Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Zürich, 14. Oktober 2026

Machbarkeitsstudie Ersatzneubau Gemeindehaus Fällanden

Gemeinde Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

Auftraggeberin Gemeinde Fällanden, Hochbau und Liegenschaften
Architektur: nuar GmbH, Eichstrasse 23, 8045 Zürich
Kosten: HSSP AG, Andreasstrasse 11, 8050 Zürich
Version 3.0



Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

hssp

nuar

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung zum Dokumentstand 4
1. Management Summary 5
2. Ausgangslage und Auftrag 6
2.1 Ausgangslage 6
2.2 Zielsetzung und Auftrag 6
2.3 Abgrenzung 6
3. Rahmenbedingungen 7
3.1 Planungsrechtliche Situation 7
3.2 Zentrumsentwicklung und Masterplan Wigartenstrasse 9
3.3 Wirtschaftlichkeit und Bürostrukturen 10
3.4 Energiestandard 10
4. Städtebau und Einordnung 11
4.1 Grundidee 11
4.2 Setzung, Bezug zum Strassenraum und Freiraum 12
4.3 Massstäblichkeit 12
4.4 Gliederung und Relief der Fassade 12
4.5 Architektonische Einordnung 12
5. Bebauungskonzept und Projekt 14
5.1 Volumetrie und Struktur 14
5.2 Geschosshöhen und Gebäudehöhe 14
5.3 Nutzungsverteilung 15
5.4 Erschliessung und Aussenraum 24
6. Raumprogramm 26
6.1 Nachweis Raumprogramm 26
6.2 Nachweis Arbeitsplätze und Flächen 26
7. Parkierung und Tiefgarage 28
7.1 Ausgangslage 28
7.2 Varianten 28
7.3 Veloparkierung 29
7.4 Fazit 29
8. Konstruktion und Bauweise 36
8.1 Tragwerk und Untergeschosse 36
8.2 Vergleich Holzbau und Massivbau 36
9. Etappierung und Provisorium 39
9.1 Ausgangslage 39
9.2 Etappierung und Massnahmen 39
9.3 Fazit 39
10. Entwicklungspotenzial und Erweiterbarkeit 41
11. Kosten 46

12. Chancen und Risiken 47
12.1 Chancen 47
12.2 Risiken 47
13. Fazit 48
Anhänge 49

Vorbemerkung zum Dokumentstand

Der vorliegende Bericht V 3.0 der Machbarkeitsstudie für den Ersatzneubau des Gemeindehauses Fällanden führt sämtliche Ergebnisse der Bearbeitung in einem Dokument zusammen und ersetzt alle früheren Fassungen.

Die Studie wurde in mehreren Schritten erarbeitet. Die erste Fassung (Version 1.1 vom 14. August 2026) lag dem Gemeinderat an seiner Sitzung vom 25. August 2026 vor. Aus dieser Sitzung gingen weiterführende Fragen zur Gebäudehöhe und zum Volumen, zur Parkierung, zur Bauweise (Holzbau oder Massivbau), zur Massstäblichkeit und städtebaulichen Einordnung sowie zur Etappierung und zu einem allfälligen Provisorium hervor. Diese Fragen wurden in einer Vertiefung (Version 2.0 vom 30. September 2026) bearbeitet.

Alle Pläne, Kennwerte und Aussagen in diesem Bericht entsprechen dem abschliessenden Bearbeitungsstand. Die Flächenberechnung (Anhang B) und die Kostengrobschätzung der HSSP AG (Anhang C) beziehen sich auf diesen Stand.

1. Management Summary

Die Machbarkeitsstudie prüft einen Ersatzneubau des Gemeindehauses Fällanden auf der Parzelle 4988. Ziel ist der Nachweis des Raumprogramms, die Ermittlung der zu erwartenden Projektkosten mit einer Genauigkeit von ±20 % sowie das Aufzeigen und Bewerten möglicher Varianten.

Städtebau und Volumen:
Vorgeschlagen wird ein Längsbaukörper von 17,80 auf 42,60 m entlang der Schwerzenbachstrasse. Er bildet eine klare Kante zum Strassenraum, schirmt die rückwärtigen Bereiche gegenüber dem Verkehrslärm ab und hält den Bereich gegen die Wigartenstrasse für die im Masterplan angestrebte Platz- und Freiraumbildung frei. Der Neubau umfasst ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein allseitig zurückversetztes Attikageschoss. Mit optimierten Geschosshöhen liegt der Dachrand rund 14,00 m über der Erdgeschosskote (exkl. Attika). Gliederung und Relief der Fassade binden den Baukörper in den Massstab der Umgebung ein.

Raumprogramm:
Die 98 Büroarbeitsplätze von Verwaltung und Externen sind untergebracht, die Kantonspolizei bildet mit 8 Arbeitsplätzen eine eigene Mieteinheit. Der Neubau umfasst inklusive Untergeschosse eine Geschossfläche von 5'444 m² und ein Gebäudevolumen von 18'644 m³.

Untergeschoss und Parkierung:
Der Neubau wird über der bestehenden Tiefgarage erstellt. Die Decke über dem 1. Untergeschoss wird ersetzt und erhält ein neues, VSS-konformes Stützenraster, das auf den Neubau abgestimmt ist. Die Grundvariante (Variante 0) umfasst 29 Parkplätze in einem Untergeschoss. Mit zwei Untergeschossen lassen sich 54 Parkplätze (Variante A, Erhalt des bestehenden 2. Untergeschosses) beziehungsweise 56 Parkplätze (Variante B, Rückbau des bestehenden 2. Untergeschosses) realisieren. Die geforderten 69 Parkplätze können in keiner der geprüften Varianten unterirdisch angeordnet werden. Empfohlen wird die Grundvariante (Variante 0); von Variante B wird aufgrund der höchsten Kosten und des fehlenden Weiterbetriebs des Bestands abgeraten.

Bauweise:
Ab Erdgeschoss ist ein Holzbau vorgesehen. Ein Massivbau wäre gemäss Kostengrobschätzung rund 4 % günstiger. Der Holzbau weist jedoch eine kürzere Bauzeit, deutlich geringere Lärm- und Staubemissionen, eine geringere Auflast auf die Untergeschosse/Fundamente sowie ökologische Vorteile auf und verbessert damit insbesondere die Voraussetzungen für den Weiterbetrieb des bestehenden Gemeindehauses während der Bauzeit.

Etappierung:
Da der Neubau seitlich neben dem heutigen Gemeindehaus zu liegen kommt, kann der zentrale Gebäudeteil des Bestands bis zum Bezug des Neubaus weiterbetrieben werden. Zu Beginn werden lediglich Gemeindesaal und Bibliothek zurückgebaut. Auf ein separates Interimsprovisorium kann damit weitgehend verzichtet werden.

Kosten:
Die Kostengrobschätzung der HSSP AG weist für die Grundvariante (Variante 0) Gesamtkosten von rund CHF 31,1 Mio. inklusive Mehrwertsteuer aus, bei einer Genauigkeit von ±20 % und Preisstand 1. April 2026. Eine Reserve für Unvorhergesehenes und Teuerung von 5 % sowie die Schadstoffsanierung sind enthalten. Die Varianten mit zwei Untergeschossen liegen bei rund CHF 34,7 Mio. (Variante A) beziehungsweise CHF 35,5 Mio. (Variante B).

2. Ausgangslage und Auftrag

2.1 Ausgangslage

Das bestehende Gemeindehaus Fällanden an der Schwerzenbachstrasse 10 wurde in den 1970er Jahren erstellt. Der Gebäudekomplex weist einen ausgewiesenen Sanierungsbedarf auf. Dem Gemeindehaus steht der Richtungsentscheid zwischen Sanierung und Ersatzneubau bevor. Nachdem der Gemeinderat im Jahr 2026 die Kosten einer Gesamtsanierung ermitteln liess, sollen nun auch die Kosten eines Ersatzneubaus berechnet werden.

Die Fragestellung Sanierung oder Ersatzneubau wurde bereits mehrfach untersucht. Es liegen eine erste Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Camenzind Bosshard Architekten von 2020 mit der Variante Instandsetzung plus, eine zweite Machbarkeitsstudie zum Neubau eines Gemeindezentrums der Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG vom 2. Mai 2022, der Masterplan Zentrumsentwicklung Wigartenstrasse derselben Verfasserin vom 16. März 2023 sowie das Bürokonzept und Raumprogramm 2040+ der Gemeinde vom 20. Februar 2026 vor.

Für das bestehende Gebäude besteht eine Schutzabklärung. Gemäss der zweiten Machbarkeitsstudie von 2022 wurde der Gemeindehauskomplex durch das Büro DENKMALaktiv nach den Schutzkriterien als wichtiger Zeitzeuge des Brutalismus der späten Nachkriegsmoderne eingestuft, und es wird empfohlen, den Komplex aufgrund seines hohen Eigenwerts integral unter Schutz zu stellen. Die städtebaulichen Qualitäten in Bezug auf die Umgebung werden im selben Bericht eher negativ beurteilt (Suter von Känel Wild 2022).

2.2 Zielsetzung und Auftrag

Ziel des Auftrags ist die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für den Ersatzneubau des Gemeindehauses mit einem möglichen späteren Erweiterungsbau wie beispielsweise Alterswohnungen auf der Parzelle sowie die Ermittlung der zu erwartenden Projektkosten mit einer Kostengenauigkeit von ±20 %.

Ergänzend hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 25. August 2026 folgende Fragestellungen zur Vertiefung bestimmt, die in den entsprechenden Kapiteln dieses Berichts behandelt sind: die Reduktion der Gebäudehöhe und des Volumens (Kap. 5.2), die Parkierung in zwei Untergeschossen (Kap. 7), der Vergleich von Holzbau und Massivbau (Kap. 8), die Massstäblichkeit und städtebauliche Einordnung (Kap. 4) sowie die Etappierung und ein allfälliges Provisorium (Kap. 9).

2.3 Abgrenzung

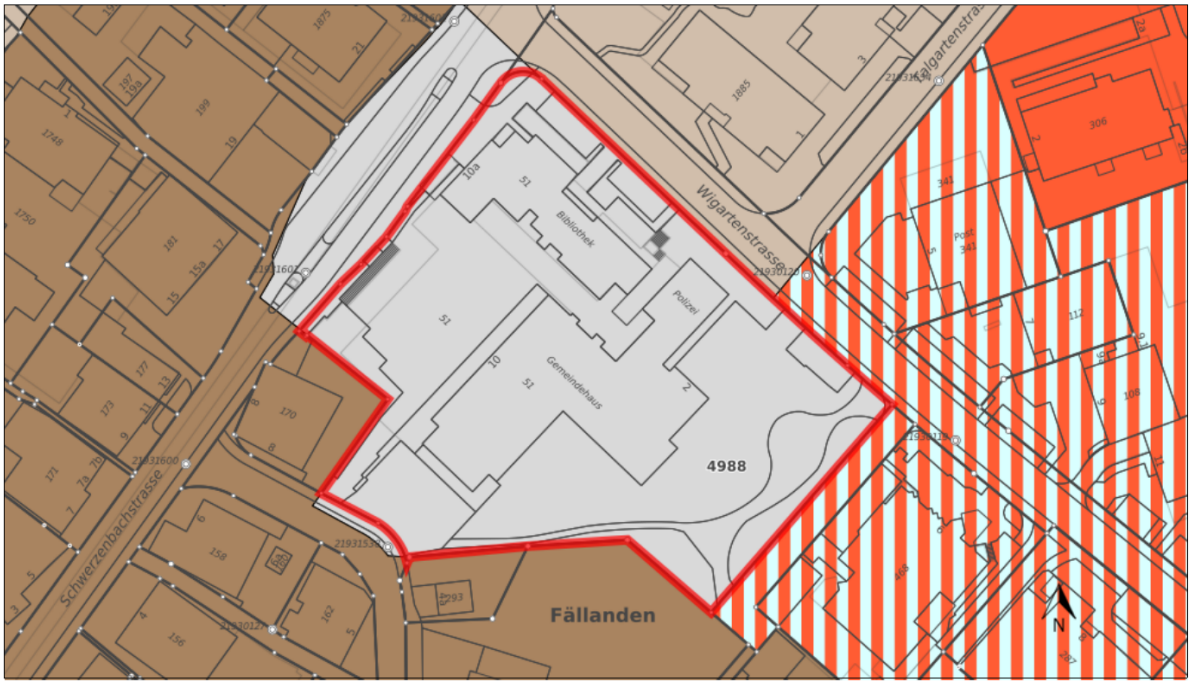
Nicht Teil der Machbarkeitsstudie sind gemäss Pflichtenheft die Bearbeitung der Erweiterung (Alterswohnen), die Berechnung von Baukosten für andere Nutzungen als die im Raumprogramm angegebenen, insbesondere keine Kosten für eine spätere Etappe 2 mit Wohnen, Alterswohnungen oder Gewerbe. Ebenfalls nicht Teil der Studie sind Provisorien für die Kantonspolizei.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Planungsrechtliche Situation

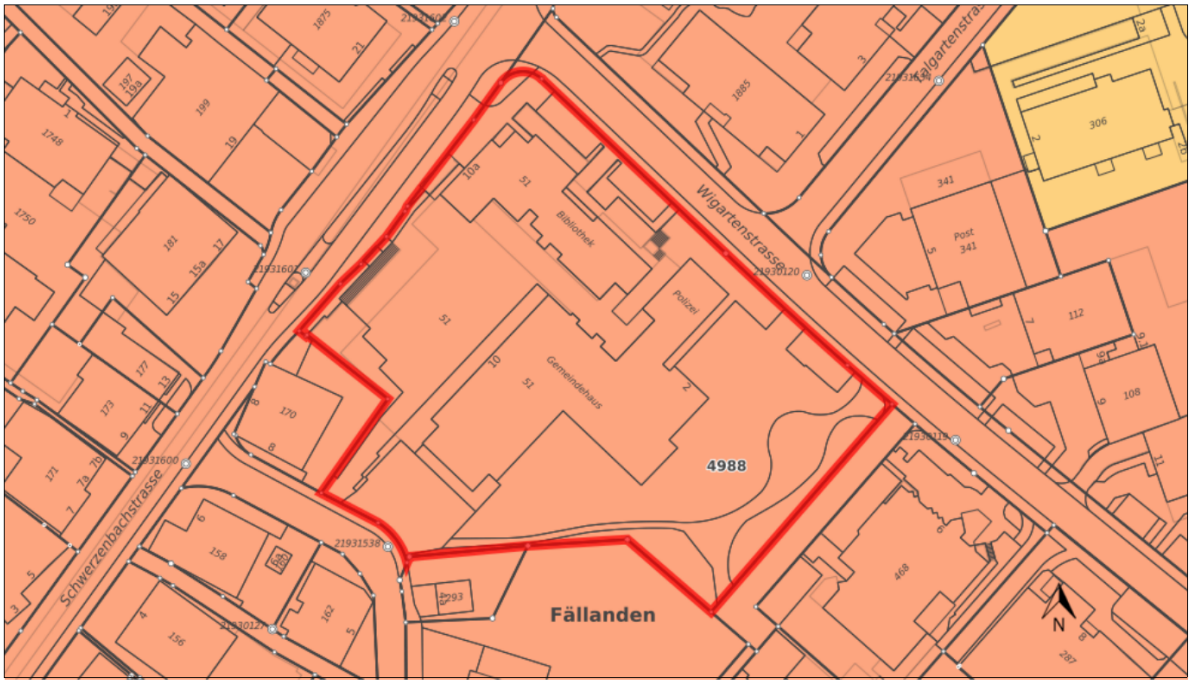
Die Parzelle 4988 an der Schwerzenbachstrasse 10 in 8117 Fällanden weist eine Fläche von 5'817 m² auf und liegt in der Zone für öffentliche Bauten. An die Parzelle grenzen die Kernzonen A und B, die Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil WG3D sowie die Wohnzone dreigeschossig W3D. Gemäss der zweiten Machbarkeitsstudie von 2022 gelten in der Zone OeB die kantonalrechtlichen Grundmasse, die Grundabstände betragen gegenüber der Zone WG3D 5,0 und 10,0 m, gegenüber der Kernzone A 4,0 und 6,0 m sowie gegenüber der Kernzone B 5,0 und 7,0 m. Der Kernzonenplan vom 30. November 1994 weist im südlichen Bereich einen Baubereich mit drei Vollgeschossen und zwei anrechenbaren Dachgeschossen sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m aus.

Für die Parzelle gilt vollumfänglich die Empfindlichkeitsstufe ES III ohne Aufstufung. Damit ist ein Lärmgutachten nach Lärmschutzverordnung erforderlich. Lärmschutzmassnahmen wurden im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie nicht weiter untersucht und sind in der nächsten Phase abzuklären. Entlang der Wigartenstrasse bestehen kommunale Baulinien, entlang des Gemeindehauses an der Schwerzenbachstrasse eine kantonalrechtliche Baulinie. Die baurechtlichen Abhängigkeiten sind projektbezogen zu prüfen.



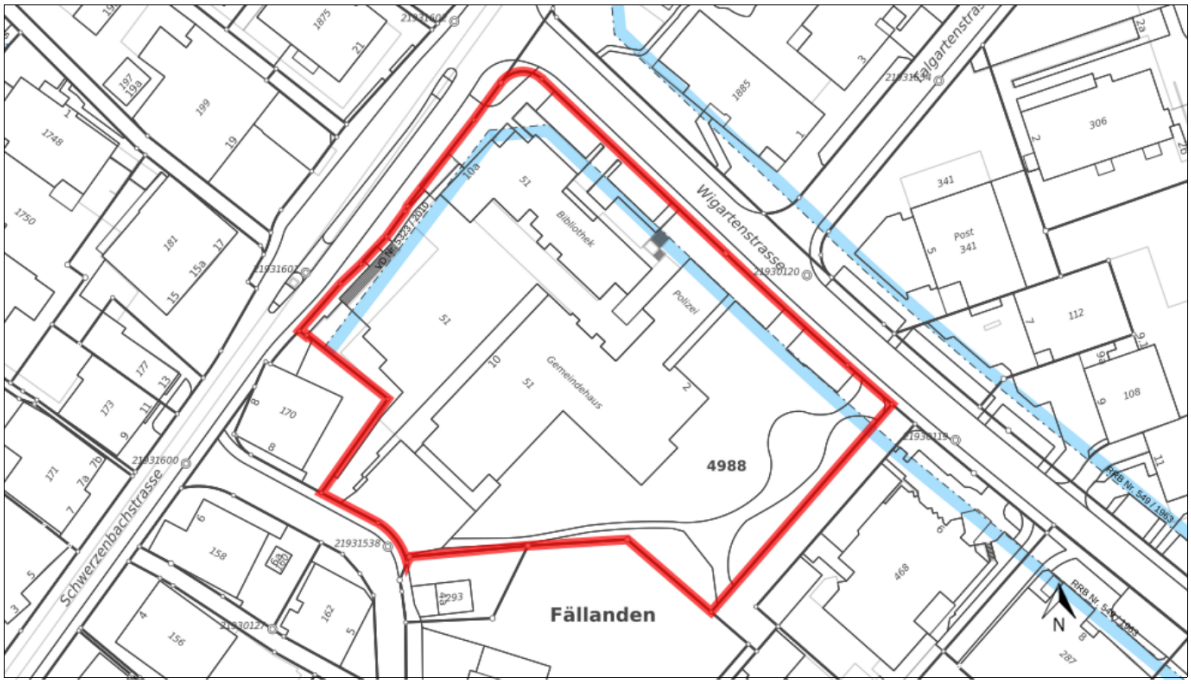
		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Zone für öffentliche Bauten B	5816 m²	100 %
		Kernzone KA	1 m²	< 1 %
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Kernzone KB		
		Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil D		
		Wohnzone dreigeschossig D		
Rechtsvorschriften		Genehmigung vom 26. Juli 1997 (Revision), 2233: https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=1959		
		Bauordnung Gemeinde Fällanden (29.November 2023): https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=1964		
		Genehmigung vom 5. April 2024 (Teilrevision BZO (IVHB)), KS-0025/24: https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=15984		
		Genehmigung vom 21. Juli 2008, 86: https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=1963		

Abbildung 1. Nutzungsplanung Grundnutzungen. ÖREB Kataster, Stand 14. Juli 2026, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich.



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Empfindlichkeitsstufe III, aufgestuft (nein)	5817 m²	100 %
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Empfindlichkeitsstufe II, aufgestuft (nein)		
Rechtsvorschriften		Bauordnung Gemeinde Fällanden (29.November 2023): https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=1964		
Gesetzliche Grundlagen		Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41: https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2298 Planungs- und Baugesetz (PBG), LS 700.1: https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283 Bauverfahrensverordnung (BVV), LS 700.6: https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2287 Besondere Bauverordnung I (BBVI), LS 700.21: https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2285		
Weitere Informationen und Hinweise				
Zuständige Stelle		Gemeinde Fällanden: http://www.faellanden.ch		

Abbildung 2. Lärmempfindlichkeitsstufen. ÖREB Kataster, Stand 14. Juli 2026, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich.



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Baulinie.Verkehr, kommunal	0 m²	< 1 %
		Baulinie.Verkehr, kantonal	0 m²	< 1 %
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)				
Rechtsvorschriften		BLG Wigartenstrasse 1963, 0549/1963: https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2008		
		BLK Binz-Zürich-Schwerzenbachstrasse 2010, 5323/2010: https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2000		
Gesetzliche Grundlagen		Planungs- und Baugesetz (PBG), LS 700.1: https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=2283		
Weitere Informationen und Hinweise				
Zuständige Stelle		Gemeinde Fällanden: http://www.faellanden.ch		
		Amt für Mobilität: http://www.afv.zh.ch		

Abbildung 3. Baulinien. ÖREB Kataster, Stand 14. Juli 2026, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich.

3.2 Zentrumsentwicklung und Masterplan Wigartenstrasse

Der Masterplan Zentrumsentwicklung wurde in einem begleiteten Testplanungsverfahren mit drei Bevölkerungsworkshops erarbeitet und liegt als Schlussbericht vom 16. März 2023 vor. Der Dorfkern ist stark durch Verkehr belastet, weshalb sich das Zentrum tendenziell in Richtung Wigartenstrasse verschiebt, wo mit Gemeindehaus, Post, Coop, Restaurationsbetrieben und Gemeinschaftszentrum bereits publikumsorientierte Einrichtungen bestehen.

Übergeordnetes Ziel ist ein attraktives und belebtes Dorfzentrum an der Wigartenstrasse, abseits der Verkehrsströme. Der Bearbeitungsperimeter reicht vom Gemeindehaus über die Wigartenstrasse bis und mit dem Zwicky-Areal.

In Workshops sprachen sich die Teilnehmer für das Gemeindehaus mehrheitlich für einen Neubau auf dem bestehenden Areal aus, verbunden mit einer erweiterten Nutzung des Standorts mit Gastronomie sowie öffentlichen und kommerziellen Einrichtungen, einem Platz und einem kleinen Park. Der gestaltete Aussenraum soll fliessend in den Bereich des Gemeindehauses hineingezogen werden. Verkehrlich wird für die Wigartenstrasse eine Begegnungszone angestrebt und für die Schwerzenbachstrasse ein Regime mit Tempo 30, wobei das definitive Verkehrsregime einem verkehrstechnischen Gutachten vorbehalten bleibt.

Die wesentlichen Leitgedanken des Masterplans, soweit sie das Gemeindehaus betreffen, sind die Beruhigung und Gestaltung der Wigartenstrasse als öffentlicher Raum, ein Beitrag der Erschliessung und Umgebungsgestaltung zu einem zusammenhängenden und attraktiven Gemeindezentrum, die Ausbildung von Gebäudeperimeter und Umgebung so, dass das Gemeindehaus als integraler Bestandteil des Gemeindezentrums wahrgenommen wird, sowie die vorzugsweise unterirdische Anordnung der Parkplätze im Hinblick auf die Verkehrsberuhigung der Wigartenstrasse.

3.3 Wirtschaftlichkeit und Bürostrukturen

Vorgegeben sind eine wirtschaftliche Bauweise und die Bürostrukturen gemäss Bürokonzept und Raumprogramm. Dieses definiert den Bürostandard, ohne ein einheitliches Arbeitsplatzmodell vorzuschreiben. Vorgesehen sind Büroformen von Mehrpersonenbüros bis zu Teamarbeitsplätzen, wobei Einzelbüros möglich sind, sofern der Flächenbedarf innerhalb des jeweiligen Abteilungskontingents ausgeglichen wird. Insgesamt wird der Flächenbedarf pro Mitarbeitenden reduziert, wobei die fortschreitende Digitalisierung sowie Teilzeitarbeit und Arbeiten von zuhause berücksichtigt sind.

3.4 Energiestandard

Der Neubau wird im Standard Minergie-P berechnet, eine Zertifizierung wird nicht angestrebt. Weitere Zertifikate wie beispielsweise SNBS sind nicht vorgesehen.

4. Städtebau und Einordnung

4.1 Grundidee

Der Ersatzneubau kommt über der bestehenden Tiefgarage zu liegen und nicht auf dem Fussabdruck des heutigen oberirdischen Gemeindehauses. Dadurch kann der Neubau weitgehend unabhängig vom Bestandsgebäude erstellt werden, und Teile der bestehenden Untergeschosse lassen sich weiterverwenden (Abbildung 4).

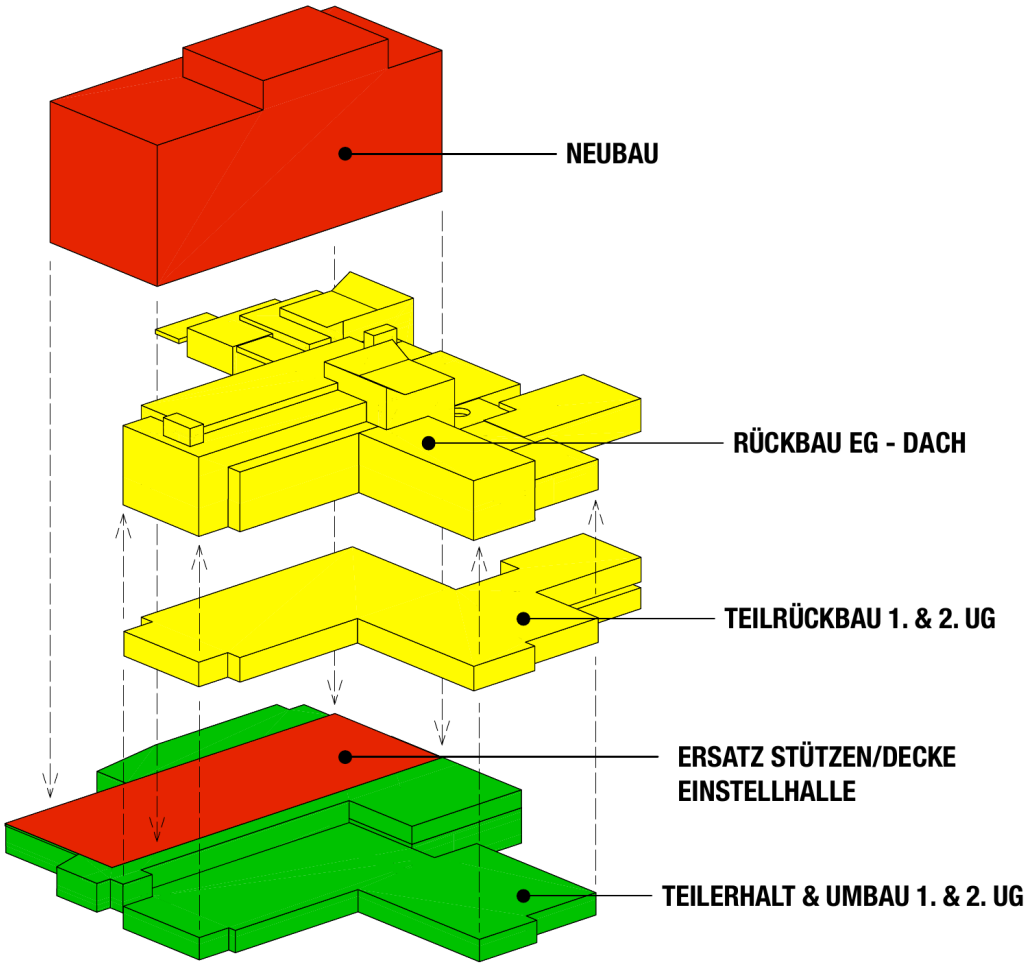


Abbildung 4. Axonometrie Rückbau, Erhalt und Neubau.

Das Volumen des Ersatzneubaus wird als Längsbau entlang der Schwerzenbachstrasse platziert. Die Entscheidung stützt sich auf drei Kriterien:

- Erstens die Lärmsituation: Der Baukörper wirkt als Riegel gegenüber der Verkehrsachse, schirmt die dahinterliegenden Freiräume ab und ermöglicht, dass die lärmempfindlichen Aufenthaltsbereiche im Südosten der Parzelle liegen.
- Zweitens die Freiraumbildung: Weil das Volumen konzentriert und nicht flächig angeordnet ist, bleibt der grössere Teil der Parzelle für den Gemeindehausplatz und den Park verfügbar.
- Drittens die Adressbildung: Der Hauptzugang liegt im Süden unter einem überdachten Eingangsbereich, der als gedeckter öffentlicher Vorbereich zwischen Platz und Foyer wirkt.

Die städtebauliche Wirkung des Baukörpers und seine Setzung im Areal sind am Arbeitsmodell überprüft (Abbildungen 5 und 6). Für die Setzung eines zweiten Volumens einer späteren Erweiterung werden zwei Varianten aufgezeigt (Kap. 10).

4.2 Setzung, Bezug zum Strassenraum und Freiraum

Schwerzenbachstrasse:
Der Längsbau wird parallel zur Verkehrsachse angeordnet und bildet eine klare bauliche Kante zum Strassenraum. Durch diese Setzung kann der rückwärtige Bereich gegenüber dem Verkehrslärm abgeschirmt werden[1]. Dadurch gewinnt der rückwärtige Aussenraum an Aufenthaltsqualität und es entsteht eine zusammenhängende Fläche, die vielfältig genutzt oder künftig baulich weiterentwickelt werden kann, beispielsweise für Alterswohnungen. Damit wird das von der Bauherrschaft geforderte Entwicklungspotenzial sichergestellt.

Sockel und durchlaufendes Vordach begleiten den Fussgänger entlang der Fassade und vermitteln zwischen Gebäude und Strassenraum. Eine Baumreihe in der Vorzone bildet eine zusätzliche räumliche Schicht zur Schwerzenbachstrasse. Der Hauptzugang im Süden ist von der Bushaltestelle her hindernisfrei über eine Rampe erschlossen und bildet eine klare Adresse des Gemeindehauses.

Wigartenstrasse:
Gegen die Wigartenstrasse tritt der Baukörper zurück und gibt den Grund für den Aussenraum frei. Marktplatz und Park mit Baumbestand bilden hier den zusammenhängenden Freiraum, den der Masterplan anstrebt. Das Gebäude begrenzt ihn, ohne ihn zu beengen.

4.3 Massstäblichkeit

Der Gemeinderat hat die Frage aufgeworfen, ob sich der Ersatzneubau in seiner Grösse verträglich in den Ortsraum einordnet. Das Gebäude ist gegenüber der Umgebung unvermeidlich gross. Entscheidend für die Wahrnehmung ist deshalb nicht allein die Höhe, sondern wie der Baukörper gegliedert ist.

Der Ersatzneubau ist ein Längsbau, die umliegende Bebauung der Kernzone überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Der Neubau überragt sie damit deutlich. Mit den optimierten Geschosshöhen (Kap. 5.2) verringert sich dieses Verhältnis, und mit dem allseitig zurückversetzten Attikageschoss und den abgeschrägten Dachrändern (Kap. 5.3) wirkt die Traufe zusätzlich tiefer. Die nachfolgenden Massnahmen ergänzen diese Reduktion um die Gliederung des Baukörpers.

4.4 Gliederung und Relief der Fassade

Horizontale Dreiteilung:
Es wird vorgeschlagen, den Baukörper in Sockel, Mittelteil und Dachabschluss zu schichten. Der Sockel nimmt das Erdgeschoss mit dem gedeckten Eingangsbereich über die volle Geschosshöhe auf. Ein Materialwechsel setzt ihn vom Aufgehenden ab und gibt dem Gebäude einen tragenden Fuss. Darüber fasst der Mittelteil die drei Obergeschosse zu einem ruhigen, gleichmässig durchfensterten Körper. Ein klarer Dachrandabschluss bildet die Krone.

Relief und Tiefe:
Die Fassade wird nicht als Fläche, sondern als Schichtung aufgefasst. Die Fensterebene liegt hinter der Ebene von Stützen und Brüstungen zurück. Die Stützen des Holzbaus bleiben in ihrer Breite als vertikale Ordnung ablesbar, die Brüstungsbänder laufen als durchgehende horizontale Schicht durch. Aus dem Wechsel von Vor- und Rücksprung entsteht ein Relief, das im Tageslauf unterschiedlich belichtet wird: Der Schattenwurf gibt der Fassade Tiefe und nimmt dem Volumen die Flächigkeit. Die Konstruktion wird damit in der Fassade sichtbar, statt dahinter zu verschwinden. Der Rücksprung leistet zugleich einen Beitrag zum sommerlichen Wärmeschutz und unterstützt den Standard Minergie-P.

Die Überlegungen zu Gliederung und Relief der Fassade sind zur Veranschaulichung abstrahiert im Modell dargestellt (Abbildungen 5 und 6).

4.5 Architektonische Einordnung

Aus architektonischer Sicht wird das Volumen des Ersatzneubaus als vertretbar beurteilt. Der Baukörper übersteigt die Körnung der umliegenden Wohnbebauung, doch entspricht dieses Mehrmass seiner Rolle im Ortsgefüge: Als Gemeindehaus mit Verwaltung, Kantonspolizei und Publikumsbereich ist er der öffentliche Bau und darf sich als solcher von der Wohnbebauung absetzen.

Entscheidend ist nicht die Kubatur für sich, sondern ihre raumbildende Wirkung. Der Längsbau setzt sich an die Schwerzenbachstrasse und fasst den Strassenraum zu einer klaren Kante. Der abgesetzte Sockel bindet ihn auf Augenhöhe an den Gehbereich. Gegen die Wigartenstrasse tritt der Baukörper zurück und gibt die Fläche frei, die als Marktplatz und Park zum zusammenhängenden Freiraum wird.

[1] Die schallschützende und schallabsorbierende Wirkung des Baus muss noch in der weiteren Projektierung über die Fassadengestaltung, Materialisierung oder konstruktive Ausbildung vertieft werden.



Abbildung 5. Modellfoto, Ersatzneubau mit Marktplatz und Park.



Abbildung 6. Modellfoto, Ersatzneubau an der Strassenecke.

5. Bebauungskonzept und Projekt

5.1 Volumetrie und Struktur

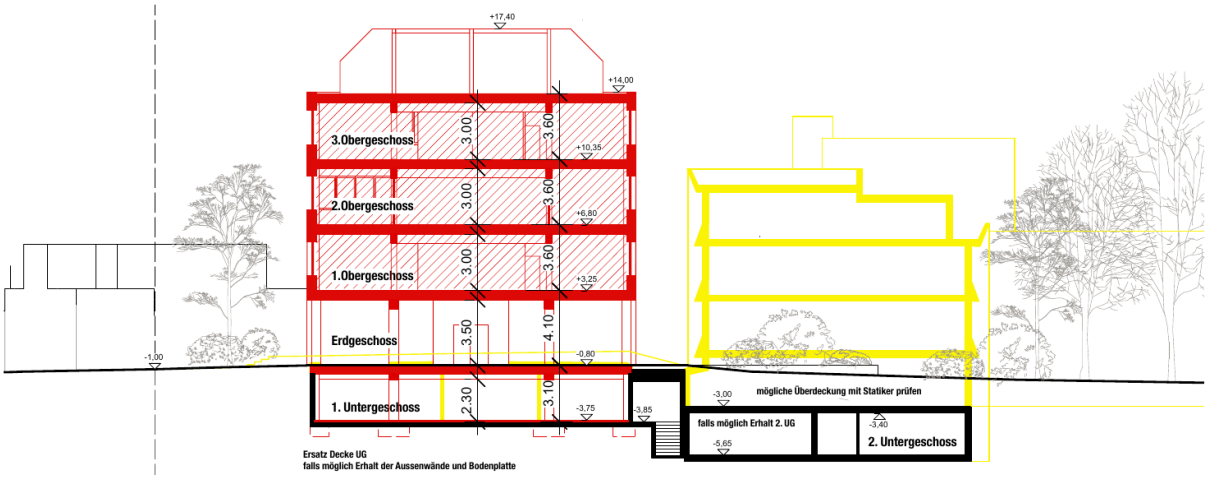
Der Baukörper ist ein kompakter Längsbau und umfasst ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein allseitig zurückversetztes Attikageschoss. Im südlichen Viertel ist das Erdgeschoss nicht umschlossen, sondern als überdachter Eingangsbereich ausgebildet. Die Geschosse sind über einen zentralen Erschliessungskern organisiert. Das Tragwerk ist ab Erdgeschoss als Holzleichtbau in einem regelmässigen, flexiblen Raster konzipiert, sodass die Nutzungseinheiten über die Lebensdauer verschoben und neu zusammengesetzt werden können.

5.2 Geschosshöhen und Gebäudehöhe

Die Geschosshöhen sind auf das Notwendige optimiert. Die Optimierung setzt bei der lichten Raumhöhe und beim Deckenpaket an. Gerechnet wird in den Obergeschossen mit einer lichten Raumhöhe von 3,00 m und im Erdgeschoss mit 3,50 m, weil Foyer, Empfang und Schalterbereich öffentlich wirksam sind, eine grössere Raumtiefe aufweisen und Tageslicht in der Gebäudetiefe benötigen. Als Deckendicke sind 55 cm angenommen, dieser Wert ist mit dem Bauingenieur zu vertiefen. Allfällige Unterzüge liegen innerhalb der Raumhöhe von 3,00 m. Architektonisch ist dies vertretbar, weil die Unterzüge in den äusseren, untergeordneten Raumbereichen zu liegen kommen.

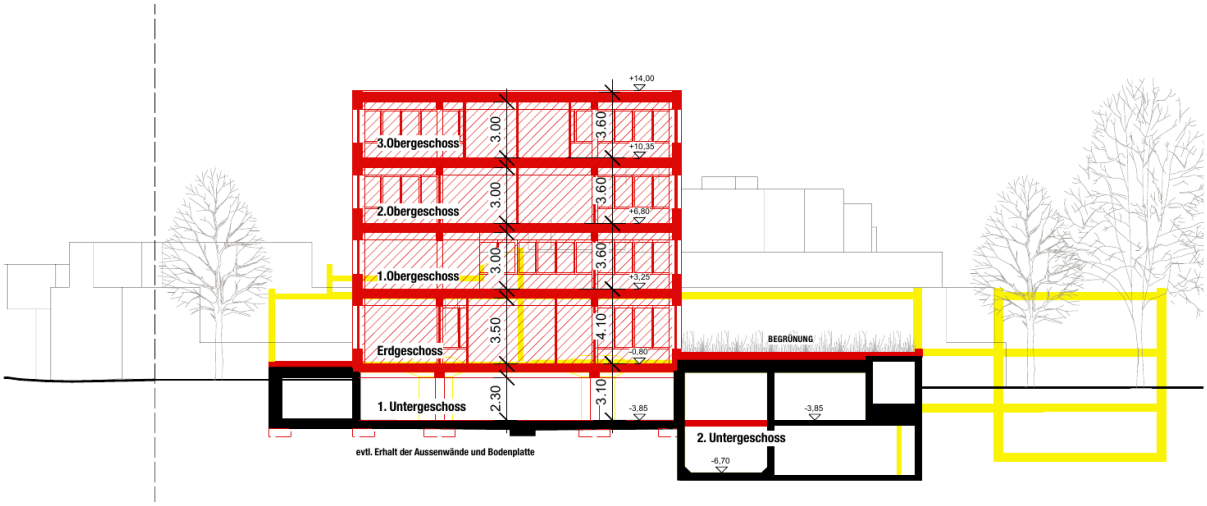
Untergeschoss:
Die Decke über dem 1. Untergeschoss wird ersetzt. Damit kann auf eine Abfangkonstruktion verzichtet werden, die Decke wird dünner, und die Erdgeschosskote liegt rund 80 cm tiefer als bei einer Lösung mit Abfangkonstruktion.

Ergebnis:
Unter Vorbehalt der statischen Prüfung liegt der Dachrand rund 14,00 m über der Erdgeschosskote (exkl. Attika). Gegenüber einer regelmässigen Geschosshöhe von 4,00 m ist der Baukörper damit rund 2,00 m niedriger. Damit wird dem Anliegen des Gemeinderats nach einer Reduktion der Gebäudehöhe entsprochen. Gebäudevolumen und Fassadenfläche verringern sich entsprechend, Geschossflächen und Raumprogramm bleiben vollständig erhalten.



Querschnitt 1

Abbildung 7. Querschnitt 1 (rot: Neubau, gelb: Rückbau, schwarz: Bestand).



Querschnitt 2

Abbildung 8. Querschnitt 2 (rot: Neubau, gelb: Rückbau, schwarz: Bestand).



Längsschnitt
1:350

Abbildung 9. Längsschnitt (rot: Neubau, gelb: Rückbau, schwarz: Bestand).

5.3 Nutzungsverteilung

Erdgeschoss:
Das Erdgeschoss nimmt die publikumsintensiven und diskretionsbedürftigen Nutzungen auf. Im Nordteil liegt das Betreibungsamt als externe Mieterin mit vier Schaltern; dank eines separaten Zugangs ist es unabhängig von den Öffnungszeiten der Verwaltung nutzbar. Der Empfang und der Hauptschalter der Abteilung Bevölkerung und Sicherheit liegen unmittelbar am Foyer, das als Ausstellungs- und Eventfläche mit flexibler Möblierung ausgebildet ist. Der Hauptschalter könnte alternativ auch kombiniert im 1. Obergeschoss angeordnet werden. Das Friedensrichteramt und die Kirchenverwaltung sind als Einzelbüros an der Westseite angeordnet.

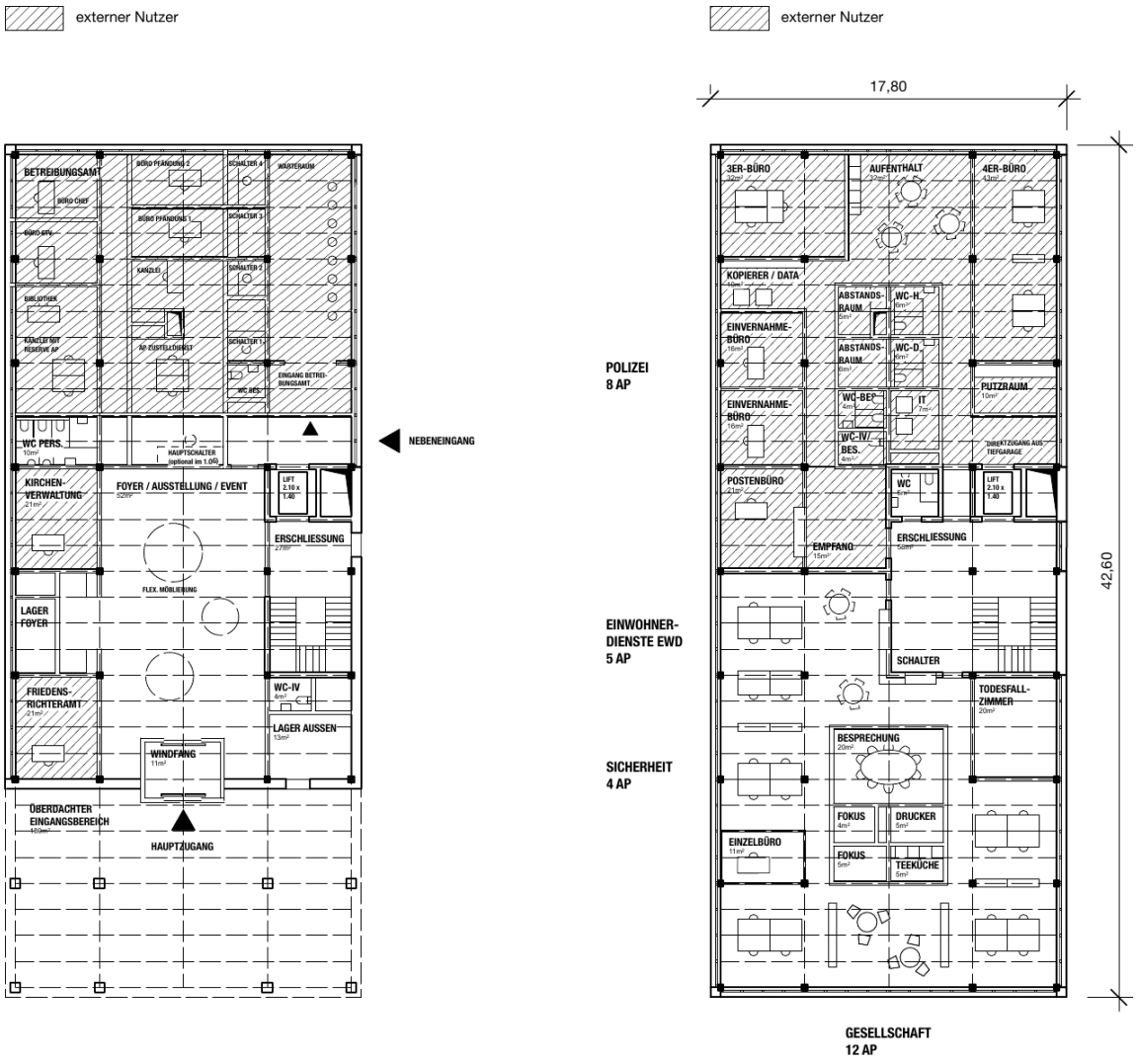
1. Obergeschoss:
Der Nordteil ist als abgeschlossene Zone der Kantonspolizei mit 8 Arbeitsplätzen ausgebildet, erschlossen über die Treppe im Eingangsbereich und die Mitnutzung des Lifts. Der Südteil nimmt mit den Einwohnerdiensten, der Sicherheit und der Gesellschaft jene Verwaltungsbereiche auf, die Publikumsverkehr über einen Schalter abwickeln.

2. Obergeschoss:
Das 2. Obergeschoss ist der Mediathek mit 4 Arbeitsplätzen zugeordnet, ergänzt durch einen Raum für Besprechung, Kultur und Lesungen. In der südöstlichen Ecke liegt die Abteilung Digitalisierung und ICT mit 5 Arbeitsplätzen.

3. Obergeschoss:
Das 3. Obergeschoss fasst die übrigen Verwaltungsabteilungen mit insgesamt 56 Arbeitsplätzen zusammen: Hochbau und Liegenschaften mit 11, Tiefbau und Werke mit 10, Präsidiales mit 7, Personal mit 6, Bildung mit 7, Steuern mit 8 und Finanzen mit 6 Arbeitsplätzen.

Attikageschoss und Dach:
Das Attikageschoss liegt mittig über dem Grundriss, sodass es allseitig zurückversetzt ist und von der Strasse her kaum in Erscheinung tritt. Zusätzlich könnten die Dachränder entlang den Längsfassaden mit 45° abgewinkelt werden. Beide Massnahmen lassen den obersten Abschluss optisch zurücktreten und machen die Gesamtwirkung des Gebäudes zurückhaltender. Darüber hinaus ist das Attikageschoss in seiner Ausbildung weitgehend frei: Es könnte, wie beispielsweise im Modell dargestellt, auch freier geformt, grösser oder kleiner ausgebildet werden, da es nur wenige Abhängigkeiten aufweist, im Wesentlichen den Aufzug und die vertikale Erschliessung. Im Attikageschoss liegt die Personalcafeteria, ergänzt durch eine Dachterrasse. Die übrigen Dachflächen sind begrünt und mit Photovoltaik belegt, im Bereich des Hauptdachs ist eine Fläche für Biodiversität vorgesehen.

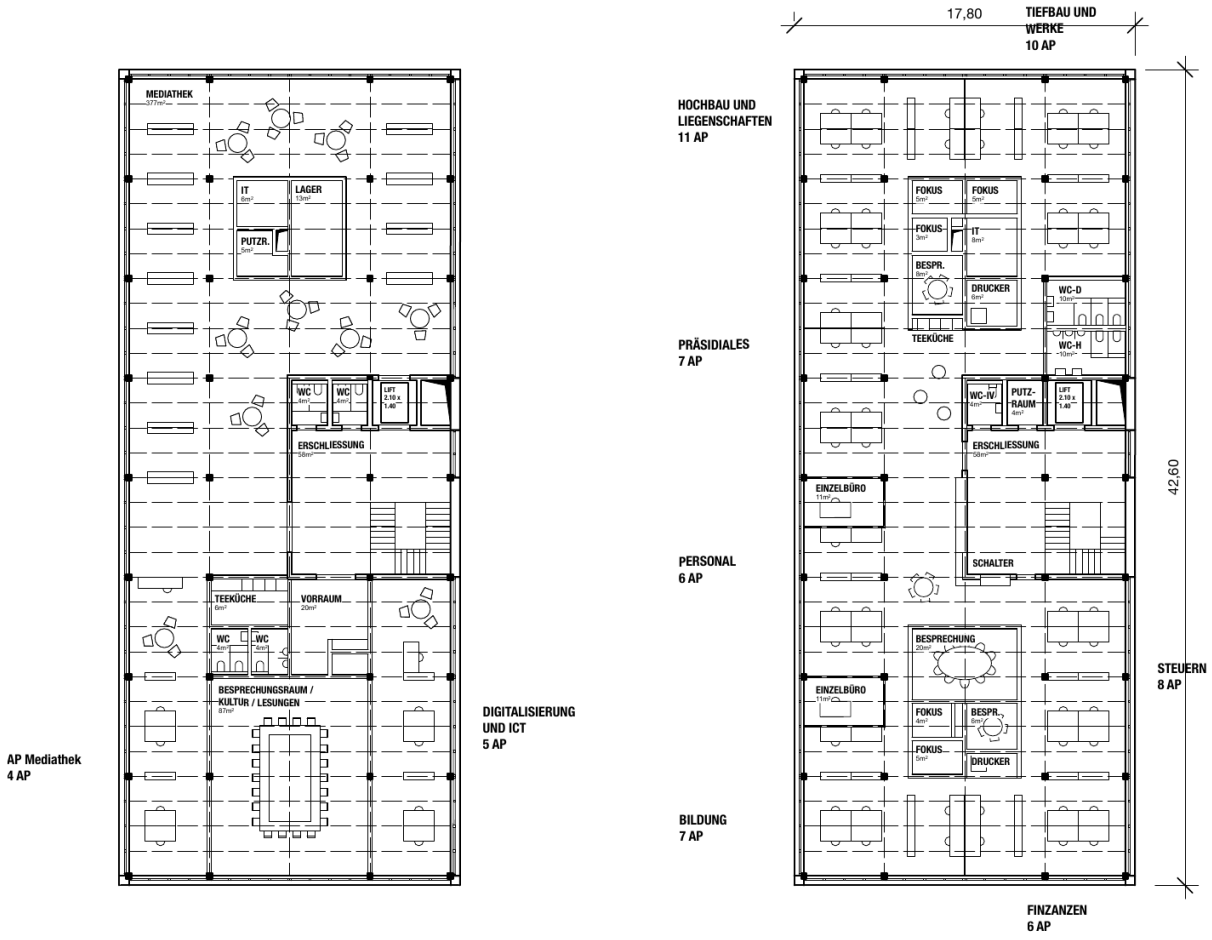
Untergeschosse:
Das 1. Untergeschoss nimmt die Tiefgarage mit dem separaten Stellbereich der Kantonspolizei sowie die Veloparkierung entlang der Wigartenstrasse auf. Im 2. Untergeschoss liegen die Lager- und Archivflächen der Gemeindeverwaltung, die Lager von Mediathek und Betreibungsamt, Technik, Entsorgung, Reinigung und Werkstatt sowie ein betrieblich abgetrennter Bereich für externe Lager mit separatem Zugang. Ein Warenlift verbindet die Untergeschosse mit der Wigartenstrasse. Der nordwestliche Teil des bestehenden 2. Untergeschosses bleibt baulich erhalten, wird jedoch nicht aktiviert; eine Erschliessung wäre technisch möglich, wird aus Kosten-Nutzen-Überlegungen aber nicht empfohlen.



Grundriss Erdgeschoss
1:350

Grundriss 1. Obergeschoss
1:350

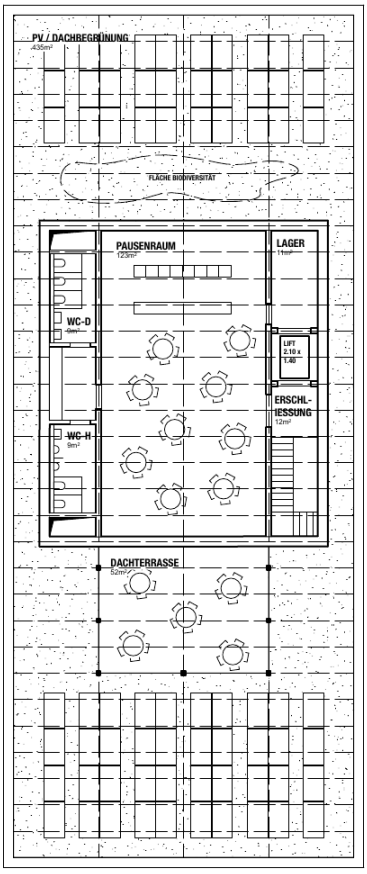
Abbildung 10. Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.



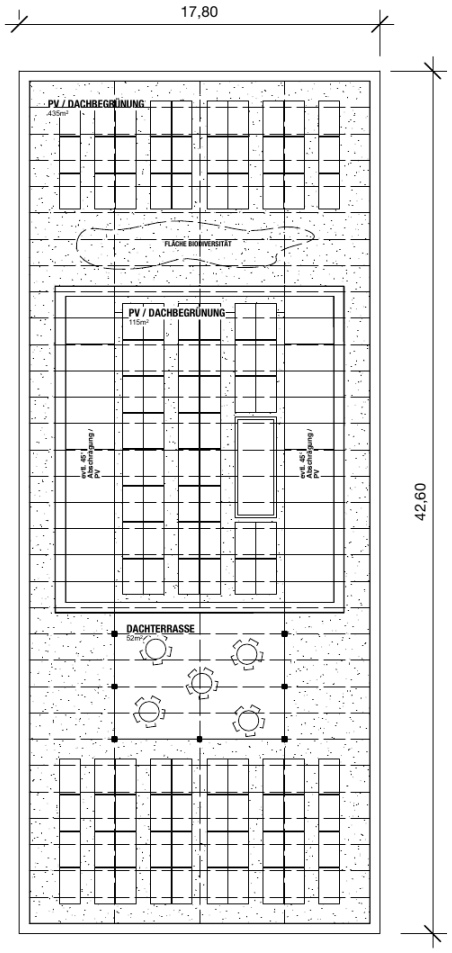
Grundriss 2. Obergeschoss
1:350

Grundriss 3. Obergeschoss
1:350

Abbildung 11. Grundrisse 2. und 3. Obergeschoss.



Grundriss Dachgeschoss
1:350



Dachaufsicht
1:350

Abbildung 12. Grundriss Attikageschoss mit mittiger Dachterrasse.

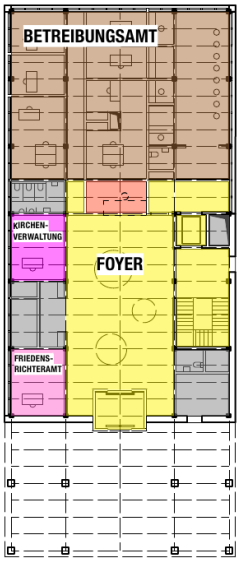


Abbildung 13. Variante 0, 1. Untergeschoss im heutigen Fussabdruck, VSS-konformes Layout (29 PP).

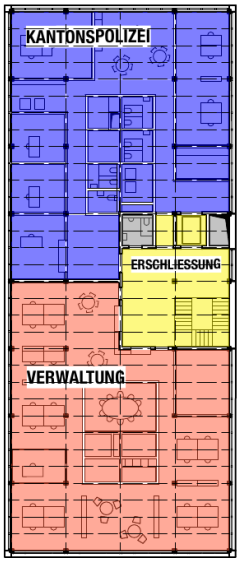


Grundriss 2. Untergeschoss
1:350

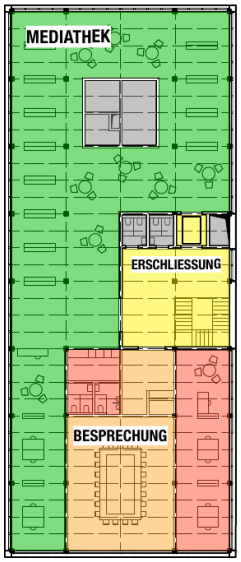
Abbildung 14. Grundriss 2. Untergeschoss (Variante 0).



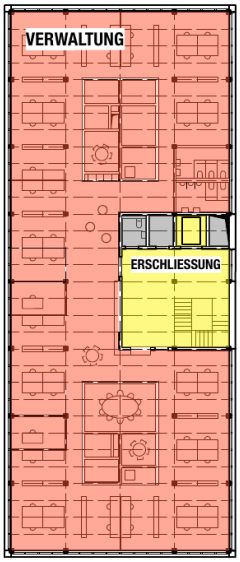
Grundriss Erdgeschoss
1:500



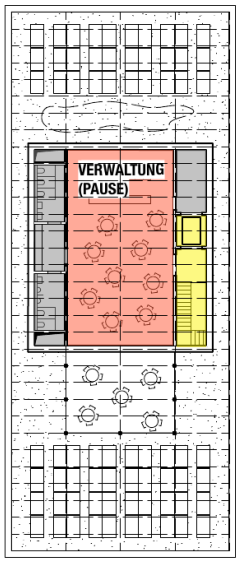
Grundriss 1. Obergeschoss
1:500



Grundriss 2. Obergeschoss
1:500



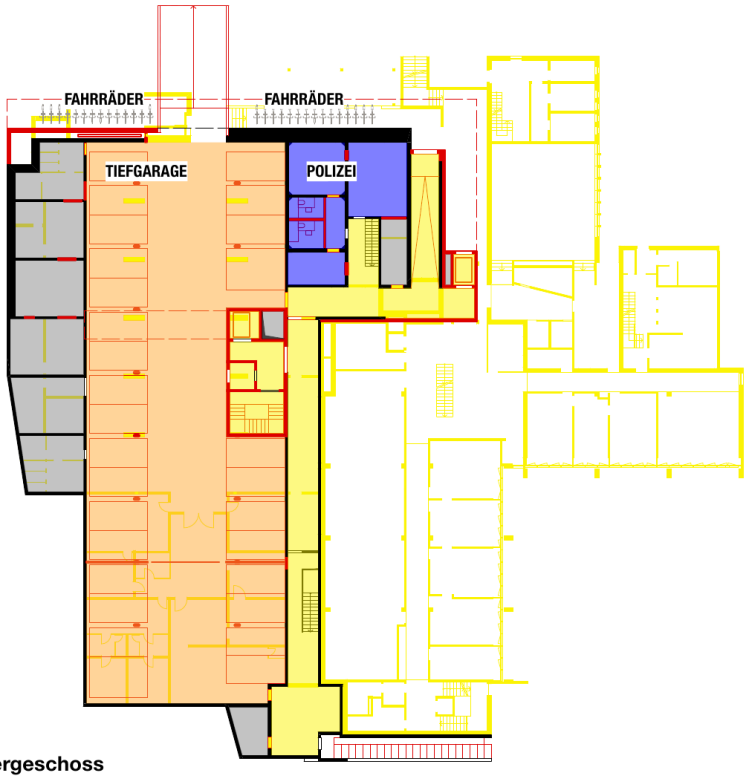
Grundriss 3. Obergeschoss
1:500



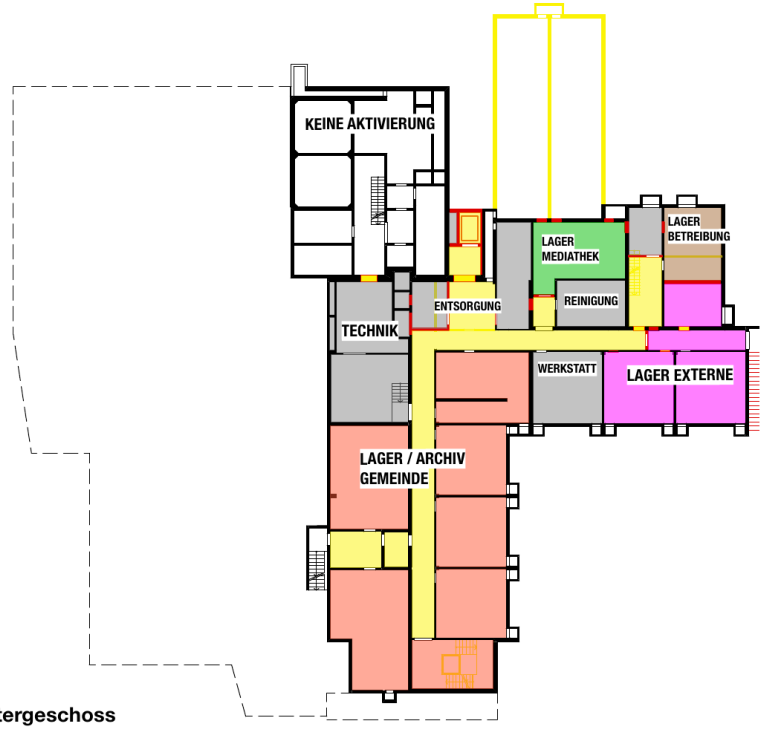
Grundriss Dachgeschoss
1:500

Übersicht Nutzungsverteilung

Abbildung 15. Übersicht Nutzungsverteilung Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss.



Grundriss 1.Untergeschoss
1:500



Grundriss 2. Untergeschoss
1:500

Übersicht Nutzungsverteilung

Abbildung 16. Übersicht Nutzungsverteilung Untergeschosse.

5.4 Erschliessung und Aussenraum

Die Erschliessung greift die bestehenden Verkehrsstrukturen auf. Das Bürokonzept sieht die Anlieferung prioritär über die Wigartenstrasse im 1. Untergeschoss und sekundär über die Kehrstrasse im Erdgeschoss vor. Der Hauptzugang liegt im Süden des Baukörpers und ist von der Bushaltestelle her hindernisfrei über eine Rampe erschlossen. Er führt über den überdachten Eingangsbereich und den Windfang in das Foyer mit Empfang und Hauptschalter. Zwei weitere Zugänge ergänzen ihn: der Nebeneingang im Nordteil und ein Nebeneingang, der gleichzeitig als Fluchtweg dient.

Die Vertikalerschliessung erfolgt über den zentralen Kern mit Treppe und einer Aufzugsanlage, die als Lastenaufzug dimensioniert und als Durchlader mit abschliessbarem Zugang ausgeführt ist, damit die Zonentrennung zur Kantonspolizei gewahrt bleibt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt wie im Bestand aus dem Bereich der Wigartenstrasse über die bestehende Rampe. Bei einer öffentlichen Nutzung wird empfohlen, die Rampe zu verbreitern, um Gegenverkehr zu ermöglichen (Kap. 7).

Nach Osten schliesst eine Vorzone an (Abbildung 17). Der nordöstliche Arealteil wird als Marktplatz an der Wigartenstrasse und als Park mit Baumbestand gestaltet und bleibt damit für die im Masterplan angestrebte Platz- und Freiraumbildung sowie für das Erweiterungsfeld einer zweiten Etappe frei (Kap. 10). Das Terrain fällt von der Schwerzenbachstrasse gegen die Wigartenstrasse ab. Inwieweit das bestehende Untergeschoss überdeckt und bepflanzt werden kann, ist vertieft mit dem Bauingenieur zu prüfen. Ein Lift zur Wigartenstrasse könnte zusätzlich zur Rampe an der Schwerzenbachstrasse einen hindernisfreien Zugang auf das Erdgeschossniveau ermöglichen.

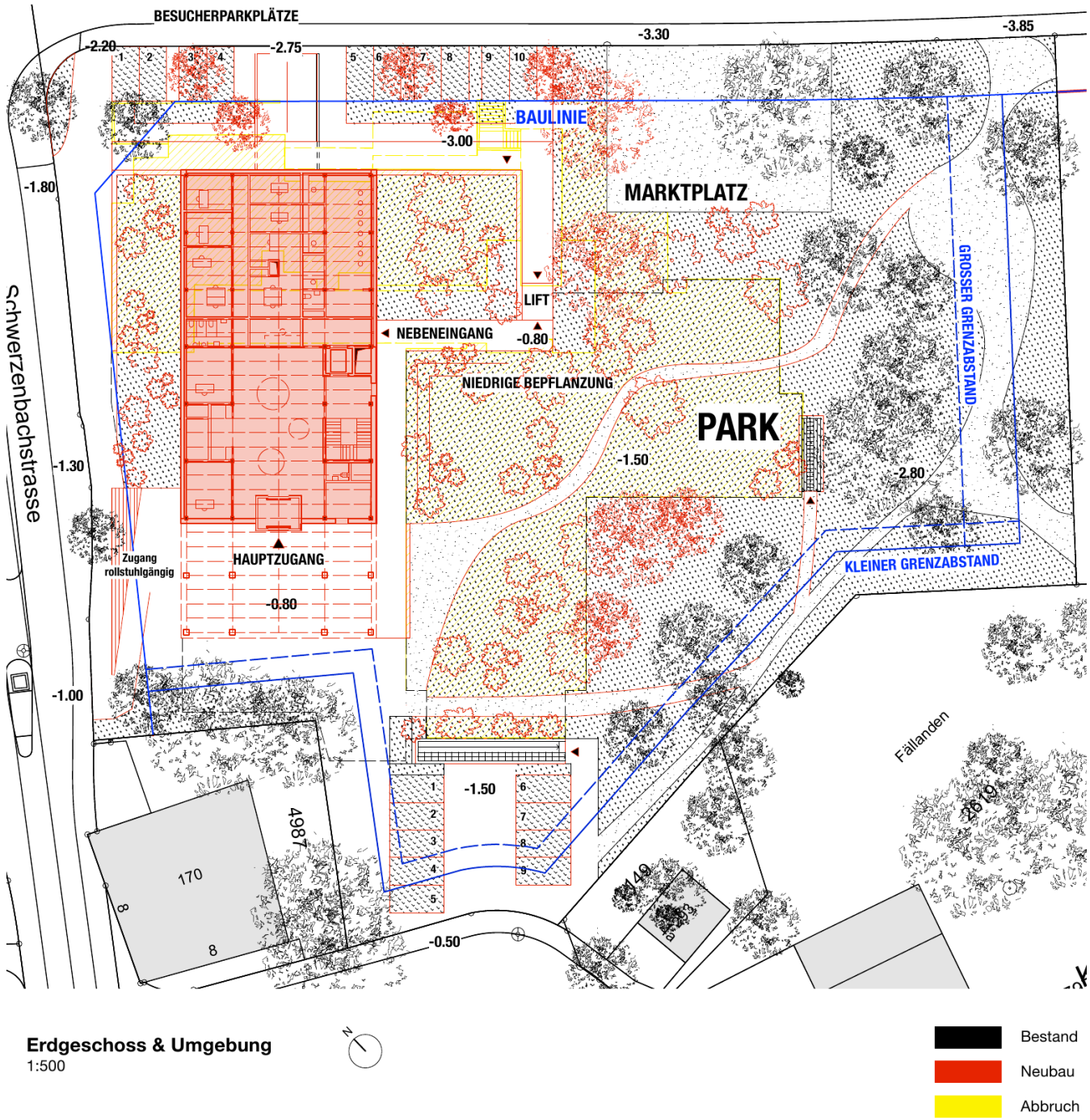


Abbildung 17. Erdgeschoss und Umgebung.

6. Raumprogramm

6.1 Nachweis Raumprogramm

Die Geschossflächen nach SIA 416 des Neubaus sind aus den Soll-Nutzflächen des Raumprogramms aus dem Pflichtenheft der Machbarkeitsstudie abgeleitet und ausgewiesen. Wo erforderlich, stützen sie sich auf Kennwerte aus vergleichbaren Projekten.

Soll-Nutzflächenangaben	Raumprogramm Neubau
Büroarbeitsplätze AP für Gemeindeverwaltung, Betreibungsamt, Friedensrichteramt, Kirchenverwaltung und Mediathek (exkl. Polizei).	98 AP
Parkplätze PKW	69
Interne Erschliessung, Technik, Besprechungsräume, Teeküchen in Bürozonen, Schalter, Wartezonen, Personal-Cafeteria, interne WC-Anlagen usw. gemäss Bürokonzept und Raumprogramm 2040+.	Flächen via Kennwerte zu ermitteln
Lager Gemeindeverwaltung	170 m²
Archiv Gemeindeverwaltung	110 m²
Lager Betreibungsamt	25 m²
Parkplätze Velo	gesetzliche Vorgaben
Mediathek inkl. Lager	400 m²
Kantonspolizei inkl. Lager	360 m²
Lager Externe (sep. Zugang)	90 m²

Tabelle 1. Soll-Nutzflächen des Neubaus gemäss Raumprogramm

	Anzahl Arbeitsplätze AP SOLL	Anzahl Einzelbüro SOLL
Total Verwaltung und Extern (exkl. Polizei)	**98**	**9**
Verwaltung	**86**	**3**
Präsidiales		
Präsidiales	7	1
Digitalisierung und ICT	5	
Personal	6	1
Tiefbau und Werke		
Tiefbau und Werke	10	
Hochbau und Liegenschaften		
Hochbau und Liegenschaften	11	
Büro Hauswart	1	
Bevölkerung und Sicherheit		
Einwohnerdienste EWD	5	
Sicherheit	4	
Finanzen		
Finanzen	6	
Steuern	8	
Gesellschaft		
Gesellschaft	12	1
Bibliothek (neu Mediathek)	4	
Bildung	7	
Extern (exkl. Polizei)	**12**	**6**
Betreibungsamt	10	4
Friedensrichteramt	1	1
Kirchenverwaltung	1	1

Tabelle 2. Soll-Arbeitsplätze der Verwaltung und der Externen ohne Polizei gemäss Raumprogramm

6.2 Nachweis Arbeitsplätze und Flächen

Die geforderten Arbeitsplätze sind im vorgeschlagenen Volumen vollständig untergebracht. Die 86 Arbeitsplätze der Verwaltung verteilen sich auf 21 Arbeitsplätze im 1. Obergeschoss (Einwohnerdienste 5, Sicherheit 4, Gesellschaft 12), 9 Arbeitsplätze im 2. Obergeschoss (Digitalisierung und ICT 5, Mediathek 4) und 56 Arbeitsplätze im 3. Obergeschoss (Hochbau und Liegenschaften 11, Tiefbau und Werke 10, Präsidiales 7, Personal 6, Bildung 7, Steuern 8, Finanzen 6, Hauswart 1). Die 12 Arbeitsplätze der Externen liegen mit dem Betreibungsamt, dem Friedensrichteramt und der Kirchenverwaltung im Erdgeschoss. Die Kantonspolizei belegt zusätzlich 8 Arbeitsplätze im 1. Obergeschoss.

Position	Soll	Ist gemäss Planstand
Büroarbeitsplätze ohne Kantonspolizei	98 AP	98 AP
Parkplätze Personenwagen	69 Stk.	Tiefgarage: 29 Stk. (Variante 0), 54 Stk. (Variante A) oder 56 Stk. (Variante B); ergänzend oberirdische Parkplätze (Kap. 7)
Veloparkplätze	gesetzliche Vorgaben	gemäss VSS 40 065: 53 Stk.

Position	Soll	Ist gemäss Planstand
Lager Gemeindeverwaltung	170 m²	194 m²
Archiv Gemeindeverwaltung	110 m²	107 m²
Lager Betreibungsamt	25 m²	30 m²
Mediathek inklusive Lager	400 m²	417 m²
Kantonspolizei inklusive Lager und Verkehrsfläche	360 m²	361 m²
Lager Externe mit separatem Zugang	90 m²	90 m²

Tabelle 3. Nachweis der Erfüllung des Raumprogramms, Soll und Ist.

Fläche nach SIA 416	Einh.	2. UG	1. UG	EG	1. OG	2. OG	3. OG	Attika	Total
Gebäudevolumen	m³	2'592	4'884	2'333	2'694	2'694	2'694	752	**18'644**
Geschossfläche	m²	938	1'424	576	759	759	759	229	**5'444**
Hauptnutzfläche	m²	0	0	347	511	575	586	141	**2'160**
Nebennutzfläche	m²	575	858	21	10	19	4	14	**1'501**
Verkehrsfläche	m²	165	246	105	121	65	65	23	**790**
Funktionsfläche	m²	80	169	11	6	7	5	6	**284**

Tabelle 4. Flächen und Volumen nach SIA 416, Grundvariante (Variante 0).

Von der Geschossfläche liegen 3'082 m² oberirdisch, vom Gebäudevolumen 11'167 m³. Diese Werte bilden zusammen mit den Untergeschossen die Bezugsgrössen der Kostengrobschätzung (Kap. 11, Anhang C). Die Flächen der Parkierungsvarianten A und B sind in Anhang B ausgewiesen.

7. Parkierung und Tiefgarage

7.1 Ausgangslage

Zum Gemeindehaus gehören heute 54 Parkplätze, davon 23 in der Tiefgarage, 22 an der Wigartenstrasse und 9 an der Kehrstrasse. Das Raumprogramm fordert 69 Parkplätze. Entsprechend den Zielsetzungen des Masterplans Wigartenstrasse soll der überwiegende Teil der Parkierung unterirdisch liegen. Die Tiefgarage soll falls möglich an Wochenenden der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Bei öffentlicher Nutzung wird eine Verbreiterung der Zufahrt zu einer zweispurigen Tiefgarageneinfahrt mit Gegenverkehr empfohlen.

Die bestehenden Tiefgaragenparkplätze weisen eine Breite von 2,30 m auf und entsprechen damit nicht mehr den aktuellen Normen (2,50 m). Ergänzend zur Tiefgarage sind oberirdische Parkplätze an der Wigartenstrasse und im südlichen Arealbereich mit Zufahrt über die Kehrstrasse angeordnet (Abbildung 17). Oberirdisch könnten zusätzliche Parkplätze erstellt werden, allerdings zulasten der Umgebungs- und Freiraumflächen. Zudem kann die Gemeinde weitere Parkplätze auf anderen Arealen anbieten.

Der Gemeinderat hat die Frage aufgeworfen, ob die Parkierung vollständig im Untergeschoss angeordnet werden kann. Untersucht wurde deshalb neben der Grundvariante in einem Untergeschoss auch die Parkierung in zwei Untergeschossen.

7.2 Varianten

Das bestehende Stützenraster und die heutigen Parkfeldbreiten entsprechen nicht mehr den geltenden VSS-Normen. Sowohl bei einem Ersatzneubau als auch bei einer Sanierung muss das Stützenraster der Tiefgarage deshalb grundlegend neu organisiert werden.

Gestützt auf die Rückmeldungen aus der Gemeinderatssitzung vom 25. August 2026 wurden drei VSS-konforme Umsetzungsvarianten mit unterschiedlicher Eingriffstiefe und entsprechenden Kostenfolgen untersucht und geplant:

1. Variante 0: Grundvariante für die Kostenermittlung, Tiefgarage über 1 Untergeschoss mit 29 Parkplätzen
2. Variante A: Erhalt des bestehenden 2. Untergeschosses, Tiefgarage über 2 Untergeschosse mit 54 Parkplätzen
3. Variante B: Rückbau des bestehenden 2. Untergeschosses, Tiefgarage über 2 Untergeschosse mit 56 Parkplätzen

<u>Variante 0: Tiefgarage mit 29 Parkplätzen im 1. Untergeschoss</u>

Mit der Erneuerung der bestehenden Tiefgarage im 1. Untergeschoss innerhalb des heutigen Fussabdrucks, inklusive Erweiterung im Bereich des Zivilschutzes, Ersatz der Decke über dem 1. Untergeschoss und neuem VSS-konformem Stützenraster, können 29 Parkplätze realisiert werden (Abbildung 13).

Die Gesamtkosten für den Neubau inklusive Tiefgarage Variante 0 (29 PP) betragen rund CHF 31,1 Mio. (Anhang C).

<u>Variante A: Erhalt des bestehenden 2. Untergeschosses, Tiefgarage über 2 Untergeschosse mit 54 PP</u>

Variante A sieht eine vollständig neue, zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 54 Parkplätzen vor (Abbildungen 18 und 19). Beide Garagengeschosse werden über separate, einspurige Rampen erschlossen. Die Tiefgarage wird im Bereich des heutigen Dorfplatzes, bzw. weitgehend auf dem Fussabdruck der bestehenden Tiefgarage erstellt.

Zu Beginn der Bauarbeiten werden lediglich der Gemeindesaal und die Bibliothek zurückgebaut. Das bestehende Gemeindehaus kann im Wesentlichen – mit Ausnahme der Parkierung – während der Erstellung des Neubaus weiterhin genutzt werden. Im Vergleich zur Variante B können durch den Weiterbetrieb des Gemeindehauses die Kosten für externe Büroprovisorien deutlich reduziert werden. Der Rückbau des bisherigen Gemeindehauses erfolgt erst nach dem Bezug des neuen Gemeindehauses (vgl. Kap. 9.2 Etappierung und Massnahmen).

Beim Rückbau besteht die Möglichkeit, das zweite Untergeschoss zu erhalten. Da das von der Gemeinde vorgegebene Raumprogramm bereits mit dem Neubau vollständig erfüllt wird, besteht für die zusätzlich entstehenden Lagerflächen im 2. UG kein ausgewiesener Bedarf (nice to have).

Die Erstellungskosten A–Z betragen CHF 34,7 Mio. (+ CHF 3,6 Mio. gegenüber Variante 0).

Variante B: Rückbau des bestehenden 2. Untergeschosses, Tiefgarage über 2 Untergeschosse mit 56 PP

Im Unterschied zu Variante A wird das bestehende Gemeindehaus bei Variante B zu Beginn vollständig zurückgebaut und steht somit nicht mehr als Provisorium zur Verfügung. Unter der Absicht, das Tiefgaragenlayout innerhalb des bestehenden Fussabdrucks anzuordnen, kann die Rampe zum zweiten Untergeschoss seitlich geführt werden. Gegenüber Variante A können jedoch nur zwei zusätzliche Parkplätze, also **total 56 PP** (anstatt 54) generiert werden (Abbildungen 20 und 21).

Die Erstellungskosten A-Z betragen für Variante B CHF 35,5 Mio. (+ CHF 4,4 Mio. gegenüber Variante 0).

Zusatzvariante

Als Zusatzvariante wurde schematisch geprüft, die Parkierung in einem einzigen Untergeschoss mit verdoppeltem Parkierungslayout anzuordnen. Damit liessen sich 59 Parkplätze schaffen (Abbildung 23). Die Variante wäre grundsätzlich möglich, weist gegenüber der Grundvariante und Variante A jedoch wesentliche Nachteile auf: Das bestehende 2. Untergeschoss könnte nicht beibehalten werden, und mit der Erweiterung nach Osten würde eine grosse zusätzliche Fläche des Areals unterbaut. Zudem müsste das bestehende Gemeindehaus zu Beginn der Bauarbeiten vollständig zurückgebaut werden, womit ein Weiterbetrieb als Provisorium entfällt. Die Variante wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

Variante	Parkplätze Tiefgarage	Erstellungskosten A-Z inkl. MWST	Differenz zu Variante 0
Variante 0, 1 Untergeschoss	29	CHF 31,1 Mio.	Basis
Variante A, 2 Untergeschosse, Erhalt 2. UG	54	CHF 34,7 Mio.	+ CHF 3,6 Mio.
Variante B, 2 Untergeschosse, Rückbau 2. UG	56	CHF 35,5 Mio.	+ CHF 4,4 Mio.

Tabelle 5. Übersicht Parkierungsvarianten (Kostengrobschätzung ±20 %, Anhang C).

7.3 Veloparkierung

Die Veloparkierung liegt auf Höhe des 1. Untergeschosses entlang der Wigartenstrasse; zwei überdachte Anlagen mit je 30 Abstellplätzen decken die erforderlichen 53 Veloparkplätze ab.

7.4 Fazit

Die geforderten 69 Parkplätze können in keiner der geprüften Varianten erreicht werden. Hierfür wäre eine andere Strategie nötig, etwa zwei Untergeschosse in einem nochmals grösseren Fussabdruck oder eine zweite Tiefgarage, die später für die Alterswohnungen genutzt werden kann (vgl. Kap. 10).

Eine Vergrösserung der Tiefgarage gegen die Wigartenstrasse könnte allenfalls einige wenige zusätzliche Parkplätze ergeben. Dies müsste jedoch städtebaulich und architektonisch vertieft untersucht werden, weil sie die im Masterplan angestrebte Platz- und Freiraumbildung unmittelbar betrifft.

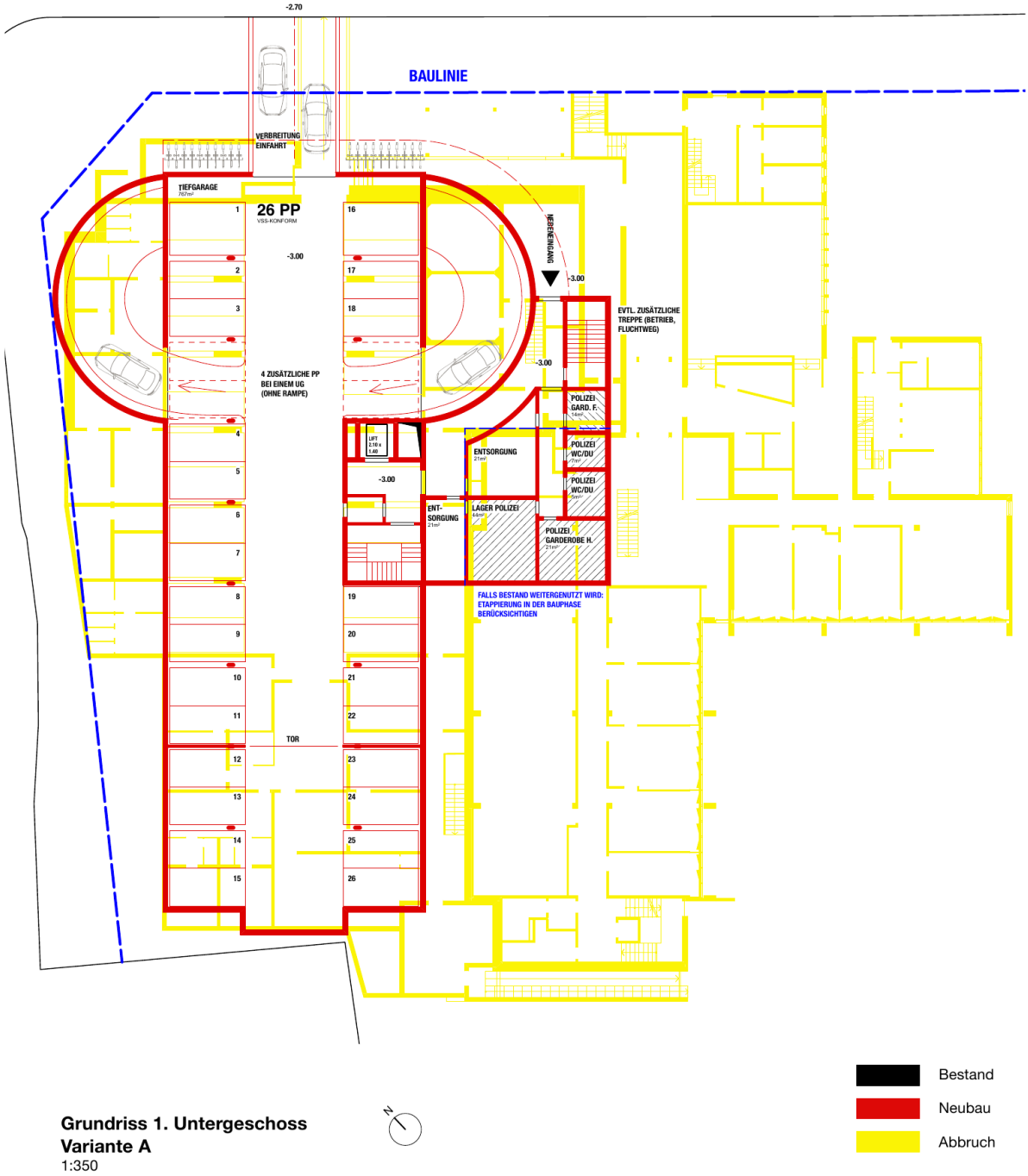


Abbildung 18. Variante A, 1. Untergeschoss (26 PP).

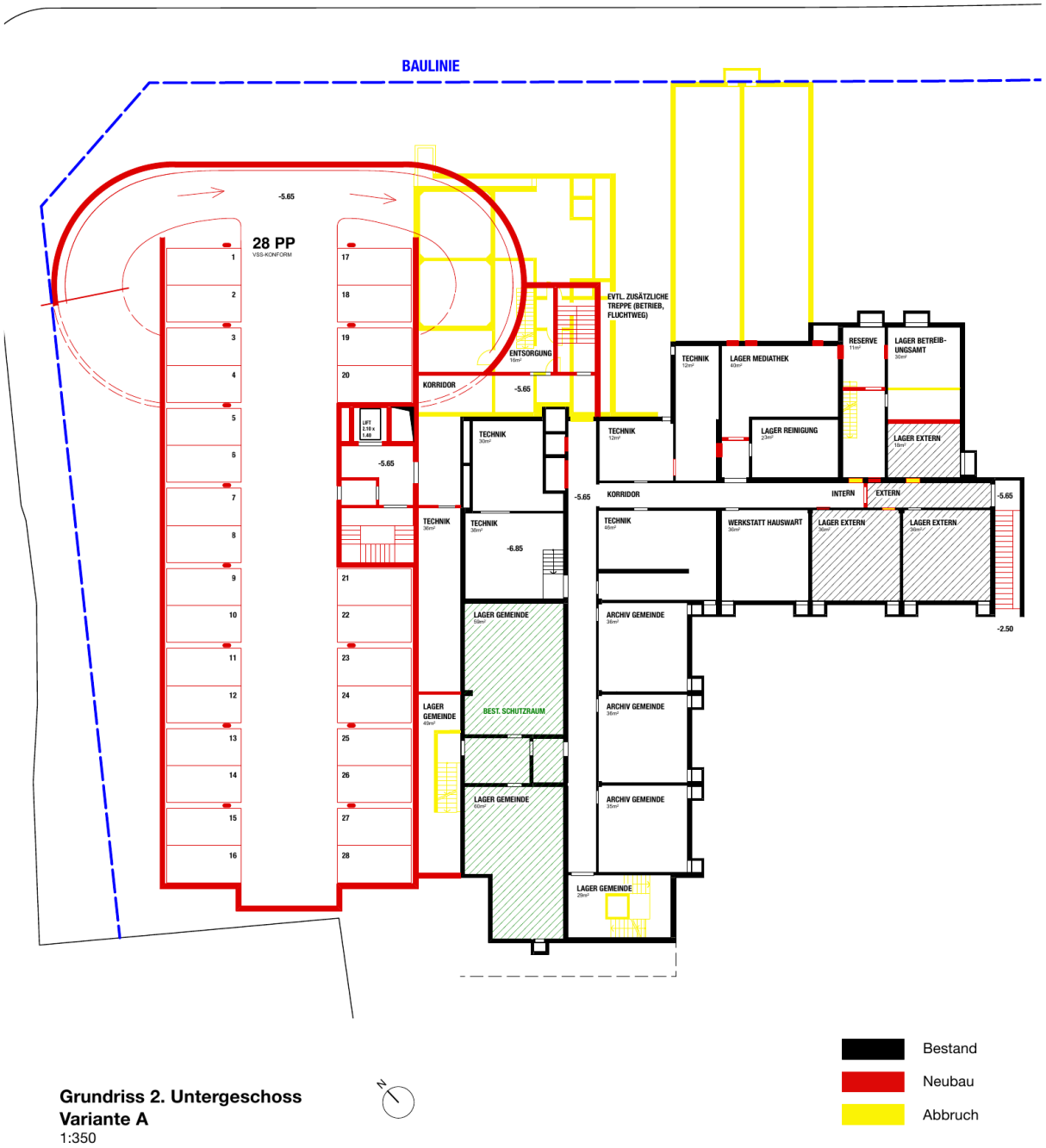


Abbildung 19. Variante A, 2. Untergeschoss (28 PP, zusammen mit Abbildung 18: 54 PP).

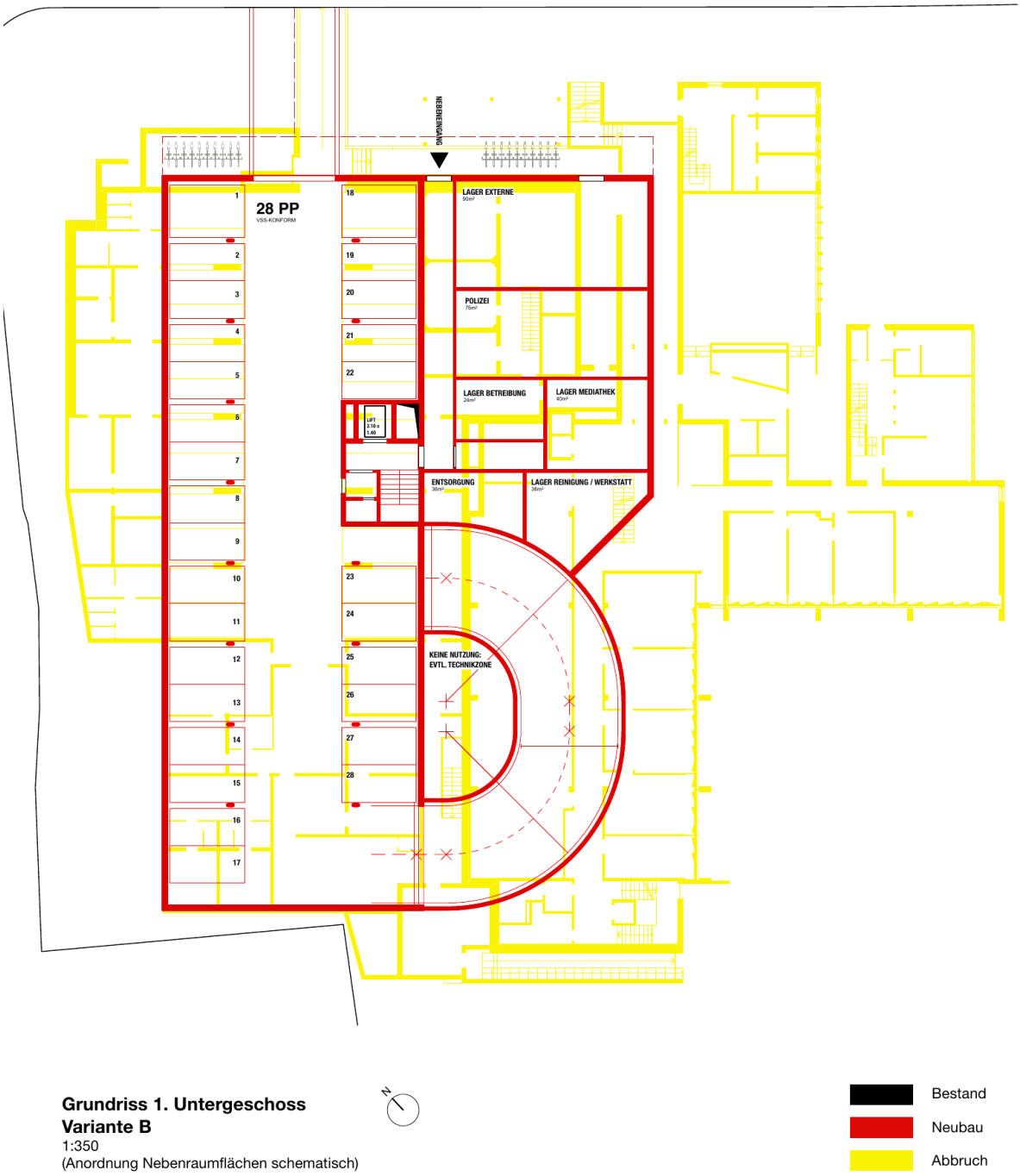
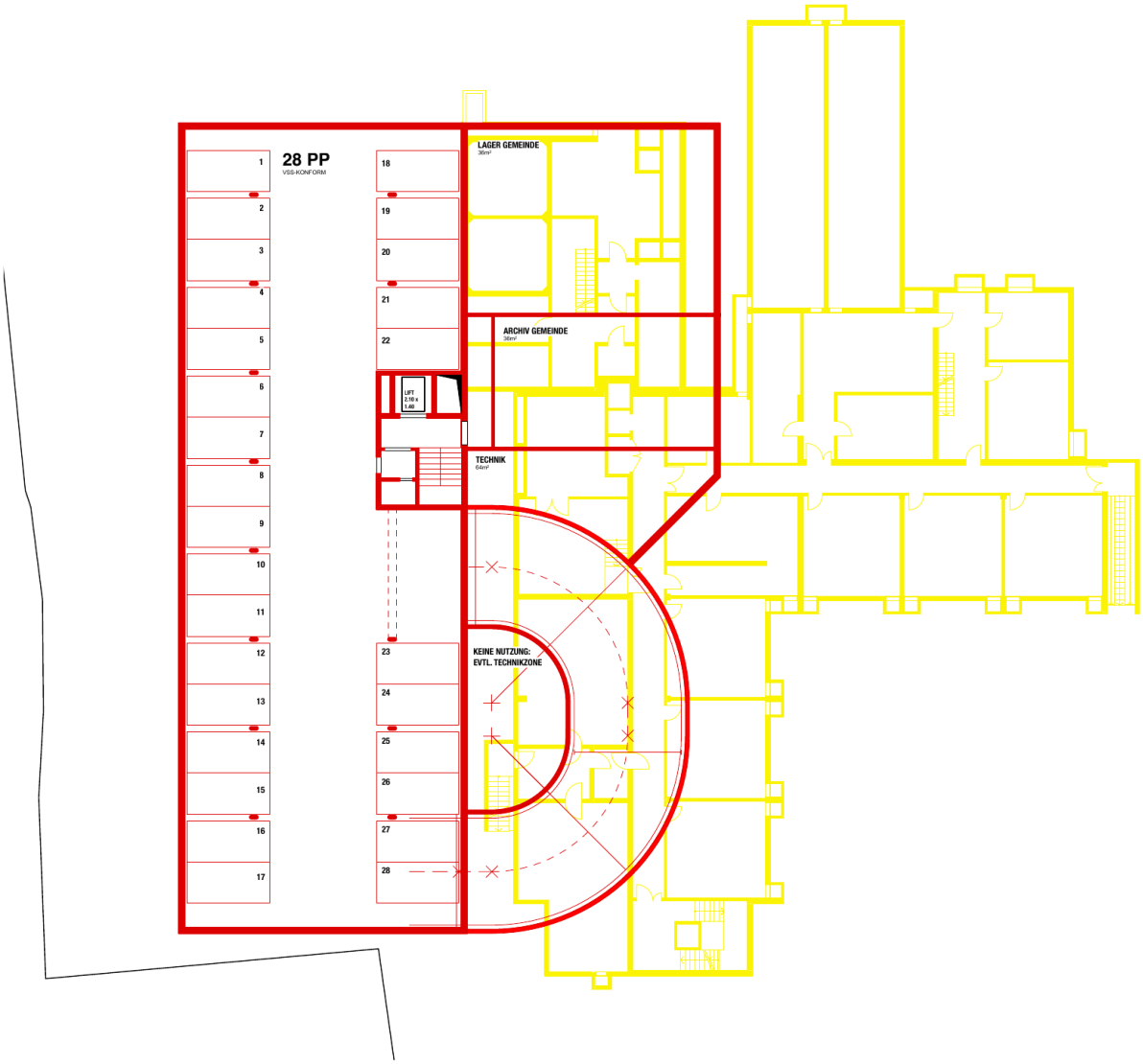
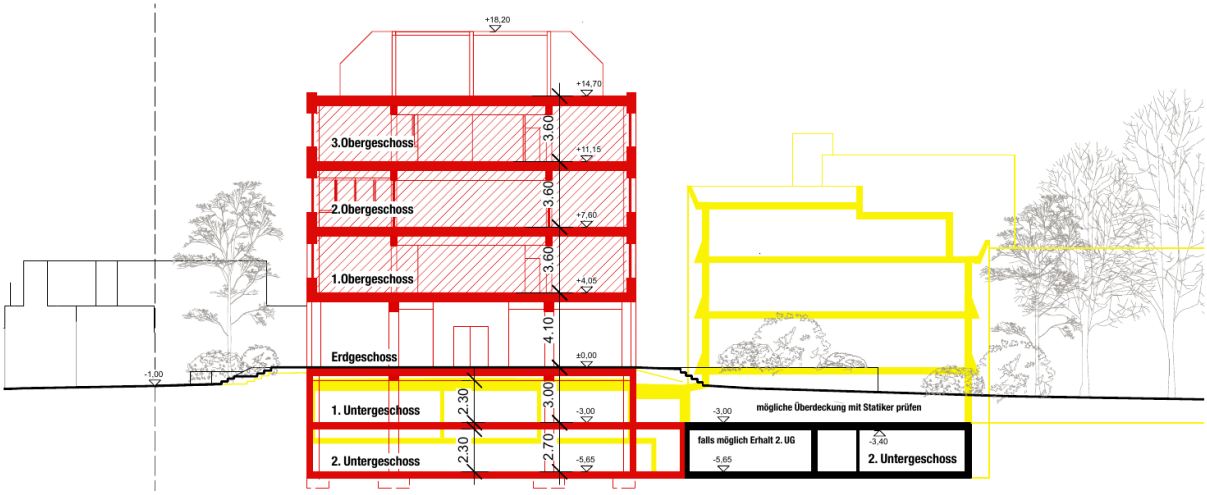


Abbildung 20. Variante B, 1. Untergeschoss (28 PP).

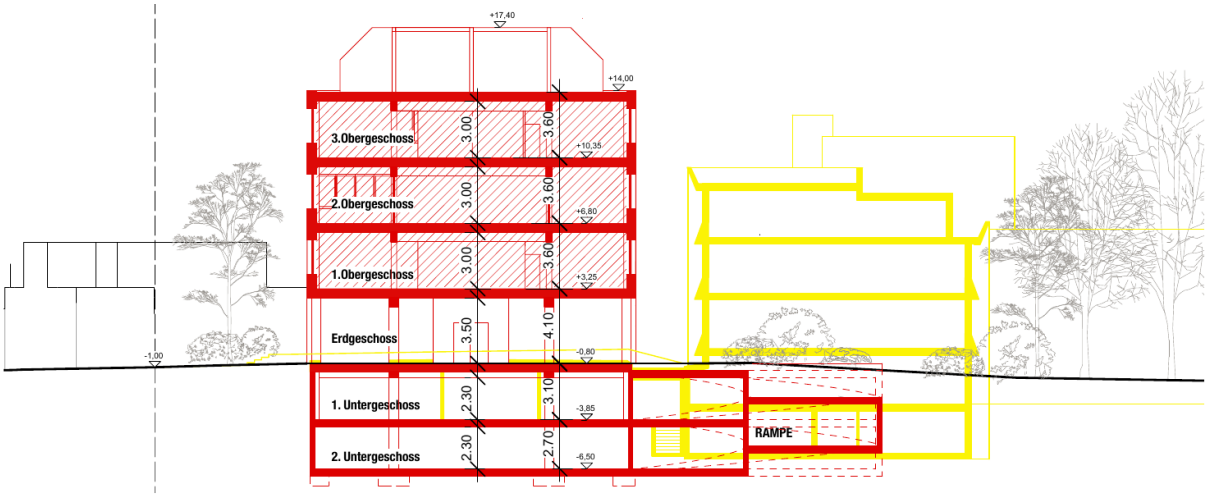


Grundriss 2. Untergeschoss
Variante B
1:350
(Anordnung Nebenraumflächen schematisch)

Abbildung 21. Variante B, 2. Untergeschoss (28 PP, zusammen mit Abbildung 20: 56 PP).

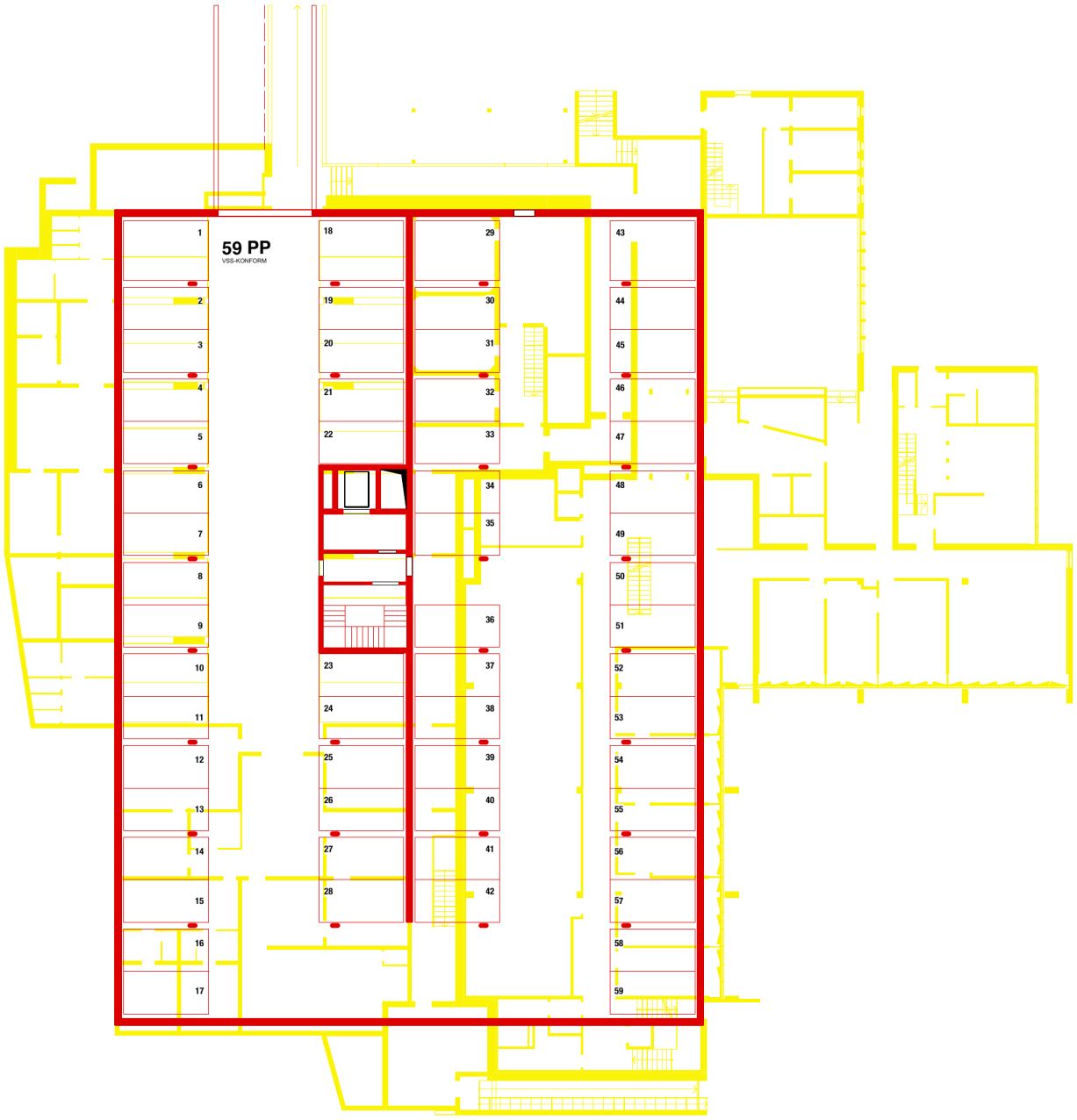


2 Untergeschosse - Variante A



2 Untergeschosse - Variante B

Abbildung 22. Querschnitt Vergleich Variante A und Variante B, zwei Untergeschosse.



Schema Variante Untergeschoss
1:350
Schemavariante: dient zur Veranschaulichung der Anzahl möglich Parkplätze beim verdoppeln des Parklayouts auf dem selben Geschoss.
Platzierung Nebenraumflächen (auf selben Geschoss oder in einem zweiten Untergeschoss) wären noch zu klären.

Abbildung 23. Zusatzvariante, Schema Untergeschoss mit Verdoppelung des Parkierungslayouts im selben Geschoss (59 PP, Erweiterung nach Osten, ohne Weiterbetrieb des Bestands).

8. Konstruktion und Bauweise

8.1 Tragwerk und Untergeschosse

Ab Erdgeschoss ist ein Holzleichtbau in einem regelmässigen Raster vorgesehen. Die Untergeschosse werden massiv ausgeführt. Die Decke über dem 1. Untergeschoss wird ersetzt. Das neue Deckentragwerk wird direkt auf das Raster des Neubaus und auf das neue, VSS-konforme Stützenraster der Tiefgarage abgestimmt, wodurch eine Abfangkonstruktion entfällt. Aussenwände und Bodenplatte der bestehenden Untergeschosse sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben und sind bei Bedarf zu verstärken.

Tragfähigkeit und Zustand der zu erhaltenden Bauteile, der Erdbebennachweis, eine allfällige Überdeckung der bestehenden Untergeschosse sowie die Fluchtwege aus den Untergeschossen sind in der nächsten Phase mit Bauingenieur und Brandschutzplaner vertieft zu klären.

8.2 Vergleich Holzbau und Massivbau

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. August 2026 die Frage aufgeworfen, ob der Ersatzneubau in konventioneller Bauweise günstiger oder rascher zu erstellen wäre als im vorgesehenen Holzbau. Damit der Gemeinderat diesen Entscheid nicht allein über den Preis je Kubikmeter fällen muss, stellt der folgende Vergleich die beiden Bausysteme bezogen auf das vorliegende Projekt gegenüber. Die Kostenfolgen sind durch die HSSP AG in Anhang C ausgewiesen.

<u>Bauzeit:</u>
Für den Rohbau ab Erdgeschoss ist im Holzbau mit rund 2 bis 3 Wochen je Geschoss zu rechnen (Montage vorgefertigter Elemente), im Massivbau mit rund 4 bis 5 Wochen (Schalung, Bewehrung, Betonage, Erhärtung). Bei fünf Geschossen ergibt das rund 3 bis 4 gegenüber rund 6 bis 7 Monaten. Die Gesamtbauzeit verkürzt sich weniger stark, weil Untergeschosse, Ausbau und Inbetriebnahme unverändert bleiben. Realistisch sind 2 bis 3 Monate.

<u>Lärm, Staub und Transporte:</u>
Rückbau, Aushub und Untergeschosse sind in beiden Bauweisen vergleichbar lärmintensiv. Ab Erdgeschoss unterscheiden sie sich deutlich: Der Massivbau erzeugt über Monate Dauerlärm aus Schalungsarbeiten, Betonpumpe und Innenrüttlern, der Holzbau nur kurze, planbare Montagephasen. Mit deutlich weniger Betonfahrten und weitgehend entfallenden Nassprozessen sinken Lärm, Staub und Verkehrsbelastung gleichzeitig.

<u>Weiterbetrieb des Bestands:</u>
Der Bestandsbau kann gemäss Kap. 9 während der Bauzeit weiterbetrieben werden, mit Schalterbetrieb, Sitzungen, Büroarbeitsplätzen und der Kantonspolizei im Betrieb rund um die Uhr. Kürzere Bauzeit, weniger Staub und weniger Transporte verbessern diese Voraussetzungen deutlich. Im Massivbau ist über Monate mit einer hohen, konstanten Lärmbelastung zu rechnen.

<u>Baustellenfläche und Logistik:</u>
Der Holzbau braucht wenig Lagerfläche, dafür eine termingenaue Anlieferung grossformatiger Elemente, ausreichende Zufahrt, Kranabdeckung und einen Witterungsschutz während der Montage. Der Massivbau benötigt Flächen für Schalung, Bewehrung und Betonpumpe. Auf dem beengten Areal mit weiterbetriebenem Bestandsbau ist die kürzere Belegung ein wesentlicher Vorteil des Holzbaus.

<u>Auflast und Untergeschosse:</u>
Das Tragwerk im Holzbau ist deutlich leichter als jenes im Massivbau. Über fünf Geschosse summiert sich der Unterschied in der abzutragenden Last erheblich. Die geringere Auflast begünstigt den Erhalt von Aussenwänden und Bodenplatte der bestehenden Untergeschosse. Im Massivbau ist mit weitergehenden Verstärkungen der Untergeschosse zu rechnen. Dieser Mehraufwand ist in der Kostengrobschätzung nicht vertieft und mit dem Bauingenieur zu bestimmen; er kann den Kostenvorteil des Massivbaus verringern.

<u>Bauphysik:</u>
Dem Holzbau fehlt Speichermasse für den sommerlichen Wärmeschutz. Auszugleichen ist dies über Verschattung, Nachtauskühlung oder ergänzende Massivbauteile wie Holz-Beton-Verbunddecken. Beim Luftschallschutz verlangt der Holzbau eine sorgfältigere Detaillierung. Umgekehrt lässt sich der Dämmperimeter klarer führen, und die Konstruktion kann dampfdiffusionsoffen ausgebildet werden.

<u>Brandschutz:</u>
Bis zu einer Gesamthöhe von 30 m gilt ein Gebäude als «Gebäude mittlerer Höhe», der Ersatzneubau liegt deutlich

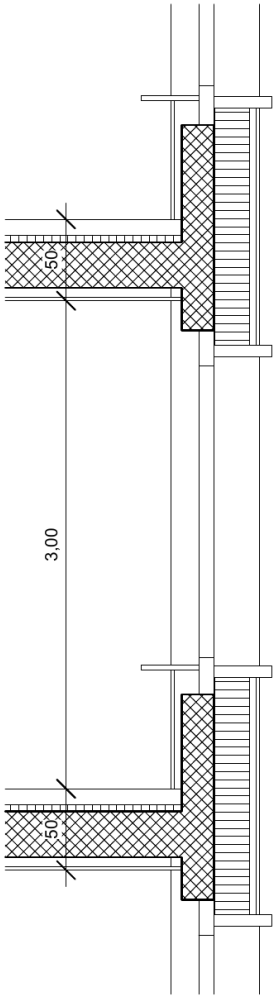
darunter. Ein Tragwerk in Holz ist in dieser Kategorie zulässig, die Anforderungen sind jedoch höher als im Massivbau, insbesondere bezüglich Feuerwiderstand, Kapselung der Holzbauteile und Ausbildung der Fassade.

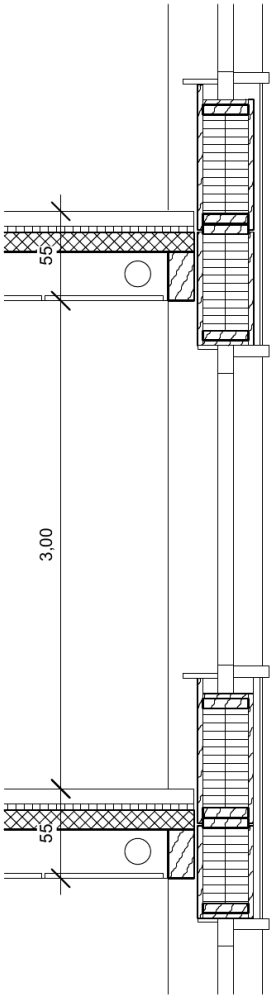
Ökologie:
Holz ist ein nachwachsender Rohstoff und bindet CO_2. Sowohl bei den Treibhausgasemissionen der Erstellung als auch bei der grauen Energie liegt der Holzbau tiefer als der Massivbau. Die projektspezifischen Werte sind in einer Ökobilanz zu ermitteln. Der Holzbau unterstützt damit die Ziele der Energiestrategie 2050.

Zusammenfassung:
Die folgende Übersicht fasst die oben behandelten Themen zusammen (+ Vorteil, - Nachteil, = neutral).

Kriterium	Holzbau	Massivbau
Bauzeit	+ Rohbau rund 3 bis 4 Monate, Gesamtbauzeit 2 bis 3 Monate kürzer	- Rohbau rund 6 bis 7 Monate
Lärm, Staub und Transporte	+ kurze, planbare Montagephasen	- Monate Dauerlärm, hohe Zahl Betonlieferungen, mehr Staub
Weiterbetrieb des Bestands	+ gute Voraussetzungen für Provisoriumsnutzung	- hohe, konstante Lärmbelastung über Monate
Baustellenfläche und Logistik	+ wenig Lagerfläche, kürzere Belegung des Areals - termingenaue Anlieferung und Witterungsschutz nötig	- Flächen für Schalung, Bewehrung, Betonpumpe + unempfindlich gegenüber Witterung
Auflast und Untergeschosse	+ deutlich geringere Auflast, Erhalt von Aussenwänden und Bodenplatte begünstigt	- höhere Auflast, weitergehende Verstärkungen der Untergeschosse
Bauphysik	- wenig Speichermasse, aufwendigere Schallschutzdetails + klarer Dämmperimeter, dampfdiffusionsoffen möglich	+ Speichermasse vorhanden, Schallschutz einfach zu erfüllen = keine besonderen Vorteile
Brandschutz	- erhöhte Anforderungen	+ unkritisch
Ökologie	+ nachwachsender Rohstoff, CO_2-Speicher, tiefere graue Energie + tiefere Treibhausgasemissionen bei der Erstellung	- höhere graue Energie - höhere Treibhausgasemissionen bei der Erstellung
Kosten (A-Z inkl. MWST)	CHF 31,1 Mio. (100 %)	CHF 29,9 Mio. (96 %)

Tabelle 6. Vergleich Holzbau und Massivbau.





Beispielaufbau Massivbau:

Bodenaufbau	
Bodenbelag	20
Unterlagsboden	80
PE-Folie	
Trittschall-/Wärmedämmung	40
Stahlbetondecke	280
Abgehängte Gipsdecke / Install.	80
Wandaufbau	
Trapezblechverkleidun	4
Hinterlüftung	40
Wärmedämmung	220
Stahlbetonbrüstung	200
Verputz innen	10

Beispielaufbau Holzbau:

Bodenaufbau	
Bodenbelag	20
Unterlagsboden	80
Trittschall-/Wärmedämmung	40
Holz-Beton Verbunddecke inkl.Installationen	410
Wandaufbau	
Trapezblechverkleidung	4
Hinterlüftung	40
Winddichtung	
Holzelementwand	300
Holzverkeidung	20

Schemaschnitte Massivbau / Holzbau

1:50

Abbildung 24. Schemaschnitte Massivbau und Holzbau im Vergleich (Boden- und Wandaufbau).

9. Etappierung und Provisorium

9.1 Ausgangslage

Die Umsetzung des von der Bauherrschaft vorgegebenen Raumprogramms in einer kompakten und effizienten Bauweise sowie die städtebauliche Setzung des Baukörpers entlang der Schwerzenbachstrasse ermöglichen es, den gesamten Neubau über dem Bereich der bestehenden Tiefgarage anzuordnen. Da diese seitlich neben dem heutigen Gemeindehaus liegt, kann der Neubau weitgehend unabhängig vom Bestandsgebäude realisiert werden.

Zu Beginn der Bauarbeiten müssten lediglich der Gemeindesaal und die Bibliothek zurückgebaut werden. Der zentrale Gebäudeteil des Gemeindehauses könnte während der Erstellung des Neubaus vorerst weiterbetrieben werden. Bauökonomisch bietet dies den Vorteil, dass auf ein separates Interimsprovisorium weitgehend verzichtet werden kann.

9.2 Etappierung und Massnahmen

Etappierung:
Der Bauablauf gliedert sich in die Etappen Vorbereitung und Installation, Rückbau von Gemeindesaal und Bibliothek, Aushub und Untergeschosse, Rohbau und Ausbau des Neubaus, Umzug aus dem Bestand in den Neubau sowie abschliessend Rückbau des Bestandsbaus und Erstellung der Umgebung. Der Bestandsbau wird bis zum Bezug des Neubaus weiterbetrieben und erst danach zurückgebaut.

Installation und Baufeld:
Der Installationsplan (Abbildung 25) zeigt die räumliche Trennung von Baufeld und weiterbetriebenem Bestand: Das Baufeld im Westen mit Neubau, Fassadengerüst, Materialdepot und Baucontainern ist durchgehend abgeschrankt, der Baukran mit 50 m Ausladung überstreicht das Baufeld. Gemeindesaal und Bibliothek werden zurückgebaut, die Tiefgarage bleibt während der Bauzeit gesperrt. Der weiterbetriebene Bestand behält eine eigene, vom Baustellenverkehr getrennte Zufahrt und einen eigenen Zugang.

Optionen zur Vergrösserung der Installationsfläche (pro memoria):
Sollte sich die Installationsfläche in der weiteren Planung als zu knapp erweisen, sind zwei weitergehende Optionen denkbar, die mit der Bauherrschaft zu prüfen sind. Option 1: Das Mietverhältnis mit der Kantonspolizei wird auf Baubeginn gekündigt; die frei werdenden Polizeiflächen im Bestand können für Baucontainer, Baubüro und weitere Baustelleneinrichtungen genutzt werden. Option 2: Der gesamte Polizei- und Wohntrakt wird zusammen mit Gemeindesaal und Bibliothek zu Beginn zurückgebaut, womit zusätzliche Fläche für die Bauplatzinstallation zur Verfügung steht.

Emissionen:
Der Bestandsbau wird während der Bauzeit unmittelbar neben dem Baufeld weiterbetrieben. Für Mitarbeitende, Publikum und die Kantonspolizei ist deshalb mit spürbaren Emissionen aus Lärm, Erschütterungen und Staub zu rechnen, am stärksten während Rückbau, Aushub und Fundation. Nötig sind ein Baulärmkonzept mit definierten Arbeitszeiten, lärmarme Geräte und Schallschutzwände, Staubschutzwände, Befeuchtung und Baustellenreinigung sowie der Schutz der Lüftungsfassungen des Bestands vor Staub- und Abgaseintrag.

Erschliessung, Parkierung und Sicherheit:
Zufahrt, Anlieferung und Entsorgung des weiterbetriebenen Bestands müssen jederzeit gewährleistet bleiben, ebenso die Zufahrt für Feuerwehr, Rettung und Polizei. Die hindernisfreie Zugänglichkeit für das Publikum ist während der Bauzeit vertieft zu prüfen: Der heutige Zugang liegt unmittelbar am Baufeld, und provisorische Wegführungen, Niveauübergänge und Belagswechsel müssen die Anforderungen der SIA 500 auch im Bauzustand erfüllen. Während der Bauzeit stehen weder die Tiefgarage noch die Parkierung im südlichen Arealbereich zur Verfügung; Ersatzparkplätze für Mitarbeitende, Publikum und die Kantonspolizei sind deshalb ausserhalb des Baufelds zu organisieren. Ebenso kann die Bibliothek ab deren Rückbau nicht mehr genutzt werden.

9.3 Fazit

Der Weiterbetrieb des Bestands während der Bauzeit ist mit dem jetzigen Planungsstand machbar und erspart weitgehend ein separates Interimsprovisorium. Er setzt jedoch ein verbindliches Emissions-, Erschliessungs- und Sicherheitskonzept voraus und bedingt Einschränkungen im laufenden Betrieb, insbesondere während Rückbau und Aushub. Die kürzere Bauzeit und die geringere Lärm- und Staubbelastung des Holzbaus verbessern die Voraussetzungen wesentlich.

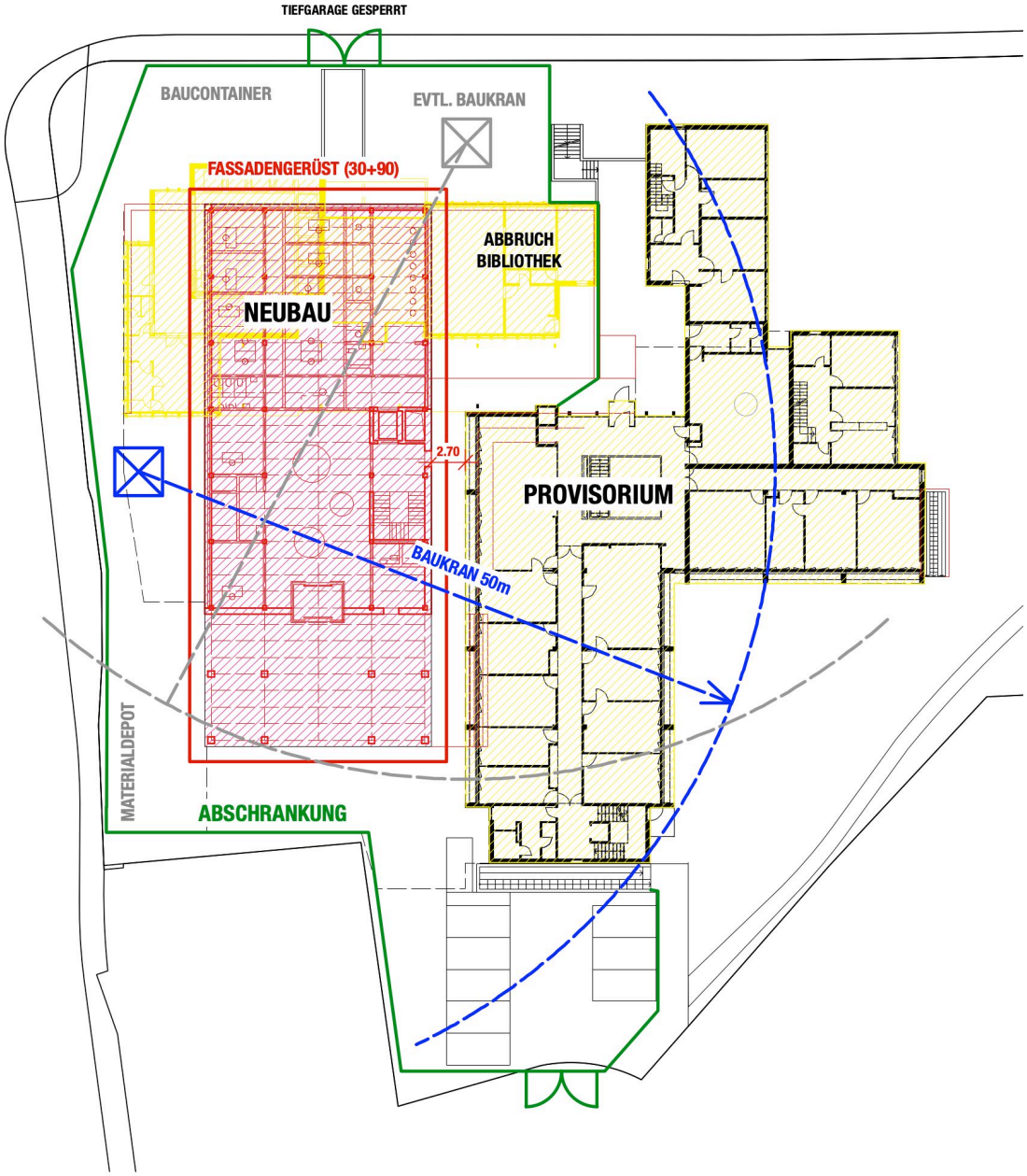
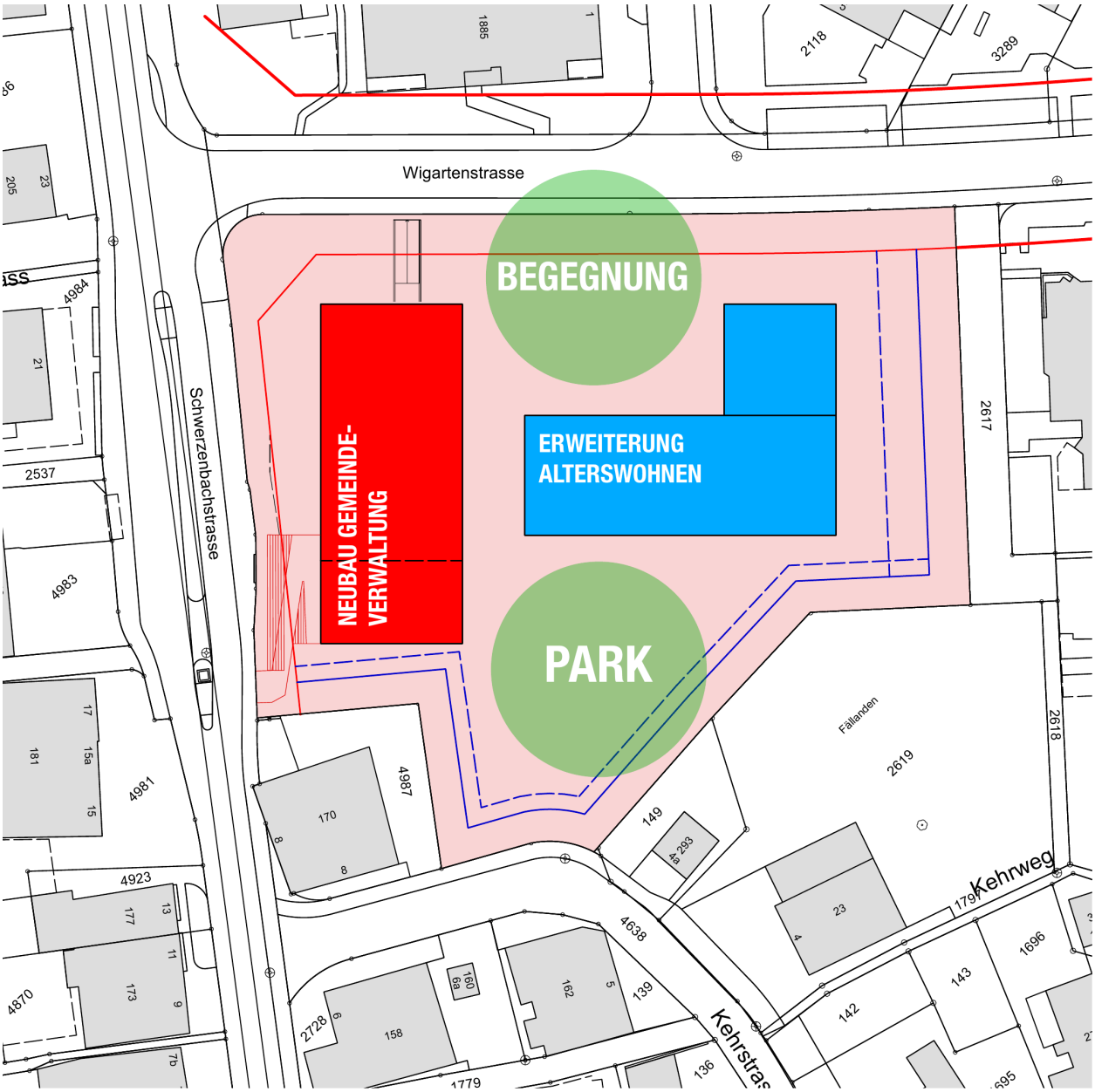


Abbildung 25. Installationsplan Etappierung.

10. Entwicklungspotenzial und Erweiterbarkeit

Das Areal lässt eine spätere Realisierung zonenkonformer Ergänzungsnutzungen wie beispielsweise Alterswohnungen zu. Die Nutzungen des Gemeindehauses sind unabhängig von einer späteren Erweiterung angelegt. Die Erweiterung ist als eigenständige zweite Bauetappe mit einem getrennten Baukörper vorgesehen, der etwas niedriger gehalten ist als das Gemeindehaus. Das Alterswohnen ist nur schematisch im Volumen behandelt.

Erweiterungsvariante 1, Rücksprung und Platzbildung zur Wigartenstrasse:
Das zweite Volumen tritt von der Wigartenstrasse zurück. Zwischen Strasse und Baukörper entsteht ein Platz als Begegnungsort, nach Süden ein zusammenhängender Park. Der Baukörper ist abgestuft ausgebildet und vermittelt zwischen dem Gemeindehaus und der niedrigeren Bebauung im Nordosten.



Konzeptvorschlag Erweiterung Variante 1
1:750

Abbildung 26. Konzeptvorschlag Erweiterungsvariante 1.

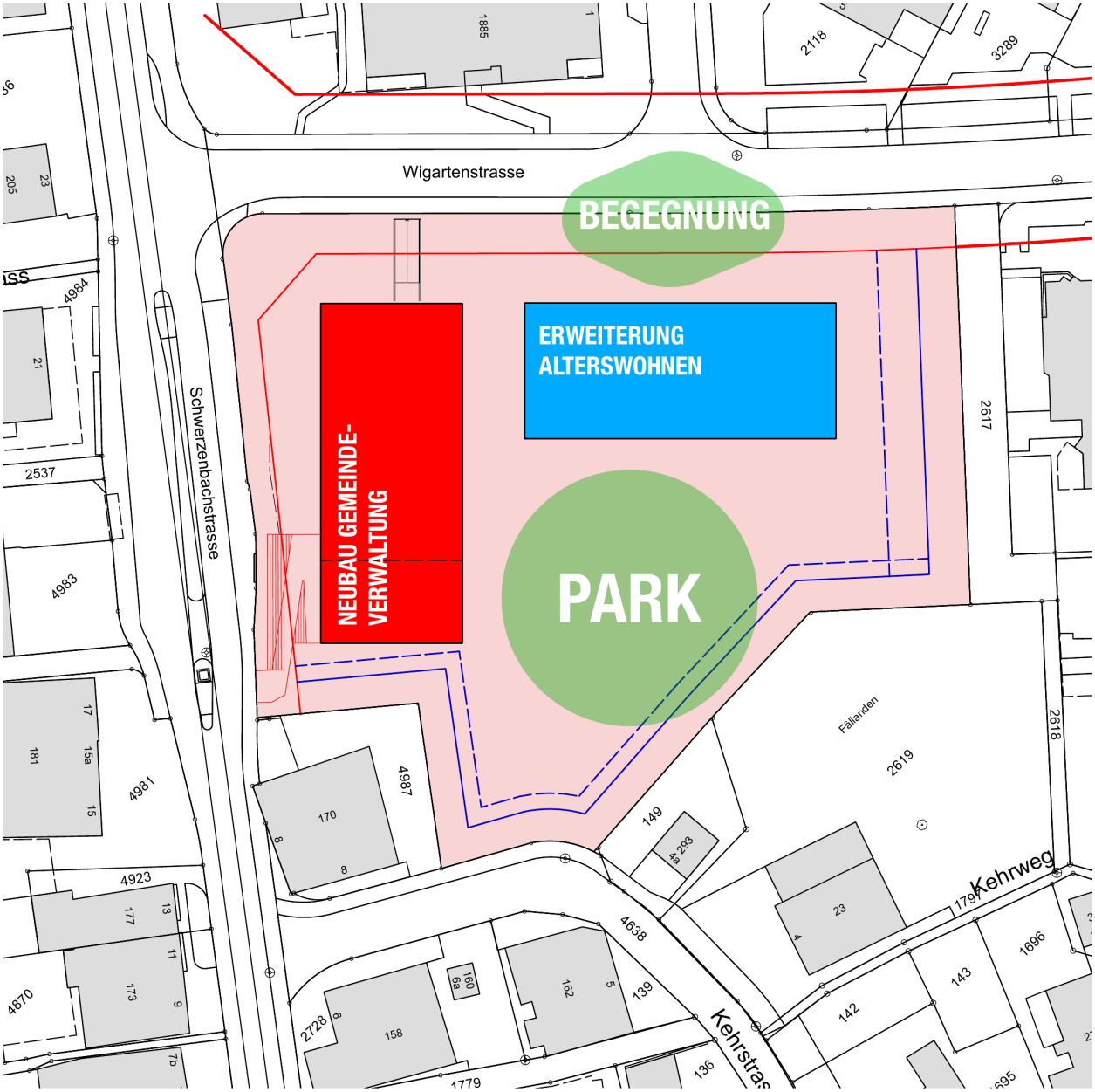


Abbildung 27. Modellbild Erweiterungsvariante 1. (Volumen schematisch)



Abbildung 28. Modellbild Erweiterungsvariante 1, Ansicht Wigartenstrasse. (Volumen schematisch)

Erweiterungsvariante 2, Längsbau entlang der Wigartenstrasse:
Das zweite Volumen liegt als Längsbau entlang der Wigartenstrasse und fasst den Strassenraum. Der Begegnungsbereich an der Wigartenstrasse fällt kleiner aus, dafür entsteht nach Süden eine grosse zusammenhängende Freifläche als Park.



Konzeptvorschlag Erweiterung Variante 2
1:750

Abbildung 29. Konzeptvorschlag Erweiterungsvariante 2.

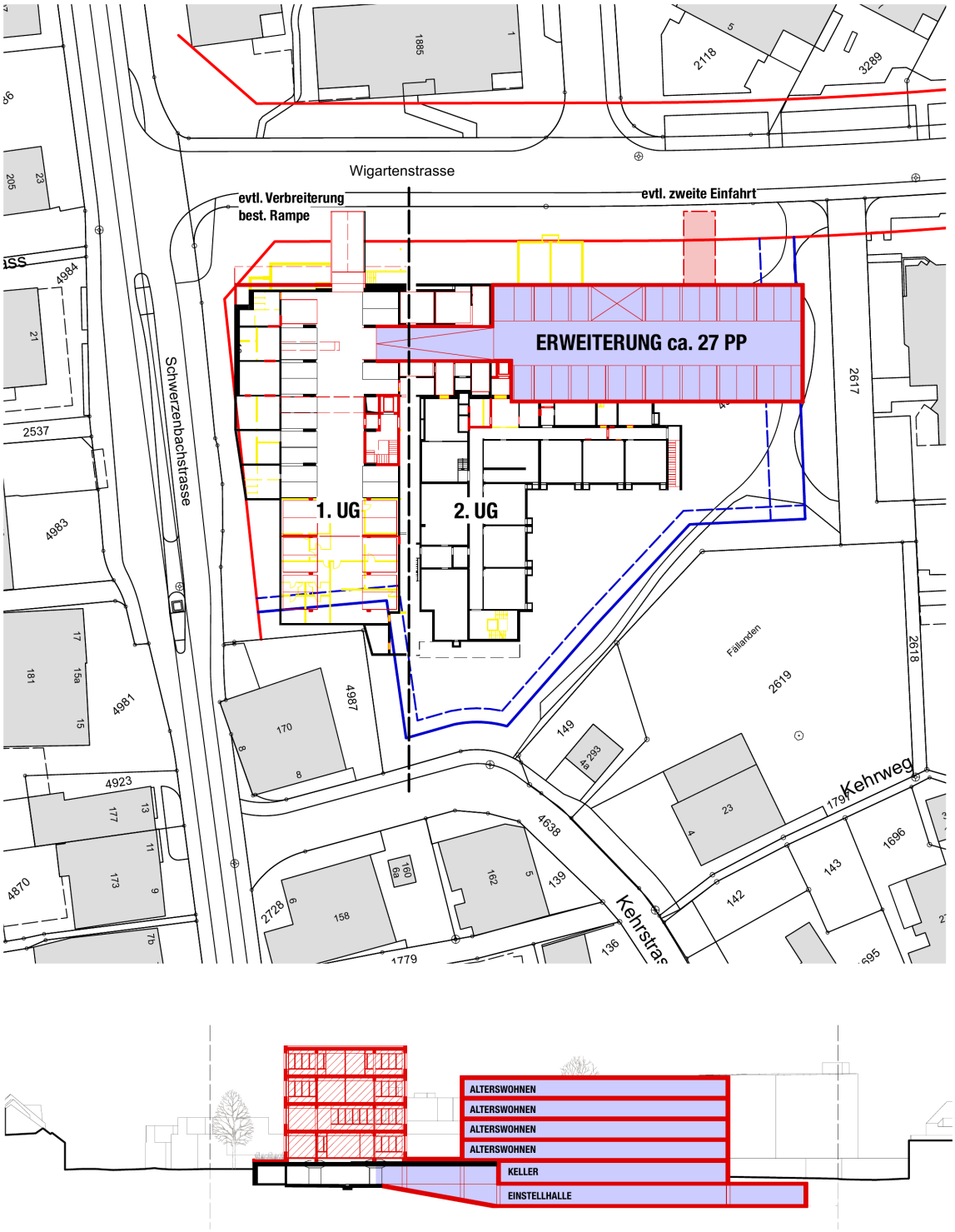


Abbildung 30. Modellbild Erweiterungsvariante 2. (Volumen schematisch)



Abbildung 31. Modellbild Erweiterungsvariante 2, Ansicht Wigartenstrasse. (Volumen schematisch)

Erweiterung des Untergeschosses:
Die Erweiterung erfasst auch das Untergeschoss. Unter dem Alterswohnen sind ein Kellergeschoss und eine zweite Tiefgarage vorgesehen, die an die bestehende Anlage anschliesst. Erschlossen wird sie über die bestehende Rampe, die dafür allenfalls zu verbreitern ist; eine zweite Einfahrt von der Wigartenstrasse ist denkbar.



Konzeptvorschlag Erweiterung Untergeschoss
1:750

Abbildung 32. Konzeptvorschlag Erweiterung Untergeschoss (schematisch).

11. Kosten

Die Kostengrobschätzung wurde durch die HSSP AG erstellt und ist in Anhang C ausgewiesen. Sie weist eine Genauigkeit von ±20 % auf, Preisstand 1. April 2026, inklusive Mehrwertsteuer. Eine Reserve für Unvorhergesehenes und Teuerung von 5 % sowie die Schadstoffsanierung gemäss Gutachten Ecosens AG sind enthalten. Ebenfalls enthalten sind Raumprovisorien gemäss Pflichtenheft von rund CHF 0,6 Mio. Da der Bestand während der Bauzeit weitgehend weiterbetrieben werden kann (Kap. 9), besteht hier ein Einsparpotenzial, das in der weiteren Projektierung zu konkretisieren ist.

Kennwert Grundvariante (Variante 0, Holzbau)	Wert	Bezug
Gesamtkosten A-Z inkl. MWST	CHF 31'108'000	
Erstellungskosten B-W	CHF 27'407'000	
Erstellungskosten je m³ Gebäudevolumen	CHF 1'470	18'644 m³
Erstellungskosten je m² Geschossfläche	CHF 5'034	5'444 m²

Tabelle 7. Kennwerte der Grundvariante gemäss Kostengrobschätzung HSSP AG.

Variante	Erstellungskosten A-Z inkl. MWST	Differenz zur Grundvariante
Variante 0, Grundvariante, 1 UG, Holzbau	CHF 31,1 Mio.	Basis
Variante A, 2 UG, Erhalt 2. UG	CHF 34,7 Mio.	+ CHF 3,6 Mio.
Variante B, 2 UG, Rückbau 2. UG	CHF 35,5 Mio.	+ CHF 4,4 Mio.
Grundvariante in Massivbau	CHF 29,9 Mio.	- CHF 1,2 Mio.

Tabelle 8. Kostenübersicht der Varianten.

Weitere Kostenrisiken und Kostenchancen sind in der Kostengrobschätzung der HSSP AG aufgeführt.

12. Chancen und Risiken

Die nachfolgende Beurteilung fasst die Chancen und Risiken des Ersatzneubaus auf Stufe Machbarkeitsstudie zusammen. Sie stützt sich auf das vorgeschlagene Bebauungskonzept, die Grundvariante der Parkierung und die Kostengrobschätzung.

12.1 Chancen

Städtebaulich ermöglicht der Längsbaukörper entlang der Schwerzenbachstrasse die im Masterplan Wigartenstrasse angestrebte Platz- und Freiraumbildung. Da der Neubau nicht auf dem Fussabdruck des heutigen Gemeindehauses zu liegen kommt, wird die Parzelle für eine spätere Erweiterung mit Alterswohnen freigespielt und ein wesentlicher Beitrag zur Zentrumsentwicklung geleistet. Optimierte Geschosshöhen, das zurückversetzte Attikageschoss und die Gliederung der Fassade binden den Baukörper in den Massstab der Umgebung ein.

Wirtschaftlich eröffnet die Strategie Neubau vor Rückbau die Chance, die Kosten für Raumprovisorien weitgehend einzusparen, weil die Verwaltung bis zum Bezug im Bestand verbleiben kann. Die Weiterverwendung von Teilen der bestehenden Untergeschosse reduziert Rückbau und Aushub.

Ökologisch halten der Verzicht auf einen Vollrückbau der Untergeschosse und die leichte Holzkonstruktion ab Erdgeschoss die Emissionen und die graue Energie tief. Ergänzend wirken die begrünten und mit Photovoltaik belegten Dachflächen sowie der Standard Minergie-P.

Betrieblich schafft der Holzleichtbau in einem flexiblen Raster eine hohe Nutzungsflexibilität. Das heutige Raumprogramm kann umgesetzt werden und sich mit der Zeit flexibel anpassen.

Öffentliche Synergien entstehen durch das Foyer als Ausstellungs- und Eventfläche, den Raum für Kultur und Lesungen in der Mediathek sowie die falls möglich am Wochenende öffentlich nutzbare Tiefgarage, die eine Reduktion der oberirdischen Parkplätze im Zentrum unterstützt.

12.2 Risiken

Ein massgebendes Risiko liegt im Bestand. Tragfähigkeit und Zustand der zu erhaltenden Bauteile der Untergeschosse sowie der Erdbebennachweis sind erst auf Stufe Vorprojekt abschliessend zu beurteilen. Fällt die Beurteilung ungünstig aus, ist auf einen weitergehenden Ersatz der Untergeschosse auszuweichen, was Mehrkosten zur Folge hat.

Weitere bestandsbedingte Risiken sind der Erhalt des Schutzraums im 2. Untergeschoss sowie die Schadstoffe im Bestand, deren Sanierung in der Kostenschätzung zwar berücksichtigt, im Umfang aber noch nicht gesichert ist. Grundlage bildet das Schadstoffgutachten «Detailabklärung, Gebäudeuntersuchung vor Rückbau und unter laufender Nutzung» der Ecosens AG vom 29. April 2024 (FAE.4275).

Die geforderten 69 Parkplätze sind unterirdisch in keiner der geprüften Varianten erreichbar. Die Festlegung des Parkplatzangebots ist deshalb im weiteren Verfahren zu klären.

Während der Bauzeit ist die Tiefgarage nicht nutzbar. Erforderlich sind eine Ersatzparkierung und die Sicherstellung der Zufahrt. Hinzu kommen Immissionen aus der Bautätigkeit: Der Baulärm während der Erstellung des Neubaus sowie der Lärm und Staub beim Rückbau des bestehenden Gemeindehauses nach dem Umzug werden den laufenden Verwaltungsbetrieb und den Publikumsverkehr phasenweise empfindlich beeinträchtigen.

Auf der Verfahrensseite bestehen Abhängigkeiten von der Zentrumsentwicklung und vom Masterplan Wigartenstrasse, insbesondere bei der Setzung des zweiten Volumens für das Alterswohnen. Bewilligungsverfahren und Kreditgenehmigung bergen Termin- und Realisierungsrisiken.

Nicht auszuschliessen ist zudem, dass der Bestandsbau als schutzwürdig angesehen wird und ein Rückbau zu Einsprachen führen könnte. Ebenso ist Widerstand aus Bevölkerung und Politik gegen den Abbruch möglich, was Rechtsmittelverfahren und damit Termin- und Kostenfolgen nach sich ziehen kann.

13. Fazit

Der Ersatzneubau des Gemeindehauses Fällanden ist auf der Parzelle 4988 machbar. Das Raumprogramm ist mit 98 Büroarbeitsplätzen und der Kantonspolizei als eigener Mieteinheit in einem Längsbaukörper von 17,80 auf 42,60 m entlang der Schwerzenbachstrasse nachgewiesen. Die Setzung des Volumens hält den Bereich gegen die Wigartenstrasse für die im Masterplan angestrebte Platz- und Freiraumbildung frei und spielt die Parzelle für eine spätere Erweiterung mit Alterswohnen frei.

Mit optimierten Geschosshöhen liegt der Dachrand rund 14,00 m über der Erdgeschosskote. Zusammen mit dem allseitig zurückversetzten Attikageschoss und der Gliederung der Fassade ordnet sich der Baukörper als öffentlicher Bau angemessen in die Umgebung ein.

Als Grundvariante wird eine erneuerte, VSS-konforme Tiefgarage mit 29 Parkplätzen in einem Untergeschoss empfohlen (Variante 0, rund CHF 31,1 Mio.). Mehr Parkplätze sind mit zwei Untergeschossen möglich (Variante A mit 54 Parkplätzen, rund CHF 34,7 Mio.), die geforderten 69 Parkplätze werden jedoch in keiner Variante erreicht.

Der Holzbau ab Erdgeschoss ist gegenüber dem Massivbau leicht teurer, ermöglicht aber eine kürzere Bauzeit, geringere Emissionen und bessere Voraussetzungen für den Weiterbetrieb des Bestands während der Bauzeit. Die Strategie Neubau vor Rückbau erlaubt es, weitgehend auf ein separates Interimsprovisorium zu verzichten.

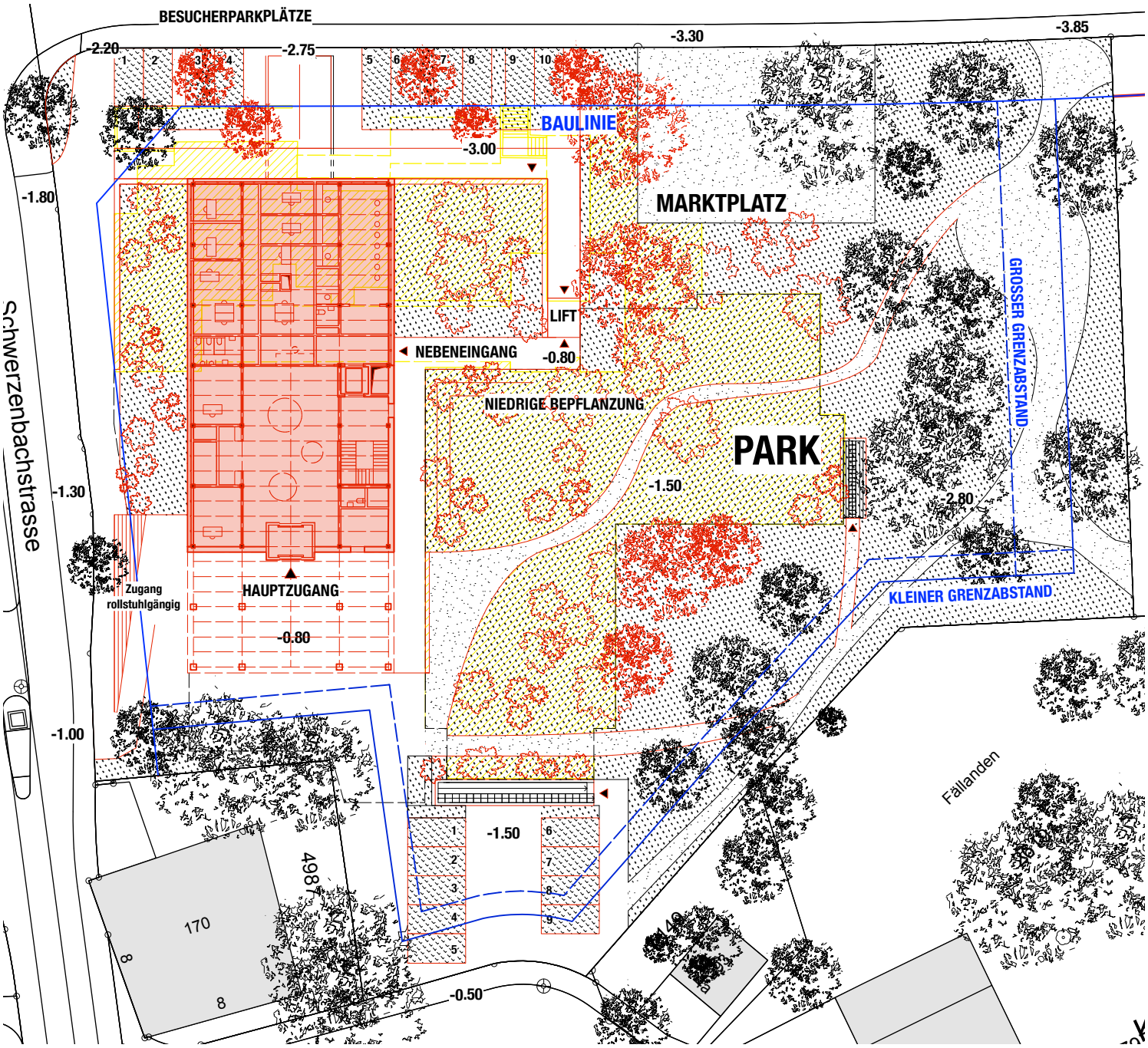
Anhänge

Anhang A: Plandossier (Pläne vektorisiert und massstäblich)

Anhang B: Flächenberechnung nach SIA 416

Anhang C: Kostengrobschätzung ±20 %, HSSP AG, 30. September 2026, V2.0

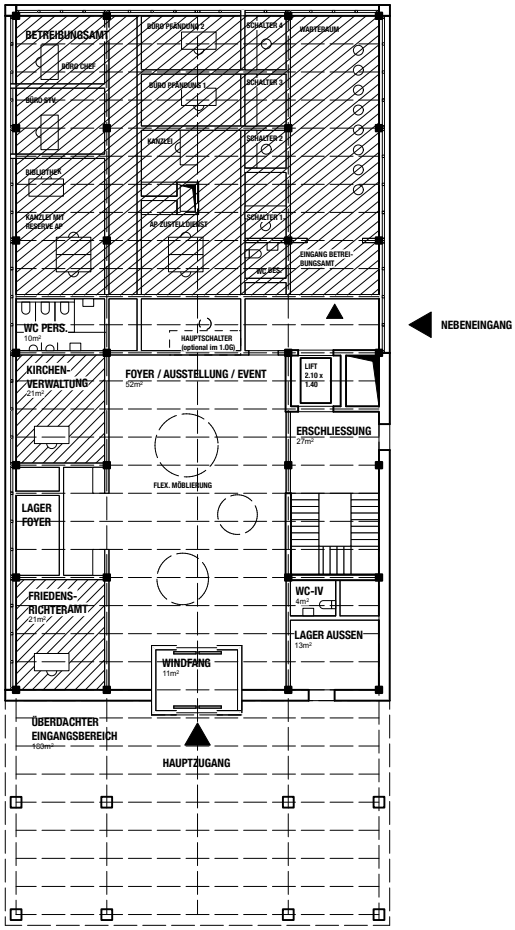
Anhang A - Plandossier



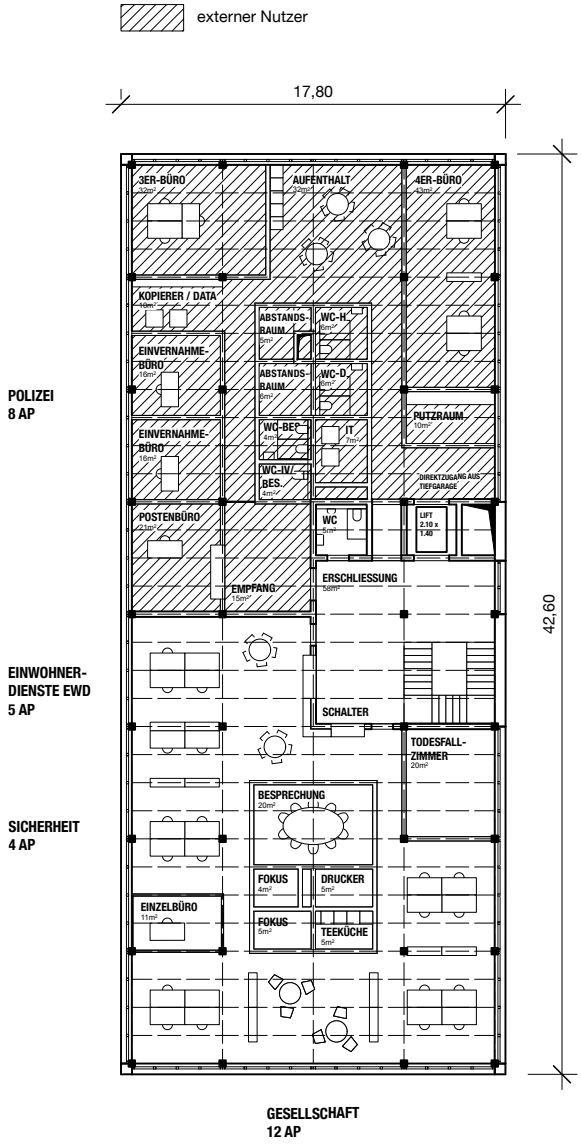
Erdgeschoss & Umgebung
1:500

N

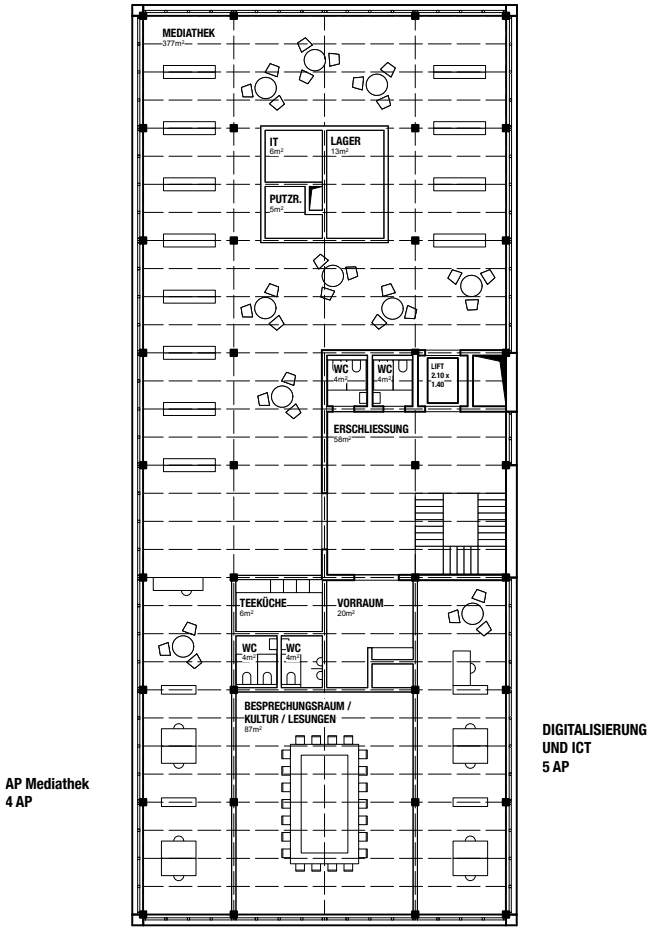
Bestand
Neubau
Abbruch



Grundriss Erdgeschoss
1:350



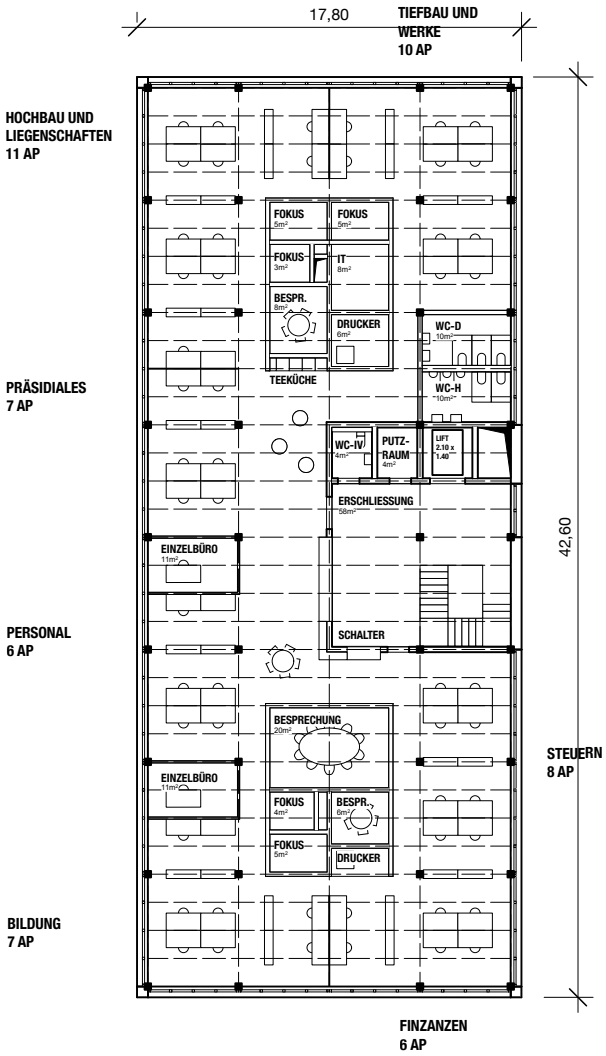
Grundriss 1. Obergeschoss
1:350



Grundriss 2. Obergeschoss

1:350

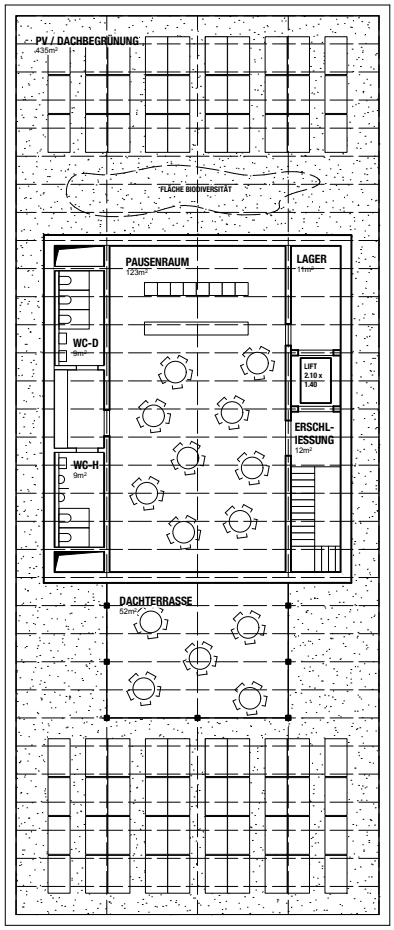




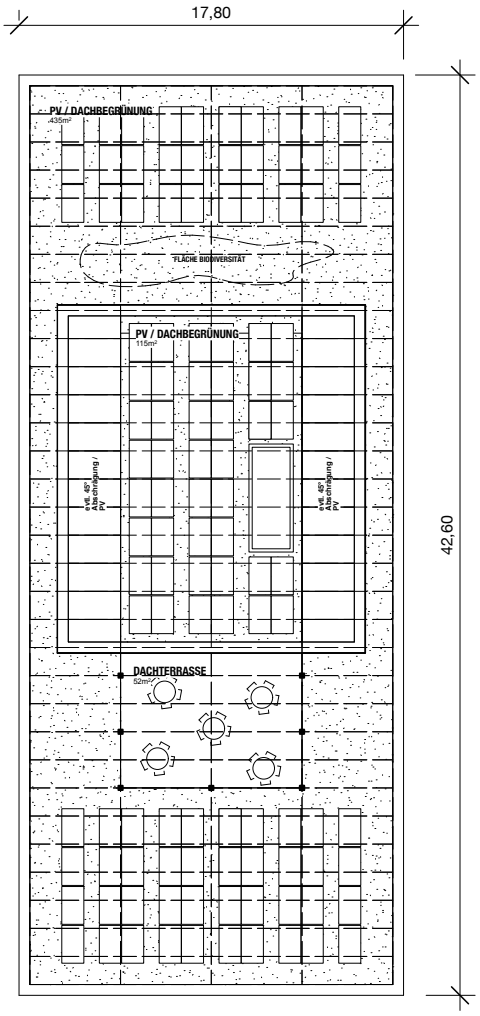
Grundriss 3. Obergeschoss

1:350

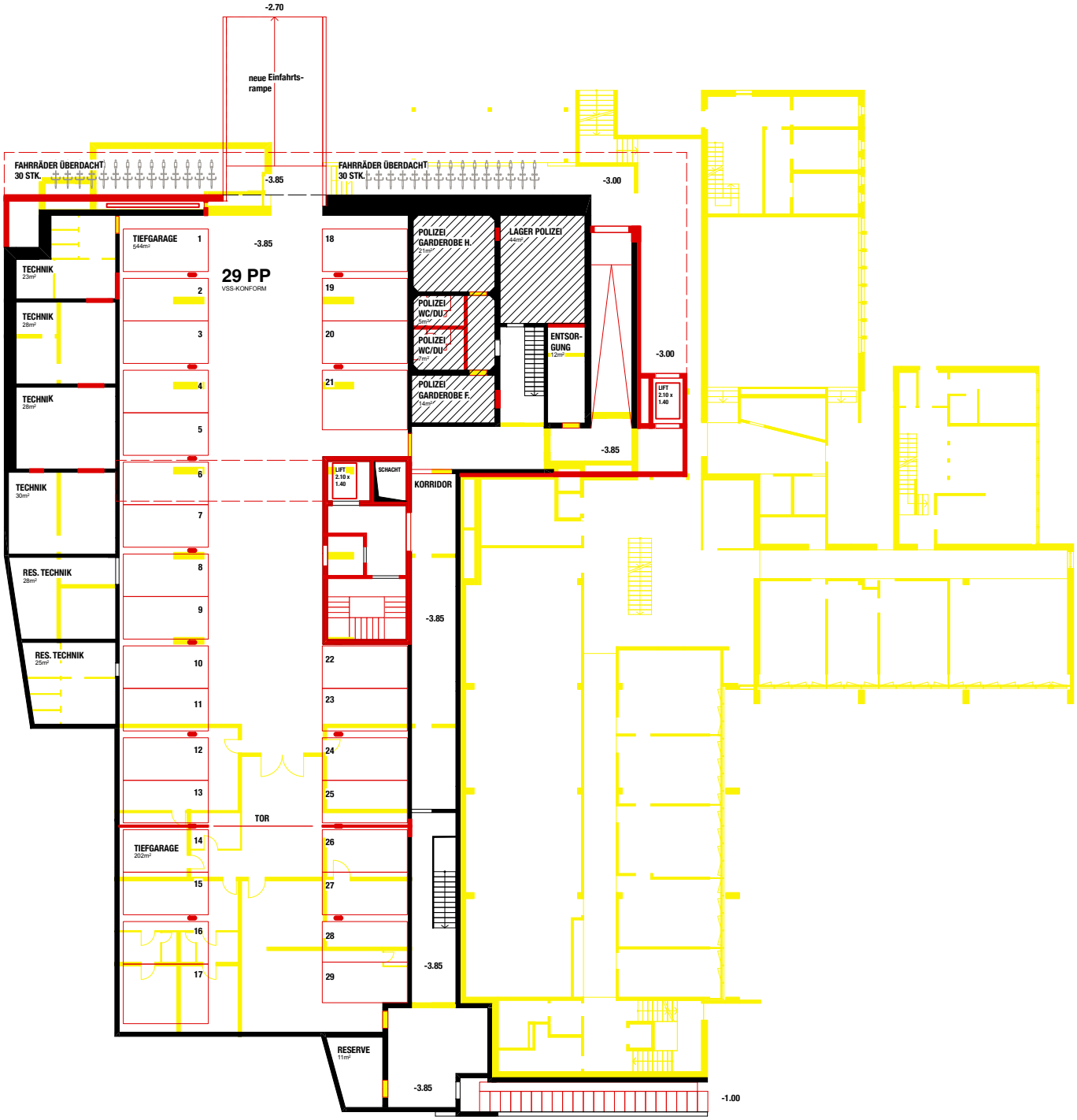




Grundriss Dachgeschoss
1:350



Dachaufsicht
1:350

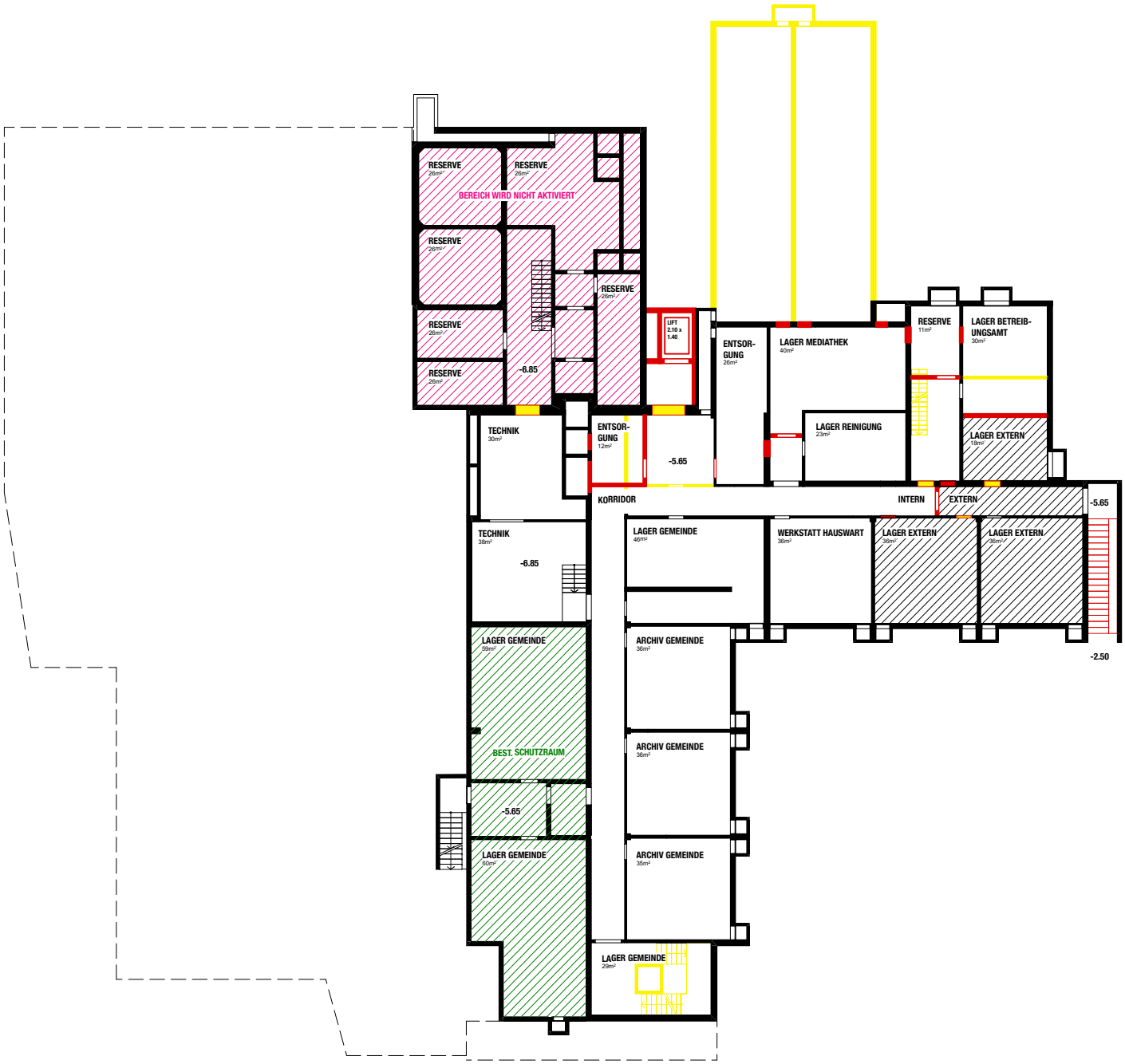


Bestand

Neubau

Abbruch

Grundriss 1. Untergeschoss
Variante 0
1:350

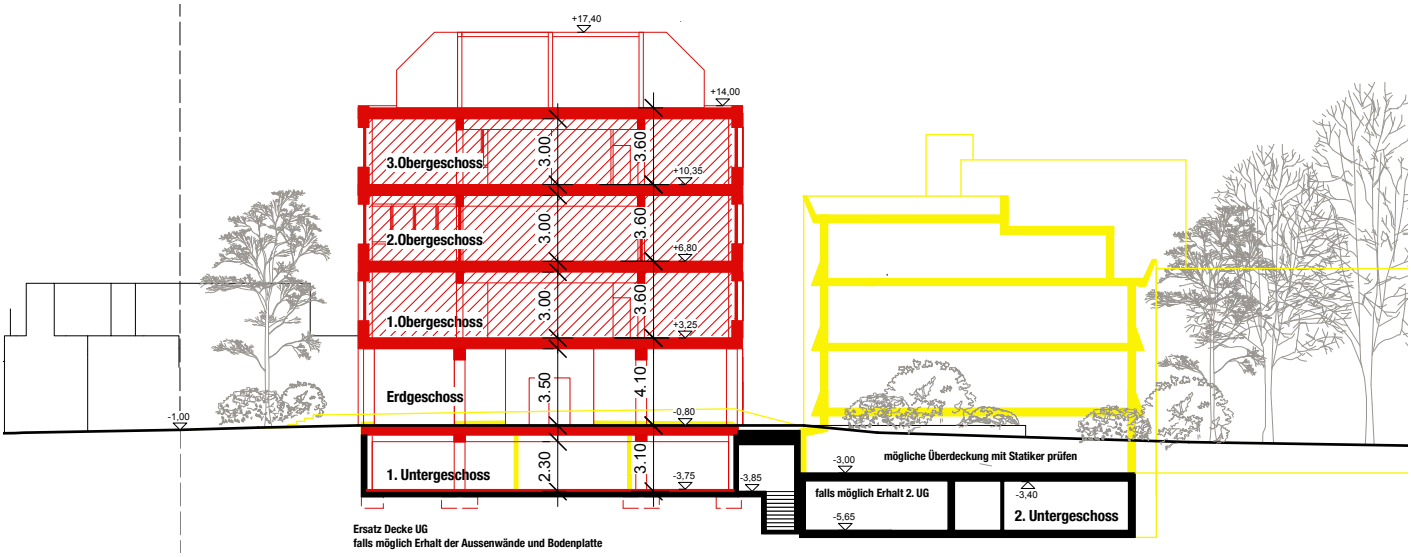


Bestand

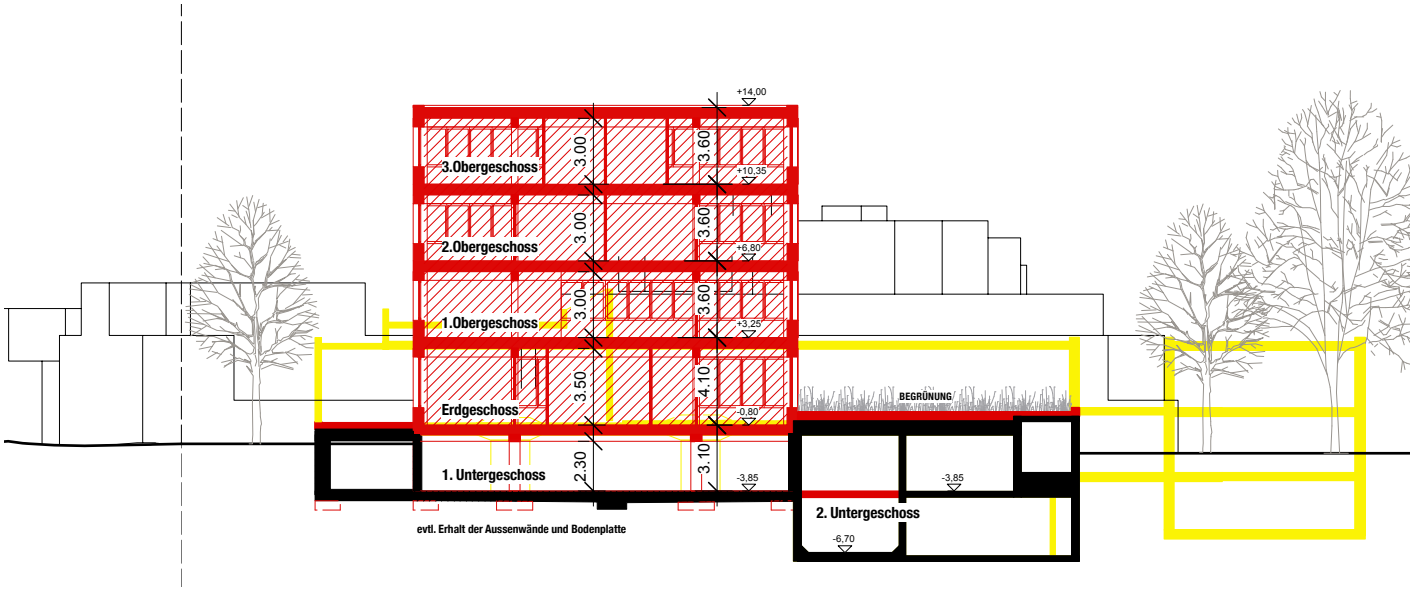
Neubau

Abbruch

Grundriss 2. Untergeschoss
1:350



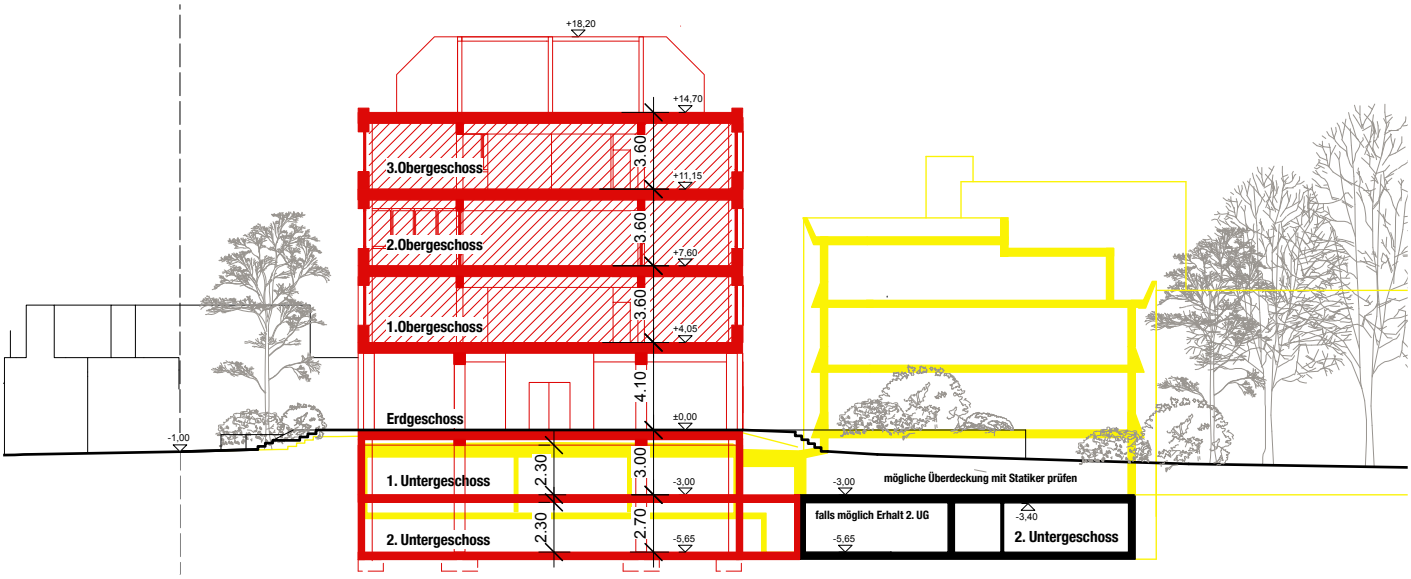
Querschnitt 1



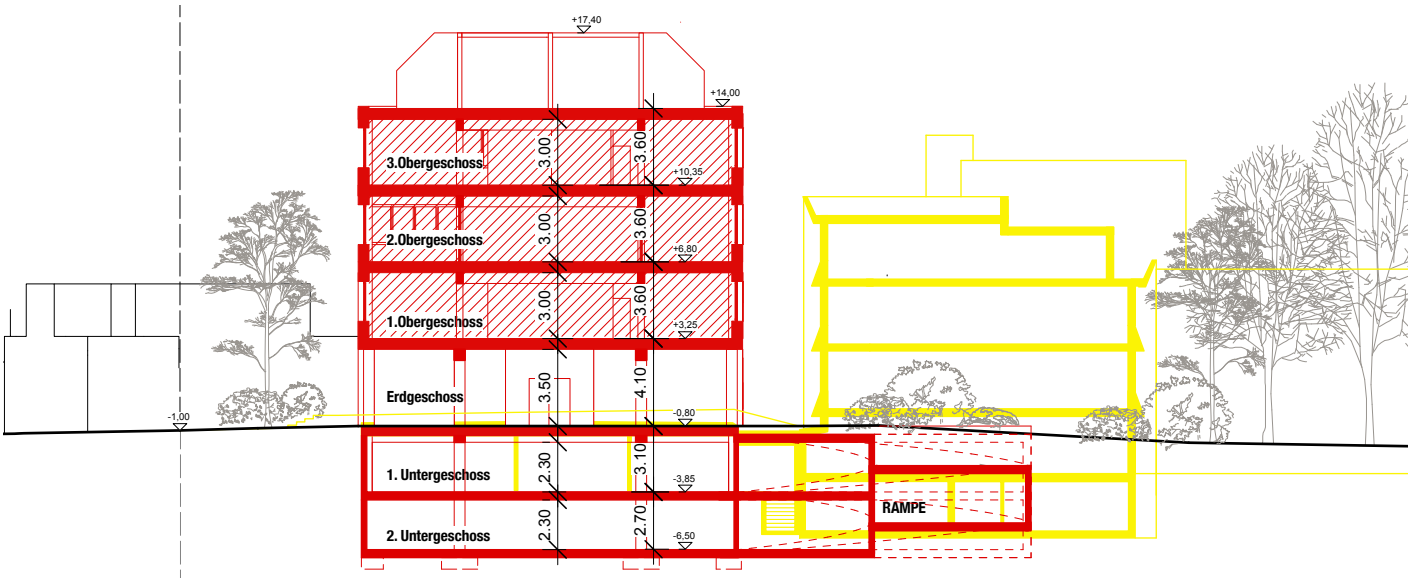
Querschnitt 2



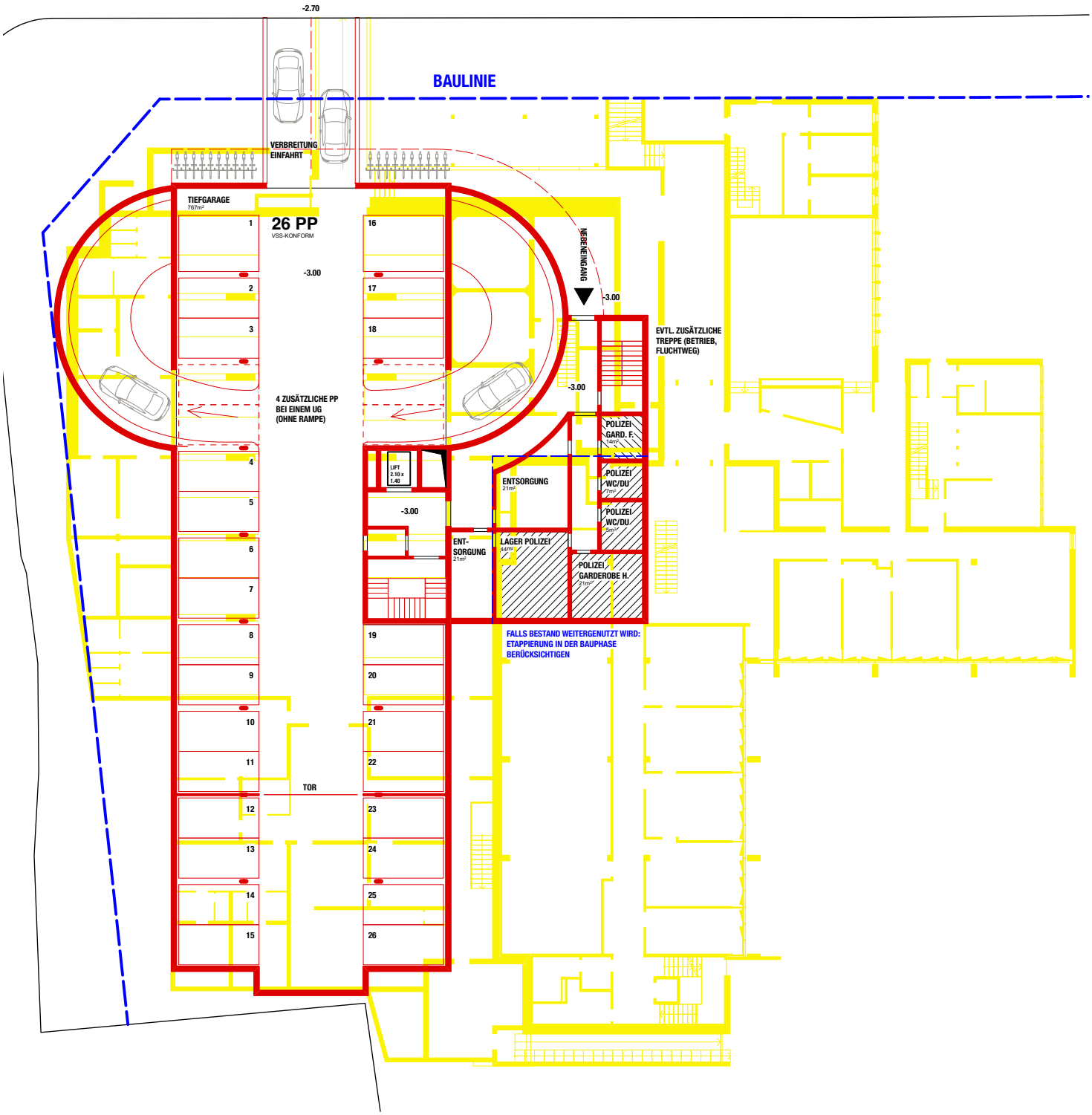
Längsschnitt
1:350



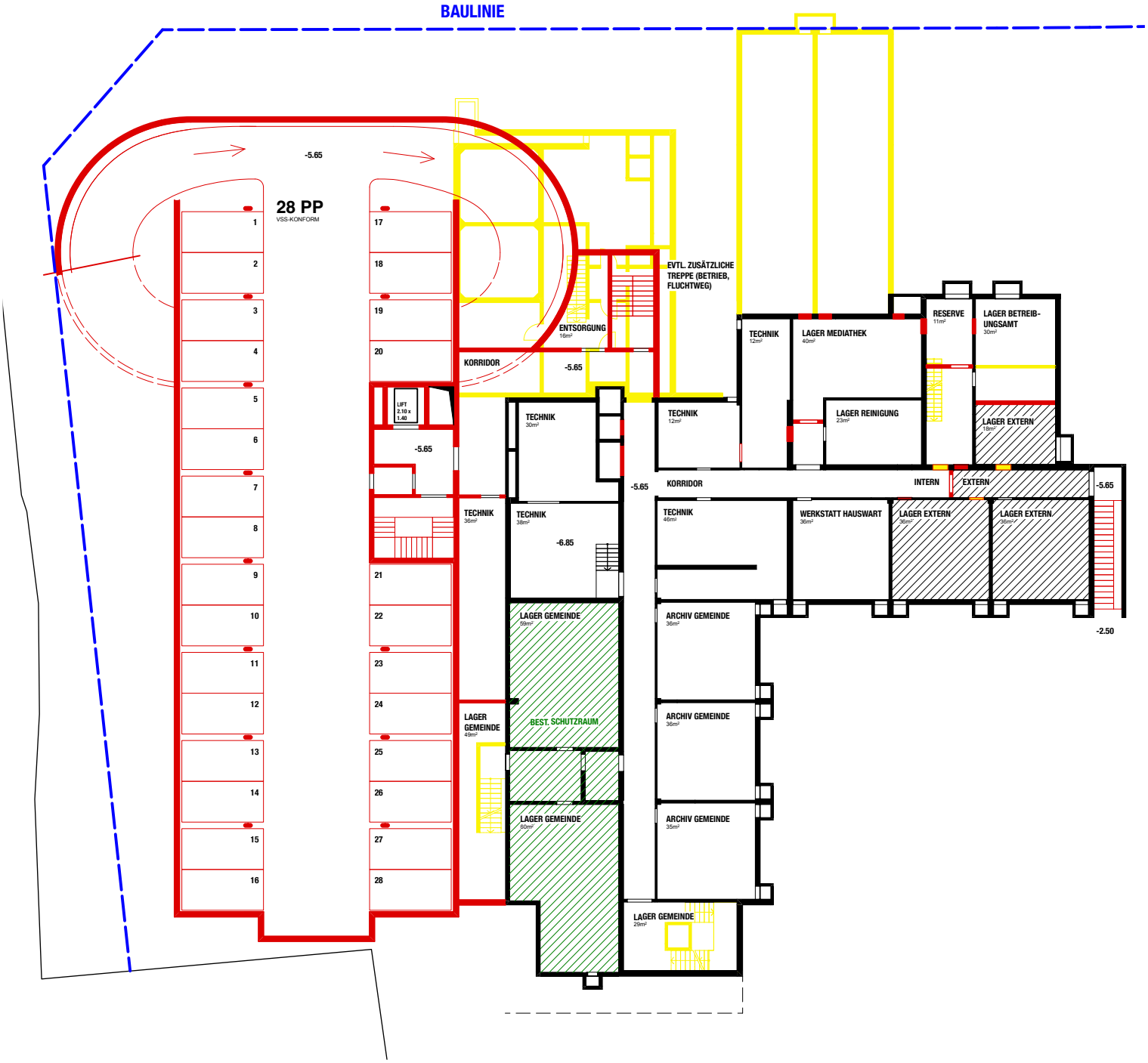
2 Untergeschosse - Variante A



2 Untergeschosse - Variante B



Grundriss 1. Untergeschoss
Variante A
1:350

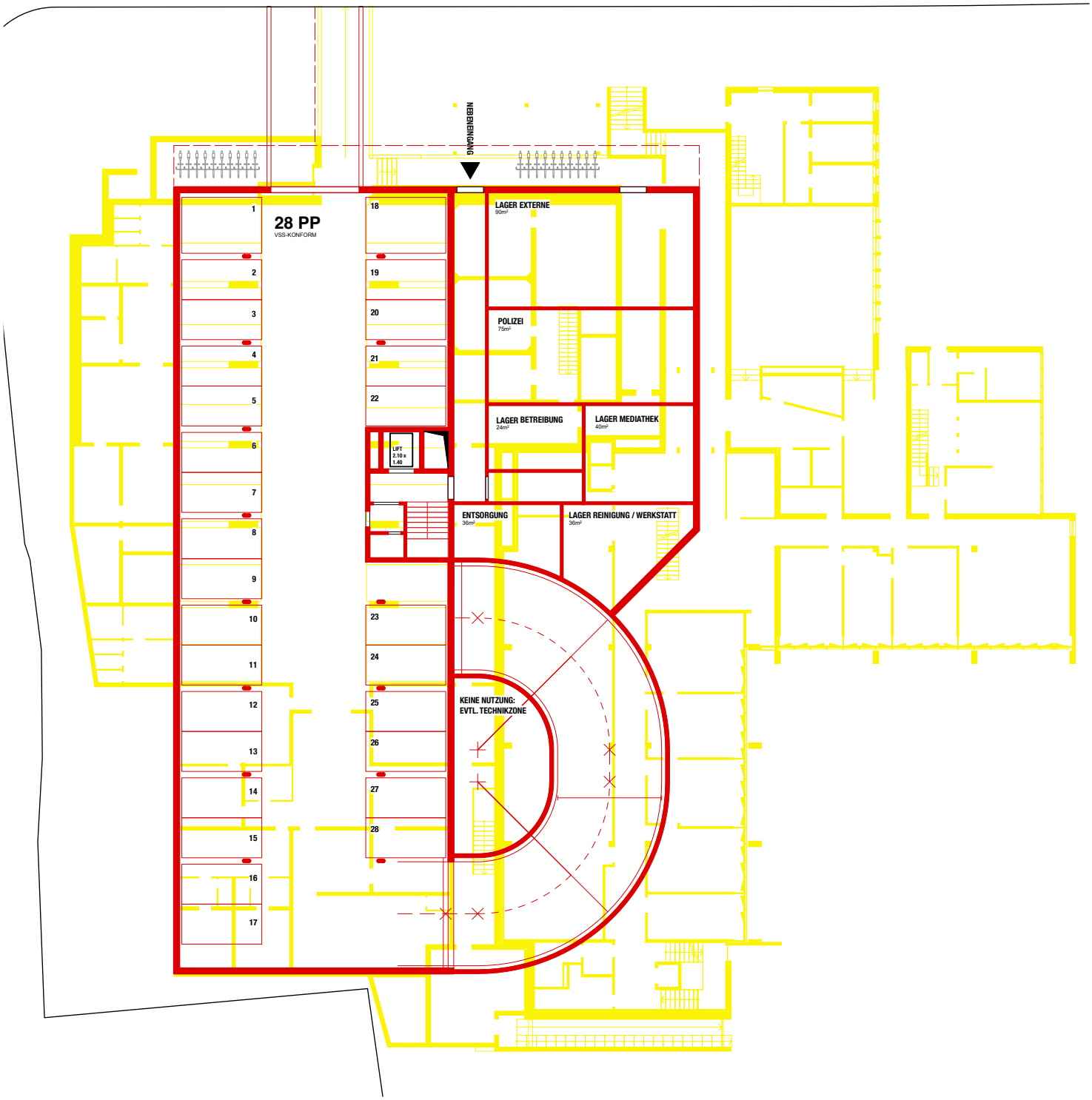


Bestand

Neubau

Abbruch

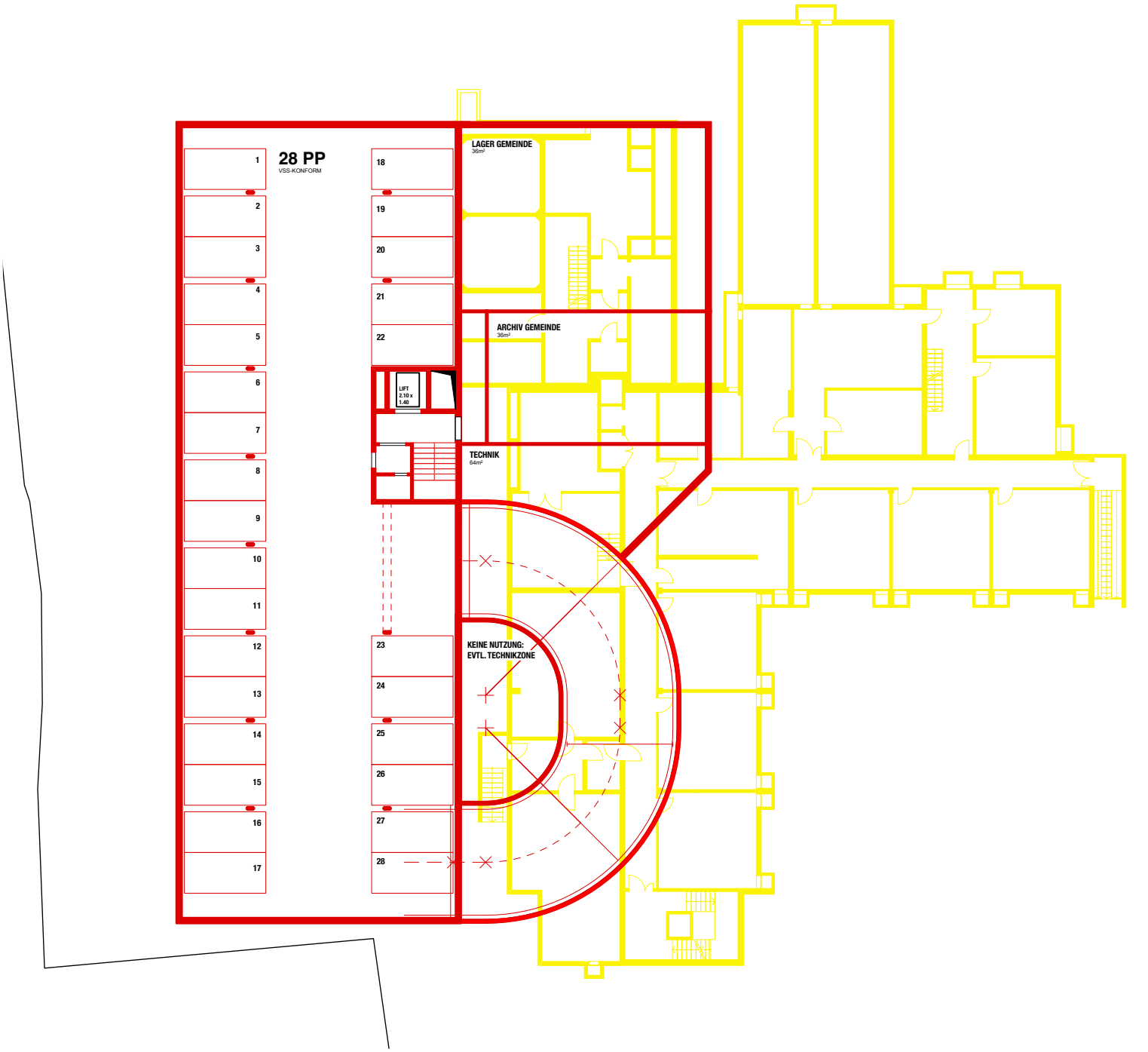
Grundriss 2. Untergeschoss
Variante A
1:350



Grundriss 1. Untergeschoss
Variante B
1:350
(Anordnung Nebenraumflächen schematisch)

N

Bestand
Neubau
Abbruch

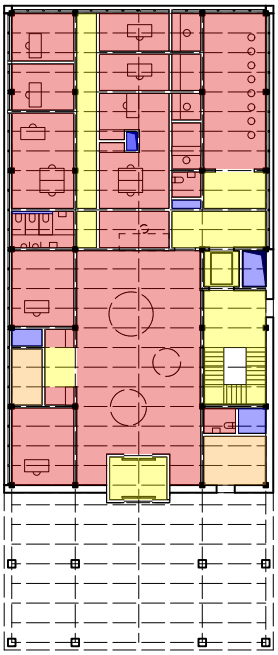


Grundriss 2. Untergeschoss
Variante B
1:350
(Anordnung Nebenraumflächen schematisch)

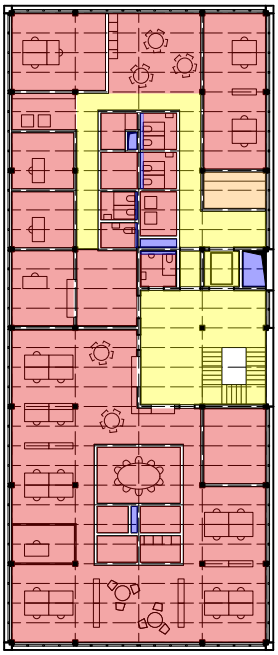
N

Bestand
Neubau
Abbruch

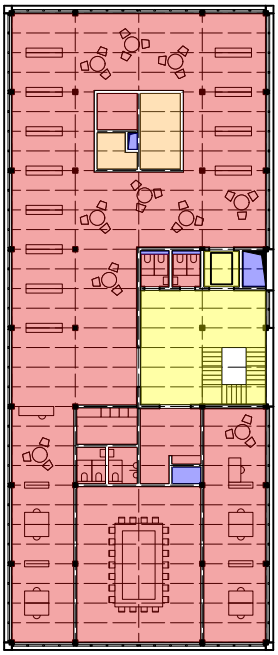
Anhang B - Flächenberechnung nach SIA 416



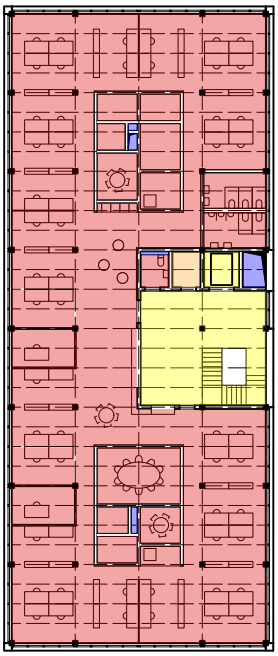
Grundriss Erdgeschoss
1:500



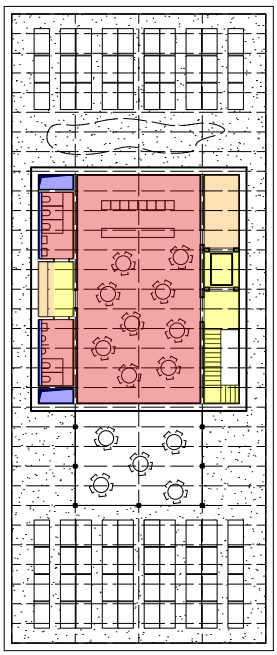
Grundriss 1. Obergeschoss
1:500



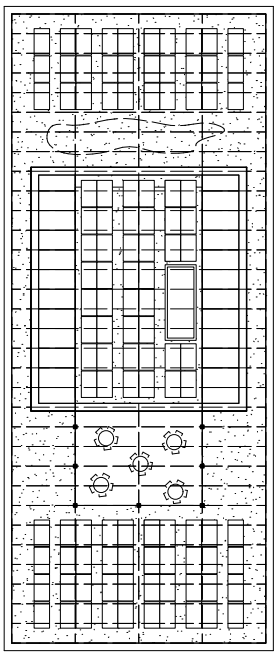
Grundriss 2. Obergeschoss
1:500



Grundriss 3. Obergeschoss
1:500

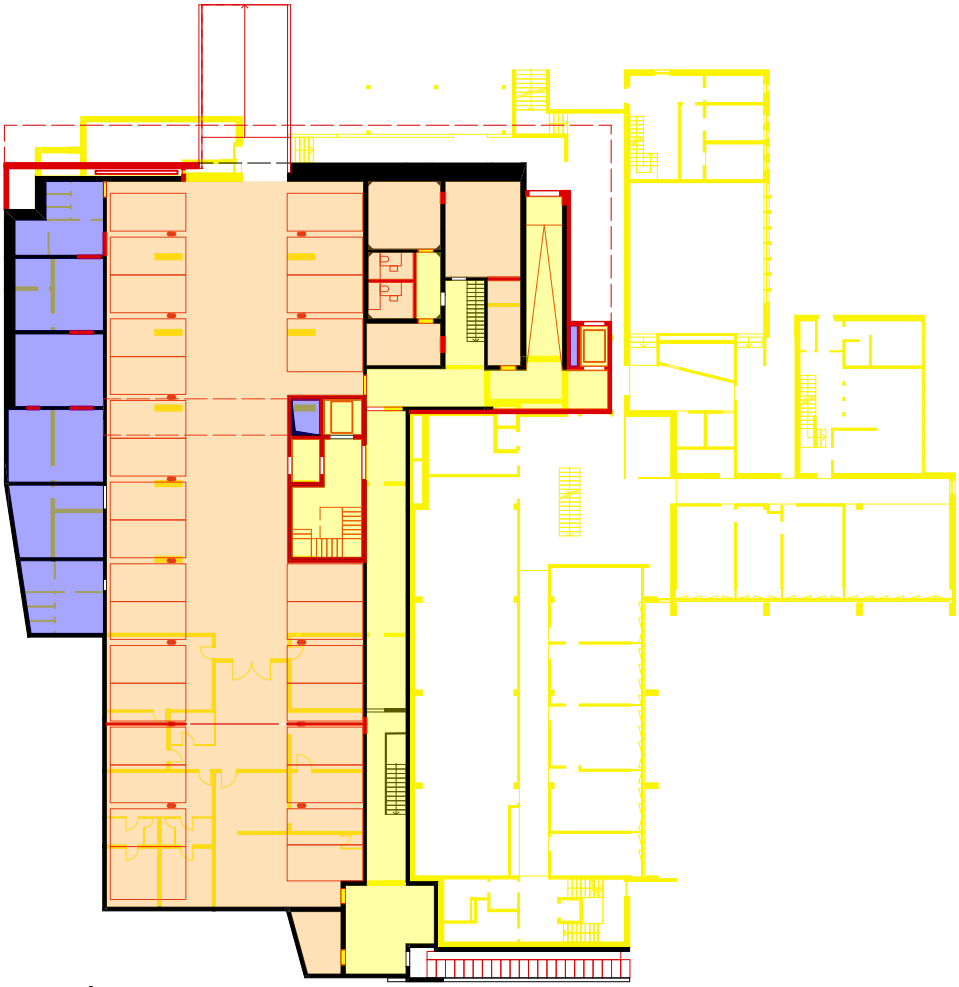


Grundriss Dachgeschoss
1:500

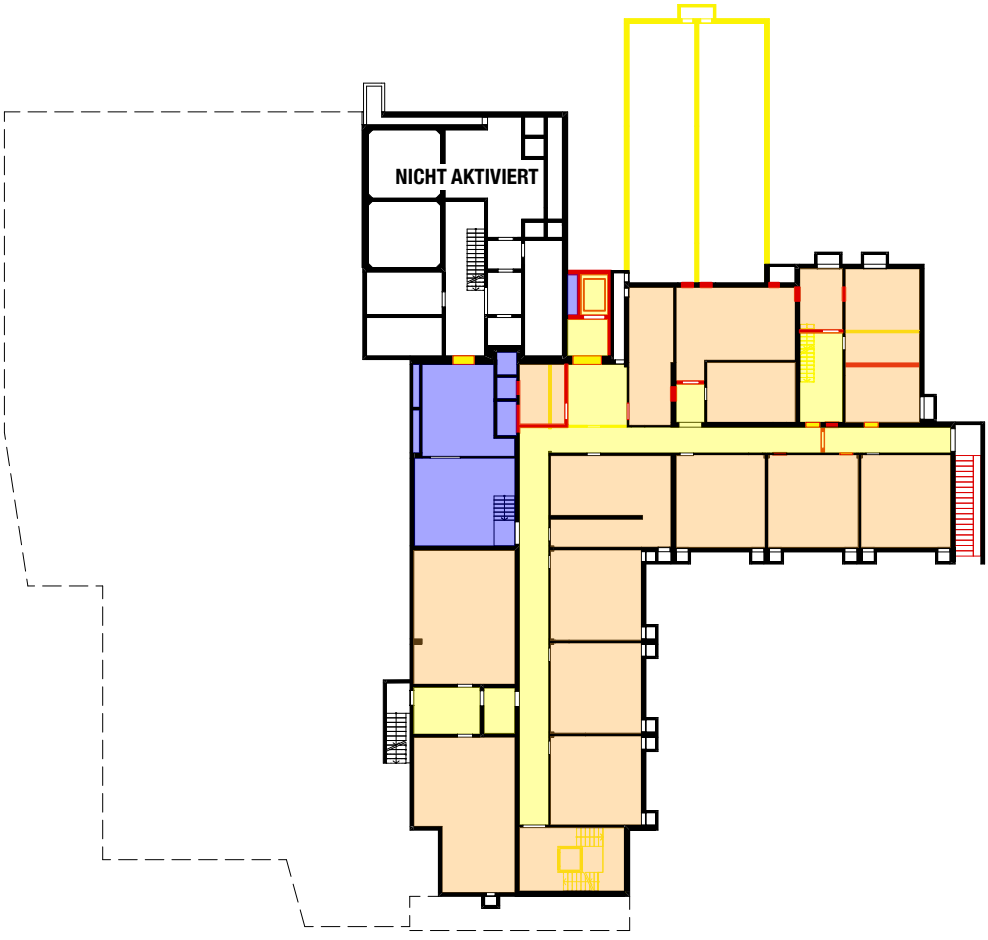


Dachaufsicht
1:500

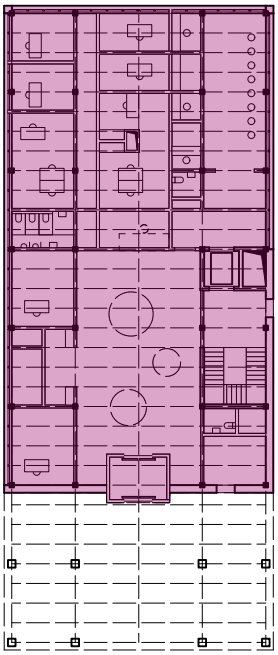
Flächenauszug SIA 416



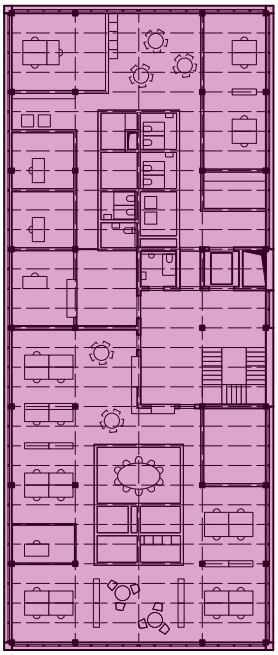
Grundriss 1. Untergeschoss
1:500



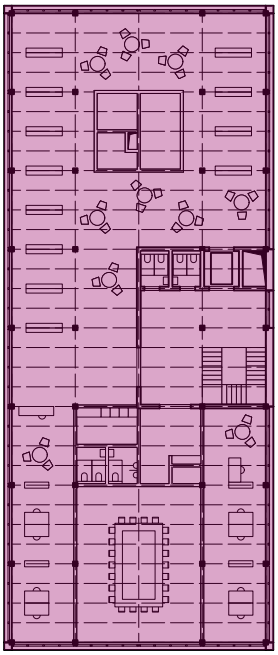
Grundriss 2. Untergeschoss
1:500



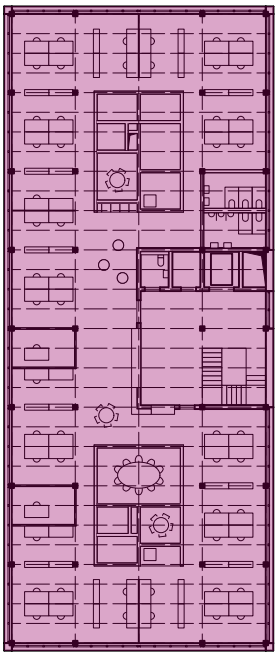
Grundriss Erdgeschoss
1:500



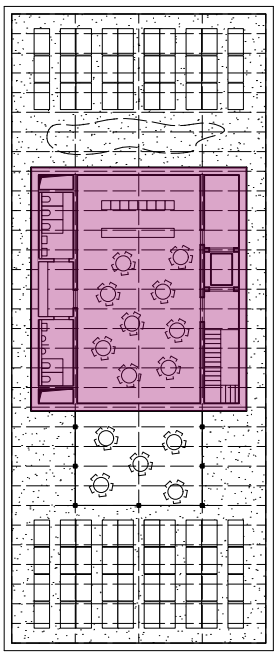
Grundriss 1. Obergeschoss
1:500



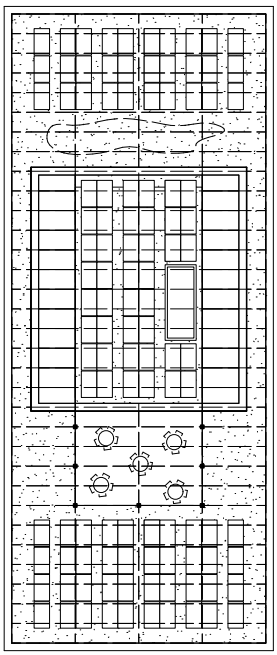
Grundriss 2. Obergeschoss
1:500



Grundriss 3. Obergeschoss
1:500

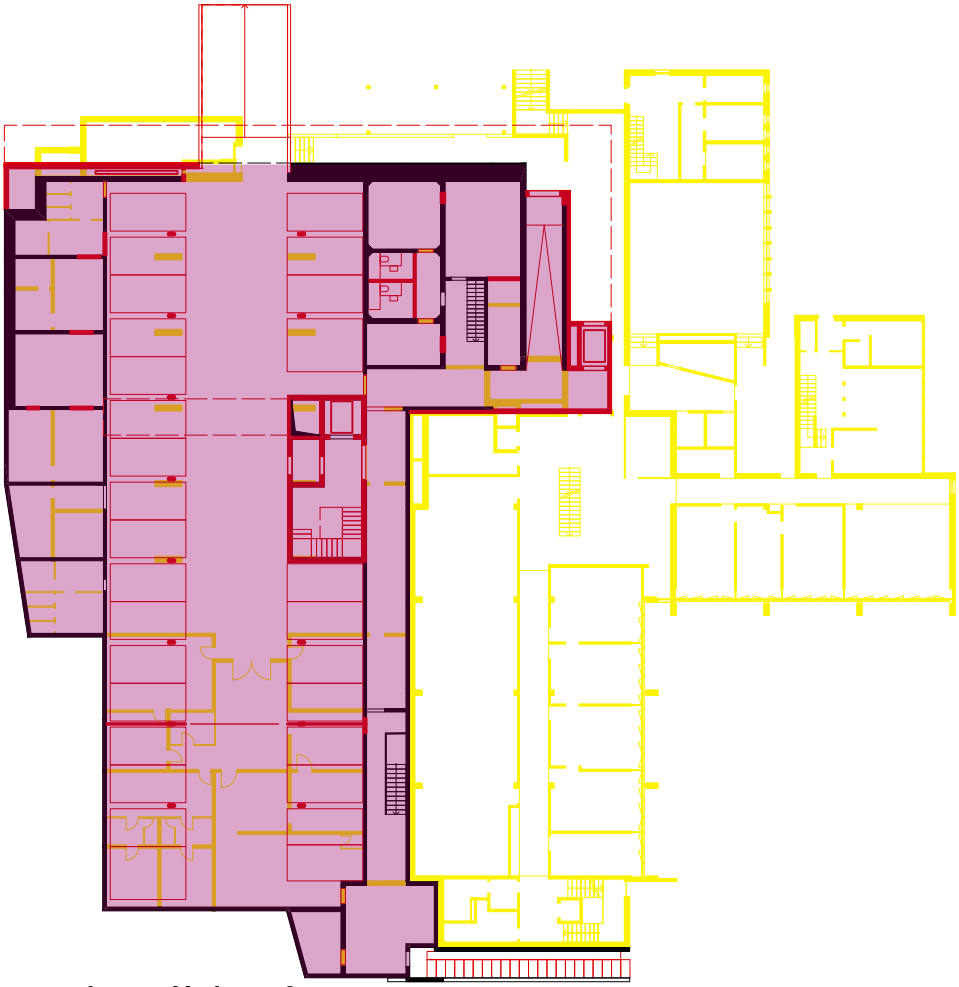


Grundriss Dachgeschoss
1:500

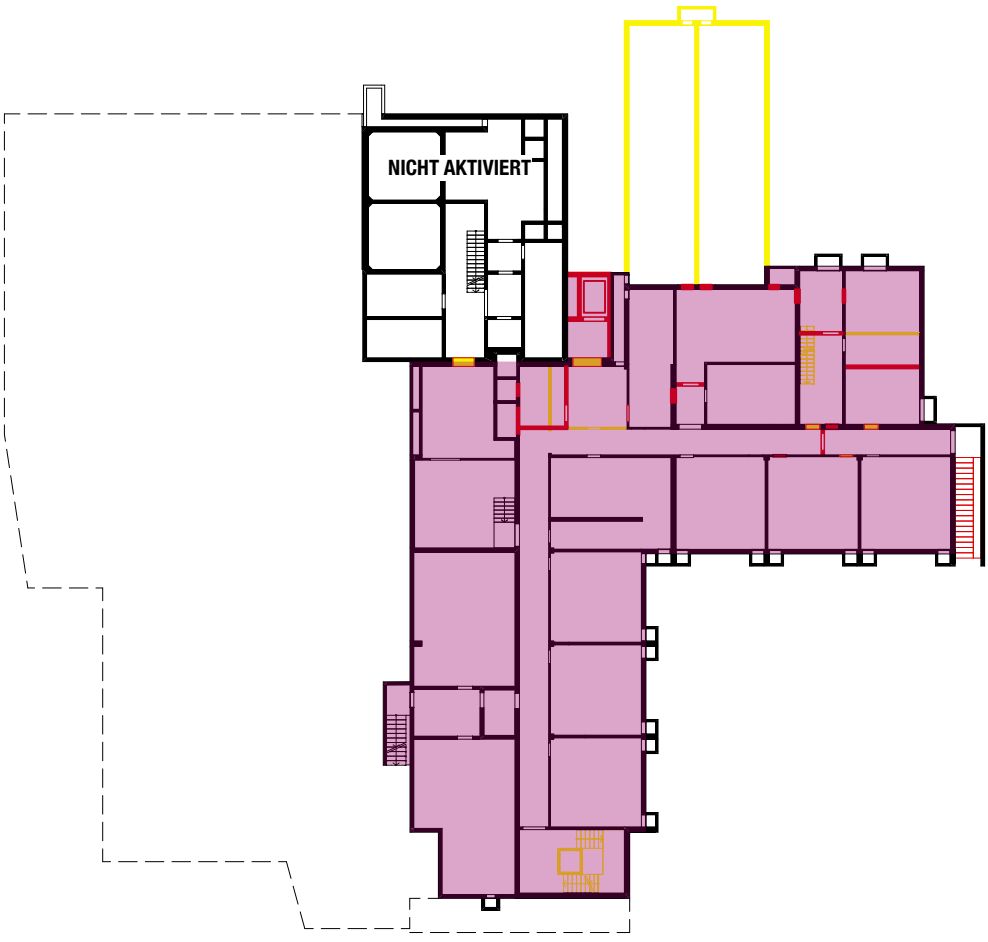


Dachaufsicht
1:500

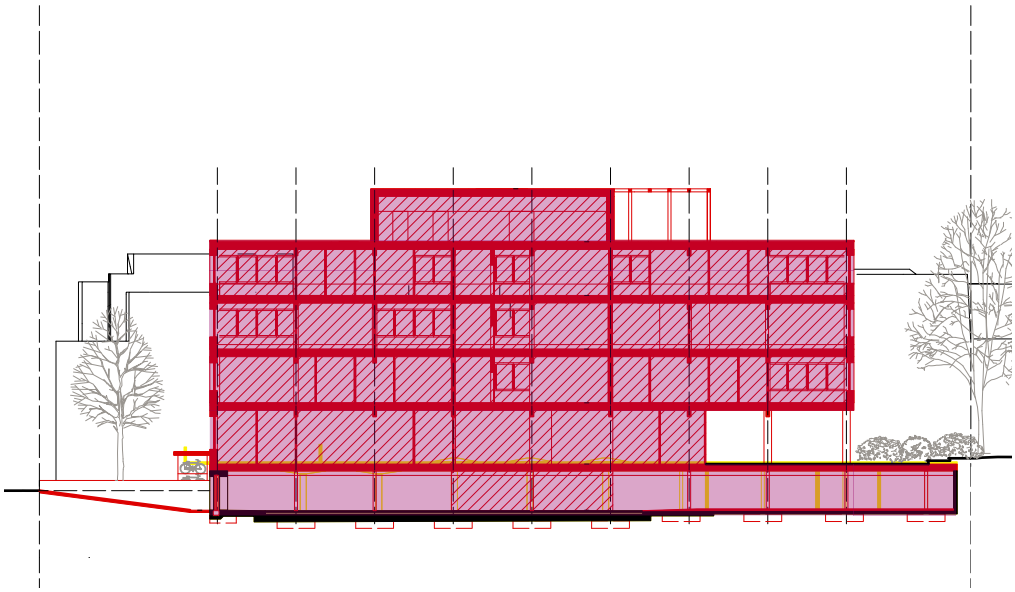
Flächenauszug SIA 416

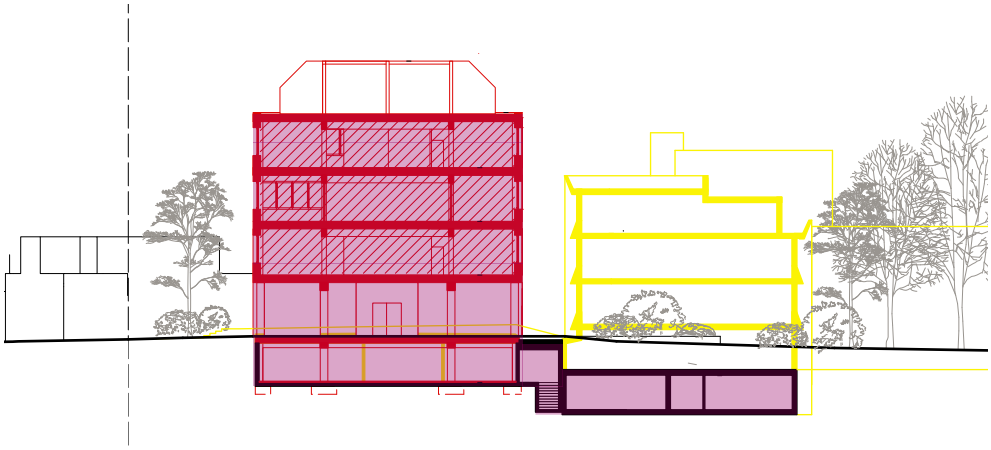


Grundriss 1. Untergeschoss - Variante 0
1:500

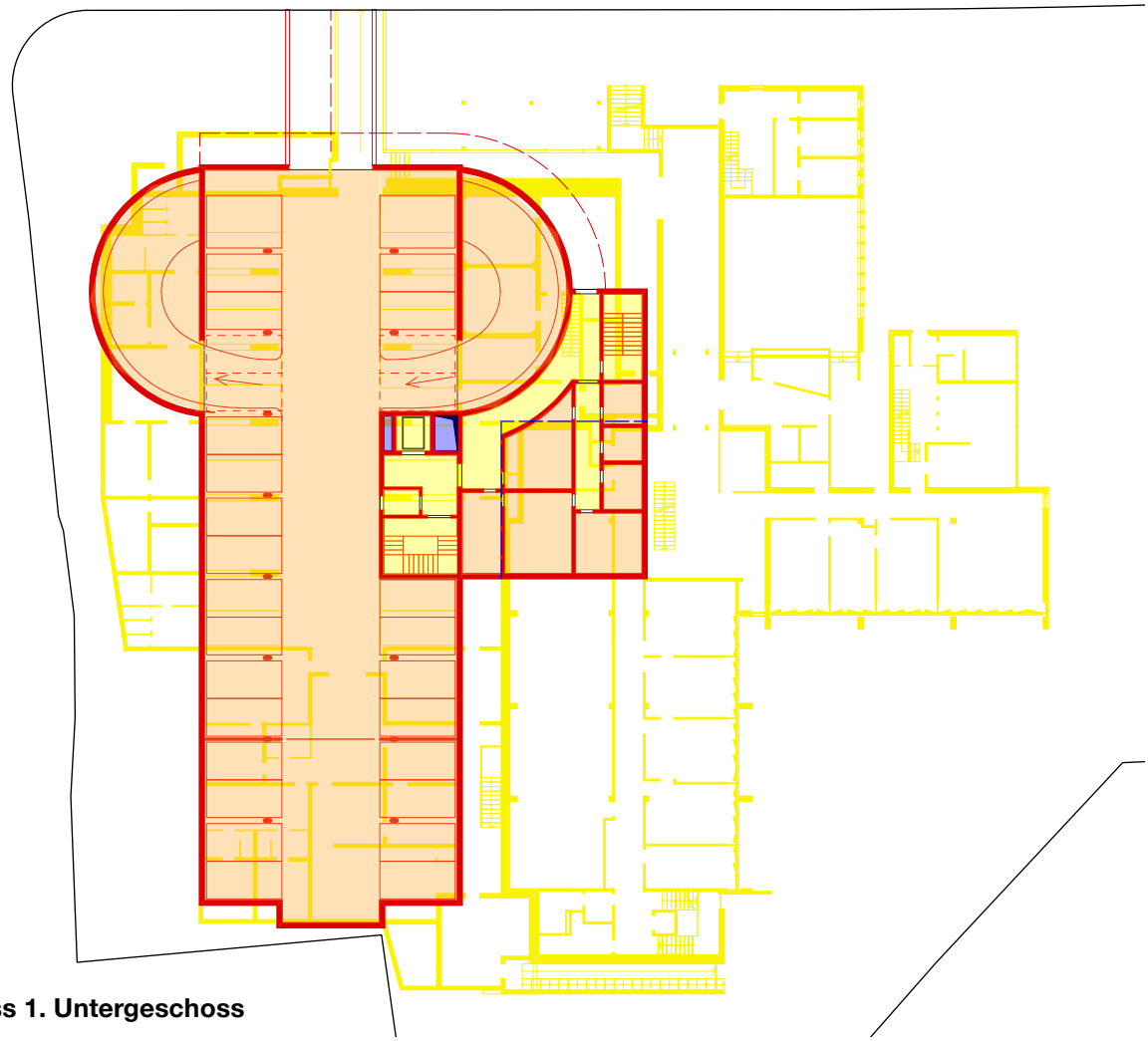


Grundriss 2. Untergeschoss - Variante 0
1:500

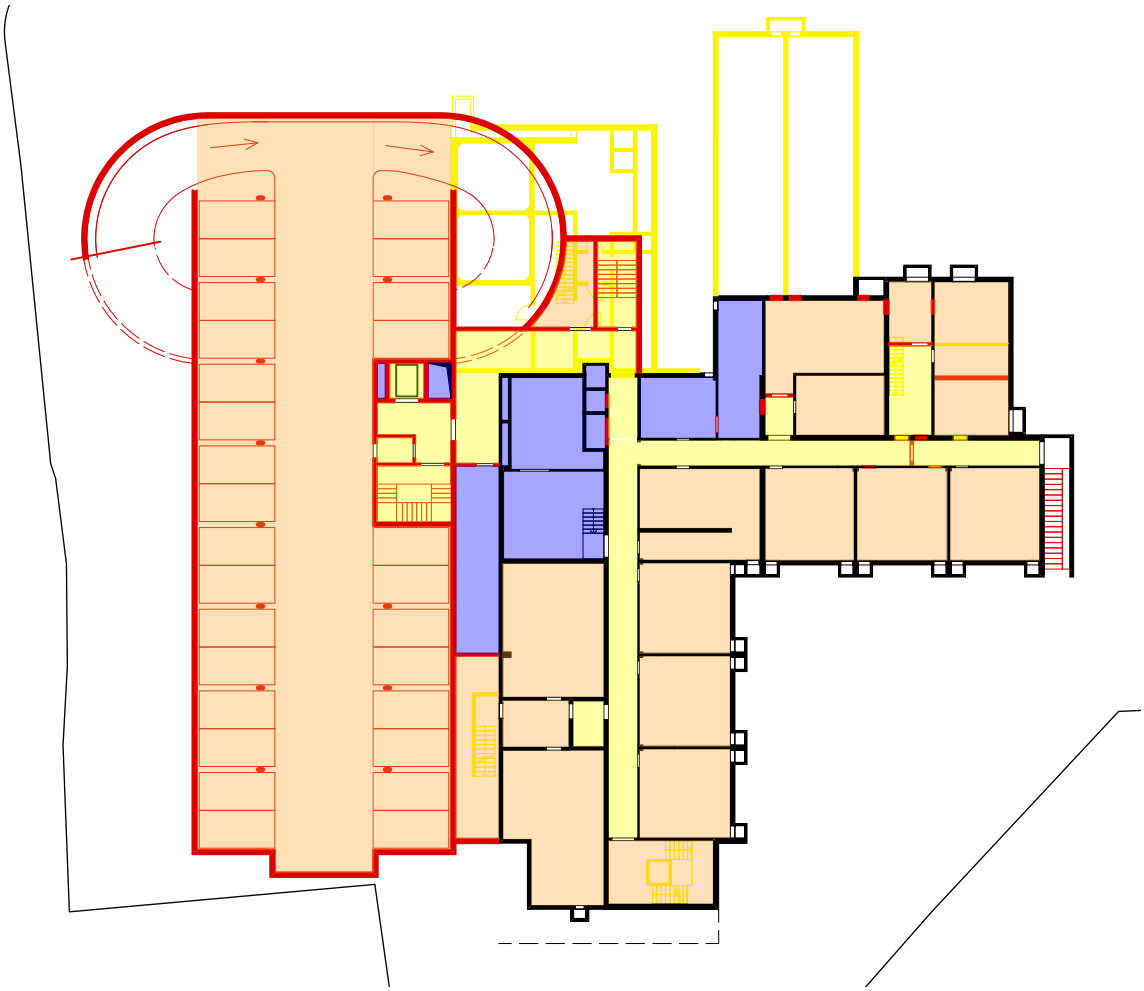




Volumen
1:500

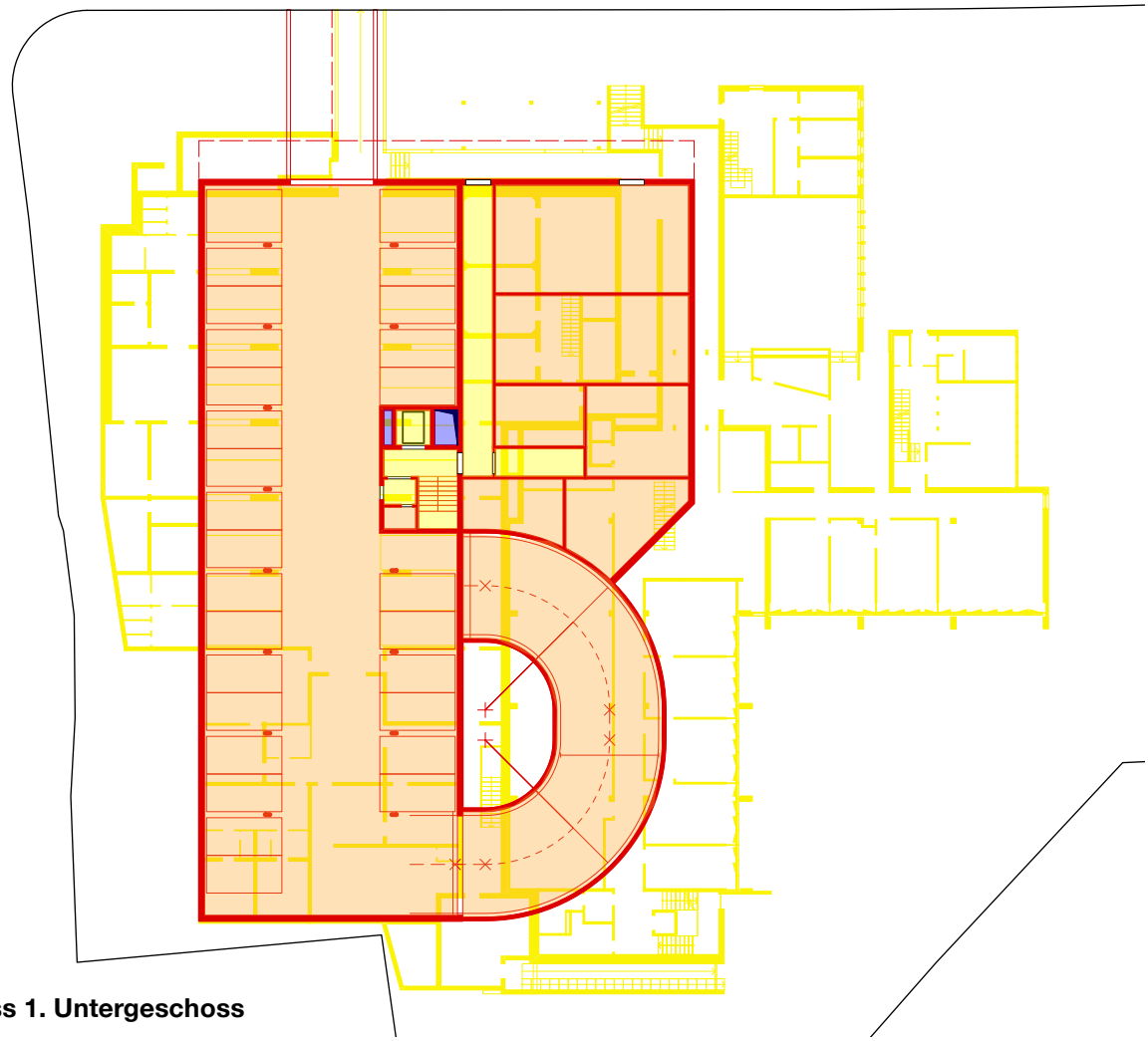


Grundriss 1. Untergeschoss
1:500

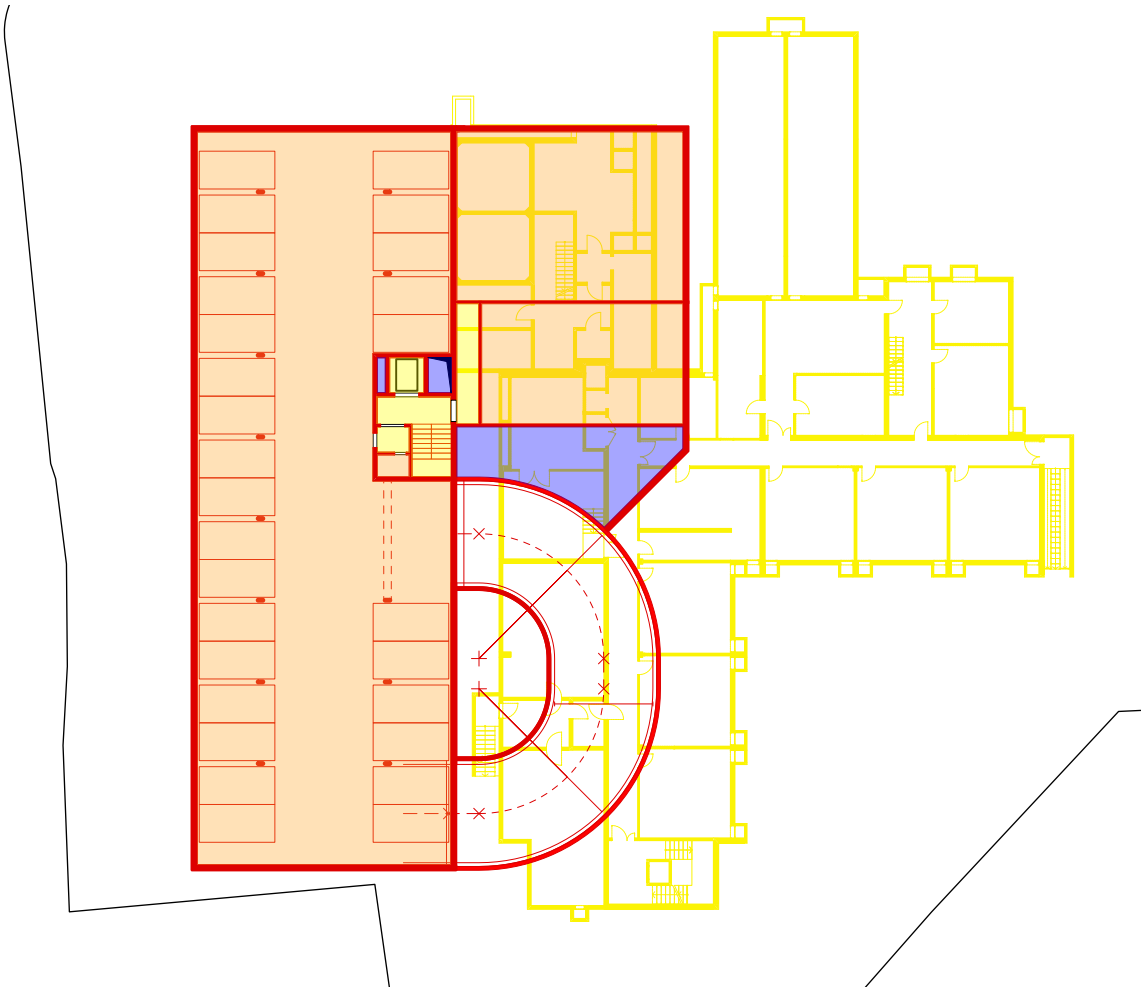


Grundriss 2. Untergeschoss
1:500

2 Untergeschosse - Variante A



Grundriss 1. Untergeschoss
1:500



Grundriss 2. Untergeschoss
1:500

2 Untergeschosse - Variante B

Anhang C - Kosten

MBS Ersatzneubau Gemeindehaus Fällanden

Kostengrobschätzung ±20%



Abbildung 1: Modellfoto ausgearbeitete Variante © nuar Architekten GmbH

Auftraggeberin	Gemeinde Fällanden Hochbau und Liegenschaften Schwerzenbachstrasse 10 8117 Fällanden
Architektur	nuar GmbH Eichstrasse 23 8045 Zürich
Bauökonomie	HSSP AG Andreasstrasse 11 8050 Zürich

Zürich, 30. September 2026

Impressum

Dokument	260817_MBS_Gemeindehaus_Fällanden_Bericht_KGS_rev - Kopie.docx
Phase	SIA 21 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie
Stand	30.09.2026
Version	2.0
Autor	Pascal Aeberli
Status	Freigegeben

Inhalt

1 Gegenstand ... 3
1.1 Bauvorhaben ... 3
1.2 Ausgangslage ... 3
1.3 Überblick ... 3
2 Gesamtprojekt ... 4
2.1 Gesamtkosten ... 4
2.2 Grundmengen nach SIA 416 und eBKP-H ... 4
2.3 Kennwerte (inkl. Reserve) ... 4
2.4 Formquotienten ... 4
2.5 Kostenallokation nach Teilobjekten ... 5
3 Varianten ... 5
3.1 Variante 0 Grundvariante für Kostenermittlung, Tiefgarage 1 UG, 29 PP ... 5
3.2 Variante A Erhalt Bestand UG2, Tiefgarage über 2 UG, 54 PP ... 5
3.3 Variante B Rückbau Bestand UG2, Tiefgarage über 2 UG, 56 PP ... 5
4 Kostengrundlagen ... 6
4.1 Auftraggeberin ... 6
4.2 Architektur ... 6
4.3 HSSP AG ... 6
4.4 Budgetpositionen inkl. MwSt., exkl. Nebenkosten und Honorare ... 7
4.5 Optionspositionen inkl. MwSt., exkl. Nebenkosten und Honorare ... 8
5 Nicht enthaltene Kosten ... 9
6 Kostenrisiken und Chancen ... 10
7 Anhang ... 11
7.1 Kosten nach eBKP-H ... 11
7.2 Kosten nach BKP ... 11

1 Gegenstand

1.1 Bauvorhaben

Machbarkeitsstudie Ersatzneubau Gemeindehaus Fällanden

1.2 Ausgangslage

Dem sanierungsbedürftigen Gemeindehaus Fällanden an der Schwerzenbachstrasse 10 auf der Parzelle Nr. 4988 (GSF 5'817 m²) steht ein strategischer Richtungsentscheid bevor.

Zur Diskussion stehen die Weiterverfolgung der Sanierungsvariante oder die Realisierung eines Ersatzneubaus. Nachdem der Gemeinderat im Jahr 2026 die Kosten einer Gesamtsanierung ermitteln liess, sollen nun auch die Kosten eines Ersatzneubaus berechnet werden.

Für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie wurden nuar GmbH für die Architektur und HSSP AG für die Kostenermittlung beauftragt.

Ziel des Auftrags ist die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für den Ersatzneubau des Gemeindehauses mit einem möglichen späteren Erweiterungsbau (z.B. Alterswohnungen) auf der Parzelle sowie die Ermittlung der zu erwartenden Projektkosten mit einer Kostengenauigkeit von ±20%.

Der Neubau soll im Minergie-P Standard geplant werden (ohne Zertifizierung). Es werden keine weiteren Zertifikate wie etwa SNBS oder dergleichen angestrebt.

1.3 Überblick

Nach Überprüfung und in Rücksprache mit der Auftraggeberin sowie dem Bauingenieur wurde die Variante mit einem Ersatzneubau in Holzbauweise auf das bestehende Untergeschoss aufgebaut als Basis zugrunde gelegt.

Während der Vertiefung und Optimierung anhand von Rückmeldungen der Bauherrschaft wurde der oberirdische Gebäudekörper in der Höhe deutlich reduziert und das Dachgeschoss etwas zurückversetzt. Neu wird die Decke über der Tiefgarage zurückgebaut und ersetzt. Damit wird ermöglcht, dass die gesamte Tiefgarage VSS konform ausgebildet werden kann.

Weiter wurde untersucht und bestätigt, dass die Bestandsliegenschaft (Saal und Mediathek ausgenommen) weiterbetrieben werden kann bis zum Einzug in den Neubau. Damit entfällt ein kostspieliges Raumprovisorium für die Gemeinde während der Bauzeit.

Für weitere Informationen verweisen wir auf den Bericht der Architekten.

2 Gesamtprojekt

2.1 Gesamtkosten

Erstellungskosten A-Z	CHF	31'108'000
Gebäudekosten BKP 2 (inkl. Honorare und MwSt.)	CHF	22'172'000

2.2 Grundmengen nach SIA 416 und eBKP-H

Grundstücksfläche GSF	m2	5'817
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	m2	5'241
Gebäudevolumen GV	m3	18'643
Geschossfläche GF	m2	5'444
Nutzfläche NF	m2	3'661
Hauptnutzfläche HNF	m2	2'160
Fläche Elemente Aussenwand FEA	m2	800
Fläche Aussenwand über Terrain FAWO	m2	1'300
Fläche Aussenwand unter Terrain FAWU	m2	1'000
Total Anzahl Arbeitsplätze, inkl. Polizeistützpunkt	St	106
Total Anzahl Autoparkplätze in Tiefgarage UG1	St	29

2.3 Kennwerte (inkl. Reserve)

Erstellungskosten A-Z / m3 Gebäudevolumen	CHF/m3	1'669
Erstellungskosten A-Z / m2 Geschossfläche	CHF/m2	5'714
Erstellungskosten A-Z / St Arbeitsplätze	CHF/St	293'472
Gebäudekosten BKP 2 / m3 Gebäudevolumen	CHF/m3	1'189
Gebäudekosten BKP 2 / m2 Geschossfläche	CHF/m2	4'073

2.4 Formquotienten

Hauptnutzfläche / Geschossfläche oberirdisch	%	0.70
Verglasungsanteil (FEA / (FEA+FAWO))	%	0.35

2.5 Kostenallokation nach Teilobjekten

TO 01 Rückbau, Provisorien, Schadstoffe u. Altlasten	CHF	3'608'000
TO 02.1 Gemeindeverwaltung 86 AP	CHF	14'579'000
TO 02.2 Mediathek	CHF	3'956'000
TO 03 Kantonspolizei 8 AP (ohne Ausstattung)	CHF	3'707'000
TO 04 Betreibungsamt 10 AP	CHF	2'433'000
TO 05 Kirchenverwaltung 1 AP	CHF	203'000
TO 06 Friedensrichteramt 1 AP	CHF	222'000
TO 07 Tiefgarage 29 PP	CHF	2'400'000
Total Erstellungskosten A-Z	**CHF**	**31'108'000**

3 Varianten

3.1 Variante 0 Grundvariante für Kostenermittlung, Tiefgarage 1 UG, 29 PP

Erstellungskosten A-Z inkl. Reserve	CHF	31'108'000
Gebäudekosten BKP 2 (inkl. Honorare und MwSt.)	CHF	22'172'000
Erstellungskosten A-Z / m2 Geschossfläche	CHF/m2	5'714
Erstellungskosten A-Z / St Arbeitsplätze	CHF/St	293'472

3.2 Variante A Erhalt Bestand UG2, Tiefgarage über 2 UG, 54 PP

Mehrpreis Differenz	CHF	3'600'000
Erstellungskosten A-Z inkl. Reserve	CHF	34'708'000
Erstellungskosten A-Z / m2 Geschossfläche	CHF/m2	5'556
Erstellungskosten A-Z / St Arbeitsplätze	CHF/St	327'434

3.3 Variante B Rückbau Bestand UG2, Tiefgarage über 2 UG, 56 PP

Mehrpreis Differenz	CHF	4'400'000
Erstellungskosten A-Z inkl. Reserve	CHF	35'508'000
Erstellungskosten A-Z / m2 Geschossfläche	CHF/m2	6'146
Erstellungskosten A-Z / St Arbeitsplätze	CHF/St	334'981

4 Kostengrundlagen

4.1 Auftraggeberin

- Von der Auftraggeberin bereitgestellte Unterlagen:

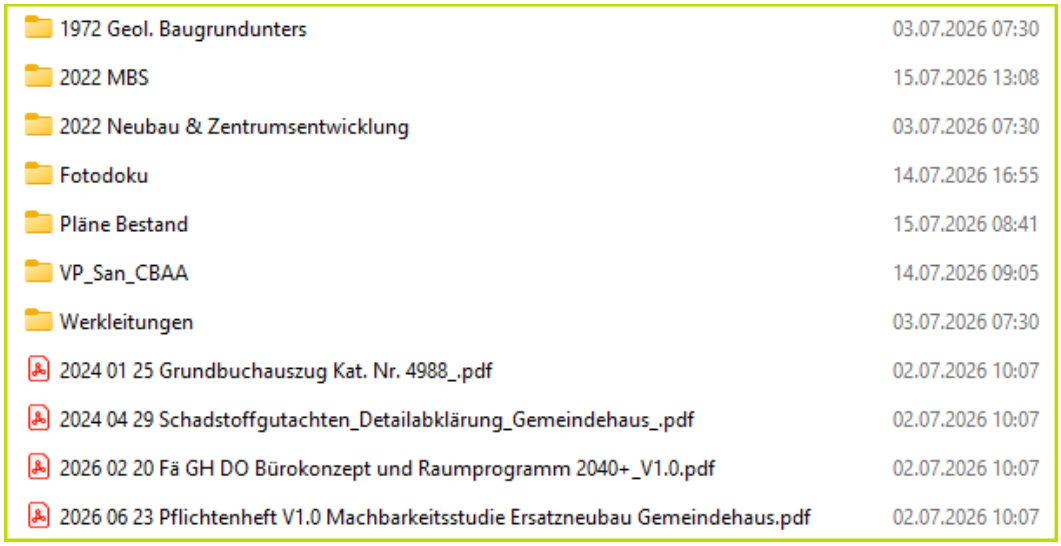


Abbildung 2: Grundlagen von der Auftraggeberin

4.2 Architektur

- 3D-Modell, IFC;
- Plan 41 EG und Umgebungsplan M. 1:750, PDF;
- Plan 51 Übersicht Nutzungen M. 1:500, DPF;
- Plan 52-56 Grundrisse M. 1:350 PDF und DWG;
- Plan 63+64 Schnitte M. 1:350 PDF und DWG;
- Dokument 70 Soll-Ist-Vergleich Raumprogramm, PDF;
- Plan 81-86 Flächenauszüge, PDF;
- Exceltabelle mit Grundmengenangaben nach Sia 416 (GV, GF, HNF, NNF, VF, FF).

4.3 HSSP AG

Ermittlung der Grund- und Elementmengen.
Kenn- und Erfahrungswerte von Vergleichsprojekten.

Kostenberechnung nach eBKP-H und BKP 3-stellig.
Kostengenauigkeit ±20%, auf die Gesamtkosten bezogen.

Es wurde eine Reserve für Unvorhergesehenes und Teuerung von total 5% der Kosten eingestellt.

8.1% MwSt. bezogen auf die Kosten der Hauptgruppen B-Y nach eBKP-H ist in Hauptgruppe Z ausgewiesen und in den Anlagekosten enthalten.

Kostenstand: April 2026:
Index Punkte 116.8, Zürcher Index der Wohnbaupreise,
Basis April 2020: 100 Punkte

4.4 Budgetpositionen inkl. MwSt., exkl. Nebenkosten und Honorare

B	**Bauvorbereitung**		
	Untersuchung, Aufnahme, Messung	CHF	108'000
	Baustellenorganisation, Sicherheit (Bewachung)	CHF	54'000
	Raum-Provisorien (gem. Pflichtenheft)	CHF	610'000
	Kontaminierter Rückbau, Schadstoffsanierung	CHF	952'000
	Wasserhaltung, Einrichtung, Betrieb u. Ableitgebühren	CHF	54'000
C-G	**Bauwerk**		
	Kücheneinrichtungen (St 5)	CHF	135'000
H	**Nutzungsspezifische Anlage**		
	Photovoltaikanlagen auf Flachdächern (ca. 280 m2)		106'000
I	**Umgebung Gebäude**		
	Ausstattung Umgebung, inkl. Unterflurcontainer	CHF	81'000
J	**Ausstattung Gebäude**		
	Garderobenschränke und Sitzbänke, Schliessfächer	CHF	81'000
	Büromöbel für 98 AP, Möblierung Allgemeinbereiche	CHF	541'000
	Mobile Leuchten (Stehleuchten)	CHF	86'000
	Signaletik, Beschriftungen, Markierungen	CHF	118'000
	Kleininventar, Geräte, Diverses zu Ausstattung	CHF	71'000
	Textilien (Vorhänge inkl. Vorhangschienen)	CHF	119'000
	Lageranlagen (Compactus) und Regale	CHF	108'000
V	**Planungskosten**		
	Alle Honorare, GP-Zuschlag und Spezialisten	CHF	5'709'000
	Vervielfältigungen, Plankopien, Dokumentationen	CHF	228'000
	Honorare Auftraggeberin Entwicklung/Projektleitung	CHF	313'000
	Kosten für Anwalt, Experte, Gericht u. dgl.	CHF	22'000
W	**Nebenkosten**		
	Bewilligung, Bauprofil, Baugespann, Anschlussgebühr	CHF	324'000
	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit, Entschädigung	CHF	54'000
	Inbetriebnahmen (Technische Anlagen)	CHF	54'000

Y	**Reserve, Teuerung**		
	Rückstellungen für Unvorhergesehenes 3%	CHF	889'000
	Rückstellungen für Teuerung 2%	CHF	592'000

4.5 Optionspositionen inkl. MwSt., exkl. Nebenkosten und Honorare

C-G	**Bauwerk**		
	Fenster aus Kunststoff-Metall statt Holz-Metall Minderpreis	CHF	-160'000

5 Nicht enthaltene Kosten

A Grundstück

- Kosten ausserhalb des Bearbeitungsperimeters
- Allfällige Perimeter-Beiträge und dgl.
- Kosten- und Terminverzug infolge archäologischer Funde
- Kosten- und Terminverzug infolge Altlasten im Baugrund

B Vorbereitung

- Kosten für Schadstoffsanierungen, welche das eingestellte Budget übersteigen
- Kosten für die Abfuhr und Entsorgung kontaminierter Materialien im Grundstück/Baugrund

C-G Bauwerk

- Keine Wärmeerzeugung, Annahme Wärmeversorgung mittels Fernwärme-Contracting
- Heiz-Kühldecken, Klimatisierung mittels Lüftungsanlage angedacht
- Aufwendungen und Kosten für die Aufbereitung und Wiederverwendung von bestehenden Bauteilen (re-use)
- Schutzraum inkl. Ausstattung

H Nutzungsspezifische Anlage

- Spezielle Betriebseinrichtungen Polizeistützpunkt

J Ausstattung Gebäude

- Mobiliar und Spezialausstattungen Polizeistützpunkt
- ICT-Endgeräte (Computer, Bildschirme, Telefone und dgl.)
- Kosten für Kunst am Bau (z.B. Skulpturen, Bilder und dgl.)

V Planungskosten

- GU/TU Honorare inkl. Risikozuschlag
- Kosten für diese und bereits erstellte Machbarkeitsstudien
- Kosten für Auswahlverfahren (Wettbewerb inkl. Jury- und Preisgelder, Einkauf u. dgl.)
- Kosten für direkt beauftragte Dritte der Bauherrschaft (Berater, Bauherrenvertreter u. dgl.)

W Nebenkosten zu Erstellung

- Entschädigungen von Nachbarn und Rekurrenten, Miete von fremdem Grund u. dgl.
- Ersatzabgaben für nicht gebaute Schutzraumplätze (Ab 2026 CHF 1'400 pro Platz)
- Betriebs- und Unterhaltskosten
- Vermietungs- und Vermarktungskosten
- Kosten für Erfüllungsgarantien
- Leerstandskosten, Kosten für Mietzinsgarantie und dgl.
- Inkonvenienz Entschädigungen (während der Realisierung)
- Kapitalkosten zur Erstellung

Y Reserve, Teuerung

- Rückstellungen für unvorhergesehene Kosten und Teuerung, welche das eingestellte Budget überschreiten

Z Mehrwertsteuer

- Mehrwertsteuererhöhung

6 Kostenrisiken und Chancen

B Vorbereitung

- Erschütterungen / Setzungen von Nachbargebäuden, Stützmauern, Strassen, Wegen
- Baugrundverhältnisse / Wasserhaltung
- Schadstoff- und Altlastenvorkommen in Bauwerk und Baugrund
- Prüfen von Einsparungen in Bezug auf Reduktionen zu Provisorien (z.B. Weiterbetrieb Bestandsliegenschaft), dies muss in weiterer Projektierung genauer untersucht werden, wir verweisen hier auf den Bericht der Architekten mit weiteren Informationen dazu

C-G Bauwerk

- Veränderungen Raumprogramm
- Nutzerwünsche

I Umgebung Gebäude

- Setzungen

H Nutzungsspezifische Anlage

- Photovoltaikanlagen via Contracting mit ewz prüfen (Einsparung Investitionskosten)

J Ausstattung Gebäude

- Übernahme/Umzug von bestehendem Mobiliar
- Wiederaufbereitung von bestehendem Mobiliar (re-use)

V Planungskosten

- Aufwendungen und Kosten für Gebäudezertifizierungen wie Minergie, SNBS und dgl.

W Nebenkosten zu Erstellung

- Entschädigungen von Nachbarn und Rekurrenten
- Kosten für Auflagen der Behörden

Y Reserve, Teuerung

- Ausserordentliche Teuerung infolge weltpolitischer Lage (Material- u. Rohstoffpreise)

Z Mehrwertsteuer

- Änderungen der fiskalischen Belastung (Mehrwertsteuererhöhung)

7 Anhang

7.1 Kosten nach eBKP-H

- Haupt-, Elementgruppen u. Elemente

7.2 Kosten nach BKP

- BKP 1- u. 3-stellig inkl. Kostenpositionen

Projekt:	hssp_26450 MBS Gemeindehaus Fällanden Ersatzneubau inkl. bestehender Tiefgarage und UG
Projektstand:	30.09.2026
Objekt:	Gesamtprojekt

KGS rev. ±20% MBS September 2026

Gesamtkosten:	CHF 31'108'000.00 inkl. MWST
Preisstand:	01.04.2026
Aktueller Index:	Hochbauten (1), Zürich, 04.2026: 116.8

Kennwerte

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Bezugsmengen

Nr.	Bezeichnung	MC	MEH	Menge
1	Grundstücksfläche	SA	m²	5'817
1.1	Gebäudegrundfläche	BFA	m²	576
1.2	Umgebungsfläche	AA	m²	5'241
1.2.1	Bearbeitete Umgebungsfläche	ESA	m²	5'240
2	Geschossfläche	FA	m²	5'444
2.1	Nettogeschossfläche	NFA	m²	4'756
2.1.1	Nutzfläche	USA	m²	3'661
2.1.1.1	Hauptnutzfläche	MUSA	m²	2'160
2.1.1.2	Nebennutzfläche	NNF	m²	1'501
2.1.2	Verkehrsfläche	VF	m²	790
2.1.3	Funktionsfläche	TA	m²	284
2.2	Konstruktionsfläche	KF	m²	709
5	Gebäudevolumen	BV	m³	18'643
7.3.1	Fläche Aussenwand	FGA	m²	3'100
7.3.1.1	Fläche Element Aussenwand	IEWA	m²	800
7.3.1.2	Fläche Aussenwand über Terrain	FOGA	m²	1'300
7.3.1.3	Fläche Aussenwand unter Terrain	FUA	m²	1'000
7.4.2	Fläche Dachhaut	RCA		2'590
7.4.4	Fläche Flachdach	FRA	m²	851
8.1.3.1	Fläche Bekleidung Untersicht	SCA	m²	185
8.4.1	Fläche Dachabdichtung unter Terrain	RWBA	m²	1'739
8.6.1.1	Energiebezugsfläche (EBF) Wärme	HRA	m²	3'082

Grundmengen und Baukosten

KGS rev. ±20% MBS September 2026

Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Nr.	Bezeichnung	Code	Einheit	Wert
Geometrische Gebäudekennwerte				
2	Geschossfläche	FA	m²	5'444.00
2.1	Nettogeschossfläche	NFA	m²	4'756.00
2.1.1.1	Hauptnutzfläche	MUSA	m²	2'160.00
2.2	Konstruktionsfläche	KF	m²	709.00
5	Gebäudevolumen	BV	m³	18'643.00
Kosten				
1	Anlagekosten inkl. MWST	AK	CHF	31'108'000.00
1.2.1	Erstellungskosten	EK	CHF	27'407'000.00
1.2.2	Bauwerkskosten inkl. Honorar	BKH	CHF	20'071'000.00
1.2.2.1	Bauwerkskosten	BK	CHF	14'269'000.00
Kosten / Gebäudekennwert				
	Anlagekosten inkl. MWST / Nettogeschossfläche	A-Z / NFA	CHF / m²	6'540.79
	Anlagekosten inkl. MWST / Hauptnutzfläche	A-Z / MUSA	CHF / m²	14'401.85
	Erstellungskosten / Nettogeschossfläche	B-W / NFA	CHF / m²	5'762.62
	Erstellungskosten / Hauptnutzfläche	B-W / MUSA	CHF / m²	12'688.43
	Erstellungskosten / Geschossfläche	B-W / FA	CHF / m²	5'034.35
	Erstellungskosten / Gebäudevolumen	B-W / BV	CHF / m³	1'470.10
	Bauwerkskosten / Geschossfläche	C-G / FA	CHF / m²	2'621.05
	Bauwerkskosten / Gebäudevolumen	C-G / BV	CHF / m³	765.38
	Bauwerkskosten inkl. Honorar / Geschossfläche	C-G, V / FA	CHF / m²	3'686.81
	Bauwerkskosten inkl. Honorar / Gebäudevolumen	C-G, V / BV	CHF / m³	1'076.60

Hauptgruppen

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
B		Vorbereitung	5'817	m²	746.09	4'340'000
		Bauvorbereitung und Bauunterstützung				
C		Konstruktion Gebäude	5'444	m²	691.77	3'766'000
		Konstruktive Bauteile				
D		Technik Gebäude	5'444	m²	814.47	4'434'000
		Technische Anlagen des Gebäudes				
E		Äussere Wandbekleidung Gebäude	3'100	m²	629.03	1'950'000
		Äussere Bekleidungen und Beschichtungen von Aussenwänden, einschliesslich Einbauten				
F		Bedachung Gebäude	2'606	m²	212.59	554'000
		Dachhäute und Dacheinbauten, einschliesslich Spenglerarbeiten und Blitzschutz				
G		Ausbau Gebäude	5'444	m²	654.85	3'565'000
		Trennwände, Bodenbeläge, innere Bekleidungen und feste Einbauten sowie ergänzende Leistungen zu Ausbau				
H		Nutzungsspezifische Anlage Gebäude	18'643	m³	5.26	98'000
		Anlagen für spezifische Nutzungen				
I		Umgebung Gebäude	5'240	m²	262.98	1'378'000
		Gestaltung, Bauwerke und Einrichtungen in der Umgebung von Gebäuden				
J		Ausstattung Gebäude	3'661	m²	284.08	1'040'000
		Ausstattung von Gebäuden wie Mobiliar, Kleininventar und Kunstobjekte				
V		Planungskosten	21'125'000	CHF	27.47 %	5'802'000
		Planungs- und Nebenkosten von Planern, Unternehmern und Auftraggebern				
W		Nebenkosten zu Erstellung	5'444	m²	88.17	480'000
		Nebenkosten zu Erstellung wie Gebühren, Versicherungsprämien, Kapitalkosten, Entschädigungen, Vergütungen für Öffentlichkeitsarbeit und dgl.				
Y		Reserve, Teuerung	27'407'000	CHF	5.00 %	1'370'000
		Kalkulatorische Kosten für Unvorhergesehenes und Teuerung				
Z		Mehrwertsteuer	28'777'000	CHF	8.10 %	2'331'000
		Mehrwertsteuer zu anteiligen Anlagekosten				
Total		**Total**				**31'108'000**

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
B		**Vorbereitung**	**5'817**	**m²**	**746.09**	**4'340'000**
		Bauvorbereitung und Bauunterstützung				
B01		Untersuchung, Aufnahme, Messung	5'817	m²	17.19	100'000
		Baugrunduntersuchungen, Bestandsaufnahmen und Messungen				
B01.01	102	Baugrunduntersuchung	5'817	m²	5.16	30'000
		Untersuchungen zur Beschaffenheit des Untergrundes und der Grundwassersituation sowie Vorversuche zur Fundamentbemessung wie Versuchsanker und dgl.				
B01.02	101	Bestandsaufnahme	5'817	m²	3.44	20'000
		Bestands- und Zustandsaufnahmen von Bauwerken, Materialien, Gelände, Fauna, Flora, Oberflächen- und Grundwasser, einschliesslich Probenahmen, Prüfverfahren, Laboruntersuchungen und dgl.				
B01.03	101	Umweltmessung	5'817	m²	5.16	30'000
		Messungen von Umweltbelastungen durch Lärm, Schadstoffe und dgl. vor und während der Realisierung				
B01.04	101	Überwachung	5'817	m²	3.44	20'000
		Überwachungen wie Setzungsmessungen, Erschütterungsmessungen, Bauwerks- und Rissüberwachungen und dgl. während der Realisierung				
B02		Baustelleneinrichtung	5'444	m²	138.50	754'000
		Einrichten, Vorhalten, Umstellen und Entfernen von Baustelleneinrichtungen				
B02.01	130	Baustellenerschliessung	5'444	m²	32.15	175'000
		Innere und äussere Baustellenerschliessung, Umschlag- und Lagerplätze, einschliesslich Abschrankungen, Emissionsschutz und dgl.				
B02.02	130	Versorgung, Entsorgung	5'444	m²	11.02	60'000
		Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie, Abfall- und Abwasserentsorgung sowie Baustellenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen, einschliesslich Leitungen, Einrichtungen für die Behandlung von Baustellenabwasser wie Neutralisationsanlagen, Absetzbecken und dgl.				
B02.03		Arbeitsraum, Aufenthaltsraum	5'444	m²	9.92	54'000
		Arbeits- und Aufenthaltsräume, einschliesslich Wohncontainer und dgl.				
B02.03	133	Baubüro, Sitzungsräume, WC-Anlagen, Toi-Toi	5'444	m²	10.00	54'000
B02.04	211	Hebe-, Verlade-, Transport-, Lagereinrichtung	5'444	m²	73.48	400'000
		Hebe-, Verlade-, Transport-, Lagereinrichtungen für Baumaterialien und Personentransporte auf der Baustelle				
B02.06	211	Witterungsbedingte Baumassnahme	5'444	m²	1.84	10'000
		Zusätzliche Massnahmen für das Wärmen, Schützen,				

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Räumen und dgl. von Bauteilen				
B02.07	561	Baustellenorganisation, Sicherheit	5'444	m²	9.18	50'000
		Unterstützung der Organisation, Kontrolle und Bewachung der Baustelle, einschliesslich Personal und Anlagen				
B02.08	121	Schutzmassnahme für Umgebung	5'444	m²	0.918	5'000
		Schutz von bestehenden Bauwerken und Vegetation				
B03		Provisorium	5'444	m²	103.60	564'000
		Provisorische Gebäude, Bauteile, Ausstattungen und dgl. für die Aufrechterhaltung eines bestehenden Betriebs bis zur Inbetriebnahme der gebrauchstauglichen und mängelfreien Anlage				
B03.03		Provisorisches Gebäude	1	m²	564'000.00	564'000
		Provisorische Gebäude für die Aufrechterhaltung eines bestehenden Betriebs, einschliesslich Technik, Ausbau, Ausstattung und Demontage				
B03.03	122	Provisorien gem. Pfichtenheft 4.5.2 (Kosten für Raumprovisorien)	1	St	564'292.00	564'000
B04		Erschliessung durch Werkleitungen	5'817	m²	15.82	92'000
		Erschliessung des Bauwerks durch Werkleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
B04.01	153	Starkstromleitung	20	m	500.00	10'000
		Erschliessung des Bauwerks durch Starkstromleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
B04.02	153	Schwachstromleitung	20	m	500.00	10'000
		Erschliessung des Bauwerks durch Schwachstromleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
B04.03	154	Fernwärmeleitung	20	m	600.00	12'000
		Erschliessung des Bauwerks durch Heizungsleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
B04.05	155	Wasserleitung	20	m	600.00	12'000
		Erschliessung des Bauwerks durch Wasserleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
B04.06	152	Schmutzwasserleitung	30	m	800.00	24'000
		Erschliessung des Grundstücks und der darauf befindlichen Bauwerke durch Schmutzwasserleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
B04.07	152	Regenwasserleitung	30	m	800.00	24'000
		Erschliessung des Grundstücks und der darauf befindlichen Bauwerke durch Regenwasserleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
B05		Rodung, Rückbau	14'289	m³	132.13	1'888'000
		Rodungen sowie Abbruch und Demontage von Bauwerken und Bauteilen, einschliesslich Sortierung, Abtransport und Deponie				
B05.01	111	Fällung, Rodung, Umpflanzung	5'816	m²	8.00	47'000
		Beseitigung und Versetzen vorhandener Bepflanzungen				
B05.02		Nicht kontaminierter Rückbau	14'289	m³	67.18	960'000
		Abbruch und Demontage nicht kontaminierter Bauwerke und Bauteile sowie Abtrag von Boden- und Untergrundmaterial, einschliesslich Sortierung, Zwischenlagerung, Wiederverwertung, Abtransport und Entsorgung				
B05.02	112	Rückbau UG2 über Volumen	451	m³	75.00	34'000
B05.02	112	Rückbau UG1 über Volumen	3'438	m³	50.00	172'000
B05.02	112	Diverse innere Rückbauten	1	St	50'000.00	50'000
B05.02	112	Rückbau Bestandsgebäude oberirdisch	10'400	m³	40.00	416'000
B05.02	112	Rückbau Stahlbetondecke ü. UG	576	m²	500.00	288'000
B05.03		Kontaminierter Rückbau	14'289	m³	61.66	881'000
		Abbruch und Demontage kontaminierter Bauwerke und Bauteile sowie Abtrag von Boden- und Untergrundmaterial, einschliesslich temporärer Abschirmungen, Sortierung, Zwischenlagerung, Abtransport und Entsorgung				
B05.03	113	Schadstoffsanierung gem. Gutachten Ecosens 29.04.2024	1	St	665'000.00	665'000
B05.03	113	Honorare Fachbegleitung Schadstoffsanierung gem. Gutachten 29.04.2024	665'000	CHF	30.00 %	200'000
B05.03	113	Annahme ergänzende Laboruntersuchungen	1	St	15'500.00	16'000
B06		Baugrube	2'000	m³	250.50	501'000
		Aushub der Baugrube, Materialeinbau und Sicherungsmassnahmen, einschliesslich Abtrag vorhandener Böden				
B06.01	201	Nicht kontaminierter Aushub	2'000	m³	70.00	140'000
		Aushub von nicht kontaminiertem Material aus ungespriessten, gespriessten und rückverankerten Baugruben, einschliesslich Transport und Lagerung				
B06.03	201	Böschungssicherung	1'000	m²	10.00	10'000
		Sicherung und Stabilisierung von Böschungen				
B06.04	172	Baugrubenabschluss	250	m²	450.00	113'000
		Baugrubenabschlüsse wie temporäre und permanente Schlitz-, Spund-, Rühl- und Nagelwände sowie Ausfachungen, Aussteifungen, Anker und dgl.				
B06.05	201	Materialeinbau	2'500	m³	75.00	188'000
		Hinterfüllung von Bauwerken und dgl.				

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
B06.06	176	Wasserhaltung	1	m³	50'000.00	50'000
		Grundwasserabsenkungen, Rückversickerungen und dgl., einschliesslich Konzessionen und Gebühren				
B07		Baugrundverbesserung, Bauwerkssicherung	2'337	m²	122.81	287'000
		Verbesserung des Baugrundes, Spezialfundationen, Unterfangungen und dgl.				
B07.02		Pfählung	1	m	168'000.00	168'000
		Pfahlfundation, einschliesslich Energiepfähle				
B07.02	171	Pfählungen Tiefgarage	838	m²	200.00	168'000
B07.03	123	Unterfangung Bauwerk	100	m²	850.00	85'000
		Unterfangung eigener Bauwerke und Bauteile				
B07.04		Sicherung Bauwerk		m²		34'000
		Sicherung eigener Bauwerke und Bauteile				
B07.04	121	Verspriessungen u. Sicherungen Ausbau Decke ü. TG	838	m²	40.00	34'000
B08		Gerüst		m²		154'000
		Arbeits-, Lehr-, Schutz- und Montagegerüste innen und aussen				
B08.01	211	Fassadengerüst	2'500	m²	40.00	100'000
		Einrichten, Vorhalten, Umstellen und Demontieren von Fassadengerüsten, einschliesslich Befestigungen, Schutzmassnahmen und dgl.				
B08.02	211	Arbeitsgerüst	5'444	m²	10.00	54'000
		Einrichten, Vorhalten, Umstellen und Demontieren von Wand-, Decken-, Bock- und Fanggerüsten sowie Montagebühnen und Auffangnetzen, einschliesslich Befestigungen, Schutzmassnahmen und dgl.				
C		**Konstruktion Gebäude**	**5'444**	**m²**	**691.77**	**3'766'000**
		Konstruktive Bauteile				
C01		Fundament, Bodenplatte	2'337	m²	92.43	216'000
		Fundamente, tragende Bodenplatten, erdverbundene Bauteil				
C01.02	211	Fundament	50	m²	500.00	25'000
		Einzel- und Streifenfundamente				
C01.03	211	Bodenplatte	2'550	m²	75.00	191'000
		Tragende Bodenplatten				
C02		Wandkonstruktion	4'710	m²	208.49	982'000
		Wände der Konstruktion, einschliesslich Öffnungsausbildung, Stürze, Brüstungen und Fugen				
C02.01		Aussenwandkonstruktion	2'300	m²	256.52	590'000

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Aussenwände der Konstruktion, einschliesslich Öffnungsausbildung, Stürze, Brüstungen und Fugen				
C02.01	211	Aussenwand Stahlbeton (vorwiegend Instandsetzung Bestand)	1'000	m²	200.00	200'000
C02.01	214	Aussenwand Holzrahmenbau gedämmt	1'300	m²	300.00	390'000
C02.02		Innenwandkonstruktion	2'410	m²	162.66	392'000
		Innenwände der Konstruktion, einschliesslich Öffnungsausbildung, Stürze, Brüstungen und Fugen				
C02.02	211	Innenwand Stahlbeton neu oi	580	m²	200.00	116'000
C02.02	211	Innenwand gemauert neu ui	180	m²	150.00	27'000
C02.02	214	Innenwand Holzbau neu oi	610	m²	280.00	171'000
C02.02	211	Innenwand Stahlbeton Bestand (Instandsetzung)	1'040	m²	75.00	78'000
C03		Stützenkonstruktion	498	m	624.50	311'000
		Stützen der Konstruktion, einschliesslich Auflager und Durchstanzbewehrung				
C03.01		Aussenstütze	30	m	2'000.00	60'000
		Aussenstützen der Konstruktion, einschliesslich Auflager und Durchstanzbewehrung				
C03.01	214	Aussenstützen Holzbau/Betonsockel	30	m	2'000.00	60'000
C03.02		Innenstütze	468	m	536.32	251'000
		Innenstützen der Konstruktion, einschliesslich Auflager und Durchstanzbewehrung				
C03.02	211	Innenstützen Stahlbeton Tiefgarage	33	m	1'000.00	33'000
C03.02	214	Innenstützen Holzbau	435	m	500.00	218'000
C04		Deckenkonstruktion, Dachkonstruktion	5'844	m²	310.40	1'814'000
		Decken, Treppen, Balkone und Dächer der Konstruktion, einschliesslich Loggien, Ober- und Unterzüge				
C04.01		Geschossdecke	3'329	m²	338.54	1'127'000
		Decken der Konstruktion, Ober- und Unterzüge				
C04.01	211	Decke ü. UG2 Stahlbeton	226	m²	50.00	11'000
C04.01	211	Decke ü. UG1 Stahlbeton	576	m²	300.00	173'000
C04.01	211	Decke ü. EG Stahlbeton	45	m²	280.00	13'000
C04.01	214	Decke ü. EG Holzbau	714	m²	380.00	271'000
C04.01	211	Decke ü. OG1 Stahlbeton	45	m²	280.00	13'000
C04.01	214	Decke ü. OG1 Holzbau	714	m²	380.00	271'000
C04.01	211	Decke ü. OG2 Stahlbeton	45	m²	280.00	13'000
C04.01	214	Decke ü. OG2 Holzbau	714	m²	380.00	271'000
C04.01	211	Decke ü. OG3 Stahlbeton	45	m²	280.00	13'000
C04.01	214	Decke ü. OG3 Holzbau	205	m²	380.00	78'000

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
C04.02		Innen liegende Treppe, Rampe	45	m²	355.56	16'000
		Treppen, Rampen der Konstruktion				
C04.02	211	Betontreppen Innen (als Zuschlag zu Decken)	45	m²	350.00	16'000
C04.03		Innen liegendes Podest	17	m²	294.12	5'000
		Podeste innen liegender Treppen und Rampen				
C04.03	211	Betonpodeste Innen (als Zuschlag zu Decken)	17	m²	300.00	5'000
C04.04		Konstruktion Flachdach	2'422	m²	247.32	599'000
		Konstruktion von Flachdächern, einschliesslich obere Abschlüsse unterirdischer Bauwerke				
C04.04	211	Dach ü. UG2 Stahlbeton Bestand (Instandsetzung)	912	m²	76.75	70'000
C04.04	211	Dach ü. UG1 Stahlbeton (Verstärkung u. Instandsetzung)	751	m²	300.00	225'000
C04.04	214	Dach ü. OG3 Holzbau	509	m²	400.00	204'000
C04.04	214	Dach ü. DG Holzbau	250	m²	400.00	100'000
C04.08		Aussen liegende Konstruktion, Vordach	93	m²	720.43	67'000
		Vordächer, Balkone und auskragende Laubengänge der Konstruktion, einschliesslich Kragplattenanschlüsse und dgl.				
C04.08	214	Vordächer Holzbau	93	m²	500.00	47'000
C04.08	213	Pergolakonstruktion in Metall über Dachterrasse	52	m²	384.62	20'000
C05		Ergänzende Leistung zu Konstruktion	4'434'000	CHF	9.99 %	443'000
		Nachträgliches Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzen in Bauteilen der Konstruktion sowie Sockel, Rohbaukanäle und Einlagen für die Gebäudetechnik				
C05.01	211	Durchbruch, Schlitz zu Konstruktion	4'434'000	CHF	7.00 %	310'000
		Nachträgliches Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzen in Bauteilen der Konstruktion				
C05.02	211	Maschinensockel, Einlage	4'434'000	CHF	3.00 %	133'000
		Maschinen-, Gerätesockel, Futterrohre und Rohbaukanäle für die Gebäudetechnik				
D		**Technik Gebäude**	**5'444**	**m²**	**814.47**	**4'434'000**
		Technische Anlagen des Gebäudes				
D01		Elektroanlage	5'444	m²	323.11	1'759'000
		Anlagen zur Erzeugung, Transformierung, Speicherung und Verteilung von elektrischer Energie, einschliesslich Kabeltragsysteme				
D01.01	231	Anlage Erzeugung Starkstrom	5'444	m²	65.00	354'000

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie wie Generatoren und nicht in Dachhaut oder äussere Wandbekleidung integrierte Photovoltaikanlagen				
D01.04	232	Installation Starkstrom	5'444	m²	130.00	708'000
		Starkstrominstallationen wie Erdung, Potenzialausgleich, innerer Blitzschutz, Zu- und Verteilleitungen, Installationssysteme, Schaltgerätekombinationen (SGK), Kraft- und Lichtinstallationen für gebäudetechnische Anlagen				
D01.05	233	Verbraucher Starkstrom: Leuchten	5'444	m²	30.00	163'000
		Raumleuchten, Leuchten für Sicherheitszwecke und dgl.				
D01.06	234	Verbraucher Starkstrom: Elektrogeräte	5'444	m²	3.00	16'000
		Elektrogeräte, die nicht Bestandteil der Küche sind, wie Waschmaschinen, Wäschetrockner und dgl.				
D01.07	235	Anlage Erzeugung Schwachstrom	5'444	m²	15.00	82'000
		Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie wie nicht in Dachhaut oder äussere Wandbekleidung integrierte Photovoltaikanlagen				
D01.10	236	Installation Schwachstrom	5'444	m²	80.00	436'000
		Schwachstrominstallationen für Informations-, Telekommunikationsanlagen, Datenübertragung und dgl.				
D02	248	Gebäudeautomation	3'967'000	CHF	8.00 %	317'000
		Anlagen zur automatischen Regelung, Steuerung, Überwachung und Optimierung des energieeffizienten und sicheren Betriebs der technischen Anlagen, einschliesslich Software und dgl.				
D03		Sicherheitsanlage	5'444	m²	44.09	240'000
		Anlagen zur Überwachung und zum Schutz von Gegenständen und Personen (Security)				
D03.01	235	Einbruchmeldeanlage, Überfallmeldeanlage	1	St	50'000.00	50'000
		Gefahrenmeldeanlagen zum Erkennen und Anzeigen der Anwesenheit sowie des Eindringens von Personen in überwachte Bereiche sowie zum automatischen Überwachen von Gegenständen				
D03.02	235	Zutrittskontrollanlage	1	St	50'000.00	50'000
		Anlagen für die automatische Überprüfung von Zutrittsberechtigungen, die Steuerung von Sperren sowie die Registrierung von Vorgängen				
D03.03	235	Videoüberwachungsanlage	1	St	20'000.00	20'000
		Aufeinander abgestimmte technische Komponenten zur Bilderzeugung, Bildübertragung, Bildsteuerung, Bilddokumentation, Bildspeicherung, Bilddarstellung und Bildbewertung				
D03.04	275	Schliessanlage	1	St	120'000.00	120'000
		Mechanische und mechatronische Schliessanlage, einschliesslich Schliesszylinder und Schlüsselrohre				

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
D04	245	Technische Brandschutzanlage	3'000	m²	50.00	150'000
		Melde- und Löschanlagen sowie technische Anlagen zum Schutz von Bauwerken und Personen (Safety)				
D05		Wärmetechnische Anlage	5'444	m²	123.07	670'000
		Anlagen zur Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Abgabe von Wärme				
D05.02	242	Wärmeerzeugung	3'082	m²	64.89	200'000
		Anlagen zur Erzeugung und Rückgewinnung von Wärme, Abgasabführung, Stellglieder, Sensoren und dgl.				
D05.04	242	Wärmeverteilung	3'082	m²	38.94	120'000
		Leitungen zur Verteilung von Wärme, einschliesslich Pumpen, Ventile, Sensoren, Anschlussstellen und Dämmung				
D05.05	242	Wärmeabgabe	3'082	m²	113.56	350'000
		Wärmeabgebende Bauteile in Böden, Wänden, Decken und Einzelelementen, einschliesslich Armaturen, Befestigungen und Unterverteilungen				
D06		Kältetechnische Anlage	3'103	m²	43.83	136'000
		Anlagen zur Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Abgabe von Kälte				
D06.02		Kälteerzeugung	3'103	m²	43.83	136'000
		Anlagen zur Erzeugung von Kälte, Sensoren, Stellglieder, Rückkühlung und dgl.				
D06.02	246	Kälteerzeugung	5'444	m²	25.00	136'000
D07	244	Lufttechnische Anlage	18'643	m³	28.00	522'000
		Anlagen zur Aufbereitung, Speicherung, Verteilung und Abgabe von Luft				
D08	250	Wassertechnische Anlage	5'444	m²	50.00	272'000
		Anlagen zur Versorgung mit Wasser				
D09	254	Abwassertechnische Anlage	5'444	m²	40.00	218'000
		Anlagen zur Entsorgung von Wasser				
D12		Beförderungsanlage	2	St	75'000.00	150'000
		Anlagen zur Beförderung von Personen und Lasten				
D12.01	261	Personenaufzug	2	St	75'000.00	150'000
		Personenaufzüge, einschliesslich Antrieb, Steuerung, Kabinenbeleuchtung und -ausstattung sowie Feuerwehraufzüge				
E		**Äussere Wandbekleidung Gebäude**	**3'100**	**m²**	**629.03**	**1'950'000**
		Äussere Bekleidungen und Beschichtungen von Aussenwänden, einschliesslich Einbauten				
E01		Äussere Wandbekleidung unter Terrain	1'000	m²	120.00	120'000

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Äussere Bekleidungen und Beschichtungen von Aussenwänden unter Terrain				
E01.01	175	Wandabdichtung unter Terrain	1'000	m²	50.00	50'000
		Äussere Abdichtungen von Aussenwänden unter Terrain, einschliesslich Anschlüsse				
E01.02	225	Aussenwärmedämmung unter Terrain	500	m²	100.00	50'000
		Aussenwärmedämmungen unter Terrain, einschliesslich ein- und mehrschichtige Putze				
E01.03	211	Schutzschicht unter Terrain	1'000	m²	20.00	20'000
		Mechanischer Schutz der äusseren Wandbekleidung durch Schutzplatten, -matten und dgl.				
E02		Äussere Wandbekleidung über Terrain	1'300	m²	557.69	725'000
		Äussere Bekleidungen und Beschichtungen von Aussenwänden über Terrain				
E02.03		Fassadenbekleidung	1'300	m²	557.69	725'000
		Fassadenbekleidungen, Wärmedämmung und Unterkonstruktion sowie Fassadenbegrünung				
E02.03	215	Fassadenbekleidung Eternit hinterl. inkl. UK, Sturz- u. Leibungsausbau	1'200	m²	550.00	660'000
E02.03	212	Fassadensockel EG umlaufend mit Betonelementen	100	m²	650.00	65'000
E03		Element in Aussenwand	800	m²	1'381.25	1'105'000
		Fenster, Türen, Tore, Sonnenschutz und dgl. zu Aussenwänden				
E03.01		Fenster	780	m²	942.31	735'000
		Fenster in Aussenwand, Fensterbänke, Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe und dgl.				
E03.01	221	Fenster aus Holz-Metall oberirdisch	780	m²	880.00	686'000
E03.01	272	Fenster Absturzsicherungen	327	m	150.00	49'000
E03.02		Aussentür	19	m²	5'210.53	99'000
		Aussentüren, einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe, Steuerung und dgl.				
E03.02	221	Aussentüren aus Metall (UG1)	6	m²	3'000.00	18'000
E03.02	221	Nebeneingang EG (Fluchtweg)	2	m²	3'000.00	6'000
E03.02	221	Haupteingang EG mit Schiebetüren und Windfanganlage	12	m²	5'000.00	60'000
E03.02	221	Aussentüre zu Dachterrasse	5	m²	3'000.00	15'000
E03.03		Aussentor	9	m²	2'222.22	20'000
		Aussentore, einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe, Steuerung und dgl.				
E03.03	221	Garagentor zu Tiefgarage	9	m²	2'222.22	20'000

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
E03.04		Sonnenschutz, Wetterschutz		m²		240'000
		Äussere Sonnen- und Wetterschutzanlagen wie Lamellenstoren, Markisen, Rollläden und Blendschutzanlagen, einschliesslich Antriebe und Wärmeschutz				
E03.04	228	Sonnenschutz Aussen mit Markisen	800	m²	300.00	240'000
E03.05		Absturzsicherung	21	m	523.81	11'000
		Geländer, Gitter und dgl. zu Fenster				
E03.05	272	Absturzsicherung Dachgeschoss	21	m	500.00	11'000
F		**Bedachung Gebäude**	**2'606**	**m²**	**212.59**	**554'000**
		Dachhäute und Dacheinbauten, einschliesslich Spenglerarbeiten und Blitzschutz				
F01		Dachhaut	2'590	m²	182.24	472'000
		Dachhäute, einschliesslich Spenglerarbeiten und Blitzschutz				
F01.01	224	Dachabdichtung unter Terrain	1'739	m²	100.00	174'000
		Äussere Abdichtungen, Wärmedämmungen und Schutzschichten unter Terrain, einschliesslich Anschlüsse und Spenglerarbeiten				
F01.02	224	Bedachung Flachdach	851	m²	350.00	298'000
		Dampfbremsen, Dämmungen, Abdichtungen, Beschwerungsschichten, An- und Abschlüsse aus Blech, Nutzschichten, Dachbegrünung und integrierte Systeme zur Energieerzeugung				
F02		Element zu Dach	16	m²	5'125.00	82'000
		Fenster, Oberlichter, Ausstiege und dgl. zu Dächern, einschliesslich Anschlüsse und integrierte Absturzsicherungen				
F02.01		Element zu Flachdach	16	m²	3'500.00	56'000
		Lichtkuppeln, Ausstiege und dgl. zu Flachdächern, einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe und dazugehöriger Sonnenschutz				
F02.01	224	Dachoberlicht über DG inkl. Sonnenschutz	16	m²	3'500.00	56'000
F02.03		Schutzanlage zu Dach	2'606	m²	9.98	26'000
		Äussere Blitzschutzanlagen mit Fang- und Ableitungen sowie permanenter Seitenschutz oder Anschlageinrichtungen				
F02.03	223	Blitzschutzanlage	859	m²	20.00	17'000
F02.03	224	Dachsicherungssystem mit Anschlagpunkten u. Seilen	859	m²	10.00	9'000
G		**Ausbau Gebäude**	**5'444**	**m²**	**654.85**	**3'565'000**
		Trennwände, Bodenbeläge, innere Bekleidungen und				

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		feste Einbauten sowie ergänzende Leistungen zu Ausbau				
G01		Trennwand, Innentür, Innentor	1'796	m²	748.89	1'345'000
		Feste und bewegliche Trennwände, Vorsatzschalen und Verglasungen sowie Innenfenster, Innentüren und Innentore				
G01.01	270	Fest stehende Trennwand	1'350	m²	600.00	810'000
		Feste Trennwände (weder zu Konstruktion noch zu Ausstattung gehörend) wie Leichtbauwände, innere Verglasungen und dgl.				
G01.02	277	Bewegliche Trennwand	50	m²	1'750.00	88'000
		Bewegliche Trennwände (weder zu Konstruktion noch zu Ausstattung gehörend) wie Elementwände, innere Verglasungen und dgl.				
G01.03	271	Schachtfront	100	m²	150.00	15'000
		Fronten von Schächten, wie Installationsschächte und Abwurfschächte				
G01.04	276	Innenfenster	30	m²	2'500.00	75'000
		Innenfenster, einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe und dgl.				
G01.05	270	Innentür	250	m²	1'300.00	325'000
		Innentüren, einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe, Steuerung und dgl.				
G01.06	272	Innentor	16	m²	2'000.00	32'000
		Innentore, einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe, Steuerung und dgl.				
G02		Bodenbelag	4'915	m²	149.95	737'000
		Beläge und Beschichtungen von Böden				
G02.02		Bodenbelag	4'915	m²	149.95	737'000
		Bodenbeläge und Beschichtungen, einschliesslich Sockel und Oberflächenbehandlung				
G02.02	281	Bodenbeläge	4'915	m²	150.00	737'000
G03		Wandbekleidung	8'800	m²	40.00	352'000
		Bekleidungen und Beschichtungen von Wänden und Stützen im Gebäude				
G03.02		Wandbekleidung	8'800	m²	40.00	352'000
		Bekleidungen und Beschichtungen von Wänden und Stützen im Gebäude				
G03.02	282	Wandbekleidungen	8'800	m²	40.00	352'000
G04		Deckenbekleidung	4'915	m²	50.05	246'000
		Bekleidungen und Beschichtungen von Decken und Innenseiten von Dächern				
G04.02		Deckenbekleidung	4'915	m²	50.05	246'000

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Bekleidungen und Beschichtungen von Decken und Innenseiten von Dächern auf Unterkonstruktion				
G04.02	283	Deckenbekleidungen, tw. Akustiksegel aus Mehrschichtplatten	4'915	m²	50.00	246'000
G05		Einbauten, Schutzeinrichtung zu Ausbau	5'444	m²	108.93	593'000
		Einbauten wie Einbauschränke, Einbauküchen, Öfen, Briefkästen, Begrünung im Gebäude und dgl. sowie Schutzeinrichtungen wie Geländer, Gitter, Schutzraumeinrichtungen und dgl.				
G05.01	273	Einbauschrank, Regal, Ablage	1	m²	100'000.00	100'000
		Einbauschränke, Regale, Garderoben und dgl.				
G05.02	258	Einbauküche	5	St	25'000.00	125'000
		Haushalts- und Kleinküchen, einschliesslich Geräte, Armaturen und Zubehör				
G05.03	273	Innerer Fensterausbau	1'300	m	75.00	98'000
		Fenstersimse, Vorhangbretter und dgl.				
G05.04	276	Innerer Abschluss	20	m²	4'000.00	80'000
		Innere Verdunkelung und Blendschutz, einschliesslich Antriebe				
G05.05	272	Absturz-, Anprallschutzeinrichtung	120	m²	750.00	90'000
		Geländer, Handläufe, Rammschutz				
G05.07	272	Kleinbauteil, Schutzraumeinrichtung	5'444	m²	18.37	100'000
		Briefkästen, Pneuschränke, Wäschehängen und dgl. sowie Schutzraumbauteile und -einrichtungen				
G06		Ergänzende Leistung zu Ausbau	5'444	m²	53.64	292'000
		Nachträgliches Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzen in Bauteilen des Ausbaus sowie Abschottungen und Reinigung				
G06.01	271	Durchbruch, Schlitz zu Ausbau	4'434'000	CHF	2.00 %	89'000
		Nachträgliches Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzen in Bauteilen zu Ausbau				
G06.02	225	Abschottung	4'434'000	CHF	1.50 %	67'000
		Vertikale oder horizontale Brandabschottungen, Schallabschottungen und dgl.				
G06.03	287	Reinigung	5'444	m²	20.00	109'000
		Bau- und Endreinigung, Kanalisationsspülung und dgl.				
G06.04	286	Trocknung	5'444	m²	5.00	27'000
		Bautrocknung, Bauheizung und dgl.				
H		**Nutzungsspezifische Anlage Gebäude**	**18'643**	**m³**	**5.26**	**98'000**
		Anlagen für spezifische Nutzungen				
H09		Weitere nutzungsspezifische Anlage		m²		98'000
		Eingebaute Anlage für nutzungsspezifische				

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Anwendungen, einschliesslich Maschinen, Apparate, Steuerung und Medienversorgung				
H09.01		Nutzungsspezifische Anlage: Versorgung, Entsorgung		m²		98'000
		Versorgung von nutzungsspezifischen Anlagen mit Medien und dgl. sowie Entsorgung				
H09.01	331	PV-Anlagen auf Flachdächern	280	m²	350.00	98'000
I		**Umgebung Gebäude**	**5'240**	**m²**	**262.98**	**1'378'000**
		Gestaltung, Bauwerke und Einrichtungen in der Umgebung von Gebäuden				
I01		Umgebungsgestaltung	5'240	m²	23.09	121'000
		Geländeanpassungen, Schutzmassnahmen und Entwässerungen				
I01.01	401	Geländeanpassung	5'240	m²	15.00	79'000
		Geländeabtrag und Auffüllung, Rohplanie, einschliesslich Materiallieferungen und Transporte				
I01.02	452	Tief liegende Entwässerung	5'240	m²	8.00	42'000
		Drainageschichten, Leitungen, Schächte, Einläufe und dgl. zur Entwässerung von Umgebungsflächen				
I02		Bauwerk in der Umgebung	5'240	m²	25.76	135'000
		Bauwerke in der Umgebung, einschliesslich Aushub				
I02.02	425	Stützmauer	200	m²	330.00	66'000
		Wand mit Stützfunktion, einschliesslich Aushub, Fundationen und Hinterfüllung				
I02.05	423	Kleinbauwerk	1	m²	30'000.00	30'000
		Kleinbauwerke wie Pavillons, Unterstände, Wasserbecken, Bühnen und dgl., einschliesslich Aushub, Fundation, Unterkonstruktion und Hinterfüllung				
I02.07	468	Absturz-, Anprallschutzeinrichtung für Umgebung	60	m	150.00	9'000
		Geländer, Handläufe, Anprallschutz und dgl.				
I02.08	422	Einfriedung	200	m	150.00	30'000
		Zäune, Mauern, Sicherung des Grundstücks gegen unbefugten Zutritt, Durchgänge wie Drehkreuze und dgl.				
I03	421	Grünfläche	3'018	m²	120.00	362'000
		Vegetationsschichten, Bepflanzungen und Wasserflächen				
I04	460	Hartfläche	2'222	m²	240.00	533'000
		Hartflächen für Strassen, Wege, Plätze				
I05		Technik Umgebung	5'240	m²	29.01	152'000
		Technische Anlagen in der Umgebung				
I05.01	443	Elektroanlage Starkstrom für Umgebung	5'240	m²	15.00	79'000
		Zuleitungen, Schaltgerätekombinationen (SGK), Starkstrom- und Beleuchtungsinstallationen,				

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Starkstromapparate, Aussenleuchten, Medienpunkte und dgl.				
I05.05	445	Sanitäre Anlage für Umgebung	5'240	m²	7.00	37'000
		Leitungen, Anschlüsse für sanitäre Anlagen, Brunnen und Bewässerung				
I05.06	464	Oberflächenentwässerung für Umgebung	5'240	m²	5.00	26'000
		Leitungen zur Oberflächenentwässerung, einschliesslich Retentionsfilterbecken, Sickergalerien und Flächendrainagen				
I05.08	468	Perimeterschutz	1	St	10'000.00	10'000
		Schutz eines Perimeters durch technische Massnahmen im umgebenden freien Raum bis und mit Grundstücksgrenze				
I06		Ausstattung Umgebung	5'240	m²	14.31	75'000
		Mobiliar, Spiel- und Sportgeräte in der Umgebung				
I06.01	468	Mobile Ausstattung für Umgebung	1	St	20'000.00	20'000
		Mobile Ausstattungsgegenstände wie Tische, Bänke, Stühle und dgl.				
I06.02	468	Fixierte Ausstattung für Umgebung	1	St	20'000.00	20'000
		Fest eingebaute Objekte wie Brunnen, Briefkästen, Veloständer, Verkehrsschilder, Absperrpfosten und dgl.				
I06.03	423	Spiel-, Sportgerät für Umgebung	1	St	5'000.00	5'000
		Spiel- und Sportgeräte in der Umgebung, einschliesslich Unterkonstruktion				
I06.04	468	Abfallentsorgungseinrichtung für Umgebung	1	St	30'000.00	30'000
		Einrichtung für unter- und oberirdische Abfallentsorgung, einschliesslich Unterkonstruktion				
J		**Ausstattung Gebäude**	**3'661**	**m²**	**284.08**	**1'040'000**
		Ausstattung von Gebäuden wie Mobiliar, Kleininventar und Kunstobjekte				
J01		Mobiliar	3'661	m²	236.00	864'000
		Mobile und nicht fest eingebaute Gegenstände				
J01.01		Allgemeines Mobiliar	3'661	m²	47.80	175'000
		Allgemeines Mobiliar wie Tische, Stühle, Schränke und dgl.				
J01.01	901	Garderoben, Sitzbänke, Lockers	3'661	m²	20.49	75'000
J01.01	905	Lageranlagen (Compactus) und Regale	1	St	100'000.00	100'000
J01.02	903	Nutzungsspezifisches Mobiliar	3'661	m²	136.57	500'000
		Nutzungsspezifisches Mobiliar wie Schulmöbel, Büromöbel und dgl.				
J01.03	919	Mobile Leuchte	3'661	m²	21.85	80'000
		Mobile und nicht fest eingebaute Leuchten,				

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		einschliesslich Lampen				
J01.04		Signaletik	3'661	m²	29.77	109'000
		Tafeln, Schilder, Markierungen zur Information und Orientierung				
J01.04	278	Signaletik: Beschriftung, Markierung, Tafeln, Stelen u. dgl.	5'444	m²	20.00	109'000
J02		Kleininventar	3'661	m²	18.03	66'000
		Kleininventar wie Gefässe, Behälter, Geschirr, Besteck, Papierkörbe und dgl.				
J02.01	949	Allgemeines Kleininventar	3'661	m²	5.00	18'000
		Allgemeines Kleininventar wie Geschirr, Besteck und dgl.				
J02.02	949	Nutzungsspezifisches Kleininventar	3'661	m²	5.00	18'000
		Nutzungsspezifisches Kleininventar wie Werkzeuge, Behälter für chemische Flüssigkeiten und dgl.				
J02.03	939	Mobiles Gerät	3'661	m²	8.19	30'000
		Mobile Geräte und Apparate wie Kopierer, Putzmaschinen, Kaffeeautomaten und dgl.				
J03		Textilien	3'661	m²	30.05	110'000
		Textilien wie Teppiche, Vorhänge, Handtücher, Tischwäsche und dgl.				
J03.01	921	Allgemeine Textilien	3'661	m²	30.00	110'000
		Allgemeine Textilien wie Vorhänge, Teppiche und dgl.				
V		**Planungskosten**	**21'125'000**	**CHF**	**27.47 %**	**5'802'000**
		Planungs- und Nebenkosten von Planern, Unternehmern und Auftraggebern				
V01		Planer	21'125'000	CHF	26.00 %	5'492'000
		Honorare und Nebenkosten für Planer, Summe aus Hauptgruppen B bis einschliesslich T				
V01.06		Generalplaner, Planergemeinschaft	21'125'000	CHF	25.00 %	5'281'000
		Honorare für Generalplaner und Planergemeinschaften				
V01.06	298	GP-Honorare inkl. Spezialisten	21'125'000	CHF	25.00 %	5'281'000
V01.07	524	Nebenkosten zu Planerleistungen	21'125'000	CHF	1.00 %	211'000
		Nebenkosten wie Dokumentationskosten, Reise- und Verpflegungskosten und dgl.				
V03		Auftraggeber	21'125'000	CHF	1.47 %	310'000
		Vergütung von Leistungen des Auftraggebers und kalkulatorische Kosten von Eigenleistungen zur Planung				
V03.02		Eigentümer	21'125'000	CHF	1.37 %	290'000
		Vergütung von Leistungen des Eigentümers und				

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		kalkulatorische Kosten von Eigenleistungen zur Planung, einschliesslich Nebenkosten				
V03.02	551	Honorare für wesentliche Eigenleistungen BHR (1% gem. Reglement)	21'125'000	CHF	1.37 %	290'000
V03.06	567	Anwalt, Experte, Gericht	21'125'000	CHF	0.095 %	20'000
		Vergütung von Leistungen von Anwälten und Experten sowie Gerichtskosten, einschliesslich Nebenkosten				
W		**Nebenkosten zu Erstellung**	**5'444**	**m²**	**88.17**	**480'000**
		Nebenkosten zu Erstellung wie Gebühren, Versicherungsprämien, Kapitalkosten, Entschädigungen, Vergütungen für Öffentlichkeitsarbeit und dgl.				
W01		Bewilligung, Gebühr	5'444	m²	55.11	300'000
		Gebühren für behördliche Prüfungen, Bewilligungen, Abnahmen sowie Anschlussgebühren und Ersatzabgaben				
W01.01		Bewilligung	5'444	m²	12.86	70'000
		Gebühren für behördliche Prüfungen, Bewilligungen und Abnahmen				
W01.01	104	Bauvisier/Bauprofil	1	St	5'000.00	5'000
W01.01	511	Baubewilligung	1	St	30'000.00	30'000
W01.01	511	Kosten für Baukontrollen (Rohbau- u. Schlussabnahme) und dgl.	1	St	35'000.00	35'000
W01.02		Gebühr	5'444	m²	42.25	230'000
		Gebühren für Anschluss ans Versorgungsnetz und Ersatzabgaben				
W01.02	512	Anschlussgebühren (Bestand berücksichtigt)	1	St	230'000.00	230'000
W02		Versicherung, Garantie	5'444	m²	14.70	80'000
		Versicherungen, Garantien gegenüber Dritten und dgl.				
W02.01		Versicherung	5'444	m²	14.70	80'000
		Versicherungen wie Bauzeit-, Bauwesen-, Bauherren-Haftpflichtversicherungen und dgl.				
W02.01	531	Bauzeitversicherung	25'887'000	CHF	0.10 %	26'000
W02.01	532	Bauherrenhaftpflicht- u. Bauwesenversicherung	25'887'000	CHF	0.209 %	54'000
W04		Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit, Entschädigung	5'444	m²	9.18	50'000
		Bewirtungen, Öffentlichkeitsarbeit, Entschädigungen und dgl.				
W04.01	566	Bewirtungskosten	5'444	m²	5.51	30'000
		Kosten für Anlässe wie Grundsteinlegung, Aufrichte, Eröffnung und dgl.				
W04.02	568	Öffentlichkeitsarbeit	5'444	m²	3.67	20'000

Komponenten

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	BKPAHB	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Kosten für Werbung und Information				
W05		Inbetriebnahme	5'444	m²	9.18	50'000
		Inbetriebnahme der gebrauchstauglichen und mängelfreien Anlage				
W05.01	569	Inbetriebnahme Bauwerk	5'444	m²	9.18	50'000
		Inbetriebnahme der baulichen Anlage, einschliesslich Betriebsdokumentation und dgl.				
Y		**Reserve, Teuerung**	**27'407'000**	**CHF**	**5.00 %**	**1'370'000**
		Kalkulatorische Kosten für Unvorhergesehenes und Teuerung				
Y01		Reserve	27'407'000	CHF	3.00 %	822'000
		Kalkulatorische Kosten für Unvorhergesehenes				
Y01.01	583	Reserve	27'407'000	CHF	3.00 %	822'000
		Kalkulatorische Kosten für Unvorhergesehenes				
Y02		Teuerung	27'407'000	CHF	2.00 %	548'000
		Kalkulatorische Kosten für die Teuerung während der Planung und Realisierung				
Y02.01	582	Teuerung	27'407'000	CHF	2.00 %	548'000
		Kalkulatorische Kosten für die Teuerung während der Planung und Realisierung				
Z		**Mehrwertsteuer**	**28'777'000**	**CHF**	**8.10 %**	**2'331'000**
		Mehrwertsteuer zu anteiligen Anlagekosten				
Z01		Mehrwertsteuer	28'777'000	CHF	8.10 %	2'331'000
		Mehrwertsteuer zu anteiligen Anlagekosten				
Z01.01	570	Mehrwertsteuer	28'777'000	CHF	8.10 %	2'331'000
		Mehrwertsteuer zu anteiligen Anlagekosten: A02.04, A02.05, A02.07, B, C, D, E, F, G, H, I, J, V, W01, W02, W04, W05, W06, W07, Y				
Total		**Total**				**31'108'000**

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
1		**Vorbereitungsarbeiten**				**3'443'000**
10		**Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen**				**105'000**
101		**Bestandesaufnahmen**				**70'000**
	B01.02	Bestandsaufnahme	5'817	m²	3.44	20'000
		Bestands- und Zustandsaufnahmen von Bauwerken, Materialien, Gelände, Fauna, Flora, Oberflächen- und Grundwasser, einschliesslich Probenahmen, Prüfverfahren, Laboruntersuchungen und dgl.				
	B01.03	Umweltmessung	5'817	m²	5.16	30'000
		Messungen von Umweltbelastungen durch Lärm, Schadstoffe und dgl. vor und während der Realisierung				
	B01.04	Überwachung	5'817	m²	3.44	20'000
		Überwachungen wie Setzungsmessungen, Erschütterungsmessungen, Bauwerks- und Rissüberwachungen und dgl. während der Realisierung				
102		**Baugrunduntersuchungen**				**30'000**
	B01.01	Baugrunduntersuchung	5'817	m²	5.16	30'000
		Untersuchungen zur Beschaffenheit des Untergrundes und der Grundwassersituation sowie Vorversuche zur Fundamentbemessung wie Versuchsanker und dgl.				
104		**Baugespann**				**5'000**
	W01.01	Bauvisier/Bauprofil	1	St	5'000.00	5'000
11		**Räumungen, Terrainvorbereitungen**				**1'888'000**
111		**Rodungen**				**47'000**
	B05.01	Fällung, Rodung, Umpflanzung	5'816	m²	8.00	47'000
		Beseitigung und Versetzen vorhandener Bepflanzungen				
112		**Rückbau**				**960'000**
	B05.02	Rückbau UG2 über Volumen	451	m³	75.00	34'000
	B05.02	Rückbau UG1 über Volumen	3'438	m³	50.00	172'000
	B05.02	Diverse innere Rückbauten	1	St	50'000.00	50'000
	B05.02	Rückbau Bestandsgebäude oberirdisch	10'400	m³	40.00	416'000
	B05.02	Rückbau Stahlbetondecke ü. UG	576	m²	500.00	288'000
113		**Sanierung Altlasten**				**881'000**
	B05.03	Schadstoffsanierung gem. Gutachten Ecosens 29.04.2024	1	St	665'000.00	665'000
	B05.03	Honorare Fachbegleitung Schadstoffsanierung gem. Gutachten 29.04.2024	665'000	CHF	30.00	200'000
	B05.03	Annahme ergänzende Laboruntersuchungen	1	St	15'500.00	16'000

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
12		**Sicherungen, Provisorien**				**688'000**
121		**Sicherung vorhandener Anlagen**				**39'000**
	B02.08	Schutzmassnahme für Umgebung	5'444	m²	0.918	5'000
		Schutz von bestehenden Bauwerken und Vegetation				
	B07.04	Verspriessungen u. Sicherungen Ausbau Decke ü. TG	838	m²	40.00	34'000
122		**Provisorien**				**564'000**
	B03.03	Provisorien gem. Pfichtenheft 4.5.2 (Kosten für Raumprovisorien)	1	St	564'292.00	564'000
123		**Unterfangungen**				**85'000**
	B07.03	Unterfangung Bauwerk	100	m²	850.00	85'000
		Unterfangung eigener Bauwerke und Bauteile				
13		**Gemeinsame Baustelleneinrichtung**				**289'000**
130		**Baustellenerschliessung**				**235'000**
	B02.01	Baustellenerschliessung	5'444	m²	32.15	175'000
		Innere und äussere Baustellenerschliessung, Umschlag- und Lagerplätze, einschliesslich Abschrankungen, Emissionsschutz und dgl.				
	B02.02	Versorgung, Entsorgung	5'444	m²	11.02	60'000
		Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie, Abfall- und Abwasserentsorgung sowie Baustellenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen, einschliesslich Leitungen, Einrichtungen für die Behandlung von Baustellenabwasser wie Neutralisationsanlagen, Absetzbecken und dgl.				
133		**Büro Bauleitung**				**54'000**
	B02.03	Baubüro, Sitzungsräume, WC-Anlagen, Toi-Toi	5'444	m²	10.00	54'000
15		**Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen**				**92'000**
152		**Kanalisationsleitungen**				**48'000**
	B04.06	Schmutzwasserleitung	30	m	800.00	24'000
		Erschliessung des Grundstücks und der darauf befindlichen Bauwerke durch Schmutzwasserleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
	B04.07	Regenwasserleitung	30	m	800.00	24'000
		Erschliessung des Grundstücks und der darauf befindlichen Bauwerke durch Regenwasserleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
153		**Elektroleitungen, Gebäudeautomation**				**20'000**

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
	B04.01	Starkstromleitung	20	m	500.00	10'000
		Erschliessung des Bauwerks durch Starkstromleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
	B04.02	Schwachstromleitung	20	m	500.00	10'000
		Erschliessung des Bauwerks durch Schwachstromleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
154		**Leitungen für KLK -Anlagen**				**12'000**
	B04.03	Fernwärmeleitung	20	m	600.00	12'000
		Erschliessung des Bauwerks durch Heizungsleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
155		**Sanitärleitungen**				**12'000**
	B04.05	Wasserleitung	20	m	600.00	12'000
		Erschliessung des Bauwerks durch Wasserleitungen bis Hausanschluss, einschliesslich Grundstückserschliessung				
17		**Spezialtiefbau**				**381'000**
171		**Pfähle**				**168'000**
	B07.02	Pfählungen Tiefgarage	838	m²	200.00	168'000
172		**Baugrubenabschlüsse**				**113'000**
	B06.04	Baugrubenabschluss	250	m²	450.00	113'000
		Baugrubenabschlüsse wie temporäre und permanente Schlitz-, Spund-, Rühl- und Nagelwände sowie Ausfachungen, Aussteifungen, Anker und dgl.				
175		**Grundwasserabdichtungen**				**50'000**
	E01.01	Wandabdichtung unter Terrain	1'000	m²	50.00	50'000
		Äussere Abdichtungen von Aussenwänden unter Terrain, einschliesslich Anschlüsse				
176		**Wasserhaltung**				**50'000**
	B06.06	Wasserhaltung	1	m³	50'000.00	50'000
		Grundwasserabsenkungen, Rückversickerungen und dgl., einschliesslich Konzessionen und Gebühren				
2		**Gebäude**				**20'511'000**
20		**Baugrube**				**338'000**
201		**Baugrubenaushub**				**338'000**
	B06.01	Nicht kontaminierter Aushub	2'000	m³	70.00	140'000
		Aushub von nicht kontaminiertem Material aus				

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		ungespriessten, gespriessten und rückverankerten Baugruben, einschliesslich Transport und Lagerung				
	B06.03	Böschungssicherung	1'000	m²	10.00	10'000
		Sicherung und Stabilisierung von Böschungen				
	B06.05	Materialeinbau	2'500	m³	75.00	188'000
		Hinterfüllung von Bauwerken und dgl.				
21		**Rohbau 1**				**5'075'000**
211		**Baumeisterarbeiten**				**2'249'000**
	B02.04	Hebe-, Verlade-, Transport-, Lagereinrichtung	5'444	m²	73.48	400'000
		Hebe-, Verlade-, Transport-, Lagereinrichtungen für Baumaterialien und Personentransporte auf der Baustelle				
	B02.06	Witterungsbedingte Baumassnahme	5'444	m²	1.84	10'000
		Zusätzliche Massnahmen für das Wärmen, Schützen, Räumen und dgl. von Bauteilen				
	B08.01	Fassadengerüst	2'500	m²	40.00	100'000
		Einrichten, Vorhalten, Umstellen und Demontieren von Fassadengerüsten, einschliesslich Befestigungen, Schutzmassnahmen und dgl.				
	B08.02	Arbeitsgerüst	5'444	m²	10.00	54'000
		Einrichten, Vorhalten, Umstellen und Demontieren von Wand-, Decken-, Bock- und Fanggerüsten sowie Montagebühnen und Auffangnetzen, einschliesslich Befestigungen, Schutzmassnahmen und dgl.				
	C01.02	Fundament	50	m²	500.00	25'000
		Einzel- und Streifenfundamente				
	C01.03	Bodenplatte	2'550	m²	75.00	191'000
		Tragende Bodenplatten				
	C02.01	Aussenwand Stahlbeton (vorwiegend Instandsetzung Bestand)	1'000	m²	200.00	200'000
	C02.02	Innenwand Stahlbeton neu oi	580	m²	200.00	116'000
	C02.02	Innenwand gemauert neu ui	180	m²	150.00	27'000
	C02.02	Innenwand Stahlbeton Bestand (Instandsetzung)	1'040	m²	75.00	78'000
	C03.02	Innenstützen Stahlbeton Tiefgarage	33	m	1'000.00	33'000
	C04.01	Decke ü. UG2 Stahlbeton	226	m²	50.00	11'000
	C04.01	Decke ü. UG1 Stahlbeton	576	m²	300.00	173'000
	C04.01	Decke ü. EG Stahlbeton	45	m²	280.00	13'000
	C04.01	Decke ü. OG1 Stahlbeton	45	m²	280.00	13'000
	C04.01	Decke ü. OG2 Stahlbeton	45	m²	280.00	13'000
	C04.01	Decke ü. OG3 Stahlbeton	45	m²	280.00	13'000
	C04.02	Betontreppen Innen (als Zuschlag zu Decken)	45	m²	350.00	16'000
	C04.03	Betonpodeste Innen (als Zuschlag zu Decken)	17	m²	300.00	5'000
	C04.04	Dach ü. UG2 Stahlbeton Bestand (Instandsetzung)	912	m²	76.75	70'000

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
	C04.04	Dach ü. UG1 Stahlbeton (Verstärkung u. Instandsetzung)	751	m²	300.00	225'000
	C05.01	Durchbruch, Schlitz zu Konstruktion	4'434'000	CHF	7.00	310'000
		Nachträgliches Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzen in Bauteilen der Konstruktion				
	C05.02	Maschinensockel, Einlage	4'434'000	CHF	3.00	133'000
		Maschinen-, Gerätesockel, Futterrohre und Rohbaukanäle für die Gebäudetechnik				
	E01.03	Schutzschicht unter Terrain	1'000	m²	20.00	20'000
		Mechanischer Schutz der äusseren Wandbekleidung durch Schutzplatten, -matten und dgl.				
212		**Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk**				**65'000**
	E02.03	Fassadensockel EG umlaufend mit Betonelementen	100	m²	650.00	65'000
213		**Montagebau in Stahl**				**20'000**
	C04.08	Pergolakonstruktion in Metall über Dachterrasse	52	m²	384.62	20'000
214		**Montagebau in Holz**				**2'081'000**
	C02.01	Aussenwand Holzrahmenbau gedämmt	1'300	m²	300.00	390'000
	C02.02	Innenwand Holzbau neu oi	610	m²	280.00	171'000
	C03.01	Aussenstützen Holzbau/Betonsockel	30	m	2'000.00	60'000
	C03.02	Innenstützen Holzbau	435	m	500.00	218'000
	C04.01	Decke ü. EG Holzbau	714	m²	380.00	271'000
	C04.01	Decke ü. OG1 Holzbau	714	m²	380.00	271'000
	C04.01	Decke ü. OG2 Holzbau	714	m²	380.00	271'000
	C04.01	Decke ü. OG3 Holzbau	205	m²	380.00	78'000
	C04.04	Dach ü. OG3 Holzbau	509	m²	400.00	204'000
	C04.04	Dach ü. DG Holzbau	250	m²	400.00	100'000
	C04.08	Vordächer Holzbau	93	m²	500.00	47'000
215		**Montagebau als Leichtkonstruktionen**				**660'000**
	E02.03	Fassadenbekleidung Eternit hinterl. inkl. UK, Sturz- u. Leibungsausbau	1'200	m²	550.00	660'000
22		**Rohbau 2**				**1'716'000**
221		**Fenster, Aussentüren, Tore**				**805'000**
	E03.01	Fenster aus Holz-Metall oberirdisch	780	m²	880.00	686'000
	E03.02	Aussentüren aus Metall (UG1)	6	m²	3'000.00	18'000
	E03.02	Nebeneingang EG (Fluchtweg)	2	m²	3'000.00	6'000
	E03.02	Haupteingang EG mit Schiebetüren und Windfanganlage	12	m²	5'000.00	60'000
	E03.02	Aussentüre zu Dachterrasse	5	m²	3'000.00	15'000

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
	E03.03	Garagentor zu Tiefgarage	9	m²	2'222.22	20'000
223		**Blitzschutzanlagen**				**17'000**
	F02.03	Blitzschutzanlage	859	m²	20.00	17'000
224		**Bedachungsarbeiten**				**537'000**
	F01.01	Dachabdichtung unter Terrain	1'739	m²	100.00	174'000
		Äussere Abdichtungen, Wärmedämmungen und Schutzschichten unter Terrain, einschliesslich Anschlüsse und Spenglerarbeiten				
	F01.02	Bedachung Flachdach	851	m²	350.00	298'000
		Dampfbremsen, Dämmungen, Abdichtungen, Beschwerungsschichten, An- und Abschlüsse aus Blech, Nutzschichten, Dachbegrünung und integrierte Systeme zur Energieerzeugung				
	F02.01	Dachoberlicht über DG inkl. Sonnenschutz	16	m²	3'500.00	56'000
	F02.03	Dachsicherungssystem mit Anschlagpunkten u. Seilen	859	m²	10.00	9'000
225		**Spezielle Dichtungen und Dämmungen**				**117'000**
	E01.02	Aussenwärmedämmung unter Terrain	500	m²	100.00	50'000
		Aussenwärmedämmungen unter Terrain, einschliesslich ein- und mehrschichtige Putze				
	G06.02	Abschottung	4'434'000	CHF	1.50	67'000
		Vertikale oder horizontale Brandabschottungen, Schallabschottungen und dgl.				
228		**Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen**				**240'000**
	E03.04	Sonnenschutz Aussen mit Markisen	800	m²	300.00	240'000
23		**Elektroanlagen**				**1'879'000**
231		**Starkstromanlagen**				**354'000**
	D01.01	Anlage Erzeugung Starkstrom	5'444	m²	65.00	354'000
		Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie wie Generatoren und nicht in Dachhaut oder äussere Wandbekleidung integrierte Photovoltaikanlagen				
232		**Starkstrominstallationen**				**708'000**
	D01.04	Installation Starkstrom	5'444	m²	130.00	708'000
		Starkstrominstallationen wie Erdung, Potenzialausgleich, innerer Blitzschutz, Zu- und Verteilleitungen, Installationssysteme, Schaltgerätekombinationen (SGK), Kraft- und Lichtinstallationen für gebäudetechnische Anlagen				
233		**Leuchten und Lampen**				**163'000**

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
	D01.05	Verbraucher Starkstrom: Leuchten	5'444	m²	30.00	163'000
		Raumleuchten, Leuchten für Sicherheitszwecke und dgl.				
234		**Elektrogeräte**				**16'000**
	D01.06	Verbraucher Starkstrom: Elektrogeräte	5'444	m²	3.00	16'000
		Elektrogeräte, die nicht Bestandteil der Küche sind, wie Waschmaschinen, Wäschetrockner und dgl.				
235		**Schwachstromanlagen**				**202'000**
	D01.07	Anlage Erzeugung Schwachstrom	5'444	m²	15.00	82'000
		Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie wie nicht in Dachhaut oder äussere Wandbekleidung integrierte Photovoltaikanlagen				
	D03.01	Einbruchmeldeanlage, Überfallmeldeanlage	1	St	50'000.00	50'000
		Gefahrenmeldeanlagen zum Erkennen und Anzeigen der Anwesenheit sowie des Eindringens von Personen in überwachte Bereiche sowie zum automatischen Überwachen von Gegenständen				
	D03.02	Zutrittskontrollanlage	1	St	50'000.00	50'000
		Anlagen für die automatische Überprüfung von Zutrittsberechtigungen, die Steuerung von Sperren sowie die Registrierung von Vorgängen				
	D03.03	Videoüberwachungsanlage	1	St	20'000.00	20'000
		Aufeinander abgestimmte technische Komponenten zur Bilderzeugung, Bildübertragung, Bildsteuerung, Bilddokumentation, Bildspeicherung, Bilddarstellung und Bildbewertung				
236		**Schwachstrominstallationen**				**436'000**
	D01.10	Installation Schwachstrom	5'444	m²	80.00	436'000
		Schwachstrominstallationen für Informations-, Telekommunikationsanlagen, Datenübertragung und dgl.				
24		**Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen**				**1'795'000**
242		**Heizungsanlagen**				**670'000**
	D05.02	Wärmeerzeugung	3'082	m²	64.89	200'000
		Anlagen zur Erzeugung und Rückgewinnung von Wärme, Abgasabführung, Stellglieder, Sensoren und dgl.				
	D05.04	Wärmeverteilung	3'082	m²	38.94	120'000
		Leitungen zur Verteilung von Wärme, einschliesslich Pumpen, Ventile, Sensoren, Anschlussstellen und Dämmung				
	D05.05	Wärmeabgabe	3'082	m²	113.56	350'000
		Wärmeabgebende Bauteile in Böden, Wänden, Decken und Einzelelementen, einschliesslich Armaturen,				

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Befestigungen und Unterverteilungen				
244		**Lufttechnische Anlagen**				**522'000**
	D07	Lufttechnische Anlage	18'643	m³	28.00	522'000
		Anlagen zur Aufbereitung, Speicherung, Verteilung und Abgabe von Luft				
245		**Rauch- und Wärmeabzugsanlagen**				**150'000**
	D04	Technische Brandschutzanlage	3'000	m²	50.00	150'000
		Melde- und Löschanlagen sowie technische Anlagen zum Schutz von Bauwerken und Personen (Safety)				
246		**Kälteanlagen**				**136'000**
	D06.02	Kälteerzeugung	5'444	m²	25.00	136'000
248		**Gebäudeautomation**				**317'000**
	D02	Gebäudeautomation	3'967'000	CHF	8.00	317'000
		Anlagen zur automatischen Regelung, Steuerung, Überwachung und Optimierung des energieeffizienten und sicheren Betriebs der technischen Anlagen, einschliesslich Software und dgl.				
25		**Sanitäranlagen**				**615'000**
250		**Sanitäranlagen**				**272'000**
	D08	Wassertechnische Anlage	5'444	m²	50.00	272'000
		Anlagen zur Versorgung mit Wasser				
254		**Sanitärleitungen**				**218'000**
	D09	Abwassertechnische Anlage	5'444	m²	40.00	218'000
		Anlagen zur Entsorgung von Wasser				
258		**Kücheneinrichtungen**				**125'000**
	G05.02	Einbauküche	5	St	25'000.00	125'000
		Haushalts- und Kleinküchen, einschliesslich Geräte, Armaturen und Zubehör				
26		**Transportanlagen**				**150'000**
261		**Aufzüge**				**150'000**
	D12.01	Personenaufzug	2	St	75'000.00	150'000
		Personenaufzüge, einschliesslich Antrieb, Steuerung, Kabinenbeleuchtung und -ausstattung sowie Feuerwehraufzüge				

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
27		**Ausbau 1**				**2'191'000**
270		**Übergangsposition**				**1'135'000**
	G01.01	Fest stehende Trennwand	1'350	m²	600.00	810'000
		Feste Trennwände (weder zu Konstruktion noch zu Ausstattung gehörend) wie Leichtbauwände, innere Verglasungen und dgl.				
	G01.05	Innentür	250	m²	1'300.00	325'000
		Innentüren, einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe, Steuerung und dgl.				
271		**Gipserarbeiten**				**104'000**
	G01.03	Schachtfront	100	m²	150.00	15'000
		Fronten von Schächten, wie Installationsschächte und Abwurfschächte				
	G06.01	Durchbruch, Schlitz zu Ausbau	4'434'000	CHF	2.00	89'000
		Nachträgliches Erstellen und Schliessen von Durchbrüchen und Schlitzen in Bauteilen zu Ausbau				
272		**Metallbauarbeiten**				**282'000**
	E03.01	Fenster Absturzsicherungen	327	m	150.00	49'000
	E03.05	Absturzsicherung Dachgeschoss	21	m	500.00	11'000
	G01.06	Innentor	16	m²	2'000.00	32'000
		Innentore, einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe, Steuerung und dgl.				
	G05.05	Absturz-, Anprallschutzeinrichtung	120	m²	750.00	90'000
		Geländer, Handläufe, Rammschutz				
	G05.07	Kleinbauteil, Schutzraumeinrichtung	5'444	m²	18.37	100'000
		Briefkästen, Pneuschränke, Wäschehängen und dgl. sowie Schutzraumbauteile und -einrichtungen				
273		**Schreinerarbeiten**				**198'000**
	G05.01	Einbauschrank, Regal, Ablage	1	m²	100'000.00	100'000
		Einbauschränke, Regale, Garderoben und dgl.				
	G05.03	Innerer Fensterausbau	1'300	m	75.00	98'000
		Fenstersimse, Vorhangbretter und dgl.				
275		**Schliessanlagen**				**120'000**
	D03.04	Schliessanlage	1	St	120'000.00	120'000
		Mechanische und mechatronische Schliessanlage, einschliesslich Schliesszylinder und Schlüsselrohre				
276		**Innere Abschlüsse**				**155'000**
	G01.04	Innenfenster	30	m²	2'500.00	75'000

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Innenfenster, einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe und dgl.				
	G05.04	Innerer Abschluss	20	m²	4'000.00	80'000
		Innere Verdunkelung und Blendschutz, einschliesslich Antriebe				
277		**Elementwände**				**88'000**
	G01.02	Bewegliche Trennwand	50	m²	1'750.00	88'000
		Bewegliche Trennwände (weder zu Konstruktion noch zu Ausstattung gehörend) wie Elementwände, innere Verglasungen und dgl.				
278		**Beschriftungen, Markierungen, Signaletik**				**109'000**
	J01.04	Signaletik: Beschriftung, Markierung, Tafeln, Stelen u. dgl.	5'444	m²	20.00	109'000
28		**Ausbau 2**				**1'471'000**
281		**Bodenbeläge**				**737'000**
	G02.02	Bodenbeläge	4'915	m²	150.00	737'000
282		**Wandbeläge, Wandbekleidungen**				**352'000**
	G03.02	Wandbekleidungen	8'800	m²	40.00	352'000
283		**Deckenbekleidungen**				**246'000**
	G04.02	Deckenbekleidungen, tw. Akustiksegel aus Mehrschichtplatten	4'915	m²	50.00	246'000
286		**Bautrocknung**				**27'000**
	G06.04	Trocknung	5'444	m²	5.00	27'000
		Bautrocknung, Bauheizung und dgl.				
287		**Baureinigung**				**109'000**
	G06.03	Reinigung	5'444	m²	20.00	109'000
		Bau- und Endreinigung, Kanalisationsspülung und dgl.				
29		**Honorare**				**5'281'000**
298		**GP Honorare**				**5'281'000**
	V01.06	GP-Honorare inkl. Spezialisten	21'125'000	CHF	25.00	5'281'000
3		**Betriebseinrichtungen**				**98'000**
33		**Elektroanlagen**				**98'000**
331		**PV-Anlagen**				**98'000**
	H09.01	PV-Anlagen auf Flachdächern	280	m²	350.00	98'000

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
4		**Umgebung**				**1'378'000**
40		**Terraingestaltung**				**79'000**
401		**Erdbewegungen**				**79'000**
	I01.01	Geländeanpassung	5'240	m²	15.00	79'000
		Geländeabtrag und Auffüllung, Rohplanie, einschliesslich Materiallieferungen und Transporte				
42		**Gartenanlagen**				**493'000**
421		**Gärtnerarbeiten**				**362'000**
	I03	Grünfläche	3'018	m²	120.00	362'000
		Vegetationsschichten, Bepflanzungen und Wasserflächen				
422		**Einfriedungen**				**30'000**
	I02.08	Einfriedung	200	m	150.00	30'000
		Zäune, Mauern, Sicherung des Grundstücks gegen unbefugten Zutritt, Durchgänge wie Drehkreuze und dgl.				
423		**Ausstattungen, Geräte**				**35'000**
	I02.05	Kleinbauwerk	1	m²	30'000.00	30'000
		Kleinbauwerke wie Pavillons, Unterstände, Wasserbecken, Bühnen und dgl., einschliesslich Aushub, Fundation, Unterkonstruktion und Hinterfüllung				
	I06.03	Spiel-, Sportgerät für Umgebung	1	St	5'000.00	5'000
		Spiel- und Sportgeräte in der Umgebung, einschliesslich Unterkonstruktion				
425		**Stützmauern**				**66'000**
	I02.02	Stützmauer	200	m²	330.00	66'000
		Wand mit Stützfunktion, einschliesslich Aushub, Fundationen und Hinterfüllung				
44		**Installationen**				**116'000**
443		**Elektroanlagen**				**79'000**
	I05.01	Elektroanlage Starkstrom für Umgebung	5'240	m²	15.00	79'000
		Zuleitungen, Schaltgerätekombinationen (SGK), Starkstrom- und Beleuchtungsinstallationen, Starkstromapparate, Aussenleuchten, Medienpunkte und dgl.				
445		**Sanitäranlagen**				**37'000**
	I05.05	Sanitäre Anlage für Umgebung	5'240	m²	7.00	37'000
		Leitungen, Anschlüsse für sanitäre Anlagen, Brunnen				

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		und Bewässerung				
45		**Leitungen innerhalb Grundstück**				**42'000**
452		**Kanalisationsleitungen**				**42'000**
	I01.02	Tief liegende Entwässerung	5'240	m²	8.00	42'000
		Drainageschichten, Leitungen, Schächte, Einläufe und dgl. zur Entwässerung von Umgebungsflächen				
46		**Trassenbauten**				**648'000**
460		**Übergangsposition**				**533'000**
	I04	Hartfläche	2'222	m²	240.00	533'000
		Hartflächen für Strassen, Wege, Plätze				
464		**Entwässerung**				**26'000**
	I05.06	Oberflächenentwässerung für Umgebung	5'240	m²	5.00	26'000
		Leitungen zur Oberflächenentwässerung, einschliesslich Retentionsfilterbecken, Sickergalerien und Flächendrainagen				
468		**Ausbau**				**89'000**
	I02.07	Absturz-, Anprallschutzeinrichtung für Umgebung	60	m	150.00	9'000
		Geländer, Handläufe, Anprallschutz und dgl.				
	I05.08	Perimeterschutz	1	St	10'000.00	10'000
		Schutz eines Perimeters durch technische Massnahmen im umgebenden freien Raum bis und mit Grundstücksgrenze				
	I06.01	Mobile Ausstattung für Umgebung	1	St	20'000.00	20'000
		Mobile Ausstattungsgegenstände wie Tische, Bänke, Stühle und dgl.				
	I06.02	Fixierte Ausstattung für Umgebung	1	St	20'000.00	20'000
		Fest eingebaute Objekte wie Brunnen, Briefkästen, Veloständer, Verkehrsschilder, Absperrpfosten und dgl.				
	I06.04	Abfallentsorgungseinrichtung für Umgebung	1	St	30'000.00	30'000
		Einrichtung für unter- und oberirdische Abfallentsorgung, einschliesslich Unterkonstruktion				
5		**Baunebenkosten**				**4'747'000**
51		**Bewilligungen, Gebühren**				**295'000**
511		**Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)**				**65'000**
	W01.01	Baubewilligung	1	St	30'000.00	30'000
	W01.01	Kosten für Baukontrollen (Rohbau- u. Schlussabnahme) und dgl.	1	St	35'000.00	35'000
512		**Anschlussgebühren**				**230'000**

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
	W01.02	Anschlussgebühren (Bestand berücksichtigt)	1	St	230'000.00	230'000
52		**Dokumentation und Präsentation**				**211'000**
524		**Vervielfältigungen, Plandokumente**				**211'000**
	V01.07	Nebenkosten zu Planerleistungen	21'125'000	CHF	1.00	211'000
		Nebenkosten wie Dokumentationskosten, Reise- und Verpflegungskosten und dgl.				
53		**Versicherungen**				**80'000**
531		**Bauzeitversicherungen**				**26'000**
	W02.01	Bauzeitversicherung	25'887'000	CHF	0.10	26'000
532		**Spezialversicherungen**				**54'000**
	W02.01	Bauherrenhaftpflicht- u. Bauwesenversicherung	25'887'000	CHF	0.209	54'000
55		**Bauherrenleistungen**				**290'000**
551		**Honorar für Baubegleitung (Eigenleistungen BHR)**				**290'000**
	V03.02	Honorare für wesentliche Eigenleistungen BHR (1% gem. Reglement)	21'125'000	CHF	1.37	290'000
56		**Übrige Baunebenkosten**				**170'000**
561		**Bewachung durch Dritte**				**50'000**
	B02.07	Baustellenorganisation, Sicherheit	5'444	m²	9.18	50'000
		Unterstützung der Organisation, Kontrolle und Bewachung der Baustelle, einschliesslich Personal und Anlagen				
566		**Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung**				**30'000**
	W04.01	Bewirtungskosten	5'444	m²	5.51	30'000
		Kosten für Anlässe wie Grundsteinlegung, Aufrichte, Eröffnung und dgl.				
567		**Anwaltskosten, Gerichtskosten**				**20'000**
	V03.06	Anwalt, Experte, Gericht	21'125'000	CHF	0.095	20'000
		Vergütung von Leistungen von Anwälten und Experten sowie Gerichtskosten, einschliesslich Nebenkosten				
568		**Baureklame, Inserate**				**20'000**
	W04.02	Öffentlichkeitsarbeit	5'444	m²	3.67	20'000
		Kosten für Werbung und Information				
569		**Inbetriebnahme**				**50'000**
	W05.01	Inbetriebnahme Bauwerk	5'444	m²	9.18	50'000

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
		Inbetriebnahme der baulichen Anlage, einschliesslich Betriebsdokumentation und dgl.				
57		**Mehrwertsteuer (MWST)**				**2'331'000**
570		**Mehrwertsteuer**				**2'331'000**
	Z01.01	Mehrwertsteuer	28'777'000	CHF	8.10	2'331'000
		Mehrwertsteuer zu anteiligen Anlagekosten: A02.04, A02.05, A02.07, B, C, D, E, F, G, H, I, J, V, W01, W02, W04, W05, W06, W07, Y				
58		**Rückstellungen und Reserven**				**1'370'000**
582		**Rückstellungen für Teuerung**				**548'000**
	Y02.01	Teuerung	27'407'000	CHF	2.00	548'000
		Kalkulatorische Kosten für die Teuerung während der Planung und Realisierung				
583		**Reserven für Unvorhergesehenes**				**822'000**
	Y01.01	Reserve	27'407'000	CHF	3.00	822'000
		Kalkulatorische Kosten für Unvorhergesehenes				
9		**Ausstattung**				**931'000**
90		**Möbel**				**675'000**
901		**Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.**				**75'000**
	J01.01	Garderoben, Sitzbänke, Lockers	3'661	m²	20.49	75'000
903		**Büromobiliar**				**500'000**
	J01.02	Nutzungsspezifisches Mobiliar	3'661	m²	136.57	500'000
		Nutzungsspezifisches Mobiliar wie Schulmöbel, Büromöbel und dgl.				
905		**Archivmobiliar, Bibliotheksmobiliar**				**100'000**
	J01.01	Lageranlagen (Compactus) und Regale	1	St	100'000.00	100'000
91		**Beleuchtungskörper**				**80'000**
919		**Übriges: Beleuchtungskörper**				**80'000**
	J01.03	Mobile Leuchte	3'661	m²	21.85	80'000
		Mobile und nicht fest eingebaute Leuchten, einschliesslich Lampen				
92		**Textilien**				**110'000**
921		**Vorhänge und Innendekorationsarbeiten**				**110'000**
	J03.01	Allgemeine Textilien	3'661	m²	30.00	110'000
		Allgemeine Textilien wie Vorhänge, Teppiche und dgl.				

BKPAHB-Positionen 4stellig

KGS rev. ±20% MBS September 2026 inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKPAHB	Code	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag
93		**Geräte, Apparate**				**30'000**
939		**Übriges: Geräte, Apparate**				**30'000**
	J02.03	Mobiles Gerät	3'661	m²	8.19	30'000
		Mobile Geräte und Apparate wie Kopierer, Putzmaschinen, Kaffeeautomaten und dgl.				
94		**Kleininventar**				**36'000**
949		**Übriges: Kleininventar**				**36'000**
	J02.01	Allgemeines Kleininventar	3'661	m²	5.00	18'000
		Allgemeines Kleininventar wie Geschirr, Besteck und dgl.				
	J02.02	Nutzungsspezifisches Kleininventar	3'661	m²	5.00	18'000
		Nutzungsspezifisches Kleininventar wie Werkzeuge, Behälter für chemische Flüssigkeiten und dgl.				
	Total	**Total**				**31'108'000**