



Kostenplausibilisierung Kostenschätzung $\pm 15\%$

Gemeindeverwaltung Fällanden – Abteilung Hochbau und Liegenschaften
Sanierung Gemeindehaus Fällanden

Zürich, 08. Juli 2026, Rev. 27.10.2026
Version 2.1



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung	2
2. Ausgangslage und Auftrag	2
2.1. Ausgangslage	2
2.2. Auftrag und Zielsetzung	2
2.3. Zur Verfügung stehende Projektunterlagen	3
3. Beurteilung Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
3.1. Planungsstand / Genauigkeitsgrad / Kostengrundlagen	4
3.2. Baubeschrieb	4
3.3. Kostenermittlung	4
3.4. Nicht enthaltene Kosten	4
3.5. Unvorhergesehenes / Reserven	4
3.6. Kostenrisiken und -chancen	5
3.7. Kostenstand und Teuerung / Preisgefälle	5
3.8. Mehrwertsteuer	5
3.9. Kennwerte	5
4. Planunterlagen / Ausmass	6
4.1. Planunterlagen	6
4.2. Kontrolle Ausmasse	6
5. Detailbetrachtung	7
5.1. Kostenpositionen im Detail	7
6. Machbarkeitsstudien 2017 und 2022	9
6.1. Entwicklung Mehrwertsteuer	9
6.2. Preisentwicklung / Teuerung	9
6.3. Planungsstand / Genauigkeitsgrad / Kostengrundlagen	9
6.4. Vergleich Flächen Ausmasse	10
7. Fazit	11
7.1. Feststellungen	11
7.2. Kennwerte	11
7.3. Optimierungen	11
8. Beilage	11



1. Zusammenfassung

Die Plausibilisierung zur Kostenberechnung des Vorprojekts Gemeindehaus Fällanden zeigt, dass die Kostenberechnung nachvollziehbar ist. Die Pläne und die Beschriebe aus der Projektdokumentation Vorprojekt sind in den Kosten wiederzufinden.

Die Kosten der Fachgewerke Statik, Haustechnik und Umgebung konnten nachvollzogen werden. Detaillierte Kosten liegen vor.

Geringe Abweichungen von einzelnen Positionen sollen nochmals geprüft werden. Die Gesamtkosten werden als plausibel beurteilt.

Die Kostensteigerung gegenüber der Grobkostenschätzung ist auf die Eingriffstiefe zurückzuführen. So wurden zum Beispiel in der Vorstudie keine Arbeiten in der Umgebung angedacht. Mit dem Vorprojekt liegt nun ein detailliertes Umgebungsprojekt vor.

Kostenübersicht, inkl. 8.1 % MWST

		Grobkostenschätzung +/-25%	Vorprojekt +/-15%		
		vom Januar 2022	vom 09. Oktober 2026	Differenz	%
Gesamtkosten	CHF	13 970 000	29 180 000	+ 15 210 000	+ 109%
Gesamtkosten ***	CHF	15 635 000	29 180 000	+ 13 545 000	+ 87%

*** Teuerungs- und mehrwertsteuerbereinigt.

2. Ausgangslage und Auftrag

2.1. Ausgangslage

Die Gemeinde Fällanden plant, das bestehende Gemeindehaus zu sanieren und umzubauen, um es den zukünftigen Anforderungen anzupassen. Der Eingriff am bestehenden Gebäude umfasst die Gebäudehülle, statische Bauteile, Haustechnik, Ausbauarbeiten, Schadstoffsanierung und Umgebungsarbeiten. Die Planungs- und Baumanagement AG hat im Auftrag der CBA Architekten AG die Kostenschätzung (+/- 15%) für dieses Projekt erarbeitet. Die BfB AG wurde zur Plausibilisierung dieser Kostenberechnung beauftragt, um eine bessere Kostensicherheit zu erreichen.

2.2. Auftrag und Zielsetzung

Im Auftrag der Gemeinde Fällanden erstellt die BfB AG eine Beurteilung und Plausibilisierung der Kostenschätzung vom Büro Planungs- und Baumanagement AG (siehe Vorgehen unter Ziffer 2.3 Vorgehen und Überprüfungen).

Die Plausibilisierung beschränkt sich auf den vorliegenden Projektstand und die dazu ermittelten Kosten der Verfassenden. Gestalterisch oder konstruktiv wirksame Vorschläge und Massnahmen sind nicht Gegenstand der Prüfung.



2.3. Zur Verfügung stehende Projektunterlagen

Für die Plausibilisierung der Kostenberechnung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Machbarkeitsstudien von 2017 und Januar 2022 von Camenzind Bosshard Architekten AG
- Projektdokumentation Vorprojekt vom 15. Juli 2026 rev. 9. Oktober 2026
- Grundrisse 2. UG – 2. OG, Stand Vorprojekt, Mst. 1:200, CBA Architekten AG, 16. März 2026
- Schnitte S1 + S2, Mst. 1:200, CBA Architekten AG, 05. März 2026
- Geschoss-, Nettogeschoss- und Gebäudevolumen nach SIA 416, CBA Architekten AG, 12. März 2026
- Kostenschätzung nach BKP, Kostengenauigkeit $\pm 15\%$, Planungs- und Baumanagement AG, Zürich, 30. September 2026, Rev. 09. Oktober 2026
- Grobkostenschätzung Tragkonstruktion, Kostengenauigkeit $\pm 15\%$, Basler & Hofmann AG, 23. Januar 2026
- Kostenschätzung HLKS, OHNE KÄLTE UND DECKENSEGEL, Kostengenauigkeit $\pm 15\%$, Beag Engineering AG, 13. März 2026
- Kostenschätzung Elektroplanung, Kostengenauigkeit $\pm 15\%$, Mettler + Partner AG, 11. März 2026
- Grobkostenschätzung Landschaftsarchitekt, Kostengenauigkeit $\pm 15\%$, BLUM FreiRaumPlanung GmbH, 26. Januar 2026, Rev. 09. Juni 2026
- Bauphysikalisches und bauakustisches Konzept, Brauneroth AG, 22. Januar 2026



3. Beurteilung Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1. Planungsstand / Genauigkeitsgrad / Kostengrundlagen

Die vorliegenden Pläne entsprechen einem Bearbeitungsstand für ein Vorprojekt. Die Pläne stehen mit folgenden Informationen zur Verfügung:

- Bestand-Abbruch
- Bestand – Abbruch- Neubau
- Bestand – Neubau
- Bestand – Neubau mit Nutzung

Der in der massgeblichen SIA-Ordnung 102 (2020) «Ordnung der Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten» verlangte Genauigkeitsgrad für die Kostenschätzung beträgt $\pm 15\%$. Die vorliegenden Dokumente zur Kostenschätzung enthalten eine solche Genauigkeitsgradbezeichnung. Zu beachten ist, dass die angegebene Kostengenauigkeit auf die Gesamtkosten und nicht auf die einzelnen Kostenpositionen bezogen gilt.

In den Anhängen sind die einzelnen Konzepte und Kosten der Fachplaner (HLKS und E sowie Landschaftsarchitekten) aufgeführt.

3.2. Baubeschrieb

Als Grundlage für die Erstellung der Plausibilisierung dient die umfassende Projektdokumentation Vorprojekt der CBA Architekten AG, 15. Juli 2026 rev. 09. Oktober 2026, Tragkonstruktion (Basler & Hofmann, 23.01.2025), Instandsetzungsmassnahmen Betonfassade (Basler & Hofmann, 16.01.2026), Nutzungsvereinbarung HLKS Vorprojekt (Beag Engineering AG, 13.03.2026).

In der Projektdokumentation Vorprojekt wird auf einen Baubeschrieb nach BKP hingewiesen [211 260306 GH Fällanden Baubeschrieb nach BKP]. Im Anhang fehlt ein detaillierter Baubeschrieb. In der Kostenschätzung sind Punkte als grober Beschrieb erkennbar.

3.3. Kostenermittlung

Die Kostenschätzung wurde nach BKP 4-stellig gegliedert ermittelt oder zumindest abgegeben. Gemäss CRB (CRB = Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung) ist für das Vorprojekt die Elementbasis üblich.

Im Weiteren liegt in der Projektdokumentation Vorprojekt eine Zusammenstellung Erstellungskosten BKP 1-stellig vor [Kapitel 3 Kosten].

Gemäss dem GP-Auftrag hätten die Kosten im BKP und eBKP-H gegliedert abgegeben werden müssen. Eine Auflistung nach eBKP-H fehlt.

3.4. Nicht enthaltene Kosten

Eine Auflistung der nicht enthaltenen Kosten ist im zu prüfenden Dokument enthalten. Die Auflistung ist mit sechs Punkten kurz gehalten. Es wird empfohlen, die Liste noch weiter zu ergänzen, um eine klare Abgrenzung zu erhalten.

In den Beschrieben der Fachgewerke werden weitere Punkte aufgeführt, so z.B. Schutzraumabschlüsse usw.

3.5. Unvorhergesehenes / Reserven

In der Kostenberechnung unter BKP 583 ist eine Reserve Bauherr enthalten. Die Reserve entspricht ca. 5% von BKP 1, 2, 4 und 9 exkl. Reserve, was einem praxisüblichen Vorgehen entspricht.



3.6. Kostenrisiken und -chancen

Es werden keine Kostenrisiken oder -chancen erwähnt. Diese könnten allenfalls ergänzt werden zum Beispiel mit:

- Einsprachen gegen das Bauprojekt
- Bauschadstoffe im Bestand
- Baugrund (Erschwernisse und Altlasten)
- Kostenüberschreitungen und Terminverzögerungen infolge Bestellungsänderungen
- Baustoffteuerung (als nicht enthaltene Kosten aufgeführt)

3.7. Kostenstand und Teuerung / Preisgefälle

In der zu prüfenden Kostenberechnung wurde eine Preisbasis definiert:

Preisstand April 2026, BFS Baupreisindex Region Zürich, Hochbau, Renovation Bürogebäude: 100.4 (Basis Oktober 2025 = 100).

Eine Teuerung respektive ein Preisgefälle, bis Baubeginn oder Vergabe der Hauptarbeiten ist in der Kostenberechnung nicht berücksichtigt. Bei einer allfälligen Verschiebung der Realisierung ist die entsprechende Teuerung respektive das Preisgefälle zu kalkulieren.

3.8. Mehrwertsteuer

Die einzelnen Positionen in den Kostenberechnungen sind mit Mehrwertsteuer zu verstehen. Dies ist gemäss CRB-Standard für Kostenberechnungen nach BKP üblich.

3.9. Kennwerte

Im Kapitel 3.2 Mengen werden die Flächen nach SIA 416 aufgeführt. Im Anhang sind Schema-pläne der Flächenberechnungen ersichtlich. Formquotienten (GV/GF, Gebäudehülle/GF und dgl.) fehlen.



4. Planunterlagen / Ausmass

4.1. Planunterlagen

Es stehen diverse Planübersichten im Mst. 1:200 zur Verfügung.

- Bestand-Abbruch
- Bestand – Abbruch- Neubau
- Bestand – Neubau
- Bestand – Neubau mit Nutzung

4.2. Kontrolle Ausmasse

Die BfB AG hat die Hauptflächen von GF, GV und Umgebungsfläche geprüft. Die Abweichungen liegen in der Toleranz der Genauigkeit und müssen nicht weiter detailliert geprüft werden

		CBA Architekten AG	BfB AG	Differenz	%
Geschossfläche GF	m ²	6 295	6 199	-96	-1.5%
Gebäudevolumen GV	m ³	19 909	20 763	854	4.3%
Bearbeitete Umgebungsfläche	m ²	4 315	4 376	61	1.4%

Auch wurden Stichproben der aufgeführten Ausmasse gemacht z.B. Fenster und Dach.



5. Detailbetrachtung

- 5.1. Kostenpositionen im Detail
Folgende detaillierte Kostenpositionen sind im Ausmass und/oder im Einheitspreis zu prüfen:

● Menge

In der Kostenschätzung ist die Bezugsmenge der Geschossfläche (GF) anzupassen. Die Differenz beträgt 3.7%.

● BKP 112 Abbrüche

Der Abbruchumfang ist in den Plänen ersichtlich. Der Kennwert von 41.-/m³ wird als realistisch beurteilt. Die Schadstoffsanierung wird separat unter BKP 181 aufgeführt. Kernbohrungen und Betonschneidarbeiten werden zusätzlich in BKP 115 aufgeführt.

BKP 130 Gemeinsame Baustelleneinrichtungen
Verweis auf BKP 211.0 Baustelleneinrichtungen

● BKP 181 Schadstoffsanierung

Es liegt ein Schadstoffbericht von Ecosens AG vom 29. April 2024 vor. In diesem werden Kosten von CHF 715 000 - 920 000 exkl. MWST angegeben. In der aktuellen Kostenschätzung ist ein Budgetbetrag von CHF 720 000 exkl. MWST enthalten. Allfällige Zusatzkosten bei Kontamination mit Spritzasbest hinter Fassadenblechen sind in der Kostenschätzung nicht enthalten.

● BKP 211 Baumeisterarbeiten

Die Beton- und Stahlbetonarbeiten wurden durch den Bauingenieur Basler & Hofmann AG detailliert berechnet. Die Zahlen wurden richtig übernommen. Der Kennwert für die Gerüstarbeiten ist plausibel. Die Baustelleneinrichtung wird als eher hoch beurteilt.

● BKP 221 Fenster und Aussentüren

Das Ausmass für die öffnenbaren und verglasten Flächen wurden geprüft und ist nachvollziehbar. Die eingesetzten Einheitspreise sind plausibel.

● BKP 224 Bedachungsarbeiten

Das Ausmass für die Bedachungsarbeiten wurde geprüft und ist nachvollziehbar. Die eingesetzten Einheitspreise sind plausibel.

● BKP 225 Brandschutzbekleidungen

Das Budget für diverse Abschottungen beträgt ca. 3% der Kosten HLKS und E und ist nachvollziehbar.

● BKP 226 Fassadenbekleidung

Der Einheitspreis für die Innendämmung und das Oberflächenschutzsystem wird als eher hoch beurteilt.

● BKP 228 Äusserer Sonnenschutz

Das Ausmass für den äusseren Sonnenschutz entspricht dem Ausmass der Fenster und kann nachvollzogen werden. Der Einheitspreis ist plausibel. Hingegen werden noch Ausstellmarkisen beschrieben. Ob diese eingerechnet sind, ist zu prüfen.



● BKP 23-25 HLKS und E

Die Kosten der Haustechnikgewerke HLK, S und E wurden korrekt übernommen und liegen detailliert vor.

● BKP 258 Kücheneinrichtungen

Der eingesetzte Einheitspreis von 20 000.- pro Teeküche (gemäss Plänen 4 Elemente) wird als sehr hoch beurteilt.

● BKP 261 Aufzüge

Das Budget für zwei Liftanlagen und eine Hebeeinrichtung ist plausibel.

● BKP 4 Umgebungsarbeiten

Es liegt eine detaillierte Kostenberechnung von Blum Freiraum vor. Der Kennwert über die bearbeitete Umgebungsfläche ist plausibel.

● BKP 50 Nebenkosten

Die Nebenkosten wurden über die aufwandbestimmenden Baukosten mit 2.5% angenommen. Welche Nebenkosten damit abgebildet sind, ist nicht nachvollziehbar. Die Nebenkosten müssten detailliert aufgeführt werden.

● BKP 583 Reserve

Die offen ausgewiesene Reserve beträgt 5% der BKP 1, 2, 4 und 9, was einem praxisüblichen Vorgehen entspricht.

● BKP 825 Provisorium

Die Kosten für das Provisorium entsprechen der Vorgabe der Bauherrschaft aus der PT-Sitzung Nr. 12 vom 06.05.2026.

● BKP 900 Betriebseinrichtungen

Als Basis für die Betriebseinrichtungen soll der Betrag der Studie teuerungsbereinigt übernommen werden. Die Kosten der Betriebseinrichtungen wurden zu hoch übernommen.



6. Machbarkeitsstudien 2017 und 2022

Um die aktuelle Kostenschätzung Stand Juni 2026 mit den bisherigen Grobkostenschätzungen zu vergleichen, müssen die Kosten der Studien 2017 und 2022 aufindexiert werden. Ebenfalls soll die Mehrwertsteuer auf den aktuellen Satz angepasst werden.

6.1. Entwicklung Mehrwertsteuer

Die Studien 2017 und 2022 waren noch mit einem Mehrwertsteuersatz von 8% bzw. 7.7% berechnet worden. Seit 01. Januar 2024 gilt der Satz von 8.1% MWST.

Ab 1. Januar 2024		
Annahme des Bundesbeschlusses vom 17.12.2021 über die Zusatzfinanzierung der AHV durch eine Erhöhung der MWST	8,1 %	Vorprojekt 2026
1. Januar 2018		
Steuererhöhung zugunsten der FABI + Ablehnung des Bundesbeschlusses vom 17.3.2017 über die Zusatzfinanzierung der AHV durch eine Erhöhung der MWST sowie Ablehnung des Bundesgesetzes vom 17.3.2017 über die Reform der Altersvorsorge 2020	7,7 %	Studie 2022
1. Januar 2011		
Erhöhung der Mehrwertsteuersätze zugunsten der IV	8,0 %	Studie 2017

6.2. Preisentwicklung / Teuerung

Um eine Vergleichbarkeit zur Machbarkeitsstudie 2022 zu erstellen, wird die Grobkostenschätzung mit den Indexwerten hochgerechnet. Dies ergibt eine aktuelle Bauteuerung von 16.1%.

Schweizerischer Baupreisindex - Entwicklung der Baupreise
Indexwerte pro Grossregion und pro Objekttyp
Basis Oktober 2025 = 100

	Gewicht in %	April 2020	Oktober 2020	April 2021	Oktober 2021	April 2022	Oktober 2022	April 2023	Oktober 2023	April 2024	Oktober 2024	April 2025	Oktober 2025	April 2026
Zürich (ZH)														
Baugewerbe : Total	100.00	85.9	85.7	86.7	89.3	92.7	97.0	97.7	98.2	98.9	98.9	99.4	100.0	100.3
Hochbau	81.21	85.5	85.1	86.5	89.2	92.5	96.8	97.7	98.2	98.7	98.8	99.4	100.0	100.3
Neubau	37.74	84.8	84.8	86.1	88.7	92.4	96.8	98.0	98.3	98.8	98.8	99.5	100.0	100.3
Neubau Mehrfamilienhaus	22.73	85.0	84.9	86.1	88.6	92.3	96.7	97.9	98.3	98.6	98.7	99.7	100.0	100.5
Neubau Mehrfamilienhaus aus Holz	3.78	84.0	84.3	86.8	89.9	94.0	97.5	98.7	98.5	99.0	98.7	99.6	100.0	100.5
Neubau Einfamilienhaus	2.85	85.0	85.1	86.0	88.6	92.5	95.9	97.6	98.3	98.7	98.7	99.8	100.0	100.7
Neubau Bürogebäude	6.07	84.7	84.7	86.1	88.2	92.0	96.8	98.2	98.1	99.5	99.3	99.7	100.0	99.4
Neubau Lagerhalle	2.31	83.9	83.8	85.9	89.2	92.5	97.0	97.7	97.8	98.4	98.7	99.5	100.0	100.4
Renovation, Umbau	43.47	86.3	85.5	86.9	89.8	92.6	96.8	97.3	98.0	98.6	98.7	99.2	100.0	100.3
Renovation Mehrfamilienhaus	22.12	87.0	86.6	87.3	89.4	93.6	97.6	98.2	99.2	99.4	99.2	99.7	100.0	100.1
Renovation Bürogebäude	21.35	85.0	84.5	86.5	89.4	91.7	96.0	96.4	96.9	97.9	98.1	98.7	100.0	100.4
Tiefbau	18.79	87.5	88.4	87.8	89.6	93.2	97.8	97.9	98.3	99.4	99.3	99.6	100.0	100.7

6.3. Planungsstand / Genauigkeitsgrad / Kostengrundlagen

Kosten aufindexiert und mit MWST 8.1%

- Grobkostenschätzung +/-25% vom Januar 2022 mit **15 635 000** inkl. 8.1% MWST
- Kostenschätzung +/- 15% vom 26. Mai 2026 mit **29 180 000** inkl. 8.1% MWST (+ 87%)

Dies ergibt eine Kostensteigerung gegenüber der bereinigten Grobkostenschätzung (Mehrwertsteuer und Teuerung) vom Januar 2022 von 87%.



6.4. Vergleich Flächen Ausmasse

Ein Flächenvergleich der Studie mit Grobkostenschätzung zum Vorprojekt zeigt grössere Unterschiede in der Geschossfläche und im Gebäudevolumen. Hier könnte eine mögliche Begründung für die Kostensteigerung liegen:

		Machbarkeitsstudie	Machbarkeitsstudie	Vorprojekt	Differenz	%
		2017	2022	2026		
Geschossfläche GF	m ²	* 4 850	5 750	6 295	1 445	+ 29.8%
Gebäudevolumen GV	m ³	* 15 059	15 059	19 909	4 850	+ 32.2%
Tiefgarage	Anz	24 PP	23+13 PP	32 PP + 2 IV	-2	- 5.55%

* In der Studie 2017 wurde bei der GV ein Hinweis gemacht, dass dies ohne Tiefgarage ist. Bei der GF-Fläche ist nicht klar, ob die Fläche der Tiefgarage enthalten ist.

Es ist festzustellen, dass sich die Flächen der beiden Machbarkeitsstudien verändert haben. Die Kosten sind teuerungsbereinigt gleich geblieben. Dies führt dazu, dass die Kennwerte verfälscht werden und eine grobe Plausibilisierung der MBS schwierig war.



7. Fazit

7.1. Feststellungen

- Die Kostenschätzung und die Grundlagen hierfür wurden seit Juni 2026 nachgebessert
- Die einzelnen Kosten mit den Erläuterungen sind nachvollziehbar
- Die Kostenschätzung wurde phasengerecht erstellt
- Die Projektdokumentation ist ausführlich und entspricht einem phasengerechten Abschluss eines Vorprojektes
- Die Nachvollziehbarkeit von Plänen und Kosten ist gegeben.
- Einige Kostenpositionen sind im Ausmass nicht nachvollziehbar. Unklarheiten sind im Kapitel 5 aufgeführt.
- Die eingesetzten Preise entsprechen mehrheitlich den aktuellen Marktpreisen.

7.2. Kennwerte

Mit CHF 2 670.-/m² GF BKP 2 exkl. MWST und Honorare werden Umbaukosten einer Gesamtsanierung eines Gemeindehauses als realistisch betrachtet. In Anbetracht der Komplettsanierung und deren statischer Sanierungen inkl. Erdbebenertüchtigung ist mit Kosten in dieser Grössenordnung zu rechnen.

7.3. Optimierungen

- Umfang der Umgebungsarbeiten
- Materialisierung Fenster (anstelle Holz/Metall-Fenster kostengünstigere Varianten)

8. Beilage

Beilage 1: Kostenvergleich Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie vs. Kostenschätzung des Vorprojekts.

Beilage 2: Schätzung der Baukosten (+/-15%) von CBA Architekten AG, Zürich vom 30.09.2026, Rev. 09. Oktober 2026 mit Anmerkungen von BfB AG

Zürich, 27. Oktober 2026
Roman Jeker



1 Kostenvergleich Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie vs. Kostenschätzung +/-15% Vorprojekt

BKP	Bezeichnung	GKS 2017	GKS 2022		KS 2026	
		Var Instandsetzung PLUS 22. Juni 2017	Machbarkeitsstudie Januar 2022		Vorprojekt 09. Oktober 2026	
	MWST	8.0%	7.7%		8.1%	
	Kostenstand	01.10.2016	01.04.2021		01.06.2026	
	Index	100.4	86.5		100.4	116.1%
0	Grundstück	0	aufind. + MWST			
1	Vorbereitungsarbeiten	981 394	980 000	1 142 000	1 846 200	162%
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	25 000	25 000	29 000	70 700	244%
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	831 394	830 000	967 000	997 200	103%
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	95 000	95 000	111 000		0%
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	30 000	30 000	35 000		0%
18	Altlasten	0	0	0	778 300	0%
2	Gebäude	9 456 854	9 780 000	11 395 000	22 383 300	196%
21	Rohbau 1	810 375	810 000	944 000	3 543 200	375%
22	Rohbau 2	2 408 303	2 410 000	2 808 000	4 812 800	171%
23	Elektroanlagen	1 340 000	1 340 000	1 561 000	2 928 200	188%
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	511 500	510 000	594 000	1 987 100	335%
25	Sanitäranlagen	447 000	450 000	524 000	897 200	171%
26	Transportanlagen, Lageranlagen	68 000	70 000	82 000	173 000	211%
27	Ausbau 1	1 135 476	1 435 000	1 672 000	1 988 900	119%
28	Ausbau 2	756 200	755 000	880 000	1 725 000	196%
29	Honorare	1 980 000	2 000 000	2 330 000	4 327 900	186%
4	Umgebung	58 000	60 000	70 000	1 369 600	1957%
41	Roh- und Ausbauarbeiten	10 000	10 000	12 000	0	0%
42	Gartenanlagen	48 000	50 000	58 000	1 369 600	2361%
5	Baunebenkosten	258 000	810 000	302 000	778 900	258%
50	Wettbewerbskosten	50 000	50 000	58 000		0%
51	Bewilligungen, Gebühren	25 000	25 000	29 000	566 200	1952%
52	Dokumentationen und Präsentationen	63 000	65 000	76 000		0%
53	Versicherungen	24 000	25 000	29 000		0%
55	Bauherrenleistungen	50 000	50 000	58 000	212 700	367%
56	Übrige Baunebenkosten	46 000	45 000	52 000		0%
58	Rückstellungen und Reserven; Kosten für Bauteuerung		550 000	aufgeteilt		
59	Übergangskonten für Honorare			0		
6	Reserve	1 100 000	1 200 000	1 398 000	1 413 300	101%
60	Reserve	1 100 000	1 200 000	1 398 000	1 413 300	101%
7	Provisorien	562 200	560 000	652 000	649 600	100%
70	Provisorien	562 200	560 000	652 000	649 600	100%
9	Ausstattung	588 000	580 000	676 000	739 000	109%
90	Möbel	588 000	580 000	676 000	739 000	109%
0-9	Total Gesamtkosten BKP, inkl. MWST	13 004 448	13 970 000	15 635 000	29 180 000	187%

Projekt **1991 Sanierung Gemeindehaus Fällanden**

Bauherr Gemeinde Fällanden
Schwerzenbachstrasse 10
8117 Fällanden

Generalplaner CBA Architekten AG ETH SIA
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich

✓ **KOSTENSCHÄTZUNG (+/- 15%) - Realisierungskredit**

Grundlagen - Pläne von CBA Architekten AG ETH SIA, datiert per 05. März 2026
- Grobkostenschätzung Tragkonstruktion von Basler&Hofmann AG, datiert per 23. Januar 2026 ✓
- Kostenschätzung Elektroanlagen von Mettler+Partner AG, datiert per 13. März 2026 11. März 2026
- Schadstoffbericht Ecosens AG 29. April 2024
- Kostenschätzung HLKS von BEAG Engineering AG, datiert per 13. März 2026 (ohne Kälteanlage und Deckensegel) ✓
- Grobkostenschätzung von Blum Freiraumplanung, datiert per 26. Januar 2026, Rev. 09. Juni 2026
- Vorprojektdokumentation CBAA inkl. Anhängen, Juli 2026, Rev. 09. Oktober 2026
- Bürokonzept und Raumprogramm 2040+, Abteilung Hochbau und Liegenschaften, datiert per 20. Februar 2026

Preisstand - April 2026, BFS Baupreisindex Region Zürich, Hochbau, Renovation
Bürogebäude: 100.4 (Basis Oktober 2025 = 100) ✓
- Förderbeiträge und allfälligen Subventionen nicht berücksichtigt ✓
- Mehrwertsteuer 8.1% ✓

nicht eingerechnet - Allfälligen Anpassungen an Werkleitungen ausserhalb Grundstück
- Verschieben der Bushaltestelle vor, während und nach den Bauarbeiten
- Finanzierungskosten
- Bestandsaufnahmen Nachbargrundstücke und Nachbargebäude
- Laufende Unterhaltskosten
- Altlasten auf dem Grundstück

Stand 30.09.2026, rev 9.10.2026

3.2.1 Flächen SIA 416

Geschossfläche des Projekts	GF	6'294.5 m ²
Nettogeschossfläche des Projekts	NGF	5'257.9 m ²
Gebäudevolumen	GV	19'909.4 m ³
Grundstücksfläche	GSF	5'817 m ²



1991 KS GH Fällanden

		Menge	EP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
1	Vorbereitungsarbeiten			1'707'900	1'846'240
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen			65'400	70'697
101	Bestandesaufnahmen	6'536 6 295m ²	10	65'400	70'697
	Laseraufnahmen Innen und Aussen, Bestandesaufnahmen der Architekten, Planaufbereitungen, Schadstoffe, diverse Sondagen Bodenaufbauten, Geländeaufnahmen, Aufnahmen des Zustandes der Kanalisation und Schachthöhen, Prüfung Zustand Sichtbetonfassade. Geplant in Bauprojekt: Eisenbeton-Sondagen, Geologische Gutachten.				
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen			922'500	997'223
112	Abbrüche	6'536	125	817'000	883'177
	Abbrüche Fassade und Rohbau, Innenausbauten wie Bodenbeläge, Unterlagsboden, Abhangdecken, Einbauten, Türen und deren Durchbrüche, Wandplatten, Innenwände für strukturelle Anpassungen. Gebäudetechnik-Rückbauten und -Demontagen. Dächer und Aufbauten mit Abschlüssen, Aussentüren, Fensterelemente mit Brüstungen und Storen, Fassade Vorbereitung für neuen Aufbau. Diverse Kunstbauten (Treppen, Mauern etc.) Ausstattungen. Einlagern Kunstobjekte. Anteil statischer Abbruch 348 000 exkl. MWST gemäss Basler Hofmann				
115	Bohr- und Schneidarbeiten	5'860	18	105'500	114'046
	Diverse Kernbohrungen, Betonschneidarbeiten.				
18	Altlasten			720'000	778'320
181	Schadstoffsanierung	6'536	110	720'000	778'320
	Gemäss Bericht Ecosens. ✓ Kosten OHNE Spritzasbest hinter Fassadenbleche, ohne Spezialist Fachbegleitung				
2	Gebäude			20'706'100	22'383'294
21	Rohbau 1			3'277'700	3'543'194
211.0	Baustelleneinrichtung	6'536	86	564'600	610'333
	Container, Absperrungen, Bautore, WC-Anlagen. Baustellenzufahrt.				
211.1	Gerüste	3'249	45	146'200	158'042
	Fassaden und Flächengerüste inkl. Umstellen der Gerüste.				
211.3	Baumeisteraushub	216	120	25'900	27'998
	Abgrabungen aller Gebäudesockel in Erdreich, Verbundsteinen, Asphalt ca. 0.80 m im 45 Grad Winkel zur Fassade, Hinterfüllungen, Liftunterfahrten.				
211.4	Kanalisation im Gebäude	1'501	60	90'000	97'290
	Kanalisationsarbeiten im Gebäude, unter Bodenplatte. Abwasserhebeanlage. Tiefgarage mit Totschächten.				
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	6'536	315	2'058'800	2'225'563
	Erdbebenertüchtigungen mit Wandscheiben, Klebelamellen, Unterzügen und teilweise Stützen. Öffnungen Treppen, Aufzugsschächte, Erweiterung Tiefgarage. Betoninstandsetzung Fassade. Fundationsverstärkungen usw. siehe sep. Beschrieb Bauingenieur Basler & Hofmann AG.				
211.6	Maurerarbeiten	6'536	60	392'200	423'968
	Türen, Stürze, Wände in Backstein und Kalksandstein, Brüstungen, Schlitzte und Öffnungen inkl. Verschliessen, Sockeldämmungen.				
22	Rohbau 2			4'452'200	4'812'828
221.1	Fenster aus Holz/Metall	600	1'250	750'000	810'750
	Holz-/Metallfenster inkl. Rahmenverbreiterungen, dreifach Verglasung < 0.6 W/m ² K, G = 50%. Schallanforderung R' ^W +Ctr ca. 34dB, gem. sep. Bericht Bauphysiker. Lüftungsfügel und feste Verglasung gem. SIGAB-Norm. Aluschale aussen pulverbeschichtet mit z.B. IGP Farbe, Flügel und Rahmen Innen nach NCS, Lüftungsfügel in 2. Farbe.				
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	45	4'500	202'500	218'903
	Metalltüren aus Alu, teilweise mit dreifach Verglasung: Ud-Wert < 1.2 W/m ² K, G = 50%, ESG / VSG. Haupteingangstüren als automatische Schiebtüren, restliche Türen Drehflügel, Ausstattungen mit Türmanagementsystem, Türhöhe Griffstange Holz/Metall, Stabile Bänder, Türschliesser mit Öffnungsunterstützung, Widerstandsklasse Anlehnung RC3. Sicherheits-Spezifikationen gemäss Türfachplaner.				

1991 KS GH Fällanden

	Menge	EP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
224 Bedachungsarbeiten, inkl. Entwässerung	2'842	456	1'296'000	1'400'976
Dacheindeckungen und Terrassen in EPS oder PUR U < 0.15 W/m2K gedämmt, min. d= 18 cm und im Gefälle inkl. bituminösen Abdichtungen, Wurzelschutz, Substrat mit Begrünung, für PV-Anlage; sämtliche Anschlüsse Fassade zu Dach in Blech z.B. CNS matt plus, 2mm. Zahlreiche Abschlüsse bei Dach, Sockel und Sturz. Dämmung in Gefälle BKP 224.1, Abdichtungen, Entwässerung der Dachflächen mit Abflüssen, Notüberläufe, zahlreiche Durchdringungen der Dachflächen abdichten etc. Bleche in Chromnickelstahl (Uginox) oder Aluminium. Neuerstellung der Blitzschutzanlage. Erdungen im BKP 230. Durchsturz sichere Oblichter, Liftschachtentlüftungen, Dachausstieg vollgedämmt inkl. Auszugleiter mit beidseitigem Geländer, Untersicht vollintegriert in Abhangdecke. Sicherheitsausrüstung: Lifeline, Einzelanschlagpunkte, Steigleitern.				
225 Brandschutzbekleidungen	5'860	25	146'500	158'367
Diverse Abschottungen von Schächten und Sturzbereichen für Haustechnik und Elektroleitungen.				
226 Fassadenbekleidung	2'604	732	1'907'200	2'061'683
Fassade mit Innendämmung, Foamglas T3+ vollflächig und Stösse geklebt ca 18cm Stärke. Dämmwert U < 0.18 W/m2K. Inkl Betoninstandsetzung und Oberflächenschutzsystem. Oberflächenbehandlung mittels Hydrophobierung des Sichtbeton enthalten. Es ist kein Graffitienschutz vorgesehen.				
228 Äusserer Sonnenschutz	600	250	150'000	162'150
Ersatz der Storen durch motorisierte Flachlamellenstoren mit fünffacher Seilführung. Farben nach Standardkollektion Unternehmer. Flachlamellen aus einer zähelastischen Legierung. Ausstellmarkisen Terrassen und EG 10 Stk à 15 m2. 10 Ausstellmarkisen à 2 500 = 25 000				
23 Elektroanlagen			2'708'800	2'928'213
231 Starkstrominstallationen	5'860	364	2'133'000 2 147 500	2'305'773
Angaben gemäss Beschrieb Mettler + Partner Elektroplanung. Verteilkästen, EW-Einspeisung, Einbau einer zentralen Not- und Sicherheitsbeleuchtungszentrale inkl. Piktogramme und Notleuchten. Ersatz Haupt- und Unterverteilungen, Erschliessungsleitungen. Ersatz der Brüstungskanäle. Lichtinstallationen und Steckdosen. Neue Installation der Lamellenstoren mit Wetterstation (KNX Bussteuerung), Verkabelung der Gebäudetechnikanlagen. Blitzschutzableiter, diverse Trasseanlagen. Allfällige AP Leitungen in Aluminium in sauberer Ausführung, Ecken geschlossen mit Rundbögen. Amtsverteilkästen, Zutritts- und Türüberwachungsanlagen. Videoüberwachungsanlage und EVAK- Anlage. Erneuern UKV-Racks und der UKV-Installation, z.T. Ansteuerung von Brandschutztüren im Treppenhaus. Installationen Lautsprecher und AV- und Video- Anlagen in Mediathek.				
233 Leuchten und Lampen	5'860	57	334'000	361'054
Neue Beleuchtungskörper in allen Räumen und der Umgebung. Einfache Bedienung, keine Szenenschaltung. Umbau der best. Beleuchtung in der Treppenhalle. Energieeffiziente Leuchten in LED. Gemäss Konzept Beleuchtungsplaner.				
237 Gebäudeautomation	6'536	37	241'800	261'386
Angaben gemäss Beschrieb Mettler + Partner Elektroplanung. Gebäudeautomationssystem zur Bedienung, Steuerung und Regelung der HLK-Anlagen, Überwachung aller gebäudetechnischen Anlagen HLKSE mit Alarm/ Sammelmstörungen. Gemäss Beag AG.				
24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen			1'838'200	1'987'094
240 Heizungsinstallationen	6'536	159	1'038'200	1'122'294
Beheizung kalter Fernwärme. Neuinstallation der Radiatoren, Ersatz der Heizkörperventile. (Option: Kälte Wechsel zu Deckensegel anstelle Radiatoren). Demontage und Entsorgung nicht benötigter Installationen. Diverse Zähler für Energie, Kalt- und Warmwasser. Digitale Regelung, Verbindung über Bus-System. Heizungsnetz mit allen Armaturen nach den gesetzlichen Vorgaben gedämmt.				
244 Lüftungsanlagen	6'536	119	780'000	843'180
Zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung auf den Dächern. Sämtliche Räume werden mechanisch belüftet. Die entsprechende Monoblocke befinden sich auf den Dachflächen oder in den Untergeschossen. Wärmerückgewinnung über Plattenwärmetauscher. Nachheizung mit Heizregister. Ventilatoren mit Frequenzumrichtern.				
246 Kälteanlagen	6'536	119	20'000	21'620
ULK-Gerät / IT-Raum Gemeinde und Kantonspolizei (Split-Einheit)				

1991 KS GH Fällanden

		Menge	EP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
25	Sanitäranlagen			830'000	897'230
250	Sanitärinstallationen	5'860	114	670'000	724'270
	Lieferung und Montage der Allgemeinen Sanitär-Apparate. Ausführung Standard mittel/ robust. Mechanische Armaturen. Garnituren Grundauführung Standard mittel/ robust. Installations- und Vorwände in tragfähiger Elementbauweise inklusive der Beplankung durch den Auftragnehmer Sanitär. Beplankung werden wasserbeständige und schimmelpilzresistente Zementbauplatten (Aquapanel) eingesetzt. Zementöse Ausholzungen für die Montage von Garnituren, Handtuchstangen. Toiletten, Garderoben, Duschen gemäss SIA 500. Erstellen einzelner Bodenabläufe zur Reinigung. Dachentwässerung der bestehenden Dachflächen. 1x Waschmaschine und Tumbler für Hauswartung. Frischwasserstation für Warmwasseraufbereitung. Toiletten in Kaltwasser, Teeküchen, Duschen mit Warmwasser. Warm- und Kaltwassernetz in Edelstahl (Press-System) und Kunststoff (Anschlussleitungen in PE-X) ausgeführt. Schmutzabwasserleitungen aus PE-h Kunststoffmaterial inkl. allen Formstücken und Verbindungselementen. Leitungen in Fluchtwegen in Guss. Sämtliche Leitungen werden gedämmt gegen Wärmeverluste und Schwitzwasserbildung. Durchführungen wo nötig mit VKF-zertifizierten Materialien.				
258	Kücheneinrichtungen	8	hoch 20'000	160'000	172'960
	Ausstattung der Tee-Küchen gemäss Ausbauplänen. 6x mit 4 Elementen 1x mit 2 Elementen 1x Teeküche Selbstbedienung				
26	Transportanlagen			160'000	172'960
261	Aufzüge	3	53'333	160'000	172'960
	Zwei hindernisfreie Lifтанlagen nach SIA 500 mit verschiedener Anzahl Haltestellen, Abmessung Kabinengrösse min. 110 x 175 cm. palettfähig, Steuerung im Schacht oder Türleibung integriert. Ausstattung: Teleskoptüren, Wände, Decke in Edelstahl, Boden zur Aufnahme von Platten d= ca. 20mm, beidseitig Holzhandläufe, Sockelleisten und Schutzleiste auf 60 cm ab FB, Spiegel, LED-Beleuchtung, Badgebetrieb und Notruf mit Eurkey. Eine Hebeeinrichtungen nach SIA 500 im 1. UG. 1x Lift 2. UG bis 2. OG; mit 5 Haltestellen 1x Lift 1. UG bis EG; mit 2 Haltestellen 1x Hebeeinrichtung für halbes Geschoss				
27	Ausbau 1			1'839'900	1'988'932
271.0	Innere Verputzarbeiten	5'860	35	204'500	221'065
	Korridorzonen, Nasszellen, Nebenräumen in Grundputz und Deckputz 0.5mm Korn Feinputz. Grundputz zur Aufnahme von Platten. Diverse Vorwandbeplankungen. Abhangdecken in Nassräumen.				
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	1'888	140	264'300	285'708
	Nichttragende Innenwände				
272.1	Metallbaufertigteile	1	20'000	20'000	21'620
	Briefkasten, Schlüsseltresore 5 Stk., Abfallkübel mit Trennsystem ZB Keller AG 6 Stk. Veloständer, Gittertrennwände Hauswart, etc.				
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	5'860	21	125'000	135'125
	Vordach Bushaltestelle in Metallleichtbaukonstruktion, Handläufe und Geländer Aussen, angrenzend an Gebäuden. Gitterroste auf Lichtschächten. Speier, Profile, Konsolen und Winkel. Holzhandlauf in Eiche, DD-Lack, ovales Profile, abgekröpft, Durchmesser ca. 50 mm.				
273.0	Innentüren aus Holz	358	1'550	554'900	599'847
	Ersatz sämtlicher Türen: Haupträume mit Blockrahmen in Eiche Sicht furniert, Glaseinsätze etc. Untergeschosse Stahlzargen, Türblatt mit HPL furniert. Alle Türen gemäss der Brandschutzplanung erforderlichen Brandwiderständen. Brandschutztüren in den Korridorzonen in Eiche Sicht, Glaseinsätze und Brandfallsteuerung mit Magnetbodenstopperrn. Erforderliches Bauschalldämmmass wird eingehalten, Planet- oder Anschlagdichtung je nach Situation.				

1991 KS GH Fällanden

		Menge	EP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten Schränke in Büro in Eiche Sicht, mittlerer Standard. Abschiessbar, Espagnolettenverschluss mit Drehknopf, für Einbau z.B. Kaba- Zylinder, z.B. Drehknopf HEUSSER 3413 ø 45 mm oder gleichwertig. Schränke in Nebenräumen in HPL-belegt furniert, je 1 Schrank abschliessbar. Schrankfronten vor 1 Empfangsschalter im EG und 3 Schalter der Treppenhalle EI60 / EI30.	3'027	144	435'900	471'208
275	Schliessanlage Ersatz der bestehenden Anlage gemäss Angabe Türplaner.	269	480	129'100	139'557
277	Elementwände Geschlossenen Trennwände Toilettenanlagen, Oberfläche HPL ZB Typ: SVF30 JUMP von Schäfer Tennwandsysteme.	236	450	106'200	114'802
28	Ausbau 2			1'595'700	1'724'952
281.0	Unterlagsboden Ersatz der Unterlagsböden in den Büros und Nasszellen, Erhalt in der Treppenhalle, Ersatz oder Ausbessern der Zementüberzüge in Untergeschossen. Auffüllen Bodenflächen ca. 40 cm Gemeindesaal und Polizei.	3'212	54	173'400	187'445
281.2	Bodenbeläge Linoleum Ersatz der Bodenbeläge gem. Farb- und Materialkonzept, in Büros auf UB inkl. allen Beschichtungen, Sockelabschlüssen in Eiche Sicht, parallel. Schmutzschleusen mit Aluschienen Grob-/Feinreinigung z.B. von Wibatec in Einlegerahmen.	3'027	180	544'900	589'037
281.4	Natursteinbeläge Auffrischen der Marmorplattenbeläge in der Treppenhalle.	232	140	32'500	35'133
282	Keramische Plattenbeläge Boden und Wand Ersatz sämtlicher Wand- und Bodenbeläge in Platten auf neuen UB: Korridor, Nasszellen etc. Keramikplatten, gem. Farb- und Materialkonzept, mittlere Preisklasse, Duschen Bereiche mit vollflächiger Abdichtung, Fugen Boden und Wand in Duschen in 2K-Qualität. Rinnen und Gefälle mit Platten. Bodenabläufe mit Flansch an Abdichtung.	912	165	150'500	162'691
283	Deckenbekleidungen Verkleidungen aus zementgebundenen Holzfaserplatten gem. Farb- und Materialkonzept, schallabsorbierend. 80 % der Decken in Büros und der Mediathek. HNF: 2 615m2	2'422	160	387'500	418'888
285	Innere Oberflächenbehandlungen Wände mit Abrieb streichen in heller Farbe nach NCS, deckend, Angabe Architekt. Teilweise Betonoberflächen Oblicher Treppenhalle ablaugen und Farbe entfernen, 2 x lasieren. Teilweise Wände in Korridoren, Nebenräumen etc. in heller Farbe nach NCS, deckend, Angabe Architekt. Diverse Metallteile in Farbe nach NCS streichen. Böden Untergeschosse mit entsprechender Bodenfarbe.	7'560	25	189'000	204'309
286	Bauaustrocknung Ventilatoren, Heizstrahler nach Bedarf und Baufortschritt.	1	30'000	30'000	32'430
287	Baureinigung Grob- und Baudreinigung, Kanalisationspülung.	5'860	15	87'900	95'020
29	Honorar Generalplaner			4'003'600	4'327'892
290	Honorar Generalplaner gem. sep. Honorarberechnung	20'961'000	19.1%	4'003'600	4'327'892
4	Umgebung			1'267'000	1'369'627
42	Gartenanlagen			1'267'000	1'369'627
421	Gärtnerarbeiten Bearbeitete Umgebungsfläche 4 315m2 -->293.-/m2 Gem. Angaben Landschaftsplaner	1	1'267'000	1'267'000	1'369'627
				inkl. 5% Positionsreserve	
5	Baunebenkosten und Übergangskonten			720'600	2'192'295
50	Baunebenkosten			523'800	566'228
500	Nebenkosten 2.5% der aufwandbestimmenden Baukosten	20'952'821	2.5%	523'800	566'228
55	Bauherrenleistungen			196'800	212'741
558	Projektleitung, Projektbegleitung 1% von BKP 1-4 Vorgabe der Gemeinde gem. Richtlinien zum Finanz- und Kreditrecht Art. 15 korrekt angewendet (1% von BKP 1-4)		BKP 1-4 exkl. Honorare 19'676'500 ✓	1% 196'800	212'741
58	Reserven Gebäude			1'307'425	1'413'326
583	Reserve Bauherr BKP 1, 2, 4, 9	25'698'000		1'307'425	1'413'326
8	Provisorium			600'900	649'573
82	Gebäude			600'900	649'573
825	Provisorium Budgetbetrag Vorgabe Bauherrschaft, Protokoll PT Nr. 12. vom 06.05.2026	1	600'900	600'900	649'573
9	Ausstattung			683'600	738'972
90	Möbel			683'600	738'972
900	Betriebseinrichtungen Budgetbetrag Vorgabe Bauherrschaft, Protokoll PT Nr. 12. vom 06.05.2026	1	683'600	683'600	738'972
				Um ca. 100 000 zu hoch	
TOTAL				26'993'525	29'180'000

1991 KS GH Fällanden BKP

3.2.1 Flächen SIA 416

Geschossfläche des Projekts	GF	6'294.5 m²
Nettogeschossfläche des Projekts	NGF	5'257.9 m²
Gebäudevolumen	GV	19'909.4 m³
Grundstücksfläche	GSF	5'817 m²

falsche Bezugsmenge

1 Vorbereitungsarbeiten	6'536 m2 GF	361	2'360'000
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen			1'710'000
12 Provisorien			650'000
2 Gebäude	6'536 m2 GF	3'444	22'510'000
21 Tragwerk	6'536 m2 GF	503	3'290'000
22 Gebäudehülle	3'242 m2 AF	1'447	4'690'000
23 Elektro	6'536 m2 GF	448	2'930'000
24 HLK	6'536 m2 GF	343	2'240'000
25 Sanitär	6'536 m2 GF	110	720'000
26 Transportanlagen	3 St.	50'000	150'000
27 Ausbau 1	6'536 m2 GF	286	1'870'000
28 Ausbau 2	6'536 m2 GF	350	2'290'000
29 Honorar	18'180'000 CHF BKP 2	23.8%	4'330'000
4 Umgebung			1'370'000
5 Nebenkosten	22'510'000 CHF BKP 2	3.6%	800'000
51 Allg. Baunebenkosten	22'510'000 CHF BKP 2	2.5%	570'000
55 Eigenleistungen Bauherrschaft	22'510'000 CHF BKP 2	1.0%	230'000
9 Ausstattung	6'536 m2 GF	113	740'000
Reserve			1'400'000
TOTAL inkl. MwSt.	6'536 m2 GF	4'465	29'180'000

Stand: 07.05.2026