

## Kostenvoranschlag

18. Oktober 2022

---

Objekt	Geissbühlerhaus in Oberdiessbach
Bauherrschaft	Gemeindeverwaltung Oberdiessbach, Gemeindeplatz 1, Postfach 180, 3672 Oberdiessbach

<b>BKP</b>	<b>Arbeitsgattung</b>	<b>Baubeschrieb</b>	
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		
104	Sondierungen am Gebäude	Erste Sondagen im Mai 2022 bereits gemacht. Kanalisationsaufnahme und Gebäudescan	CHF 13'700.00
199	Altlastensanierung	Fensterglaskitt, Deckputz an Wände und Decken, Boiler, Dacheindeckung mit Eternit bei Schopf Nordost	CHF 4'500.00
<b>Total BKP 1</b>			<b>CHF 18'200.00</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		
<b>20</b>	<b>Baugrube</b>		
201	Baugrubenaushub	Baugrubenaushub für Neubauvolumen und Keller / Grabarbeiten inkl. Kanalisationsanschluss mit Pumpenschacht und Sicker Galerie / Grabarbeiten für Elektroleitungen für Aussenbeleuchtung und Ringleitung für Blitzableiter	CHF 48'000.00
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>		
211	Baumeisterarbeiten	Bauplatzinstallation / Abbrucharbeiten / Unterfangung Bodenplatte bis und mit Rauchküche Bestand / Stahlbetonarbeiten für Keller und Fundamentplatte mit Radonabdichtung, inkl. Perimeterdämmung, allen Sockelbereichen und Kragplattenanschlüsse / Abbruch und Neuerstellung Hocheinfahrtssockel / Erdbebenwände Küche und ehemalige Aussenwand Nord zu Annexvolumen / Liftschacht aus Beton / neue Betonplatte vor Südfassade / Punktfundamente im bestehenden Naturbodenkeller / Montage Betontreppenelemente für bzw. im Annex	CHF 494'800.00

212	Elemente aus Beton	Treppenelemente im Annexvolumen für Haupteinschliessung Aussen und Treppenhaus im Innern (ohne Montage)	CHF 24'800.00
213	Montagebau in Stahl	Stahlträger zum Abfangen der Zugkräfte der verschnittenen Binderkonstruktion / Stahl-Betonstützen im Erdgeschoss unter den Zugträgern als Auflager Decke über EG im ehemaligen Stalbereich / Galerie im Saal	CHF 71'300.00
214	Montagebau in Holz	Kranarbeiten / Abbrucharbeiten Decke über EG im Stalbereich, teilweise Wohnteil / Ersatz Südfassade inklusive weiteren vom Holzbock befallenen Holzelementen im historischen Wohnteil / Demontage und Entsorgung Fenster mit Asbesthaltigem Kitt / Demontage von Brüstungen und Rüdi zur Wiederverwendung / Ersatz verschiedener Konstruktionshölzer / Abstützung Dach auf provisorische Konstruktion inkl. Temporärer Wetterschutz / statische, wärme- und brandschutztechnische Ertüchtigung vom Bestand / innere Verkleidungen in Stuben, Gaden und Saal inkl. akustische Massnahmen (anpassen oder neu) / Decke über Mensa / diverse Anpassungen bei Fassadenschalung von westfassade Stall, unter Ründe, seitlich von Hocheinfahrt und Gimmwände / verschiedene neue Ständerwände inkl. Beplankung als Ersatz bestehender Wände im südlichen Kopfteil / Ersetzen oder Wiederherstellen der bestehenden Lauben / neue Treppen für Laubenaufgang Ost und Treppenaufgang OG zu Bühne / Abänderungen in bestehender Dachkonstruktion (Durchtrennen oder Versetzen Binder, neuerstellen First in Richtung Norden, auffangen fliegender Sparren im Aussenbereich) / Erstellen von Annexvolumen: Aussenwände, teilw. Innenwände, Dach und Zwischendecken inkl. innere Verkleidungen	CHF 1'180'000.00
214	Äussere Verkleidungen aus Holz	Konterlattung und Lattung an Fassade und auf dem Dach von Annexvolumen inkl. Schindelverkleidung	CHF 88'000.00
219	Gerüste	Fassadengerüst mit Ortsgerüst und Spenglerlauf mit Netz für Bestand und Annex, Gerüst Innen und Saalgerüst	CHF 42'100.00

# Dällenbach/Ewald Architekten AG

<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>		
221.0	Fenster aus Holz	Ersatz aller Bestandesfenster / teilw. Ersatz der Türe durch Fenstertüre im bestehenden Wohnbereich / Neuerstellung Fensterfronten hinter Mensa-Fassade West, Girwände, Lukame West inkl. Verdunkelungsläden und unter Ründi / bestehende Aussentüren aufdoppeln / Eingangstüre Annex	CHF 161'200.00
221	Fenster aus Stahl	Haupteingang Tagesschule und nordseitiger Abschluss unter Hocheinfahrt / Windfang Foyer Ost (Brüggstock) alseitige Glaskonstruktion aus Metall / Fuge zwischen bestehendem Gebäude und neuem Annexvolumen aus Glas im Pfostenriegelsystem inkl. RWA-Rauchklappe / Panoramafenster Nordfassade Annex / Glastürabschlüsse zwischen Halle Ost und Mensa	CHF 136'300.00
222	Spenglerarbeiten	Komplettersetz Regenrinnen und Fallrohre bei Betand / alle Anschlüsse an Lukamen, Kamine und Durchbrüche für Lüftungsinstallationen / Spengleranschluss der Glasfuge beidseitig an Dach und Fassade / Annex: Kastenrinne mit innenliegender Entwässerung / Blechverkleidung des Haupteingangs und Panoramafenster	CHF 48'200.00
223	Blitzschutz	Blitzschutzinstallationen auf Dach von Bestand und Annex inkl. Ringerder	CHF 20'600.00
224	Bedachungsarbeiten	Abbruch und Entsorgung bestehende Dacheindeckung inkl. Spenglermaterial / neue Dacheindeckung aus Bergmuldenziegel, Teilbereiche im Vordach mit Glasziegel, inkl. Lattung sowie Ausbildung von Ort-, Trauf-, Grat- und Firstausbildung / Aufzugseinrichtung für Materialtransport aufs Dach / prov. Abdeckungen bei Schlechtwetter / Lieferung und Montage von Schneefängern	CHF 110'500.00
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	Brandabschottungen	CHF 8'000.00
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	Neue Fensterläden aus Holz, inkl. lackieren, sowie Montage und allenfalls Ersetzen der Beschläge.	CHF 14'700.00
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>		
230	Elektroanlagen gesamt	Bauprovisorien / Hauptverteilung / Unterverteilungen / Fundamentender in neue Bodenplatte / Lichtinstallationen innen und aussen inkl. Leuchten und Lampen / Notlichtinstallationen / Bühneninstallationen Starkstrom / Kücheninstallationen / Liftinstallationen / Heizungs-, Lüftungs und Sanitärinstallationen / Rauch- und Wärmeabzugsinstallationen / Telefonanlage für TS / Wan- und UKV-Installationen / diverse Demontagen und Entsorgungen im Bestand / Unabhängige Kontrollen	CHF 232'000.00

<b>24</b>	<b>Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen</b>		
240	Heizungsanlagen	Anschluss an das HEWO-Fernwärmenetz (Anschlussgebühren bei BKP 512.5) / Einrichten technische Installationen im Keller / Wärmeverteilung im ehemaligen Wohnteil über Heizkörper / Bodenheizungsinstallationen für UG (Vorhalle und Toilettenräume), EG (Mensa und Küche), OG (Saal; Grundlastheizung) und Annexräume	CHF 96'000.00
244	Lüftungsanlage	Monoblockinstallationsarbeiten: Monoblock UG (Lüftung für Mensa inkl. Küche, TS Toiletten und TS Garderobe mit Halle Ost), KWL im UG (Lüftung für Toilettenräume im Annex) und Monoblock im OG (Lüftung und Heizung für Saal inkl. Bühne und Galerie) / Zu- und Abluft-Kanalinstallationen / Installationsarbeiten für Küchenabluft inkl. Hauben	CHF 214'000.00
246	Kälteanlagen	3 Tiefkühlschränke à ca. CHF 1'500.-	CHF 4'500.00
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>		
250	Sanitäranlagen gesamt	Sanitärverteilung im Technikraum (UG) / Sanitärinstallationen inkl. Apparate für UG (Aussguss im Hauswartzraum), für historischen Wohnteil (Toiletten im EG und OG), für Küche (inkl. Batterien und Kipper-Bodenwannenablauf) und im Annex (Toilettenräume EG&OG)	CHF 151'900.00
258	Kücheneinrichtungen	Küchendimensionierung für Zubereitung von rund 70 Mahlzeiten / Geräte und Ausstattung einfacher Standart	CHF 121'000.00
<b>26</b>	<b>Transportanlagen</b>		
261	Aufzüge	Liftanlage im Annex (Massen 1.15 x 2.10 m) / im Boden eingelassene Hebebühne im Saal für Bühnensprung (für Menschen mit Gehbehinderungen und Anlieferung Küche/Saal/Bühne)	CHF 80'000.00

<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>		
271	Gipser- und Malerarbeiten	Streichen der Kalksteinwände im UG / Verputzen und Streichen der bestehenden Wände der Rauchküche inkl. Kaminzug und der Decken in den Nasszellen / beidseitiges Streichen der Leichtbauwand zwischen hinterem und vorderem Bühnenbereich	CHF 19'900.00
272	Metallbauarbeiten	Brüstungserhöhungen für Südfassadenfenster im OG und Laubengeländer / neues beidseitiges Geländer Zugang zu bestehender Hocheinfahrt / Handläufe Haupttreppenhaus im Annex / Galeriegeländer / Neuerstellen bestehender Rosenbogen an Südfassade	CHF 67'300.00
273	Schreinerarbeiten	Aussentüren vom historischen Wohnteil wärme- und teilweise brandschutztechnisch ertüchtigen / best. Innentüren und Einbauschränke im historischen Wohnteil anpassen und richten / neue Innentüren (auch Brandschutztüren und Schiebetüren) in allen Geschossen / Brandschutztüren EI30: alle UG-Türen EI30, Schiebetüre zwischen hist. Wohnteil und Mensa, Brandschutztor zwischen Mensa und Foyer EG (REI30) / Einbau Garderoben und Bänke beim Haupteingang Tagesschule und in ehemaliger Rauchküche / Schrank in TS-Nasszelle für Zahnbürsten / Schrankfront zwischen Bestandesbau und Neubau im EG&OG (im OG mit Mikroperforierung zur Schallabsorption) / Wandverkleidung mit Furnierten Platten mit Mikroperforierung oberhalb Galeriebereich / Trennwände in allen WC-Anlagen	CHF 237'300.00
275	Schliessanlagen	Mechatronische Schliessanlage für Aussentüren, konventionelles Schliesssystem für Innentüren	CHF 15'000.00
276	Innere Abschlüsse	Vorhänge zur Verdunkelung im Saal. Einerseits bei den Gimmwandverglasungen, andererseits bei dem Foyerzugang Ost. Die Verdunkelung der Dachlukarne ist im Fenstersystem inbegriffen als Holzläden.	CHF 11'200.00
279	Bühneneinrichtungen	Zwei mobile Anstelltreppen / Hauptvorhang und Hintergrundvorhang inkl. dazugehöriger schienen und Montageeinrichtungen / Aluminiumtraversen zur Montage div. Bühneneinrichtungen / Schallreflektoren / Bühnenbeleuchtung / verschiedene Verteilerboxen für Licht und Musikanstallationen, Raum- und Mediensteuerung / Bühnen- und Saallicht Regulanlage / Multimediaanlage inkl. Hörschleife / Beamer und Leinwand	CHF 184'200.00

# Dällenbach/Ewald Architekten AG

<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>		
281.0	Unterlagsböden	Zementunterlagsboden in Nassbereichen, ansonsten Anhydritunterlagsboden / Wärme- und Trittschalldämmung (u.a. 12 cm Schaumstoff Polyurethan PUR im Garderobebereich) / UG-Halle und Foyer EG&OG inkl. Annex-Nassräume (EG&OG); Unterlagsboden wird eingefärbt, angeschliffen und versiegelt (Sichtqualität)	CHF 50'200.00
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	Erstellen von Terrazzobodenbelag im Mensabereich und Garderobe	CHF 61'300.00
281.3	Bodenbeläge aus Textil	Schmutzschleusen bei den jeweiligen Haupteingängen	CHF 7'900.00
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	Plattenarbeiten in Nasszellen (Wände und bei TS-Toiletten auch Boden) und bei Rauchküchenboden	CHF 67'000.00
281.7	Bodenbeläge aus Holz	Bühne, Saal inkl. Galerie mit Klötzliparkett aus geräucherter Eiche	CHF 36'500.00
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	> In Bodenbeläge Plattenarbeiten enthalten	
282.5	Wand und Bodenbeläge aus Holz	Sorgfältige Demontage und Lagerung des bestehenden Wandtäfers in EG-Stuben / Aufbereiten, anpassen und wiedereinbauen dieser Täfer auf die in BKP2.14 eingerechnete Fassadendämmung / Verkleidungen neuer Wände im Bestand, Rauchküche, Stube 4 & 5 in Weisstannentäfer / OG-Gadenwände mit Holzbohlennachbildung als neues Täfer / neue Wände in Weisstannentäfer für Lager und Gaden 6 / innere Wandverkleidung Hocheinfahrt und Dachlukame in Weisstannentäfer / neue Riemenböden in Stuben und Gaden	CHF 116'400.00
284	Hafnerarbeiten	Komplettausbau beider Sitzöfen, Restauration, Lagerung über gesamte Bauzeit und Wiedereinbau Option: Ausstattung mit Heizregister ca. 4'000.-	CHF 56'000.00
287	Baureinigung	Baustellenreinigung und Endreinigung	CHF 19'000.00

# Dällenbach/Ewald Architekten AG

<b>29</b>	<b>Honorare</b>		
291	Architekt	Planungen & Bauleitung, inkl. Honorar Vorprojekt Schmocker und von Bauing., Holzbaug., Elektroplaner, HLK-Planer, Küchenplaner, Lichtplaner und Bühnenplaner	CHF 704'000.00
292.1	Bauingenieur	Ausschreibung, Ausführungsplanung und Bauleitung	CHF 25'200.00
292.2	Holzbauingenieur	Ausschreibung, Ausführungsplanung und Bauleitung	CHF 48'200.00
293	Elektroingenieur	Ausschreibung, Ausführungsplanung und Bauleitung	CHF 42'300.00
294	HLS-Ingenieur	Ausschreibung, Ausführungsplanung und Bauleitung	CHF 107'000.00
296	SpezialistIn	Ausführungsplanung: Lichtplaner, Bühnenplaner und Küchenplaner	CHF 27'500.00
296.0	Geometer	Schnurgerüstabnahme	CHF 3'000.00
296.1	Geologe	Vorgängige Baugrunduntersuchung	CHF 4'800.00
296.3	Bauphysiker und Akustik	Ausschreibung, Ausführungsplanung und Baukontrolle	CHF 12'400.00
296.5	LandschaftsarchitektIn	Ausschreibung, Ausführungsplanung und Bauleitung	CHF 24'700.00
<b>Total BKP 2</b>			<b>CHF 5'296'200.00</b>

<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		
<b>40</b>	<b>Terraingestaltung</b>		
401	Erdbewegungen	Abbruch und Deponiekosten von Asphaltbelag und Betonpflastersteinen / Grasnarbenabtrag und Rodungen div. Sträucher / Geländeabtrag bei Hocheinfahrt	CHF 56'000.00
<b>42</b>	<b>Gartenanlagen</b>		
421	Gärtnerarbeiten	Instandsetzung von Gemüsegarten und Rasenflächen / Ersatz vom ehemaligen Nussbaum und Neupflanzung Obstbaum beim Saal Eingang West / div. Bepflanzungen	CHF 39'000.00
422	Einfriedungen	Maschendrahtzaun teilw. an Parzellengrenze inkl. Doppelflügeltor beim Zugang Hocheinfahrt / Umzäunung des Gemüsegartens mit Holzlattenzaun	CHF 22'700.00
423	Ausstattungen, Geräte	Zwei fest installierte Aussentische unter Nussbaum inkl. Sitzbänke / neue Brunneninstallation / Veloparksystem auf Vorplatz bei TS-Haupteingang	CHF 27'200.00
428	Beläge	Erstellung von Zufahrtswege und Plätzen mit Rasenfugensteinen (Behinderten-Parkplätze West), Schottertränke (Hocheinfahrt), Mergelbelag (div. Wege) und Schotterrasen (vor Halle Ost), inkl. Kofferung und Reinplanie sowie allen Randabschlüssen	CHF 47'000.00
<b>44</b>	<b>Installationen</b>		
443	Elektroanlagen	Erschliessung der Aussenbeleuchtung mit den benötigten Strominstallationen	CHF 33'400.00
<b>Total BKP 4</b>			<b>CHF 225'300.00</b>

<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		
<b>51</b>	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>		
511	Bewilligungen, Baugespann	Baubewilligungsgebühr	CHF 20'000.00
512.0	Anschlussgebühren Kanalisation	Anschluss vorhanden, pro neuem BW 230.-, Regenwasser 20.- pro m2 entwässerte Fläche	CHF 13'700.00
512.1	Anschlussgebühren Elektrizität	Neuanschluss im Technikraum UG und Anpassung Swisscom	CHF 15'700.00
512.4	Anschlussgebühren Wasser	Anschluss vorhanden, pro neuem BW 180.-	CHF 10'600.00
512.5	Anschlussgebühren Fernwärme	Anschluss an das HEWO-Fernwärmenetz	CHF 55'000.00
<b>52</b>	<b>Muster, Modelle, Vervielfältigungen,</b>		
524	Vervielfältigungen, Plankopien		CHF 30'000.00
<b>53</b>	<b>Versicherungen</b>		
531	Bauzeitversicherungen		CHF 10'000.00
<b>54</b>	<b>Finanzierung ab Baubeginn</b>		
549	Übriges: Finanzierung ab Baubeginn		CHF 10'000.00
<b>56</b>	<b>Übrige Baunebenkosten</b>		
561	Baustrom und Bauheizung		CHF 14'000.00
562	Aufrichtefeier		CHF 3'000.00
<b>Total BKP 5</b>			<b>CHF 182'000.00</b>

## 6 Reserve

### 61 Bearbeitungsreserven

601	Unvorhergesehenes	ca. 5% vom Total von BKP 1, 2, 4 und 5	CHF 307'500.00
-----	-------------------	--	----------------

---

**Total BKP 6****CHF 307'500.00**

## 9 Ausstattung

### 90 Möbel

900	Mobiliar gesamt	Einrichtung der Tagesschulmöblierung sowohl in Stuben als auch im Mensabereich / Saalmöblierung für max. Auslastung bei Bankettbestuhlung und bei bestuhlten Saalnutzungsvariante	CHF 150'800.00
-----	-----------------	---	----------------

### 91 Beleuchtungskörper

910	Beleuchtungskörper gesamt	Alle Beleuchtungskörper im Innenbereich gem. Lichtkonzept durch Lichtplaner (ohne Bühnenbeleuchtung >> BKP 279 eingerechnet) und inkl. Aussenleuchten, drei Fassadenspots und Pollerleuchten zur Ausleuchtung Zugangsweg Hocheinfahrt	CHF 74'000.00
-----	---------------------------	---	---------------

### 94 Kleininventar

940	Kleininventar gesamt	Beschriftung der Räumlichkeiten / Geschirr für Saal-Anlässe / künstlerischer Schmuck	CHF 30'000.00
-----	----------------------	--	---------------

990	Honorar Ausstattungsberatung		CHF 0.00
-----	------------------------------	--	----------

---

**Total BKP 9****CHF 254'800.00**

## Zusammenfassung

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 18'200.00
2	Gebäude	CHF 5'296'200.00
4	Umgebung	CHF 225'300.00
5	Baunebenkosten	CHF 182'000.00
6	Reserven	CHF 307'500.00
9	Ausstattung	CHF 254'800.00

---

---

## Gesamttotal

**CHF 6'284'000.00**

### Bemerkungen

Kosten inklusive Mehrwertsteuer 7.7 %

Die Genauigkeit des Kostenvorschlages beträgt auf die Gesamtsumme +/- 10%

Baupreisindex April 2022, erwartete Bauteuerung bis 2025 offen

### Grundlagen der Kostenvorschläge

Bauprojekt vom 19.09.2022

Offerten Unternehmer / Annahmen DE

## Projektentwicklung im Vergleich zu Kostenschätzung

<b>Mehrkosten zu Kostenschätzung</b>	<b>CHF 984'000.00</b>
Kostenschätzung +/- 15% vom Juli 2021	CHF 5'300'000.00
<b>Teuerung zu Kostenschätzung</b>	<b>CHF 517'000.00</b>
Teuerung in Prozent (Espace Mittelland, Basis Oktober 2020)	9.8%
Kostenschätzung vom Juli 2021: Baupreisindex Hochbau Stand April 2020 = 100.5	
Kostenvoranschlag aktuell: Baupreisindex Hochbau Stand April 2022 = 110.3	
<b>Leistungsunterschiede KS gegenüber KV</b>	<b>CHF 984'000.00</b>
1 Teuerung	CHF 517'000.00
2 Fehlende statische und Brandschutz-Ertüchtigungen im historischen Wohnteil und Dachstuhl	CHF 230'000.00
3 Fehlende wärmetechnische Ertüchtigung von Stuben und Gaden	CHF 150'000.00
4 Fehlende akustische Massnahmen im Saal, Bühne und den Foyerräumen	CHF 50'000.00
5 Mehr Fensterfronten (vor allem beim Anbau)	-CHF 110'000.00
6 Nur ein Monoblock für Mensa mit Küche und Bühne-/Saalnutzung	CHF 30'000.00
7 Küche "nur" für Aufbereitung von Catering-Menüs	CHF 36'000.00
8 Hublift Saal Eingang West	-CHF 32'000.00
9 Keine Schrankfront in Mensa und Saal	CHF 30'000.00
10 Halle Ost (Bodenplatte inkl. Foundation und Dämmung, Dachdämmung, Stahl-Glas-Front, innere Oberflächen, Möblierung)	-CHF 53'000.00
11 Diverse Bühnenaustattung/-technik nicht vorhanden (Beleuchtung, Schallreflektoren, Beamer inkl. Projektionswand, Höranlage)	CHF 58'000.00
12 Aus- und Wiedereinbau von Trittofen nicht eingerechnet (aufgrund von statischer Ertüchtigung EG-Boden notwendig)	CHF 30'000.00
13 Grössere Aufwändungen für Umgebungsarbeiten (Gartenarbeiten und Belagsarbeiten)	-CHF 130'000.00
14 Grössere Mobiliar- und Geschirrabeschaffung	-CHF 80'000.00
15 Honorar-Mehrkosten	CHF 110'000.00
16 Kleinere Bearbeitungsreserve	CHF 150'000.00
17 Allgemeine Kostenunschärfe	-CHF 2'000.00