmbH, Architektur und Baumanagement Bern
Ausführung	Brancher Tschanz Peluso GmbH, Architektur und Baumanagement Bern	
Fachplaner	Elektro-Ingenieur HLKS-Ingenieur	Elektro Gertsch AG Ingenieurbüro Brügger GmbH
Bewirtschafter	Wincasa AG	

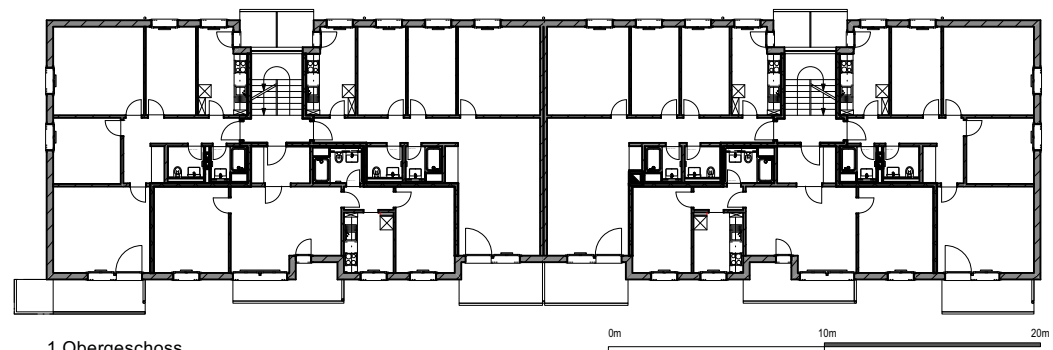
Ausgangslage
Das 3-geschossige Wohngebäude wurde 1964 in Massivbauweise erstellt. Das Wohnhaus weist altersbedingte Mängel auf, weshalb eine Gesamtsanierung notwendig wurde. Das MFH hat 18 Wohnungen mit 8 Garagenboxen.

Umfang und Erneuerung		
1985	Aussensanierung (Putz, Fenster, Storen, Rollläden, Dacheindeckung)	Treppenhäuser - Asbestsanierung - Neuanstrich der Wände, Untersichten und Geländer
1992	Innensanierung (Ölheizung, Küchen inkl. Steigzonen) u. Umgebung	Umgebung - Auffrischen der Grünflächen und Hartbeläge - Neugestaltung der Spielfläche (nach BFU)
2000	Waschmaschinen, Tumbler, Secomaten neu	Elektro - Ersatz Hauptverteilung - Ersatz und Anpassung der Wohnungsinstallationen gemäss geltenden Vorschriften - Nachrüsten von Steckdosen im Keller
2005	Ersatz Fenster und Storen	Heizung/Wärmeerzeugung - Anpassungen in Zusammenhang mit Sanierung der Nasszellen - Installation von Wärmezählern für die individuelle Verbrauchsabrechnung - optische Ausbesserungen der Heizkörper
2013	Ersatz Ölheizung durch Gas	Küchen - Komplettersatz mit neuen Zu-/Ableitungen, Geräten, Möbeln und Oberflächen
2020	Fassade - Reparaturen kleiner Schadstellen im Verputz - Reinigen und Neuanstrich	Sanitär - Anpassung der Nasszellen an den heutigen Standard - Ersatz aller Apparate und Montage mittels Vor-wandsystem in den Wohnungen - Erneuerung der Kalt-, Warm- und Schmutz-wasserleitungen - Einbau von Wasserzählern zur individuellen Verbrauchsmessung
Balkone	- Sanierung der Schadstellen/Betonabplatzungen - Schutzanstrich sämtlicher Oberflächen	Wohnungen - Schadstoffsanierung - Ersatz Wohnungstüren gemäss geltenden Brandschutzvorschriften und Einbruchschutz - Ersatz alter Teppichbodenbeläge - Malerarbeiten
Sonnenschutz	- Ersatz sämtlicher Markisen	Keller - Neuanstrich Wasch-Trockenräume
Hauseingänge	- neue Hauseingangsfrenten mit zeitgemässer Wärmedämmung und Einbruchschutz - neue Briefkastenanlagen	Schadstoffsanierung - Sanierung sämtlicher Altlasten (Asbest) im Treppenhaus, Keller und Wohnungen
		Lüftung - Küchenabluft neu über eine geräuscharme Abzugshaube an die Fassade - Neuinstallation der Lüftung durch neue Abluftleitungen und über Schaller steuerbare Ventilatoren in den Nasszellen

Abwicklungsmodell
Die Planung und Ausführung erfolgte mit Einzelleistungsträgern.

Grundmengen						
Nach SIA 416		Geschossfläche Total	2'696 m ²			
Gebäudevolumen	6'635 m ³	Geschosse	4			
Kosten CHF						
1	Vorbereitungsarbeiten	21	Rohbau 1	281 000	<i>Kennwerte Gebäudekosten SIA 416</i> BKP 2/m ³ GV 312 Fr./m ² BKP 2/m ² GF 770 Fr./m ² Baukostenindex Espace Mittelland Index Wohnbaukosten Oktober 2016: 123,1	
2	Gebäude	1 697 000	22	Rohbau 2		97 000
4	Umgebung	19 000	23	Elektroanlagen		181 000
5	Baunebenkosten und Honorare	358 000	24	Heizung-Lüftung-Klima		56 000
			25	Sanitäranlagen		496 000
			27	Ausbau 1	189 000	
			28	Ausbau 2	397 000	
			29	Honorare	356 000	
			4	Umgebung	19 000	
			5	Baunebenkosten	2 000	
	Total Anlagekosten	2 074 000				

Termine					
Planungsbeginn	Mai 2019	Baubeginn	April 2020	Bauende	Oktober 2020



1.Obergeschoss



Südfassade



Balkon



Wohnzimmer



Küche



Dusche



Zimmer