

Neubaukosten & Termine

Datum: 2024-04-18
Email: kontakt@schwobsutter.ch
Version Baukosten: 2024.1.3
Preisstand: Oktober 2023

Eingaben

Objektdaten	
Objektbezeichnung	Einstellhalle Stein inkl. Reserven (15)
Hauptnutzung	Verkehrs- und Betriebsbauten, Werkhöfe - PW-Parkhaus unter Terrain (Öffentlich) - Einfacher Standard
Strasse und Nr.	Münchwilerstrasse
Postleitzahl und Ort	4332 Stein AG

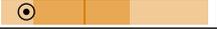
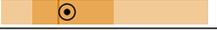
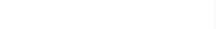
Quantität	
Geschossfläche GF SIA 416	1'870 m ²
Gebäudevolumen GV SIA 416	6'000 m ³
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	95.00 %
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF SIA 416	2'000 m ²
Anzahl Gebäude	1
Anzahl Geschosse über Terrain	1
Anzahl Geschosse unter Terrain	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	
Transportanlagen Vertikalaufzüge	1

Komplexität	
Aussenwand (Bekleidung und Konstruktion)	Nicht gedämmte Aussenwand – Einfache und leichte Bekleidung
Dachform	Flachdach
Energie- / Ökostandard	Gesetzlicher Standard
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	WK4 – übliche, durchschnittliche Bauplatzverhältnisse
Vorbereitungsarbeiten	WK3 – leicht unterdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten
Repetition vorgefertigter Elemente	WK2 – sehr viele gleichartige vorgefertigte Bauteile
Komplexität der Gebäudeform	WK1 – Sehr kompakte und einfachste Gebäudeform
Fensteranteil	WK1 – kein oder sehr geringer Fensteranteil

Qualität	
Elektroanlage	WK2 – wenige und einfache Elektroanlagen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	WK2 – wenige und einfache HLK-Anlagen
Sanitäranlagen / Küche	WK2 – wenige und einfache Sanitäranlagen
Ausbau 1	WK2 – wenig und einfacher Ausbau 1
Ausbau 2	WK2 – wenig und einfacher Ausbau 2
Umgebung	WK4 – übliche, durchschnittliche Umgebungsarbeiten

Handeintrag		
Bezeichnung	CHF	BKP Zuweisung
Umlegung best. Leitungen und Versickerungsanlage	50'000.-	25 Sanitäranlagen
Reserven 5%	250'000.-	6 Reserve
Vorbereitung und Installation E-Ladestationen	50'000.-	23 Elektroanlagen
Evt. Sanierung und Entsorgung Schadstoffe	50'000.-	1 Vorbereitungsarbeiten

Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung					
Gliederung nach BKP	exkl. MWST	inkl. MWST	Anteile	Kennwerte	Kostenverteilung
1 Vorbereitungsarbeiten Vorbereitungsarbeiten Evt. Sanierung und Entsorgung Schadstoffe	89'732.-	97'000.- 47'000.- 50'000.-	2.4%	52.- CHF/m² GF	
2 Gebäude	3'068'455.-	3'317'000.-	100.0% 80.9%	1'774.- CHF/m² GF	
20 Baugrube	381'129.-	412'000.-	12.4%	220.- CHF/m² GF	
21 Rohbau 1	1'480'111.-	1'600'000.-	48.2%	856.- CHF/m² GF	
22 Rohbau 2	234'043.-	253'000.-	7.6%	135.- CHF/m² GF	
23 Elektroanlagen Elektroanlagen Vorbereitung und Installation E- Ladestationen	150'786.-	163'000.- 113'000.- 50'000.-	4.9%	87.- CHF/m² GF	
24 HLK- Anlagen	59'204.-	64'000.-	1.9%	34.- CHF/m² GF	
25 Sanitäranlagen Sanitäranlagen Umlegung best. Leitungen und Versickerungsanlage	102'683.-	111'000.- 61'000.- 50'000.-	3.3%	59.- CHF/m² GF	
26 Transportanlagen	36'078.-	39'000.-	1.2%	21.- CHF/m² GF	
27 Ausbau 1	126'735.-	137'000.-	4.1%	73.- CHF/m² GF	
28 Ausbau 2	74'006.-	80'000.-	2.4%	43.- CHF/m² GF	
29 Honorare	423'682.-	458'000.-	13.8%	245.- CHF/m² GF	
4 Umgebung	283'996.-	307'000.-	7.5%	154.- CHF/m² BUF	
5 Baunebenkosten	121'184.-	131'000.-	3.2%	70.- CHF/m² GF	
6 Reserve Reserven 5%	231'267.-	250'000.- 250'000.-	6.1%	134.- CHF/m² GF	
Erstellungskosten CHF	3'794'635.-	4'102'000.-	100.0%	2'194.- CHF/m² GF	

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MWST

CHF / m² GF SIA 416	1'774.-	
CHF / m³ GV SIA 416	553.-	

Terminkennwerte

Planungszeit	14 Monate
Bauzeit	12 Monate

Erklärungen

Schätzgenauigkeit

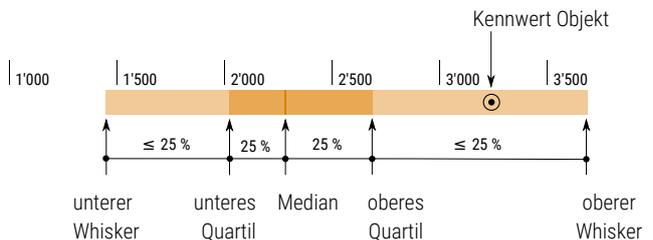
Auf unserer Webseite www.keeValue.ch/info unter Hintergrund Neubaukosten zeigen wir transparent, welche Schätzgenauigkeit bei welcher Gebäudenutzung heute erreicht wird.

Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

Teuerung aktuell	Die Corona Pandemie sowie Material- und Lieferengpässe haben zur Zeit einen aussergewöhnlichen Einfluss auf die Baukosten. Deutliche Preisanstiege sind vor allem im Rohbau 1+2 (insbesondere im Holzbau) sowie HLK zu verzeichnen. Diese Entwicklungen sind in der aktuellen Kostenschätzung weitest möglich berücksichtigt, jedoch kann die hohe Volatilität nicht abschliessend abgebildet werden. Es empfiehlt sich über einen Handeintrag eine Reserve für unvorhersehbare Preisanstiege, z.B. 5%, vorzusehen.
BKP 29 Honorare	BKP 29 beinhaltet nur die Honorare aus BKP 2. Der Landschaftsarchitekt ist im BKP 4 enthalten. Bauherrenberatung oder -begleitung ist in den Kosten nicht enthalten und kann per Handeintrag erfasst werden.
BKP 5 Nebenkosten	Nicht enthalten sind die Finanzierungskosten in der Erstellungsphase (BKP 54), allfällige Maklergebühren und GU-TU Gewinne. Sie können mit einem Handeintrag erfasst werden.
Kostenverteilung	Der Box-Whisker-Plot mit der Überschrift "Kostenverteilung" zeigt die Verteilung des Kennwertes bezogen auf die Nutzung "PW-Parkhaus unter Terrain (Öffentlich)" aller Gebäude in der Schweiz, die in unserer Datenbank hinterlegt sind, unabhängig aller Einflüsse auf die Baukosten wie z.B. Wirtschaftsregion oder Grösse des Objektes.
MWST	Mehrwertsteuersatz 8.1%
Planungs-, Bauzeit	Die berechnete Planungszeit beinhaltet den Zeitraum vom Planungsbeginn (Start Phase 31 Vorprojekt) bis Baubeginn. Die Bauzeit beinhaltet den Zeitraum vom Baubeginn bis Bauvollendung (Bezug). Planungs- und Bauzeiten gehen von einem üblichen Ablauf aus d.h. es sind keine wesentlichen Einsparungen und auch keine zeitlichen Unterbrüche zwischen Bauetappen (z.B. bei grossen Projekten) berücksichtigt.

Erklärung Boxplot

Die Kennwerte werden neben den absoluten Werten und den prozentualen Anteilen auch in so genannten Boxplot-Diagrammen ausgewiesen. Diese veranschaulichen eine Verteilung von Kennwerten aus einer definierten Gruppe von Datenpunkten. Wir definieren dabei die Gruppe als Menge aller uns bekannten Objektdaten resp. Gebäude in der Schweiz mit der selben Nutzung wie das eingegebene Objekt. Die Idee dieser Darstellung ist, dass der spezifische Kennwert des eingegebenen Objekts im Vergleich zu ähnlichen Objekten interpretiert werden kann. Untenstehende Abbildung stellt einen Boxplot beispielhaft dar. Der schwarze Punkt gibt den Kennwert des eingegebenen Objekts an.



Der Median teilt die Daten in eine tiefere und höhere Hälfte. Er liegt zwischen dem unteren und dem oberen Quartil. Dieser Bereich zwischen den Quartilen bezeichnen wir als Interquartilsabstand und umfasst immer 50% aller Datenpunkte, welche in der Rangfolge aller Daten sortiert nach dem Kennwert in der Mitte - also zwischen 25% und 75% - liegen.

Wir wenden die Definition der Whisker nach John W. Tukey an, bei der die Länge der Whisker auf maximal das 1.5-Fache des Interquartilsabstands beschränkt

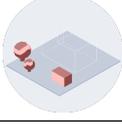
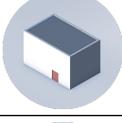
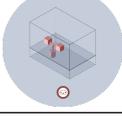
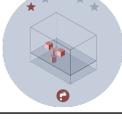
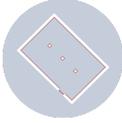
ist. Dabei endet der Whisker unter Umständen nicht genau nach dieser Länge, sondern bei dem maximalen respektive minimalen Wert aller Datenpunkte.

Kennwerte, die ganz links oder rechts liegen, können daher als ausreisserverdächtig behandelt werden. Im Beispiel befindet sich der Wert oberhalb des oberen Quartils und gehört damit zu den 25% teuersten Objekten, ist jedoch nicht als Ausreisser zu interpretieren, da er sich unterhalb des oberen Whiskers befindet.

Haftungsausschluss, Urheberrechte, Patent

Disclaimer	Die von keeValue.ch berechneten Daten und Informationen sind Schätzungen auf Basis der durch die Nutzer zur Verfügung gestellten Informationen. Der Nutzer trägt die Verantwortung für deren Verwendung. Bitte beachten Sie unsere AGB.
Copyright	Copyright © by keeValue, Technopark, 5200 Brugg, keeValue.ch Baukostenplan BKP SN 506 500: Copyright © by CRB, 8036 Zürich, crb.ch
Patent Pending	Für das System ist ein europäisches Patent angemeldet

Erklärung der Wertklassen

<p>Grundstück- und Bauplatzverhältnisse WK4 - mittlere Wertklasse</p> 	<p>übliche, durchschnittliche Bauplatzverhältnisse, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ebene oder leicht geneigte Grundstücke im Siedlungsgebiet mit üblichen Platzverhältnissen ▪ gut erschlossen ▪ mit üblicher Zufahrt und Baustelleninstallation 	
<p>Vorbereitungsarbeiten WK3 - mitteltiefe Wertklasse</p> 	<p>leicht unterdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rodungen ▪ einfachste Rückbauarbeiten kleinster Objekte (z.B. oberirdische Garage) ohne Altlasten ▪ einfachste Anpassungen an bestehende Leitungen und Verkehrsanlagen 	
<p>Repetition vorgefertigter Elemente WK2 - tiefe Wertklasse</p> 	<p>sehr viele gleichartige vorgefertigte Bauteile, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ systematisierte, auf ein Raster abgestimmte Elementbauweise ▪ grossen Gebäuden mit einer kompakten Gebäudeform und einem höchsten Mass an gleichen vorfabrizierten Elementen ▪ grossen Siedlungen mit einer kompakten Gebäudeform und einem höchsten Mass an gleichen vorfabrizierten Elementen 	
<p>Komplexität der Gebäudeform WK1 - tiefste Wertklasse</p> 	<p>Sehr kompakte und einfachste Gebäudeform, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ einfachste Gebäudeform mit Aussenwänden ohne vorgelagerte oder eingezogene Bereiche ▪ keine oder sehr wenig Aussengeschosfläche AGF ▪ einfaches Flachdach ohne Attikageschoss ▪ nicht ausgebautes geneigtes Dach ohne Lukarnen ▪ grosse Gebäudetiefe 	
<p>Fensteranteil WK1 - tiefste Wertklasse</p> 	<p>kein oder sehr geringer Fensteranteil</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anteil Öffnungen (Fenster, Aussentüren, Aussentore) 0%-3% 	
<p>Elektroanlage WK2 - tiefe Wertklasse</p> 	<p>wenige und einfache Elektroanlagen, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wenige und einfache Installationen, Apparate und Leuchten 	
<p>Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage WK2 - tiefe Wertklasse</p> 	<p>wenige und einfache HLK-Anlagen, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmeerzeugung extern (Fernwärmeverbund, Contracting) ▪ mit einzelnen Lufterhitzer oder Wärmestrahler temperierte Gebäude ▪ Gebäude ohne Heizung, aber mit lufttechnischen Anlagen und einfacher Aufputz-Leitungsführung (z.B. Parking etc.) 	
<p>Sanitäranlagen / Küche WK2 - tiefe Wertklasse</p> 	<p>wenige und einfache Sanitäranlagen, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wenige und einfache Installationen ▪ einfache Apparate und Armaturen 	
<p>Ausbau 1 WK2 - tiefe Wertklasse</p> 	<p>wenig und einfacher Ausbau 1, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wenige und einfache Gips-, Schreiner- und Schlosserarbeiten ▪ wenige und einfache Geländer ▪ keine Leichtbauwände ▪ mechanische Schliessanlage 	
<p>Ausbau 2 WK2 - tiefe Wertklasse</p> 	<p>wenig und einfacher Ausbau 2, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Böden: Zementüberzüge oder Unterlagsböden ohne Bodenbelag, grossflächige und einfache Industriebodenbeläge ▪ Wände: gestrichen ▪ Decken: gestrichen 	
<p>Umgebung WK4 - mittlere Wertklasse</p> 	<p>übliche, durchschnittliche Umgebungsarbeiten, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ üblicher Hartflächenanteil ▪ übliche Terraingestaltung (Erdarbeiten im ebenen oder geneigten Gelände) ▪ wenige Umgebungsbawerke wie Stützmauern etc. ▪ übliche Grünflächen und Bepflanzungen ▪ übliche Werkleitungsanschlüsse 	