



Kostentabelle

1 Präambel

Die Kosten von Bauvorhaben vorauszusagen ist grundsätzlich nicht einfach und zudem von der Projektphase, -umfang, -komplexität usw. des Projektes abhängig. Um eine möglichst akkurate Prognose machen zu können, ist es wichtig, alle Kostenfaktoren zu berücksichtigen.

Dem Mieter steht für die Bedürfnisanmeldung die Kostentabelle im Immobilienportal zur Verfügung. Anhand der Kostentabelle und des benötigten Mengengerüsts (HNF 1-6 und BUF 10) kann der Mieter die finanziellen Konsequenzen des Bedürfnisses abschätzen.

Die Angaben in der Kostentabelle sind für Spezialbauten nicht geeignet; in solchen Fällen ist die Unterstützung des Eigentümerversetzers anzufordern. Die Preisliste ist ein einfaches Hilfsmittel, um in frühen Projektphasen die Erstellungskosten abzuschätzen.

2 Vorgehen zur Kostenermittlung

Die Kostenkennwerte basieren auf bundeseigenen Objekten. Ausgewertet werden Objekte, deren Wiederbeschaffungs-/Wiederherstellungswert (Neuwert [NW] resp. Neuwert indexiert [NWi]) beim Abrechnen eines Kredites, also am Ende des Projektes überprüft wurde. Der Wiederbeschaffungswert wird mittels Umlageschlüssel auf die HNF umgerechnet.

Vereinfacht kann der Wiederbeschaffungs-/Wiederherstellungswert wie folgt beschrieben werden: Er stellt den Wert dar, für welchen ein identisches «Zwillingen»-Objekt erstellt werden kann. Beispiel: der Neubau einer Kaserne kostet 20 Mio. Franken. Der Neubau einer Kaserne kostet 20 Mio. Franken. Es kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass eine weitere, identische Kaserne, ebenfalls 20 Mio. Franken kostet.

Die Kostenkennwerte basieren auf dem Wiederbeschaffungs-/Wiederherstellungswert. Das heisst die Baukosten gem. BKP 1-9 sind enthalten.

Die so ermittelten Kostenkennwerte beziehen sich demzufolge auf durchschnittliche, heute anzutreffende, Objekte und Standards.

3 Kostentabelle

Um eine möglichst genaue und nachvollziehbare Endkostenprognose (EKP) zu erhalten, muss der Bestellumfang (Umfang der zu erstellenden Flächen) möglichst detailliert vorliegen. Um die EKP eines Lagergebäudes abzuschätzen, das ebenfalls über Büro-, Werkstatt-, und Aufenthaltsflächen verfügt, reicht es nicht nur die entsprechende Anzahl der HNF 1,2,3 und 4 in die Betrachtung aufzunehmen. Um eine akkurate Kostenprognose abgeben zu können müssen nebst der Frage, wie viel HNF es braucht, noch weitere Fragen beantwortet werden wie zum Beispiel: Braucht es Zufahrtsstrassen und/oder Plätze zum Gebäude, muss das Areal umzäunt werden etc.? Werden durch die Bestellung evtl. Folgekosten ausgelöst (Schutz vor Naturgefahren oder zum Schutz der Natur)?

Stehen die zu bestellenden Flächen, Laufmeter und Stückzahlen fest, kann mit dem Abschätzen der EKP begonnen werden.

Gerechnet wird die Anzahl der zu bestellenden Quadratmeter, Laufmeter oder Stückzahl mal den entsprechenden Kostenansatz. Die Summe stellt die EKP dar.



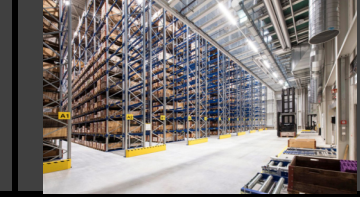
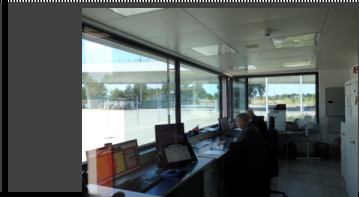
Kennwerte basieren auf abgerechneten Projekten

Indexreihe1998

Indexdatum01.10.2024

Indexstand146.3471

Angaben enthalten BKP 1-9

		HNF 1 Wohnen	HNF 2 Büroarbeit	HNF 3 Gewerbe	HNF 4 Lagern	HNF 5 Ausbildung	HNF 6 Heilen & Pflegen	BUF 10 Bearbeitete Umgebungsfl.
Tief	Ansatz	CHF/m2 HNF4'700	CHF/m2 HNF6'000	CHF/m2 HNF5'400	CHF/m2 HNF2'600	CHF/m2 HNF4'500	CHF/m2 HNF6'300	CHF/m2 BUF180
	Beschrieb	Schlafräume, Aufenthaltsräume, Hafräume. Piketträume mit minimaler Möblierung.	Büroräume, Grossraumbüros, Besprechungsräume, Aufsichtsräume (Loge, Wache) unpersönlich mit minimaler Möblierung, BURAUT	Werkhallen, Werkstätten, Küchen Einfache kleine Werkstätte B&B	Lagerräume, Archive, Kühlräume, Militärpost, Kiosk, Ausstellungsräume Nur Lagerfläche mit Licht. Ohne Klima.	Unterrichtsräume, Bibliotheksräume, Sporträume, Sakralräume Einfacher Raum mit Licht	Medizinische Räume Einzelner Sanitätsraum	Plätze / Strassen Kieskoffer, Naturbelag
	Beispiel							
Mittel	Ansatz	CHF/m2 HNF6'100	CHF/m2 HNF9'000	CHF/m2 HNF7'200	CHF/m2 HNF3'600	CHF/m2 HNF6'300	CHF/m2 HNF8'900	CHF/m2 BUF300
	Beschrieb	Schlafräume, Aufenthaltsräume, Hafräume. Kasernen und Verwaltung	Büroräume, Grossraumbüros, Besprechungsräume, Aufsichtsräume (Loge, Wache) Standard Büro, einfache Loge	Werkhallen, Werkstätten, Küchen Standardwerkstätte Instandhaltung	Lagerräume, Archive, Kühlräume, Militärpost, Kiosk, Ausstellungsräume Lagerfläche mit Buraut/WiFi, Kommissionierungszone, Arbeitsleitstand, einfache Lüftung.	Unterrichtsräume, Bibliotheksräume, Sporträume, Sakralräume Unterrichtsräume mit grosser MMA Anlage, Sporträume mit Spezialboden und Turngeräten.	Medizinische Räume Ambulatorium	Plätze / Strassen Kieskoffer, Bitumenbelag 7/7/3
	Beispiel							
Hoch	Ansatz	CHF/m2 HNF8'300	CHF/m2 HNF11'800	CHF/m2 HNF9'500	CHF/m2 HNF4'700	CHF/m2 HNF9'600	CHF/m2 HNF16'700	CHF/m2 BUF470
	Beschrieb	Schlafräume, Aufenthaltsräume, Hafräume. Kasernen und Verwaltung mit Sicherheitszonen mit Schleuse.	Büroräume, Grossraumbüros, Besprechungsräume, Aufsichtsräume (Loge, Wache) Büro, Besprechungsräume und Loge mit mit Sicherheitszone, viel Technik und oder Redundanzsystemen.	Werkhallen, Werkstätten, Küchen Werkstätte Instandhaltung mit Sicherheitszonen.	Lagerräume, Archive, Kühlräume, Militärpost, Kiosk, Ausstellungsräume Containerterminal, Schmalganglager. Klimatisiert und hoch technologisiert.	Unterrichtsräume, Bibliotheksräume, Sporträume, Sakralräume Unterrichtsräume mit Simulatoren und Serverräumen.	Medizinische Räume MZR	Plätze / Strassen Kieskoffer, Bitumenzwischenschicht und Betonplatte armiert 20cm
	Beispiel							

Rechenbeispiel:

Anzahl HNF x CHF/m2 = EKP

Zaun	Einfriedung mit Übersteigenschutz m1		720
	250 cm hoch		
	Tore	Stk	11'600 - 41'100
	250 cm hoch		