

Ersatznaubau Biwak, Grassen

Kostenschätzung $\pm 15\%$

Bauherrschaft

SAC Sektion Engelberg
Tobias Sigrist

Architekt

Kollektiv Takt Architekten GmbH
Jurastrasse 3
2502 Biel / Bienne

01.10.2025

VALKE Baumanagement

Kreuzstrasse 34
6010 Kriens

041 530 77 88
info@valke.ch



Inhalt

Kostengrundlagen

Kostenvoranschlag BKP 1-stellig

Kostenvoranschlag BKP 4-stellig

Anhang

KOSTENGRUNDLAGEN

Projektinformationen / Kalkulations- und Kostengrundlagen

Projekt		Grundlagen	
Gebäudeart	Biwak / Hütte	Architekt	Kollektiv Takt Architekten GmbH
Nutzung	Unterkunft	Pläne	08.09.2025
Energiestandard	Standard	Bauingenieur	baukonstrukt AG
		KS	12.09.2025
		HLKSE-Ingenieur	Esotec GmbH
		KS	12.09.2025
		Holzbauingenieur	büro bois gmbh
		KS Holzbau Engelberg AG	16.09.2025
		Pläne/Schnittstellen	08.09.2025

Kostenberechnung		Nicht enthaltene Kosten	
Kostenstand	September 2025	Grundstückskosten	
Kostengenauigkeit	± 15% (Total BKP 0-9 inkl. MwSt.)	Finanzierung	
Grundlagen	Pläne und Beschrieb Architekt / Grundlagen Planer	Kapitalkosten/Teuerung	
Kostenberechnung	Pläne und Beschrieb Architekt / Grundlagen Planer	Entschädigungen an Nachbarn	
Flächen/Volumen	SIA Norm 416	Kosten ausserhalb des Bearbeitungsperimeters	
Baupreisindex	-	Rückbau und Entsorgung von Altlasten (Baugrund)	
Region	-	Auflagen aus der Baubewilligung	
Basis	-		

Annahmen/Budgetpositionen (exkl. MwSt.)		Kostenrisiken	
BKP 42	Umgebung/Gartenanlagen 15'000.-	Baugrund/Geologie	
		Altlasten (Baugrund)	
		Winterbaumassnahmen	
		Material- und Rohstoffpreise	
		Teuerung	
		Transportkosten (Flugkosten)	
		Notwendiger Abtransport des Aushub- und Ausbruchmaterial (Flugkosten)	
		Keine Reserve (Wunsch Bauherr)	

KOSTENGRUNDLAGEN

Projekt

Visualisierung



Visualisierung



KOSTENVORANSCHLAG BKP 1-STELLIG

BKP	Hauptgruppe	Kennwerte	Volumen/Flächen	Total CHF	%
0	Grundstück			0	0.0
1	Vorbereitungsarbeiten	843 CHF/m ²	70 BUF	59'000	4.8
2	Gebäude	2'665 CHF/m ³	246 GV	655'500	52.9
3	Betriebseinrichtungen			0	0.0
4	Umgebung	214 CHF/m ²	70 BUF	15'000	1.2
5	Baunebenkosten	348 CHF/m ³	246 GV	85'500	6.9
6	Honorare	1'063 CHF/m ³	246 GV	261'500	21.1
7	Transportkosten			156'000	12.6
8	Reserve			0	0.0
9	Ausstattungen			5'500	0.4
Total BKP 0-9 exkl. MwSt.				1'238'000	100.0
	Mehrwertsteuer	1'238'000 CHF	8.1 %	100'278	
Total BKP 0-9 inkl. MwSt. (gerundet)				1'338'000	

BKP Hauptgruppen	Kosten	Volumen/Flächen	Kennwerte
BKP 0 - 9 inkl. MwSt.	1'338'000 CHF	246 GV	5'439 CHF/m ³
BKP 0 - 9 inkl. MwSt.	1'338'000 CHF	120 GF	11'150 CHF/m ²
BKP 0 - 9 inkl. MwSt.	1'338'000 CHF	94 HNF	14'310 CHF/m ²
BKP 1 - 6 inkl. MwSt.	1'159'391 CHF	246 GV	4'713 CHF/m ³
BKP 1 - 6 inkl. MwSt.	1'159'391 CHF	120 GF	9'662 CHF/m ²
BKP 1 - 6 inkl. MwSt.	1'159'391 CHF	94 HNF	12'400 CHF/m ²
BKP 2 / 6 inkl. MwSt.	987'609 CHF	246 GV	4'015 CHF/m ³
BKP 2 / 6 inkl. MwSt.	987'609 CHF	120 GF	8'230 CHF/m ²
BKP 2 / 6 inkl. MwSt.	987'609 CHF	94 HNF	10'563 CHF/m ²

SIA Norm 416	Volumen / Flächen
GV Gebäudevolumen	246 m ³
GF Geschossfläche	120 m ²
HNF Hauptnutzfläche	94 m ²
GSF Grundstücksfläche	100 m ²
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche (ca.)	70 m ²
AWF Aussenwandfläche (ü. Terrain)	95 m ²
FF Fensterfläche	17 m ²

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

0 Grundstück

00 Vorstudie		0
01 Grundstück- bzw. Baurechterwerb		0
02 Nebenkosten zu Grundstückserwerb		0
03 Abfindungen, Servitute, Beiträge		0
04 Finanzierung vor Baubeginn		0
05 Erschliessung durch Leitungen ausserhalb Grundstück		0
06 Erschliessung durch Verkehrsanlagen ausserhalb Grundstück		0
07 Reserve		0
08 Reserve		0
09 Honorare		0
Total BKP 0 Grundstück		0

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen		0
100 Übergangsposition		0
101 Bestandesaufnahmen		0
101.2 Schadstoffuntersuchungen	<i>Keine Überprüfung der belasteten Bauteile</i>	0
102 Baugrunduntersuchungen		0
103 Grundwassererhebung		0
104 Baugespann	<i>Keine Leistungen notwendig</i>	0
109 Übriges		0
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen		57'000
110 Übergangsposition		0
111 Rodungen		0
112 Rückbau		55'000
112.1 Abbrüche	<i>Altes Biwak inkl. WC / Auffüllen des UG in BKP 42</i>	55'000
113 Sanierung Altlasten	<i>Altes Biwak Dachschindeln</i>	2'000
114 Erdbewegungen		0
115 Bohr- und Schneidarbeiten		0
119 Übriges		0
12 Sicherungen, Provisorien		0
120 Übergangsposition		0
121 Sicherung vorhandener Anlagen		0
122 Provisorien		0
123 Unterfangung		0
124 Instandsetzungsarbeiten		0
129 Übriges		0

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung		2'000
130 Übergangsposition		0
131 Abschränkungen		0
132 Zufahrt, Plätze	<i>Einrichten Umschlagplatz (Engelberg)</i>	2'000
133 Büro Bauleitung		0
134 Unterkünfte, Verpflegungseinrichtungen (Bau WC)		0
135 Provisorische Installationen		0
136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.		0
137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen		0
138 Sortierung Bauabfälle		0
139 Übriges		0
14 Anpassungen an bestehende Bauten		0
140 Übergangsposition		0
141 Terraingestaltung, Rohbau 1		0
142 Rohbau 2		0
143 Elektroanlagen		0
144 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation		0
145 Sanitäranlagen		0
146 Transportanlagen, Lageranlagen		0
147 Ausbau 1		0
148 Ausbau 2		0
149 Übriges		0
15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen		0
150 Übergangsposition		0
151 Erdarbeiten		0
152 Kanalisationsleitungen		0
153 Elektroleitungen, Gebäudeautomation		0
154 Leitungen für HLK-Anlagen		0
155 Sanitärleitungen		0
156 Nebenarbeiten		0
159 Übriges		0

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

16 Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	0
160 Übergangsposition	0
161 Strassen	0
162 Bahnen	0
163 Wasserwege	0
169 Übriges	0
17 Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	0
170 Übergangsposition	0
171 Pfähle	0
172 Baugrubenabschlüsse	0
173 Aussteifungen	0
174 Anker	0
175 Grundwasserabdichtungen	0
176 Wasserhaltung	0
177 Baugrubenverbesserung	0
178 Nebenarbeiten	0
179 Übriges	0
18 Reserve	0
19 Honorare	0
Total BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	59'000

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

2 Gebäude

20 Baugrube		16'000
200 Übergangsposition		0
201 Baugrubenaushub		16'000 *
209 Übriges		0
21 Rohbau 1		337'000
210 Übergangsposition		0
211 Baumeisterarbeiten		115'500
211.0 Baustelleneinrichtung	<i>Spinne (Kran) in BKP 214 enthalten</i>	23'500
211.1 Gerüste		13'500
211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten	<i>Inkl. Pigmentierung/Einfärbung und Matrize</i>	62'000 *
211.6 Maurerarbeiten	<i>KS / Innendämmung</i>	15'000
211.7 Instandsetzungsarbeiten	<i>Kernbohrungen / Spitzarbeiten</i>	1'500
211.8 Witterungsbedingte Massnahmen	<i>Keine Eingerechnet</i>	0
212 Montagebau in Beton, vorgefertigtem Mauerwerk		0
213 Montagebau in Stahl		5'000 *
214 Montagebau in Holz	<i>Holzbau inkl. Minderpreise & Kein CH Holz / Fenstereinbau</i>	207'000 *
215 Montagebau als Leichtkonstruktionen		9'500
215.5 Äussere Bekleidung		9'500 **
216 Natur und Kunststeinarbeiten		0
217 Schutzraumabschlüsse		0
219 Übriges		0

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

22 Rohbau 2		155'000
220 Übergangsposition		0
221 Fenster, Aussentüren, Tore		72'000
221.1 Fenster aus Holz-Metall	<i>Vereinfachung Pfosten-Riegel-Fenster / Materialprüfung in BKP 521 enthalten</i>	60'000 **
221.6 Aussentüren, Tore aus Metall	<i>UG Lager / EG Eingang</i>	12'000
222 Spenglerarbeiten	<i>inkl. Bodenluke EG</i>	37'500
223 Blitzschutzanlagen		3'500
224 Bedachungsarbeiten		40'000
224.2 Glaseinbauten in geneigten Dächern	<i>Oblicht</i>	40'000 **
225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen		2'000
225.1 Fugendichtungen		1'000
225.4 Brandschutzbekleidungen		1'000
226 Fassadenputze		0
227 Äussere Oberflächenbehandlungen		0
228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen		0
229 Übriges		0
23 Elektroanlagen		59'000
230 Elektroanlagen	<i>inkl. Photovoltaikanlage</i>	59'000 *
24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation		8'000
242 Heizungsanlagen	<i>Herd Tiba / Wiederverwendung aus Bauteilbörse</i>	8'000 *
25 Sanitäranlagen		27'500
250 Sanitäranlagen		26'000 *
257 Löschanlagen		1'000
258 Kücheneinrichtungen	<i>Spültrog aus Wiederverwendung</i>	500
259 Übriges		0
26 Transportanlagen		0

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

27 Ausbau 1		49'000
270 Übergangsposition		0
271 Gipsarbeiten		0
272 Metallbauarbeiten		11'500
272.0 Innentüren aus Metall	<i>Sockelgeschoss 2x EI30</i>	9'000
272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten	<i>Blechtafel Rückwand WC / Metallplatte Herd</i>	2'500
273 Schreinerarbeiten		32'000
273.0 Innentüren	<i>Innentüren 3x</i>	4'500
273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.	<i>Garderoben / Regale</i>	27'000
273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten	<i>5x Garderobenhaken / Aufhängmöglichkeiten</i>	500
274 Innere Spezialverglasungen		0
275 Schliessanlage	<i>El. Zutrittssystem</i>	4'000
276 Innere Abschlüsse		0
277 Elementwände		0
278 Beschriftungen, Markierungen, Signaletik	<i>Div. Signaletik</i>	1'500
279 Übriges		0

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

28 Ausbau 2		4'000
280 Übergangsposition		0
281 Bodenbeläge		0
281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	<i>Einsparung gem. Arch.</i>	0
282 Wandbeläge, Wandbekleidungen		0
283 Deckenbekleidungen		0
284 Hafnerarbeiten		0
285 Innere Oberflächenbehandlungen	<i>Keine Anstriche</i>	0
286 Bautrocknung		0
287 Baureinigung	<i>Evtl. BH Leistung</i>	4'000
288 Gärtnerarbeiten (Gebäude)		0
289 Übriges		0
29 Honorare	<i>In BKP 6 enthalten</i>	0
Total BKP 2 Gebäude		655'500

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

3 Betriebseinrichtungen

3 Betriebseinrichtungen		0
Total BKP 3 Betriebseinrichtungen		0

4 Umgebung

40 Terraingestaltung		0
41 Roh- und Ausbauarbeiten		0
42 Gartenanlagen	<i>Budgetposition</i>	15'000
44 / 45 Installationen		0
46 Kleinere Trassenbauten		0
47 Kleinere Kunstbauten		0
48 Kleinere Untertagbauten		0
49 Honorare		0
Total BKP 4 Umgebung		15'000

5 Baunebenkosten und Übergangskonten

50 Wettbewerbskosten		59'000
500 Übergangsposition		0
501 Wettbewerb	<i>Wunsch Sektion</i>	59'000
509 Übriges		0
51 Bewilligungen, Gebühren		9'000
510 Übergangsposition		0
511 Bewilligungen, Gebühren		9'000
512 Anschlussgebühren		0
519 Übriges		0

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation		13'500
520 Übergangsposition		0
521 Muster, Materialprüfungen		10'000 **
522 Modelle		0
523 Fotos		0
524 Vervielfältigungen, Plandokumente		3'000
525 Dokumentation		500
529 Übriges		0
53 Versicherungen		4'000
530 Übergangsposition		0
531 Bauzeitversicherung/Gebäudeversicherung		2'000
531 Gebäudeversicherung	<i>Annahme (Abschluss durch Bauherrschaft vor Baubeginn)</i>	2'000
532 Spezialversicherungen/Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung		2'000
532 Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung	<i>Annahme (Abschluss durch Bauherrschaft vor Baubeginn)</i>	2'000
533 Selbstbehalt in Schadenfällen während der Bauzeit	<i>Keine Erfassung (Entscheid Arch.)</i>	0
539 Übriges		0
54 Finanzierung ab Baubeginn		0
540 Übergangsposition		0
541 Errichten von Hypotheken auf Liegenschaften		0
542 Baukreditzins, Bankspesen		0
543 Baurechtzins		0
545 Eigenkapitalzinsen		0
546 Liegenschaftssteuer während der Bauzeit		0
548 Rückvergütungen		0
549 Übriges		0
55 Bauherrenleistungen		0
550 Übergangsposition		0
557 Betriebsplanung		0
558 Projektleitung, Projektbegleitung		0
519 Übriges		0

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

56 Übrige Baunebenkosten		0
560 Übergangsposition		0
561 Bewachung durch Dritte		0
562 Entschädigungen, Nutzerkosten, Ersatzabgaben		0
563 Miete von fremdem Grund (<i>Strasse, Trottoir und dgl.</i>)		0
564 Gutachten		0
565 Reisespesen		0
566 Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	<i>Wünscht die BH eine Erfassung</i>	0
567 Anwaltskosten, Gerichtskosten		0
568 Baureklame/Bauschild		0
569 Übriges		0
57 MwSt.		0
570 Übergangsposition		0
571 Grundstück (MwSt.)		0
572 Vorbereitungsarbeiten (MwSt.)		0
573 Gebäude (MwSt.)		0
574 Betriebseinrichtungen (MwSt.)		0
575 Umgebung (MwSt.)		0
576 Baunebenkosten und Übergangskonten (MwSt.)		0
58 Übergangskonten für Rückstellungen und Reserven		0
580 Übergangsposition		0
581 Rückstellungen für zu erwartende Kosten		0
582 Reserven für Teuerung		0
583 Reserven für Unvorhergesehenes		0
59 Übergangskonten für Honorare		0
590 Übergangsposition		0
598 Spezialisten		0
Total BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten		85'500

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

6 Honorare

60 Honorare		261'500
691.0 Architekt	<i>Gem. neuer honorarberechtigter Bausumme</i>	119'000 *
691.1 Baumanagement	<i>Gem. neuer honorarberechtigter Bausumme</i>	81'000 *
692 Bauingenieur	<i>Gem. neuer honorarberechtigter Bausumme</i>	8'500 *
694.2 HLKSE-Ingenieur		8'000 *
697.0 Geometer		3'000
697.3 Bauphysiker		10'000 *
698.1 Holzbauingenieur		29'000 *
698.4 Umweltingenieur (SLF)		3'000 *
Total BKP 6 Honorare		261'500

7 Transportkosten

70 Flugkosten	<i>Gem. separater Auflistung</i>	156'000 *
Total BKP 7 Flugkosten		156'000

8 Reserve

80 Unvorhergesehenes	<i>Keine Erfassung Wunsch Bauherr</i>	0
Total BKP 8 Reserve		0

9 Ausstattung

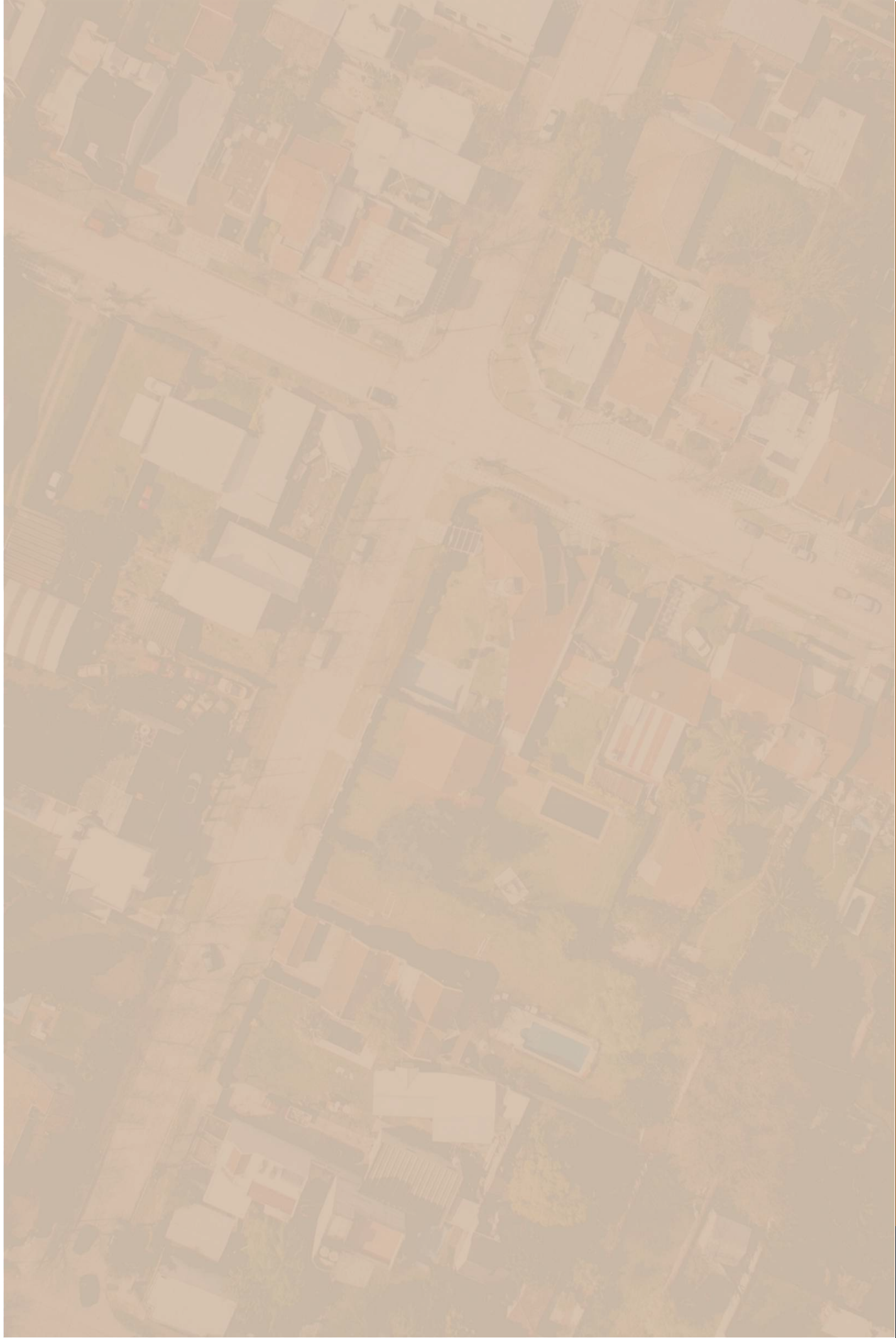
90 Ausstattung		5'500
94 Kleininventar		5'500
940 Stühle	<i>8 Stück</i>	500
941 Kücheninventar	<i>Kochutensilien, Geschirr etc. Wiederverwendung aus best. Biwak</i>	0
942 Kleininventar	<i>Schaummatratze, Sackkarren, Decken Sitzbank aussen etc.</i>	5'000
Total BKP 9 Ausstattung		5'500

KOSTENVORANSCHLAG BKP 4-STELLIG

Total CHF exkl. MwSt.

Total BKP 0 - 9

0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	59'000
2	Gebäude	655'500
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	15'000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	85'500
6	Honorare	261'500
7	Transportkosten	156'000
8	Reserve	0
9	Ausstattung	5'500
	Total BKP 0 - 9 exkl. MwSt.	1'238'000
*	KV Ingenieure / Fachplaner	797'500
**	Richtofferten Unternehmer, Budgetpositionen	119'500
	Total */**	917'000
	Total */** zu Baukosten BKP 0 - 9 exkl. MwSt.	74%



ANHANG

