

Projekt: **312 GOC**
Erweiterung Schulanlage Gockhausen, Dübendorf

Projektstand: 10.08.2026

Objekt: Gesamtprojekt

Bauherrschaft: Primarschule Dübendorf
Primarschulpflege Dübendorf
Usterstrasse 16
8600 Dübendorf

Kostengrobschätzung Erneuerung Tunhalle

Kostengrobschätzung Erneuerung Tunhalle

Gesamtkosten: CHF 1'695'000.00 inkl. MWST

Enthaltene Kostenbereiche:

- Sofortmassnahmen (wie Erneuerung Sportboden, Sanierung Sanitärleitungen, ...)
- Ergänzungsoptionen reduziert (Austausch Sanitärapparate, Ersatz Aussenfenster und Aussentüren, Erneuerung Elektro inkl. Ersatz Beleuchtung, Fassadensanierung, Erneuerung Dachaufbau inkl. Dämmung sowie mit optimierter PV-Anlage, Ersatz Sportgeräte, etc.)

Preisstand

- Preisstand der Kostengrobschätzung (KGS $\pm 20\%$) ist der 07.04.2026
- Es gilt der Zürcher Index der Wohnbaupreise Stand Oktober 2025
Index 116.1 Punkte.
- Die Mehrwertsteuer von 8.1% (2024) ist im Element Z bzw. BKP 57 separat ausgewiesen.
- Alle Preise in CHF.

Kostengenauigkeit

- Kostenberechnung mit der Genauigkeit $\pm 20\%$.
- Die Kostengenauigkeit liegt zwischen CHF 1'356'000.- bis CHF 2'034'000.-

Grundlagen:

- Bestandspläne aus Wettbewerbsunterlagen 2022
- Dokumente aus Wettbewerbsunterlagen 2022
- Gemeinsame Begehung mit Herrn Christian Kobler, Dienstleiter Liegenschaften, Primarschule Dübendorf
- Eingaben HLS-Fachplaner Joel Krähenbühl, Gruenberg+Partner AG, Zürich

Nicht enthaltene Kosten

Folgende allgemeine Kosten sind nicht eingerechnet:

- Grundstückskosten
- Kunst am Bau / künstlerischer Schmuck
- Finanzierungskosten vor und ab Baubeginn
- Fördergelder

- Betriebs- und Unterhaltskosten
- Provisorium Schulraum
- Ausstattung Schulräume
- Reserven
- Künftige Teuerung

Folgende bauliche Kosten sind nicht eingerechnet:

- Massnahmen ausserhalb des Bauperimeters
- Sprinkleranlage / Nasslöschposten
- Schutzraumabgeltung
- Nutzungsspezifische Anlagen, Betriebseinrichtungen
- Bautrocknung: Kosten Energieträger
- Erdbebenverstärkungen

Wichtige Ergänzung:

- Es sind weder Kosten für einen Kran noch Kosten für eine zusätzliche Baustelleninstallation (erweiterter Bauzaun, Container etc.) enthalten, da davon ausgegangen wird, dass die Instandsetzungsmassnahmen Turnhalle zeitgleich mit den Baumassnahmen Schulhausumbau + Erweiterungsneubau erfolgen werden.

Kosten- und Terminrisiken

- Die Kosten basieren zu einem grossen Teil auf Kennwerten von Referenzobjekten, welche in den letzten Wochen und Monaten ermittelt wurden, und repräsentieren die aktuelle Situation. Die weitere Kostenentwicklung ist zurzeit nicht abschätzbar. Die Preise diverser Rohstoffe variieren beinahe wöchentlich stark
- Bekanntlich bestehen aufgrund des Ukraine-Krieges und vor allem neu auch aufgrund des Iran-Krieges mit Sperrung der Strasse von Hormus deutliche Versorgungsengpässe bei diversen wichtigen Rohstoffen. Diese Versorgungsengpässe sowie die grossen Schwankungen beim Ölpreis und beim Gaspreis werden mitunter zu starken Preiserhöhungen sowie Lieferengpässen führen, wovon diverse Branchen betroffen sind. Die Auswirkungen in Bezug auf Höhe und Dauer der Preiserhöhungen ist derzeit (Anfang April 2026) noch nicht absehbar.
- Unsicherheiten aufgrund der Baugrundeigenschaften.

- Planungsverzögerungen wegen zusätzlicher Auflagen von Seiten städtischer oder kantonalen Behörden
- Es wurde ein Budgetbetrag für Altlasten / Schadstoffe in die Kostengrobschätzung eingerechnet
- Erdbebenertüchtigung: Weitere Abklärungen müssen gemacht werden

Projekt: 312 GOC
Erweiterung Schulanlage Gockhausen, Dübendorf

Seite: 5
10.08.2026
eBKP-H 2022

Objekt: Turnhalle

Gesamtbaukosten nach BKP

Kostengrobschätzung Erneuerung Tunhalle inkl. MWST

Spalte Betrag gerundet auf 100 CHF

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
1			Vorbereitungsarbeiten	109'700
2			Gebäude	1'400'400
5			Baunebenkosten	154'900
9			Ausstattung	30'000
	Total		Total	1'695'000

BKP-Positionen 4stellig

Kostengrobschätzung Erneuerung Tunhalle inkl. MWST

Spalte Betrag gerundet auf 100 CHF

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
1			Vorbereitungsarbeiten	109'700
10			Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	11'800
101			Bestandsaufnahmen	9'800
	B01.02	1	Bestandsaufnahmen Bauwerke	9'800
102			Baugrunduntersuchungen	2'000
	B01.02	2	Bestandsaufnahme Leitungen	2'000
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen	69'000
112			Rückbau	41'800
	B05	3	Rückbau EG	21'400
	B05	7	Abbruch Bestand Turnhalle	10'000
	B05	10	Mulden Bauherrschaft	1'000
	B05	12	Rückbau Dachhaut	9'400
113			Sanierung Altlasten	27'200
	B05.03	2	Rückbau asbesthaltige Eternitschindeln	19'200
	B05.03	4	GuP - Demontage/Rückbau Sanitärleitungen und -apparate	8'000
12			Sicherungen, Provisorien	4'400
122			Provisorien	4'400
	B02.02	1	Bauprovisorien Elektro	3'000
	B02.02	2	Bauwasserinstallation	400
	B02.02	6	Prov. Leitungen (Budget)	1'000
13			Gemeinsame Baustelleneinrichtung	3'500
132			Zufahrten, Plätze	500
	B03.04	1	Beschilderung + Beleuchtung	500
135			Provisorische Installationen	1'000
	B03.02	1	Budget für prov. Leitungen	1'000
139			Übriges	2'000
	B01.04	2	Bewachung durch Dritte	2'000
15			Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	21'000
152			Kanalisationsleitungen	21'000
	B04.06	4	GuP - Kanalisation Inline-Sanierung	16'000
	B04.06	5	GuP - Kanalisation Leitung neu	5'000
2			Gebäude	1'400'400
21			Rohbau 1	92'700
211			Baumeisterarbeiten	92'700
	B02	2	Geschlossener Bauzaun	1'800
	B08	1	Gerüst inkl. allen Zuschlägen	50'000
	B09	1	Budget für Anpassungen	2'000
	C02.02	2	Innenwände	1'500
	C04.01	6	WTP - Statische Massnahmen für Monoblock im Estrich	15'000

BKP-Positionen 4stellig

Kostengrobschätzung Erneuerung Tunhalle inkl. MWST

Spalte Betrag gerundet auf 100 CHF

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
	C05.01		Durchbruch, Schlitz zu Konstruktion	11'200
	C05.02		Maschinensockel, Einlage	3'700
	G06.01		Durchbruch, Schlitz zu Ausbau	7'500
22			Rohbau 2	410'900
221			Fenster, Aussentüren, Tore	160'800
	E03.01	1	Fensterersatz	160'800
222			Spenglerarbeiten	16'000
	F01.03	2	Spenglerarbeiten	16'000
224			Bedachungsarbeiten	93'800
	F01.03	1	Geneigtes Dach inkl. Zwischensparrendämmung	93'800
225			Spezielle Dichtungen und Dämmungen	12'700
	G06.02		Abschottung	7'500
	G06.05		Fugendichtungen	5'200
226			Fassadenputze	96'600
	E02.01	2	Diverse Anpassungen	14'000
	E02.02		Aussenwärmedämmsystem	82'600
228			Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	31'000
	E03.04	1	Sonnenschutz	31'000
23			Elektroanlagen	202'000
231			Starkstromanlagen	125'000
	D01.01	1	PV-Anlage	118'000
	D01.01	2	Unterverteilungen	7'000
232			Starkstrominstallationen	33'000
	D01.04	1	Erdungen / Potentialausgleich	2'000
	D01.04	2	Kabeltrasse	4'000
	D01.04	3	Steigzonen	3'000
	D01.04	4	Lichtinstallationen	10'000
	D01.04	5	Kraft- und Wärmeinstallationen	6'000
	D01.04	6	Heizungsinstallationen	3'000
	D01.04	7	Lüftungsinstallationen	3'000
	D01.04	8	Sanitärinstallationen	2'000
233			Leuchten und Lampen	23'000
	D01.05	1	Leuchten und Lampen, inkl. Lieferung	23'000
235			Schwachstromanlagen	2'000
	D01.11	1	UKV Anlagen, Rack exkl. Aktivkomponenten	2'000
236			Schwachstrominstallationen	3'000
	D01.10	1	UKV Verkabelungen	1'000

BKP-Positionen 4stellig

Kostengrobschätzung Erneuerung Tunhalle inkl. MWST

Spalte Betrag gerundet auf 100 CHF

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
	D01.10	2	Türk Kontroll- und Türüberwachungsinstallationen: Verkabelung	2'000
239			Übriges	16'000
	D01	1	Übriges: Demontagen, Entsorgungen, IBS, Regie	16'000
24			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	68'900
242			Heizungsanlagen	47'000
	D05.02	3	GuP - Fernleitung von Heizungszentrale im Neubau	35'000
	D05.04	3	GuP - Kellerverteilung belassen; jedoch Anpassungen Bestand, entleeren, füllen, entlüften	7'500
	D05.04	4	GuP - Dämmungen nachbessern	3'000
	D05.04	5	GuP - Thermostatventile erneuern	1'500
244			Lufttechnische Anlagen	11'000
	D07.04	1	GuP - Abluft Bestand reinigen	5'000
	D07.04	2	G+P - Abluft Bestand isolieren	3'000
	D07.04	3	GuP - Lüftung Sanitär+Lehrer	3'000
248			Gebäudeautomation	10'900
	D02		Gebäudeautomation	10'900
25			Sanitäranlagen	103'100
250			Übergangsposition	103'100
	D08.01	1	GuP - Warmwasser Fernleitung von Neubau	14'000
	D08.04	3	GuP - Sanitärleitungen inkl. Dämmungen	26'000
	D08.04	4	GuP - Übriges	5'500
	D08.05	4	GuP - Allgemeine Sanitärapparate	46'600
	D08.06	2	GuP - Installationselemente	11'000
27			Ausbau 1	56'000
	G01.05	1.1	UG	7'000
	G01.05	1.2	EG	4'000
	G01.06	1	WTP - Ersatz Geräteraumtor (im Zuge Erneuerung Sportboden)	10'000
	G03	7	WTP - Einzelne Wandbelags-/Putzausbesserungen inkl. neue Anstriche (BUDGET)	20'000
	G05.01	1	Schränke, Simse, Regale und dgl.	5'000
	G05.04	1	Schliessanlage (Budget)	10'000
28			Ausbau 2	121'600
	G02	11	Lino inkl. UB, Dämmung und Nebenarbeiten	4'600
	G02	18	Sportbelag inkl. UB, Dämmung und Nebenarbeiten	89'300
	G04	5	Deckenbekleidungen	6'800
	G06.03		Reinigung	15'700
	G06.04		Trocknung	5'200
29			Honorare	345'200
	V01.01	1	Architekt	218'300
	V01.01	2	Vergütung nicht abschliessend definierter Leistungen	3'600
	V01.03	1	Bauingenieur	9'100
	V01.04	1	Elektroingenieur	51'300

BKP-Positionen 4stellig

Kostengrobschätzung Erneuerung Tunhalle inkl. MWST

Spalte Betrag gerundet auf 100 CHF

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
	V01.04	2	HLKS-Ingenieur	38'800
	V01.04	3	Gebäudeautomation	3'300
	V01.04	4	Koordination	7'500
	V01.06	1	Zuschlag Generalplaner	13'300
5			Baunebenkosten	154'900
52			Dokumentation und Präsentation	15'300
	V01.07	1	Nebenkosten 4% von Honorar	13'800
	W09.01		Budgetposten	1'500
53			Versicherungen	12'600
	W02		Versicherung, Garantie	12'600
57			Mehrwertsteuer (MWST)	127'000
	Z01.01		Mehrwertsteuer	127'000
9			Ausstattung	30'000
90			Möbel	30'000
	J01.02	4	WTP - Sportgeräte (im Zusammenhang mit dem Sportboden) und Geräteraumeinrichtung	30'000
	Total		Total	1'695'000