

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten, Winterthur

Kostenvoranschlag
Kostengenauigkeit +/- 10%

Stand: 05.06.2025, rev. 21.08.2025
Verfasser: anpa / lubr / mihe



Bauherrschaft

Stadt Winterthur
Departement Bau / Abteilung Bau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Architekt

Julian C. Fischer Architekten GmbH
Albisriederstrasse 226
8047 Zürich

Inhaltsverzeichnis

1	Kreditübersicht	3
1.1	Übersicht Teilobjekte	3
1.2	Anlagekosten Teilobjekte (inkl. Mwst exkl. Stadtratreserve).....	4
1.3	Kennwerte TO 01 Erweiterungsneubau ENB.....	4
2	Kostengrundlagen.....	5
2.1	Architektur.....	5
2.2	Fachplaner Kostenschätzung	5
2.3	Bauherrenkosten.....	5
2.4	Perita AG.....	5
2.5	Budgetpositionen und Annahmen exkl. Mwst.....	6
2.6	Richtofferten (unverhandelt) / -Richtpreise.....	7
2.7	Nicht enthaltene Kosten.....	7
2.8	Kostenrisiken.....	9
3	Kostenzusammenstellung nach BKP Stadt Winterthur.....	10
4	Kostenzusammenstellung nach BKP.....	12

1 Kreditübersicht

1.1 Übersicht Teilobjekte

T01 Erweiterungsneubau ENB

Neubau, Abbruch Büro, Abbruch Saalbau, Umgebung inkl. Versickerungsanlagen

T02 Umbau Hauptgebäude HG

Umbau Bestand, Umbau Gastroküche, Fluchtweg Untergeschoss, Instandsetzung, Anpassung und Ergänzung der Fassade AZA, Instandsetzung Provisorium Gastroküche Modulbau
Aufzuganlage Physio, Restaurant, Vorzone Haupteingang und Restaurant, RDA-Anlage

T03 Photovoltaikanlage

T04 Rückbau Personalhaus 1

T05 Automatischer Warentransport (AWT)

Bauliche Massnahmen in Folge des automatischen Warentransportsystems,
zusätzlich erforderliche Ausstattung von Türen, Liften ENB
Ersatz und Anpassungen von Türen, Liften AZA

T06 Kalte Linie (Erweiterte Massnahmen Hauptgebäude wie Aufbereitungsküchen)

T07 Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude

Legende: (ENB=Erweiterungsneubau, HG=Hauptgebäude Bestand, PH=Personalhaus)

1.2 Anlagekosten Teilobjekte (inkl. Mwst exkl. Stadtratesreserve)

eBKP-H Bezeichnung	Gesamt TO1-TO7	Gesamt TO1-TO6	TO1 Erweiterungsn ebau inkl. Rückbau Büro-, Saalanbau,	TO2 Umbau Hauptgebäude	TO3 Photo- voltaikanlage	TO4 Rückbau Personalhaus 1	TO5 automatischer Warentransport	TO6 Kalte Linie (erweiterte Massnahmen Hauptgebäude	TO7 Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude
A Grundstück (keine MwSt.)	10'000	10'000	10'000	0	0	0	0	0	0
B Vorbereitung	6'426'500	6'426'500	4'096'800	1'333'800	0	949'400	31'700	14'800	0
C-G Bauwerkskosten	46'984'600	46'984'600	43'538'900	2'301'600	120'100	4'900	786'300	232'800	0
C Konstruktion Gebäude	10'146'500	10'146'500	9'763'800	350'800	0	0	31'900	0	0
D Technik Gebäude	17'997'600	17'997'600	16'900'600	631'300	120'100	4'900	173'900	166'800	0
E Äussere Wandbekleidung	5'254'100	5'254'100	4'929'000	325'100	0	0	0	0	0
F Bedachung Gebäude	1'866'600	1'866'600	1'769'800	96'800	0	0	0	0	0
G Ausbau Gebäude	11'719'800	11'719'800	10'175'700	897'600	0	0	580'500	66'000	0
H Nutzungsspezifische Anlagen	1'250'300	1'250'300	692'900	417'600	0	0	0	139'800	0
I Umgebung Gebäude	1'549'900	1'549'900	1'317'900	232'000	0	0	0	0	0
J Ausstattung Gebäude	2'814'800	2'814'800	2'559'300	25'800	0	0	0	0	229'700
V Planungskosten	14'886'800	14'886'800	13'688'200	816'300	18'400	131'600	146'100	82'100	4'100
W Nebenkosten	1'128'400	1'128'400	1'035'200	64'400	10'000	7'700	5'000	5'000	1'100
Y Reserve	4'427'400	4'427'400	3'948'800	306'300	8'800	64'500	57'200	28'000	13'800
Z Mehrwertsteuer 8.1% (exkl. A + B)	6'405'400	6'405'400	5'709'700	445'300	12'700	93'800	83'100	40'700	20'100
Anlagekosten (A-Z) gerundet in CHF	85'883'800	85'615'300	76'597'700	5'943'100	170'000	1'251'900	1'109'400	543'200	268'500
Erstellungskosten (B-W) gerundet in CHF	74'806'400	74'806'400	66'929'200	5'191'500	148'500	1'093'600	969'100	474'500	234'600
Bauwerkskosten (C-G) gerundet in CHF	46'984'600	46'984'600	43'538'900	2'301'600	120'100	4'900	786'300	232'800	0

Anlagekosten (A-Z) gerundet in CHF	TP01-TP06	85'615'300
Kostenziel excl. 5% Stadtratesreserve	TP01-TP06	82'816'200
Differenz CHF		2'799'100
Differenz %		3.38%

1.3 Kennwerte TO 01 Erweiterungsneubau ENB

Kennzahlen und Kennwerte	KS +/-15%	KV +/-10%	Abweichung	%
Geschossfläche GF SIA 416	13'636 m2	13'051 m2	-585 m2	-4%
Volumen GV SIA 416	45'705 m3	43'730 m3	-1'975 m3	-4%
HNF SIA 416	6'398 m2	5'571 m2	-827 m2	-13%
Anlagekosten				
CHF/ m2 GF Hauptgruppen A-Z	5'613 CHF/ m2	5'869 CHF/ m2	256 CHF/ m2	5%
CHF/ m3 GV Hauptgruppen A-Z	1'675 CHF/ m3	1'752 CHF/ m3	77 CHF/ m3	5%
CHF/ m2 HNF Hauptgruppen A-Z	11'962 CHF/ m2	13'749 CHF/ m2	1'787 CHF/ m2	15%
Erstellungskosten				
CHF/ m2 GF Hauptgruppen B-W	4'944 CHF/ m2	5'128 CHF/ m2	184 CHF/ m2	4%
CHF/ m3 GV Hauptgruppen B-W	1'475 CHF/ m3	1'531 CHF/ m3	55 CHF/ m3	4%
CHF/ m2 HNF Hauptgruppen B-W	10'538 CHF/ m2	12'014 CHF/ m2	1'476 CHF/ m2	14%
Bauwerkskosten				
CHF/ m2 GF Hauptgruppen C-G	3'194 CHF/ m2	3'336 CHF/ m2	142 CHF/ m2	4%
CHF/ m3 GV Hauptgruppen C-G	953 CHF/ m3	996 CHF/ m3	43 CHF/ m3	4%
CHF/ m2 HNF Hauptgruppen C-G	6'807 CHF/ m2	7'815 CHF/ m2	1'008 CHF/ m2	15%
BKP 2 inkl. Honorare und MwSt.				
CHF/ m2 GF	4'504 CHF/ m2	4'709 CHF/ m2	205 CHF/ m2	5%
CHF/ m3 GV	1'344 CHF/ m3	1'405 CHF/ m3	62 CHF/ m3	5%
CHF/ m2 HNF	9'599 CHF/ m2	11'031 CHF/ m2	1'432 CHF/ m2	15%

2 Kostengrundlagen

2.1 Architektur

Grundrisse, Schnitte, Fassaden vom 09.04.2025
Bauteilkatalog vom 09.04.2025, rev. 06.05.2025
Materialisierungskonzept vom 09.04.2025, rev. 22.05.2025
Baubeschrieb nach BKP vom 09.04.2025, rev. 05.05.2025
Berechnungen nach SIA 416 vom 09.04.2025
Diverse Unterlagen zur Ergänzung und Bereinigung des Planstands, 15.04.2024 - 28.05.2025

2.2 Fachplaner Kostenschätzung

Kostenvoranschlag +/-10%, Bauingenieur, Egerter&Partner AG vom 02.05.2025, rev. 19.05.2025, rev. 08.08.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, Holzbauingenieur, Egerter&Partner AG vom 06.05.2025, rev. 12.05.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, Elektro, CH Ingenieure GmbH vom 06.05.2025, rev. 07.05.2025, rev. 13.05.2025, rev. 22.05.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, GA, CH Ingenieure GmbH vom 06.05.2025, rev. 07.05.2025, rev. 13.05.2025, rev. 22.05.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, HLKS inkl. Werkleitungen, Gähler und Partner AG vom 02.05.2025, rev. 08.05.2025, rev. 23.05.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, Landschaft, Albiez de Tomasi GmbH vom 01.05.2025, rev. 13.05.2025, rev. 14.08.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, Gastroeinrichtungen, vplan vom 28.04.2025, rev. 13.05.2025, rev. 20.05.2025, rev. 15.07.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, Betriebslogistik, Manari AG vom 10.02.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, Türfachplanung, tekosi vom 05.5.2025, rev. 09.05.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, Gew. Kälte, Amstein + Walthert AG vom 26.04.2025, rev. 20.05.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, Beleuchtungsplanung, nachtaktiv GmbH vom 05.05.2025, rev. 06.05.2025, rev. 21.05.2025, rev. 23.05.2025, rev. 18.08.2025
Kostenvoranschlag +/-10%, Signaletikplanung, Designalltag Rinderer GmbH vom 02.05.2025, rev. 06.05.2025
Kosten Zertifizierungen und Messungen, Friedli Partner AG vom 15.05.2025
Kosten Schadstoffsanierungen, Büro- Personalhaus, Mehrzwecksaal, exkl. Bearbeitungsperimeter TO 02 Friedli Partner AG vom 13.11.2025, rev. 17.11.2023

2.3 Bauherrenkosten

Gemäss Email vom 06.02.2024 und 15.02.2024.
- Bauherrenkosten SW vom 07.05.2025
- Eigentümer A+P vom 14.05.2025
- Ausstattungskosten vom 24.04.2025, rev. 23.05.2025

2.4 Perita AG

Kenn- und Erfahrungswerte aus der Objektdatenbank
Ermittlung der Grundmengen und Elemente zu den Hauptgruppen
Kostenberechnung nach e-BKP-H und Umschlüsselung nach BKP
Kostengenauigkeit +/- 15% auf die Gesamtkosten bezogen
Stahlpreise: Stand April 2025
Holzpreis: Einheitspreise wurden mit dem Preisniveau Stand Mitte April 2025 definiert
8.1% MWST sind separat in Hauptgruppe Z ausgewiesen und in den Anlagekosten enthalten
Kostenstand: Okt 2024, Index Punkte 116.1 Schweizerischer Baupreisindex - Hochbau, Grossregion Zürich
Basis April 2020: 100 Punkte

2.5 Budgetpositionen und Annahmen exkl. Mwst

B	Vorbereitung		
-	Weitere geologische Untersuchungen ab Phase 41	CHF	15'000
-	Sicherungsmassnahmen Rückbau Modulbau	CHF	10'000
-	Abbrucharbeiten (Saal, Bürotrakt)	CHF	475'000
-	Demontage Leitungsnetz LA Küche EG/UG	CHF	4'800
-	Provisorien Alterszentrum (TO 02)	CHF	160'000
-	Zutrittskontrolle und Absperrung für TO 02 während Bauzeit	CHF	60'000
-	Schadstoffsanierung (Saal, Bürotrakt, Umbau HG)	CHF	88'200
-	Schadstoffsanierung (PH)	CHF	293'200
-	Prov. RDA-Anlage	CHF	29'300
-	Instandsetzungen Modulbau	CHF	16'700
-	Deckensicherungen Schutzraumrampe und Verbindungstrakt	CHF	20'000
-	Demontagen HLK Gastroküche	CHF	28'100
-	Umzug Gastroküche Modulbau	CHF	10'000
C	Konstruktion Gebäude		
-			
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude		
-	Mockup Fassade	CHF	120'000
D	Technik Gebäude		
-	Audio- und Videoanlage Elektroanlagen	CHF	156'600
-	Anpassungen Lüftung durch Kalte Linie	CH	25'000
G	Ausbau Gebäude		
-	(Feststehende Elementwände, Trennwände	CHF	43'200
-	Neue Trennwände und Türen	CHF	35'000
-	Anpassungs- und Ausbesserungsarbeiten bestehender Beläge (Annahme 50%)	CHF	10'700
-	Bodenbelag Epoxydharzbelag Neu (Annahme 50%)	CHF	38'000
-	Bodenbelag Terrazzo Neu (Annahme 50%)	CHF	96'800
-	Ausbesserungsarbeiten Deckenbeläge (Annahme 50%)	CHF	96'600
-	Aufbereitungsküche Kalte Linie, Anpassungen B/W/D, Küche	CHF	96'000
-	Ausbesserungsarbeiten Einbauten, Schutzeinrichtungen (Bereich 2)	CHF	50'000
-	Tresen, Empfang Foyer	CHF	75'000
-	Wohngruppenküchen	CHF	150'000
-	Sommerküchen Attika	CHF	25'000
-	Pausenraum Attikageschoss	CHF	12'500
-	Musterzimmer	CHF	50'000
-	AWT: Bauliche Massnahmen im Hauptgebäude	CHF	144'300
-	Bauaustrocknung	CHF	95'000
-	Kontrolle Bedienung Wohnküche 1. OG	CHF	7'000
I	Umgebungsarbeiten		
-	Prov. Zufahrten Bauphase 1 und 2/3	CHF	127'800
-	Budget Instandsetzung Wasserbecken	CHF	25'000
J	Ausstattung Gebäude		
-	Spezifisches Inventar für: Gastro, Geschirr, Pflege, Wäsche, udgl.	CHF	86'800
-	Kunst am Bau	CHF	437'600
-	WBW Kunst am Bau	CHF	92'500

-	Ertüchtigung best. Schutzraum Hauptgebäude	CHF	229'700
V	Planungskosten		
-	Wettbewerbsauslagen	CHF	387'400
-	Experte Baulärm	CHF	25'000
-	Beratungsmandat Betriebslogistik ab Phase 41	CHF	10'000
-	Begleitung QS-Verantwortlicher ab Phase 41	CHF	50'000
W	Nebenkosten zur Erstellung		
-	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	CHF	80'000
-	Bewilligung/ Gebühren	CHF	355'800
-	Bewachung durch Dritte	CHF	270'000
-	Miete fremden Grund	CHF	85'000
-	Versicherungen	CHF	91'400
-	Dokumentation	CHF	15'000
-	Zertifizierungen Min-P-ECO	CHF	45'000

2.6 Richtofferten (unverhandelt) /-Richtpreise

- Fenster: bresga Fenster AG
- Bodenbelag Laube: Burkhardt Gebäudehülle AG
- Provisorium Multifunktionsraum: Conecta AG
- Türe Bewohnenden-Zimmer: Jos Berchtold AG
- IBN, IGT RDA-Anlage: FOPPA AG
- Wäsche- und Kehrrichtabwurf: Fornax AG
- Boden- / Wandbelag Giomoflex: Uniquefloor Switzerland AG
- Vorfabrikation Nasszelle: Sanika GmbH
- Luftdichtigkeitsmessung, Zertifizierung Min-P: Clicon AG

2.7 Nicht enthaltene Kosten

A Grundstück

- Grundstück- / Landerwerb / Finanzierungskosten
- Notariatskosten

B Vorbereitung

- Mehraufwendungen für Etappierungen (Auswirkungen gemäss Bauphasenskizzen berücksichtigt)
- Pfahlfundation
- Grundwasserabsenkung / Wasserhaltung
- Böschungssicherungen / Baugrubenabschlüsse exkl. Bereich geschützte Bäume und Versickerungsanlagen
- Rückbau Modulbau inkl. Honorare
- Umlegungen von Werkleitungen Fernwärme, Wasser, udgl.
- Rückbau PV Anlage auf Mehrzwecksaal
- Rückbau und Instandsetzung Tiergehege
- Aufgestelltes, vorgefertigtes Gastroprovisorium mit Gastraum für ca. 125 Plätze (Alternativ zur Nutzung des Modulbaus)
- Keine Baustellenzutrittskontrolle für TO 01, 03-07
- Fernwärme: Graben, Leitungen Innen und Aussen
- Reuse und Potenzialanalyse ENB HG

C, G Konstruktion Gebäude, Ausbau Gebäude

- Keine erweiterten Sicherungen von sekundären Bauteilen hinsichtlich Betriebsfall
- Ersatz bestehende Anlage Gew. Kälte auf natürliches Kältemittel CO2
- Grau- oder Regenwassernutzungsanlage
- Keine Sichtbetonbauteile Typ 4.1.4 im gesamten Gebäude, Basis Typ 2
- Lieferung und Erstellung Trafoanlage
- Rückbau von bestehender Trafoanlage
- Trafoanlage-Provisorium
- Abschirmungen Arbeitsplätze und Zimmer zu Trafoanlage (NISV)
- Energiespeicher
- Wiederverwendung und- verwertung von Bauteilen von Dritten oder den Abbruchgebäu- den Saal, MZS, Personalhaus, Modulbau, Umbau HG

E Äussere Wandbekleidung

- Fassadenbefahranlage (Reinigung über Skyworker)

J Ausstattung Gebäude

- Allgemeines und spezifisches Mobiliar, welche über den definierten Budgets liegen
- IT-Ausstattungen / EDV,
- Miete PC Arbeitsplätze
- Medizinisches Inventar (Ersatz und Neuanschaffungen über separate Kasse)
- Mobile Inventar für Unterstützungsprozesse wie zB. Reinigung (Ersatz und Neuanschaffun- gen über separate Kasse)

I Umgebung Gebäude

- Spielplatz (Auftrag von Grünstadt Winterthur)
- Unterflurcontainer Müllentsorgung Park
- Zufahrt für Unterhalt 40t hat für das Projekt keine Relevanz mehr
- Spielbrunnen
- Pergola
- Erhalt Tiergehege

H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude

- Automatische Warentransportsysteme inkl. Honorare Betriebslogistikplaner, udgl.
- Wäscherei
- Transport der Verpflegung ab und zu Modulbau inkl. Kosten für Wegverbindungen des Transports
- PV-Anlage (nur Rückstellung bestehe Anlage)

V Planungskosten

- Honorare für von der Bauherrschaft direkt beauftragte Spezialisten, welche nicht in den Bauherrenleistungen enthalten sind
- Personalkosten Nutzer, Stadtwerk, udgl.
- Honorare zur Ertüchtigung der bestehende Schutzraumanlage im Hauptgebäude (Planung und Ausführung nicht Teil des Auftrags des Planungsteams)

W Nebenkosten

- Vermietung, Leerstandskosten
- Entschädigungen von Nachbarn
- Kapitalkosten

- Umzugskosten und/oder Kosten für Umzugsmanagement sowie allfällige Miete von externen Flächen

Y Reserven, Teuerung

- Teuerung ab Kostenstand
- Reserve Stadtrat

Allgemein

- Auflagen Behörden, Ämter und Brandschutz
- Massnahmen ausserhalb des Projektperimeters wie zB. Gartenanlage, Hauptgebäude

2.8 Kostenrisiken

B-J Vorbereitung

- Erschütterungen / Setzungen von Nachbargebäuden
- Baugrund und Sickerhältnisse
- Witterung / Winterbaumassnahmen
- Verzögerungen durch Umsetzung Handwerkerweisung auch für TO 01, 03, 05, 06
- Präzise Bestellung zum Bestand (Umbau)
- Altlasten auf Parzelle und Schadstoffe in Gebäuden
- Verzögerungen durch kontrollierten Rückbau Modulbau
- Umsetzung von Reusekonzept für sämtliche Abbruchgebäude (zB. kontrollierte Bauteilentnahme durch Dritte)
- Grösse des Gastraumprovisoriums
- Umlanungen aufgrund Baumschutzkonzept
- Anpassungen aufgrund Ringleitung Fernwärme

Y Reserve, Teuerung

- Marktlage und Schwankungen

Allgemein (A-Z)

- Auflagen Behörden, Ämter und Brandschutz, Denkmalpflege und Heimatschutz
- Bestellungenänderungen Bauherr und Nutzer
- Umfang der Provisorien und Etappierungen

3 Kostenzusammenstellung nach BKP Stadt Winterthur

Erweiterungsneubau Alterszentrum Adlergarten, Winterthur
Kostenübersicht Vorprojekt, TP 1-7; 21.08.2025

Kostenvoranschlag ± 10%, inkl. MWST

BKP 0	Grundstück		Fr.	10'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	4'253'400.00
BKP 2	Gebäude		Fr.	66'808'200.00
BKP 20	Baugrube		Fr.	980'500.00
BKP 21	Rohbau 1		Fr.	16'201'300.00
BKP 22	Rohbau 2		Fr.	5'132'000.00
BKP 23	Elektroanlagen		Fr.	8'155'700.00
BKP 24	HLK-Anlagen		Fr.	4'641'600.00
BKP 25	Sanitäranlagen		Fr.	3'716'800.00
BKP 26	Transportanlagen		Fr.	936'400.00
BKP 27	Ausbau 1		Fr.	10'539'000.00
BKP 28	Ausbau 2		Fr.	3'394'500.00
BKP 29	Honorare		Fr.	13'110'400.00
	BKP 291	Architekt/in	Fr.	7'906'800.00
	BKP 292	Bauingenieur/in	Fr.	2'183'900.00
	BKP 293	Elektroingenieur/in	Fr.	602'300.00
	BKP 294	HLK-Ingenieur/in	Fr.	1'501'600.00
	BKP 295	Sanitäringenieur/in	Fr.	0.00
	BKP 296	Spezialist/in	Fr.	915'800.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen		Fr.	1'449'000.00
BKP 4	Umgebung		Fr.	2'179'500.00
	inkl. BKP 496	Landschaftsarchitekt/in	Fr.	504'400.00
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	3'665'600.00
	inkl. BKP 504	Auswahlverf. KuB	Fr.	100'000.00
	inkl. BKP 558	Bauherreneigenleistung*	Fr.	1'279'500.00
BKP 6	Projektreserve		Fr.	4'785'900.00
	max. 10% von BKP 1-5+9			
BKP 9	Ausstattung		Fr.	2'732'200.00
	inkl. BKP 98	Kunst und Bau (KuB)	Fr.	473'000.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)			Fr.	85'873'800.00
Total Anlagekosten (BKP 0-9)			Fr.	85'883'800.00
Reserven Stadtrat (5 von max. 10% von BKP 1-9)**			Fr.	4'294'190.00
Gesamtaufwand ± 10%, inkl. MWST			Fr.	90'177'990.00

* Bauherreneigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

** Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt: Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes

4 Kostenzusammenstellung nach BKP

Projekt: **1450**
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Gesamtprojekt

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 85'883'800.00 inkl. MWST

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
Objekte: Erweiterungsneubau inkl. Rückbau Büro-, Saalanbau, Umgebung, Umbau Hauptgebäude
Photovoltaikanlage, Rückbau Personalhaus 1, automatischer Warentransport
Kalte Linie (erweiterte Massnahmen Hauptgebäude), Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude

Seite: 2
21/08/2025
eBKP-H 2016

Kostenzusammenstellung nach Objekten

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

Erweiterungsneubau inkl. Rückbau Büro-, Saalanbau, Umgebung	Fr.	76'597'700
Umbau Hauptgebäude	Fr.	5'943'100
Photovoltaikanlage	Fr.	170'000
Rückbau Personalhaus 1	Fr.	1'251'900
automatischer Warentransport	Fr.	1'109'400
Kalte Linie (erweiterte Massnahmen Hauptgebäude)	Fr.	543'200
Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude	Fr.	268'500
Total	Fr.	85'883'800

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Erweiterungsneubau inkl. Rückbau Büro-, Saalanbau, Umgebung

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 76'597'700.00 inkl. MWST

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
0			Grundstück	10'000
00			Vorstudien	10'000
002			Vermessung, Vermarkung	10'000
1			Vorbereitungsarbeiten	2'118'700
10			Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	273'000
101			Bestandsaufnahmen	233'300
102			Baugrunduntersuchungen	31'900
103			Grundwasseruntersuchungen	7'800
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen	751'400
111			Rodungen	38'600
112			Rückbau	611'800
113			Sanierung Altlasten	101'000
12			Sicherungen, Provisorien	132'000
121			Sicherung vorhandener Anlagen	87'500
122			Provisorien	18'600
123			Unterfangungen	25'900
13			Gemeinsame Baustelleneinrichtung	480'400
131			Abschrankungen	82'500
132			Zufahrten, Plätze	66'900
133			Büro Bauleitung	140'100
135			Provisorische Installationen	19'300
136			Kosten für Energie, Wasser und dgl.	101'700
137			Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen	15'600
138			Sortierung Bauabfälle	27'200
139			Übriges	27'100
15			Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	18'900
151			Erdarbeiten	18'900
17			Spezialtiefbau	463'000
171			Pfähle	31'100
172			Baugrubenabschlüsse	325'800
174			Anker	15'600
176			Wasserhaltung	57'100
177			Baugrundverbesserungen	33'400
2			Gebäude	61'452'700
20			Baugrube	886'800
201			Baugrubenaushub	886'800
21			Rohbau 1	15'181'000
211			Baumeisterarbeiten	7'487'800

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.

Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
212			Montagebau in Beton, vorgefertigtem Mauerwerk	688'300
213			Montagebau in Stahl	811'000
214			Montagebau in Holz	2'652'100
215			Montagebau als Leichtkonstruktion	1'544'700
217			Schutzraumabschlüsse	90'200
219			Übriges	1'906'900
22			Rohbau 2	4'705'900
221			Fenster, Aussentüren, Tore	1'988'800
222			Spenglerarbeiten	560'300
223			Blitzschutzanlagen	59'900
224			Bedachungsarbeiten	1'351'000
225			Spezielle Dichtungen und Dämmungen	254'300
227			Äussere Oberflächenbehandlungen	107'800
228			Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	383'800
23			Elektroanlagen	7'345'000
231			Starkstromanlagen	559'800
232			Starkstrominstallationen	2'102'600
233			Leuchten und Lampen	1'251'100
235			Schwachstromanlagen	749'100
236			Schwachstrominstallationen	1'477'100
237			Gebäudeautomations-Installationen	1'128'700
238			Provisorische Installationen	76'600
24			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	4'620'000
240			Übergangsposition	146'300
241			Fernwärme	163'100
242			Heizungsanlagen	140'300
243			Wärmeverteilung	1'215'700
244			Lufttechnische Anlagen	2'329'800
246			Kälteanlagen	624'800
25			Sanitäranlagen	3'528'200
251			Allgemeine Sanitärapparate	702'600
252			Spezielle Sanitärapparate	344'700
253			Versorgungs- und Entsorgungsapparate	197'800
254			Sanitärleitungen	1'333'100
255			Dämmungen	230'500
256			Sanitärinstallationselemente	470'300
259			Übriges	249'200
26			Transportanlagen, Lageranlagen	869'000
261			Aufzüge	473'300
264			Sonstige Förderanlagen	395'700

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
27			Ausbau 1	9'269'600
271			Gipserarbeiten	3'935'300
272			Metallbauarbeiten	1'030'300
273			Schreinerarbeiten	2'845'800
275			Schliessanlagen	758'800
277			Elementwände	699'400
28			Ausbau 2	3'032'500
281			Bodenbeläge	2'232'900
282			Wandbeläge, Wandbekleidungen	159'900
285			Innere Oberflächenbehandlungen	279'700
286			Bautrocknung	102'700
287			Baureinigung	257'300
29			Honorare	12'014'700
291			Architekt	7'092'400
292			Bauingenieur	1'965'600
293			Elektroingenieur	602'300
294			HLK-Ingenieur	1'481'800
296			Budget Spezialisten	872'600
3			Betriebseinrichtungen	749'100
33			Elektroanlagen	6'400
334			Elektrogeräte	6'400
34			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	164'100
346			Kälteanlagen	164'100
35			Sanitäranlagen	578'600
358			Kücheneinrichtungen	455'400
359			Übriges	123'200
4			Umgebung	1'928'900
40			Terraingestaltung	37'600
401			Erdbewegungen	37'600
41			Rohbau- und Ausbauarbeiten	579'000
411			Baumeisterarbeiten	579'000
42			Gartenanlagen	356'400
421			Gärtnerarbeiten	-8'300
422			Einfriedungen	9'600
423			Ausstattungen, Geräte	355'100
45			Leitungen innerhalb Grundstück	325'600
453			Elektroleitungen, Gebäudeautomation	265'900

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
455			Sanitärleitungen	59'700
46			Trassenbauten	125'900
464			Entwässerung	125'900
49			Honorare	504'400
496			Landschaftsarchitekt	504'400
5			Baunebenkosten	3'365'400
50			Wettbewerbskosten	100'000
504			Auswahlverfahren	100'000
51			Bewilligungen, Gebühren	549'300
511			Bewilligungen, Gebühren	299'400
512			Anschlussgebühren	249'900
52			Dokumentation und Präsentation	901'200
522			Modelle	387'400
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	497'600
525			Dokumentation	16'200
53			Versicherungen	83'200
532			Spezialversicherungen	83'200
55			Bauherrenleistungen	1'139'300
558			Projektleitung, Projektbegleitung	1'139'300
56			Übrige Baunebenkosten	470'300
561			Bewachung durch Dritte	291'900
562			Entschädigungen, Nutzerkosten, Ersatzabgaben	91'900
566			Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	86'500
59			Übergangskonten für Honorare	122'100
598			Spezialisten	122'100
6			Reserve	4'268'600
9			Ausstattung	2'704'300
90			Möbel	2'199'500
901			Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.	2'199'500
91			Beleuchtungskörper	31'800
910			Übergangsposition	31'800
98			Kunst am Bau	473'000
980			Übergangsposition	473'000

Projekt: 1450
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau
Objekt: TO1

Seite: 8
21/08/2025
eBKP-H 2016

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
	Total		Total	76'597'700

Projekt: **1450**
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Umbau Hauptgebäude

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 5'943'100.00 inkl. MWST

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
1			Vorbereitungsarbeiten	1'180'700
10			Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	50'200
101			Bestandsaufnahmen	39'800
102			Baugrunduntersuchungen	10'400
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen	300'900
111			Rodungen	3'600
112			Rückbau	237'700
113			Sanierung Altlasten	59'600
12			Sicherungen, Provisorien	519'200
121			Sicherung vorhandener Anlagen	239'500
122			Provisorien	279'700
13			Gemeinsame Baustelleneinrichtung	195'500
131			Abschrankungen	77'300
132			Zufahrten, Plätze	11'200
133			Büro Bauleitung	18'700
135			Provisorische Installationen	10'400
136			Kosten für Energie, Wasser und dgl.	43'600
137			Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen	10'400
138			Sortierung Bauabfälle	18'700
139			Übriges	5'200
14			Anpassungen an bestehenden Bauten	70'900
144			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	67'200
145			Sanitäranlagen	3'700
17			Spezialtiefbau	44'000
172			Baugrubenabschlüsse	35'700
176			Wasserhaltung	8'300
2			Gebäude	3'508'100
20			Baugrube	39'400
201			Baugrubenaushub	39'400
21			Rohbau 1	669'100
211			Baumeisterarbeiten	516'900
214			Montagebau in Holz	85'800
215			Montagebau als Leichtkonstruktion	66'400
22			Rohbau 2	426'100
221			Fenster, Aussentüren, Tore	245'300
222			Spenglerarbeiten	29'100
224			Bedachungsarbeiten	75'500
225			Spezielle Dichtungen und Dämmungen	36'300

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
228			Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	39'900
23			Elektroanlagen	540'200
231			Starkstromanlagen	6'400
232			Starkstrominstallationen	133'400
233			Leuchten und Lampen	73'100
235			Schwachstromanlagen	101'000
236			Schwachstrominstallationen	143'500
237			Gebäudeautomations-Installationen	73'200
238			Provisorische Installationen	9'600
25			Sanitäranlagen	74'700
252			Spezielle Sanitärapparate	17'600
253			Versorgungs- und Entsorgungsapparate	2'200
254			Sanitärleitungen	40'500
259			Übriges	14'400
26			Transportanlagen, Lageranlagen	67'400
261			Aufzüge	67'400
27			Ausbau 1	575'700
271			Gipserarbeiten	191'000
272			Metallbauarbeiten	75'600
273			Schreinerarbeiten	142'800
275			Schliessanlagen	101'200
277			Elementwände	65'100
28			Ausbau 2	356'800
281			Bodenbeläge	171'400
282			Wandbeläge, Wandbekleidungen	60'900
283			Deckenbekleidungen	67'400
285			Innere Oberflächenbehandlungen	5'200
286			Bautrocknung	5'200
287			Baureinigung	46'700
29			Honorare	758'700
291			Architekt	529'800
292			Bauingenieur	196'500
296			Budget Spezialisten	32'400
3			Betriebseinrichtungen	451'500
33			Elektroanlagen	3'200
334			Elektrogeräte	3'200
34			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	153'700
346			Kälteanlagen	153'700

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
35			Sanitäranlagen	294'600
358			Kücheneinrichtungen	294'600
4			Umgebung	250'600
40			Terraingestaltung	3'200
401			Erdbewegungen	3'200
41			Rohbau- und Ausbauarbeiten	144'000
411			Baumeisterarbeiten	144'000
42			Gartenanlagen	61'100
421			Gärtnerarbeiten	59'300
423			Ausstattungen, Geräte	1'800
45			Leitungen innerhalb Grundstück	9'600
453			Elektroleitungen, Gebäudeautomation	9'600
46			Trassenbauten	32'700
464			Entwässerung	32'700
5			Baunebenkosten	193'200
51			Bewilligungen, Gebühren	54'000
511			Bewilligungen, Gebühren	54'000
52			Dokumentation und Präsentation	34'000
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	34'000
53			Versicherungen	15'600
532			Spezialversicherungen	15'600
55			Bauherrenleistungen	89'600
558			Projektleitung, Projektbegleitung	89'600
6			Reserve	331'100
9			Ausstattung	27'900
90			Möbel	27'900
901			Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.	27'900
	Total		Total	5'943'100

Projekt: **1450**
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Photovoltaikanlage

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 170'000.00 inkl. MWST

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
2			Gebäude	48'300
23			Elektroanlagen	32'500
232			Starkstrominstallationen	27'700
236			Schwachstrominstallationen	3'200
238			Provisorische Installationen	1'600
29			Honorare	15'800
291			Architekt	15'800
3			Betriebseinrichtungen	97'300
33			Elektroanlagen	97'300
331			Starkstromapparate	97'300
5			Baunebenkosten	14'900
51			Bewilligungen, Gebühren	10'800
511			Bewilligungen, Gebühren	10'800
52			Dokumentation und Präsentation	1'500
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	1'500
55			Bauherrenleistungen	2'600
558			Projektleitung, Projektbegleitung	2'600
6			Reserve	9'500
	Total		Total	170'000

Projekt: **1450**
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Rückbau Personalhaus 1

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 1'251'900.00 inkl. MWST

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
1			Vorbereitungsarbeiten	938'000
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen	938'000
112			Rückbau	891'800
113			Sanierung Altlasten	46'200
2			Gebäude	212'300
20			Baugrube	20'000
201			Baugrubenaushub	20'000
21			Rohbau 1	68'400
211			Baumeisterarbeiten	68'400
23			Elektroanlagen	5'300
238			Provisorische Installationen	5'300
29			Honorare	118'600
291			Architekt	118'600
5			Baunebenkosten	31'900
51			Bewilligungen, Gebühren	8'300
511			Bewilligungen, Gebühren	8'300
52			Dokumentation und Präsentation	4'700
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	4'700
55			Bauherrenleistungen	18'900
558			Projektleitung, Projektbegleitung	18'900
6			Reserve	69'700
	Total		Total	1'251'900

Projekt: **1450**
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: automatischer Warentransport

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 1'109'400.00 inkl. MWST

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
2			Gebäude	1'019'700
20			Baugrube	34'300
201			Baugrubenaushub	34'300
21			Rohbau 1	34'500
211			Baumeisterarbeiten	34'500
23			Elektroanlagen	188'000
236			Schwachstrominstallationen	188'000
27			Ausbau 1	627'500
271			Gipsarbeiten	49'600
273			Schreinerarbeiten	156'000
275			Schliessanlagen	421'900
29			Honorare	135'400
291			Architekt	102'800
292			Bauingenieur	21'800
296			Budget Spezialisten	10'800
5			Baunebenkosten	27'900
51			Bewilligungen, Gebühren	5'400
511			Bewilligungen, Gebühren	5'400
52			Dokumentation und Präsentation	5'700
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	5'700
55			Bauherrenleistungen	16'800
558			Projektleitung, Projektbegleitung	16'800
6			Reserve	61'800
	Total		Total	1'109'400

Projekt: **1450**
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Kalte Linie (erweiterte Massnahmen Hauptgebäude)

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 543'200.00 inkl. MWST

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
 Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
1			Vorbereitungsarbeiten	16'000
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen	16'000
113			Sanierung Altlasten	16'000
2			Gebäude	318'800
23			Elektroanlagen	44'700
231			Starkstromanlagen	8'500
232			Starkstrominstallationen	27'700
238			Provisorische Installationen	8'500
24			HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	21'600
244			Lufttechnische Anlagen	21'600
25			Sanitäranlagen	113'900
252			Spezielle Sanitärapparate	33'000
254			Sanitärleitungen	75'600
259			Übriges	5'300
27			Ausbau 1	66'200
271			Gipserarbeiten	66'200
28			Ausbau 2	5'200
287			Baureinigung	5'200
29			Honorare	67'200
291			Architekt	47'400
294			HLK-Ingenieur	19'800
3			Betriebseinrichtungen	151'100
35			Sanitäranlagen	151'100
358			Kücheneinrichtungen	151'100
5			Baunebenkosten	27'000
51			Bewilligungen, Gebühren	5'400
511			Bewilligungen, Gebühren	5'400
52			Dokumentation und Präsentation	13'400
524			Vervielfältigungen, Plandokumente	13'400
55			Bauherrenleistungen	8'200
558			Projektleitung, Projektbegleitung	8'200
6			Reserve	30'300
	Total		Total	543'200

Projekt: **1450**
ADL
Alterszentrum Adlergarten Erweiterungsneubau

Projektstand: 21/08/2025

Objekt: Instandsetzung Schutzraum Hauptgebäude

Bauherrschaft: Stadt Winterthur
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Telefon: 052 / 267 51 51
Email: staedtebau@win.ch

KV+/-10% revidiert 21.08.2025

Gesamtkosten: Fr. 268'500.00 inkl. MWST

BKP-Positionen 3stellig

KV+/-10% revidiert 21.08.2025 inkl. MWST in Pos.
Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Betrag
2			Gebäude	248'300
21			Rohbau 1	248'300
217			Schutzraumabschlüsse	248'300
5			Baunebenkosten	5'300
51			Bewilligungen, Gebühren	1'200
511			Bewilligungen, Gebühren	1'200
55			Bauherrenleistungen	4'100
558			Projektleitung, Projektbegleitung	4'100
6			Reserve	14'900
	Total		Total	268'500