



PETER HOLZAPFEL
DIPL.ING. ARCHITEKT

www.holzapfel-architekten.de

ARCHITEKTURBÜRO

Peter Holzapfel · VIA CLAUDIA 65 · 86920 Epfach

Gemeinde Denklingen
Hauptstr.23

86920 Denklingen

VIA CLAUDIA 65
86920 Epfach
Telefon 0 88 69 / 913 960
Telefax 0 88 69 / 913 961

Raiffeisenbank Fuchstal
(BLZ 733 698 54) Kto. 100241156
BIC: GENODEF1FCH
IBAN:DE 57 73369854 0100241156
Ust.ID.Nr: DE 128824441

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Tag

Bericht zur Vorstudie mit Kostenschätzung

Bauvorhaben: Umbau und Modernisierung Gasthaus Hirsch,
Buchweg 1, 86920 Denklingen
zu Rathaus Denklingen

Bauherr: Gemeinde Denklingen,
Hauptstr.23
86920 Denklingen

Epfach, den 10.02.2015

Architekturbüro
Peter Holzapfel



Michael Kießling
Erster Bürgermeister

Vorgaben und Ziel der Vorstudie:

- Raumprogramm laut vergangenem Architektenwettbewerb soll realisiert werden
- Modernste Gebäude und Bürotechnik soll zur Verwendung kommen
- Gebäude steht unter Denkmalschutz und soll denkmalgerecht saniert werden
- Untersuchung mit Tragwerksplaner ob sich Gebäude für vorgesehene Nutzung eignet
- Grobkostenschätzung der Baukosten KGR 300+400

Raumprogramm und Nutzung

- Das vorgesehene Raumprogramm kann gut untergebracht werden (siehe beigegefügte Pläne Stand 02.02.2015: Anlage 1 zur Kostenschätzung)
- Das Nebengebäude ist mehrfach umgebaut, sehr verwinkelt und mit vielen verschiedenen Höhen der Geschosse; zudem ist es nicht mehr in einem erhaltenswerten Zustand. Wir gehen nach Rücksprache mit der Gemeinde davon aus, dass es nicht unter Denkmalschutz steht und abgebrochen werden kann.
- Hier wird ein Erweiterungsneubau vorgesehen. Er ist ca. 4m von der Nordgrenze abgerückt, damit die Abstandsflächen eingehalten werden können.
- Der Bestandskeller wird freigeräumt und nur als Feuchtkeller bzw. eventuell für Haustechnik genutzt. Erschlossen wird er über den Erweiterungskeller, so dass der alte Kellerabgang mit Bodenluke entfallen kann.
- Das Hauptgebäude wird außen unverändert gelassen. Die Zwischenwände und die Raumaufteilung im Hauptgebäude können weitgehend unverändert bleiben. Die nachträglich eingebauten Kühlräume im EG-Flur werden entfernt, so dass hier ein großzügiges Foyer entstehen kann, von dem aus die Amtszimmer erschlossen werden.
- Der Aufzug und das Treppenhaus mit Nebeneingang werden im Erweiterungsbau untergebracht, von dem alle Ebenen vom KG bis zum DG erreicht werden.
- Der große Dachstuhl des Hauptgebäudes bleibt unverändert. Hier werden im mittleren Teil die Haustechnik und Lagerräume mit geringer Nutzlast untergebracht.
- Der Archivraum wird im Erweiterungsbau untergebracht.

Fassade:

- Die Fassade bleibt unverändert und wird denkmalgerecht neu gestrichen.
- Die alten Fenster werden ausgetauscht und durch neue Holzkastenfenster ersetzt.

Zwischendecken:

- Die Balken der EG Decke werden freigelegt und neue Parkettböden sowie eine Abgehängte Decke gemäß Schall-, und Brandschutzvorschriften eingebaut.
- OG Decke aus Stahlbeton: Ausbau der Unterdecken und Lüftungsverkleidungen. Einbau einer neuen abgehängten Akustikdecke

Wärmeschutz:

- Fußboden EG neu mit Perimeterdämmung ca. 20cm
- Speicherboden bzw. Decke Technikraum mit 30cm Dämmung
- Außenwände mit ca. 5cm Innendämmung
- Der Energiestandard wie beim neuen Rathaus gefordert wird eingehalten.

Haustechnik:

- Heizung: komplett neue Zentralheizung mit Fußbodenheizung im EG (und in Erweiterung) und Heizkörpern in Fensternischen OG
- Sanitärinstallation: komplett neue WC-Anlagen und Teeküche
- Lüftung: neue Lüftung mit WRG in Saal und kontrollierte Wohnraumlüftung in Büros
- Elektro: komplett neue Installation
- Aufzuganlage 1000kg 1,1/2,1m Kabine 4 Haltestellen vom KG bis DG

Außenanlagen:

- 15 Stellplätze auf Ostseite, davon einer behindertengerecht (siehe Lageplan)
- Neugestaltung Vorplatz mit barrierefreiem Haupteingang.

Statik:

- Ausbau des 9cm starken Estrichs auf Decke über OG. Nutzlast auf Decke über OG nur 2,0kN/m²
- Abstützung des Überzuges im OG bis KG, Ergänzungen bei Auflagern des Überzuges
- Fundamente: sollten umfangreichere Verstärkungen notwendig werden, kommen noch Kosten hinzu.

Kostenschätzung:

- Für Vergleich mit Neubau werden nur reine Baukosten der Kostengruppen 300+400 heran gezogen: ca. 1.750.000,-€. (Siehe detaillierte Kostenschätzung Stand 2.2.15)
Ein Neubau KGR 300+400 mit vergleichbaren Nutzflächen ist ca. 100.000,- bis 200.000,0 € teurer.
- Nachstehende Kosten sind nicht in unserer Kostenschätzung enthalten:
KGR 100 Erwerb Grundstück und Bestand
KGR 600 Ausstattung (Einrichtung und Bürogeräte)
- In der Kostenzusammenstellung sind die Kosten nach Umbau und Neubau aufgeteilt.

Fazit:

- Das Gebäude ist in der Struktur solide. Es kann ohne übermäßigen Aufwand gut denkmalgerecht erhalten und in ein Rathaus umgebaut und modernisiert werden. Das stattliche äußere Erscheinungsbild des Hauptgebäudes bleibt unverändert erhalten. Ein ortsprägendes Denkmal in der Dorfmitte wird einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt. Der Haupteingang bleibt von der Lage unverändert. Der Vorplatz ist groß genug, damit er ansprechend als Rathauszugang gestaltet werden kann.

Bauvorhaben: Umbau und Modernisierung Gasthaus Hirsch zu Rathaus Denklingen
Buchweg 1, 86920 Denklingen

Bauherr: Gemeinde Denklingen
Hauptstr.23, 86920 Denklingen

KS Kostenschätzung
KB Kostenberechnung
KA Kostenanschlag
BV Bauvertrag
SR Schlußrechnung

Umbauter Raum-Berechnung nach DIN 277

Umbauten Raum Berechnung nach 7.1.1		B1 xL1		x(H1+ H2)		xFaktor	Umb.Raum
Nr.	Bauteil	m	m	m	m		m3
	a) Hauptgebäude						
	KG	18	16,3	2,8		0,20	161
	EG	18	16,3	3		1,00	861
	OG	18	16,3	3,15		1,00	904
	Dach	18	9,5	2,7		1,00	451
	Summe a) Hauptgebäude						2376
	b) Nebengebäude						
	KG	10	15,8	3,2		1,00	506
	EG	10	15,8	3,2		1,00	506
	OG	10	15,8	3,3		1,00	521
	DG	10	15,8	0,5	4,10	0,50	363
	Summe b) Nebengebäude						1896
	Gesamt:						4272

teilweise
modernisieren
modernisieren
Technik teilweise

neu

Umbauter Raum:m3 **4.272,40**

Kostenschätzung			nach DIN 276-1:2008-12		Stand:		10.02.2015	
Nr	Firma	Gewerk	Kosten € brutto	€/m3 ca.	Kosten Sanierung+Mod	Kosten Anbau neu	anrechenbare Kosten §33.2 Technik	anrechenbare Kosten §33.1 Gebäude

100 Grundstück

110	Wert	?						
120	Erwerb	?						
130	Abbrucharbeiten	38.675,00				38.675,00		
Summe 100		38.675,00				38.675,00		

200 Herrichten und Erschließen

210	Herrichten							
220	Öffentliche Erschließung							
	Kanal	?						
	Wasser	?						
	Elektro	?						
230	Nichtöffentliche Erschließung							
	Kanalanschluß	?						
	Wasseranschluß	?						
	Gasanschluß	?						
	Elektroanschluß	?						
240	Ausgleichsabgaben	?						
Summe 200		0,00						

300 Bauwerk - Baukonstruktionen (laut detaillierter KOS vom 2.2.15)

Gerüst	KS	7.937,30	1,86	7.937,30		6.670,00
Baumeister	KS	154.426,30	36,15	154.426,30		129.770,00
Zimmerer	KS	93.444,75	21,87	93.444,75		78.525,00
Spengler	KS	6.687,80	1,57	6.687,80		5.620,00

Nr	Firma	Gewerk	Kosten € brutto	€/m3 ca.	Kosten Sanierung+Mod	Kosten Anbau neu	anrechenbare Kosten §33.2 Technik	anrechenbare Kosten §33.1 Gebäude
		Fliesen	KS 13.863,50	3,24	13.863,50			11.650,00
		Estrich	KS 8.568,00	2,01	8.568,00			7.200,00
		Fenster	KS 84.490,00	19,78	84.490,00			71.000,00
		Schreiner innen	KS 39.508,00	9,25	39.508,00			33.200,00
		Innendämmung	KS 45.458,00	10,64	45.458,00			38.200,00
		Maler innen	KS 42.602,00	9,97	42.602,00			35.800,00
		Böden	KS 50.872,50	11,91	50.872,50			42.750,00
		Trockenbau	KS 54.502,00	12,76	54.502,00			45.800,00
		Anbau neu 300ge	KS 633.080,00	148,18		633.080,00		532.000,00
	Summe 300		1.235.440,15	289,17	602.360,15	633.080,00	0,00	1.031.515,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen (laut detail. KOS vom 2.2.15)				0,55	0,45	<-Anteile	
		Heizung	KS 118.833,40	27,81	65.358,37	53.475,03	99.860,00	
		Lüftung	KS 69.305,60	16,22	38.118,08	31.187,52	58.240,00	
		Sanitär	KS 38.270,40	8,96	21.048,72	17.221,68	32.160,00	
		Elektro	KS 214.914,00	50,30	118.202,70	96.711,30	180.600,00	
		Aufzug	KS 71.400,00	16,71	39.270,00	32.130,00	60.000,00	
	Summe 400		512.723,40	120,01	281.997,87	230.725,53	430.860,00	0,00
	Summe 300+400		1.748.163,55	409,18	884.358,02	863.805,53	430.860,00	1.031.515,00
500	Aussenanlagen		%v.300+400					
		Aussenanlagen	174.816,36	10,00		174.816,36		146.904,50
	Summe 500		174.816,36			174.816,36		146.904,50
600	Ausstattung und Kunstwerke							
610	Ausstattung		?					
		Möbel etc.	0,00					0,00
		Küche	0,00					0,00
		Vorhänge	0,00					0,00
	Summe 600		0,00					0,00
700	Baunebenkosten							
		Architektenl. 1-8	201.038,81	11,50	110.571,34	90.467,46		
		Statik	61.185,72	3,50	33.652,15	27.533,58		
		Prüfstatik	43.704,09	2,50	24.037,25	19.666,84		
		Bestandsunters.	17.481,64	1,00	9.614,90	7.866,74		
		Energieberechnung	5.244,49	0,30	2.884,47	2.360,02		
		Brandschutznachweis	12.237,14	0,70	6.730,43	5.506,72		
		Projekt HLSE	139.853,08	8,00	76.919,20	62.933,89		
		Landschaftsarchitekt	34.963,27	2,00	19.229,80	15.733,47		
		Allgemeine NK	8.740,82	0,50	4.807,45	3.933,37		
		Sigepan+Koordination	17.481,64	1,00	9.614,90	7.866,74		
		Finanzierung	?					
	Summe 700		541.930,70	31,00	298.061,89	243.868,82		
800	Unvorherges.+ Rundung		96.414,39		53.027,91	43.386,48		
	ca. 4%	0,00						
Summen:			2.600.000,00		1.235.447,82	1.364.552,18		
			€ brutto	(incl. MwSt z.Zt. 19%)				

Nr	Firma	Gewerk	Kosten € brutto	€/m3 ca.	Kosten Sanierung+Mod	Kosten Anbau neu	anrechenbare Kosten §33.2 Technik	anrechenbare Kosten §33.1 Gebäude
----	-------	--------	--------------------	-------------	-------------------------	---------------------	---	---

? = Kosten zur Zeit nicht bekannt; müssen aber eventuell noch
hinzugerechnet werden.

			anrechenbare Kosten §33.1	anrechenbare Kosten §33.2			
Kostengruppe	300	1.031.515,00					
Kostengruppe	400	0,00	430.860,00				
Kostengruppe	500	0,00					
Kostengruppe	600	0,00					
Summe voll anrechenbar:		1.031.515,00					1.031.515,00
Summe Technikanteil §32.2:			430.860,00				
bis zu 25% von		1.031.515,00	257.878,75		257.878,75	vollständig anrechenbar	257.878,75
übersteigender Betrag			172.981,25		172.981,25	zur Hälfte anrechenbar	86.490,63
Summe anrechenbare Kosten Gebäude							1.375.884,38
Anrechenbare Kosten Aussenanlagen KGR 500:							
falls < 20.000€ zu Gebäude							
falls > 20.000€ separat							146.904,50

Epfach, den 10.02.2015

Architekturbüro
Peter Holzapfel

1502 - Denklingen Rathaus - Umbau und Modernisierung GH Hirsch

Gewerkeübersicht Berechnung

Währung EUR

Pos.-Nr	Positionstext	Menge	Dim	EP	GP	Zu/Ab %	GP eff	GP brt
	Denklingen Rathaus - Umbau und Modernisierung GH Hirsch				1.501.545,00		1.501.545,00	1.786.838,55
300 kos	KGR 300 Bauwerk-Baukonstruktion KOS				1.070.685,00		1.070.685,00	1.274.115,15
01	Abbrucharbeiten				32.500,00		32.500,00	38.675,00
1	Abbruch Nebengebäude mit Keller	2200,000	m3	13,00	28.600,00		28.600,00	34.034,00
2	Abbruch Klärgruben	30,000	m3	30,00	900,00		900,00	1.071,00
3	Abbruch Terrassen mit Fundamente	1,000	psch	3.000,00	3.000,00		3.000,00	3.570,00
02	Gerüstarbeiten				6.670,00		6.670,00	7.937,30
1	Fassadengerüst	570,000	m2	11,00	6.270,00		6.270,00	7.461,30
2	Treppenaufgang	8,000	m	50,00	400,00		400,00	476,00
12	Baumeister				129.770,00		129.770,00	154.426,30
1	Baustelleneinrichtung	1,000	psch	4.000,00	4.000,00		4.000,00	4.760,00
2	Unterfangung Nordwand	32,000	m2	500,00	16.000,00		16.000,00	19.040,00
3	Abbruch Estrich DG	250,000	m2	20,00	5.000,00		5.000,00	5.950,00
4	Ausbau Böden EG	240,000	m2	30,00	7.200,00		7.200,00	8.568,00
5	Ausbau Böden KG	130,000	m2	15,00	1.950,00		1.950,00	2.320,50
6	Mauern d=24cm innen ergänzen	100,000	m2	90,00	9.000,00		9.000,00	10.710,00
7	Fundamente teilweise ergänzen	15,000	m3	250,00	3.750,00		3.750,00	4.462,50
8	Diverse Abbrucharbeiten EG+OG innen	126,000	h	50,00	6.300,00		6.300,00	7.497,00
9	Putzabschlagen KG Gewölbe	300,000	m2	15,00	4.500,00		4.500,00	5.355,00
10	Putzabschlagen EG+OG Aussenwände	300,000	m2	15,00	4.500,00		4.500,00	5.355,00
11	Abbruch gemischt entsorgen	30,000	t	450,00	13.500,00		13.500,00	16.065,00
12	Bauschutt sortiert entsorgen	50,000	m3	50,00	2.500,00		2.500,00	2.975,00
13	Statische Ergänzungen Stützen+UZ	1,000	psch	10.000,00	10.000,00		10.000,00	11.900,00
14	Bodenplatten KG	130,000	m2	50,00	6.500,00		6.500,00	7.735,00
15	Bodenplatte EG	240,000	m2	50,00	12.000,00		12.000,00	14.280,00
16	Perimeterdämmng Boden EG	240,000	m2	50,00	12.000,00		12.000,00	14.280,00
17	Putz ergänzen Innenwände	300,000	m2	15,00	4.500,00		4.500,00	5.355,00
18	Durchbrüche und Schlitzte schließen	72,000	h	60,00	4.320,00		4.320,00	5.140,80
19	Grundleitungen Kanal mit Grabenaushub	25,000	m	90,00	2.250,00		2.250,00	2.677,50
16	Zimmerer				78.525,00		78.525,00	93.444,75
1	Ausbau Böden OG	240,000	m2	34,00	8.160,00		8.160,00	9.710,40
2	Ausbau Abg. Decken+ Verkl. EG + OG	350,000	m2	26,00	9.100,00		9.100,00	10.829,00
3	Ergänzungen Balkenlage EG-Decke	81,000	h	65,00	5.265,00		5.265,00	6.265,35
4	Unterboden neu OG mit Schüttung	240,000	m2	70,00	16.800,00		16.800,00	19.992,00
5	Dämmung Speicherboden 30cm mit Riegel	240,000	m2	50,00	12.000,00		12.000,00	14.280,00
6	Spanplattenbelag 30mm Speicher	240,000	m2	30,00	7.200,00		7.200,00	8.568,00
7	Einhausung Technik+Lager Speicher	1,000	psch	20.000,00	20.000,00		20.000,00	23.800,00
22	Spengler				5.620,00		5.620,00	6.687,80
1	Abbruch Rinnen und Scharbleche	36,000	m	5,00	180,00		180,00	214,20
2	Abbruch Fallrohre	30,000	m	5,00	150,00		150,00	178,50
3	Scharbleche neu Kupfer ZN 50cm	36,000	m	45,00	1.620,00		1.620,00	1.927,80
4	Fallrohre neu	30,000	m	45,00	1.350,00		1.350,00	1.606,50
5	Rinnen neu	36,000	m	45,00	1.620,00		1.620,00	1.927,80
6	Kamineinfassung neu	1,000	St	700,00	700,00		700,00	833,00
24	Fliesen				11.650,00		11.650,00	13.863,50

1502 - Denklingen Rathaus - Umbau und Modernisierung GH Hirsch

Fliesen

Gewerkeübersicht Berechnung

Währung EUR

Pos.-Nr.	Positionstext	Menge, Dim.	EF	GF	Zulage	GF mit	GF mit
1	Wandfliesen	50,000 m2	80,00	4.000,00		4.000,00	4.760,00
2	Bodenfliesen	85,000 m2	90,00	7.650,00		7.650,00	9.103,50
25	Estrich			7.200,00		7.200,00	8.568,00
1	Zementestrich mit Dämmung EG	240,000 m2	30,00	7.200,00		7.200,00	8.568,00
27	Fenster			71.000,00		71.000,00	84.490,00
1	Austauschfenster Kastenfenster 125/135	17,000 St	1.700,00	28.900,00		28.900,00	34.391,00
2	Austauschfenster Kastenfenster 115/130	19,000 St	1.600,00	30.400,00		30.400,00	36.176,00
3	Haustür neu	1,000 St	4.500,00	4.500,00		4.500,00	5.355,00
4	Sonnenschutz für Fenster	24,000 St	300,00	7.200,00		7.200,00	8.568,00
29	Schreiner Innentüren etc.			33.200,00		33.200,00	39.508,00
1	alte Türen sanieren	4,000 St	550,00	2.200,00		2.200,00	2.618,00
2	Türen neu 1,01/2,14 mit Zargen	12,000 St	1.100,00	13.200,00		13.200,00	15.708,00
3	Türen neu 2-flg 2,14/2,14 mit Zargen	2,000 St	2.400,00	4.800,00		4.800,00	5.712,00
4	Faltwand Trauzimmer 2,9/7,20m	1,000 St	13.000,00	13.000,00		13.000,00	15.470,00
32	Innendämmung Aussenwände			38.200,00		38.200,00	45.458,00
1	Innendämmung 50mm + Putz	300,000 m2	115,00	34.500,00		34.500,00	41.055,00
2	Zulage Fenster+Türen	37,000 St	100,00	3.700,00		3.700,00	4.403,00
34	Maler			35.800,00		35.800,00	42.602,00
1	Innenanstriche Decken und Wände sanieren	500,000 m2	9,00	4.500,00		4.500,00	5.355,00
2	Innenanstriche neu	1300,000 m2	7,00	9.100,00		9.100,00	10.829,00
3	Fassadenanstrich sanieren	480,000 m2	30,00	14.400,00		14.400,00	17.136,00
4	Sockelanstrich sanieren	100,000 m2	30,00	3.000,00		3.000,00	3.570,00
5	Putzausbesserungen	80,000 m2	60,00	4.800,00		4.800,00	5.712,00
36	Böden			42.750,00		42.750,00	50.872,50
1	Untergrund vorbereiten	480,000 m2	10,00	4.800,00		4.800,00	5.712,00
2	Parkett neu EG	155,000 m2	90,00	13.950,00		13.950,00	16.600,50
3	Parkett neu OG	240,000 m2	100,00	24.000,00		24.000,00	28.560,00
39	Trockenbau			45.800,00		45.800,00	54.502,00
1	Abgehängte Decken EG	240,000 m2	70,00	16.800,00		16.800,00	19.992,00
2	Abgehängte Decken OG	240,000 m2	70,00	16.800,00		16.800,00	19.992,00
3	Trennwände W112	100,000 m2	70,00	7.000,00		7.000,00	8.330,00
4	Verkofferungen	35,000 m2	80,00	2.800,00		2.800,00	3.332,00
5	WC Trennwand 1Kabine	3,000 St	800,00	2.400,00		2.400,00	2.856,00
	Neubau KGR 300 gesamt			532.000,00		532.000,00	633.080,00
1	Anbau neu Kosten 300 nach Umb. Raum	1900,000 m3	280,00	532.000,00		532.000,00	633.080,00
400 kos	KGR 400 Bauwerk Haustechnik KOS			430.860,00		430.860,00	512.723,40
40	Heizung			99.860,00		99.860,00	118.833,40
1	Alte Heizungsanlage demontieren	81,000 h	60,00	4.860,00		4.860,00	5.783,40
2	Heizung neu FBH im EG, HK im OG	3800,000 m3	25,00	95.000,00		95.000,00	113.050,00

1502 - Denklingen Rathaus - Umbau und Modernisierung GH Hirsch Heizung

Gewerkeübersicht Berechnung
Währung EUR

Pos.-Nr.	Positionstext	Menge	Dim	EP	GP	Zu/Ab %	GP eff.	GP brt.
42	Lüftung				58.240,00		58.240,00	69.305,60
1	alte Lüftungsanlagen demontieren	54,000	h	60,00	3.240,00		3.240,00	3.855,60
2	Lüftung Saal	1,000	psch	30.000,00	30.000,00		30.000,00	35.700,00
3	Wohraumlüftung Büros	1,000	psch	25.000,00	25.000,00		25.000,00	29.750,00
45	Sanitär				32.160,00		32.160,00	38.270,40
1	alte Sanitäranlagen demontieren	36,000	h	60,00	2.160,00		2.160,00	2.570,40
2	Sanitärinstallation neu	1,000	psch	30.000,00	30.000,00		30.000,00	35.700,00
50	Elektro				180.600,00		180.600,00	214.914,00
1	alte Elektroinst. und Lampen demontieren	36,000	h	50,00	1.800,00		1.800,00	2.142,00
2	Elektroinstallation neu	3800,000	m3	30,00	114.000,00		114.000,00	135.660,00
3	Blitzschutz	1,000	psch	4.000,00	4.000,00		4.000,00	4.760,00
4	EDV-Verkabelung	3800,000	m3	8,00	30.400,00		30.400,00	36.176,00
5	Beleuchtungskörper	3800,000	m3	8,00	30.400,00		30.400,00	36.176,00
60	Aufzug				60.000,00		60.000,00	71.400,00
1	Aufzugsanlage 1,1/2,1m-4 Haltestellen	1,000	psch	60.000,00	60.000,00		60.000,00	71.400,00
Zusammenfassung:					GP netto		1.501.545,00	
					MWST	19,00 %	285.293,55	
					GP brutto		1.786.838,55	