

Projekt: 25041
Erneuerung Schulanlage Dorf, Dübendorf

Projektstand: 10.06.2026

Objekt: Gesamtprojekt

Bauherrschaft: Primarschule Dübendorf
Usterstrasse 16
8600 Dübendorf

Kostengrobschätzung +/- 25% V1



Gesamtkosten: CHF 23'839'000.00 inkl. MWST
Preisstand: Index - Oktober 2025
Planungsstand: Studienauftrag

Bauleitung
Jaeger Coneco AG
Baumanagement
Obstgartenstrasse 19
8006 Zürich

Telefon: 044 208 80 80
Email: info@jaco.ch

Grundlagen:

- Studienpläne Architekten Bau A - B Stand 22.05.2026 Massstab 1:200
- Digitalisierte Bestandspläne von Terradata AG Stand 21.08.2025 Massstab 1:100
- Massnahmenkatalog Stand 20.05.2026
- Bezugsmengen SIA 416 (GSF / GF / NF) Stand 19.05.2026
- Kostengrobschätzung +/- 25% Statik (Tief- und Massivbau) von APT Ing. GmbH vom 21.05.2026
- Kostengrobschätzung +/- 25% HLKS von BSP-Energie GmbH vom 31.05.2026
- Kostengrobschätzung +/- 25% Elektroanlagen von e-pag engineering AG vom 29.05.2026
- Kostengrobschätzung +/- 25% Umgebungsarbeiten von Appert Zwahlen Partner AG vom 31.05.2026

Teilprojekte in Kostengrobschätzung:

SH_A	=	Schulhaus A - Bestand Umbau und Erneuerung
SH_B	=	Schulhaus B - Bestand Umbau und Erneuerung
UM	=	Umgebung

Abgrenzung der Teilprojekte:

Schulhaus A - Bestand Umbau und Erneuerung:

- Umbau / Sanierung des Bestandgebäudes Schulhaus A
- Kompletter Rückbau und Ersatz der Fenster
- Minimale Eingriffe / Ertüchtigung der Fassade und Bedachung
- Sanierung der Haustechnik und Neuverkabelung Elektro
- Wärmeerzeugung mittels Fernwärme
- Ausbau gemäss Massnahmenkatalog
- Honoraranteil
- Nebenkostenanteil

Schulhaus B - Bestand Umbau und Erneuerung:

- Umbau / Sanierung des Bestandgebäudes Schulhaus B
- Kompletter Rückbau und Ersatz der Fenster
- Ertüchtigung Fassade und Neuerstellung der Bedachung inkl. neuer Lukarnen und DFF
- Getroffene Annahme, dass die Dachkonstruktion (Tragstruktur) bestehend bleibt
- Sanierung der Haustechnik und Neuverkabelung Elektro
- Wärmeerzeugung mittels Fernwärme
- Ausbau gemäss Massnahmenkatalog
- Honoraranteil
- Nebenkostenanteil

Umgebung

- Rückbauarbeiten im Umgebungsperimeter
- Neugestaltung der Umgebung

Kostenteiler auf Basis Geschossfläche:

Schulhaus A	80 %
Schulhaus B	20 %

Ausgangslage:

Während den Umbauarbeiten findet in den beiden Schulhäusern resp. dem gesamten Schulareal kein Schulbetrieb statt.

Beide Gebäude werden vorgängig geräumt (Möbiliar / Akten / Kleininventar / und dgl.).

Es sind keine Provisorien für einen übergangsmässigen Schulbetrieb eingerechnet.

Im Rahmen der Studie und entsprechenden Kostengrobschätzung wurden keine Sondagen durchgeführt. Für den Zustand der Bauten wurden dementsprechend Annahmen getroffen.

Zu erstellende Untersuchungen / Sondagen erfolgen in der Phase Vorprojekt.

Die Kosten - insbesondere die Honorarkosten - widerspiegeln den gleichzeitigen Umbau von Schulhaus A und Schulhaus B. Es sind keine Etappierungen der Umbauarbeiten in den Kosten enthalten.

Annahmen und Budgetpositionen exkl. MwSt.:

Anwalts- / Notariatskosten – Annahme nicht enthalten	Fr.	0.00
Anpassung best. Erschliessungsleitungen B4 und Grundleitungen C1 (Annahme für Anpassungen / Sanierungsmassnahmen)	Fr.	200'000.00
Anpassung best. Verkehrsanlagen	Fr.	10'000.00
Ausstattung Schulmöbiliar (Ergänzung Bestandsmöbiliar)	Fr.	0.00
Ausstattung Turnhalle und Geräteraum	Fr.	150'000.00
Bauherrenberatung – Annahme nicht enthalten	Fr.	0.00
Bühnentechnik / Bühnenausstattung Singsaal	Fr.	80'000.00
Blitzschutzanlage äussere	Fr.	50'000.00
Entschädigungen an Nachbarn / Mieter – Annahme nicht erforderlich	Fr.	0.00
Inbetriebnahme / Integrale Tests / Externe Qualitätsprüfung	Fr.	20'000.00
Konzessionen für Anker und dgl. – Annahme nicht erforderlich	Fr.	0.00
Kunst am Bau – Annahme nicht enthalten	%	0.00
Miete von fremdem Grund – Annahme nicht erforderlich	Fr.	0.00
Bewachung durch Dritte - Sicherheitsdienst	Fr.	80'000.00
Objektspezifische Möblierung Schulhaus B (Erschliessungszone / Bibliothek)	Fr.	80'000.00
Provisorien für Erhalt Schulbetrieb – Annahme keine erforderlich	Fr.	0.00
Radon- Massnahmen Boden Schulhaus A	Fr.	20'000.00
Rückbau und Entsorgung von Altlasten im Baugrund	Fr.	20'000.00
Rückbau und Entsorgung von Schadstoffen im Bauwerk	Fr.	150'000.00
Reserve Bauherrschaft	%	0.00
Reserve baugebunden	%	5.00
Rückstellung für Teuerung	%	0.00
Schliessanlage (ZUKO 100K / mechanisch 50K / Verschluss technik 60K)	Fr.	210'000.00
Servituten und Abfindungen – Annahme nicht erforderlich	Fr.	0.00
Umgzugskosten – Annahme nicht enthalten	Fr.	0.00

Nicht enthaltene Kosten ausser wenn in Element explizit enthalten:

- Finanzierung und Kapitalkosten vor Baubeginn
- Finanzierung und Kapitalkosten ab Baubeginn
- Endgeräte wie Telefonanlage, PC, Peripheriegeräte, etc.
- Grundstückskosten (BKP 0 / Element A)
- Kreditreserven
- Machbarkeitsstudien / Wettbewerbskosten / Studienaufträge
- Sitzungsgelder / Honorare Rechtmittelverfahren
- Subventionen, Förderbeiträge und dgl.

Objekte: SH_A, SH_B, UMG

- PV- Anlage Schulhaus A und Schulhaus B
- Kühlung Schulhaus A und Schulhaus B
- Lüftung Schulhaus A und Schulhaus B
(mit Ausnahme der Küchen sowie den Garderoben im UG und WC / Bäder im Schulhaus B)
- Erweiterte und abschliessend zu definierende Massnahmen bzgl. Denkmalschutz

Flächen / Volumen gemäss SIA 416 – Schulhaus A	Total
Geschossfläche GF SIA 416	1'489
Gebäudevolumen GV SIA 416	5'610
Hauptnutzfläche HNF SIA 416	658

Kennwerte – Schulhaus A (inkl. MwSt.)	Total
Vorbereitungsarbeiten BKP 1 / m ² GF SIA 416	172
Gebäude BKP 2 / m ³ GV SIA 416 (inkl. Honorare BKP 29)	820
Gebäude BKP 2 / m ² GF SIA 416 (inkl. Honorare BKP 29)	3'089
Gesamtkosten BKP 1-9 / m ³ GV SIA 416	944
Gesamtkosten BKP 1-9 / m ² GF SIA 416	3'555

Flächen / Volumen gemäss SIA 416 – Schulhaus B	Total
Geschossfläche GF SIA 416	5'020
Gebäudevolumen GV SIA 416	16'014
Hauptnutzfläche HNF SIA 416	2'182

Kennwerte – Schulhaus B (inkl. MwSt.)	Total
Vorbereitungsarbeiten BKP 1 / m ² GF SIA 416	200
Gebäude BKP 2 / m ³ GV SIA 416 (inkl. Honorare BKP 29)	867
Gebäude BKP 2 / m ² GF SIA 416 (inkl. Honorare BKP 29)	2'766
Gesamtkosten BKP 1-9 / m ³ GV SIA 416	1'049
Gesamtkosten BKP 1-9 / m ² GF SIA 416	3'346

Projekt: 25041
Erneuerung Schulanlage Dorf, Dübendorf

Seite: 5
10.06.2026
eBKP-H 2012

Objekte: SH_A, SH_B, UMG

Flächen / Volumen gemäss SIA 416 – Gesamt

Total

Geschossfläche GF SIA 416	6'509
Gebäudevolumen GV SIA 416	21'624
Hauptnutzfläche HNF SIA 416	2'840
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	4'315

Kennwerte – Gesamt inkl. Umgebung (inkl. MwSt.)

Total

Vorbereitungsarbeiten BKP 1 / m ² GF SIA 416	220
Gebäude BKP 2 / m ³ GV SIA 416 (inkl. Honorare BKP 29)	855
Gebäude BKP 2 / m ² GF SIA 416 (inkl. Honorare BKP 29)	2'840
Gesamtkosten BKP 1-9 / m ³ GV SIA 416	1'102
Gesamtkosten BKP 1-9 / m ² GF SIA 416	3'662
Umgebung BKP 4 / m ² BFU	340

Schweizerischer Baupreisindex Grossregion Zürich,
Hochbau, 100 Pt. 1998 – Oktober 2025 = 143.8

Projekt: 25041
Erneuerung Schulanlage Dorf, Dübendorf

Seite: 6
10.06.2026
eBKP-H 2012

Objekte: SH_A, SH_B, UMG

Gesamtbaukosten nach BKP17

Kostengrobschätzung +/- 25% V1 inkl. MWST in Pos.
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKP17	Code	Nr.	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag	S
1			Vorbereitungsarbeiten				1'434'000	
			Schulhaus A				256'000	
			Schulhaus B				1'003'000	
			Umgebung				175'000	
2			Gebäude				18'485'000	
			Schulhaus A				4'599'000	
			Schulhaus B				13'886'000	
3			Betriebseinrichtungen				275'000	
			Schulhaus B				275'000	
4			Umgebung				1'469'000	
			Umgebung				1'469'000	
5			Baunebenkosten				784'000	
			Schulhaus A				170'000	
			Schulhaus B				593'000	
			Umgebung				21'000	
6			Reserve				1'112'000	
			Schulhaus A				247'000	
			Schulhaus B				783'000	
			Umgebung				82'000	
9			Ausstattung				280'000	
			Schulhaus A				22'000	
			Schulhaus B				258'000	
	Total		Total				23'839'000	
			Schulhaus A				5'294'000	
			Schulhaus B				16'798'000	
			Umgebung				1'747'000	

Projekt: 25041
Erneuerung Schulanlage Dorf, Dübendorf

Seite: 7
10.06.2026
eBKP-H 2012

Objekte: SH_A, SH_B, UMG

BKP17-Positionen 2stellig

Kostengrobschätzung +/- 25% V1 inkl. MWST in Pos.
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKP17	Code	Nr.	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag	S
1			Vorbereitungsarbeiten				1'434'000	
			Schulhaus A				256'000	
			Schulhaus B				1'003'000	
			Umgebung				175'000	
10			Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen				142'000	
			Schulhaus A				30'000	
			Schulhaus B				112'000	
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen				677'000	
			Schulhaus A				78'000	
			Schulhaus B				435'000	
			Umgebung				164'000	
12			Sicherungen, Provisorien				101'000	
			Schulhaus A				46'000	
			Schulhaus B				55'000	
13			Gemeinsame Baustelleneinrichtung				337'000	
			Schulhaus A				74'000	
			Schulhaus B				263'000	
15			Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen				108'000	
			Schulhaus A				20'000	
			Schulhaus B				88'000	
16			Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen				11'000	
			Umgebung				11'000	
17			Spezialtiefbau				58'000	
			Schulhaus A				8'000	
			Schulhaus B				50'000	
2			Gebäude				18'485'000	
			Schulhaus A				4'599'000	
			Schulhaus B				13'886'000	
20			Baugrube				78'000	
			Schulhaus A				20'000	
			Schulhaus B				58'000	
21			Rohbau 1				1'607'000	
			Schulhaus A				506'000	
			Schulhaus B				1'101'000	

Projekt: 25041
Erneuerung Schulanlage Dorf, Dübendorf

Seite: 8
10.06.2026
eBKP-H 2012

Objekte: SH_A, SH_B, UMG

BKP17-Positionen 2stellig

Kostengrobschätzung +/- 25% V1 inkl. MWST in Pos.
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKP17	Code	Nr.	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag	S
22			Rohbau 2				2'298'000	
			Schulhaus A				471'000	
			Schulhaus B				1'827'000	
23			Elektroanlagen				2'781'000	
			Schulhaus A				764'000	
			Schulhaus B				2'017'000	
24			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation				1'017'000	
			Schulhaus A				201'000	
			Schulhaus B				816'000	
25			Sanitäranlagen				968'000	
			Schulhaus A				292'000	
			Schulhaus B				676'000	
26			Transportanlagen, Lageranlagen				232'000	
			Schulhaus A				54'000	
			Schulhaus B				178'000	
27			Ausbau 1				2'345'000	
			Schulhaus A				706'000	
			Schulhaus B				1'639'000	
28			Ausbau 2				2'297'000	
			Schulhaus A				612'000	
			Schulhaus B				1'685'000	
29			Honorare				4'862'000	
			Schulhaus A				973'000	
			Schulhaus B				3'889'000	
3			Betriebseinrichtungen				275'000	
			Schulhaus B				275'000	
37			Ausbau 1				275'000	
			Schulhaus B				275'000	
4			Umgebung				1'469'000	
			Umgebung				1'469'000	
40			Terraingestaltung				99'000	
			Umgebung				99'000	
41			Rohbau- und Ausbaurbeiten				326'000	

Projekt: 25041
Erneuerung Schulanlage Dorf, Dübendorf

Seite: 9
10.06.2026
eBKP-H 2012

Objekte: SH_A, SH_B, UMG

BKP17-Positionen 2stellig

Kostengrobschätzung +/- 25% V1 inkl. MWST in Pos.
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKP17	Code	Nr.	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag	S
			Umgebung				326'000	
42			Gartenanlagen				510'000	
			Umgebung				510'000	
44			Installationen				134'000	
			Umgebung				134'000	
46			Trassenbauten				400'000	
			Umgebung				400'000	
5			Baunebenkosten				784'000	
			Schulhaus A				170'000	
			Schulhaus B				593'000	
			Umgebung				21'000	
51			Bewilligungen, Gebühren				306'000	
			Schulhaus A				76'000	
			Schulhaus B				209'000	
			Umgebung				21'000	
52			Dokumentation und Präsentation				298'000	
			Schulhaus A				59'000	
			Schulhaus B				239'000	
53			Versicherungen				48'000	
			Schulhaus A				9'000	
			Schulhaus B				39'000	
56			Übrige Baunebenkosten				132'000	
			Schulhaus A				26'000	
			Schulhaus B				106'000	
6			Reserve				1'112'000	
			Schulhaus A				247'000	
			Schulhaus B				783'000	
			Umgebung				82'000	
61			Reserve Baugebunden				1'112'000	
			Schulhaus A				247'000	
			Schulhaus B				783'000	
			Umgebung				82'000	
9			Ausstattung				280'000	
			Schulhaus A				22'000	

Projekt: 25041
Erneuerung Schulanlage Dorf, Dübendorf

Seite: 10
10.06.2026
eBKP-H 2012

Objekte: SH_A, SH_B, UMG

BKP17-Positionen 2stellig

Kostengrobschätzung +/- 25% V1 inkl. MWST in Pos.
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

BKP17	Code	Nr.	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag	S
			Schulhaus B				258'000	
90			Möbel				86'000	
			Schulhaus B				86'000	
92			Textilien				86'000	
			Schulhaus B				86'000	
93			Geräte, Apparate				108'000	
			Schulhaus A				22'000	
			Schulhaus B				86'000	
	Total		Total				23'839'000	
			Schulhaus A				5'294'000	
			Schulhaus B				16'798'000	
			Umgebung				1'747'000	