wölfli
BAUPLANUNG

KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

04.06.2026 / rev. 06.11.2026



Projektbeteiligte:

Bauherrschaft
Gemeinde Full-Reuenthal

Architekten
Schweizer Hauser Architekten AG
Rütistrasse 3, 5400 Baden

Baumanagement
Wölfli Bauplanung GmbH
Thurgauerstrasse 60, 8050 Zürich

Bauingenieure
Gerber + Partner Bauingenieure und Planer AG
Dohlenzelgstrasse 6, 5210 Windisch

Elektro Ingenieur
R+B Engineering AG
Bahnhofstrasse 11, 5201 Brugg

HLKS Ingenieur
Sero GmbH
Vorderi Böde 6, 5452 Oberrohrdorf

Holzbauingenieur
Makiol Wiederkehr AG
Industriestrasse 9, 5712 Beinwil am See

Bauphysik
Soundtherm AG
Technoparkstrasse 2, 8406 Winterthur

KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

Bei der vorliegenden Kostenermittlung handelt es sich um einen Kostenvoranschlag zum Bauprojekt mit Genauigkeit +/- 10%.

Die Kostenermittlung erfolgte durch die Wölfli Bauplanung GmbH und basiert auf dem Vorprojekt und den von Fachplanern erarbeiteteten Unterlagen inkl. deren dazugehöriger Kostenaussagen.

Finanzierungskosten und Ähnliches wurden nicht berücksichtigt.
Im Weiteren sind Unkosten im Zusammenhang mit Entschädigungen von Nachbarschaft und Dritten nicht enthalten.

Im Rahmen der Vorabklärungen wurden im Bestandsgebäude vereinzelte Schadstoffvorkommen durch die Jura Bauconsulting GmbH festgestellt.

Die Kostenanstiege in der aktuellen Periode, sowie die generell starke Preisvolatilität im Baumarkt sind im KV weder abgebildet noch mittels Reserve berücksichtigt. Der Baupreisindex dient als Basis um Kostenentwicklungen herzuleiten und zu plausibilisieren - er wird halbjährlich (Schweizer Index) resp. jährlich publiziert. Gewerkspezifische Schwankungen sowie die Verfügbarkeit von Produkten und Dienstleistungen, welche sich ebenfalls im Preis wiedergeben, zeigt er aber keine.

Im Kostenvoranschlag nicht enthalten sind Unklarheiten, Unsicherheiten sowie Zusatzleistungen und Wünsche die das Projekt aufnehmen kann.
Es sind dies die Folgenden:

- Erneuerung der bestehenden Verglasungen im überdachten Aussen-Durchgang zwischen Bestandsgebäude und neuem Gebäudeteil.

- Zusätzliche bauliche oder konstruktive Anpassungen am Bestandsgebäude, welche erst im Zuge der weiteren Projektierung oder Ausführung erkennbar werden.

- Allfällige zusätzliche Schadstoffuntersuchungen, Sanierungsmassnahmen oder Entsorgungsaufwände bei bislang nicht untersuchten bzw. als «offen» eingestuften Bauteilen.

- Projektänderungen infolge behördlicher Auflagen, Nutzungsanpassungen oder Bauherrnwünschen.

- Zusätzliche Ausstattungen, Materialaufwertungen oder gestalterische Sonderwünsche über den aktuellen Projektstand hinaus.

- Die Schüler werden während der Bauzeit im Dachgeschoss des ,,alten Schulhauses" untergebracht. Für allfällige bauliche Massnahmen ist kein Budget vorgesehen.

wölfli BAUPLANUNG

KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

Seite

ANLAGEKOSTEN…… 4

KOSTEN NACH FACHBEREICH…… 5

ZUSAMMENSTELLUNG BKP 1-9…….. 6 - 7

SCHNITTSTELLENDEFINITION…….. 8 - 10

BKP 1 - 9, KOSTENERMITTLUNG / AUSMASS…….. separat (nicht Bestandteil des Handouts)

wölfli BAUPLANUNG

KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

BKP	Hauptkostengliederung	Neubau Kosten in CHF exkl. MWST	Mehrwertsteuer aktueller Satz 8.1% Kosten in CHF	Neubau Kosten in CHF inkl. MWST	% Anteil BKP 0-9
1	VORBEREITUNGSARBEITEN	297'000	24'000	320'000	9.16%
2	GEBÄUDE	2'704'000	219'000	2'922'000	83.72%
3	*BETRIEBSEINRICHTUNGEN*	-	-	-	0.00%
4	UMGEBUNG	37'000	3'000	40'000	1.15%
1 - 4	**ZWISCHENTOTAL BAUKOSTEN**	**3'038'000**	246'000	**3'284'000**	
5	BAUNEBENKOSTEN	146'000	12'000	158'000	4.51%
8	RESERVE	46'000	4'000	50'000	1.43%
9	AUSSTATTUNG	-	-	-	0.00%
1-9	**GESAMTANLAGEKOSTEN**	**3'230'000**	**260'000**	**3'490'000**	**100.00%**

gerundet auf 1'000er Stelle

Stichtag:
Oktober 2025 Zürcher Index der Wohnbaukosten mit 116.1 Pkt. (Basis = 01. April 2020 mit 100 Pkt.). Die Gesamtanlagekosten erhöhen bzw. vermindern sich allenfalls um die Mehr- bzw. Minderkosten, welche durch die Bauverteuerung bzw. die Bauvergünstigung in der Zeit zwischen dem Stichtag und der Bauausführung entstehen. Ebenso können Kostenveränderungen infolge von Veränderungen der gesetzlichen Abgaben (MwSt. etc.) entstehen.

Kostengenauigkeit:
Die Genauigkeit im Kostenvoranschlag beträgt +/- 10%.
Die Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten der Kostenermittlung und nicht auf die einzelnen Arbeitsgattungen. Grössere Abweichungen innerhalb der einzelnen Arbeitsgattungen und BKP-Hauptgruppen sind zulässig und gelten nicht als Kostenüberschreitungen.

Grundlagen:
- Dossier Bauprojekt von Schweizer Hauser Architekten AG
- Dossier Bauprojekt von Gerber + Partner Bauingenieure und Planer AG
- Dossier Bauprojekt von Elektroplaner R+B Engineering AG
- Dossier Bauprojekt von HLKS-Planer Sero GmbH
- Dossier Bauprojekt von Holzbauingenieur Makiol Wiederkehr AG
- Dossier Bauprojekt von Bauphysik Soundtherm AG

wölfli BAUPLANUNG

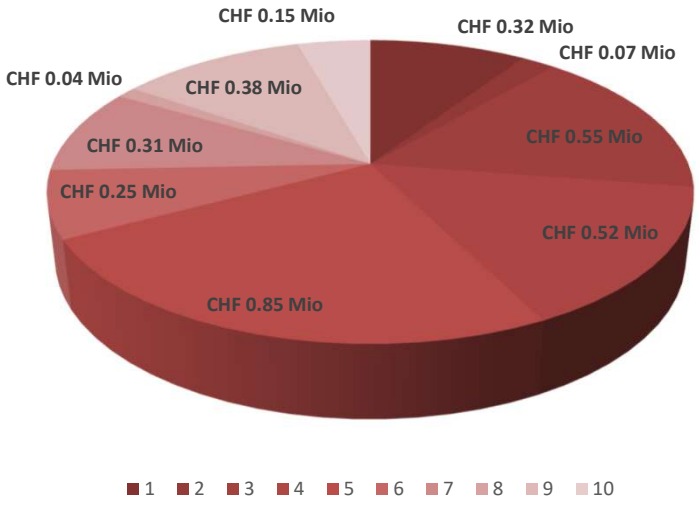
KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

gerundet auf 100'000er Stelle

ermittelt durch Architekt / Kostenplaner **INSTALLATION, ANPASSUNGEN, VORBEREITUNGSARBEITEN, KANALISATION**	**CHF 0.32 Mio** Anteil an Gesamtkosten 9%
ermittelt durch Bauingenieur **TIEFBAUARBEITEN, AUSHUB**	**CHF 0.07 Mio** Anteil an Gesamtkosten 2%
ermittelt durch Bauingenieur **BAUMEISTERARBEITEN (KONSTRUKTIVE BAUTEILE)**	**CHF 0.55 Mio** Anteil an Gesamtkosten 16%
ermittelt durch Architekt / Kostenplaner **GEBÄUDEHÜLLE (DACH, FASSADE), ÄUSSERE ABSCHLÜSSE**	**CHF 0.52 Mio** Anteil an Gesamtkosten 15%
ermittelt durch Architekt / Kostenplaner **AUSBAUARBEITEN**	**CHF 0.85 Mio** Anteil an Gesamtkosten 24%
ermittelt durch HLKS-Ingenieur **GEBÄUDETECHNIK HLS**	**CHF 0.25 Mio** Anteil an Gesamtkosten 7%
ermittelt durch Elektro-Ingenieur **GEBÄUDETECHNIK ELEKTRO**	**CHF 0.31 Mio** Anteil an Gesamtkosten 9%
ermittelt durch Kostenplaner **UMGEBUNGSARBEITEN**	**CHF 0.04 Mio** Anteil an Gesamtkosten 1%
gem. Honorarofferten und Verträge **HONORARE**	**CHF 0.38 Mio** Anteil an Gesamtkosten 11%
ermittelt durch Architekt / Kostenplaner sowie kommunale Richtpreise **GEBÜHREN / BAUNEBENKOSTEN**	**CHF 0.15 Mio** Anteil an Gesamtkosten 4%
TOTAL (ohne Betriebseinrichtungen und Reserve)	**CHF 3.49 Mio**

alle Kosten inkl. Mwst.

Grafische Darstellung der Kosten nach Fachbereichen



1 INSTALLATION, ANPASSUNGEN, VORBEREITUNGSARBEITEN, KANALISATION	CHF 0.3 Mio	6 GEBÄUDETECHNIK HLS	CHF 0.2 Mio
2 TIEFBAUARBEITEN, AUSHUB	CHF 0.1 Mio	7 GEBÄUDETECHNIK ELEKTRO	CHF 0.3 Mio
3 BAUMEISTERARBEITEN (KONSTRUKTIVE BAUTEILE)	CHF 0.6 Mio	8 UMGEBUNGSARBEITEN	CHF 0.0 Mio
4 GEBÄUDEHÜLLE (DACH, FASSADE), ÄUSSERE ABSCHLÜSSE	CHF 0.5 Mio	9 HONORARE	CHF 0.4 Mio
5 AUSBAUARBEITEN	CHF 0.8 Mio	10 GEBÜHREN / BAUNEBENKOSTEN	CHF 0.2 Mio

wölfli BAUPLANUNG

KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

gerundet auf 1'000er Stelle

BKP	Arbeitsgattung	Projekt nach Plan	
		Kosten exkl. MWST	Kosten in CHF inkl. MWST
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**297'000**	**320'000**
10	**Bestandesaufnahmen,Baugrunduntersuch**	**22'000**	**22'000**
101	Bestandesaufnahmen	17'000	17'000
102	Baugrunduntersuchtung	5'000	5'000
11	**Räumumgen, Terrainvorbereitungen**	**142'000**	**153'000**
112	Abbrüche	142'000	153'000
113	Demontagen	-	-
119	Übriges	-	-
12	**Sicherungen, Provisorien**	**13'000**	**14'000**
121	Sicherung vorh. Anlagen	-	-
122	Provisorien Gebäude	9'000	10'000
123	Unterfangungen	-	-
124	Instandsetzungsarbeiten	-	-
129	Übriges	4'000	4'000
13	**Gemeinsame Baustelleneinrichtung**	**98'000**	**106'000**
130	Bauplatzinstallation	62'000	67'000
131	Abschrankungen	26'000	28'000
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.	10'000	11'000
137	Prov. Abschlüsse und Abdeckungen	-	-
14	**Anpassungsarbeiten**	**15'000**	**16'000**
140	Anpassungsarbeiten an best. Bauten.	15'000	16'000
15	**Spez. Fundationen, Baugrubensich.**	**5'000**	**5'000**
150	Anpassungsarbeiten an best. Erschliessung	5'000	5'000
17	**Spez. Fundationen, Baugrubensich.**	**3'000**	**3'000**
170	Uebergangsposition	-	-
172	Baugrubenabschlüsse	-	-
173	Aussteifungen	-	-
174	Anker	-	-
175	Grundwasserabdichtungen	-	-
176	Wasserhaltung	3'000	3'000
177	Baugrundverbesserungen	-	-
179	Übriges		-
2	**GEBÄUDE**	**2'703'000**	**2'922'000**
20	**Baugrube**	**65'000**	**70'000**
201	Baugrubenaushub	65'000	70'000
21	**Rohbau 1**	**510'000**	**551'000**
211	Baumeisterarbeiten	280'000	302'000
214	Montagebau in Holz	230'000	249'000
215	Fassadenbau	-	-
22	**Rohbau 2**	**478'000**	**517'000**
221	Fenster, Aussentüren, Tore	156'000	169'000
222	Spenglerarbeiten	55'000	59'000
224	Bedachungsarbeiten	75'000	81'000
225.2	Spez. Dichtungen und Dämmungen	38'000	41'000
225.4	Brandschutzverkleidungen	7'000	8'000
226	Fassadenputze / Aussenwärmedämmung	95'000	102'000
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	3'000	3'000
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	50'000	54'000
23	**Elektroanlagen**	**287'000**	**311'000**
230	Uebergangsposition	287'000	311'000
231	Apparate Starkstrom	21'000	22'000
232	Starkstrominstallationen	125'000	135'000
233	Leuchten und Lampen	87'000	94'000
234	**Energiever./Elektrogeräte PV-Anlage und Gonganlage (OPTIONAL)**	**-**	**-**
235	Apparate Schwachstrom	18'000	19'000
236	Schwachstrominstallationen	17'000	18'000
237	Gebäudeautomation	11'000	12'000
238	Bauprovisorien	6'000	7'000
239	Uebriges	3'000	3'000
24	**HLK-Anlagen**	**75'000**	**81'000**
240	Heizung / Kälte	-	-
242	Wärmeerzeugung	6'000	6'000
243	Wärmeverteilung	53'000	57'000
244	Lüftungsanlagen	12'000	12'000
245	Klimaanlagen	-	-
246	Kälteanlagen	-	-
247	Spezielle Anlagen	-	-
249	Unvorhergesehenes/Demontagen	5'000	5'000
25	**Sanitäranlagen**	**152'000**	**165'000**
251	Allgemeine Sanitäranlagen	-	-

wölfli BAUPLANUNG

KOSTENVORANSCHLAG +/-10%

gerundet auf 1'000er Stelle

BKP	Arbeitsgattung	Projekt nach Plan	
		Kosten exkl. MWST	Kosten in CHF inkl. MWST
252	Spezielle Sanitärapparate	94'000	102'000
253	Ver- und Entsorgungsapparate	-	-
254	Sanitärleitungen	12'000	13'000
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	-	-
256	Sanitärinstallationselemente	44'000	48'000
258	Kücheneinrichtungen	-	-
259	Übriges/Unvorhergesehenes	2'000	2'000
26	**Transportanlagen**	**-**	**-**
261	Aufzüge (OPTIONAL)	-	-
27	**Ausbau 1**	**487'000**	**526'000**
271	Gipserarbeiten	195'000	211'000
272	Metallbauarbeiten	34'000	37'000
273	Schreinerarbeiten	160'000	173'000
275	Schliessanlagen	20'000	22'000
277	Elementwände	14'000	15'000
279	Uebriges/Brandschutztore	63'000	68'000
28	**Ausbau 2**	**298'000**	**322'000**
281.0	Unterlagsböden	80'000	86'000
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	40'000	44'000
281.2	Bodenbeläge Linoleum, Textil etc.	47'000	51'000
281.7	Bodenbeläge in Holz	-	-
281.8	Doppelböden	-	-
282.4	Boden- Wandbeläge, Plattenarbeiten	31'000	34'000
283	Decken- und Wandbekleidungen	-	-
285	Innere und Äussere Malerarbeiten	81'000	88'000
286	Bauaustrocknung	5'000	5'000
287	Baureinigung	13'000	14'000
29	**Honorare**	**351'000**	**380'000**
29	Honorare (gem. kalkulierter honorarberechtigter Bausumme)	351'000	380'000
3	**BETRIEBSEINRICHTUNGEN**	**-**	**-**
300	Betriebseinrichtungen (OPTIONAL)	-	-
4	**UMGEBUNG**	**37'000**	**40'000**
411	Baumeisterarbeiten	-	-
421	Gärtnerarbeiten	19'000	20'000
422	Einfriedungen	-	-
423	Ausstattung, Geräte (Velounterstand)	19'000	20'000
424	Spiel- und Sportplätze	-	-
425	Strassen und Plätze	-	-
443	Elektroanlagen Umgebung	-	-
445	Erschliessung durch Dritte	-	-
46	Kleinere Trassebauten	-	-
5	**BAUNEBENKOSTEN**	**147'000**	**158'000**
511.0	Baubewilligungsgebühren / Kontrollgebühren	12'000	13'000
512.0	Bearbeitungsgebühren / Plankontrollen Abwasser und Erdwärme (gem. Referenzprojekt)	5'000	5'000
512.1	Elektrizität	18'000	19'000
512.1	Bauanschluss gem. Referenzprojekt	5'000	5'000
512.2	Übermittlung (Swisscom / Cablecom)	3'000	3'000
512.4	Wasser / Abwasser (gem. Referenzprojekt)	30'000	32'000
521	Budget: Muster, Materialprüfungen	3'000	3'000
524	Vervielfältigungen, Plankopien extern/intern gem. Planerverträge	23'000	25'000
524	Dokumentationen	5'000	5'000
531	Bauzeitversicherung	1'000	1'000
532	Bauherrenhaftpflichtversicherung	4'000	4'000
532	Bauwesenversicherung	4'000	4'000
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung (Annahme)	3'000	3'000
568	Baureklame	5'000	5'000
569	Bauherrenberatung	9'000	9'000
569	Baukommission	18'000	18'000
8	**KOSTENRESERVE**	**46'000**	**50'000**
8	RESERVE (Unvorhergesehenes)	46'000	50'000
9	**AUSSTATTUNG**	**-**	**-**
1-9	**GESAMTKOSTEN**	**3'230'000**	**3'490'000**

MWST	DARIN ENTHALTENE MEHRWERTSTEUER 8.1%	260'000