

**Projekt:** 1045.01  
Umbau Schulhaus Seeplatz, Schlossgasse 8, 3653 Oberhofen  
Einwohnergemeinde Oberhofen, Schoren 1, 3653 Oberhofen

**Objekte:** Gesamtprojekt

---

**Bauherr:** Einwohnergemeinde Oberhofen am Thunersee, Schoren 1, 3653 Oberhofen am Thunersee

**Architekt:** Trachsel Zeltner Architekten AG, Schlossmattstrasse 12, 3600 Thun

**Bauleitung:** Trachsel Zeltner Architekten AG, Schlossmattstrasse 12, 3600 Thun

## Schätzung der Baukosten ( $\pm 15\%$ )

### KV-Original

#### Grundlage

- Massnahmenkatalog
- Offerte Fensterbauer
- Offerte Elektro
- Offerte Holzbauer
- Offerte Schliesssystem
- Pläne vom 29.11.2024

#### Mehraufwände

- Anpassung aktuelle Teuerung
- Änderung der MWST auf 8.1%
- Hinzufügen von Gebäudeaufnahmen, Besichtigungen und Schadstoffuntersuchungen
- Hinzufügen von Pauschalbetrag für Asbestsanierung
- Ergänzen von Provisorien und Baustelleneinrichtung
- Fassadengerüst
- Mehraufwände Holzbauer
- Neuerstellung Fensterleibungen innen inkl. Abbruch
- Versetzen der Brandmeldeanlage (Wunsch Feuerwehr)
- Hinzufügen LAN Kabel in Burgerrats- und Lehrerzimmer
- Doppellavabos 2.OG
- Innenputzarbeiten infolge von neuen Fensterleibungen innen
- Malerarbeiten infolge von neuen Fensterleibungen innen
- Hinzufügen von Absturzsicherungen Fenster
- Erhöhung Anzahl der neuen Schranksysteme
- Akustikmassnahmen Musikzimmer
- Zusätzlich neues Schliesssystem
- Anpassungen Honorar Architekt infolge von Mehraufwände
- Hinzufügen von Budget für Elektroingenieur
- Einrechnen der Baunebenkosten

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Der Architekt

.....

.....

### Schätzung der Baukosten ( $\pm 15\%$ )

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung			KV-Orig.	%/P
1	Vorbereitungsarbeiten			68'800	4.3
2	Gebäude			1'397'400	87.3
4	Umgebung			6'500	0.4
5	Baunebenkosten			17'600	1.1
6	Reserve			109'700	6.9
	Reserve (Annahme 8%)				
		1 pl	109'700.00	109'700	
<b>Total Fr.</b>				<b>1'600'000</b>	<b>100.0</b>

## Schätzung der Baukosten (±15%)

Detailausdruck inkl. MWST

BKP	Bezeichnung			KV-Orig.	%/P
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>			<b>68'800</b>	<b>4.3</b>
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen			5'000	0.3
<b>101</b>	<b>Bestandsaufnahmen</b>			<b>5'000</b>	<b>0.3</b>
	<i>Gebäudeaufnahmen, Besichtigungen und Schadstoffuntersuchungen</i>				
		10 St	500.00	5'000	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen			56'800	3.5
<b>112</b>	<b>Rückbau</b>			<b>46'800</b>	<b>2.9</b>
	<i>Innenwände inkl. Türen</i>				
		3*16 m2	400.00	19'200	
	<i>Einbauschränke</i>				
		15 St	400.00	6'000	
	<i>Garderoben</i>				
		24 m	150.00	3'600	
	<i>Durchbrüche Innenwände</i>				
		12 m2	1'500.00	18'000	
<b>113</b>	<b>Sanierung Altlasten</b>			<b>10'000</b>	<b>0.6</b>
	<i>Asbestsanierungen Kittfugen Nasszellen und Kleber Linoleum</i>				
		1 pl	10'000.00	10'000	
12	Sicherungen, Provisorien			2'000	0.1
	001				
		1 St	2'000.00	2'000	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung			5'000	0.3
	001, Elektroverteilungen und Mulden				
		1 pl	5'000.00	5'000	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>			<b>1'397'400</b>	<b>87.3</b>
21	Rohbau 1			95'000	5.9
<b>211</b>	<b>Baumeisterarbeiten</b>			<b>27'000</b>	<b>1.7</b>
211.1	Gerüste			24'000	1.5
	<i>Flächen</i>				
		20*80 m2	15.00	24'000	
211.6	Maurerarbeiten			3'000	0.2
	<i>Unterzüge Durchbrüche erstellen + Grundputz bei Durchbrüchen</i>				
		6 m	500.00	3'000	
<b>214</b>	<b>Montagebau in Holz</b>			<b>68'000</b>	<b>4.3</b>
	<i>Offerte Zimmermann (9x Dachfenster, Durchbruch Decke inkl. Wände, Abtrennungswand DG Lagerräume)</i>				
		1 pl	68'000.00	68'000	

BKP	Bezeichnung			KV-Orig.	%/P
22	Rohbau 2			269'100	16.8
<b>221</b>	<b>Fenster, Aussentüren, Tore</b>			<b>263'100</b>	<b>16.4</b>
221.0	Fenster aus Holz			260'100	16.3
	<i>Brüstungen, Leibungen und Stürze abbrechen</i>	380 m	50.00	19'000	
	<i>Demontage Fenster inkl. Metallfensterbänke</i>	94 St	150.00	14'100	
	<i>Neue Fenster setzen inkl. Metallfensterbänke (Richtofferte)</i>	94 St	1'600.00	150'400	
	<i>Brüstungen, Leibungen und Stürze neu erstellen</i>	380 m	200.00	76'000	
	<i>Plissee in Burgerratszimmer und Dunkelraum erstellen</i>	6 St	100.00	600	
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz			3'000	0.2
	<i>Türsockel Eingangstüre ergänzen (eindringendes Wasser)</i>	1 St	3'000.00	3'000	
<b>224</b>	<b>Bedachungsarbeiten</b>			<b>3'000</b>	<b>0.2</b>
224.0	Deckungen geneigte Dächer			3'000	0.2
	<i>Defekte Ziegel ersetzen, Scherben entfernen, Moos von Ziegel entfernen (Lukarnen Nordwest)</i>	1 pl	3'000.00	3'000	
<b>225</b>	<b>Spezielle Dichtungen und Dämmungen</b>			<b>3'000</b>	<b>0.2</b>
225.4	Brandschutzbekleidungen und dgl.			3'000	0.2
	<i>Brandabschottungen in Steigschächten ergänzen</i>	1 pl	3'000.00	3'000	
23	Elektroanlagen			255'000	15.9
<b>231</b>	<b>Starkstromanlagen</b>			<b>160'000</b>	<b>10.0</b>
231.1	Hoch- und Mittelspannungsanlagen			40'000	2.5
	<i>Hauptverteilung erneuern mit neuem System</i>	1 pl	20'000.00	20'000	
	<i>Diverse Anpassungen infolge neuer Raumaufteilung</i>	1 pl	20'000.00	20'000	
231.4	Sicherheitsanlagen			120'000	7.5
	<i>FI Schutz auf ganzes Gebäude erweitern (heute nur zwei Zimmer)</i>	1 pl	110'000.00	110'000	
	<i>Brandmeldeanlage versetzen</i>	1 pl	10'000.00	10'000	
<b>233</b>	<b>Leuchten und Lampen</b>			<b>90'000</b>	<b>5.6</b>
	<i>Leuchtensatz LED (Richtofferte)</i>	1 pl	90'000.00	90'000	
<b>235</b>	<b>Schwachstromanlagen</b>			<b>5'000</b>	<b>0.3</b>
235.3	Informatikanlagen			5'000	0.3
	<i>LAN Kabel in Lehrerzimmer und Burgerratszimmer ziehen</i>	1 pl	5'000.00	5'000	
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation			17'000	1.1

BKP	Bezeichnung			KV-Orig.	%/P
<b>242</b>	<b>Heizungsanlagen</b>			<b>17'000</b>	<b>1.1</b>
	<i>Kamin prüfen (Ersatz 18'000 Fr.)</i>				
		1 St	4'000.00	4'000	
	<i>Anpassungen Radiatoren durch neue Raumaufteilung</i>				
		1 pl	7'000.00	7'000	
	<i>Thermostatenventil und Feldgeräte prüfen und ersetzen</i>				
		1 pl	6'000.00	6'000	
25	Sanitäranlagen			65'000	4.1
<b>251</b>	<b>Allgemeine Sanitärapparate</b>			<b>17'000</b>	<b>1.1</b>
	<i>WC Lehrer im DG</i>				
		3 St	5'000.00	15'000	
	<i>Doppellavabo 2.OG</i>				
		2 St	1'000.00	2'000	
<b>253</b>	<b>Versorgungs- und Entsorgungsapparate</b>			<b>5'000</b>	<b>0.3</b>
253.1	Wassererwärmer			5'000	0.3
	<i>Boilerwechsel</i>				
		1 St	5'000.00	5'000	
<b>254</b>	<b>Sanitärleitungen</b>			<b>21'000</b>	<b>1.3</b>
254.2	Warmwasserleitungen			11'000	0.7
	<i>Revision Wasserverteilung</i>				
		1 pl	5'000.00	5'000	
	<i>Zuleitungen neue Teeküchen</i>				
		2 St	2'000.00	4'000	
	<i>Zuleitung WC Lehrer</i>				
		1 St	2'000.00	2'000	
254.7	Schmutzwasserleitungen			10'000	0.6
	<i>Abwasser Teeküchen</i>				
		2 St	2'000.00	4'000	
	<i>Abwasser WC Lehrer</i>				
		3 St	2'000.00	6'000	
<b>258</b>	<b>Kücheneinrichtungen</b>			<b>22'000</b>	<b>1.4</b>
	<i>Teeküche Kindergarten und Lehrerzimmer</i>				
		2 St	11'000.00	22'000	
27	Ausbau 1			195'300	12.2
<b>271</b>	<b>Gipserarbeiten</b>			<b>47'900</b>	<b>3.0</b>
271.0	Innenputze			26'300	1.6
	<i>Anpassungen Leibungen und Sturz bei Durchbrüchen</i>				
		35 m	100.00	3'500	
	<i>Anpassungen bei neuen Fenstern</i>				
		380 m	60.00	22'800	
271.1	Trockenbauarbeiten			21'600	1.4
	<i>Vormauerung WC Lehrer inkl. Unterkonstruktion</i>				
		2.5*3 m2	600.00	4'500	
	<i>Neue Innenwände in Grafo- und Luftraum</i>				
		15*2.9 m2	200.00	8'700	
	<i>Anpassungen Leibungen und Sturz bei Durchbrüchen</i>				
		36 m	150.00	5'400	
	<i>Türöffnungen in Gängen schliessen (Leichtbauwand)</i>				
		6 m2	500.00	3'000	

BKP	Bezeichnung				KV-Orig.	%/P
<b>272</b>	<b>Metallbauarbeiten</b>				<b>13'400</b>	<b>0.8</b>
	<i>Absturzsicherungen bei Fenstern</i>					
		67 St	200.00	13'400		
<b>273</b>	<b>Schreinerarbeiten</b>				<b>84'000</b>	<b>5.3</b>
273.0	Innentüren				9'500	0.6
	<i>EI 30 WC Lehrer</i>	1 St	2'000.00	2'000		
	<i>Innentüren Material- und Klassenzimmer</i>	3 St	2'500.00	7'500		
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.				74'500	4.7
	<i>Reperaturen an best. Möbel</i>	1 pl	10'000.00	10'000		
	<i>Neue Schranksysteme</i>	10 St	4'500.00	45'000		
	<i>Neue Garderoben</i>	33 m	500.00	16'500		
	<i>Anpassungen Akustik im Musikzimmer</i>	1 pl	3'000.00	3'000		
<b>275</b>	<b>Schliessanlagen</b>				<b>44'000</b>	<b>2.8</b>
	<i>Neues Schliesssystem (Offerte Salto Systems AG) im ganzen Gebäude</i>	1 pl	44'000.00	44'000		
<b>277</b>	<b>Elementwände</b>				<b>6'000</b>	<b>0.4</b>
	<i>Trennwände inkl. Türen WC Lehrer</i>	1 pl	6'000.00	6'000		
28	Ausbau 2				348'000	21.8
<b>281</b>	<b>Bodenbeläge</b>				<b>62'000</b>	<b>3.9</b>
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.				50'000	3.1
	<i>Linoleum ergänzen und ersetzen wo nötig</i>	500 m2	100.00	50'000		
281.6	Bodenbeläge aus Platten				12'000	0.8
	<i>Unterhalt Plattenbeläge und erneuerung Kittfugen</i>	1 pl	8'000.00	8'000		
	<i>Plattenarbeiten in WC Lehrer inkl. Vorbereitungen Untergrund</i>	8 m2	500.00	4'000		
<b>282</b>	<b>Wandbeläge, Wandbekleidungen</b>				<b>4'000</b>	<b>0.3</b>
282.4	Wandbeläge aus Platten				4'000	0.3
	<i>Plattenarbeiten WC Lehrer inkl. Sockelplatten und Silikonfugen</i>	8 m2	500.00	4'000		
<b>283</b>	<b>Deckenbekleidungen</b>				<b>180'000</b>	<b>11.3</b>
283.3	Deckenbekleidungen aus Mineralfasern				180'000	11.3
	<i>Deckenbekleidungen an Umbau anpassen</i>	1 pl	10'000.00	10'000		
	<i>Vollständiger Ersatz Deckenverkleidung</i>	1 pl	170'000.00	170'000		
<b>285</b>	<b>Innere Oberflächenbehandlungen</b>				<b>57'000</b>	<b>3.6</b>
285.1	Innere Malerarbeiten				57'000	3.6
	<i>Diverse Ausbesserungen</i>	1 pl	10'000.00	10'000		

BKP	Bezeichnung				KV-Orig.	%/P
	<i>Anstriche neuer Verputz</i>	450 m	60.00	27'000		
	<i>Malerarbeiten</i>	1 pl	20'000.00	20'000		
<b>287</b>	<b>Baureinigung</b>				<b>10'000</b>	<b>0.6</b>
	<i>Baureinigung</i>	1 pl	10'000.00	10'000		
<b>289</b>	<b>Übriges</b>				<b>35'000</b>	<b>2.2</b>
	<i>Bauliche Aufwände für Schulprovisorium</i>	1 pl	20'000.00	20'000		
	<i>Einrichtung Psychomotorik</i>	1 pl	15'000.00	15'000		
29	Honorare				153'000	9.6
<b>291</b>	<b>Architekt</b>				<b>148'000</b>	<b>9.3</b>
	<i>Honorar Phase 32 (Bauprojekt) bis Phase 53 (Inbetriebnahme) gem. SIA 102 (Annahme 12%)</i>	1 pl	148'000.00	148'000		
<b>293</b>	<b>Elektroingenieur</b>				<b>5'000</b>	<b>0.3</b>
	<i>Leistungen Elektroingenieur</i>	1 pl	5'000.00	5'000		
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>				<b>6'500</b>	<b>0.4</b>
40	Terraingestaltung				500	< 0.1
<b>401</b>	<b>Erdbewegungen</b>				<b>500</b>	<b>&lt; 0.1</b>
401.0	Baustelleneinrichtung				500	< 0.1
	<i>Einrichtung</i>	1 pl	500.00	500		
42	Gartenanlagen				6'000	0.4
<b>421</b>	<b>Gärtnerarbeiten</b>				<b>6'000</b>	<b>0.4</b>
	<i>Aussbersserungen Asphalt inkl. Bemalungen Bodenflächen</i>	1 pl	6'000.00	6'000		
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>				<b>17'600</b>	<b>1.1</b>
51	Bewilligungen, Gebühren				4'600	0.3
<b>511</b>	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>				<b>2'500</b>	<b>0.2</b>
	<i>Baubewilligung</i>	1 pl	2'500.00	2'500		
<b>512</b>	<b>Anschlussgebühren</b>				<b>2'100</b>	<b>0.1</b>
	<i>Leistungsseinheiten Abwasser</i>	7 St	300.00	2'100		

BKP	Bezeichnung			KV-Orig.	%/P
52	Dokumentation und Präsentation			5'000	0.3
<b>524</b>	<b>Vervielfältigungen, Plandokumente</b>			<b>4'000</b>	<b>0.3</b>
	<i>Pläne</i>	1 pl	4'000.00	4'000	
<b>525</b>	<b>Dokumentation</b>			<b>1'000</b>	<b>&lt; 0.1</b>
	<i>Dokumentation</i>	1 pl	1'000.00	1'000	
53	Versicherungen			8'000	0.5
<b>531</b>	<b>Bauzeitversicherungen</b>			<b>2'000</b>	<b>0.1</b>
	<i>Versicherungen</i>	1 pl	2'000.00	2'000	
<b>532</b>	<b>Spezialversicherungen</b>			<b>2'000</b>	<b>0.1</b>
	<i>Spezialversicherung</i>	1 pl	2'000.00	2'000	
<b>533</b>	<b>Selbstbehalt in Schadenfällen während der Bauzeit</b>			<b>4'000</b>	<b>0.3</b>
	<i>Selbstbehalt</i>	1 pl	4'000.00	4'000	
<b>6</b>	<b>Reserve</b>			<b>109'700</b>	<b>6.9</b>
	<i>Reserve (Annahme 8%)</i>	1 pl	109'700.00	109'700	
<b>Total Fr.</b>				<b>1'600'000</b>	<b>100.0</b>