

Beraten · Planen · Bauen

**Mäder & Partner AG**  
**Architekturstudios**  
Otelfingen

Dipl.Arch.FH/MSc.ETH/SIA/Reg.A  
adrian.maeder@archmaeder.ch  
Tel: 044 844 35 32

[www.swiss-architects.com/adrian.maeder](http://www.swiss-architects.com/adrian.maeder)

---

**Objekt:** 2024-189  
Schulhaus Otelfingen Asylwohnung

---

**Bauherr:** Gemeinde Otelfingen  
Vorderdorfstrasse 36  
8112 Otelfingen

**Architekt:** Mäder & Partner AG  
Architekturstudios  
Industriestrasse 19  
8112 Otelfingen

---

## Kostenschätzung (+/- 20%) :

**Total inkl. MWst Fr. 450'000.00**

**Erstellt:** 17.05.2024

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Der Architekt

Mäder & Partner AG Architekturstudios

Adrian Mäder



**Umbau Whg. 1. OG / Ausbau Nasszellen und WC Anlagen in den Zwischengeschossen / Brandschutz (+-20%)**

KAG	Arbeitsgattung		KV Original inkl. MWSt.
	<i>Bemerkung</i>	<i>Kalkulation</i>	<i>Betrag inkl. MW</i>
1	Vorbereitungsarbeiten		16'500.00
2	Gebäude		350'000.00
3	Betriebseinrichtungen		40'000.00
5	Baunebenkosten		43'500.00
	<b>Gesamttotal</b>		<b>450'000.00</b>

**Umbau Whg. 1. OG / Ausbau Nasszellen und WC Anlagen in den Zwischengeschossen / Brandschutz (+-20%)**

KAG	Arbeitsgattung			KV Original inkl. MWSt.
	Bemerkung	Kalkulation	Betrag inkl. MW	
<b>1 .</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>			
<b>10 .</b>	<b>Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</b>			
101.	Bestandsaufnahmen			
101.1	Planaufnahmen			3'000.00
	Aufnahme von Werkleitungen, Einbauten und Anschlüssen (Bestand)			
	Aufwand	1*10*150	1'500.00	
		1*10*150	1'500.00	
101.2	Schadstoffuntersuchungen			3'000.00
	Untersuchungen Schadstoffe, Asbest, Altlasten etc. inkl. Bericht und Entsorgungskonzept			
	Annahme Budget	3000	3'000.00	
<b>11 .</b>	<b>Räumungen, Terrainvorbereitungen</b>			
113.	Sanierung Altlasten			5'000.00
	Sanierung der schadstoffbelasteten Bauteile - gem. Untersuchungsbericht und Entsorgungskonzept (BKP 101.2). Annahme Budgetbetrag			
	Annahme Budget	5000	5'000.00	
<b>13 .</b>	<b>Gemeinsame Baustelleneinrichtung</b>			
130.	Baustelleneinrichtung			5'000.00
	Lagerplätze und Abschränkungen während der Bauzeit, aussen oder nach Rücksprache mit Immobilienabteilung Abdekarbeiten Zugang und Treppenhaus, Schützen von Bauteilen			
	Einrichten	2*9*120	2'160.00	
	Rückbau	2*9*120	2'160.00	
	Material	680	680.00	
<b>19 .</b>	<b>Honorare</b>			
198.	Spezialisten 2			
198.5	Brandschutzingenieur			500.00
	Vorabklärungen mit Brandschutzingenieur resp. Gemeinde-Feuerpolizei			
	<b>Total 1</b>			<b>16'500.00</b>
<b>2 .</b>	<b>Gebäude</b>			
<b>21 .</b>	<b>Rohbau 1</b>			
211.	Baumeisterarbeiten			
211.6	Maurerarbeiten			29'000.00
	Diverse Rückbau und Abbrucharbeiten. Freispitzen und Sondagen von Werkleitungen Durchbrüche spitzen oder Kernbohrungen erstellen Abbruch von best. Plattenbelägen Schliessen von Durchbrüchen Duschtassen mit Zementüberzug erstellen			
	Baustelleneinrichtung	3000	3'000.00	
	Abbrüche Rückbauten	2*3*9*120	6'480.00	
	Spitzarbeiten für Installationen	2*1.5*9*120	3'240.00	
	Bohrarbeiten	4000	4'000.00	
	Zumauern Anpassungen	2*2*9*120	4'320.00	
	Diverses	2*2*9*120	4'320.00	
	Mulden etc	3000	3'000.00	
	Rundung	640	640.00	
<b>22 .</b>	<b>Rohbau 2</b>			
225.	Spezielle Dichtungen und Dämmungen			
225.1	Fugendichtungen			2'000.00
	Kittfugen			

**Umbau Whg. 1. OG / Ausbau Nasszellen und WC Anlagen in den Zwischengeschossen / Brandschutz (+-20%)**

KAG	Arbeitsgattung			KV Original inkl. MWSt.
	Bemerkung	Kalkulation	Betrag inkl. MW	
	Sanitär / Anschlüsse etc Annahme	200*8	1'600.00	
	Rundung	400	400.00	
225.4	Brandschutzbekleidungen und dgl.			2'500.00
	Brandabschottungen			
	Annahmen Diverse	500	500.00	
	Anpassungen EG Decke Eingang	10*200	2'000.00	
<b>23 .</b>	<b>Elektroanlagen</b>			
230.	Elektrische Installationen / Anpassungen			43'000.00
	gem. Richtofferte Unternehmer	43000	43'000.00	
232.	Starkstrominstallationen			
	Anpassungen Verteilung / Sicherungen und Steigzone (in BKP 230)			
232.5	Lichtinstallationen			
	neue Lichtinstallationen in Sanitärräumen und Zimmern (in BKP 230)			
232.7	HLKS-Installationen			
	Anschluss von neuen Boilern und dgl. (in BKP 230)			
233.	Leuchten und Lampen			
	Lieferung von neuen Leuchtkörpern in Nasszellen und in Wohnung (in BKP 230)			
236.	Schwachstrominstallationen			
	Anpassungen und Erweiterung von Medienleitungen (in BKP 230)			
236.4	UKV-Installationen			
	neue Unterverteilung für Wohnung (sep. Sicherungen, abschliessbar) (in BKP 230)			
<b>24 .</b>	<b>HLK-Anlagen, Gebäudeautomation</b>			
242.	Heizungsanlagen			3'000.00
	Div. Anpassungen im Heizungsbereich, bei Radiatoren und dgl.			
	Demontage von Radiatoren	1*9*120	1'080.00	
	Div. Anpassungen, zT. Reparaturen/Ersatz	1500	1'500.00	
	Rundung	420	420.00	
<b>25 .</b>	<b>Sanitäranlagen</b>			
250.	Sanitärinstallationen			48'000.00
	Umbau und Erweiterung der best. WC Anlagen			
	Einbau von neuen Duschen auf den Zwischenböden			
	Einbau von Waschmaschinen / Tumbler (Zwischenboden)			
	Div. Anpassungen für Waschtische			
	Neue Zuleitung für neuen Wassererwärmer			
	Neue Zuleitung für Küche in Wohnung (Warmwasser)			
	gem. Richtofferte Unternehmer	48000	48'000.00	
251.	Allgemeine Sanitärapparate (in BKP 250)			
251.0	Lieferung (in BKP 250)			
252.	Spezielle Sanitärapparate			
252.0	Waschmaschinen und Tumbler			4'000.00
253.	Versorgungs- und Entsorgungsapparate (in BKP 250)			
253.1	Wassererwärmer (in BKP 250)			
254.	Sanitärleitungen (in BKP 250)			
254.2	Warmwasserleitungen (in BKP 250)			
255.	Dämmungen (in BKP 250)			
258.	Kücheneinrichtungen			22'500.00
	Anpassung der Kücheneinrichtung in der Wohnung (gem. Plan)			
	gem. Richtofferte Unternehmer	22500	22'500.00	
259.	Feuerlöscher			1'500.00
	Feuerlöscher gem. GVZ			
	3 Feuerlöscher	3*500	1'500.00	
<b>27 .</b>	<b>Ausbau 1</b>			
271.	Gipserarbeiten			

**Umbau Whg. 1. OG / Ausbau Nasszellen und WC Anlagen in den Zwischengeschossen / Brandschutz (+-20%)**

KAG	Arbeitsgattung			KV Original inkl. MWSt.
	Bemerkung	Kalkulation	Betrag inkl. MW	
271.0	Innenputze			5'000.00
	Ergänzungen in den Nasszellen, Ausgleichsputz, Spachtelarbeiten. GP für neue Platten			
	GP+Spachtel: Gipser nach Aufwand	2*9*125*2	4'500.00	
	Div. Zuputzarbeiten	500	500.00	
271.1	Trockenbauarbeiten			2'000.00
	Vorwand bei Zimmer (Schalldämmung) in Wohnung (gem. Plan)			
	Vorwand	10*200	2'000.00	
273.	Schreinerarbeiten			
273.0	Innentüren			33'000.00
	neue Abschlusstüren EI30 zu Brandabschnitten und Fluchtwegen (gem. Plan) in BKP 273			
	gem. Richtoffere Unternehmer	33000	33'000.00	
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.			
	Anpassungen bei den Zwischengeschossen und EI-UVK Schrank vor Wohnung (in BKP 273.3)			
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten			22'500.00
	neue Trennwände bei den WC Anlagen neue Trennwände/Abschlusswände in den Duschen (Duschenbereichen) Diverse Anpassungen			
	gem. Richtofferte Unternehmer	22500	22'500.00	
275.	Schliessanlagen			4'000.00
	Anpassen der best. Schliessung / Schliessanlage (Schliessplan, neue Zylinder)			
276.	Innere Abschlüsse			
276.0	Verdunkelungseinrichtungen			
	Verdunkelungseinrichtungen bei den Fenstern (Schlafräume) - Jalousien vorhanden, keine Kosten eingerechnet			
	Jalousien aussen vorhanden	0		
<b>28 .</b>	<b>Ausbau 2</b>			
281.	Bodenbeläge			
281.0	Estriche (Unterlagsböden)			5'000.00
	Wohnung: Abbruch von best. Bodenbelägen / Anpassungen Ausgleichen von unebenen Bodenbelägen / Unterkonstruktionen Brandschutzabschottungen in Küche (Küchenboden)			
	Wohnung	100*50	5'000.00	
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.			15'000.00
	Wohnung: neue Bodenbeläge. Budgetpreis Fr. 150.00/m2			
	Boden	100*150	15'000.00	
281.6	Bodenbeläge aus Platten			5'500.00
	Zwischengeschoss: neue Bodenbeläge in den Nasszellen, inkl erforderlichen Abdichtungen			
	Nasszellen Duschen etc Z1	5*250	1'250.00	
	Nasszellen Duschen Z2	(4*4)*250	4'000.00	
	Rundung	250	250.00	
282.	Wandbeläge, Wandbekleidungen			
282.4	Wandbeläge aus Platten			10'000.00
	Zwischengeschoss: neue Wandplatten in den Nasszellen, inkl. erforderlichen Abdichtungen			
	Wandbeläge Nasszellen Z1	10.00*2.00*180	3'600.00	
	Wandbeläge Nasszellen Z2	9.00*2.00*180*2	6'480.00	
	Rundung	-80	-80.00	
283.	Deckenbekleidungen			
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips			4'500.00
	Deckenbekleidungen aus Gips (EI 30 wo gefordert)			
	Küche und Nebenraum	(9.60+11.50)*200	4'220.00	
	Rundung	280	280.00	
285.	Innere Oberflächenbehandlungen			

**Umbau Whg. 1. OG / Ausbau Nasszellen und WC Anlagen in den Zwischengeschossen / Brandschutz (+-20%)**

KAG	Arbeitsgattung	Kalkulation		Betrag inkl. MW	KV Original inkl. MWSt.
	Bemerkung				
285.1	Innere Malerarbeiten				12'000.00
	Malerarbeiten Wände, Decken, Einbauten, 1x Grundgeschichtung, 2x Schlussbeschichtung				
	Wandflächen Wohnung	106*2.60*15		4'134.00	
	Türen	6*150		900.00	
	Diverses Einbauten	2000		2'000.00	
	Zwischengeschooss 1	25.00*3.00*15		1'125.00	
	Zwischengeschooss 2	34.50*3.00*15		1'552.50	
	Decke Wohnung	100*15		1'500.00	
	Decke Zwischengeschosse	21.50*15.00*2		645.00	
	Rundung	143.50		143.50	
285.3	Innere Holzbehandlungsarbeiten				
	Behandlung, Reinigung von inneren Holzverkleidungen				
	beim Maler eingerechnet	0			
287.	Baureinigung				3'500.00
	Zwischenreinigungen im Treppenhaus				
	Schlussreinigung nach Abschluss der Bauarbeiten				
	Annahme Wohnung	2000		2'000.00	
	Zwischengeschooss 1	500		500.00	
	Zwischengeschooss 2	500		500.00	
	allg. Reinigungen/Zwischenreinigungen	5*2*50.00		500.00	
<b>29 .</b>	<b>Honorare</b>				
291.	Architekt				70'000.00
	Honorarsumme gem.Berechnung SIA 102				
298.	Spezialisten 2				
298.5	Brandschutzingenieur				2'000.00
	Konzept und Prüfung des Brnadschutzes und feuerpolizeilichen Einrichtungen (priv. Kontr.)				
299.	Übriges				500.00
	Annahme weitere Spezialisten, nach Bedürfnis				
	<b>Total 2</b>				<b>350'000.00</b>
<b>3 .</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>				
<b>37 .</b>	<b>Ausbau 1</b>				
370.	Anpassungen gem. Behindertenkonferenz				40'000.00
	Budgetbetrag gem. Angaben BKZ (Offerte / Mail / Datenblatt)				
	<b>Total 3</b>				<b>40'000.00</b>
<b>5 .</b>	<b>Baunebenkosten</b>				
<b>51 .</b>	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>				
511.	Bewilligungen, Gebühren				5'000.00
	Gebühren für Baubewilligung (Annahme)				
512.	Anschlussgebühren				
512.0	Kanalisation				1'000.00
	Anschlussgebühren Kanalisation 1% (Mehrwert)				
512.1	Elektrizität				3'000.00
	Beitrag für evtl. Erweiterung Anschluss (Netzbeitrag)				
512.4	Wasser				1'000.00
	Anschlussgebühren Wasser 1% (Mehrwert)				
512.6	Radio, Fernsehen				3'000.00
	Anpassungen, Erweiterungen Anschluss Medienleitungen - Annahme				
<b>52 .</b>	<b>Dokumentation und Präsentation</b>				
524.	Vervielfältigungen, Plandokumente				1'000.00
	Plandrucke, Kopierkosten				

**Umbau Whg. 1. OG / Ausbau Nasszellen und WC Anlagen in den Zwischengeschossen / Brandschutz (+-20%)**

KAG	Arbeitsgattung			KV Original inkl. MWSt.
	Bemerkung	Kalkulation	Betrag inkl. MW	
<b>53 .</b>	<b>Versicherungen</b>			
531.	Bauzeitversicherungen			500.00
	Versicherung GVZ (obligatorisch)			
532.	Spezialversicherungen			800.00
	Bauherrenhaftpflichtversicherung (empfohlen)			
<b>58 .</b>	<b>Rückstellungen und Reserven</b>			
583.	Reserven für Unvorhergesehenes			29'000.00
	Annahme für Reserve und Unvorhergesehenes			
	Reserven und Unvorhergesehenes ca. 7%	29000	29'000.00	
589.	Rundung			-800.00
	Rundung	-800	-800.00	
	<b>Total 5</b>			<b>43'500.00</b>
	<b>Gesamttotal</b>			<b>450'000.00</b>