

Ersatzneubau Pavillon

Kostenermittlung +/-5%

(Verifizierung der Grobkostenschätzung Phase 31)

Basis:

Vorprojekt vom Mai 2025

Methode:

Richtpreisofferten und interne Element-Kennwerte

Objektdaten

Geschossfläche GF SIA 416	560 m ²
Gebäudevolumen GV 416	2'058 m ³
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	235 m ²

BKP	Kosten exkl. MWST	Kosten inkl. MWST	Kostenschätzung Mai 2025
1 Vorbereitungsarbeiten	81'515	88'700	95'000
101 Bestandesaufnahmen	919	1'000	
102 Baugrunduntersuchungen	460	500	
103 Grundwassererhebungen	460	500	
111 Rodungen	1'838	2'000	
112 Abbrüche	20'861	22'700	
113 Demontagen	1'838	2'000	
122 Provisorien	55'140	60'000	

2	Gebäude	1'690'041	1'839'000	1'700'000
20	Baugrube	45'950	50'000	
201	Baugrubenaushub	45'950	50'000	
21	Rohbau 1	772'879	841'000	
211.1	Baustelleneinrichtung	9'190	10'000	
211.4	Kanalisationen und Sickerleitungen	4'595	5'000	
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	91'900	100'000	
212.2	Treppen	23'894	26'000	
214	Montagebau in Holz	643'300	700'000	
22	Rohbau 2	499'477	543'500	
221.1	Fenster in Holz	156'230	170'000	
221.6	Aussentüren, Tore in Holz	10'109	11'000	
222	Spenglerarbeiten		siehe 214	
223	Blitzschutz		siehe 214	
224	Bedachungsarbeiten	78'115	85'000	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	4'136	4'500	
228	Sonnenschutz	34'922	38'000	
230	Elektroanlagen	87'305	95'000	
240	Heizungsanlagen	45'950	50'000	

250	Sanitäranlagen	82'710	90'000	
261	Aufzüge	0	0	
27	Ausbau 1	82'710	90'000	
272	Metallbauarbeiten	32'165	35'000	
273	Schreinerarbeiten	36'760	40'000	
275	Schliessanlagen	4'595	5'000	
277	Elementwände	9'190	10'000	
28	Ausbau 2	126'822	138'000	
281	Unterlagsböden	34'922	38'000	
	Bodenbeläge			
281.6	Plattenarbeiten	9'190	10'000	
281.7	Bodenbeläge in Holz	45'950	50'000	
	Wandbeläge			
282.4	Plattenarbeiten	13'785	15'000	
285	Malerarbeiten	18'380	20'000	
287	Baureinigung	4'595	5'000	
289	Reserve	50'545	55'000	
29	Honorare	162'204	176'500	
291	Architekt	110'280	120'000	
292	Bauingenieur	9'190	10'000	
293	Elektroingenieur		siehe 230	
294	HS-Ingenieur		siehe 250	

295	Sanitäringenieur	0	0	
296	Geometer	1'379	1'500	
296	Bauphysiker	9'190	10'000	
297	Bauherrenvertreter	32'165	35'000	

3	Betriebseinrichtungen	50'545	55'000	55'000
----------	------------------------------	---------------	---------------	---------------

4	Umgebung	36'760	40'000	70'000
----------	-----------------	---------------	---------------	---------------

5	Baunebenkosten	13'188	14'350	60'000
511	Bewilligung	3'676	4'000	
511	Baugespann	2'298	2'500	
512	Gebühren	689	750	
531	Bauzeitversicherung	1'930	2'100	
589	Reserve	4595	5000	

1 - 5	Total in Fr.	1'872'049	2'037'050	1'980'000
--------------	---------------------	------------------	------------------	------------------

Bandbreite +/- 5% inkl. MWST:

Min. **1'935'198 Fr.**

Max. **2'138'903 Fr.**

Kennwerte:

CHF/m² GF SIA 416 **3'284 Fr./m²**

CHF/m³ GV SIA 416 **894 Fr./m³**

Fazit:

Die Kostenermittlung für das vorliegende Bauvorhaben basiert auf einer fundierten Analyse von Richtpreisofferten sowie relevanten internen Kennwerten. Die Richtpreisofferten wurden entsprechend modifiziert. Diese Methodik gewährleistet eine realistische Einschätzung der voraussichtlichen Gesamtkosten und bestätigt die Plausibilität der Grobkostenschätzung. Besonders hervorzuheben ist die bedeutende Rolle der Holzbaukonstruktion, deren Auswahl und Ausführung massgeblich die Kostenstruktur des Projekts beeinflussen wird. Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Projekt hinsichtlich der Kostenplanung als moderat einzuschätzen ist, was eine solide Grundlage für die weitere Projektentwicklung in der Phase 32 darstellt.

Abschliessend lässt sich festhalten, dass die Baukosten bei einem weiteren Projektierungsprozess nach dem Prinzip "Design to Cost" voraussichtlich bei etwa **2 Mio. Fr.** liegen werden.

Mehrpreise von Optionen:

PV-Anlage: +65'000 Fr.

Komfortlüftung: +90'000 Fr.

Einbau Lift: +85'000 Fr.