

BAUPROJEKT UMBAU - SCHULERGÄNZENDE BETREUUNG TIEFENBRUNNEN KOSTENVORANSCHLAG +/- 10%

Unterer Deutweg 10, 8400 Winterthur
BIS Nr. 2387.01.2403



Bauherrschaft

Stadt Winterthur
Departement Schule und Sport
vertreten durch
Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Architektur

Astrid Kurth Scheck
Dipl. Arch. ETH SIA
Hermannstrasse 7
8400 Winterthur
Tel. 052 242 80 30
mail@astridkurth.ch

Winterthur, revidiert 17. Juni 2025 (erstellt 28. Januar 2025)

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)**BIS Nr. 2387.01.2403**

Umbau SchuBe Tiefenbrunnen, Unterer Deutweg 10, 8400 Winterthur

Die Teilprojekte der SchuBe Tiefenbrunnen von Umbau (davon wiederum gebundene und neu anfallende Kosten) und Fernwärmeanschluss, sind untenstehend so kalkuliert, dass sie in dieser Form zusammen ausgeführt werden müssen. Eine Etappierung oder nur teilweise Ausführung müsste inhaltlich geprüft werden, da verschiedene Gewerke voneinander abhängig sind. Darüber hinaus wären Etappierungszuschläge möglich.

BKP	Bezeichnung	Total Umbau inkl. Mwst.	Bemerkungen
1	Vorbereitungsarbeiten	9'000	
10	Bestandesaufnahmen	2'000	
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	7'000	
2	Gebäude	1'231'000	
21	Rohbau 1	115'000	
22	Rohbau 2	140'000	
23	Elektroanlagen	129'000	
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	234'000	
25	Sanitäranlagen	82'000	
27	Ausbau 1	167'000	
28	Ausbau 2	104'000	
29	Honorare	260'000	
4	Umgebung	58'000	
5	Baunebenkosten	69'000	
51	Bewilligungen, Gebühren	11'000	
52	Dokumentation und Präsentation	3'000	
55	Bauherrenleistungen	55'000	
6	Reserve	10% 137'000	
9	Ausstattung	90'000	
	Total	1'594'000	
	Reserve Stadtrat	5% 80'000	
	Total inkl. Reserve Stadtrat	1'674'000	

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)**BIS Nr. 2387.01.2403**

Umbau SchuBe Tiefenbrunnen, Unterer Deutweg 10, 8400 Winterthur

Die Teilprojekte der SchuBe Tiefenbrunnen von Umbau (davon wiederum gebundene und neu anfallende Kosten) und Fernwärmeanschluss, sind untenstehend so kalkuliert, dass sie in dieser Form zusammen ausgeführt werden müssen. Eine Etappierung oder nur teilweise Ausführung müsste inhaltlich geprüft werden, da verschiedene Gewerke voneinander abhängig sind. Darüber hinaus wären Etappierungszuschläge möglich.

BKP	Bezeichnung		Total Umbau inkl. Mwst.	Bemerkungen
101	Vorbereitung	Kanalisationsaufnahme (bereits erstellt)	2'000	
102	Schadstoffe	Baujahr 1994, keine Massnahmen	-	
15	Werkleitungen		7'000	
		Neuer Wasseranschluss direkt ins Haus ohne Anschlussgebühren (wird über Verbrauch abgegolten), Erstellungskosten unter BKP 24, Grabarbeiten für neue Trinkwasserleitung inkl. Wiederherstellung Belag (Zementplatten bestehend)		
		Grabarbeiten für neuen Fernwärmeanschluss ins Gebäude in Kosten Stadtwerk enthalten		
		Grabarbeiten für Reparatur Pollerleuchten: koordiniert mit Fernwärme-Arbeiten, Mehraufwand		
		Gemäss Kanal-TV Aufnahme keine Sanierung der Kanalisation notwendig		
211	Baumeisterarbeiten		55'000	
		Baustelleninstallation für die nachfolgenden Arbeiten		
		Fassadengerüst 2-seitig (Nord und Ost) sowie 1-seitig im Hof, ohne Umstellen, für sämtliche Arbeiten an der Fassade, Ersatz Lichtkuppeln und Neubau auf Terrasse		
		Rückbau Lattenverschläge + 2 Kellerfenster für Lüftung inkl. Entsorgung		
		Rückbau Kran, Oblicht, Garagentor, Metalltreppe, WC-Trennwände und Durchbruch Leichtbauwand bestehend		
		Abspitzen UB (ca 40 m2) und vorsichtiges Abspitzen Bodenplatte -2cm bis OK Eisen (ca 20m2) im Aufenthalt EG		
		2 x Türdurchbrüche Betonwand gemäss Beschrieb und Kostenschätzung Ingenieur		
		Sockel von bestehendem Boiler abspitzen, Boden ausbessern / glätten (neuer Boiler hat Füsse und benötigt keinen Sockel mehr)		
		Annahme Bohrungen, Durchbrüche, Spitz- + Zuputzarbeiten für Installationen		
		Rückbau Terrasse für neuen Aufenthaltsraum: Rückbau Flachdach (Zementplatten+Dämmung) + Geländer		
		Aufenthalt statt Terrasse: Statische Massnahmen für Wände und Decke, BN-Wand zu Grenzbau (Holzbau selbsttragend)		
		Trennwand Küche Aufenthalt EG als BN-Wand verputzt		
214	Holzbau		60'000	
		Verschliessen Luke Lift und Treppenloch mit Beplankungen, durchfallsicher ohne Brandschutzanforderung in Aufenthalt EG		
		Holzelemente für Aufenthalt OG statt Terrasse: Aussenwände mit Vakuumdämmungen auf Betonbrüstung gestellt + Dachkonstruktion inkl. Montage		
		Vorsatzschalen Aussenwand EG für Dämmung, Installationsebene + Verkleidung		
	Zwischentotal		124'000	

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)

Umbau SchuBe Tiefenbrunnen, Unterer Deutweg 10, 8400 Winterthur

BIS Nr. 2387.01.2403

Die Teilprojekte der SchuBe Tiefenbrunnen von Umbau (davon wiederum gebundene und neu anfallende Kosten) und Fernwärmeanschluss, sind untenstehend so kalkuliert, dass sie in dieser Form zusammen ausgeführt werden müssen. Eine Etappierung oder nur teilweise Ausführung müsste inhaltlich geprüft werden, da verschiedene Gewerke voneinander abhängig sind. Darüber hinaus wären Etappierungszuschläge möglich.

BKP	Bezeichnung		Total Umbau inkl. Mwst.	Bemerkungen
	Übertrag Zwischentotal		124'000	
221	Fenster, Aussentüren, Tore	Verglasung / Noteingang EG: 4-teilige Verglasung in Metall, davon zwei Festverglasungen, 2 nach aussen öffnende Eingangstüren mit Panikfunktion, aussen ohne Zylinder (Zugang erfolgt durch Personal zuerst über Haupteingang, dann wird der Nebeneingang aufgeschlossen) Bandfenster EG: Mattfolie entfernen -> Klarglas Neue Fenster für Aufenthalt OG statt Terrasse: zwei Festverglasungen anstelle Metallgeländer, 4-teiliges Fenster mit zwei Doppelöffnungen, jeweils mit Dreh-Kippfunktion der Flügel	42'000	
222	Spenglerarbeiten	Kontrolle / Reparaturen: Annahme pauschal Aufenthalt statt Terrasse: Anpassungen des Anschlusses zum Nachbargebäude an der Brandmauer, Dachrand auf neuen Wandelementen, Anpassung ans bestehende Gebäude Anpassung Dachwasser für überbaute Terrasse und Vordach	9'000	
223	Blitzschutz	keine Massnahmen	-	
224	Bedachung	Ersatz der beiden Lichtkuppeln über der Küche. Ausrüsten einer Lichtkuppel als Ausstieg, dadurch Durchfallschutz bei der 2.Kuppel notwendig -> Ersatz beider Kuppeln inkl. SUVA-konformer Ausrüstung und manueller Lüftungsfunktion der Küche Geländer um Dachausstieg als Absturzsicherung nachrüsten, Aufstellung mit Gewicht ohne Durchdringung der Dachhaut Bituminöse Abdichtung Boden EG gegen UG und Erdreich (ganzer Aufenthaltsraum, Vakuumdämmung nur im Bereich Küche, 20m2) Anpassungen hinterlüftete Fassade: provisorische Abdeckung für Montage Sonnenschutz, Einlagen und Anpassungen rings um Eingangsfront. Gebundener Anteil für Nachrüsten Sonnenschutz im bestehenden Aufenthalt OG Flachdach über neuem Aufenthalt OG: Bauzeitabdichtung, Gefälldämmung, bituminöse Abdichtung mit Substrat für extensive Begrünung Ergänzung vorgehängte Eternit-Fassade 2-seitig mit Plattenformat wie bestehend und Unterkonstruktion auf Holzwände über Brüstung	66'000	Richtofferte Cupolux
225	Fugendichtungen		4'000	Schätzung
228	Äussere Abschlüsse, Sonnen- schutzanlagen	Neue Vertikalmarkise beim Bandfenster Aufenthalt EG, 3-teilig mit Aussparung der beiden Fenster, vor denen die Lüftungskanäle geführt sind Nachrüsten Ausstellmarkisen OG in den beiden Aufenthaltsräumen Seite Strasse + Eingang Ausstellmarkise bei neuem Fenster zum Hof, Aufenthalt statt Terrasse	19'000	Richtofferte Aepli Montagen
	Zwischentotal		264'000	

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)

Umbau SchuBe Tiefenbrunnen, Unterer Deutweg 10, 8400 Winterthur

BIS Nr. 2387.01.2403

Die Teilprojekte der SchuBe Tiefenbrunnen von Umbau (davon wiederum gebundene und neu anfallende Kosten) und Fernwärmeanschluss, sind untenstehend so kalkuliert, dass sie in dieser Form zusammen ausgeführt werden müssen. Eine Etappierung oder nur teilweise Ausführung müsste inhaltlich geprüft werden, da verschiedene Gewerke voneinander abhängig sind. Darüber hinaus wären Etappierungszuschläge möglich.

BKP	Bezeichnung	Total Umbau inkl. Mwst.	Bemerkungen
	Übertrag Zwischentotal	264'000	
23	Elektroanlagen	129'000	
	231 Apparate Starkstrom; Anpassung Unterverteilung		
	232 Installationen Starkstrom: gebundene Kosten für sämtliche Installationen im Bereich der jetzigen SchuBe, Steuerung Storen Aufenthalt OG, Versetzen von Steckdosen Kühlschrank und Regenerierwagen im OG		inkl. OG neu
	233 Leuchten Lieferungen: gebundene Kosten im Bereich der jetzigen SchuBe UG, EG + OG		inkl. OG neu
	236 Installationen Schwachstrom: gebunden sind Netzwerkleitungen im Bereich der jetzigen SchuBe.		
	238 Bauprovisorium		
	239 Übriges (Demontagen, Abnahmen etc.): gebunden sind alle Demontagen in der jetzigen SchuBe		
	Kosten IDW gemäss Offerte		
24	HLK-Anlagen	234'000	
	240 Demontagen + mobile Heizzentrale (wegen Ersatz Zentrale)		
	241 Wärmeerzeugung: Erstellungskosten, Anschlussgebühren Fernwärme		
	242 Wärmeerzeugung: Übergabestation Fernwärme		
	243 Wärmeverteilung: gebunden nur Gruppe Brauchwasseraufbereitung. Neu Gruppe Fussbodenheizung / Radiatoren, Lufterhitzer		
	244 Lüftungsanlage: nur notwendig wegen Umnutzung Garage/Depot		
25	Sanitäranlagen	82'000	
	250 Erstellung Trinkwasseranschluss exkl. Grabarbeiten: Verlegen Grundanschluss mit neu eigenem Wasseranschluss / Abtrennung vom Nachbargebäude		
	251 Allgemeine Sanitärapparate: Ergänzung Bestand durch Zahnputzrinne im neuen Aufenthalt EG, Putztrog UG und neues IV-WC		
	254 Leitungen inkl. Dämmung: Aufteilung nach Bereichen		
	256 Sanitärinstallationselemente: im bestehenden WC-Bereich		
	259 Übriges (Provisorien etc.)		
271	Gipserarbeiten	64'000	
	Beplankungen + Ausflocken neue Inst.wände		
	Leichtbauwände EG: IV-WC und Büro -> bestehendes Büro wird neu eingerichtet, mehr Platz für Betreuung		
	Oberflächen neue Leichtbauwände inkl. Innendämmungen Aufenthalt EG		
	Ausbesserungen		
	Gipslochdecke im Aufenthalt EG als Akustikdecke		
	Aufenthalt statt Terrasse: Fassade zu Nachbar mit Aussenputz		
	Zwischentotal	773'000	

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)

Umbau SchuBe Tiefenbrunnen, Unterer Deutweg 10, 8400 Winterthur

BIS Nr. 2387.01.2403

Die Teilprojekte der SchuBe Tiefenbrunnen von Umbau (davon wiederum gebundene und neu anfallende Kosten) und Fernwärmeanschluss, sind untenstehend so kalkuliert, dass sie in dieser Form zusammen ausgeführt werden müssen. Eine Etappierung oder nur teilweise Ausführung müsste inhaltlich geprüft werden, da verschiedene Gewerke voneinander abhängig sind. Darüber hinaus wären Etappierungszuschläge möglich.

BKP	Bezeichnung	Total Umbau inkl. Mwst.	Bemerkungen
	Übertrag Zwischentotal	773'000	
272	Metallbau	11'000	
	Lattenverschlüsse für Unterteilung vormaliger Lagerraum UG in Technik- (Monoblock Lüftung und Übergabestation Fernwärme in 1 Raum), Putzräume und Lager, ohne Brandschutzanforderung, 3 Türen, Verankerung an Boden und Decke		
	Neues Vordach über gesamten Eingangsbereich mit integrierter Aussenbeleuchtung, Verankerung an der Fassade ohne Abstützung		
	Lichtschachtabdeckungen anpassen oder neu für 2 Lüftungskanäle an Nordfassade (rechteckige Ausschnitte)		
273	Schreinerarbeiten	87'000	
	Garderobenbänke mit Schuhfächern, Ablagefächern für Theks und Reservekleider, drehbare 3-fach Garderobenhaken: total 12 Elemente, jeweils mit Sitz- und Ablagemöbel, inkl. Montage		
	Ersatz WC-Trennwände schalldicht und raumhoch inkl. je 2 Türen für genderneutrale Nutzung		
	Türen neu EG: gebunden im Bereich der jetzigen SchuBe (Büro, IV-WC und geänderter Zugang genderneutrales WC siehe Bestand)		
	Anpassen Garderobenbank EG für Mitarbeitende		
	Einbauschränke Aufenthalt EG: 3 geschlossene Drehtürenschränke mit Zylinder, 1 offenes Regal und 1 Spezialschrank für Lüftungsdurchführung und als Zahnputzschrank mit Schiebetüren		
	Fenstersimse Aufenthalt EG und neuer Aufenthalt OG		
	Küche Wyden ausbauen und einlagern bauseits. Transport vom SH Steinacker zum Tiefenbrunnen, Möbel anpassen und wiedereinbauen, Übernahme aller Geräte, Steamer und Tiefkühler nicht enthalten, neue Arbeitsfläche aus CNS enthalten (entfällt, sofern die bestehende angepasst und wiederverwendet werden kann)		
	Neuer Tiefkühler		
	Neuer Steamer über Menu&More		
	Transport und Schneiden / Anpassen der bestehenden Arbeitsfläche		
	Rückwand Küche CNS		
275	Schliessanlage	3'000	
	Ergänzung Schliessanlage: zusätzliche Zylinder passend auf bestehende Anlage (Türen, Einbauschränke, Sicherung Küchengeräte, Storeschalter Büro), mechanische Schliessung, genügende Anzahl Schlüssel		
278	Beschriftungen, Signaletik	2'000	
	Anpassung / Ergänzung Aussenbeschriftung, Raumbeschriftung innen		
	Zwischentotal	876'000	

Richtofferte
Forster Küchen

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)

Umbau SchuBe Tiefenbrunnen, Unterer Deutweg 10, 8400 Winterthur

BIS Nr. 2387.01.2403

Die Teilprojekte der SchuBe Tiefenbrunnen von Umbau (davon wiederum gebundene und neu anfallende Kosten) und Fernwärmeanschluss, sind untenstehend so kalkuliert, dass sie in dieser Form zusammen ausgeführt werden müssen. Eine Etappierung oder nur teilweise Ausführung müsste inhaltlich geprüft werden, da verschiedene Gewerke voneinander abhängig sind. Darüber hinaus wären Etappierungszuschläge möglich.

BKP	Bezeichnung	Total Umbau inkl. Mwst.	Bemerkungen
	Übertrag Zwischentotal	876'000	
281	Bodenbeläge	41'000	
	UB: Niveaueausgleich, Tritt- und Wärmeschall Aufenthalt Erdgeschoss		
	Deckbelag: Linoleum rutschfest R11 in Aufenthalt EG und Aufenthalt OG statt Terrasse		
	Anpassungen / Reparaturen Anschlüsse und bestehende Beläge: Korridor EG, IV-WC, Büro		
	Aufenthalt OG statt Terrasse: UB + Linoleum wie EG		
	Schmutzschleusenteppich Garderobe UG: Läufer vor Garderobenbänken (Zement-UB in Garderobe nur rutschfest gestrichen, kein fusswarmer Belag)		
282	Wandbeläge	4'000	
	Keramikbeläge Boden + Wand: Anschlussreparaturen Eingang		
	Wände des IV-WC hinter Apparaten mit Keramikplatten		
283	Decken- bekleidungen	19'000	
	Akustikdecke Garderoben, gleichzeitig Isolation		
	Deckendämmung über UG im vormaligen Lagerraum		
	Akustikdecke Aufenthalt EG: in 271 Gips		
285	Malerarbeiten	33'000	Aufteilung anteilig pauschal
	Leichtbauwände und Vorsatzschalen Aufenthalt EG mit Weissputz, Glasfasertapete gestrichen, Garderobe UG Boden und Wand, Ausbesserungen bei neuen Anschlüssen		
287	Baureinigung	7'000	anteilig
291	Architekt	200'000	Aufteilung anteilig pauschal
	31 Machbarkeit / Vorprojekt 9% TL		
	32 / 33 Bauprojekt + Bewilligungsverfahren 23% TL		
	32 / 33 Nachträge Aufteilung KV in gebundene/neue Kosten und Baueingabe in neuem System		
	41 - 53 Ausführung 67% TL		
292	Bauingenieur	5'000	
293	Elektroingenieur	19'000	inkl. OG neu, Aufteilung geb-neu gemäss Kosten BKP 23
294	HLK-Ingenieur	26'000	
295	Sanitäringenieur		
296	Bauphysiker	10'000	
	Zwischentotal	1'240'000	

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)**BIS Nr. 2387.01.2403**

Umbau SchuBe Tiefenbrunnen, Unterer Deutweg 10, 8400 Winterthur

Die Teilprojekte der SchuBe Tiefenbrunnen von Umbau (davon wiederum gebundene und neu anfallende Kosten) und Fernwärmeanschluss, sind untenstehend so kalkuliert, dass sie in dieser Form zusammen ausgeführt werden müssen. Eine Etappierung oder nur teilweise Ausführung müsste inhaltlich geprüft werden, da verschiedene Gewerke voneinander abhängig sind. Darüber hinaus wären Etappierungszuschläge möglich.

BKP	Bezeichnung		Total Umbau inkl. Mwst.	Bemerkungen
	Übertrag Zwischentotal		1'240'000	
4	Umgebung		58'000	Richtpreis Harder, Hof im Bereich der jetzigen SchuBe
		Metallbau / Rankgerüst: feuerverzinkte Konstruktion mit integriertem Holzlamellendach als Schattenspender und Ballfang sowie Sitzbank zum Aufenthalt -> kleine Aussenfläche, momentan wegen Überhitzung schlecht nutzbar		
		Bepflanzung: Rhodung der Pflanzen für Montage Pergola und Neupflanzung der Rankpflanzen nach Montage		
		Wiederherstellung resp. Anpassung Bodenbeläge im Hof und beim Eingang mit Gefäll		
		Budget Aussenmobiliar		
51	Bewillig., Gebühren		11'000	Baubewilligung für Umnutzung/Umbau
524	Plankopien		3'000	anteilig
558	Projektleitung AfS	Angabe AfS	55'000	
600	Reserve	(BKP 1 - 5) 10%	137'000	
900	Mobiliar	Annahme Budget für mobiles Mobiliar: Tische und Stühle Aufenthalt EG, Garderobenspinde Mitarbeitende, Ergänzung Büromobiliar Hortleitung, Ausstattung der beiden kleinen Aufenthaltsräume EG und OG	80'000	Aufteilung nach Fläche
969	Umzug	Umzugskosten	10'000	
	Total inkl. Mwst.		1'594'000	
	Reserve Stadtrat	5%	80'000	
	Total inkl. Mwst. und inkl. Reserve Stadtrat		1'674'000	

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)

Umbau SchuBe Tiefenbrunnen, Unterer Deutweg 10, 8400 Winterthur

BIS Nr. 2387.01.2403

Die Teilprojekte der SchuBe Tiefenbrunnen von Umbau (davon wiederum gebundene und neu anfallende Kosten) und Fernwärmeanschluss, sind untenstehend so kalkuliert, dass sie in dieser Form zusammen ausgeführt werden müssen. Eine Etappierung oder nur teilweise Ausführung müsste inhaltlich geprüft werden, da verschiedene Gewerke voneinander abhängig sind. Darüber hinaus wären Etappierungszuschläge möglich.

BKP	Bezeichnung	Total Umbau inkl. Mwst.	Bemerkungen
-----	-------------	-------------------------------	-------------

Grundlage Pläne

- * Architektenpläne Mst. 1:100, Stand 20.01.2025, enthalten im Dossier Bauprojekt sowie Vorabzug Baueingabe vom 10.03.2025
- * Fachplanerpläne HLSE gemäss Beilage im Dossier Bauprojekt, Stand 22.01.2025
- * Nachweis Energie aundb bauphysik gmbh, Stand 10.01.2025

Kostenberechnung

- * Kostenangaben statische Massnahme gemäss Angabe F+H Partner, enthalten im Dossier Bauprojekt
- * Kostenangabe Elektroinstallationen: Kurt Bachmann AG vom 22.01.2025
- * Kostenangabe Heizung, Lüftung und Sanitär: Planelement GmbH vom 22.01.2025
- * Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Oktober 2024, Grossregion Zürich, Hochbau, 116.1 Punkte

Nicht enthaltene Kosten:

- * Winterbaumassnahmen (Ausführung geplant Frühjahr / Sommer 2026)
- * Etappierungszuschläge
- * Miete von öffentlichem Grund
- * Schwankungen, Teuerung der Baumaterialien, insbesondere des Stahlpreises und der Kunststoffdämmungen
- * Teuerung ab Kostenstand
- * Projektänderungen aufgrund behördlicher Auflagen
- * Kostenreduktion durch Subventionen für energetische Massnahmen
- * Massnahmen an Werkleitungen und Kanalisation ausserhalb des Gebäudes sofern nicht explizit aufgeführt
- * Baufinanzierung + Versicherungen
- * Bauherrenleistungen für Bearbeitung Grenzbaurecht in Zusammenhang mit Büro statt Terrasse
- * Kosten für externe Berater (z.B. Brandschutzplaner)

Kostenrisiken:

- * Markt: Preisentwicklung, Teuerung, Preiserhöhungen bei Rohstoffen