

## Gesamt- Kostenvoranschlag Bauprojekt +/- 10%

**Projekt. Nr:** F\_2023\_2044  
**Objekt :** Krone Forch, Küsnacht  
**Art der Arbeit:** Gesamtumbau  
**Auftraggeber:** Gemeinde Küsnacht  
**Sachbearbeiter:** Marco Bitterli/Micsokol Ferati  
**Datum erstellt:** 2025-03-06  
**1. Revision**  
**Grundlagen:** Kostenindex 2025

| BKP Nr.   | Arbeitsgattung                                                                    | Kosten-<br>Voranschlag | Total                |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                                                      |                        |                      |
| <b>11</b> | <b>Vorbereitungsarbeiten</b>                                                      |                        | <b>Fr. 472'290</b>   |
| 101       | Schadstoffuntersuchungen                                                          | Fr. 4'990              |                      |
| 102       | Baugrunduntersuchung/Vermessung                                                   | Fr. 8'660              |                      |
| 107       | Kanalisationsaufnahmen                                                            | Fr. 5'000              |                      |
| 107.1     | Rissprotokolle Anwohner                                                           | Fr. 3'000              |                      |
| 111       | Absperrungen, Einrichtung Baustelle                                               | Fr. 54'270             |                      |
| 112       | Abbrüche und Demontagen                                                           | Fr. 335'750            |                      |
| 112.1     | Schadstoffrückbau                                                                 | Fr. 44'000             |                      |
| 121       | Sondierung                                                                        | Fr. 10'925             |                      |
| 121.2     | Restaurierung                                                                     | Fr. 695                |                      |
| 136       | Kosten für Energie, Wasser und dgl.                                               | Fr. 5'000              |                      |
| <b>2</b>  | <b>Gebäude</b>                                                                    |                        |                      |
| <b>21</b> | <b>Rohbau 1</b>                                                                   |                        | <b>Fr. 1'222'830</b> |
| 211       | Baumeisterarbeiten                                                                | Fr. 1'103'530          |                      |
| 214       | Holzbau                                                                           | Fr. 119'300            |                      |
| <b>22</b> | <b>Rohbau 2</b>                                                                   |                        | <b>Fr. 192'060</b>   |
| 221       | Aussenfenster / Aussentüren                                                       | Fr. 82'260             |                      |
| 222 / 224 | Spenglerarbeiten / Bedachungsarbeiten                                             | Fr. 77'200             |                      |
| 225       | Spezielle Dichtungen und Dämmungen                                                | Fr. 22'600             |                      |
| 228       | Äussere Abschlüsse (Rollläden)                                                    | Fr. 10'000             |                      |
| <b>23</b> | <b>Elektroanlagen</b>                                                             |                        | <b>Fr. 446'140</b>   |
| 231       | Apparate Starkstrom                                                               | Fr. 22'800             |                      |
| 232.1     | Zuleitung bis Hauptverteilung                                                     | Fr. 47'000             |                      |
| 232       | Starkstrominstallationen                                                          | Fr. 161'440            |                      |
| 233       | Leuchten und Lampen                                                               | Fr. 120'000            |                      |
| 235       | Apparate Schwachstrom                                                             | Fr. 47'150             |                      |
| 236       | Schwachstrominstallationen                                                        | Fr. 15'500             |                      |
| 237       | Gebäudeautomatisation                                                             | inkl.                  |                      |
| 238       | Bauprovisorien                                                                    | Fr. 3'000              |                      |
| 239       | Uebriges                                                                          | Fr. 29'250             |                      |
| <b>24</b> | <b>Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen</b>                              |                        | <b>Fr. 955'000</b>   |
| 241       | Erdwärmesonden inkl. Sondenverteiler, Füllung, Druckpr                            | Fr. 180'000            |                      |
| 242       | Heizungsanlage / Wärmeerzeugung                                                   | Fr. 175'000            |                      |
| 243       | Wärmeverteilung                                                                   | Fr. 185'000            |                      |
| 244       | Lüftungsanlagen Restaurant (inkl. neue Lüftungshaube)<br>mit intelligentem System | Fr. 400'000            |                      |
| 245       | Klimaanlagen (Teilkühlung inkl.)                                                  | inkl.                  |                      |
| 246       | Kreislauf-Verbundsystem                                                           | Fr. 15'000             |                      |
| 248       | Dämmungen Lüftung (Wärmeschutz)                                                   | inkl.                  |                      |
| <b>25</b> | <b>Sanitäranlagen</b>                                                             |                        | <b>Fr. 292'000</b>   |
| 251       | Allgemeine Sanitärapparate                                                        | Fr. 90'000             |                      |
| 252       | Spezielle Sanitärapparate                                                         | Fr. 31'000             |                      |
| 253       | Sanitär Ver- und Entsorgungsapparate                                              | Fr. 31'000             |                      |
| 254       | Sanitärleitungen                                                                  | Fr. 76'000             |                      |
| 255       | Dämmungen Sanitärleitungen                                                        | Fr. 21'000             |                      |
| 256       | Vorwandinstallationen                                                             | Fr. 35'000             |                      |
| 259       | Uebriges                                                                          | Fr. 8'000              |                      |

| BKP Nr.                                              | Arbeitsgattung                    | Kosten-<br>Voranschlag | Total                |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>26</b>                                            | <b>Aufzugsanlagen</b>             |                        | <b>Fr. 144'350</b>   |
| 261                                                  | Personenaufzug                    | Fr. 45'000             |                      |
| 264                                                  | Sonstige Förderanlagen/ Warenlift | Fr. 23'750             |                      |
| 265                                                  | Hebeeinrichtungen (Hublifte)      | Fr. 75'600             |                      |
| <b>27</b>                                            | <b>Ausbau 1</b>                   |                        | <b>Fr. 549'000</b>   |
| 271                                                  | Gipserarbeiten                    | Fr. 226'900            |                      |
| 272                                                  | Metallbauarbeiten                 | Fr. 55'200             |                      |
| 273                                                  | Schreinerarbeiten                 | Fr. 176'500            |                      |
| 275                                                  | Schliessanlagen                   | Fr. 12'600             |                      |
| 276                                                  | Innere Abschlüsse (Innentüren)    | Fr. 77'800             |                      |
| <b>28</b>                                            |                                   |                        | <b>Fr. 385'600</b>   |
| 281                                                  | Bodenbeläge                       | Fr. 166'800            |                      |
| 282                                                  | Keramische Wand-/Bodenbeläge      | Fr. 66'000             |                      |
| 283                                                  | Deckenverkleidungen               | Fr. 37'500             |                      |
| 285                                                  | Malerarbeiten                     | Fr. 67'300             |                      |
| 286                                                  | Bauaustrocknung                   | Fr. -                  |                      |
| 287                                                  | Baureinigung                      | Fr. 14'500             |                      |
| 289                                                  | Übriges                           | Fr. 33'500             |                      |
| <b>3</b>                                             | <b>Betriebseinrichtungen</b>      |                        |                      |
| <b>34</b>                                            | <b>Haustechnik</b>                |                        | <b>Fr. 288'800</b>   |
| 346                                                  | Gewerbliche Kälteanlage           | Fr. 288'800            |                      |
| <b>35</b>                                            | <b>Anlagen</b>                    |                        | <b>Fr. 482'000</b>   |
| 358                                                  | Gastroeinrichtung                 | Fr. 482'000            |                      |
| <b>Total Honorarbestimmende Bausumme exkl. MwSt.</b> |                                   | <b>Fr. 5'430'070</b>   | <b>Fr. 5'430'070</b> |

|                                   |                          |                   |                   |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>4</b>                          | <b>Umgebungsarbeiten</b> |                   |                   |
| <b>40</b>                         | <b>Terraingestaltung</b> |                   | <b>Fr. 93'500</b> |
| 421                               | Gartenanlagen            | Fr. 93'500        |                   |
| <b>Total Umgebung exkl. MwSt.</b> |                          | <b>Fr. 93'500</b> | <b>Fr. 93'500</b> |

|                                    |                                                                       |                      |                      |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>5</b>                           | <b>Baunebenkosten und Uebergangskonten</b>                            |                      |                      |
| <b>51</b>                          | <b>Bewilligungen, Gebühren</b>                                        |                      | <b>Fr. 43'500</b>    |
| 511                                | Bewilligungen, Gebühren                                               | Fr. 43'500           |                      |
| <b>52</b>                          | <b>Dokumentation</b>                                                  |                      | <b>Fr. 2'000</b>     |
| 521                                | Muster                                                                | Fr. 2'000            |                      |
| 525                                | Dokumentation                                                         | Fr. -                |                      |
| <b>53</b>                          | <b>Versicherungen</b>                                                 |                      | <b>Fr. 3'500</b>     |
| 531                                | Bauzeitversicherung / Bauherrenversicherung                           | Fr. 3'500            |                      |
| <b>56</b>                          | <b>Uebrige Baunebenkosten</b>                                         |                      | <b>Fr. -</b>         |
| 561                                | Übrige Baunebenkosten                                                 | Fr. -                |                      |
| <b>59</b>                          | <b>Honorare</b>                                                       |                      | <b>Fr. 1'296'500</b> |
| 590                                | Honorare Gesamtleitung Planung und Bauleitung/<br>Gesamt-Koordination | Fr. 1'296'500        |                      |
| 591                                | Architekt / Innenarchitekt (Gestaltung)                               | inkl.                |                      |
| 592                                | Statikberechnungen / Bauingenieur                                     | inkl.                |                      |
| 593                                | Elektroingenieur                                                      | inkl.                |                      |
| 594                                | HLK- Planer / Koordination                                            | inkl.                |                      |
| 595                                | Sanitärplaner / Heizungplanung                                        | inkl.                |                      |
| 596                                | Gewerbliche Kälteplanung                                              | inkl.                |                      |
| 597                                | Brandschutz QSS                                                       | inkl.                |                      |
| <b>6</b>                           | <b>Reserven</b>                                                       |                      |                      |
| <b>61</b>                          | <b>Reserven / Unvorhergesehenes</b>                                   |                      | <b>Fr. 271'500</b>   |
| 610                                | Reserven / Unvorhergesehenes 5%                                       | Fr. 271'500          |                      |
| <b>Total Baukosten exkl. MwSt.</b> |                                                                       | <b>Fr. 7'140'570</b> | <b>Fr. 7'140'570</b> |

|                          |                                         |                      |                      |
|--------------------------|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>9</b>                 | <b>Ausstattung</b>                      |                      |                      |
| <b>90</b>                | <b>Ausstattung inkl. Anteil Reserve</b> |                      | <b>Fr. 250'000</b>   |
| 901                      | Mobiliar Innen-/Aussenbereich /Vorhänge | Fr. 250'000          |                      |
| <b>Total exkl. MwSt.</b> |                                         | <b>Fr. 7'390'570</b> | <b>Fr. 7'390'570</b> |
| MwSt.                    | 8.1%                                    | Fr. 598'636          | Fr. 598'636          |
| <b>Total inkl. MwSt.</b> |                                         | <b>Fr. 7'989'206</b> | <b>Fr. 7'989'206</b> |