

Projekt: 2040
Objekt: Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
Gesamtprojekt

Bauherr: Primarschule Dübendorf, Usterstrasse 16, 8600 Dübendorf
Projektleitung Bauherrschaft: Basler & Hofmann AG, Forchstrasse 395, 8032 Zürich
Architekt : Thomas De Geeter Architektur GmbH, Scheuchzerstrasse 35, 8006 Zürich
Kostenplaner: Jaeger Baumanagement AG, Schindlerstrasse 26, 8006 Zürich

Kostenschätzung +/- 15%

Kostenschätzung +/- 15%

Planstand: 19.12.2022
Preisstand: Oktober 2020
Aktueller Index: Schweizerischer Baupreisindex Grossregion Zürich, Hochbau, 100 Pt. 1998
- Oktober 2020 = 122.3 Pt.

Ort, Datum
Die Bauherrschaft

Ort, Datum
Der Architekt

Ort, Datum
Der Kostenplaner

.....

.....

.....

Projekt: 2040
Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 2
18.01.2023

Teilprojekte:

GP = Neubau Schulanlage inkl. Schulprovisorien
Kü = Produktionsküche
MuZ = Musikschulzentrum

Kostenaufteilung Teilprojekte (inkl. MwSt.)

BKP	Schulanlage	Produktionsküche	Musikschulzentrum
0 A Grundstück	5'000	0	0
1 B Vorbereitungsarbeiten	3'080'800	100'000	0
2 B Vorbereitungsarbeiten	1'696'885	92'315	0
2 C Konstruktion	6'979'000	400'000	350'000
2 D Technik Gebäude	7'666'977	1'441'355	535'668
2 E Äussere Wandbekleidung	3'839'000	50'000	562'000
2 F Bedachung Gebäude	1'426'000	0	50'000
2 G Ausbau Gebäude	7'078'000	369'000	566'000
3 H Nutzungsspezifische	422'000	480'000	0
4 I Umgebung Gebäude	1'907'000	0	56'000
9 J Ausstattung Gebäude	2'655'000	40'000	220'000
2 V Planungskosten	5'296'000	400'000	300'000
1 / 3 / 4 / 9 V Planungskosten	2'515'228	139'772	54'000
5 W Nebenkosten	987'000	50'000	30'000
6 Y Reserven	1'678'000	78'000	59'000
#####	47'231'890	3'640'442	2'782'668
	88.0%	6.8%	5.2%
	53'655'000		

Flächen / Volumen Gebäudekomplex gemäss SIA 416:

	Total
Geschossflächen GF SIA 416	12'190.9
Gebäudevolumen GV SIA 416	55'329.3
Hauptnutzfläche HNF SIA 416	5'609.4
Bearbeitete Umgebungsfläche	15'279

Kennwerte Gebäudekomplex inkl. MwSt:

	Total
Vorbereitungsarbeiten BKP 1 / m ² GF SIA 416	255
Gebäude BKP 2 / m ³ GV SIA 416	741
Gebäude BKP 2 / m ² GF SIA 416	3'365
Gesamtkosten BKP 1-9 / m ² GF SIA 416	4'400
Umgebung BKP 4 / m ² BFU	125

Kennwerte Teilprojekte inkl. MwSt:

	Schulanlage	Produktionsküche	Musikschulzentrum
BKP 2 / m ³ GV SIA 416	687	1'100	707
BKP 2 / m ² GF SIA 416	3'196	4'376	2'544

Der Anteil an Betreuung (enthalten im Teilprojekt Schulanlage) beträgt: 4'620'000.- (4'400.-/m² x 1'050 m²)
Der Anteil an Musikschule (enthalten im Teilprojekt Schulanlage) beträgt: 902'000.- (4'400.-/m² x 205 m²)

Nicht enthaltene Kosten:

- Ausstattung / Möblierung / Umzug für Schulprovisorien
- Bühnenplaner
- Durchführung Machbarkeitsstudie und Projektwettbewerb (SIA Phase 21)
- Entschädigungen an Nachbarn / Mieter
- Erstvermietung / Vermietung / Finanzierung
- Grundstückskosten (BKP 0 / Element A)
- Honorare für die Planung der Betriebseinrichtung Trafostation
- Honorare für Planer die nicht auf dem Organigramm aufgeführt sind
- Kunst am Bau
- Leerstände / Mietausfälle
- Mieterausbau
- Notdach
- Rückstellung für Garantearbeiten
- Reserve Bauherrschaft
- Sprinkler in Anlieferung Produktionsküche (aktuell nicht nötig)
- Teuerung / Marktlage
- Trafostation (Gebäude / Betriebseinrichtung Trafo / Erschliessungsleitungen) > (Finanzierung durch Glattwerke inkl. Honorare)
- Eingeschossiger Aussengeräteraum (Finanzierung durch Glattwerke inkl. Honorare)
- Übermässige Winterbaumassnahmen

Kostenungenauigkeit höher als +/- 15%:

- Altlastensanierung Baugrund (Aushub)
- Schadstoffsanierung best. Gebäude gem. Gutachten SC+P vom 26.02.2020
- Aktuell sich abzeichnende ausserordentliche Teuerungen insbesondere
 - o Holzwerkstoffe
 - o Stahl / Beton
 - o Dämmmaterialien
 - o Glas

Budgetpositionen in Kostenschätzung exkl. MwSt. Teilprojekt Neubau Schulanlage

Bauherrenreserve über BKP 1-9	%	0.0
Rückstellungen für zu erwartende Kosten (baugebunden) über BKP 1- 9	%	3.5
Ablösung Servitute	CHF	5'000.-
Schulprovisorium	CHF	465'000.-
Signaletik exkl. Honorare	CHF	90'000.-

Projekt: 2040
Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 4
18.01.2023

Kostenschätzung +/- 15%

Zusammenstellung nach Hauptgruppen **inkl. MWST**

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 2-stellig	Total 1-stellig
	Objekt				

0	Grundstück				5'000
1	Vorbereitungsarbeiten				3'107'000
2	Gebäude				41'029'000
3	Betriebseinrichtungen				1'024'000
4	Umgebung				1'918'000
5	Baunebenkosten				1'842'000
6	Reserve				1'815'000
9	Ausstattung				2'915'000
	Total Fr.				53'655'000

Projekt: 2040
 Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
 Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 5
 18.01.2023

Kostenschätzung +/- 15%

Detailausdruck inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 2-stellig	Total 1-stellig
	Objekt				

0	Grundstück				5'000
03	Abfindungen, Servitute, Beiträge			5'000	
034	Ablösung von Servituten		5'000		
1	Vorbereitungsarbeiten				3'107'000
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen			56'000	
101	Bestandsaufnahmen		30'000		
101.2	Schadstoffuntersuchungen	11'000			
101.4	Rissprotokolle	10'000			
101.6	Bestandsaufnahmen Grundleitungen	9'000			
102	Baugrunduntersuchungen		16'000		
104	Baugespann		10'000		
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen			1'344'000	
111	Rodungen		6'000		
112	Rückbau		639'000		
112.1	Abbrüche	639'000			
113	Sanierung Altlasten		699'000		
12	Sicherungen, Provisorien			501'000	
129	Provisorien		501'000		
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung			383'000	
131	Abschrankungen		18'000		
132	Zufahrten, Plätze		38'000		
133	Bürocontainer Baustelle		53'000		

Projekt: 2040
Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 6
18.01.2023

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 2-stellig	Total 1-stellig
	Objekt				

134	Unterkünfte, Verpflegungs- / Sanitäre Einrichtungen		50'000		
135	Provisorische Installationen		47'000		
135.1	Elektro	43'000			
135.3	Wasser	3'000			
135.4	Telekommunikation	1'000			
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.		142'000		
138	Sortierung Bauabfälle		35'000		
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen			22'000	
155	Sanitärleitungen		22'000		
17	Spezialtiefbau			790'000	
172	Baugrubenabschlüsse		790'000		
19	Honorare			11'000	
196	Spezialisten durch Bauherr		11'000		
2	Gebäude				41'029'000
20	Baugrube			1'274'000	
201	Baugrubenaushub		1'274'000		
201.1	Erdarbeiten	1'224'000			
201.2	Kontaminiertes Material	50'000			
21	Rohbau 1			9'643'000	
211	Baumeisterarbeiten		6'646'000		
211.0	Baustelleneinrichtung	141'000			
211.1	Gerüste	300'000			
211.2	Innengerüste	115'000			
211.3	Baumeisteraushub	95'000			
211.4	Kanalisationen im Gebäude	146'000			
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	5'700'000			
211.6	Maurerarbeiten	149'000			
214	Montagebau in Holz		2'997'000		

Projekt: 2040
Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 7
18.01.2023

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 2-stellig	Total 1-stellig
	Objekt				

214.3	Holzelementbau	2'997'000			
22	Rohbau 2			4'931'000	
221	Fenster, Aussentüren, Tore		2'457'000		
221.1	Fenster aus Holz-Metall	2'149'000			
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz	230'000			
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	78'000			
222	Spenglerarbeiten		300'000		
223	Blitzschutzanlagen / Erdungen		12'000		
224	Bedachungsarbeiten		1'239'000		
224.1	Dichtungsbeläge Flachdächer	1'072'000			
224.3	Glaseinbauten in Flachdächern	167'000			
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen		107'000		
225.1	Fugendichtungen	30'000			
225.2	Spezielle Dämmungen	29'000			
225.4	Brandschutzbekleidungen und dgl.	48'000			
226	Fassadenputze		43'000		
226.2	Deckenuntersichten Aussenbereich	43'000			
227	Äussere Oberflächenbehandlungen		46'000		
227.1	Äussere Malerarbeiten	33'000			
227.2	Äussere Holzschutzarbeiten	13'000			
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen		727'000		
228.3	Markisen	727'000			
23	Elektroanlagen			3'517'000	
231	Starkstromanlagen		556'000		
232	Starkstrominstallationen		1'413'000		
233	Leuchten und Lampen		768'000		
235	Schwachstromanlagen		210'000		
236	Schwachstrominstallationen		359'000		
236.1	Installationen zu Telekommunikationsanlagen	298'000			
236.7	Sicherheitsinstallationen	14'000			
236.8	Brandschutzinstallationen	47'000			

Projekt: 2040
Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 8
18.01.2023

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 2-stellig	Total 1-stellig
	Objekt				

237	Gebäudeautomations-Installationen		211'000		
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation			4'292'000	
242	Heizungsanlagen		1'878'000		
242.0	Apparate	599'000			
242.1	Leitungen	559'000			
242.2	Armaturen, Instrumente	720'000			
244	Lufttechnische Anlagen		2'323'000		
246	Kälteanlagen		91'000		
25	Sanitäranlagen			1'352'000	
251	Allgemeine Sanitärapparate		324'000		
252	Spezielle Sanitärapparate		57'000		
253	Versorgungs- und Entsorgungsapparate		173'000		
254	Sanitärleitungen		593'000		
256	Sanitärinstallationselemente		142'000		
258	Kücheneinrichtungen		41'000		
259	Übriges		22'000		
26	Transportanlagen, Lageranlagen			180'000	
261	Aufzüge		180'000		
27	Ausbau 1			3'022'000	
271	Gipserarbeiten		591'000		
271.0	Innenputze	155'000			
271.1	Trockenbauarbeiten	436'000			
272	Metallbauarbeiten		182'000		
272.0	Innentüren aus Metall	26'000			
272.1	Metallbaufertigteile	15'000			
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	141'000			
273	Schreinerarbeiten		1'290'000		
273.0	Innentüren	651'000			

Projekt: 2040
Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 9
18.01.2023

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 2-stellig	Total 1-stellig
	Objekt				
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	639'000			
275	Schliessanlagen		158'000		
277	Elementwände		801'000		
277.2	Fest stehende Elementwände	801'000			
28	Ausbau 2			5'120'000	
281	Bodenbeläge		2'199'000		
281.0	Estriche / Fertigböden aus Calciumsulfat	1'116'000			
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	86'000			
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	805'000			
281.6	Bodenbeläge aus Platten	102'000			
281.7	Bodenbeläge aus Holz	90'000			
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen		1'096'000		
282.4	Wandbeläge aus Platten	374'000			
282.5	Wandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen	722'000			
283	Deckenbekleidungen		1'554'000		
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips	150'000			
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen	1'329'000			
283.5	Deckenbekleidungen aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	75'000			
285	Innere Oberflächenbehandlungen		110'000		
285.1	Innere Malerarbeiten	110'000			
286	Bautrocknung		22'000		
287	Baureinigung		139'000		
287.1	Baureinigung	118'000			
287.2	Kanalisationsspülung	21'000			
29	Honorare			7'698'000	
290	Honorar Generalplaner (inkl. Spezialisten)		7'494'000		
290.0	Honorar Generalplaner	7'494'000			
297	Spezialisten 1		62'000		
297.0	Geometer	24'000			
297.1	Geologe, Geotechniker	22'000			
297.8	Lichtplanung	16'000			

Projekt: 2040
Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 10
18.01.2023

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 2-stellig	Total 1-stellig
	Objekt				

298	Spezialisten 2		120'000		
298.3	Prüfingenieur	22'000			
298.4	Umweltingenieur	53'000			
298.7	AV-Planer	14'000			
298.8	Schliesstechnikplaner	15'000			
298.9	Mobilitätsplaner	16'000			
299	Übriges		22'000		
299.0	Fachexperten	22'000			
3	Betriebseinrichtungen				1'024'000
34	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation			415'000	
346	Kälteanlagen		415'000		
35	Sanitäranlagen			522'000	
358	Kücheneinrichtungen		522'000		
358.1	CNS-Einrichtung	157'000			
358.2	Geräte	265'000			
358.3	Rollmaterial / Regale	100'000			
37	Ausbau 1			74'000	
373	Schreinerarbeiten		33'000		
373.3	Bühnenbau aus Holz	33'000			
377	Elementwände		41'000		
38	Ausbau 2			13'000	
381	Bodenbeläge		13'000		
381.1	Fugenlose Bodenbeläge	13'000			
4	Umgebung				1'918'000
41	Rohbau- und Ausbauarbeiten			129'000	
411	Baumeisterarbeiten		129'000		
411.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	129'000			
42	Gartenanlagen			963'000	

Projekt: 2040
Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 11
18.01.2023

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 2-stellig	Total 1-stellig
	Objekt				

421	Gärtnerarbeiten		450'000		
422	Einfriedungen		60'000		
423	Ausstattungen, Geräte		453'000		
44	Installationen			41'000	
443	Elektroanlagen		41'000		
45	Leitungen innerhalb Grundstück			24'000	
451	Erdarbeiten		13'000		
453	Elektroleitungen, Gebäudeautomation		11'000		
46	Trassenbauten			761'000	
463	Oberbau		761'000		
5	Baunebenkosten				1'842'000
51	Bewilligungen, Gebühren			824'000	
511	Bewilligungen, Gebühren		120'000		
512	Anschlussgebühren		704'000		
512.0	Kanalisation	415'000			
512.1	Elektrizität	83'000			
512.4	Wasser	203'000			
512.6	Radio, Fernsehen	3'000			
52	Dokumentation und Präsentation			339'000	
521	Muster, Materialprüfungen		21'000		
521.0	Muster	16'000			
521.1	Materialprüfungen	5'000			
522	Modelle		89'000		
523	Fotos		4'000		
524	Vervielfältigungen, Plandokumente		214'000		
524.1	Plot und Druckkosten Anteil GP	75'000			
524.2	Plot und Druckkosten	139'000			

Projekt: 2040
Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 12
18.01.2023

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 2-stellig	Total 1-stellig
	Objekt				
525	Dokumentation		11'000		
53	Versicherungen			65'000	
531	Bauzeitversicherungen		27'000		
532	Spezialversicherungen		38'000		
55	Bauherrenleistungen			420'000	
553	Kommunikation / Pressestelle		11'000		
554	Sitzungsgelder		32'000		
558	Projektleitung, Projektbegleitung		377'000		
56	Übrige Baunebenkosten			194'000	
561	Bewachung durch Dritte		74'000		
563	Miete von fremdem Grund		14'000		
564	Infoveranstaltungen		11'000		
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung		23'000		
567	Anwaltskosten, Gerichtskosten		43'000		
568	Baureklame		7'000		
569	Umzugskosten		22'000		
6	Reserve				1'815'000
61	Reserve für Unvorhergesehenes			1'815'000	
610	Reserve für Unvorhergesehenes (baugebunden) 3.5%		1'815'000		
9	Ausstattung				2'915'000
90	Möbel			2'676'000	
901	Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.		553'000		

Projekt: 2040
 Neubau Schulanlage Birchlen Dübendorf
 Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 13
 18.01.2023

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 2-stellig	Total 1-stellig
	Objekt				

901.1	Möbelierung mit Planung	464'000			
901.2	Möblierung nur Lieferung	89'000			
902	Sporteinrichtungen		104'000		
902.1	Sporteinrichtungen verbaut	104'000			
903	Möbiliar durch Nutzer bestellt		2'019'000		
92	Textilien			142'000	
921	Vorhänge und Innendekorationsarbeiten		142'000		
94	Kleininventar			97'000	
949	Signaletik		97'000		
Total Fr.					53'655'000