Niederhasli
natürlich stadtnah leben

Ausbau / Erneuerung Gemeindehaus Niederhasli

Machbarkeitsstudie

Kunde
Gemeinde Niederhasli
Dorfstrasse 17
8155 Niederhasli
—
Datum
18. Juni 2026



Basler & Hofmann

Impressum

Datum
18. Juni 2026

Bericht-Nr.
08882.000_1

Verfasst von
ARAN, KAMI, DERE, MIR

Basler & Hofmann AG

Forchstrasse 395
Postfach
CH-8032 Zürich
T +41 44 387 11 22

Verteiler

Auftraggeberin

Vertraulichkeit und Urheberrecht

Berichte unterstehen dem schweizerischen Urheberrecht und sind von der Auftraggeberin vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ausschliesslich im Rahmen des vorgesehenen Verwendungszwecks gestattet. Separat abgegebene Anhänge zu Berichten sowie weitere Arbeitsergebnisse dürfen ohne unsere vorgängige Einwilligung nicht weitergegeben werden.

Inhaltsverzeichnis

1.	**Das Wichtigste in Kürze**	**1**
2.	**Auftrag und Ziel**	**3**
2.1	Kurzportrait Bauherrschaft / Nutzer	3
2.2	Ausgangslage / Bisherige Planungsschritte	3
2.3	Projektorganisation	4
2.4	Projektablauf	4
2.5	Aufgabenstellung und Ziel	5
2.6	Übergeordnete Ziele	5
2.7	Chancen / Risiken	5
3.	**Grundlagen / Rahmenbedingungen**	**6**
3.1	Situierung	6
3.2	Perimeter und Kontext	7
3.3	Grundlagen und Abgrenzungen	7
3.4	Bau- und Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.5	Privatrechtliche Rahmenbedingungen	20
3.6	Räumliche Anforderungen	21
4.	**Machbarkeitsstudie**	**22**
4.1	Flächen und Volumenübersicht – IST-Zustand	22
4.2	Raumprogramm	22
4.3	Szenario A: Bestand / Anbau	23
4.3.1	Konzept	23
4.3.2	Objektbeschrieb	23
4.3.3	Freiraum	25
4.4	Szenario B: Ersatzneubau	26
4.4.1	Konzept	26
4.4.2	Objektbeschrieb	26
4.4.3	Freiraum	29
4.5	Kostengrobschätzung	30
4.5.1	Planungs- und Projektierungskredit	31
4.6	Terminplan	31
5.	**Bewertung**	**32**
5.1	Bewertung und Gewichtung	32
5.2	Bewertung der Szenarien	32
5.2.1	Szenario A Bestand / Anbau	32
5.2.2	Szenario B Ersatzneubau	33
5.2.3	Option Mediothek	33
5.2.4	Option Einstellhalle	34
5.3	Empfehlung	34

6. Weiteres Vorgehen 35
6.1 Strategische Hinweise zur Kommunikation 35
6.2 Beschaffungsform 35

Anhang 1: Raumprogramm IST

Anhang 2: Nutzungspläne IST

Anhang 3: Raumprogramm SOLL

Anhang 4: Nutzungspläne SOLL Szenario A: Bestand / Anbau

Anhang 5: Nutzungspläne SOLL Szenario B: Ersatzneubau

Anhang 6: Nutzungspläne SOLL Szenario B.2: Ersatzneubau Option autonome Einfahrt

Anhang 7: Kostengrobschätzung Szenario A: Bestand / Anbau

Anhang 8: Kostengrobschätzung Szenario B: Ersatzneubau

Anhang 9: Kostengrobschätzung Szenario B.2: Ersatzneubau Option autonome Einfahrt

Anhang 10: Planungs- und Projektierungskredit

Anhang 11: Terminplan

Anhang 12: Nutzwertanalyse paarweise

Anhang 13: Herleitung / Entscheid Beschaffungsform

1. Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Das Gemeindehaus Niederhasli dient als administratives Zentrum der Gemeindeverwaltung und umfasst neben dem Hauptgebäude (Bereiche Präsidiales, Bau/Umwelt, Finanzen, Soziales, Bildung etc.) auch einen Pavillon (Sitzungszimmer und Aufenthaltsraum). Im Herbst 2024 wurden neue Raumbücher erarbeitet, welche die spezifischen Bedürfnisse der verschiedenen Abteilungen und Bereiche neu definieren.

Handlungsbedarf

Das aktuelle Gemeindehaus kann die gewandelten Anforderungen der Verwaltung nicht mehr vollumfänglich erfüllen. Es besteht ein klarer Bedarf an einer optimierten Schaltersituation, einer grösseren Vielfalt an Sitzungszimmern, der Schaffung von Raumreserven sowie erhöhter Flexibilität.

Prozess

Das Raumprogramm SOLL wurde durch days with us mittels Workshops und Mitarbeiterbefragungen erarbeitet. In den Workshops wurden gemeinsam mit den Nutzenden die räumlichen Rahmenbedingungen für das Gesamtprojekt auf Basis von New-Work-Prinzipien definiert.

Machbarkeitsstudie

Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist es, den zukünftigen Raumbedarf der Verwaltung zu ermitteln sowie fundierte Lösungsansätze auf den Parzellen 480 und 481 aufzuzeigen. Zudem wurden zwei Szenarien untersucht:

_ Szenario A Bestand/Anbau: Abriss des Pavillons, Totalsanierung und umfangreicher Umbau des Bestandes sowie Erstellung eines Anbaus.
_ Szenario B Ersatzneubau: Abriss des Pavillons und bestehenden Gemeindehauses und Erstellung eines Ersatzneubaus.

Für die zwei Szenarien wurden Nutzungspläne erstellt, Kostengrobschätzung berechnet und approximative Termine eruiert. Die Szenarien wurden innerhalb der Projektgruppe diskutiert, miteinander verglichen und unter Abwägung der Bewertungskriterien beurteilt.

Empfehlung

Die Nutzwertanalyse ergab keine eindeutige Bestvariante, da beide Szenarien hinsichtlich der Bewertungskriterien sehr ähnliche Ergebnisse lieferten. Aufgrund der nahezu gleichwertigen Bewertung der Szenarien wurde in der Projektgruppe entschieden, die endgültige Wahl des optimalen Szenarios im Rahmen eines anschliessenden Architekturwettbewerbs zu treffen.

Die Anlagekosten werden für beide Szenarien auf jeweils CHF 21 Mio. geschätzt (Kostengrobschätzung ±25%). Der Bezug des Gemeindehauses ist für die Etappe 1 im Q3 2031 und Etappe 2 im Q3 2032 veranschlagt.

Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt ist ein anonymer selektiver Projektwettbewerb zu veranstalten, respektive hierfür ein Projektpflichtenheft zu erstellen. Darin werden die Anforderungen, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Projekts verbindlich festgehalten und als Grundlage für den Wettbewerb definiert. Ergänzend und in einem eigenständigen Dokument ist das Verfahrensprogramm zu erstellen.

Die Kommunikation gegenüber der Bevölkerung und Stakeholders ist massgeblich und muss transparent erfolgen. Der Fokus liegt auf der Begründung der notwendigen Modernisierung sowie auf einer präzisen Kosten- und Finanzplanung zu dem Beweis eines sorgfältigen Umgangs mit öffentlichen Mitteln, und eher nachhaltiger Umsetzung.

2. Auftrag und Ziel

2.1 Kurzportrait Bauherrschaft / Nutzer

Die Gemeinde Niederhasli befindet sich im Zürcher Unterland, Bezirk Dielsdorf und hat 9'823Einwohner:innen (Stand Dezember 2025[1]). Der Gemeinderat geht derzeit von einem Anstieg der Bevölkerungszahl auf 11'800 Einwohner:innen bis im Jahr 2030 und 13'500 Einwohner:innen bis im Jahr 2035 aus. Die politische Gemeinde und die Primarschulgemeinde sind seit dem Jahr 2006 vereint. Niederhasli ist seit 2016 mit dem Label Energiestadt ausgezeichnet.

Die Gemeindeverwaltung Niederhasli ist das administrative und organisatorische Zentrum der Gemeinde Niederhasli. Unter der Leitung der Geschäftsleitung und des Gemeindeschreibers gliedert sich die Verwaltung in die Abteilungen Präsidiales, Gesellschaft und Sicherheit, Bau und Umwelt, Finanzen, Soziales und Bildung. Das Betreibungs- und Gemeindeammannamt bildet einen weitgehend eigenständigen Bereich.

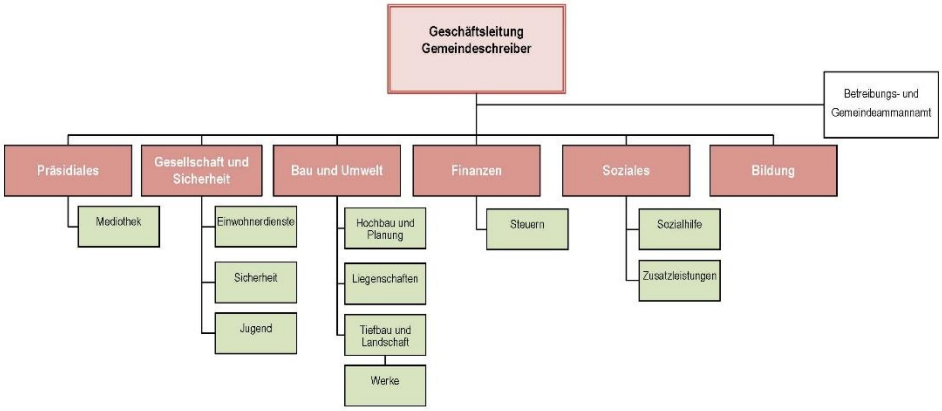


Abb. 1 Organigramm Gemeindeverwaltung Niederhasli stand Juni 2026
Quelle: www.niederhasli.ch

2.2 Ausgangslage / Bisherige Planungsschritte

Im Jahr 2020 wurde eine Raumanalyse der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Analysiert wurden die Situation im Bestand, die Entwicklung Personalbestand der einzelnen Verwaltungsabteilungen und -bereiche, die Raumverhältnisse des Gemeindehauses, die Raumansprüche der Gemeindeverwaltung mit ihren verschiedenen Dienststellen, das Potenzial für einen Erweiterungsbau und Ausbauoptionen Gemeindehaus. Aufgrund der Analyse wurde das Projekt Erweiterungsbau des Gemeindehauses im Jahr 2020 durch den Gemeinderat sistiert und damit aufgeschoben. Der Analysebericht aus dem Jahr 2020 ist nicht mehr aktuell.

Mit Beschluss vom 11. Juni 2024 hat der Gemeinderat das Projekt Ausbau/Erneuerung Gemeindehaus neu lanciert, worauf im Herbst 2024 Raumbücher erfasst wurden. Diese zeigen die Bedürfnisse der verschiedenen Abteilungen und Bereiche auf.

[1] Quelle: https://www.niederhasli.ch/gemeindeinzahlen

2.3 Projektorganisation

Auftraggeberin

Politische Gemeinde Niederhasli

Projektgruppe

_ Daniel T. Wüest, Gemeinderat, Gemeindepräsident (Vorsitz)
_ Hans Derrer, Gemeinderat, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
_ Regula Thoma, Bereichsleiterin Liegenschaften
_ Patric Kubli, Gemeindeschreiber
_ Dennis Hofer, Abteilungsleiter Präsidiales und StV. Gemeindeschreiber
_ Jasmin Carabelli, Assistentin Gemeindeschreiber / Sachbearbeiterin Präsidiales
_ Alessandro Werner, Bauherrenberatung, AW Baumanagement AG
_ Susanne Bucher, Kommunikationsberatung, Dimedio AG

Auftragnehmerin

Basler & Hofmann AG Ingenieure, Planer und Berater
_ Miroslav Stojanovic, Projektleitung
_ Michelle Kamm, Projektleitung Stv.
_ Débora Rezende, Projektleitung Stv.

Weitere Beteiligte

days with us AG
_ Jennifer Kossov
_ Andrea Kammermann

2.4 Projektablauf

Vorstudien / Machbarkeitsstudie

Die vorliegende Aufgabe wird in der SIA-Phase "2 Vorstudien" der Teilleistungsphase "21 Definition des Bauvorhabens / Machbarkeitsstudie" gemäss der Verständigungsnorm 112 Modell Bauplanung des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverband (SIA) situiert.

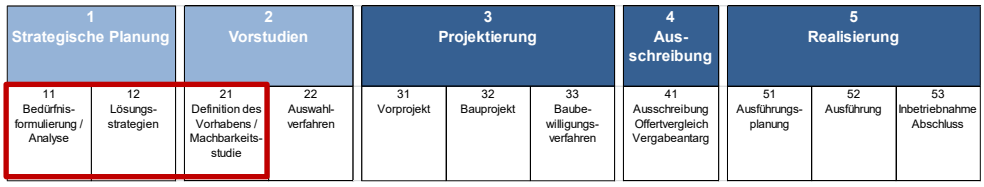


Abb. 2 Phasenübersicht
Gliederungen des Planungs- und Bauablaufs nach SIA

_ Darstellung ohne Phase 6 Betrieb
_ Phase 1 aufgeteilt in Phasen 11 und 12

Sitzungen

Die Bearbeitungszeit für die Machbarkeitsstudie erfolgte von Mai 2025 bis Juni 2026 und umfasste folgende gemeinsame Besprechungen:

_ Projektteamsitzung 01 vom 21. Mai 2025
_ Projektteamsitzung 02 vom 24. Juni 2025
_ Projektteamsitzung 03 vom 17. März 2026
_ Webtermin vom 22. April 2026
_ Projektteamsitzung 04 vom 6. Mai 2026
_ Webtermin vom 21. Mai 2026

2.5 Aufgabenstellung und Ziel

Angesichts der aktuellen Situation bedarf der Raumbedarf der Gemeindeverwaltung einer erneuten Beurteilung. Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist es, den zukünftigen Raumbedarf der Verwaltung zu ermitteln sowie fundierte Lösungsansätze für den Ausbau bzw. die Erneuerung des Gemeindehauses auf den Parzellen 480 und 481 aufzuzeigen. Zudem werden die technische Machbarkeit, eine Grobkostenschätzung sowie eine erste Terminplanung aufgezeigt.

2.6 Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Ziele sind:

Qualität

_ Bewilligungsfähig und realisierbar
_ Funktionalität und Nutzungsqualität
_ Gute gestalterische Umsetzung
_ Nachhaltigkeit auf allen drei Ebenen
  _ Gesellschaft
  _ Wirtschaft
  _ Umwelt

Kosten

_ hohe Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb

Termine

_ Bezug: Der frühestmögliche Bezug ist: Etappe 1 ab Q3 2031 und Etappe 2 ab Q3 2032.

2.7 Chancen / Risiken

Chancen

Politische Chancen:
_ Steigerung der Standortattraktivität und des öffentlichen Erscheinungsbildes
_ Verlegung der Mediothek in eigene Liegenschaft, hin zu belebtem Dorfzentrum

Betriebliche Chancen:
_ Bedarfsdeckung von zusätzlichen räumlichen Bedürfnissen
_ Verbesserung der generellen Infrastruktur im Arbeitsfeld
_ Verbesserung der betrieblichen Abläufe
_ Senkung der Betriebskosten durch energetische Optimierung

Organisatorische Chancen:
_ Langfristige Sicherung des Verwaltungsbedarfs

Nachhaltige Chancen
_ Energetische Verbesserung und ökologische Nachhaltigkeit

Risiken

Politisches Risiko:
_ Ablehnung von Kreditanträgen durch das Stimmvolk

Finanzielles Risiko:
_ Hohe Investition

Bauliches Risiko:
_ Unbekannte Grundwasserverhältnisse

3. Grundlagen / Rahmenbedingungen

3.1 Situierung

Das Gemeindehaus Niederhasli befindet sich am Schnittpunkt der Dorfstrasse, des Zentrumwegs und des Brunnewegs. Hinsichtlich der Erschliessung ist der Zentrumweg teilweise und der Brunnewweg ausschliesslich als Fussweg erschlossen.



Abb. 3 Situierung Gemeindehaus Niederhasli
Quelle: geo.zh.ch

Rot Projektperimeter
1. Gemeindehaus
2. Pavillon Gemeindehaus

3.2 Perimeter und Kontext

Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasst die Parzellen 480 und 481 in Niederhasli. Auf den jeweiligen Parzellen befinden sich das Gemeindehaus und der Pavillon des Gemeindehauses.



Abb. 4 Übersicht
Quelle: map.geo.admin.ch

Rot Projektperimeter
1. Gemeindehaus
2. Pavillon Gemeindehaus

3.3 Grundlagen und Abgrenzungen

Für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie lagen folgende Grundlagen vor:

_ Grundbuchauszug Parzelle Nr. 480, Niederhasli
_ Grundbuchauszug Parzelle Nr. 481, Niederhasli
_ Versicherungspolice Gemeindehaus und Pavillon
_ Bestandspläne Architektur (Gemeindehaus, Pavillon, Mediothek, Freizeitzentrum, Mehrzweckgebäude und Betreibungsamt)
_ Bestandplan Untergeschoss UBS
_ Vereinbarung zwischen der Gemeinde Niederhasli und der UBS Fund Management (Switzerland) AG vom 12. März 2018
_ Gemeindehaus, Bedarfsevaluation Ausbau / Erneuerung von der Gemeindeverwaltung Niederhasli vom 13. Mai 2025
_ Präsentation Strategieworkshop Auswertung von days with us vom 28. August 2025
_ Raumprogramm von days with us vom 20. Februar 2026
_ Nutzeranalyse von days with us vom 20. Februar 2026
_ Pflichtenheft / Raumbuch von days with us vom 20. Februar 2026
_ Gemeinderat Protokollauszug der 2. Sitzung vom 27. Januar 2026
_ Prozesse und Terminplan von Gemeinde Niederhasli vom 28. Januar 2026

3.4 Bau- und Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bund

_ RPG-Bundesgesetz über die Raumplanung
_ RPV-Verordnung über die Raumplanung
_ NHV Natur- und Heimatschutzverordnung
_ LSV-Lärmschutzverordnung
_ SUVA-Vorschriften zur Unfallverhütung
_ SECO-Vorschriften (Arbeitsinspektorat)
_ Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und SIA-Norm 500:2009 Hindernisfreie Bauten
_ VIL-Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt
_ VSS-Vorschriften zur Parkierungsanlage

Kanton

_ Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
_ Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich
_ Brandschutzrichtlinien VFK/GVZ
_ Energiegesetz des Kantons Zürich
_ Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Kanton Zürich

Gemeinde

_ Bauordnung vom 11. Dezember 2024, Gemeinde Niederhasli
_ Zonenplan, Gemeinde Niederhasli
_ Kernzonenplan, Gemeinde Niederhasli
_ Bericht zum Energieplan, Gemeinde Niederhasli
_ Energieplan, Gemeinde Niederhasli
_ Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen, Gemeinde Niederhasli
_ Natur im Siedlungsraum, Gemeinde Niederhasli
_ Gesamtverkehrskonzept, Gemeinde Niederhasli
_ Verordnung über das nächtliche Dauerparkieren auf öffentlichem Grund (Nachtparkverordnung), Gemeinde Niederhasli
_ Statuten des Zweckverbands Planungsgruppe Zürcher Unterland

Nachhaltigkeit

_ KBOB Merkblatt 2017: Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen, Bedingungen für Planerleistungen und Werkleistungen
_ Vorgabenkatalog minergie-eco
_ Vorgabenkatalog SNBS / DGNB
_ GEAK
_ Leitfaden SNBS Hochbau im Auswahlverfahren

Zonenplan

Beide Parzellen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten. Im Osten grenzt die 3-geschossige Wohnzone und im Westen grenzt die Kernzone 3 an. Die beiden Parzellen umfassen zusammen 2'358 m^2.

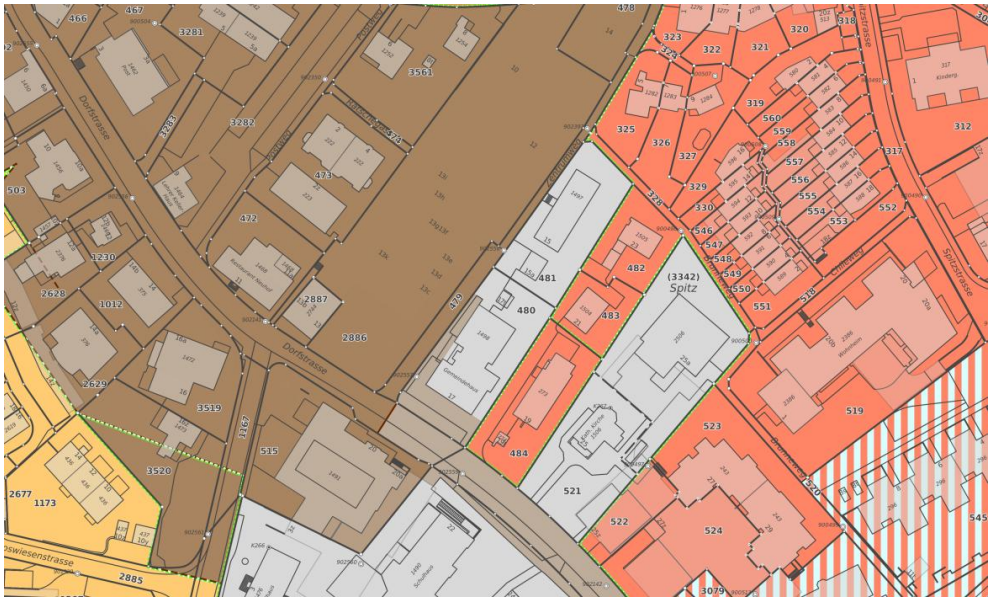


Abb. 5 Zonenplan
Quelle: GIS Kanton Zürich

Grundstücksdaten

In folgender Tabelle sind die wichtigsten Grundstücksdaten zusammengeführt.

Themen	Beschrieb
Grundstück. Nr.	480 / 481
Eigentümer	Gemeinde Niederhasli
Adresse	Dorfstrasse 17 / Dorfstrasse 15
Grundstücksfläche	1'309 m^2 / 1'049 m^2
Zone	Zone für öffentliche Bauten (Oe)
Siedlungsgebiet	Ja
Lärm- und Empfindlichkeitsstufe ES (gemäss LSV)	Empfindlichkeitsstufe III (bis Ende 2024), II (Änderung gemäss Totalrevision Nutzungsplanung)
Ausnützungsziffer AZ	-
Baumassenziffer BZ	-
Überbauungsziffer ÜZ	-
Freiflächenziffer FZ	-
Grünflächenziffer GZ	-

Geschosszahl	-
Geschosshöhe	-
Fassadenhöhe	§ 278 PBG: *Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.* *Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Geländer ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.* § 279 PBG: *Die höchstzulässige Fassadenhöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.* *Im Übrigen bestimmen die Gemeinden die zulässige Fassadenhöhe. Sie können vorsehen, dass die zulässige Fassadenhöhe auch durch Verkehrsbaulinien bestimmt wird. Entscheidend ist das geringere Mass.* § 280 PBG: *Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.* *Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.* *Die Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand und kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden. Sie gilt bis auf eine Tiefe von 15 m. Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.* *Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Fassadenhöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.*
Höhenbeschränkungen	-
Dachgeschosse / Attika	§ 275 PBG: *Dachgeschosse sind Geschosse mit einer Kniestockhöhe bis 1,5 m.* *Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.* *Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.*
Vollgeschosse	§ 49a PBG: *Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern, ein anrechenbares Dachgeschoss unter Tonnendächern oder ein Attikageschoss sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden*
Gebäudedimensionen	-
Gesamtgebäudelänge max.	-
Mehrhöhenzuschläge (MHZ)	-
Mehrlängenzuschläge (MLZ)	-

Grenzabstände (Grundabstand)	Art. 24 BZO: *In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften* § 270 PBG: *Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.* *Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem massgebenden Terrain vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.*
Grenzabstände unterirdische Gebäude	Art. 37 BZO: *Wo Baulinien fehlen, haben unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV oder unterirdische Gebäudeteile einen Strassen- bzw. Wegabstand von mind. 1.50 m einzuhalten*
Grosser Grundabstand min.	-
Kleiner Grundabstand min.	-
Gebäudeabstände	§ 271 PBG: *Der Abstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, hat ohne Rücksicht auf Grundstückgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände zu entsprechen.* § 273 PBG: *Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Kleinbauten und Anbauten in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.*
Strassenabstände	§ 265 PBG: *Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt.*
Gewässerabstände	-
Waldabstandslinien	-
Denkmalschutz	-
Archäologische Zone	-
Natur-, Kulturobjekte und Landschaftsschutz	Art. 30 BZO: *Bäume ab einem Stammumfang von 1m (gemessen 1m ab Boden) sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.*
Grundwasser	Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
Gewässerschutz	Gewässerschutzbereich Au
Naturgefahren	-
Erdbebebgefährdung	Erdbebenzone 1a: geringe Erdbebengefährdung
Erdwärmenutzung und Grundwassernutzung	Zone D (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung). _ Erdwärmesonden: Grundsätzlich zulässig. Spezielle Auflagen für EWS beachten. _ Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten usw.): Grundsätzlich zulässig; Die Unterkante der Anlage muss

	mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel HHW liegen. _ Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern: Grundsätzlich zulässig; Die Unterkante der Anlage muss mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel HHW liegen. _ Erdregister, Energiekörbe mit Luft betrieben: Grundsätzlich zulässig. _ Grundwasser-Wärmenutzung: Grundsätzlich zulässig; Minimale Anlagegrösse: Kälteleistung 50 kW. _ Bohrtiefeneinschränkung 400m.
Solarpotenzial	Gut – Sehr gut
Risikokataster (Chemie, technische Gefahren etc.)	-
Kataster der belasteten Standorte KbS	-
Radonstrahlung	Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Radonreferenzwertes von 300 Bq/m3: 1%. Vertrauensindex: Mittel
ÖV-Güteklassen	C, D
Schutzraumpflicht	keine
Abstellplätze Auto	Art. 38 BZO: *Grenzbedarf: Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt die Baubehörde die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze in Anlehnung an die Richtlinien der Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.* *Massgeblicher Bedarf: Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:* **Beschäftigte** / **Besucher od. Kunden** **ÖV-Güteklasse** / min. (%) / max. (%) / min. (%) / max. (%) **Klasse C** 45 65 50 80 **Klasse D** 60 --- 70 --- **Klasse E – übrige** 90 --- 90 --- Kap. D, VSS SN 40 281: *Richtwerte:* _ Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (Verwaltung, Schalterbetrieb, Anwaltskanzlei usw.): *Pro 100m² BGF 2 Parkfelder Personal und 1 Parkfeld Besucher.* _ Übrige Dienstleistungsbetriebe (Verwaltung, Schalterbetrieb, Anwaltskanzlei usw.): *Pro 100m² BGF 2 Parkfelder Personal und 0.5 Parkfelder Besucher.* *Parkfelder-Angebot:* _ ÖV-Güteklasse C: *min. 50% , max. 80% der Richtwerte* _ ÖV-Güteklasse D: *min. 70% , max. 90% der Richtwerte*
Abstellplätze Velo	Art. 39 BZO: *Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen: Für anderen Nutzungen gelten die Richtlinien der Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung* Kap. C, VSS SN 40 065: *Richtwerte:* _ Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (Verwaltung, Schalterbetrieb, Anwaltskanzlei usw.): *Pro 10 AP: 2 Velo-Plätze Personal und 3 Velo-Plätze Besucher.*

	_ Übrige Dienstleistungsbetriebe (Verwaltung, Schalterbetrieb, Anwaltskanzlei usw.): *Pro 10 AP: 2 Velo-Plätze Personal und 0.5 Velo-Plätze Besucher.* _ Schulen Unterstufe: *Pro Klassenzimmer 1 Parkfeld Personal und 2-3 Parkfelder pro 10 Schüler:innen.*

Tab. 1 Grundstücksdaten
Quelle: ÖREB-Kataster, GIS Kanton Zürich, swisstopo, Bauordnung Niederhasli, Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich, VSS SN 40 281 «Parkieren, Angebot an Parkfelder für Personenwagen», VSS SN 40 065 «Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen»

Übersicht Grund und Grenzabstände

In der folgenden Abbildung sind die Grund- und Grenzabstände abgebildet.



Abb. 6 Grund- und Grenzabstände
Quelle: Basler & Hofmann AG

Baulinien (kantonal/kommunal)

Für alle Strassenseiten der Parzellen sind kommunale Baulinien festgelegt.

Lärm- und Empfindlichkeitsstufe

Beide Parzellen sind in die Empfindlichkeitsstufe II eingestuft.

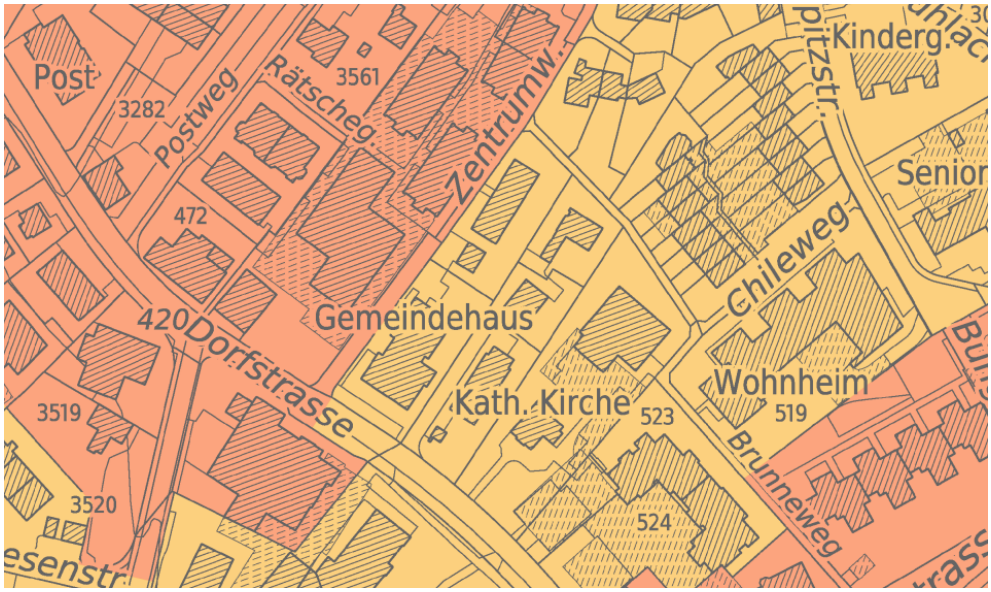


Abb. 7 Lärm- und Empfindlichkeitsstufe
Quelle: GIS Kanton Zürich

Denkmalschutz

Es gibt keinen Eintrag innerhalb des Projektperimeters.

Natur- und Kulturobjekte, Landschaft

Es gibt keinen Eintrag innerhalb des Projektperimeters.

Risikokataster (Chemie, technische Gefahren etc.)

Es gibt keinen Eintrag innerhalb des Projektperimeters.

Kataster der belasteten Standorte

Es gibt keinen Eintrag innerhalb des Projektperimeters.

Naturgefahren

Die Parzellen liegen im Gebiet keiner Gefährdung durch Naturgefahren.

Gewässerschutz

Die Parzelle befindet sich vollständig im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen können ausschliesslich in begründeten Fällen bewilligt werden.

Erdwärmenutzung und Grundwassernutzung

Beide Parzellen befindet sich in der Zone D (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung). Erdwärmesonden, thermoaktive Elemente, Erdregister und Energiekörbe mit flüssigen oder mit Luft betriebenen Wärmeträgern sind grundsätzlich zulässig. Auch die Grundwärmenutzung ist grundsätzlich zulässig.

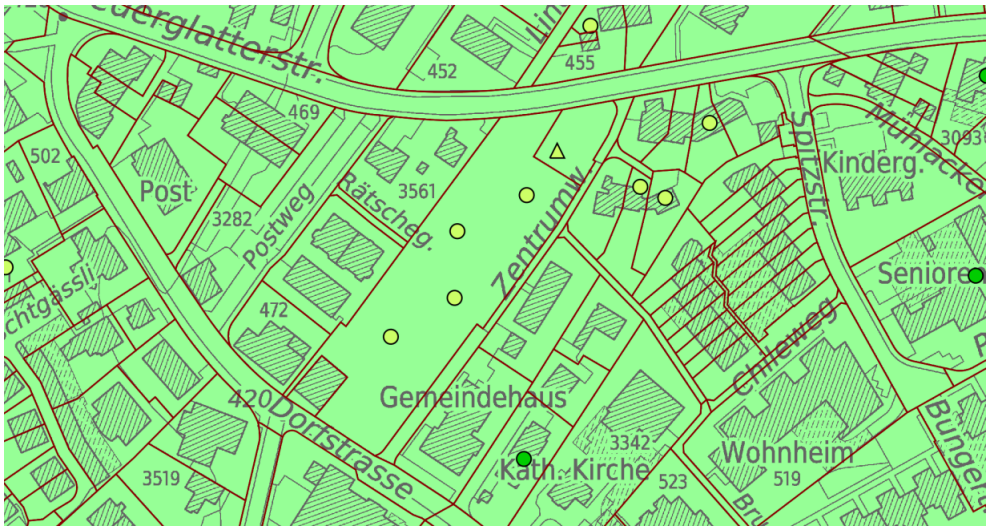


Abb. 8 Wärmenutzungsatlas
Quelle: GIS Kanton Zürich

Gebiet gemäss Grundwasserkarte	Gewässer-schutzbereich, Grundwasser-schutzzone	Zone	Erdwärme-sonden	Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten, usw.)	Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern	Erdregister, Energiekörbe mit Luft betrieben	Grundwasser-Wärmenutzung
Schotter-Grundwasser-vorkommmen, ungeeignet für Trinkwasser-gewinnung	Au	C	+(c)	+(b)	+(b)	+(d)	+(f)
	i.d.R. Au	D	+	+(b)	+(b)	+	+(f)

Erdwärmesonden

- Erdwärmesonden (mit Bohrprofil)
- Erdwärmesonden (ohne Bohrprofil)

Sonden

△

Solarpotenzialkarte

Die Eignungskarte zeigt für ein Dach, wie gut es für die Nutzung von Solarenergie geeignet ist und welcher Ertrag möglich wäre. Gemäss der Solarpotenzialkarte im geo.admin.ch sind beide bestehenden Gebäude in Bezug auf die Dachneigung zwischen sehr gut und gut eingestuft.



Abb. 9 Solarpotenzialkarte
Quelle: geo.admin.ch

ÖV-Güteklassen

Die beiden Parzellen liegen an der Grenze der ÖV-Güteklassen C und D. Der Bahnhof Niederhasli ist ca. fünf Minuten zu Fuss entfernt.

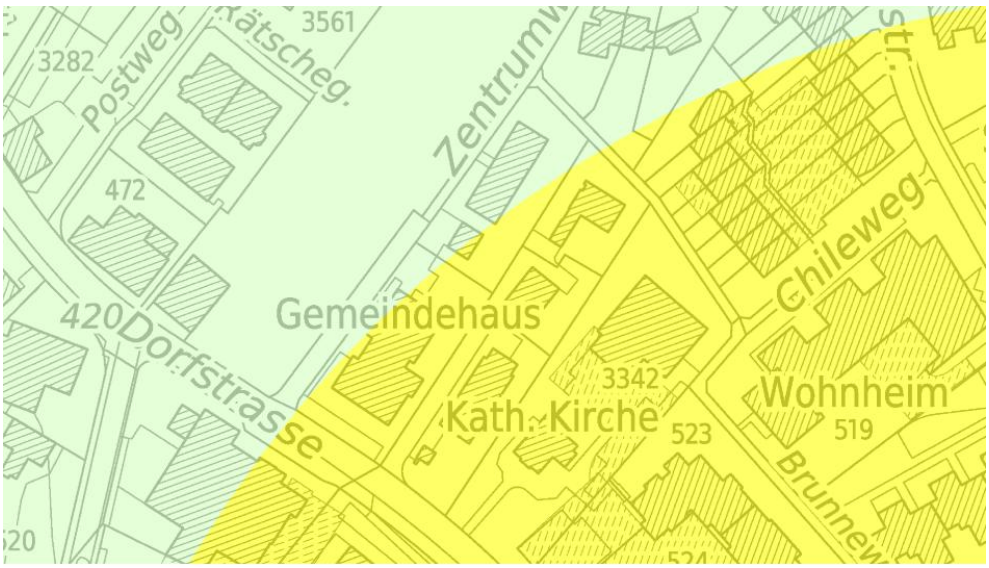


Abb. 10 ÖV-Güteklassen
Quelle: GIS Kanton Zürich

Kantonaler Richtplan

Der Betrachtungsperimeter ist im Siedlungsgebiet kartiert. Der kantonale Richtplan zeigt auch den geplanten Ausbau der Bahnlinie nach Niederhasli. Langfristig könnte die Gemeinde dadurch ein Bevölkerungswachstum und eine erhöhte Nachfrage nach Infrastruktur erleben.

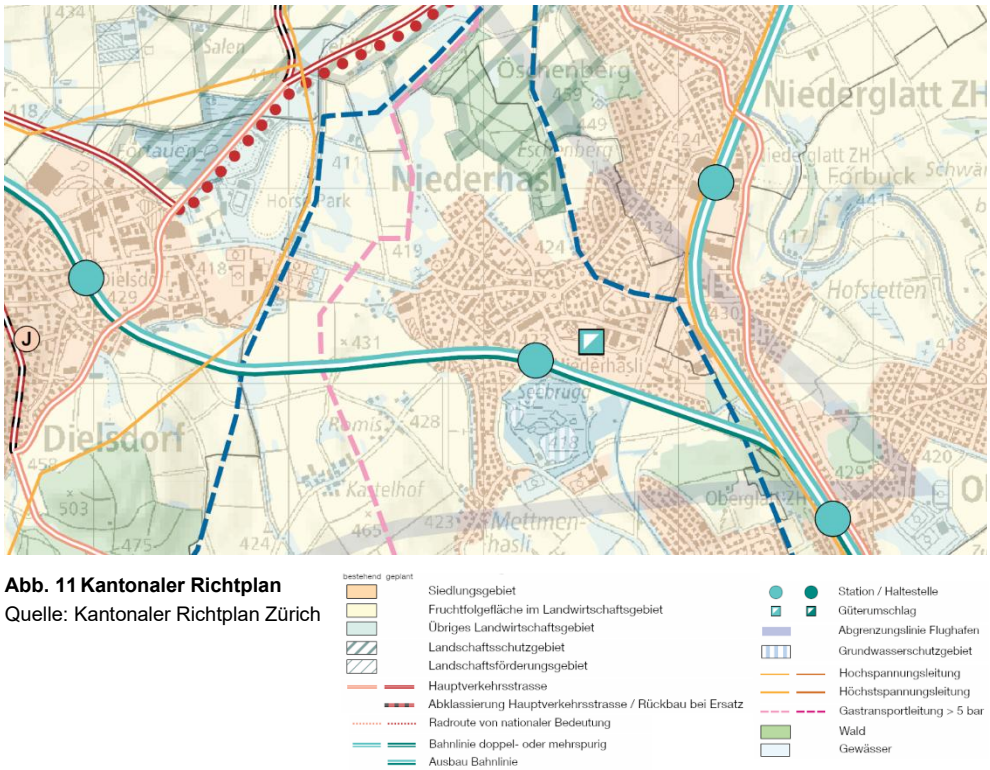


Abb. 11 Kantonaler Richtplan
Quelle: Kantonaler Richtplan Zürich

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan entspricht dem kantonalen Richtplan.

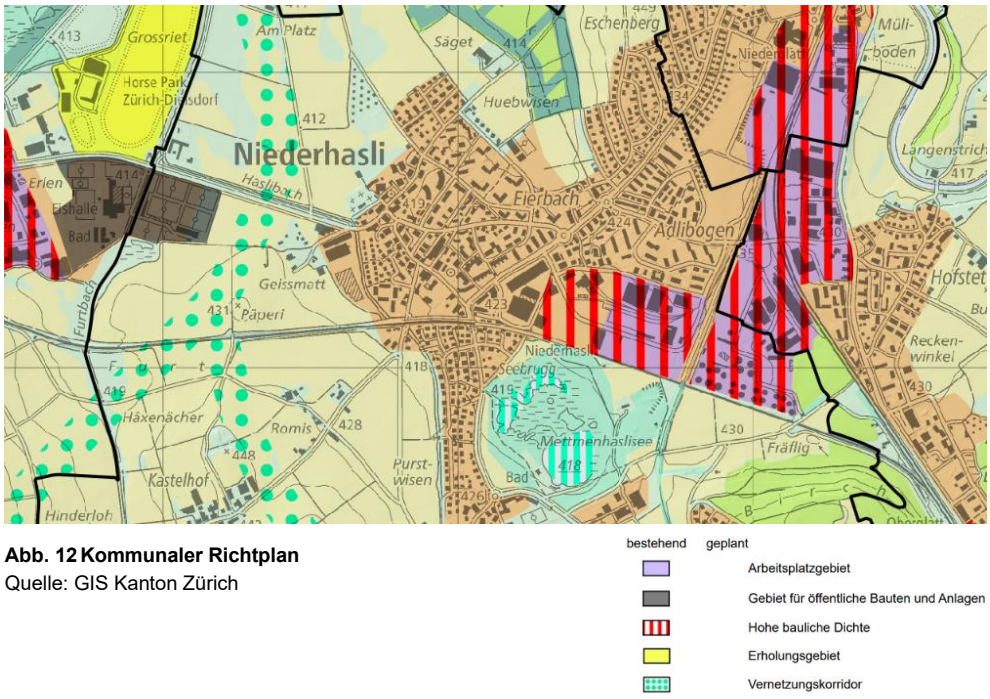


Abb. 12 Kommunaler Richtplan
Quelle: GIS Kanton Zürich

Leitungskataster / Werkleitungen

Nachfolgend sind die Leitungskataster der unterschiedlichen Werkleitungen dargestellt, welche im Betrachtungsperimeter geführt werden.

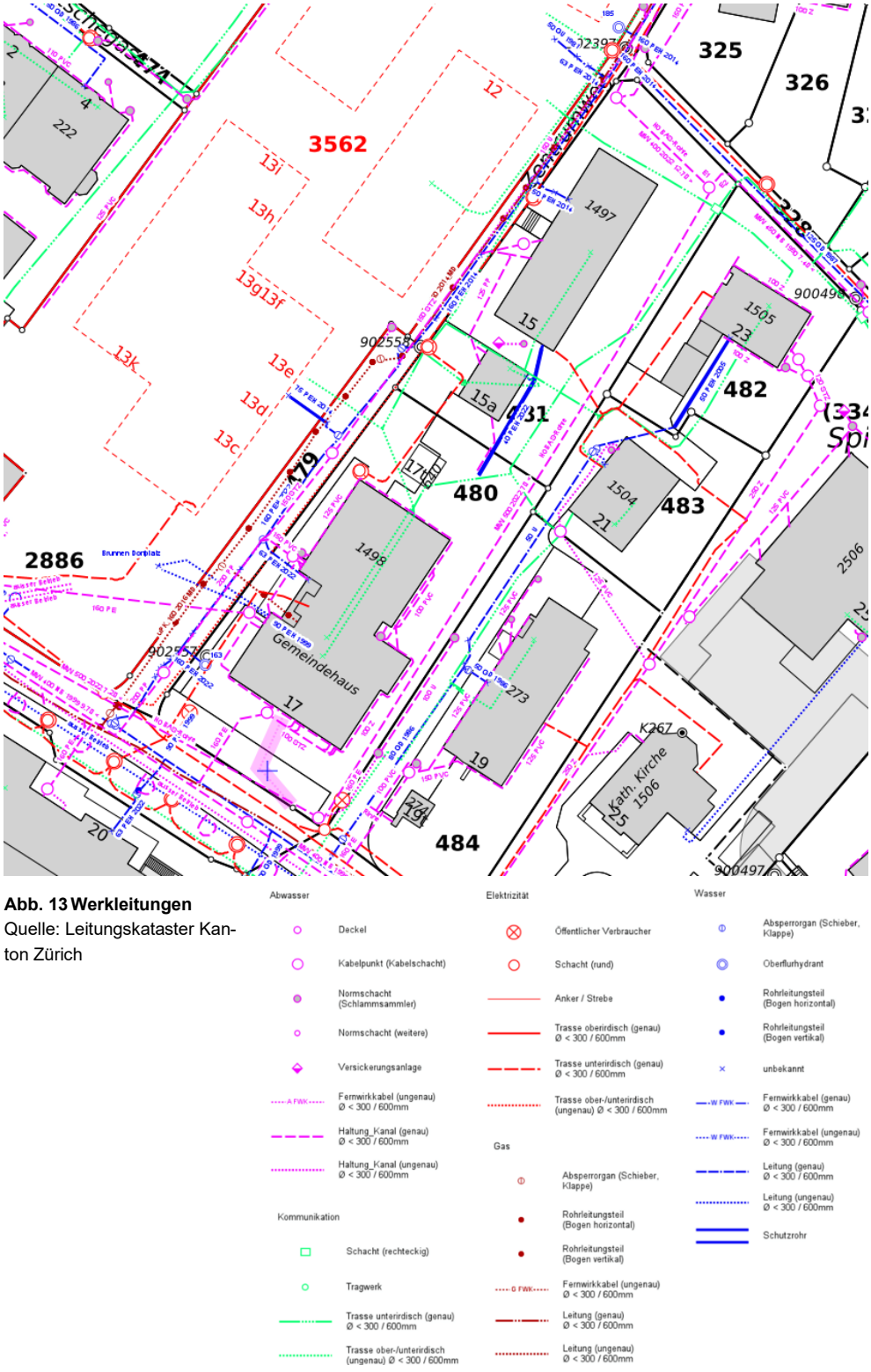


Abb. 13 Werkleitungen
Quelle: Leitungskataster Kanton Zürich

Schutzraumbauten

Die gesetzliche Pflicht zum Bau von Schutzräumen bezieht sich auf Wohnbauten sowie auf Alters- und Pflegeheime und Spitäler. Da es sich bei dem betreffenden Objekt um ein reines Verwaltungsgebäude ohne Wohnnutzung handelt, besteht für das Gebäude keine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Schutzräumen. Im Bestand sind jedoch ca. 53 m² Schutzraumfläche bzw. 50 Schutzplätze vorhanden.

Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich

Aufgrund ihrer Nähe zum Flughafen Zürich liegen beide Parzellen sowie die gesamte Gemeinde Niederhasli vollständig innerhalb der genehmigten Sicherheitszonenperimeter.
Gemäss dem Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich muss der für die Erstellung oder die Änderung von Bauten und Anlagen (einschliesslich Krane, Seilbahnen, Antennen, Kabel, Drähte, Kaminen und Hochspannungsleitungen) sowie für Bepflanzungen eine Bewilligung des Bundesamts für Zivilluftfahrt (BAZL) einholen. Dies gilt für die in Art. 63 der Verordnung über die Infrastruktur für den Luftverkehr (VIL) genannten Fälle:

_ Hochspannungs-Freileitungen, Windenergieanlagen und Slacklines, wenn diese eine Höhe von 60 m und mehr erreichen;
_ andere Bauten und Anlagen sowie temporäre Objekte wie Messmasten, Seilkrane und Mobilkrane, wenn diese eine Höhe von 100 m und mehr erreichen;
_ Bauten und Anlagen sowie Pflanzen, wenn diese eine Fläche eines Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters oder eines Sicherheitszonenplans durchstossen. Bei temporären Objekten wie insbesondere Mobilkranen, die eine Horizontal- oder konische Fläche eines Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters oder eines Sicherheitszonenplans um höchstens bis und mit 15 m durchstossen, gilt nur die Registrierungspflicht nach den Artikeln 65*a* und 65*b*.

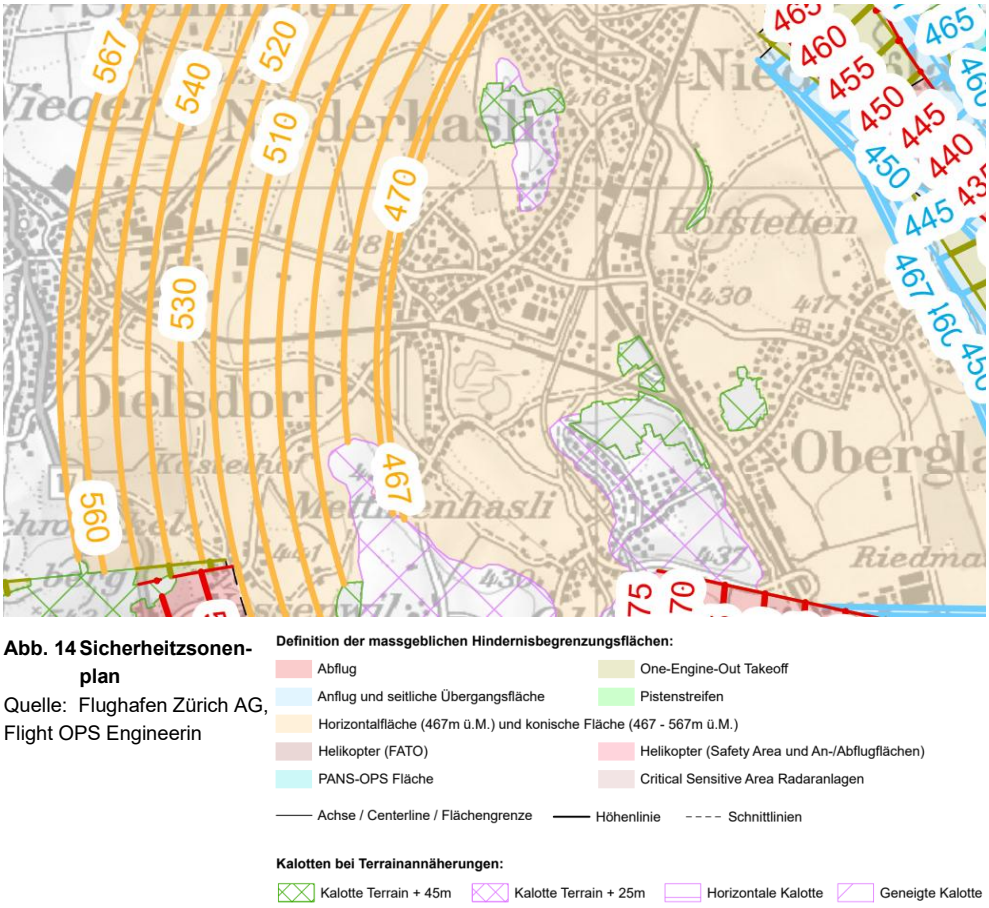


Abb. 14 Sicherheitzsonen-plan
Quelle: Flughafen Zürich AG, Flight OPS Engineerin

3.5 Privatrechtliche Rahmenbedingungen

Grundbuch / Dienstbarkeiten

Im Grundbuch sind folgende Anmerkungen und Dienstbarkeiten:

Grundstück Nr. 480

_ Recht: Ausschliessliches Benützungsrecht an den vier Autoabstellplätzen (N. 6, 7, 14, 15) in der Unterniveaugarage mit Zugangs- und Zufahrtsrecht. Nebensächliche Leistungspflicht zL Kat.-Nr. 522 (Dorfstrasse 25z)

Grundstück Nr. 481

_ Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung: Leitungsbaurecht für eine Kanalisationsleitung Durchmesser 45 - 50 cm im Bauliniengebiet gemäss § 105 PBG

_ Mit Vereinbarung vom 12. März 2018 mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG, hat sich die politische Gemeinde Niederhasli zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 3584 (alt Kat.-Nr. 2886) die Mitnutzung der Zufahrt und das Recht zur Erstellung eines Durchgangs auf eigene Kosten zu einer Unterniveaugarage bei den Grundstücken Kat.-Nr. 481 oder 480 gesichert

3.6 Räumliche Anforderungen

Als vorbereitender Schritt zur Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde die days with us AG beauftragt, das Raumprogramm sowie ein Pflichtenheft für den künftigen Raumbedarf der Gemeindeverwaltung zu erarbeiten. Die Analyse und Ermittlung der räumlichen Bedürfnisse erfolgte zwischen September 2025 und Februar 2026 mittels Strategie-, Nutzer- und Schalterworkshops sowie Mitarbeitendenbefragungen.

Das Raumprogramm und Pflichtenheft von days with us dienen als Grundlage für die Machbarkeitsstudie, um die Erfüllbarkeit der definierten räumlichen Anforderungen nachzuweisen.

4. Machbarkeitsstudie

4.1 Flächen und Volumenübersicht – IST-Zustand

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Flächen und Kubaturen des Bestandes im Projektperimeter zusammengeführt.

	GF m^2	GF m^2 (oberirdisch)	GF m^2 (unterirdisch)	GV m^3	HNF m^2
Gemeindehaus	1'667	1'211	456	4'835 (1'667 x 2.9)	1'160
Pavillon	223	223	-	1'017(223 x 4.56)	153
Total	**1'890**	**1'434**	**456**	**4'836**	**1'313**

Tab. 2 Flächen- und Volumenübersicht IST-Zustand gemäss SIA 416
Quelle: Basler & Hofmann AG

4.2 Raumprogramm

IST-Zustand

Das vorhandene Raumprogramm IST der Gebäude- und Aussenanlagen ist im Anhang 01 aufgeführt. Die entsprechenden Nutzungspläne IST sind im Anhang 02 enthalten. Die beiden Anhänge beinhaltet auch die Bestandsgebäude an den anderen Standorten.

SOLL-Zustand

Im Vergleich zum bestehenden Raumprogramm IST verzeichnet das geplante Raumprogramm SOLL eine Zunahme der Behörden- und Verwaltungsräumlichkeiten um 43% (exklusive Mediothek, Freizeitzentrum und Betreibungsamt). Im Vergleich zur bisherigen Fläche verzeichnet die Mediothek eine Zunahme der HNF um 32 %, um den zusätzlichen Bedarf an Aufenthaltsflächen bereitzustellen. Das Freizeitzentrum, das Mehrzweckgebäude sowie das Betreibungsamt sind nicht Bestandteil dieser MBS und wurden im Raumprogramm SOLL daher nicht berücksichtigt.

Das notwendige Raumprogramm SOLL der Gebäude- und Aussenanlage ist im Anhang 03 aufgeführt. Dieses wurde durch days with us anhand Workshops erstellt und anschliessend durch Basler & Hofmann vervollständigt. Ergänzt wurden die Option Einstellhalle, Parkplätze Besucher, Abstellplätze Zweirad Besucher, Abstellplätze Zweirad Mitarbeiter, Funktionsfläche sowie die Option Mediothek.

Unter Berücksichtigung des Raumprogramms und der baurechtlichen Rahmenbedingungen wurden zwei Szenarien im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüft. Die vorliegenden Nutzungspläne bilden sämtliche geforderten Räume unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächengrössen und Raumbeziehungen ab und dienen dem Nachweis der Machbarkeit. Parallel dazu erfolgt die Ermittlung des Bauvolumens, um eine Grobkostenschätzung (± 25 %) zu ermöglichen. Die gestalterische und städtebauliche Ausarbeitung des Architekturprojekts erfolgt phasengerecht im Rahmen des anschliessenden Wettbewerbs.

4.3 Szenario A: Bestand / Anbau

4.3.1 Konzept

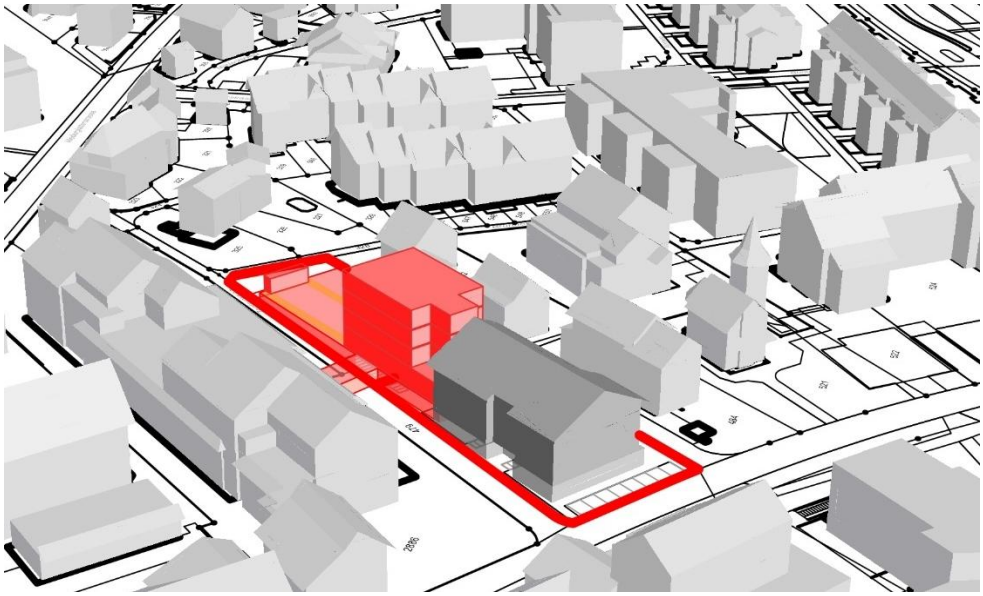


Abb. 15 Szenario A Bestand / Anbau: Volumenmodell
Quelle: Basler & Hoffmann

Das Szenario A sieht eine Totalsanierung und einen umfangreichen Umbau des Bestandes sowie einen Anbau vor, wobei der bestehende Pavillon abgerissen wird. Um den Betrieb des Gemeindehauses während der Bauphase sicherzustellen und auf ein separates Provisorium verzichten zu können, ist eine Realisierung in zwei Etappen (Etappe 1: Anbau, Etappe 2: Bestand) vorgesehen. Zudem muss die Nutzung so aufgeteilt werden, dass die jeweilige Etappe während der Bauphase der anderen eigenständig betriebsfähig bleibt. Die entsprechenden Nutzungspläne sind im Anhang 04 enthalten.

	GF m²	GF m² (oberirdisch)	GF m² (unterirdisch)	GV m³	HNF m²
Gemeindehaus Szenario A Bestand	1’667	1’210	457	4’835	1’160
Gemeindehaus Szenario A Anbau	2’376	1’385	991	8’554	835
Total	**4’043**	**2’595**	**1’448**	**13’389**	**1’995**

Tab. 3 Flächen- und Volumenübersicht Szenario A Bestand / Anbau gemäss SIA 416
Quelle: Basler & Hofmann AG

4.3.2 Objektbeschrieb

Das Objekt gliedert sich in ein viergeschossiges Bestandsgebäude und einen fünfgeschossigen Anbau; beide verfügen über ein Untergeschoss und jeweils einen Erschliessungskern. Die Nutzung im Bestand umfasst die öffentliche Zone (Kundenzone, Schalter, öffentliche Besprechungszimmer und Mediothek) und die Cafeteria, während

der Anbau für die Arbeitsplätze und weitere interne Räume (u.a. Besprechungszimmer und Workshopraum) vorgesehen ist. Diese Anordnung begünstigt eine einfache Etappierung und optimiert die Raumqualität der Arbeitsbereiche.

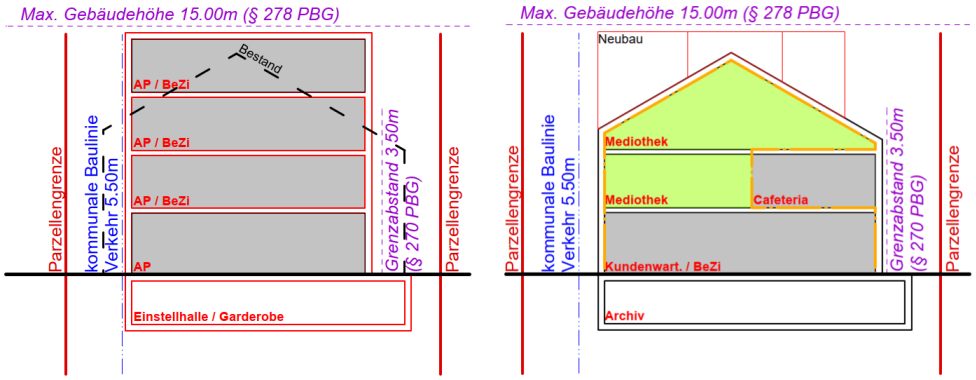


Abb. 16 Szenario A Bestand / Anbau: Querschnitte
Links: Querschnitt Neubau Etappe 1, Rechts: Querschnitt Bestand Etappe 2
Quelle: Basler & Hoffmann

Um die Umnutzung zu ermöglichen, umfasst der Umbau umfangreiche interne Rückbauten, statische Verstärkungen, Erdbebenertüchtigung, bauphysikalische Verbesserungen, Anpassungen an die Hindernisfreiheit sowie die Neu- bzw. Umlegung der Lüftungs-, Elektro- und Sanitäranlagen.



Abb. 17 Szenario A Bestand / Anbau: Erdgeschoss
Quelle: Basler & Hoffmann

Die Mediothek ist unmittelbar neben der Cafeteria platziert, um eine hohe Nutzungsflexibilität zu gewährleisten. Da sich der Flächenbedarf aufgrund technologischer Entwicklungen im Medienbereich künftig verändern kann, vergrössert die flexible räumliche Gestaltung das Nutzungsspektrum. Angrenzend an die Mediothek und die Cafeteria wurden Terrassen als Aussenaufenthaltsflächen vorgesehen.

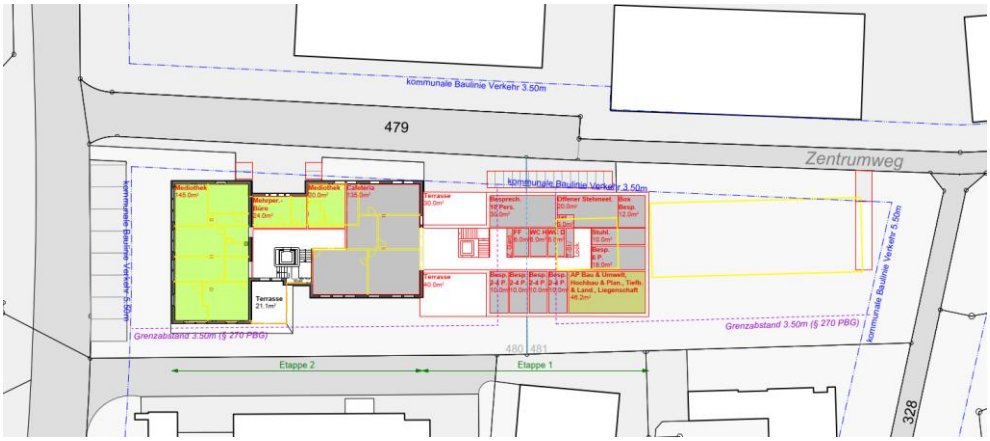


Abb. 18 Szenario B Ersatzneubau: 1. Obergeschoss
Quelle: Basler & Hoffmann

Eine Einstellhalle mit 28 Parkplätzen ist als Option betrachtet. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt durch das Untergeschoss des UBS-Gebäudes.



Abb. 19 Szenario A Bestand / Anbau: Untergeschoss
Quelle: Basler & Hoffmann

4.3.3 Freiraum

Im nördlichen Bereich wird die Grünfläche erhalten, welche ebenfalls als Reservefläche dient. Zudem lässt sich der öffentliche Haupteingang des Gebäudes im südlichen Bereich optimal in die städtebauliche Umgebung integrieren.

4.4 Szenario B: Ersatzneubau

4.4.1 Konzept

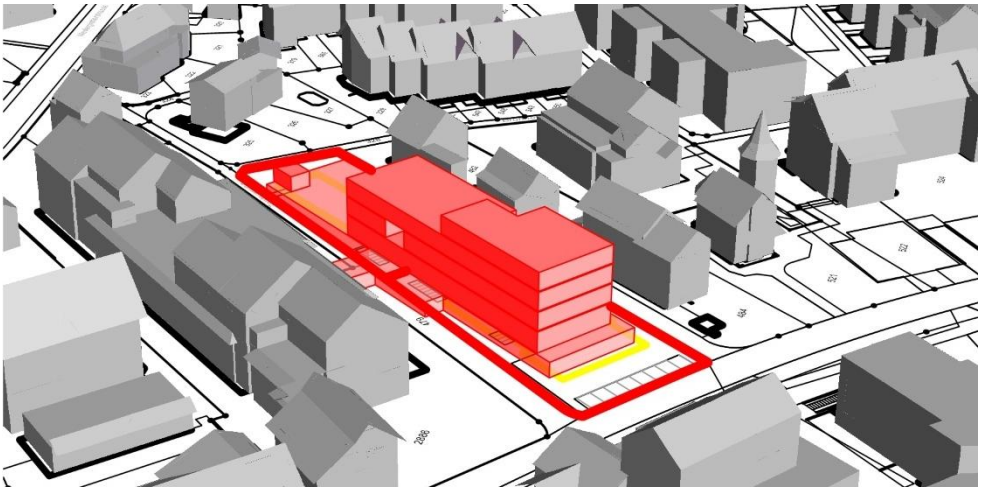


Abb. 20 Szenario B Ersatzneubau: Volumenmodell
Quelle: Basler & Hoffmann

Das Szenario B sieht einen Ersatzneubau vor, wobei sowohl der bestehende Pavillon als auch das aktuelle Gemeindehaus abgerissen werden. Um den Betrieb des Gemeindehauses während der Bauphase sicherzustellen und auf ein separates Provisorium verzichten zu können, ist eine Realisierung in zwei Etappen vorgesehen. Zudem muss die Nutzung so aufgeteilt werden, dass die jeweilige Etappe während der Bauphase der anderen eigenständig betriebsfähig bleibt. Die entsprechenden Nutzungspläne sind im Anhang 05 enthalten.

	GF m^2	GF m^2 (oberirdisch)	GF m^2 (unterirdisch)	GV m^3	HNF m^2
Gemeindehaus Szenario B	4’125	2’590	1’535	14’821	2’011

Tab. 4 Flächen- und Volumenübersicht Szenario B Ersatzneubau gemäss SIA 416
Quelle: Basler & Hofmann AG

4.4.2 Objektbeschrieb

Der Ersatzneubau umfasst ein fünfgeschossiges Gebäude mit einem Untergeschoss. Aufgrund der grossen Gebäudelänge ist die vertikale Erschliessung über zwei Erschliessungskerne gelöst. Die öffentliche Zone (Kundenzone, Schalter, öffentliche Besprechungszimmer und Mediothek) ist im südlichen Bereich konzentriert und durch eine zusätzliche Treppe erschlossen.

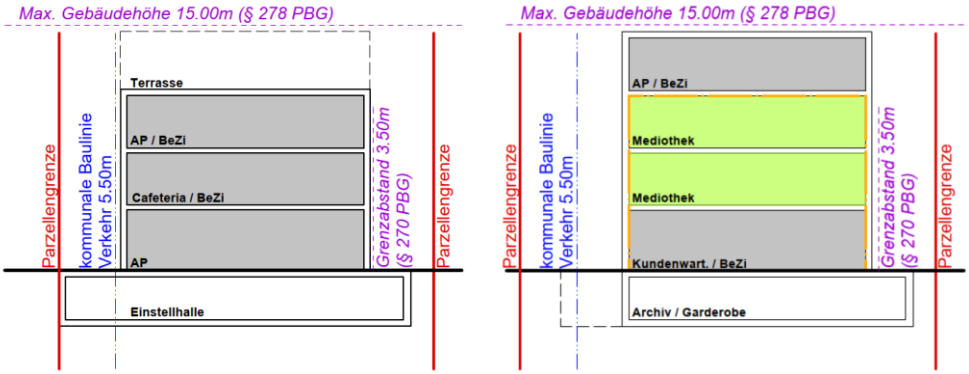


Abb. 21 Szenario B Ersatzneubau: Querschnitte
Links: Querschnitt Etappe 1, Rechts: Querschnitt Etappe 2
Quelle: Basler & Hoffmann

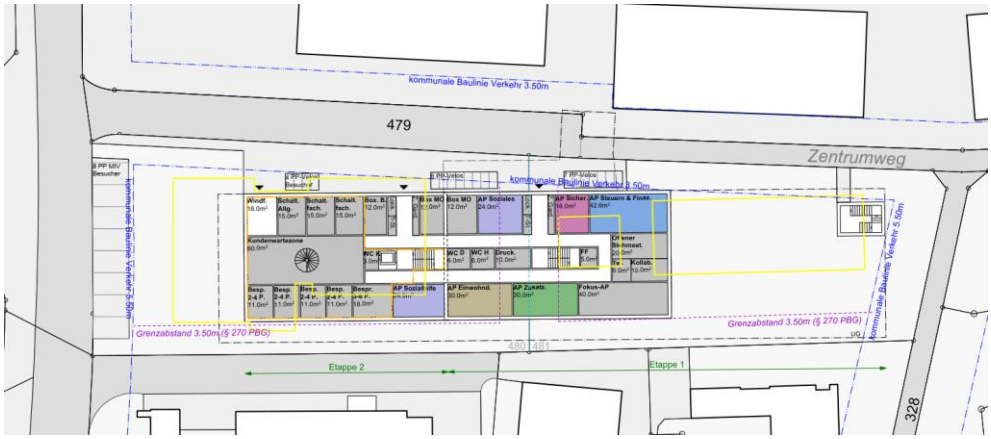


Abb. 22 Szenario B Ersatzneubau: Erdgeschoss
Quelle: Basler & Hoffmann

Die Mediothek ist unmittelbar neben der Cafeteria platziert, um eine hohe Nutzungsflexibilität zu gewährleisten. Da sich der Flächenbedarf aufgrund technologischer Entwicklungen im Medienbereich künftig verändern kann, vergrössert die flexible räumliche Gestaltung das Nutzungsspektrum. Angrenzend an die Mediothek und die Cafeteria wurden Terrassen als Aussenaufenthaltsflächen vorgesehen.

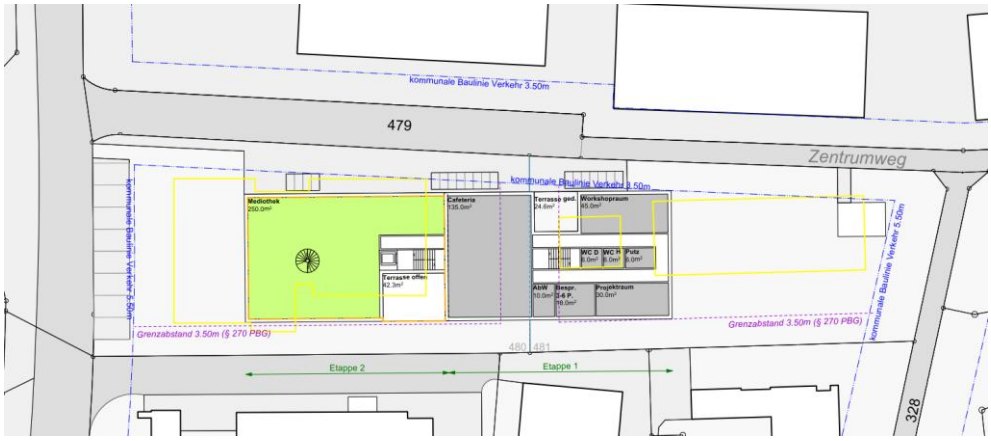


Abb. 23 Szenario B Ersatzneubau: 1. Obergeschoss
Quelle: Basler & Hoffmann

Eine Einstellhalle mit 30 Parkplätzen ist als Option betrachtet. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt durch das Untergeschoss des UBS-Gebäudes.



Abb. 24 Szenario B Ersatzneubau: Untergeschoss
Quelle: Basler & Hoffmann

<u>Untervariante Einstellhalle mit autonomer Einfahrt:</u>
Als Untervariante zum Szenario B wurde eine Einstellhalle mit einer autonomen Einfahrt via Dorfstrasse geprüft. Die Einstellhalle und die Erschliessung beanspruchen zwar mehr Fläche, die Parkplatzkapazität sinkt jedoch auf 28 Plätze. Die notwendige Rampe fungiert als Barriere zwischen Strasse und Gebäude und unterbricht die Verbindung zwischen den Eingängen und dem Zentrumweg, was die Qualität des Haupteingangs massgeblich verschlechtert. Zudem wäre eine Realisierung der autonomen Rampe im Zuge der Etappierung erst nach dem Abriss des bestehenden Gemeindehauses möglich, obwohl die Einstellhalle in der ersten Etappe realisiert würde. Die entsprechenden Nutzungspläne sind im Anhang 06 enthalten.

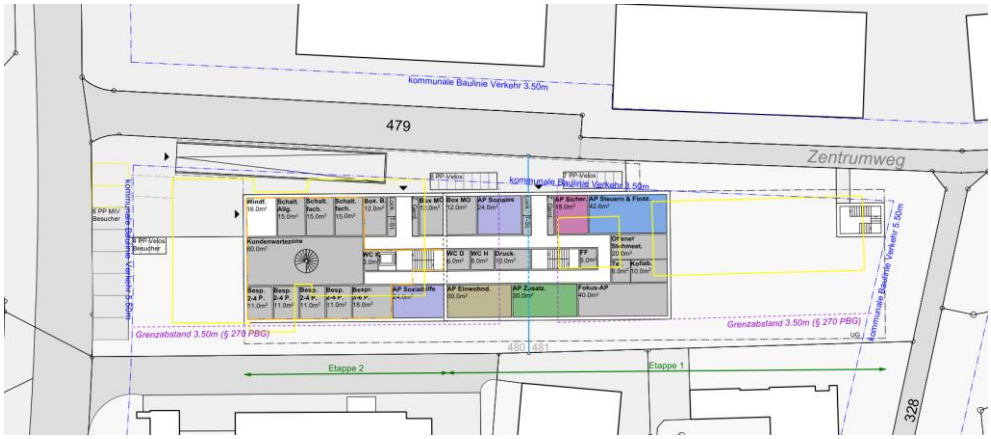


Abb. 25 Szenario B.2 Ersatzneubau mit autonomer Einfahrt: Erdgeschoss
Quelle: Basler & Hoffmann



Abb. 26 Szenario B.2 Ersatzneubau mit autonomer Einfahrt: Untergeschoss
Quelle: Basler & Hoffmann

4.4.3 Freiraum

Die südliche Platzierung des Gebäudes ermöglicht die Erhaltung von Reserve- bzw. Grünflächen im nördlichen Bereich. Zudem lässt sich der Haupteingang des Ersatzgebäudes optimal in die städtebauliche Umgebung integrieren.

4.5 Kostengrobschätzung

Die Anlagekosten der untersuchten Szenarien und der dazugehörigen Untervariante sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Eine detaillierte Aufstellung der Kostengrobschätzung kann den Anhängen 07 bis 09 entnommen werden.

Objektdaten	Bauwerksart				Standard	%
	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten				Mittelerer	100%
Kostengrobschätzung ±25%					Kosten CHF	Kosten CHF
Szenario A: Bestand / Anbau						**21'130'000**
	Gemeindehaus				15'343'000	
	Option Mediothek				3'287'000	
	Option Einstellhalle				2'500'000	
	Benchmark BKP 2		Umbau CHF	Neubau CHF		
		CHF/ m^3 GF	3'528	4'238		
		CHF/ m^3 GV	1'216	1'177		
Szenario B: Ersatzneubau						**21'360'000**
	Gemeindehaus				15'229'000	
	Option Mediothek				2'500'000	
	Option Einstellhalle				3'631'000	
	Benchmark BKP 2			CHF		
		CHF/ m^3 GF		3'927		
		CHF/ m^3 GV		1'093		
Szenario B.2: Ersatzneubau Option autonome Einfahrt						**22'370'000**
	Gemeindehaus mit autonomer Einfahrt				19'870'000	
	Option Mediothek				2'500'000	
	Benchmark BKP 2			CHF		
		CHF/ m^3 GF		3'948		
		CHF/ m^3 GV		1'100		

Nicht enthaltene Kosten	
Grundstückserwerb und -erschliessung	*Spezielle Massnahmen bedingt durch Geologie*
Betriebs- und Unterhaltskosten	*Umzugskosten*
Finanzierung	*Kapitalkosten, Teuerung*
Subventionierungen	*Kosten Rekurse, Entschädigungen Nachbarn*
Erträge aus Verkauf	

Tab. 5 Kostengrobschätzung Zusammenstellung
Kostenstand Mai 2026 / inkl. 8.1% MwSt.
Quelle: Basler & Hofmann

Die vorliegende Kostengrobabschätzung (Genauigkeit ± 25 %) basiert auf den im Richtraumprogramm ermittelten Flächen und Volumen sowie auf einschlägigen Erfahrungswerten und Benchmarks. Die Berechnung erfolgte unter Verwendung der Software keeValue. Die ausgewiesenen Anlagekosten beinhalten einen mittleren Baustandard, die Mehrwertsteuer (8,1 %), eine Reserve von 10 %, die anfallenden Honorare sowie Budgetpositionen für Schadstoffe und die Etappierung.

Für das Szenario A wurden sowohl die Umbau- als auch die Sanierungsmassnahmen berücksichtigt. Dies umfasst insbesondere die statischen Eingriffe, die energetische Sanierung sowie die Neu- bzw. Umlegung der Lüftungs-, Elektro- und Sanitäranlagen.

In beiden Szenarien können die Einstellhalle (ca. 3,5 Mio. CHF) sowie die Mediothek (ca. 2,5 Mio. CHF) als Optionen realisiert werden; die entsprechenden Kosten sind in den Gesamtkosten bereits enthalten. Als künftige Wärmeerzeugung ist eine Erdsonde-Wärmepumpe vorgesehen.

Bei einer Verlegung der Mediothek in die gemeindeeigene Liegenschaft entfallen heute Mietkosten von 60'300.00 CHF pro Jahr. Diese Minderaufwendung wurde in den Kosten nicht berücksichtigt.

4.5.1 Planungs- und Projektierungskredit

Die Kosten für die Planungs- und Projektierungsphase belaufen sich insgesamt auf ca. 2,14 Mio. CHF (inkl. MwSt.). Dieser Gesamtkredit setzt sich aus einem Planungskredit von rund 0,45 Mio. CHF sowie einem Projektierungskredit von rund 1,69 Mio. CHF zusammen. Eine detaillierte Aufstellung der Kostengrobschätzung kann dem Anhang 10 entnommen werden.

Der Planungskredit dient der detaillierten Projektdefinition und bildet die essenzielle Grundlage für den anschliessenden Projektwettbewerb. Der Projektierungskredit umfasst hingegen die Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts. Bei der Kostenermittlung wurde ein selektiver, einstufiger Projektwettbewerb als Grundlage angenommen. Um auf unvorhersehbare Ereignisse reagieren zu können, ist in den Krediten eine Reserve für Unvorhergesehenes enthalten.

4.6 Terminplan

Der zeitliche Ablauf der Planung sowie die Genehmigungsprozesse sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Der detaillierte Terminplan kann dem Anhang 11 entnommen werden.

Unter der Annahme eines konventionellen Projektwettbewerbs und einer effizienten Koordination ist eine Inbetriebnahme der Etappe 1 im Q3 2031 sowie der Etappe 2 im Q3 2032 realistisch. Bei der Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs lässt sich die Gesamtdauer voraussichtlich um ca. 3 bis 6 Monate verkürzen.

Meilensteine

Antrag Planungskredit	bis Dezember 2026
Selektiver Projektwettbewerb	Januar 2027 bis Januar 2028
Antrag Projektierungskredit	Februar 2028 bis August 2028
Vor- und Bauprojekt	September 2028 bis Juni 2029
Urnenabstimmung Baukredit	Juli 2029 bis Januar 2030
Ausschreibung und Realisierung	Februar 2030 – August 2032
Bezug Etappe 1	August 2031
Bezug Etappe 2	August 2032

5. Bewertung

5.1 Bewertung und Gewichtung

Als Bewertungs- und Gewichtungs-Grundlage der Nutzwertanalyse wurden qualitative Kriterien und Zielkriterien festgelegt. Das Projektteam hat diese Bewertungs-Kriterien und Zielkriterien bestätigt sowie eine Gewichtung mittels einer Präferenzmatrix (paarweises Vergleichen) festgelegt. Die Kriterien, Zielkriterien und Gewichtung lauten wie folgt:

1 Planerische Aspekte	
11 Städtebauliches Konzept / Architektur	2.5 %
12 Umgang mit Bestand	4.2 %
13 Freiraum / Öffentlichkeit	3.3 %
14 Realisierbarkeit / Nachhaltigkeit	6.7 %
2 Betriebliche Aspekte	
21 Umsetzung Raumprogramm	12.5 %
22 Erweiterungspotenzial	5.8 %
23 Provisorien / Betrieb während der Bauzeit	2.5 %
24 Funktionalität / Anordnung der Nutzungen	11.7 %
25 Logistik / Betrieb	8.3 %
3 Wirtschaftliche Aspekte	
31 Investitionskosten	10.0 %
32 Betriebskosten qualitativ	10.0 %
4 Chancen / Risiken	
41 Bewilligungsfähigkeit	7.5 %
42 Akzeptanz Nutzer	6.7 %
43 Akzeptanz Stakeholder	7.5 %
44 Termine	0.8 %

Die vollständige Nutzwertanalyse ist dem Anhang 12 zu entnehmen.

5.2 Bewertung der Szenarien

Die nachfolgende Bewertung der Szenarien berücksichtigt sowohl die technischen und wirtschaftlichen Aspekte als auch die kritischen Faktoren der öffentlichen Wahrnehmung und Kommunikation.

_ Beim Szenario «Bestand / Anbau» steht die Abwägung zwischen technischen Herausforderungen und der ökologischen Bilanz im Vordergrund.
_ Das Szenario «Ersatzneubau» fokussiert sich auf eine umfassende Neugestaltung, birgt jedoch spezifische kommunikative Herausforderungen.

5.2.1 Szenario A Bestand / Anbau

Dieses Szenario ermöglicht eine gezielte Verdichtung und die Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudekörpers unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur. Das Raumprogramm kann quantitativ umgesetzt werden, wobei durch eine Erweiterung über die bestehende Einstellhalle zusätzliche Potenziale ausgeschöpft werden können.

Um die bauliche Umsetzbarkeit zu garantieren, sind detaillierte Analysen in den Bereichen Statik, Schadstoffbelastung, Brandschutz sowie Barrierefreiheit zwingend erforderlich. In der funktionalen Ausgestaltung ergeben sich Einschränkungen. Die Anordnung der Nutzungen sowie die logistischen Abläufe (insbesondere die Verbindung zwischen Altbau und Neubau) sind aufgrund statischer Vorgaben limitiert. Zudem müssen die technischen Herausforderungen gegen die ökologische Bilanz abgewogen werden.

Positiv hervorzuheben ist die teilweise Optimierung der Betriebskosten sowie eine verbesserte Akzeptanz bei den Nutzerinnen und Nutzern. Zudem trägt der Erhalt des Gebäudes zur Steigerung der Akzeptanz bei den Stakeholdern bei.

5.2.2 Szenario B Ersatzneubau

Der Ersatzneubau bietet die Möglichkeit, das Raumprogramm sowohl quantitativ als auch qualitativ optimal umzusetzen, wobei durch eine Erweiterung über die bestehende Einstellhalle zusätzliche Potenziale ausgeschöpft werden können. Durch eine freie Planung lassen sich die Funktionalität, die Nutzungen sowie die Logistik und Betriebsabläufe im Vergleich zum Bestand optimal gestalten.

Ein wesentlicher Vorteil liegt in der Neugestaltung der Freiräume, insbesondere zur Dorfstrasse und zum Platz hin. Energetisch bietet der Neubau durch den Einsatz ökologischer Baustoffe und einer optimierten Gebäudehülle Mehrwert und reduzierte Betriebskosten.

Die ökologische Bilanz stellt ein kritisches Entscheidungskriterium dar. Da das bestehende Gebäude als grundsätzlich solide wahrgenommen wird, kann ein Rückbau zu emotionalen Reaktionen in der Bevölkerung führen, da dies im Widerspruch zur Ressourcenschonung stehen könnte. Ein Ersatzneubau muss daher hinsichtlich der grauen Energie und der Ressourceneffizienz mindestens die gleiche Nachhaltigkeit aufweisen wie eine umfassende Sanierungsstrategie.

Positiv hervorzuheben ist eine hohe Akzeptanz bei den Nutzerinnen und Nutzern sowie eine moderne Wahrnehmung durch die Stakeholder.

5.2.3 Option Mediothek

Die Mediothek bietet die Möglichkeit, den Nutzen des Projekts für die Öffentlichkeit greifbar zu machen und einen direkten Mehrwert für die Bevölkerung zu schaffen. Dies kann als zentrales Element zur Steigerung der öffentlichen Akzeptanz betrachtet werden.

5.2.4 Option Einstellhalle

Aufgrund des Parkplatzmangels im Dorfzentrum fehlen den Mitarbeitenden derzeit ausreichende Parkmöglichkeiten. Um die Akzeptanz der Einstellhalle in der Bevölkerung zu steigern und sie nicht als exklusives „Luxusobjekt“ für die Mitarbeitenden erscheinen zu lassen, wäre eine kombinierte Nutzung von Vorteil. Beispielsweise könnten die Parkplätze unter der Woche primär den Mitarbeitenden dienen und am Wochenende der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

5.3 Empfehlung

Die durchgeführte Nutzwertanalyse ergab keine eindeutige Bestvariante, da die Ergebnisse beider Szenarien sehr nah beieinander liegen. Massgebliche Kriterien wie die Umsetzung des Raumprogramms sowie die Betriebs- und Investitionskosten wurden in beiden Szenarien ähnlich bewertet.

Trotz der ähnlichen Bewertung ergeben sich für beide Varianten differenzierte Chancen und Risiken. Während beim Ersatzneubau das Risiko besteht, dass das Vorhaben politisch als kostspieliges «Prestigeprojekt» wahrgenommen und im Hinblick auf die Steuerbelastung kritisch hinterfragt wird, birgt die Sanierung des Bestands das Risiko, dass die technischen und prozessualen Defizite des aktuellen Gebäudes nicht nachhaltig behoben werden können.

In der Diskussion der Projektgruppe wurde entschieden:

_ Die Wahl des optimalen Szenarios und Objektstrategie erfolgt im Rahmen des Wettbewerbs.
_ Die Option Einstellhalle sowie Mediothek werden im Wettbewerb aufgenommen.
_ Das Betreibungsamt kann als Option im Wettbewerb aufgenommen werden.

6. Weiteres Vorgehen

6.1 Strategische Hinweise zur Kommunikation

Da ein Grossteil des Projektbedarfs (Prozesse, Technik und Platzbedarf) primär intern wirksam ist, kann der aktuelle Zustand von der Bevölkerung als ausreichend wahrgenommen werden. Die Argumentation muss daher darauf fokussieren, dass sich die Anforderungen an die Verwaltung seit der Errichtung des Gebäudes im Jahr 1957 grundlegend gewandelt haben und die heutige Infrastruktur diese modernen Anforderungen nicht mehr vollumfänglich erfüllen kann.

Für den weiteren Projektverlauf ist eine gezielte Kommunikation entscheidend. Um den sorgfältigen Umgang mit öffentlichen Mitteln gegenüber der Bevölkerung nachzuweisen, muss die Gemeinde eine präzise Kostenfassung sowie eine transparente Finanzplanung vorlegen können (insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Steuerfuss).

6.2 Beschaffungsform

Da die Projektgrundlagen bereits eine fundierte Definition des Bauvorhabens erlauben und eine direkte Verhandlungsführung mit den Planenden aktuell nicht vorgesehen ist, wird die Durchführung eines Projektwettbewerbs von der Projektgruppe empfohlen. Ziel ist die Identifikation der technisch und konzeptionell optimalen Lösungen. Die Klärung der richtigen Beschaffungsform wurde im Rahmen eines Workshops mit der Projektgruppe definiert; die vollständige Workshopsergebnisse sind dem Anhang 13 zu entnehmen.

Bei der Auswahl der künftigen Planungsleistung liegt der Fokus auf eine ausgewogene Gewichtung zwischen der gebotenen Qualität und der Kosten. Da kein akuter Zeitdruck besteht, nehmen die Termine eine untergeordnete Rolle in der Priorisierung der Entscheidungskriterien ein.

Hinsichtlich der Organisationsform des Planungsteams wird die Beauftragung von Einzelleistungsträgern in Kombination mit einer professionellen Bauherrenvertretung favorisiert. Dieses Modell gewährleistet eine hochspezialisierte Fachplanung in den jeweiligen Disziplinen und ermöglicht gleichzeitig eine unabhängige, fachlich fundierte Wahrung der Bauherreninteressen durch die Bauherrenvertretung.

In Bezug auf die Verfahrensform wird ein anonymes selektives Verfahren empfohlen, um die Auswahl auf qualifizierte Anbieter einzugrenzen und die Effizienz des Prozesses zu steigern.

Anhang 1

Raumprogramm IST

RICHTRAUMPROGRAMM IST **09.07.2025** **MBS Ausbau/Erneuerung Gemeindehaus Niederhasli**

Grundlagen:
°Grundrisspläne Gemeindehaus, Niederhasli
°Datenblatt Raumkategorie (*nicht übereinstimmend mit Grundrissplänen*)
°Berechnung Sanitärräume, Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (Art.32)
°SIA 416-DIN277, d0165, *Richtlinie für Flächenerfassung Stadt Zürich*

Gemeindehaus, Dorfstrasse 17	51 AP
Pavillon, Dorfstrasse 15	1 AP
Mediothek, Spitzstrasse 20	4 AP
Betreibungsamt, Dorfstrasse 13g	8 AP
Freizeitzentrum, Huebwiesenstrasse 1	4 AP
Mehrzweckgebäude, Sandrainstrasse 13	1 AP

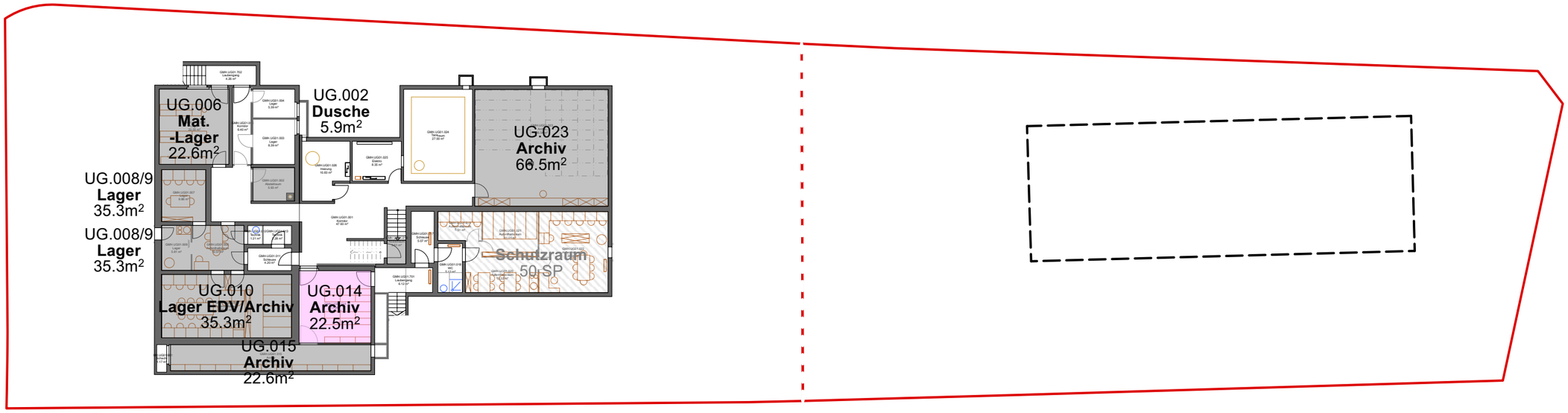
Anzahl Mitarbeitende /Pensenvolumen	51 / 3850%
Faktor Arbeitsplätze	k.A.

Verwaltung / Büro **TOTAL** **1'952.8** **221.2** **409.4** **64.4** **36.1** **120.0**

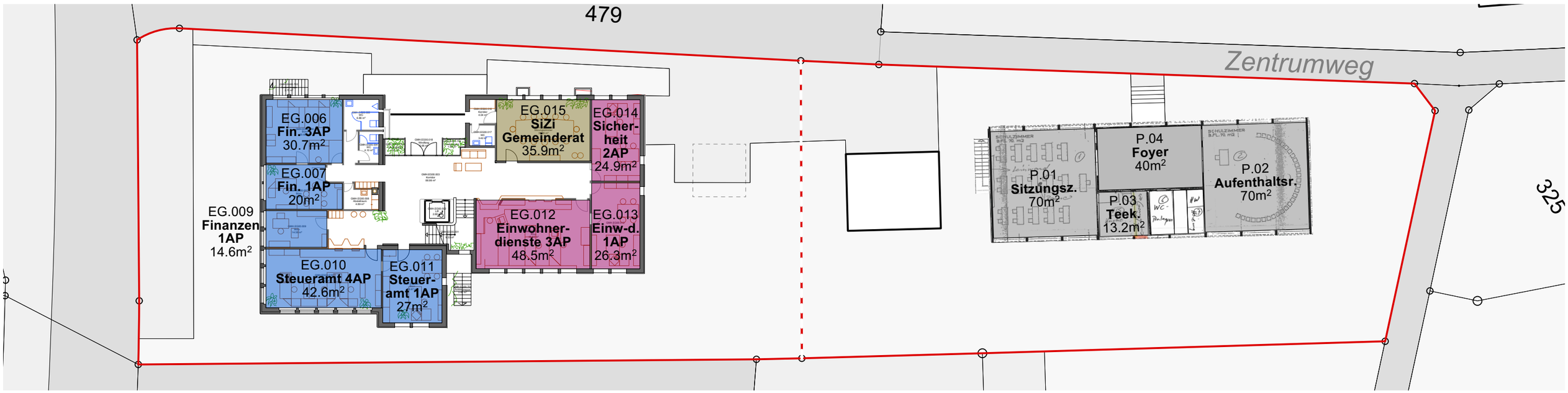
Nr.	Raumkategorie / Raumbezeichnung	Geschoss	Raumnr.	Anzahl	Fläche	RH	AP / MA	Zugang	Nutzer	Bezugsgrösse	Bemerkungen	Nutzungsart	HNF	NNF	VF	FF	ANF/AVF	BUF
				X	m²	min i.L.	X	EG/UG				(SIA416/d0165)	m²	m²	m²	m²	m²	m²
100	**Hauptnutzfläche 1 Aufenthalt**												**179.5**					
101	Aufenthaltsraum	OG01	015	1	24.3		8		Alle		Teeküche	HNF 1.3	24.3					
102	Aufenthaltsraum (Schulzimmer)	EG	02	1	70.0		1		Alle			HNF 1.3	70.0					
103	Teeküche	EG	03	1	13.2		-		Alle		Teeküche	HNF 1.3	13.2					
104	Spielgruppe / Spielplatzverein / Vermietung	OG01	01	1	50.9				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 1.3	50.9					
105	Vorratsraum	EG00	02	1	11.3				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 1.3	11.3					
106	Küche	EG00	03	1	9.8				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 1.3	9.8					
200	**Hauptnutzfläche 2 - Büroarbeit**												**1'554.3**					
201	Sitzungzimmer	OG02	004	1	60.5		4		Zusatzleist. AHV/IV		Sitzungszimmer (4) inkl., Schaltertheke	HNF 2.3	60.5					
202	Büro	OG02	008	1	48.6		4		Bau und Umwelt		Sitzungszimmer inkl.	HNF 2.1	48.6					
203	Büro	OG02	009	1	47.0		3		Bau und Umwelt			HNF 2.1	47.0					
204	Büro	OG02	007	1	14.7		1		Bau und Umwelt			HNF 2.1	14.7					
205	Sitzungszimmer	OG02	006	1	15.1		2		Bau und Umwelt			HNF 2.3	15.1					
206	Büro	OG02	013	1	23.0		1		Bildung			HNF 2.1	23.0					
207	Büro	OG02	012	1	9.3		-		Bildung		Materiallagerung Dachschräge	HNF 2.1	9.3					
208	Büro	OG02	005	1	47.2		4		Bildung		Schaltertheke	HNF 2.1	47.2					
209	Büro	OG01	005	1	20.1		1		Soziales			HNF 2.1	20.1					
210	Büro	OG01	006	1	21.9		1		Soziales			HNF 2.1	21.9					
211	Büro	OG01	009	1	18.2		1		Soziales			HNF 2.1	18.2					
212	Büro	OG01	010	1	24.8		2		Soziales		Schaltertheke	HNF 2.1	24.8					
213	Büro	OG01	019	1	16.1		2		Soziales			HNF 2.1	16.1					
214	Büro	OG01	020	1	17.3		1		Soziales			HNF 2.1	17.3					
215	Büro	OG01	018	1	15.1		1		Personal			HNF 2.1	15.1					
216	Büro	OG01	011	1	36.2		3		Präsidiales			HNF 2.1	36.2					
217	Büro	OG01	012	1	34.2		1		GL Präsidiales		inkl. Sitzungstisch	HNF 2.1	34.2					
218	Büro	OG01	013	1	20.8		1		Abt.L. Präsidiales			HNF 2.1	20.8					
219	Büro	OG01	014	1	27.2		2		Gesellschaft & Sicherheit		inkl. Sitzungstisch	HNF 2.1	27.2					
220	Sitzungszimmer	EG00	015	1	35.9		10		Gemeinderat			HNF 2.3	35.9					
221	Büro	EG00	014	1	24.9		2		Sicherheit		inkl. Sitzungstisch, Schaltertheke	HNF 2.1	24.9					
222	Büro	EG00	013	1	26.3		1		Einwohnerdienste Bestattungsamt		inkl. Sitzungstisch	HNF 2.1	26.3					
223	Büro	EG00	012	1	48.5		3		Einwohnerdienste		2 (3) Schalter	HNF 2.1	48.5					
224	Büro	EG00	011	2	27.0		1		Steuern		inkl. Sitzungstisch	HNF 2.1	54.0					
225	Büro	EG00	010	1	42.6		4		Steuern		1 (2) Schalter	HNF 2.1	42.6					
226	Büro	EG00	009	1	14.6		1		Finanzen			HNF 2.1	14.6					
227	Büro	EG00	007	1	20.0		1		Finanzen			HNF 2.1	20.0					
228	Büro	EG00	006	1	30.7		3		Finanzen		Schaltertheke	HNF 2.1	30.7					
229	Sitzungszimmer (Schulzimmer)	EG	01	1	70.0		-		Alle			HNF 2.1	70.0					
230	Grossraumbüro	EG	1B.002.01	1	60.2		6		Betreibungsamt		Tagespost, Drucker	HNF 2.1	60.2					
231	Schalter 1-3	EG	1B.002.01	1	7.7		-		Betreibungsamt		3 Schalter, davon 1 IV	HNF 2.5	7.7					
232	Wartebereich	EG	1B.002.01	1	15.6		-		Betreibungsamt			HNF 2.5	15.6					
233	Grossraumbüro / Pausenraum	EG	1B.003.01	1	37.4		2		Betreibungsamt		Teeküche und Pausen-, Besprechungstisch, Drucker	HNF 2.1	37.4					
234	Jugendarbeit	EG00	01	1	28.3				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 2.1	28.3					
235	Jugendarbeit	EG00	04	1	27.0				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 2.1	27.0					
236	Multifunktionsraum	EG00	08	1	80.0				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus. Lager, Tische, Stühle	HNF 2.1	80.0					
237	Büro	OG01	07	1	38.4		5		Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 2.1	38.4					
238	Besprechungsraum	OG01	08	1	17.0		2		Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 2.3	17.0					
239	Büro	UG	01	1	29.4		4		Mediothek			HNF 2.1	29.4					
240	Büro	UG	02	1	29.7				Mediothek			HNF 2.1	29.7					
241	Mediothek	UG	03	1	104.5				Mediothek			HNF 5.4	104.5					
242	Mediothek	UG	04	1	194.5				Mediothek			HNF 5.4	194.5					
243	Friedensrichter	OG01	2.3	1	33.0		1		Friedensrichter			HNF	33.0					
400	**Hauptnutzfläche 4 - Lager, Verteilen und Verkaufen**												**219.1**					
401	Lager	UG01	006	1	22.6				Alle		Materiallager	HNF 4.1	22.6					
402	Lager	UG01	004	1	5.4				Alle		ungenutzt	HNF 4.1	5.4					
403	Lager	UG01	003	1	8.4				Alle		ungenutzt	HNF 4.1	8.4					
404	Lager	UG01	014	1	22.5				Betreibungsamt		wird weiterhin benötigt	HNF 4.1	22.5					
405	Archiv	UG01	015	1	22.6				Soziales		Archiv	HNF 4.2	22.6					
406	Archiv	UG01	023	1	66.5				Alle		Archiv	HNF 4.2	66.5					
407	Archiv / IT	EG	1B.002.04	1	4.5				Betreibungsamt			HNF 4.2	4.5					
408	Lager	OG01	02	1	11.7				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 4.1	11.7					
409	Lager	OG01	06	1	33.6				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 4.1	33.6					
410	Abstellraum	EG00	10	1	10.6				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 4.1	10.6					
411	Abstellraum	EG00	11	1	10.6				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	HNF 4.1	10.6					
600	**Nebennutzfläche 7 - Sonstige Nutzungen**													**221.2**				
601	WC Herren	OG02	010	1	5.5							NNF 7.1		5.5				
602	WC Damen	OG02	011	1	2.4							NNF 7.1		2.4				
603	WC Herren	OG01	017	1	6.7							NNF 7.1		6.7				
604	WC Damen	OG01	016	1	4.8							NNF 7.1		4.8				
605	Abstellraum	OG01	007	1	4.9				IT		Server, Zugang nur mit PP	NNF 7.3		4.9				
606	WC Sitzungszimmer	EG00	017	1	3.4				Alle			NNF 7.1		3.4				
607	WC Herren	EG00	005	1	6.9							NNF 7.1		6.9				
608	WC Damen	EG00	004	1	4.1							NNF 7.1		4.1				
609	Abstellraum	EG00	008	1	4.9						Putzraum	NNF 7.3		4.9				
610	Zivilschutz - Schleuse	UG01	011	1	4.2							NNF 7.7		4.2				
611	Zivilschutz - Technik	UG01	012	1	1.2							NNF 7.7		1.2				
612	Zivilschutz - Technik	UG01	013	1	2.3							NNF 7.7		2.3				
613	Zivilschutz - Technik	UG01	010	1	35.3				Alle		Lager EDV und separater Raum Archiv	NNF 7.7		35.3				
614	Zivilschutz - Aufenthaltsraum	UG01	008	1	10.1				Alle		Lager	NNF 7.7		10.1				
615	Zivilschutz - Lager	UG01	009	1	5.8				Alle		Lager	NNF 7.7		5.8				
616	Zivilschutz - Lager	UG01	007	1	9.9				Alle		Lager	NNF 7.7		9.9				
617	Zivilschutz - Schleuse	UG01	017	1	5.1				Zivilschutz			NNF 7.7		5.1				
618	Zivilschutz - WC	UG01	018	1	5.1				Zivilschutz			NNF 7.7		5.1				
619	Zivilschutz - Aufenthaltsraum	UG01	019	1	5.5				Zivilschutz			NNF 7.7		5.5				
620	Zivilschutz - Aufenthaltsraum	UG01	020	1	12.3				Zivilschutz			NNF 7.7		12.3				
621	Zivilschutz - Aufenthaltsraum	UG01	021	1	11.0				Zivilschutz			NNF 7.7		11.0				
622	Zivilschutz - Aufenthaltsraum	UG01	022	1	24.1				Zivilschutz		50 SP (2008)	NNF 7.7		24.1				
623	Abstellraum	UG01	016	1	3.6				Alle			NNF 7.3		3.6				
624	Abstellraum	UG01	002	1	5.9				Alle		Dusche	NNF 7.3		5.9				
625	WC Pavillon	EG	05	1	6.5							NNF 7.1		6.5				
626	WC IV	EG	1B.002.03	1	3.0				Betreibungsamt			NNF 7.1		3.0				
627	WC IV	EG	1B.003.02	1	3.0				Betreibungsamt			NNF 7.1		3.0				
628	WC IV Girls	EG00	05	1	8.2				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	NNF 7.1		8.2				
629	WC Boys	EG00	06	1	6.2				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	NNF 7.1		6.2				
630	WC Aussen	EG00	07	1	2.8				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	NNF 7.1		2.8				
632	WC Boys	OG01	04	1	3.3				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	NNF 7.1		3.3				
631	WC IV Girls	OG01	05	1	3.3				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	NNF 7.1		3.3				
800	**Funktionsfläche 8 - Betriebstechnische Anlagen**															**64.4**		
801	Tankraum	UG01	024	1	27.0							FF 8				27.0		
802	Heizung	UG01	026	1	10.8							FF 8				10.8		
803	Elektro	UG01	025	1	8.4						inkl. Wasserverteilung	FF 8				8.4		
804	Heizung/HW Pavillon	EG	06	1	4.4							FF 8				4.4		
805	Technik	OG01	03	1	13.8				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	FF 8				13.8		
900	**Verkehrsfläche 9**														**409.4**			
901	Treppe	OG02	001	1	8.6							VF 9.2			8.6			
902	Korridor	OG02	003	1	24.3							VF 9.1			24.3			
903	Korridor	OG02	014	1	6.3							VF 9.1			6.3			
904	Lift	OG02	002	1	2.9							VF 9.3			2.9			
905	Korridor	OG01	021	1	7.4							VF 9.1			7.4			
906	Korridor	OG01	004	1	5.4							VF 9.1			5.4			
907	Korridor	OG01	008	1	9.1							VF 9.1			9.1			
908	Korridor	OG01	003	1	55.2						Drucker, Warte- / Sitzgelegenheit	VF 9.1			55.2			
909	Treppe	OG01	001	1	8.6							VF 9.2			8.6			
910	Lift	OG01	002	1	2.9							VF 9.3			2.9			
911	Korridor (Schalterraum)	EG00	003	1	89.0						Warte- / Sitzgelegenheit	VF 9.1			89.0			
912	Windfang	EG00	018	1	5.7							VF 9.1			5.7			
913	Korridor	EG00	016	1	4.0				Gemeinderat		Garderobe Sitzungszimmer	VF 9.1			4.0			
914	Treppe	EG00	001	1	9.3							VF 9.2			9.3			
915	Lift	EG00	002	1	2.9							VF 9.3			2.9			
916	Korridor	UG01	001	1	47.9							VF 9.1			47.9			
917	Korridor	UG01	006	1	6.4							VF 9.1			6.4			
918	Aussentreppe	UG01	701	1	3.4							VF 9.1			3.4			
919	Laubengang	UG01	701	1	6.1				Zivilschutz			VF 9.1			6.1			
920	Aussentreppe	UG01	702	1	3.8							VF 9.1			3.8			
921	Laubengang	UG01	702	1	4.3							VF 9.1			4.3			
922	Foyer Pavillon	EG	04	1	40.0							VF 9.1			40.0			
923	Korridor Pavillon	EG	07	1	3.7							VF 9.1			3.7			
924	Vorraum	EG	1B.002.03	1	2.7				Betreibungsamt			VF 9.1			2.7			
925	Garderobe	EG	1B.003.02	1	2.7				Betreibungsamt			VF 9.1			2.7			
926	Foyer	EG00	09	1	24.7				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	VF 9.1			24.7			
927	Korridor	OG01	09	1	22.2				Freizeitzentrum		kein Bedarf Raumübertragung in Gemeindehaus	VF 9.1			22.2			
	Aussennutzfläche																**36.1**	
	Dachterrasse	OG01	701	1	21.1						Aufenthaltsraum Aussen	ANF					21.1	
	Laubengang	EG00	703	1	1.9							ANF					1.9	
	Laubengang	EG00	704	1	1.9							ANF					1.9	
	Schacht	UG01	901	1	1.2							ANF					1.2	
	Sitzplatz Pavillon	EG	08	1	10.0							ANF					10.0	
	Bearbeitete Umgebungsfläche																	**120.0**
	Parkplätze MIV			8	12.5							BUF						100.0
	Abstellplätze Zweirad			10	2.0						gedeckt	BUF						20.0
												BUF						-

Anhang 2

Nutzungspläne IST



Untergeschoss



Erdgeschoss

Abteilungen & Dienststellen

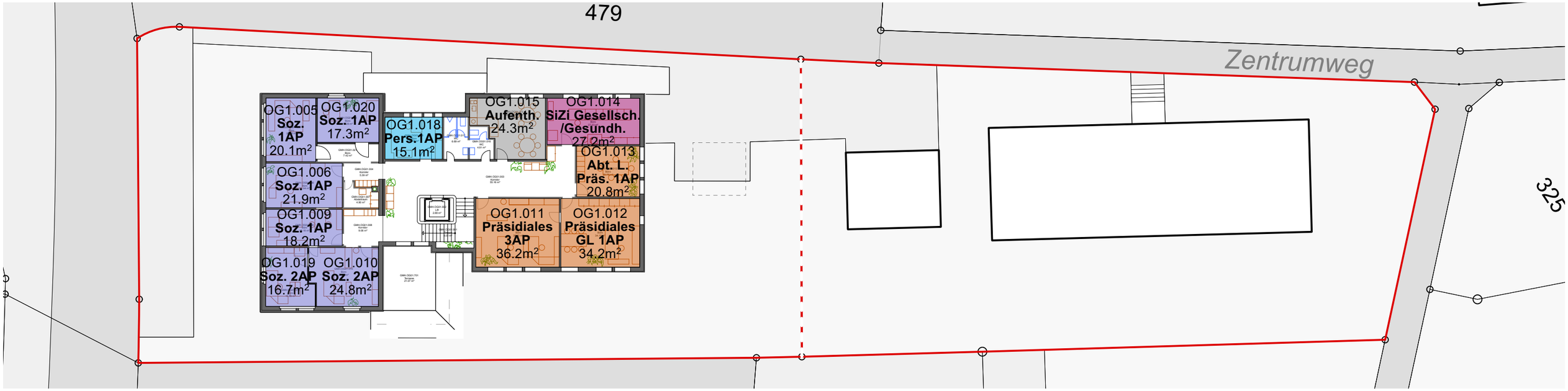
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek

Basler & Hofmann

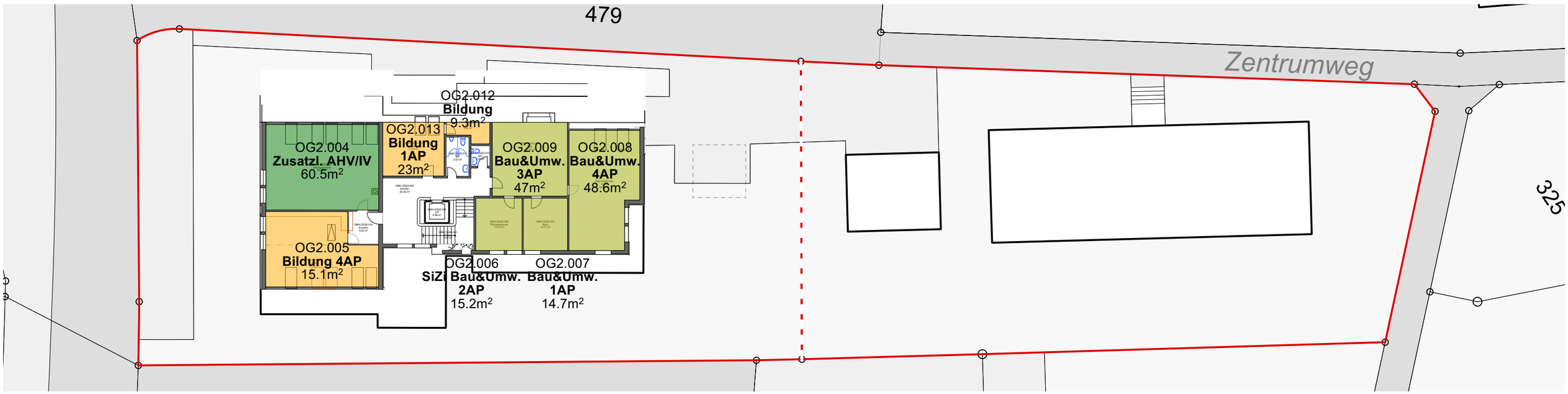
Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne IST
Untergeschoss, Erdgeschoss

MST. 1:300 19.06.2025



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

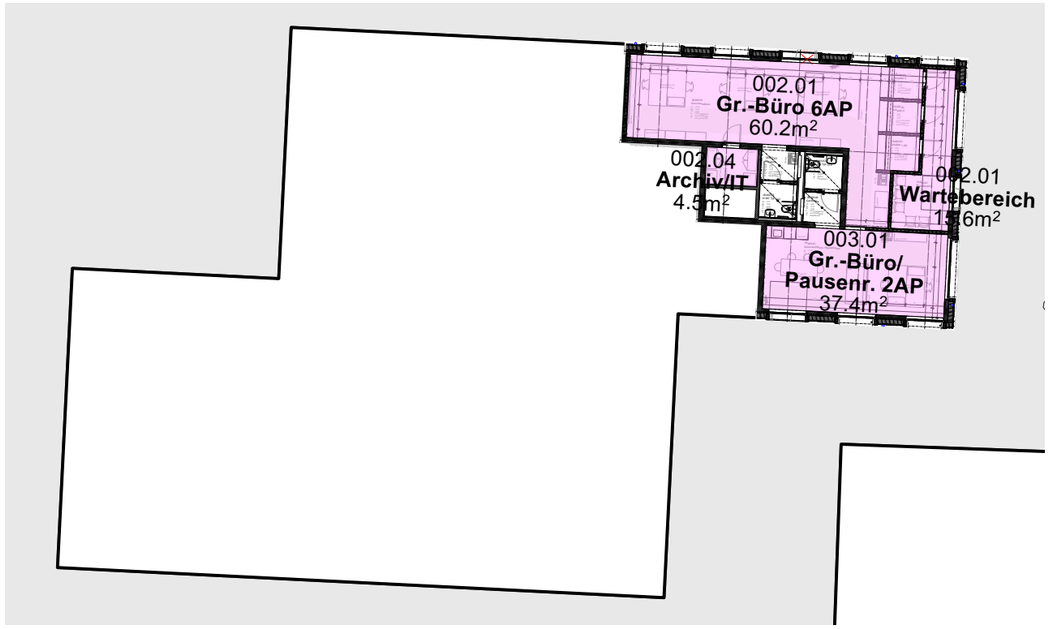
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek

Basler & Hofmann

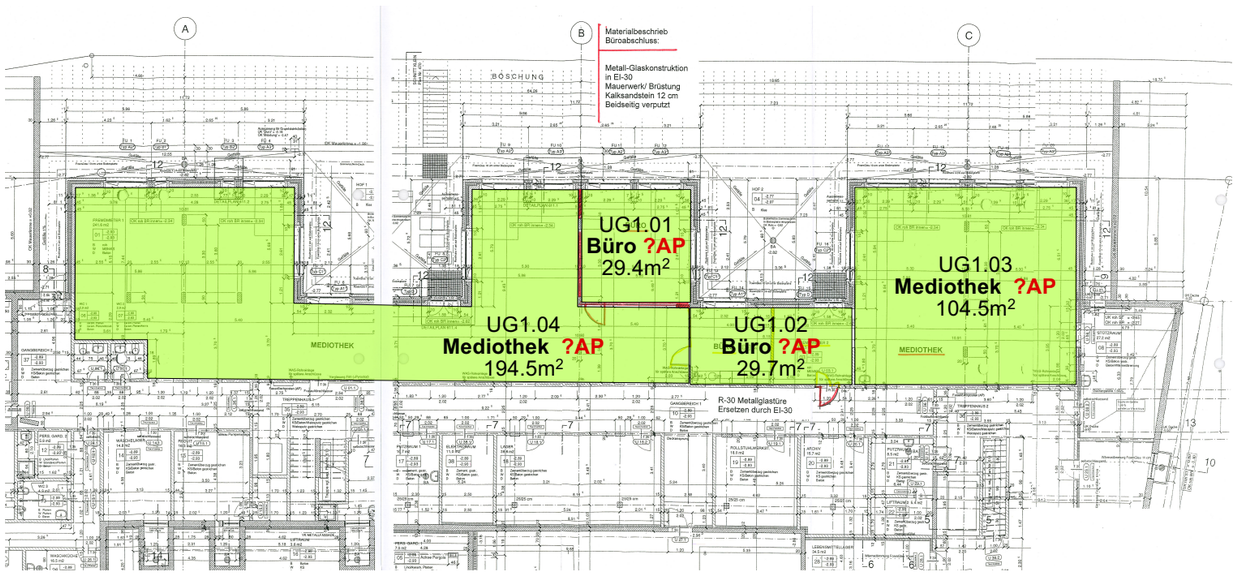
Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne IST
1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss

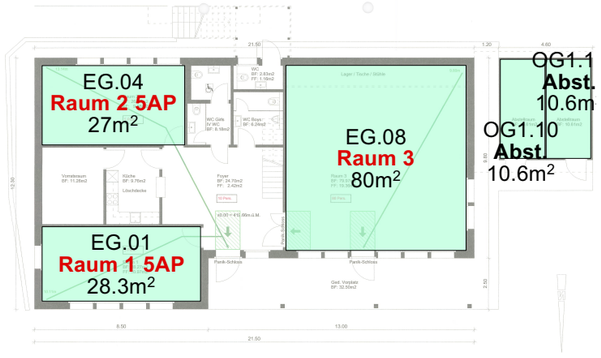
MST. 1:300 19.06.2025

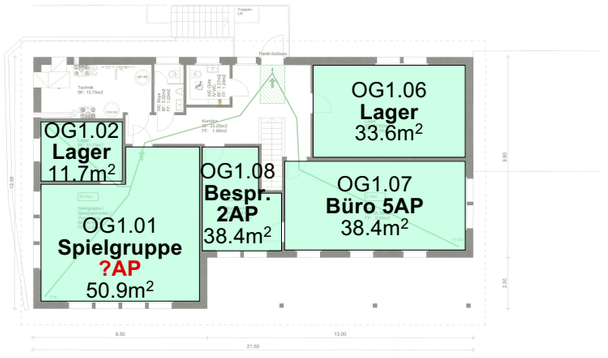


Betreibungsamt, Dorfstrasse 13g
Erdgeschoss



Mediothek, Spitzstrasse 20
Untergeschoss





Freizeitzentrum, Huebwiesenstrasse 1
Erdgeschoss, Obergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne IST
Betreibungsamt, Mediothek, Freizeitzentrum

MST. 1:300 19.06.2025

Anhang 3

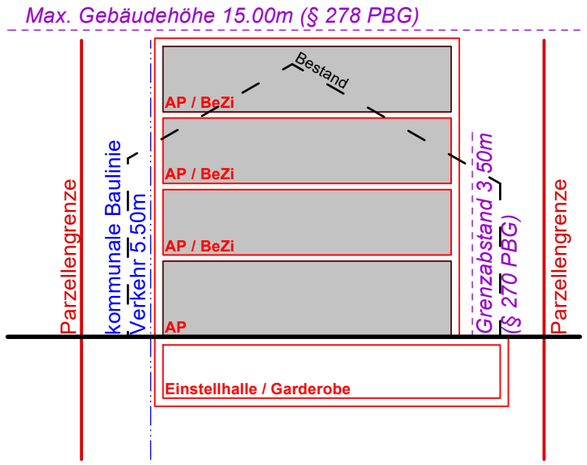
Raumprogramm SOLL

Raumprogramm nach erfolgter Bedürfnisanalyse **17.02.2026** **Gemeinde Niederhasli**

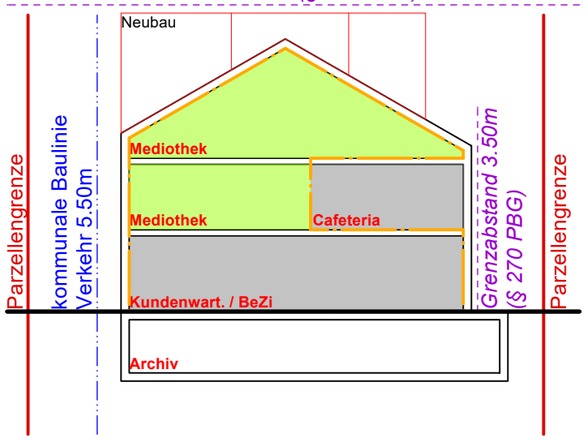
Raumkategorie / Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche	Geschoss	Zone	Nutzer	Bezugsgrösse	Bemerkungen	m²
Bereiche für Kontakte mit Externen								**187.0**
Schalter Allgemeine Anfragen	1	15.00	EG	öffentliche Zone	Kund:innen und Mitarbeitende		Separater, geschützter Zugang für MA-Arbeitsbereich am Schalter	15.0
Schalter fachspezifische Anfragen	2	15.00	EG	öffentliche Zone	Kund:innen und Mitarbeitende		Separater, geschützter Zugang für MA-Arbeitsbereich am Schalter	30.0
Kundenwartezone	1	80.00	EG	öffentliche Zone	Kund:innen und Mitarbeitende		Unterschiedliche Wartebedürfnisse abgedeckt	80.0
Besprechungszimmer für Gespräche mit Externen (2-4 Pers.)	4	11.00	EG	öffentliche Zone	Kund:innen und Mitarbeitende		Ein Sitzungszimmer flexibel verbindbar mit Sitzungszimmer für 5-8 Personen.	44.0
Besprechungszimmer für Gespräche mit Externen (5-8 Pers.)	1	18.00	EG	öffentliche Zone	Kund:innen und Mitarbeitende		Flexibel verbindbar mit einem Sitzungszimmer für 2-4 Personen.	18.0
Arbeitsplätze (klassisch und Fokus) - Erdgeschoss								**208.0**
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	5	6.00	EG	Intern: offene Einzelarbet	Einwohnerdienste		Beschrieb siehe Pflichtenheft	30.0
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	3	6.00	EG	Intern: offene Einzelarbet	Sicherheit		Beschrieb siehe Pflichtenheft	18.0
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	7	6.00	EG	Intern: offene Einzelarbet	Homebase Steuern und Finanzen		Beschrieb siehe Pflichtenheft	42.0
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	4	6.00	EG	Intern: offene Einzelarbet	Soziales		Beschrieb siehe Pflichtenheft	24.0
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	4	6.00	EG	Intern: offene Einzelarbet	Sozialhilfe		Beschrieb siehe Pflichtenheft	24.0
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	5	6.00	EG	Intern: offene Einzelarbet	Zusatzleistungen		Beschrieb siehe Pflichtenheft	30.0
Fokusarbeitsplätze	5	8.00	EG	Intern: Rückzug	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	40.0
Weitere Arbeitszonen und Räume - Erdgeschoss								**95.8**
Telefonbox 1 Person	2	3.00	EG	Intern: Rückzug	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	6.0
Kollaborationsnische 2-4 Personen	2	5.00	EG	Intern: Kollaboration	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	10.0
Rückzugsbox Microoffice	4	6.00	EG	Intern: Rückzug	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	24.0
Rückzugsbox Besprechung	2	6.00	EG	Intern: Rückzug	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	12.0
Offener Stehmeetingbereich	1	20.00	EG	Intern: Kollaboration	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	20.0
Druckerraum geschlossen mit Tresor und Stauraum	1	10.00	EG	Intern: Organisation	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	10.0
Persönliche Locker 3OH (0.12m2 pro Locker auf Grundrissfläche)	36	0.12	EG	Intern: Organisation	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	4.3
Teamstauraum 3OH (Breite 100cm, 0.07m2/0.5 Laufmeter)	36	0.07	EG	Intern: Organisation	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	2.5
Zentraler Gardereoben/Recycling-Bereich	1	7.00	EG	Intern: Organisation	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	7.0
Arbeitsplätze (klassisch und Fokus) - Obergeschosse								**188.0**
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	6	6.00	OG	Intern: offene Einzelarbet	Homebase Geschäftsleitung, Stab Personal, ,Stab Digitalisierung		Beschrieb siehe Pflichtenheft	36.0
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	2	6.00	OG	Intern: offene Einzelarbet	Homebase Präsidiales		Beschrieb siehe Pflichtenheft	12.0
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	3	6.00	OG	Intern: offene Einzelarbet	Homebase Gesellschaft und Sicherheit, Kind und Jugend		Beschrieb siehe Pflichtenheft	18.0
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	8	6.00	OG	Intern: offene Einzelarbet	Homebase Bau und Umwelt, Hochbau und Planung, Tiefbau und Landschaft, Liegenschaften		Beschrieb siehe Pflichtenheft	48.0
Vollwertig ausgestattete Arbeitsplätze	7	6.00	OG	Intern: offene Einzelarbet	Homebase Bildung, Generalisten, Friedensrichter		Beschrieb siehe Pflichtenheft	42.0
Fokusarbeitsplätze	4	8.00	OG	Intern: Rückzug	alle Bereiche mit Homebases in OG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	32.0
Weitere Arbeitszonen und Räume - Obergeschosse								**96.0**
Telefonbox 1 Person	1	3.00	OG	Intern: Rückzug	alle Bereiche mit Homebases in OG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	3.0
Kollaborationsnische 2-4 Personen	1	5.00	OG	Intern: Kollaboration	alle Bereiche mit Homebases in OG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	5.0
Rückzugsbox Microoffice	2	6.00	OG	Intern: Rückzug	alle Bereiche mit Homebases in OG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	12.0
Rückzugsbox Besprechung	2	6.00	OG	Intern: Rückzug	alle Bereiche mit Homebases in OG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	12.0
Offener Stehmeetingbereich	2	20.00	OG	Intern: Kollaboration	alle Bereiche mit Homebases in OG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	40.0
Persönliche Locker 3OH (0.12m2 pro Locker auf Grundrissfläche)	37	0.12	OG	Intern: Organisation	alle Bereiche mit Homebases in OG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	4.4
Teamstauraum 3OH (Breite 100cm, 0.07m2/0.5 Laufmeter)	37	0.07	OG	Intern: Organisation	alle Bereiche mit Homebases in OG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	2.6
Druckerraum geschlossen mit Tresor und Stauraum	1	10.00	OG	Intern: Organisation	alle Bereiche mit Homebases in OG		Platz für Tresor vorsehen	10.0
Zentraler Gardereoben/Recycling-Bereich	1	7.00	OG	Intern: Organisation	alle Bereiche mit Homebases im EG		Beschrieb siehe Pflichtenheft	7.0
								-
Kollaborationsbereiche und Sitzungszimmer - Obergeschosse								**389.0**
Besprechungsraum (2-4 P.)	4	10.00	OG	Intern: Kommunikation	alle Bereiche		Beschrieb siehe Pflichtenheft	40.0
Besprechung (bis 6 P.)	3	18.00	OG	Intern: Kommunikation	alle Bereiche		Eines der Zimmer verbindbar mit einem Sitzungszimmer für bis zu 10 Personen (z.B. Faltwand)	54.0
Besprechung (bis 10 P.)	2	30.00	OG	Intern: Kommunikation	alle Bereiche		verbindbar mit einem Sitzungszimmer für bis zu 6 Personen (z.B. Faltwand)	60.0
Projektraum	1	30.00	OG	Intern: Kommunikation	alle Bereiche		Beschrieb siehe Pflichtenheft	30.0
Workshopraum gross	1	45.00	OG	Intern: Kommunikation	alle Bereiche		Beschrieb siehe Pflichtenheft	45.0
Raum für stillende Mütter, Sanitätsraum, Powernap Raum - multifunktionale Nutzung	1	15.00	OG	Intern: Rückzug	alle Bereiche		gemäss arbeitsrechtlichen Normen und Pflichtenheft	15.0
Stuhllager	1	10.00	OG	Intern: Organisation	alle Bereiche			10.0
Zentrale Cafeteria inkl. Teeküche und Worklounge	1	135.00	OG	Intern: Kollaboration	alle Bereiche	Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz Art. 33, 2-3m2/P	Beschrieb siehe Pflichtenheft	135.0
Dachterrasse oder Aussenbereich als Aufenthaltsraum			TBD	Intern: Kollaboration	alle Bereiche			-
								-
Lager- und Archivräume								**255.0**
Lager	1	120.00	UG	gesicherte Zone	Alle		ggf. unterteilt in verschiedene Räume, nicht durch DWU geprüft	120.0
Archiv	1	25.00	UG	Sicherheitszone	Betreibungsamt		nicht durch DWU geprüft	25.0
Archiv	1	30.00	UG	Sicherheitszone	Soziales		nicht durch DWU geprüft	30.0
Archiv	1	80.00	UG	Sicherheitszone	Alle		Hauptarchiv, nicht durch DWU geprüft	80.0
								-
Nebenräume								**137.0**
WC Herren	2	6.00	TBD	gesicherte Zone	alle Bereiche	2 WC / 2 Pissoir (20 F), Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz Art. 32, Betrieb bis 100 Personen: 1 WC + 1 P. für 20 M. / 1 WC für 12 F. / Annahme 40 Herren	durch DWU geprüft	12.0
Pissoir Herren	2	6.00	TBD	gesicherte Zone	alle Bereiche	3 WC (36 F), Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz Art. 32, Betrieb bis 100 Personen: 1 WC + 1 P. für 20 M. / 1 WC für 12 F. / Annahme 40 Herren	durch DWU geprüft	12.0
WC Damen	4	6.00	TBD	gesicherte Zone	alle Bereiche	3 WC (36 F), Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz Art. 32, Betrieb bis 100 Personen: 1 WC + 1 P. für 20 M. / 1 WC für 12 F. / Annahme 40 Damen	durch DWU geprüft	24.0
WC IV / Kunden	1	3.00	TBD	öffentliche Zone	Kunden	1 WC (1.8*1.65m)	durch DWU geprüft	3.0
Dusche und Garderobe Damen/Herren/IV	4	10.00	TBD	gesicherte Zone	alle Bereiche	Damen / Herren / IV	durch DWU geprüft	40.0
Putzraum	1	6.00	TBD	gesicherte Zone	Facility/externer Anbieter		durch DWU geprüft	6.0
Serverraum	1	10.00	TBD	Sicherheitszone	IT		mit Kühlung, durch DWU geprüft	10.0
Abwartsraum	1	10.00	TBD	gesicherte Zone	Facility		durch DWU geprüft	10.0
Anlieferung	1	10.00	TBD	gesicherte Zone	Facility		nicht durch DWU geprüft	10.0
Entsorgung	1	10.00	TBD	gesicherte Zone	Facility		durch DWU geprüft	10.0
Weitere Nutzungen								**474.0**
Mediothek (Option)	1	450.00	TBD	öffentliche Zone	Kunden		Option, aktuelle Fläche 360 m2, Bedarf an Kulturtreff prüfen	450.0
Mediothek Büro (Option)	4	6.00		öffentliche Zone			Option	24.0
KiTa				öffentliche Zone			Option, Bedarf noch unklar	-
Funtionsflächen FF								**50.0**
Technik	1	50.00	UG	gesicherte Zone		Annahme	Option für Behörden und Mitarbeitende	50.0
Abbstellplätze Innen								**900.0**
Einstellhalle MIV (Option)	30	30.00	UG	gesicherte Zone		Richtwert	Option für Behörden und Mitarbeitende	900.0
Abstellplätze Aussen								**138.0**
Parkplätze MIV Besucher	8	12.5		öffentliche Zone			Dorfstrassen-Regime	100.0
Abstellplätze Zweirad Besucher	4	2.0		öffentliche Zone				8.0
Abstellplätze Zweirad (Fahrräder und Motorräder)	15	2.0		gesicherte Zone			abschliessbar, Ladestation, ggf. in Einstellhalle	30.0

Anhang 4

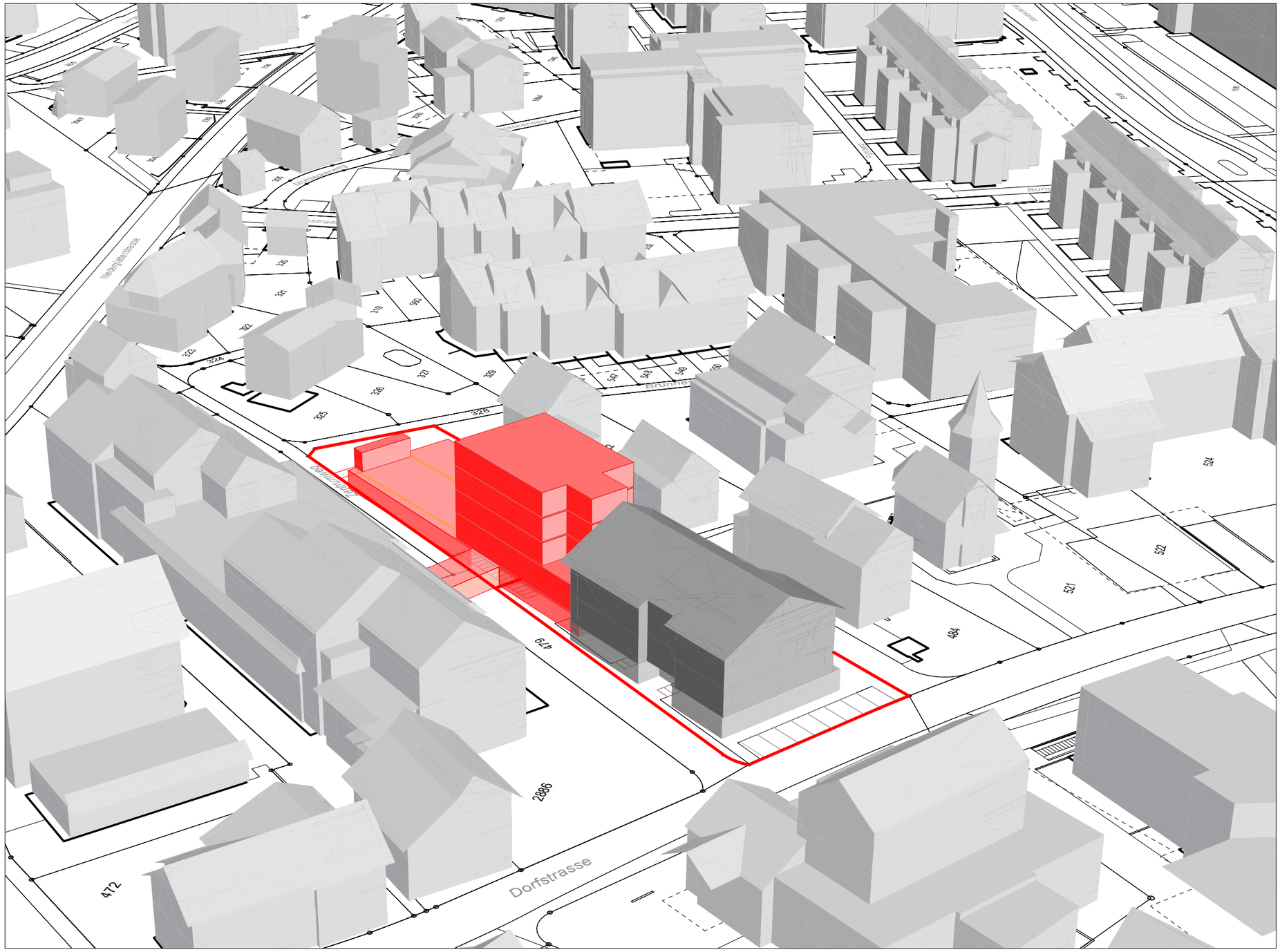
Nutzungspläne SOLL Szenario A: Bestand / Anbau



Querschnitt Neubau / Etappe 1



Querschnitt Bestand / Etappe 2



Volumenmodell

Abteilungen & Dienststellen

- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch
- Neu

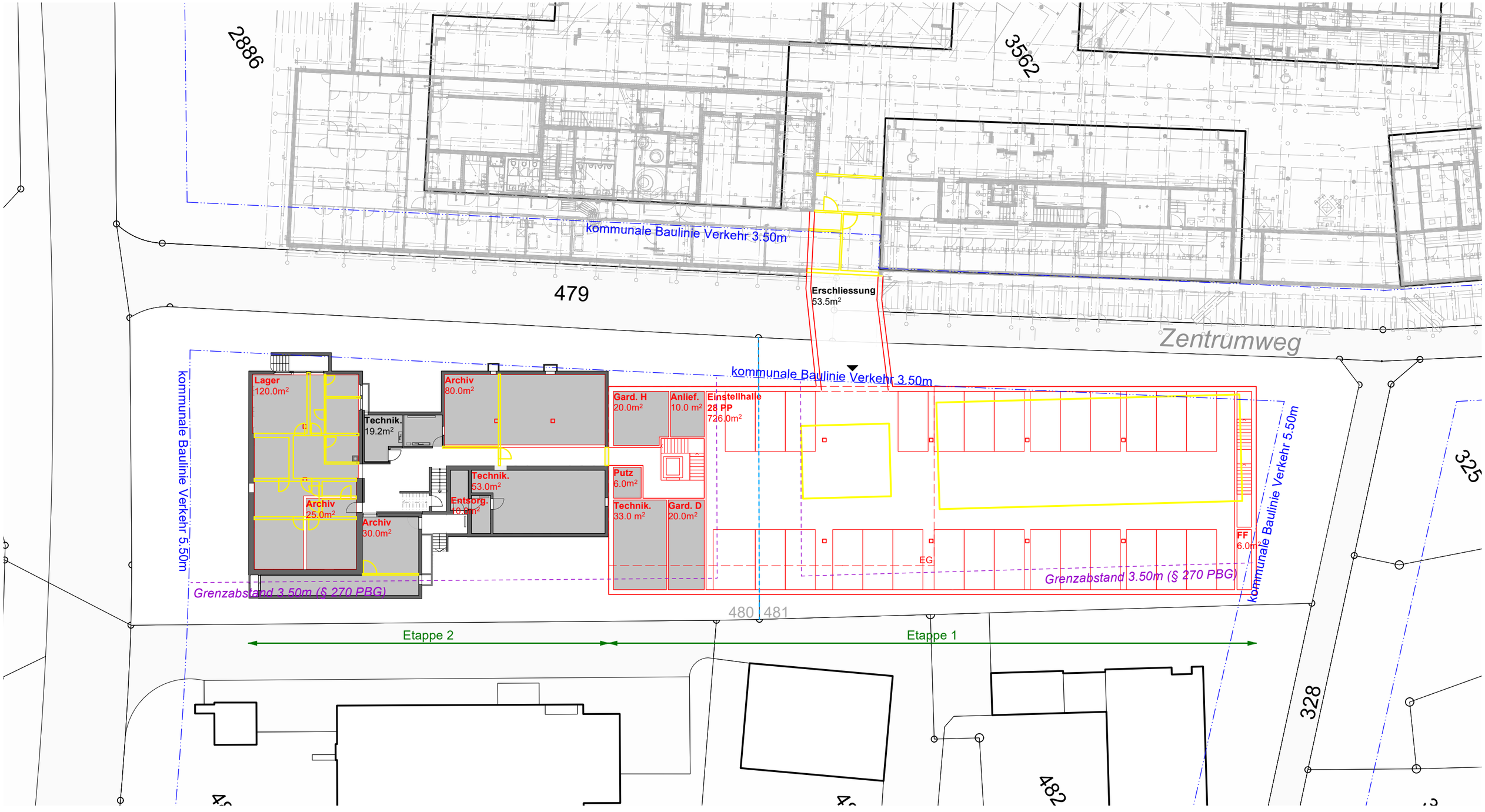
Flächen	Bestand	Neu	Total
HNF	1'160 m²	835 m²	1'995 m²
GF Total	1'667 m²	2'376 m²	4'043 m²
GF oi	1'210 m²	1'385 m²	2'595 m²
GF ui	457 m²	991 m²	1'448 m²
GV Total	4'835 m³	8'554 m³	13'389 m³
GV oi	3'651 m³	5'185 m³	8'836 m³
GV ui	1'184 m³	3'369 m³	4'553 m³
BUF			1'490 m²

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Bestand / Anbau
Querschnitt / Volumenmodell

MST. 1:300 29.04.2026



1. Untergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

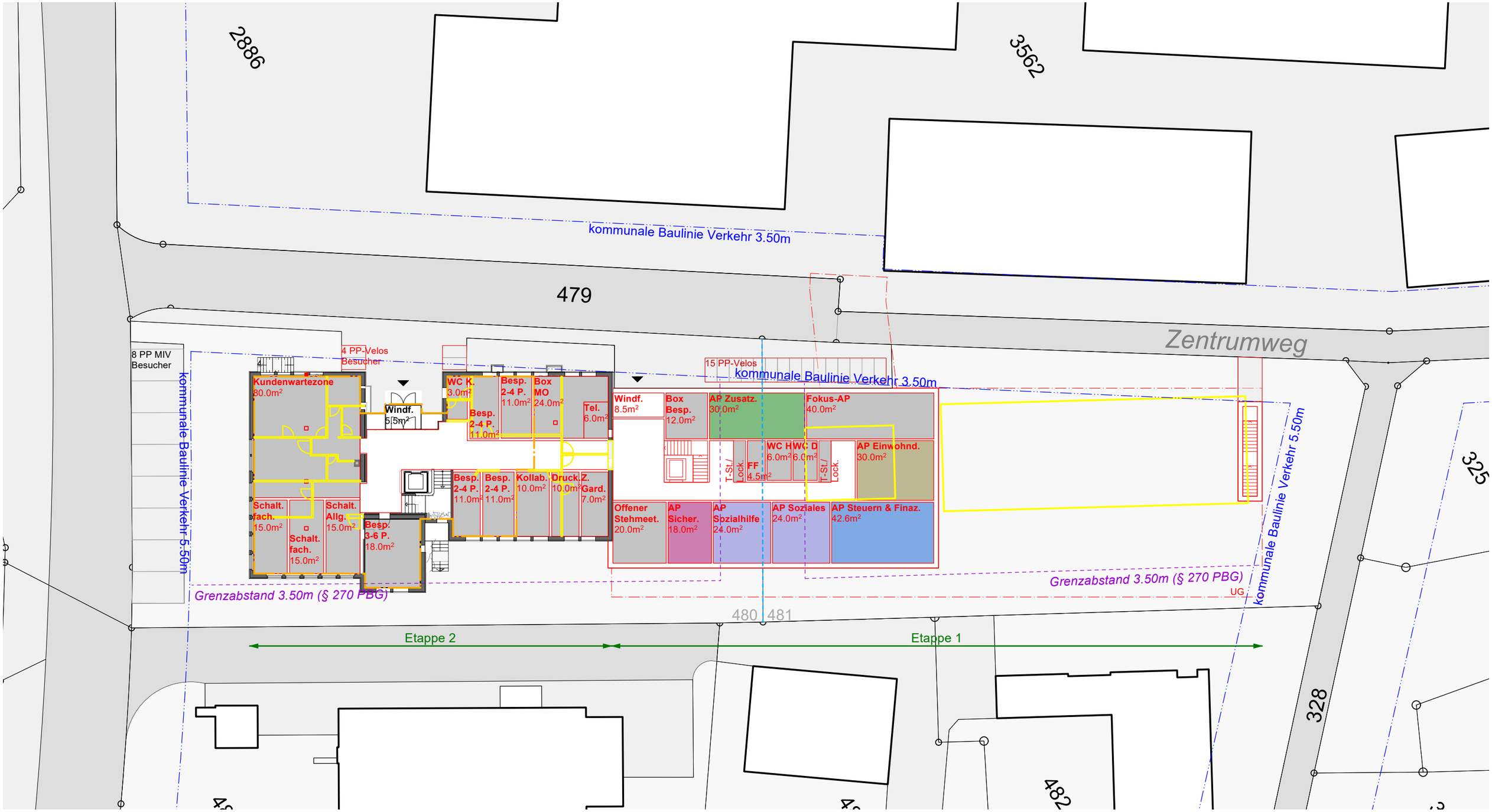
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch
- Neu

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Bestand / Anbau
1. Untergeschoss

MST. 1:300 29.04.2026



Erdgeschoss

Abteilungen & Dienststellen

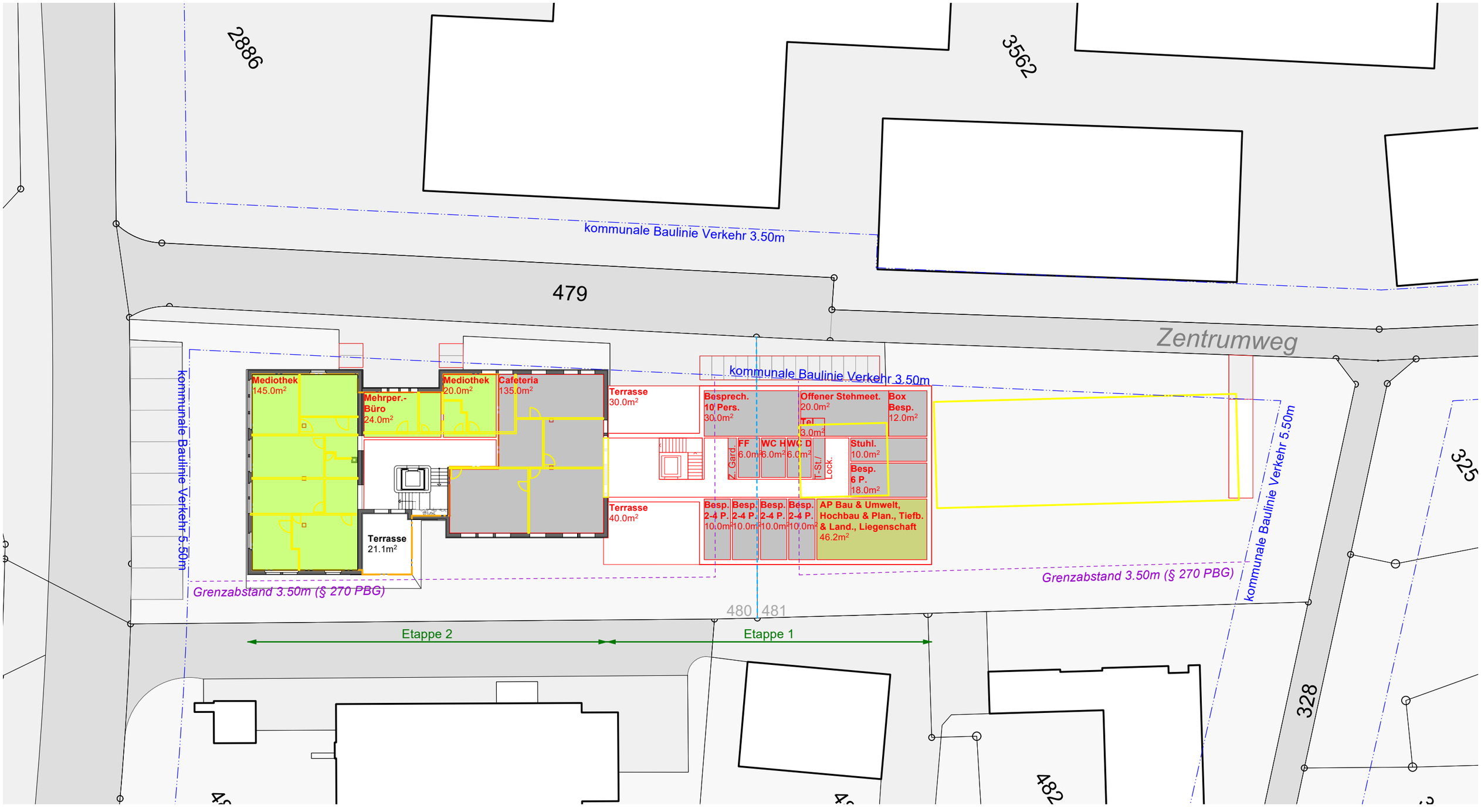
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch
- Neu

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Bestand / Anbau
Erdgeschoss

MST. 1:300 29.04.2026



1. Obergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

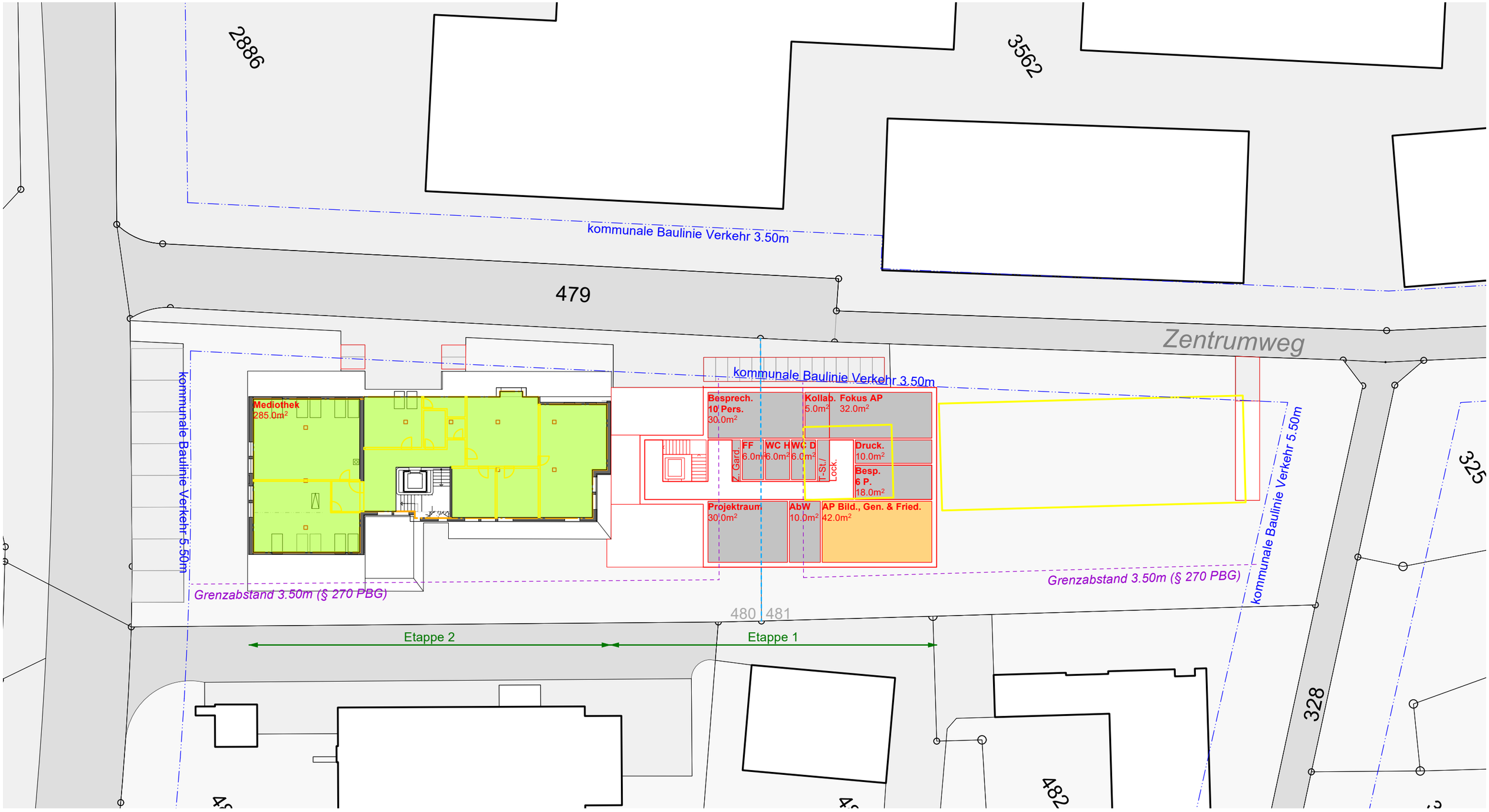
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch
- Neu

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Bestand / Anbau
1. Obergeschoss

MST. 1:300 29.04.2026



2. Obergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

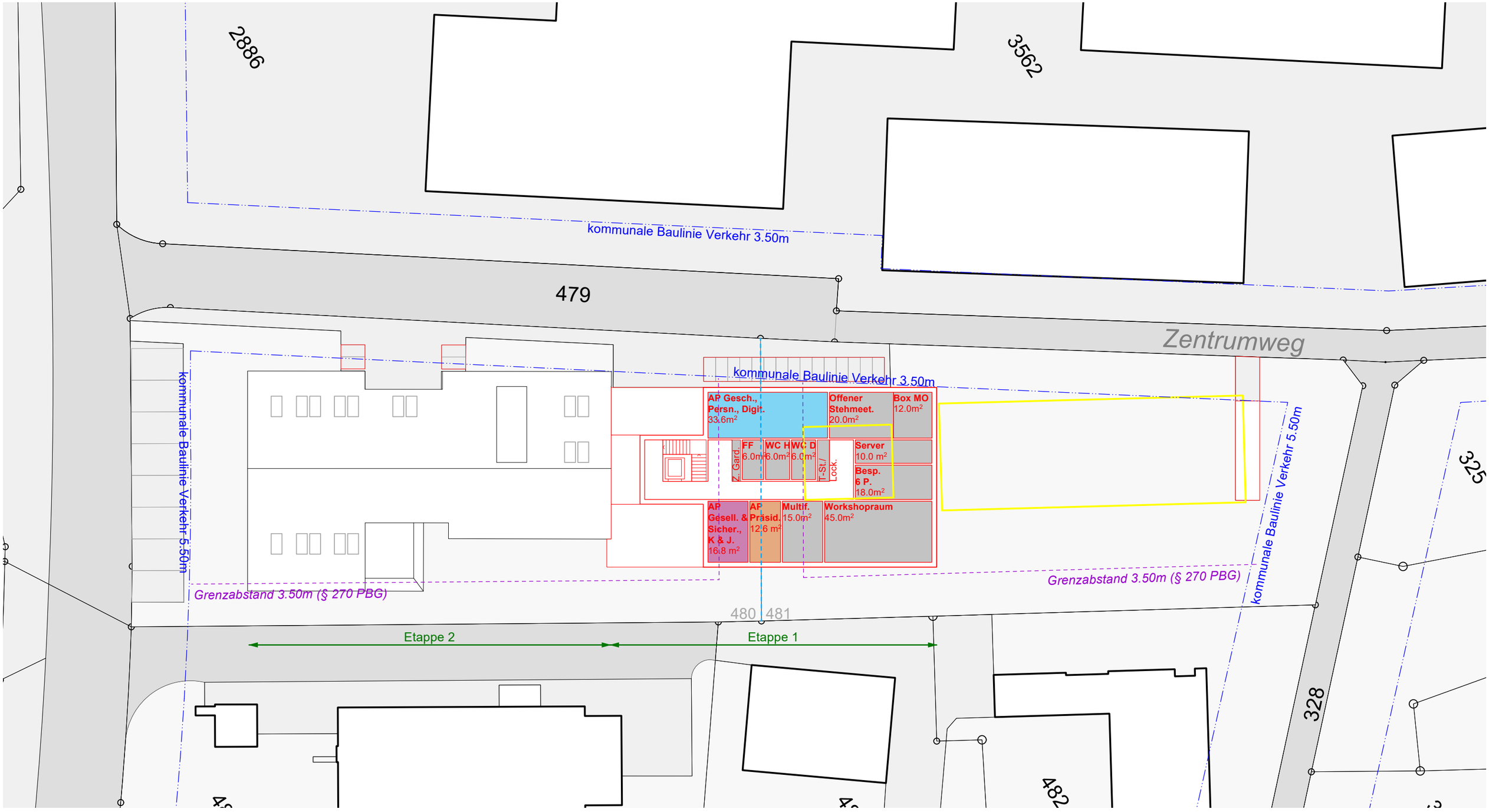
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch
- Neu

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Bestand / Anbau
2. Obergeschoss

MST. 1:300 29.04.2026



3. Obergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch
- Neu

Basler & Hofmann

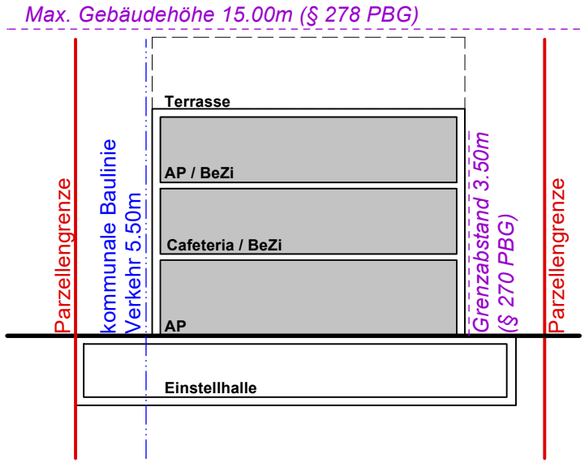
Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Bestand / Anbau
3. Obergeschoss

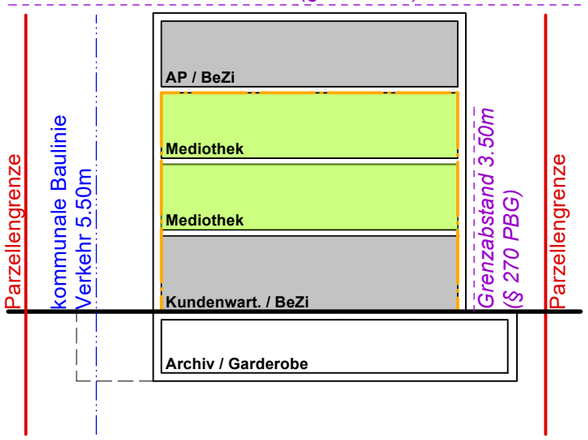
MST. 1:300 29.04.2026

Anhang 5

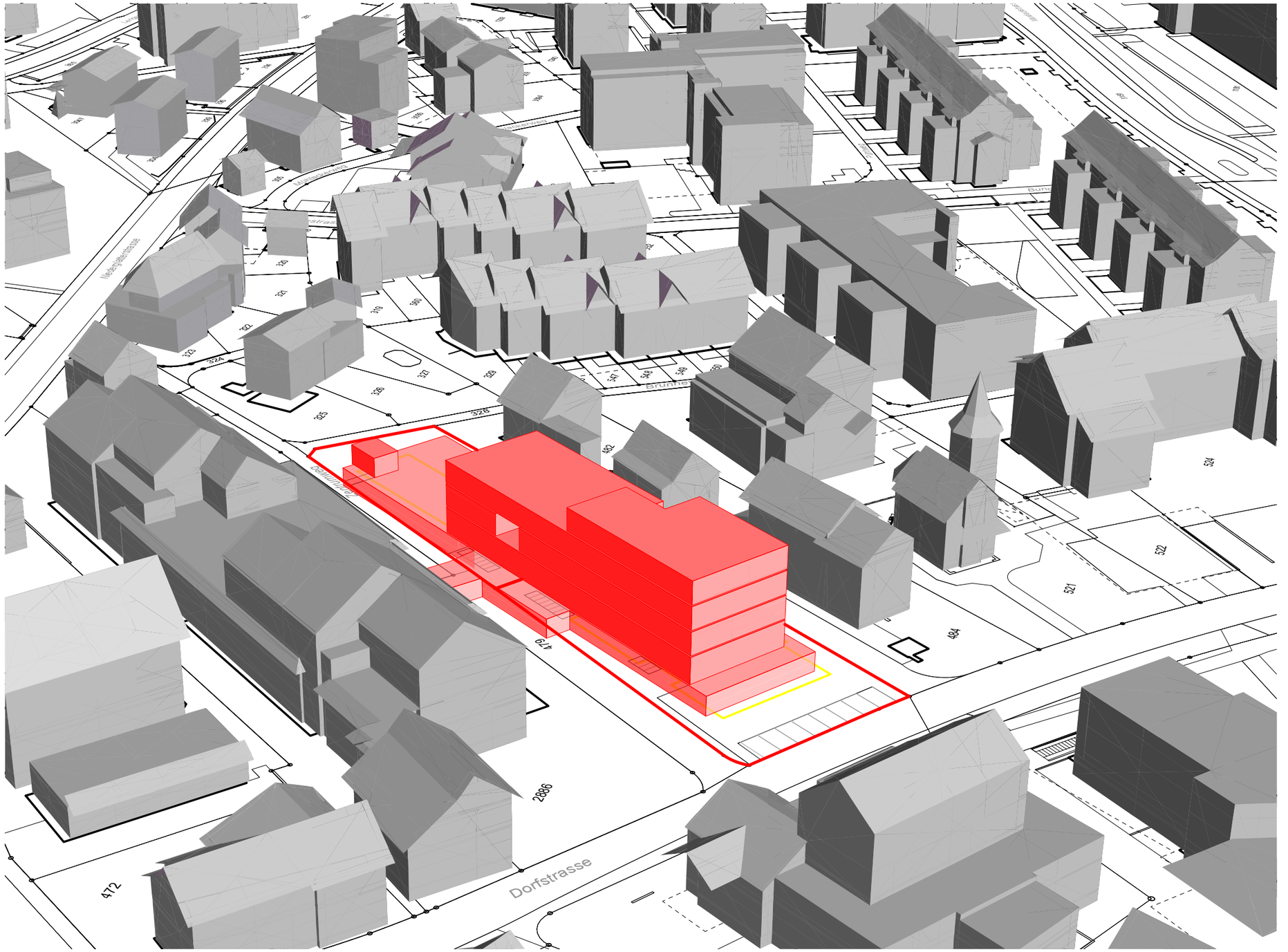
Nutzungspläne SOLL Szenario B: Ersatzneubau



Querschnitt Etappe 1



Querschnitt Etappe 2



Volumenmodell

Abteilungen & Dienststellen

- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch

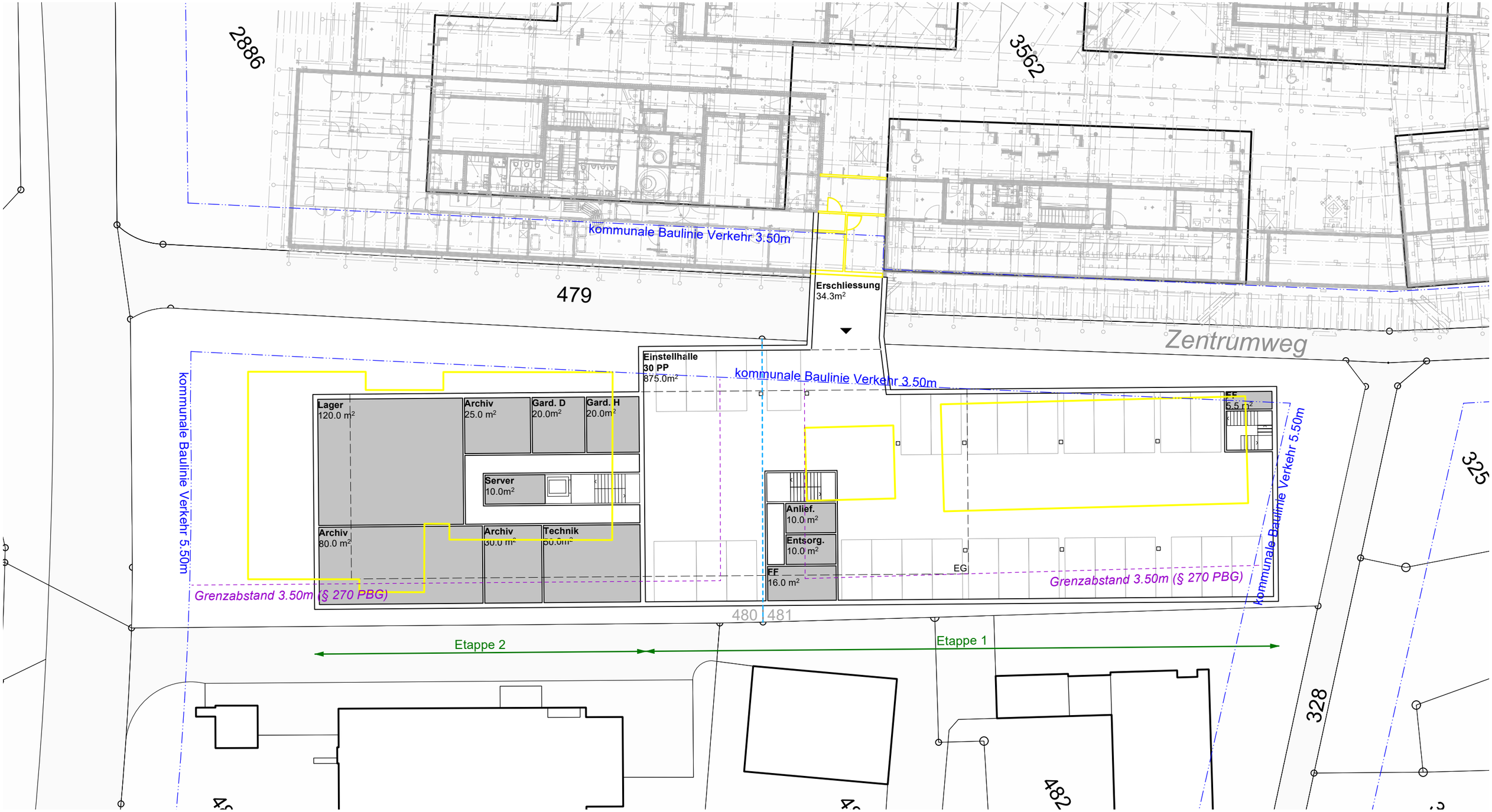
Flächen		Differenz zur Var. eigene Einfahrt
HNF	2'011 m²	+ 6 m²
GF Total	4'125 m²	- 89 m²
GF oi	2'590 m²	-
GF ui	1'535 m²	- 89 m²
GV Total	14'821 m³	- 302 m³
GV oi	9'603 m³	-
GV ui	5'218 m³	- 302 m³
BUF	1'553m²	+ 93 m²

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Ersatzneubau
Querschnitt / Volumenmodell

MST. 1:300 29.04.2026



1. Untergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

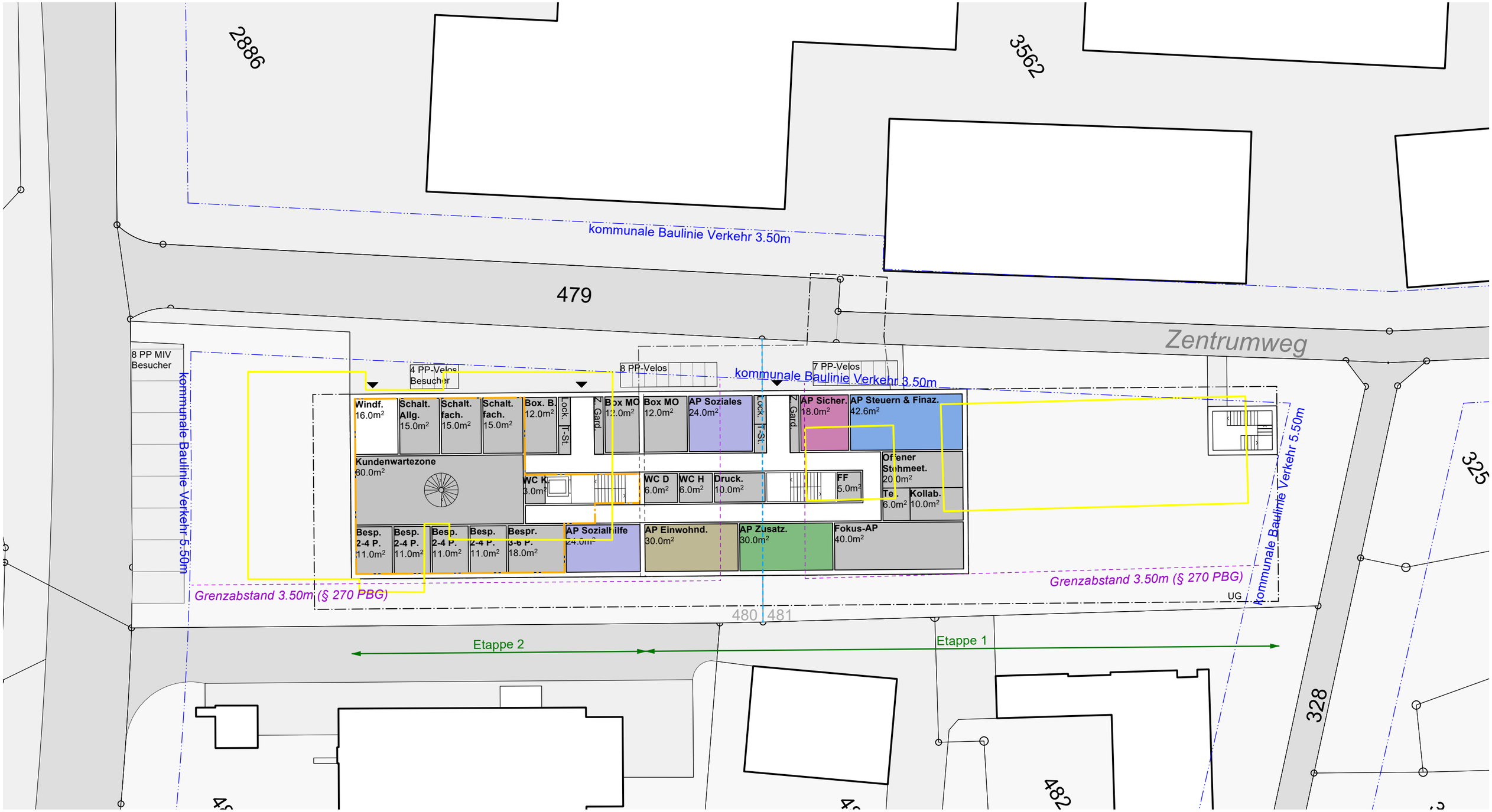
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Ersatzneubau
1. Untergeschoss

MST. 1:300 29.04.2026



Erdgeschoss

Abteilungen & Dienststellen

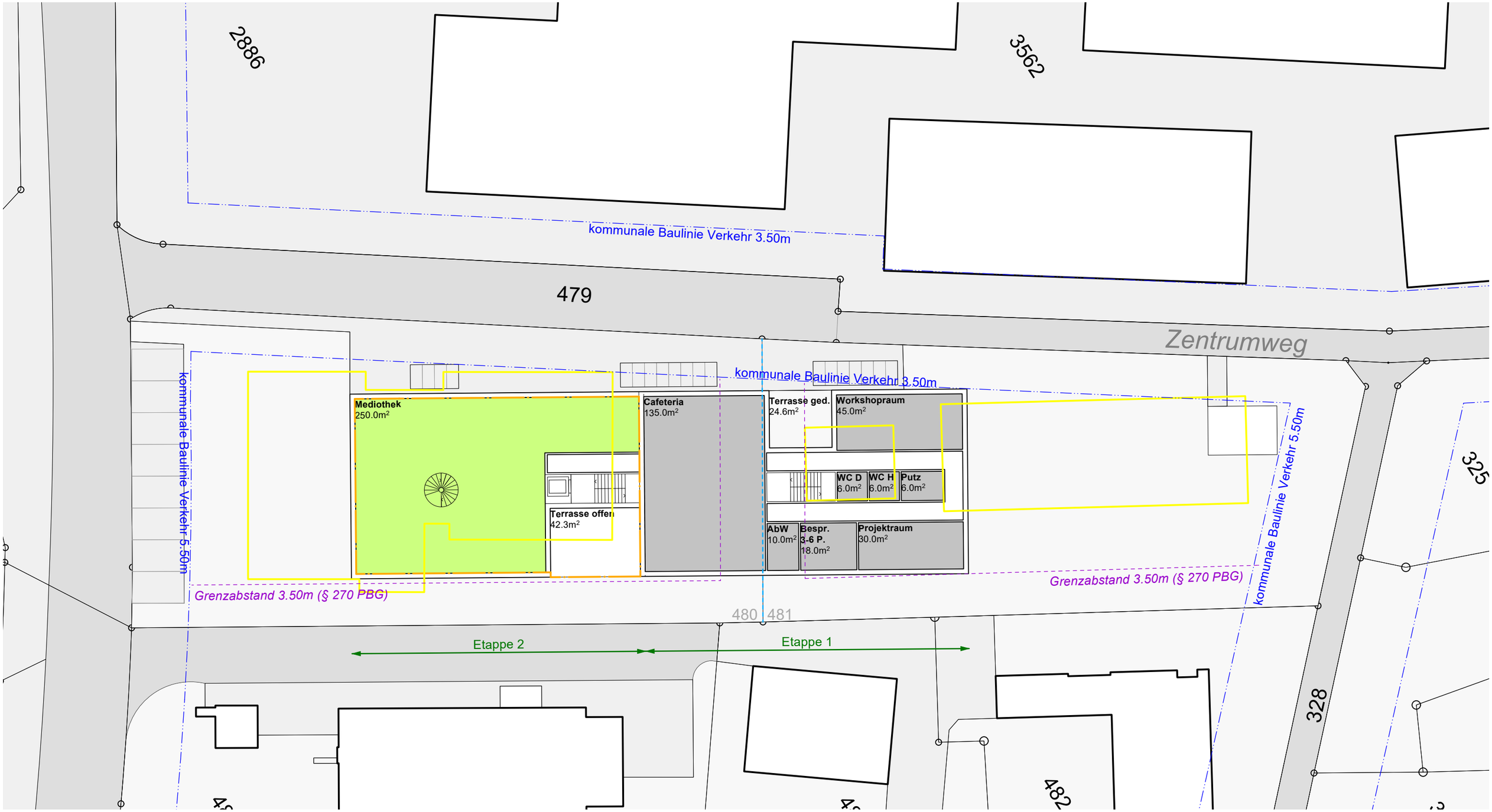
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Ersatzneubau
Erdgeschoss

MST. 1:300 29.04.2026



1. Obergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

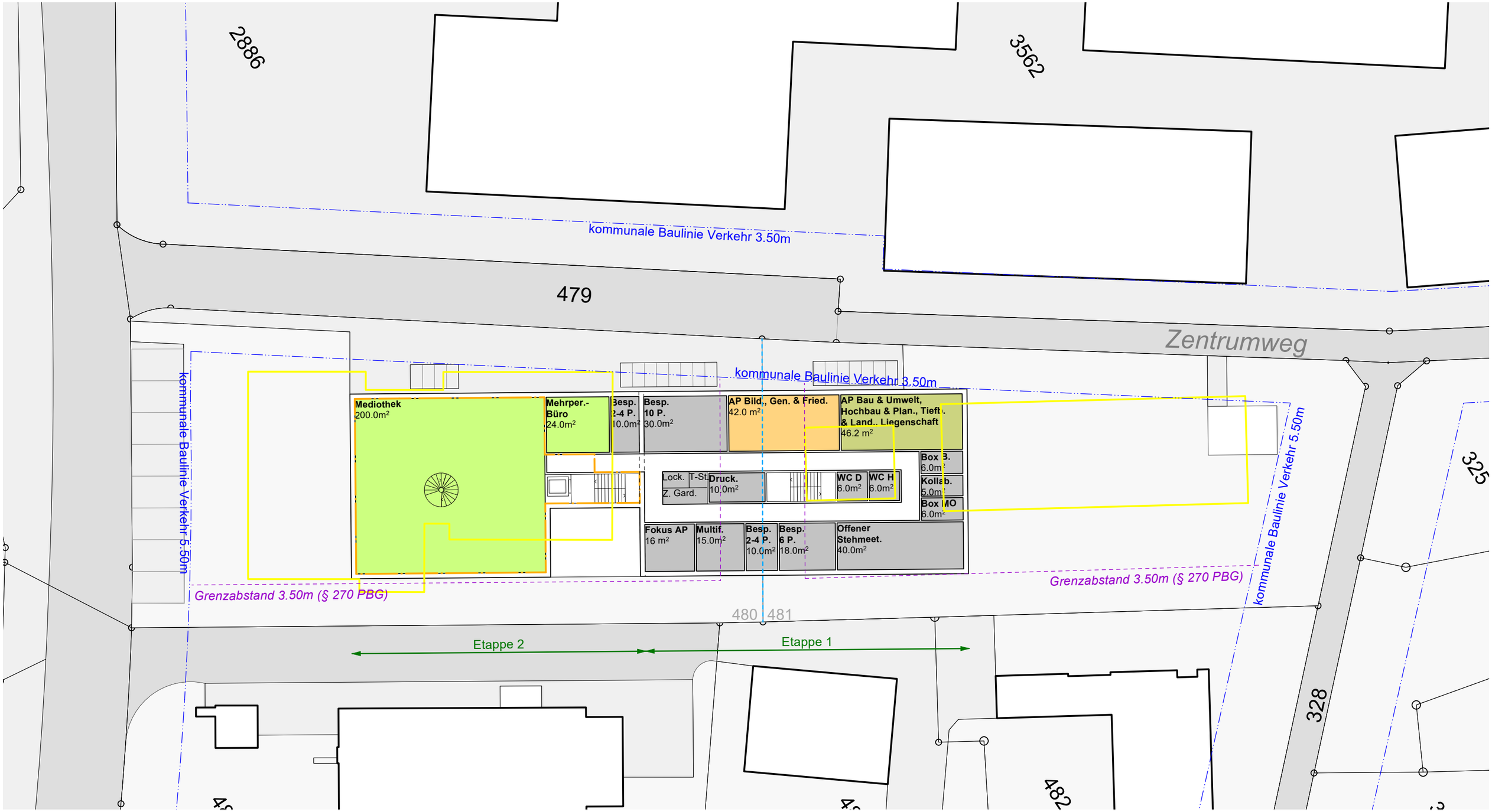
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Ersatzneubau
1. Obergeschoss

MST. 1:300 29.04.2026



2. Obergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

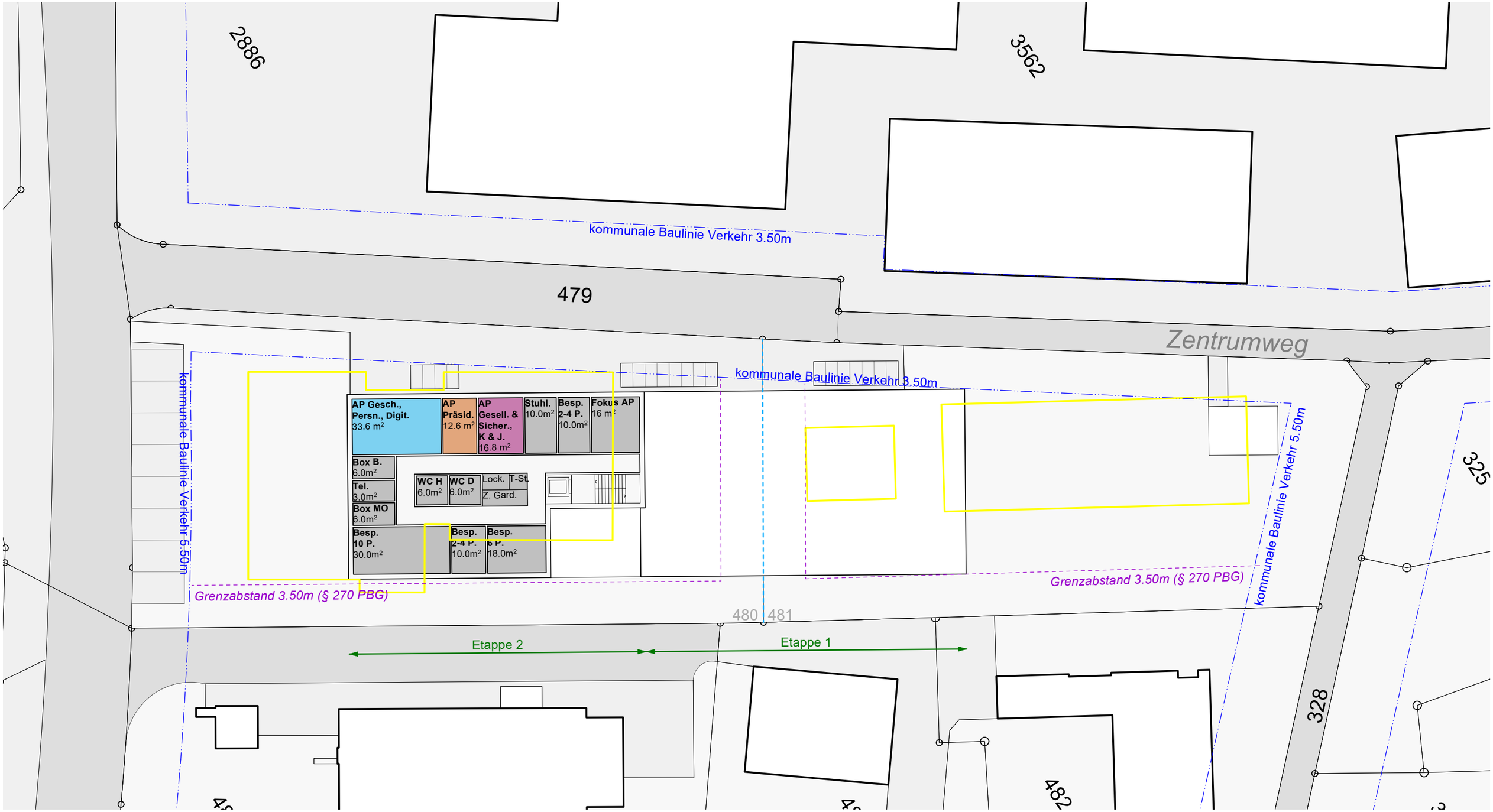
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Ersatzneubau
2. Obergeschoss

MST. 1:300 29.04.2026



3. Obergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch

Basler & Hofmann

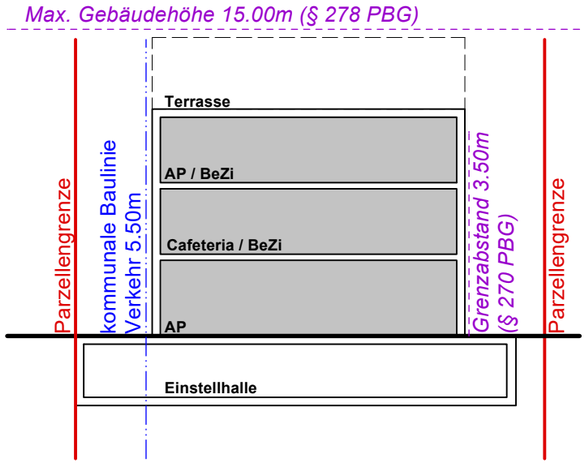
Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Ersatzneubau
3. Obergeschoss

MST. 1:300 29.04.2026

Anhang 6

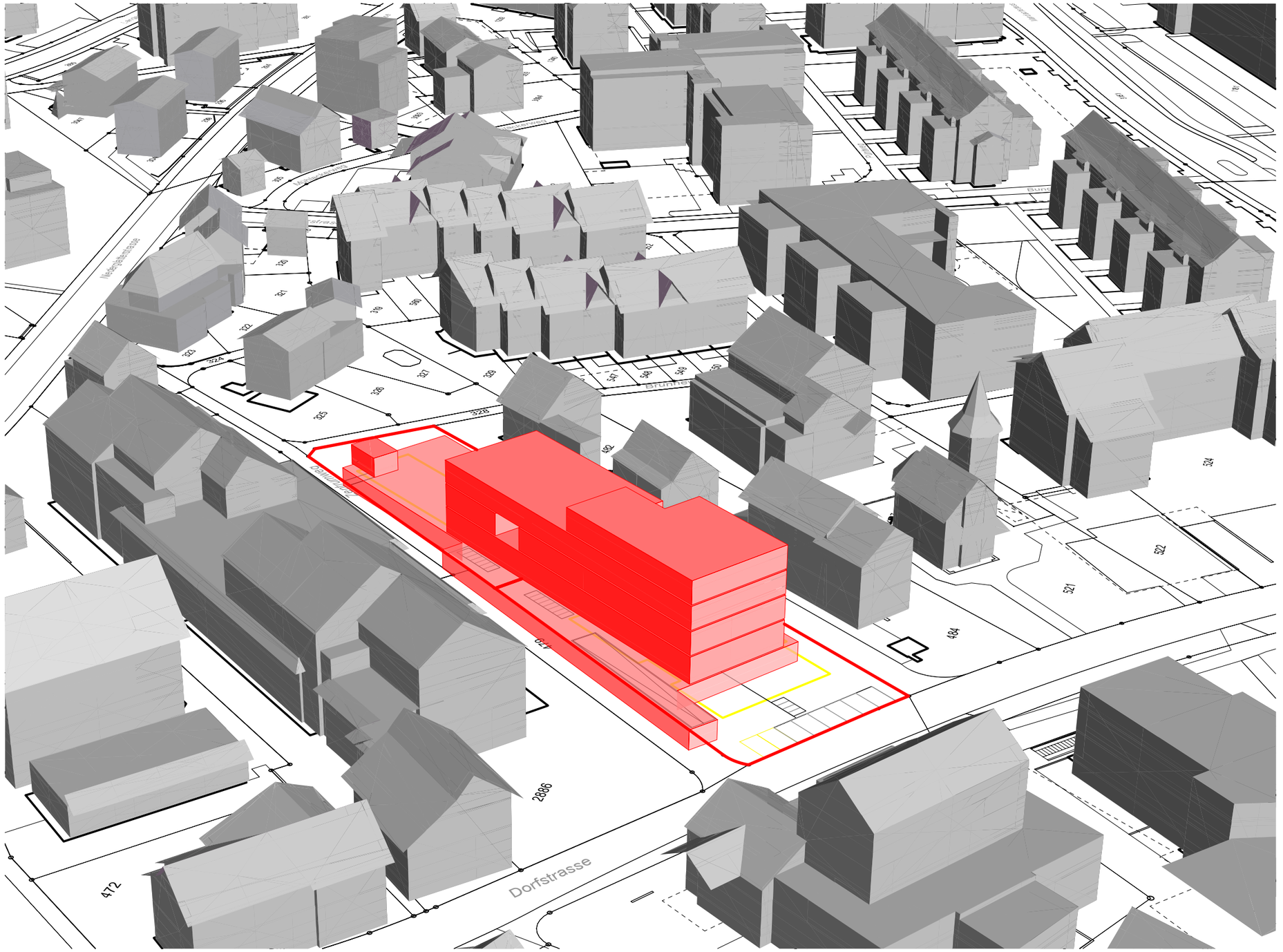
Nutzungspläne SOLL Szenario B.2: Ersatzneubau Option autonome Einfahrt



Querschnitt Etappe 1



Querschnitt Etappe 2



Volumenmodell

Abteilungen & Dienststellen

- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch

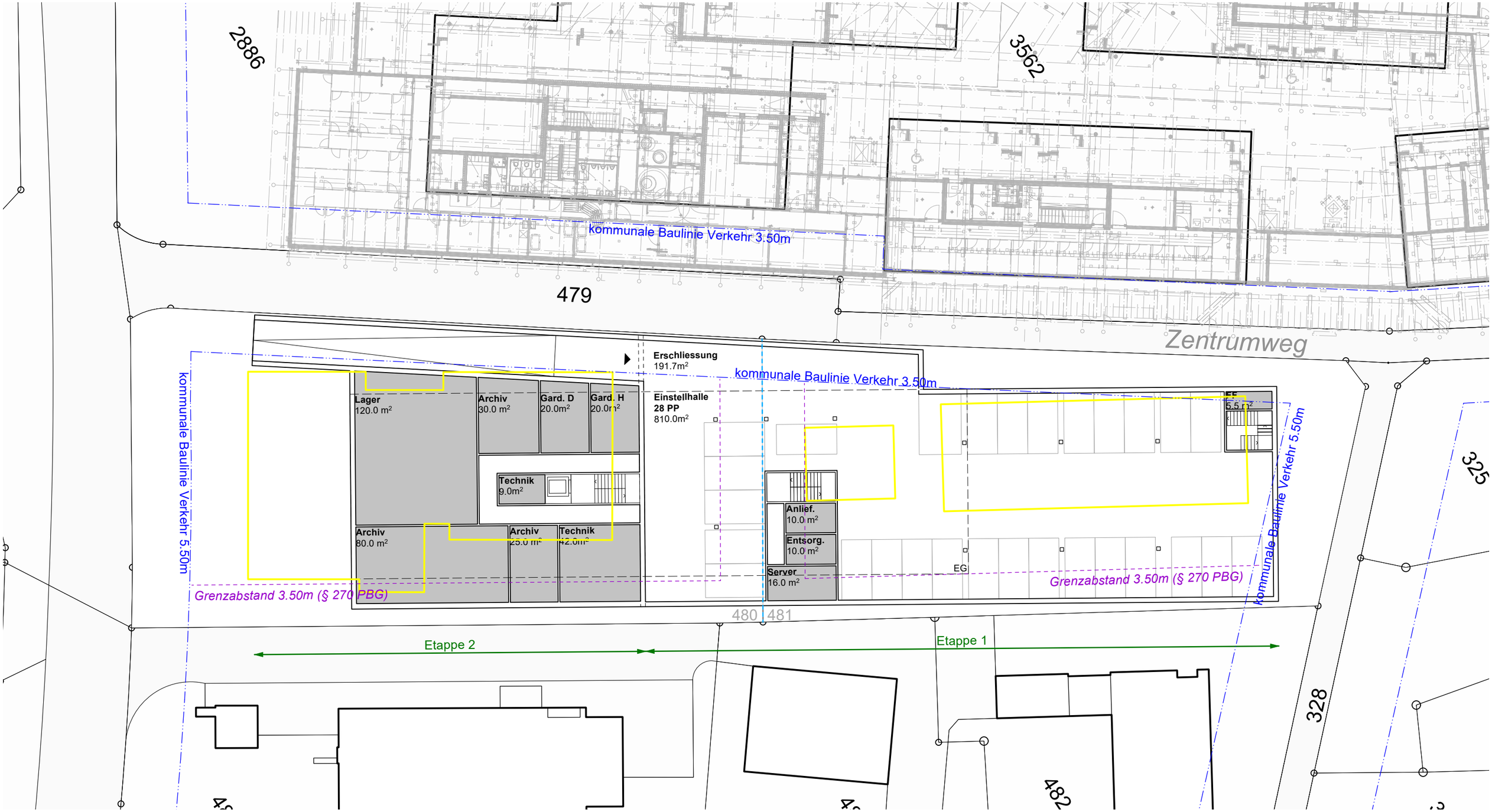
Flächen		Differenz zur Var. UBS-Einfahrt
HNF	2'005 m²	- 6 m²
GF Total	4'214 m²	+ 89 m²
GF oi	2'590 m²	-
GF ui	1'624 m²	+ 89 m²
GV Total	15'123 m³	+ 302 m³
GV oi	9'603 m³	-
GV ui	5'520 m³	+ 302 m³
BUF	1'460 m²	- 93 m²

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Ersatzneubau
Querschnitt / Volumenmodell Option autonome Einfahrt

MST. 1:300 29.04.2026



1. Untergeschoss

Abteilungen & Dienststellen

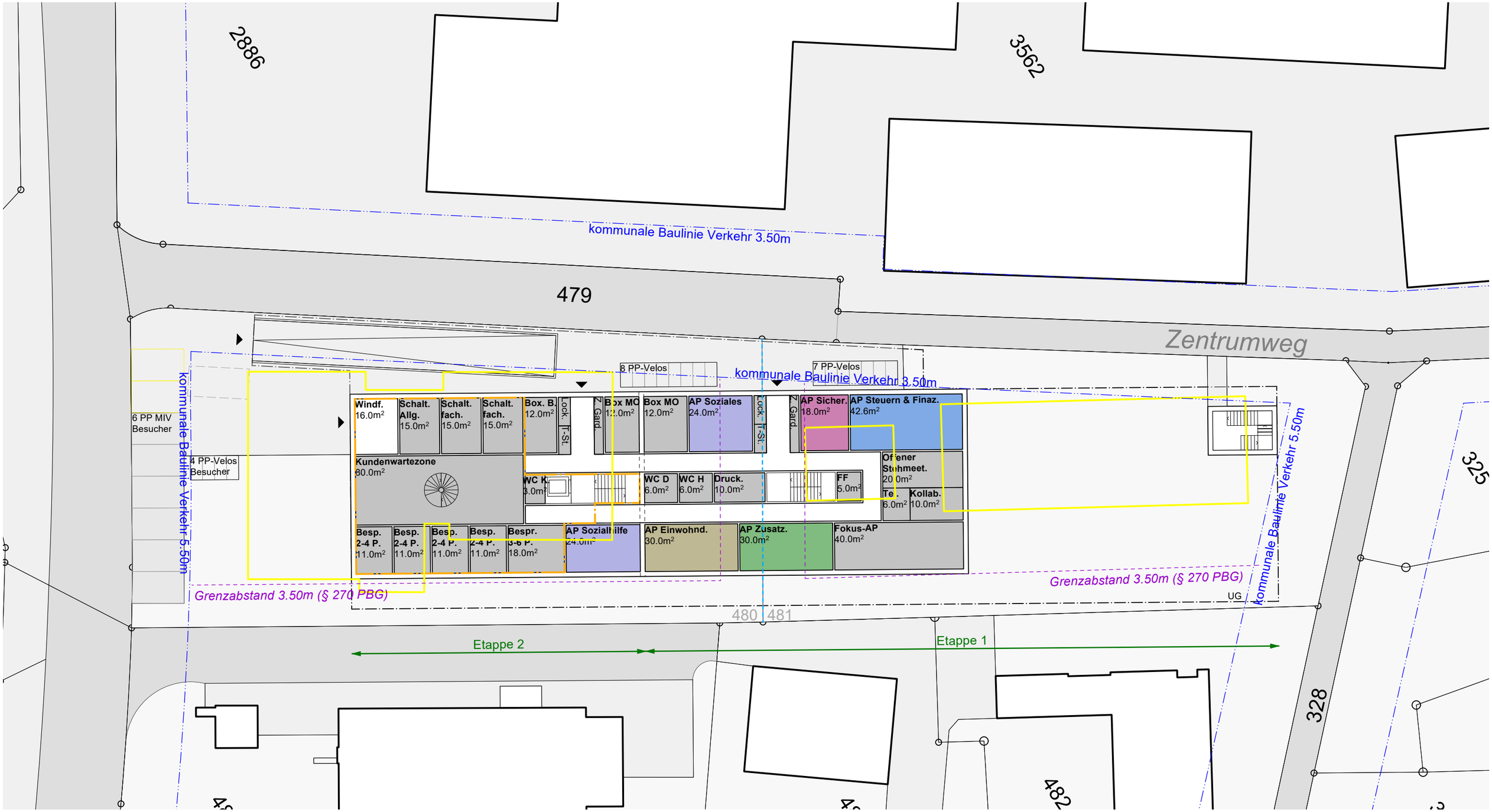
- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

Nutzungspläne SOLL Ersatzneubau
1. Untergeschoss Option autonome Einfahrt

MST. 1:300 29.04.2026



Erdgeschoss

Abteilungen & Dienststellen

- Bau und Umwelt
- Bildung
- Finanzen
- Gemeinderat
- Gesellschaft & Sicherheit
- Personal
- Präsidiales
- Soziales
- Zusatzleistungen zur AHV/IV
- Allg.
- Betreibungsamt
- Freizeitzentrum
- Mediothek
- Öffentliche Zone
- Abbruch

Basler & Hofmann

Machbarkeitsstudie
Gemeindehaus Niederhasli

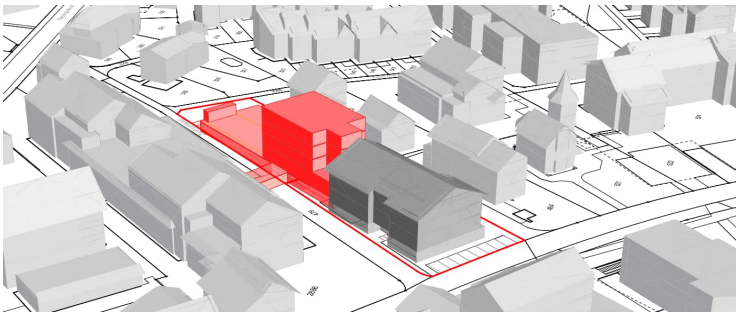
Nutzungspläne SOLL Ersatzneubau
Erdgeschoss Option autonome Einfahrt

MST. 1:300 29.04.2026

Anhang 7

Kostengrobschätzung Szenario A: Bestand / Anbau

Bestand / Anbau



Kostengrobschätzung +/- 25%

Kostenstand Oktober 2025 / inkl. 8.1% MwSt

MBS Gemeindehaus Niederhasli

Zusammenfas	Bauwerksart (drop down)	Standard	%
	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten	Mittelerer	100%
	∑ %		**100%**

Quantität	Einheit	Umbau	Neubau	Total
Geschossfläche GF SIA 416	m^2	1'667	2'376	4'043
Gebäudevolumen GV SIA 416	m^3	4'835	8'554	13'389
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	%	24%	39%	33%
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF SIA 416	m^2	0	1'490	1'490
Anzahl Gebäude	St	1	1	2
Anzahl Geschosse über Terrain	St	3	4	-
Anzahl Geschosse unter Terrain	St	1	1	-
Anzahl unterirdischer Parkplätze	St	0	28	28
Transportanlagen / Lifte	St	1	1	2

Kostengrobschätzung ±25%		Benchmark	Einheit	Menge	Kosten CHF
BKP 1	Provisorium		24 Mt/m^2		0
	Altlasten / Schadstoffe (Annahme, Budget)		Budget		100'000
	Rückbaukosten	CHF 50	m^3	1'149	57'000
			Umbau	Neubau	Total
BKP 1-5*	Gebäude (Umbau und Anbau) gemäss keeValue		6'263'000	7'755'000	14'018'000
	Option Einstellhalle gemäss keeValue			3'287'000	3'287'000
	Mehrkosten Etappierung		Budget		500'000
BKP 2	PV-Anlage (Annahme, Budget)		Budget		300'000
BKP 3	Betriebseinrichtung (Annahme, Budget)		%	1.0	140'000
BKP 5	Auswahlverfahren / Wettbewerb (Annahme, Budget)		Budget		500'000
	Bauherrenvertretung (Annahme, Budget)		Budget		200'000
	Weitere Spezialisten (Annahme, Budget)		Budget		100'000
	Kommunikation (Annahme, Budget)		Budget		100'000
BKP 6	Reserven 10%		%	10.0	1'402'000
BKP 9	Ausstattung		%	3.0	421'000
BKP 9	Kunst am Bau		Budget		0
BKP 1-9	**Erstellungskosten**				**21'130'000**
	**BKP 1, 2, 4, 5*				

Benchmark	Umbau	Neubau
Gebäudekosten BKP 2	CHF	CHF
CHF/ m^2 GF	3'528	4'238
CHF/ m^3 GV	1'216	1'177

Nicht enthaltene Kosten:

Grundstückserwerb und -erschliessung	*Spezielle Massnahmen bedingt durch Geologie*
Betriebs- und Unterhaltskosten	*Umzugskosten*
Finanzierung	*Kapitalkosten, Teuerung*
Subventionierungen	*Kosten Rekurse, Entschädigungen Nachbarn*
Erträge aus Verkauf	*Schutzraumabgaben*

keeValue.ch

Umbaukosten

Datum: 2026-05-04
E-Mail: oliver.taferner@baslerhofmann.ch
Version Umbaukosten: 1.0.8
Preisstand: Oktober 2025

Eingaben

Objektdaten

Objektbezeichnung	08882_Niederhasli_VarA-Bestand Umbau (4)
Strasse und Nr.	Dorfstrasse 17t
Postleitzahl und Ort	8155 Niederhasli
Erstellungsjahr Gebäude / Bauperiode	1957
Historisch wertvolles Gebäude	Nein
Nutzung während der Bauzeit	Nein
Instandhaltungsqualität	mangelhafte Unterhaltsarbeiten

Projekt Definition

Eingriffe in bestehendes Gebäude	Gesamtsanierung
Gesamtsanierung	Konstruktion, Äussere Wandbekleidung, Balkon, Bedachung, Elektroanlagen, Heizungsanlagen, Lüftungs-,Klima-,Kälteanlagen, Sanitäranlagen, Einbauten und Oberflächen, Einbauküchen, Transportanlagen "innen"
Balkon	instand setzen
Grundrissveränderungen	umfangreiche Grundrissveränderungen
Erdbebenertüchtigungsmassnahmen	umfangreiche Erdbebenertüchtigungsmassnahmen
Tragwerkseingriffe	umfangreiche Tragwerkseingriffe

Nutzung und Aussenwand

Bestehendes Gebäude Ist	
Hauptnutzung	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten - Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung - Mittlerer Baustandard
Konstruktion über Terrain	Nicht gedämmte Aussenwand – Einfache und leichte Materialisierung
Bestehendes Gebäude Ziel	
Hauptnutzung	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten - Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung - Mittlerer Baustandard
Konstruktion über Terrain	Aussenwärmedämmung – Edler, hochwertiger oder schwerer Verputz

Zielstandard Quantität

Eingabe	Bestehendes Gebäude Ist	Bestehendes Gebäude Ziel	Aufstockung	Anbau	Gebäude Ziel
Geschossfläche GF SIA 416	1'667 m²	1'667 m²	-	-	1'667 m²
Gebäudevolumen GV SIA 416	4'835 m³	4'835 m³	-	-	4'835 m³
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	-	-			-
Anzahl Gebäude	1	1	-	-	1
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	24.0%	24.0%	-	-	24.0%
Anzahl Geschosse über Terrain	3	3	-	-	3
Anzahl Geschosse unter Terrain	1	1	-	-	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	0	0	-	-	0
Anzahl Transportanlagen "innen"	0	1	-	-	1
Anzahl Transportanlagen "aussen"	0	0	-	-	0

Zielstandard Komplexität

Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	-	WK5	-	-	WK5
Repetition vorgefertigter Elemente	-	WK6	-	-	WK6
Komplexität der Gebäudeform	-	WK6	-	-	WK6
Dachform	Geneigtes Dach	Geneigtes Dach	-	-	Geneigtes Dach
Fensteranteil	-	WK5	-	-	WK5

Zielstandard Qualität

Elektroanlage	-	WK6	-	-	WK6
Wärmeerzeugung	Öl	Wärmepumpe Erdsonde	-	-	Wärmepumpe Erdsonde
Lüftungs-, Klimaanlagen	keine Lüftungsanlage	Lüftung (Zu- und Abluft)	-	-	Lüftung (Zu- und Abluft)
Sanitäranlagen / Küche	-	WK4	-	-	WK4
Ausbau 1	-	WK5	-	-	WK5
Ausbau 2	-	WK5	-	-	WK5
Umgebung	-	-	-	-	-

Zustandsanalyse, Massnahmen und Eingriffstiefe

Bauelemente	Bezugsgrösse	Jahr	Zustandsanalyse	Massnahmen	Eingriffstiefe	Eingriff
Konstruktion (Rohbau)	100%	1957	ZK4	MK4	63%	63%
Äussere Wandbekleidungen	100%	1957	ZK2	MK5	100%	100%
Einbauten zu Aussenwände	100%	1982	ZK2	MK5	100%	100%
Bedachung geneigtes Dach	100%	1957	ZK1	MK4	77%	77%
Starkstrom	100%	1957	ZK1	MK4	75%	75%
Schwachstrom	100%	1957	ZK1	MK4	75%	75%
Wärmeerzeugung	100%	1999	ZK2	MK5	100%	100%
Wärmeverteilung und -abgabe	100%	1957	ZK1	MK3	39%	39%
Lüftungs- und Klimaerzeugung	100%	-	-	MK5	100%	100%
Luftverteilung und -abgabe	100%	-	-	MK5	100%	100%
Sanitärapparate	100%	1957	ZK1	MK5	100%	100%
Sanitärleitungen	100%	1957	ZK1	MK4	77%	77%
Transportanlage	100%	-	-	MK4	77%	77%
Einbauten zu Innenräume	100%	1957	ZK1	MK5	100%	100%
Einbauküche	100%	1957	ZK1	MK5	100%	100%
Oberflächen	100%	1957	ZK1	MK5	100%	100%

Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung

Gliederung nach BKP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.	Anteile		Kennwerte	
1 Vorbereitungsarbeiten	**147'086.-**	**159'000.-**		**2.5%**	**95.- CHF/m² GF**	
2 Gebäude	**5'440'333.-**	**5'881'000.-**	100.0%	**93.9%**	**3'528.- CHF/m² GF**	
21 Rohbau 1	985'199.-	1'065'000.-	18.1%		639.- CHF/m² GF	
Konstruktion Gebäude		1'065'000.-				
22 Rohbau 2	1'051'804.-	1'137'000.-	19.3%		682.- CHF/m² GF	
Einbauten zu Aussenwände		297'000.-				
Bedachung Gebäude		180'000.-				
Äussere Wandbekleidung		660'000.-				
23 Elektroanlage	481'961.-	521'000.-	8.9%		313.- CHF/m² GF	
Starkstrom		395'000.-				
Schwachstrom		126'000.-				
24 Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	334'875.-	362'000.-	6.2%		217.- CHF/m² GF	
Wärmeerzeugung		134'000.-				
Wärmeverteilung		78'000.-				
Lüftungserzeugung		76'000.-				
Lüftungsverteilung		74'000.-				
25 Sanitäranlagen	246'068.-	266'000.-	4.5%		160.- CHF/m² GF	
Sanitärapparate		35'000.-				
Sanitärleitungen		135'000.-				
Einbauküche		96'000.-				
26 Transportanlagen	42'553.-	46'000.-	0.8%		28.- CHF/m² GF	
27 Ausbau 1, 28 Ausbau 2	1'234'968.-	1'335'000.-	22.7%		801.- CHF/m² GF	
Einbauten		711'000.-				
Oberflächen		624'000.-				
29 Honorare	1'062'905.-	1'149'000.-	19.5%		689.- CHF/m² GF	
5 Baunebenkosten	**206'290.-**	**223'000.-**		**3.6%**	**134.- CHF/m² GF**	
Erstellungskosten CHF	**5'793'710.-**	**6'263'000.-**		**100.0%**	**3'757.- CHF/m² GF**	

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

CHF / m² GF SIA 416	3'528.-	Bezugsgrösse: 1'667 m²
CHF / m³ GV SIA 416	1'216.-	Bezugsgrösse: 4'835 m³

Erklärungen

Schätzgenauigkeit

Schätzgenauigkeit Die durchschnittliche Schätzgenauigkeit bei Umbauten und Instandsetzungen beträgt +-20%. Wir vergrössern stetig den Datenpool mit weiteren abgerechneten Bauobjekten und optimieren laufend unsere Rechenmodelle. Die publizierte Schätzgenauigkeit kann sich deswegen im Laufe der Zeit verändern.

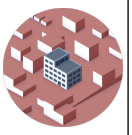
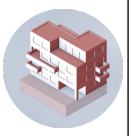
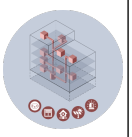
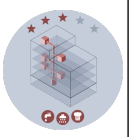
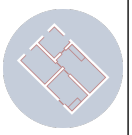
Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

Teuerung aktuell	Die Corona Pandemie sowie Material- und Lieferengpässe hatten einen aussergewöhnlichen Einfluss auf die Baukosten. Deutliche Preisanstiege waren 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 Volatilität nicht abschliessend abgebildet werden. Es empfiehlt sich über einen Handeintrag eine Reserve von z.B. 5%, vorzusehen.
BKP 1 Vorbereitung	BKP 1 bezogen auf das bestehende Gebäude Ziel beinhaltet nur die allgemeinen und üblichen Vorbereitungsarbeiten wie Bestandesaufnahmen, Untersuchungen, kleinere Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen etc. nicht aber Schadstoffsanierungen (per Handeintrag erfassen) und Abbrüche, Demontagen. Die Kosten für Abbrüche und Demontagen sind in den Bauelementen im BKP 2 enthalten.
	BKP 1 bezogen auf eine Aufstockung oder Anbau beinhaltet alle Massnahmen gemäss Ihrer Reglereinstellung.
BKP 29 Honorare	Im BKP 29 sind die Planerhonorare der SIA-Phasen 3 bis 5 berücksichtigt, wie sie entsprechend der Nutzung und der Komplexität typischerweise anfallen. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass bei einfacher Komplexität Teile der Fachplanerleistungen auf Unternehmer übertragen werden und der entsprechende Fachplaner daher nicht sämtliche Leistungsanteile erbringt oder nicht an allen Leistungsphasen beteiligt ist. Nicht enthalten sind Honorare für spezifische Leistungen wie Fassadenplanung, Akustik, Sicherheitsplanung, Maklergebühren sowie GU/TU Zuschläge und Leistungen der Bauherrenberatung oder -begleitung. Diese können bei Bedarf individuell per Handeintrag erfasst werden.
BKP 5 Nebenkosten	BKP 5 umfasst die typischerweise anfallenden Kosten gemäss den SIA-Leistungsphasen 31 (Vorprojekt) bis 53 (Inbetriebnahme). Nicht enthalten sind Wettbewerbskosten (BKP 50), Finanzierungskosten (BKP 54), Bauherrenleistungen (BKP 55) und spezifische Leistungen wie Bewachung durch Dritte, Mieterentschädigungen, Miete von fremdem Grund etc.
MwSt.	Mehrwertsteuersatz 8.1%

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

Grundstück- und Bauplatzverhältnisse WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse, z.B. ▪ ebene oder geneigte Grundstücke im Siedlungsgebiet mit leicht erschwerten Platzverhältnissen ▪ in direkter Nähe zu Nachbarbauten (z.B. örtlich oder einseitig angebaut) mit leichtem Einfluss auf den Bauablauf ▪ mit üblicher Zufahrt und leicht erschwerter Baustelleninstallation	
Repetition vorgefertigter Elemente WK6 - erhöhte Wertklasse	wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile, z.B. ▪ bei konventionell (in Massivbauweise) erstellten Bauten ▪ bei vorfabrizierten Elementbauten mit wenig gleichartigen Elementen	
Komplexität der Gebäudeform WK6 - erhöhte Wertklasse	belebte Gebäudeform, z.B. ▪ Aussenwände mit grosszügiger Anzahl vorgelagerten oder eingezogenen Bereichen ▪ erhöhte Aussengeschossfläche AGF z.B. Laubengänge ▪ grosszügige offene Eingangsbereiche ▪ offene unbeheizte Lichthöfe	
Fensteranteil WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil ▪ Anteil Öffnungen (Fenster, Aussentüren, Aussentore) 35%-45%	
Elektroanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle Elektroanlagen, z.B. ▪ erhöhte und anspruchsvolle Anzahl und Qualität von Installationen, Apparaten und Leuchten ▪ mehrere Einbauleuchten ▪ Gebäudeautomation ▪ einfache Brandmeldeanlage oder Sicherheitsanlage ▪ Photovoltaikanlage (Strom)	
Sanitäranlagen / Küche WK4 - mittlere Wertklasse	übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen, z.B. ▪ übliche Leitungsführung ▪ Nasszellen liegen mehrheitlich übereinander ▪ übliche Apparate und Armaturen ▪ übliche Einbauküchen ▪ Mietwohnungsstandard	
Ausbau 1 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1, z.B. ▪ ansprechende Gipser-, Schreiner- und Schlosserarbeiten ▪ Leichtbauwände ▪ Einbauschränke ▪ mechanische oder elektronische Schliessanlage	
Ausbau 2 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2, z.B. ▪ Böden: Beläge der leicht überdurchschnittlichen Preisklasse (z.B. Eigentumswohnungsstandard) ▪ Wände: gestrichen, keramische Platten in Nassräumen, Tapeten ▪ Decken: gestrichen ▪ aufwendige Abdeck- und Malerarbeiten	

keeValue.ch

Neubaukosten & Termine

Datum: 2026-05-04
E-Mail: oliver.taferner@baslerhofmann.ch
Version Baukosten: 1.0.8
Preisstand: Oktober 2025

Eingaben

Objektdaten	
Objektbezeichnung	08882_Niederhasli_VarA-Bestand Anbau (4)
Hauptnutzung	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten - Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung - Mittlerer Baustandard
Strasse und Nr.	Dorfstrasse 17t
Postleitzahl und Ort	8155 Niederhasli

Quantität	
Geschossfläche GF SIA 416	2'376 m²
Gebäudevolumen GV SIA 416	8'554 m³
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	39.00 %
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	1'490 m²
Anzahl Gebäude	1
Anzahl Geschosse über Terrain	4
Anzahl Geschosse unter Terrain	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	28
Transportanlagen Vertikalaufzüge	1

Komplexität	
Konstruktion über Terrain	Aussenwärmedämmung – Edler, hochwertiger oder schwerer Verputz
Dachform	Flachdach, Geneigtes Dach
Energie und Ökostandard	Minergie P oder vergleichbar, Minergie Eco oder vergleichbar, Photovoltaikanlage
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	WK5 — leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse
Vorbereitungsarbeiten	WK5 — leicht überdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten
Repetition vorgefertigter Elemente	WK6 — wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile
Komplexität der Gebäudeform	WK5 — leicht überdurchschnittliche Gebäudeform
Fensteranteil	WK5 — leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil

Qualität	
Elektroanlage	WK6 — anspruchsvolle Elektroanlagen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	WK6 — anspruchsvolle HLK-Anlagen
Sanitäranlagen / Küche	WK4 — übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen
Ausbau 1	WK5 — leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1
Ausbau 2	WK5 — leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2
Umgebung	WK5 — leicht überdurchschnittliche Umgebungsarbeiten

Handeintrag

Bezeichnung	CHF	BKP Zuweisung
Reserve		6 Reserve

keeValue.ch

Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung

Gliederung nach BKP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.	Anteile		Kennwerte	Kostenverteilung
1 Vorbereitungsarbeiten	**270'120.-**	**292'000.-**		**2.6%**	**123.- CHF/m² GF**	
2 Gebäude	**9'314'524.-**	**10'069'000.-**	100.0%	**91.2%**	**4'238.- CHF/m² GF**	
20 Baugrube	363'552.-	393'000.-	3.9%		165.- CHF/m² GF	
21 Rohbau 1	2'521'739.-	2'726'000.-	27.1%		1'147.- CHF/m² GF	
22 Rohbau 2	775'208.-	838'000.-	8.3%		353.- CHF/m² GF	
23 Elektroanlagen	824'237.-	891'000.-	8.8%		375.- CHF/m² GF	
24 HLK- Anlagen	1'052'729.-	1'138'000.-	11.3%		479.- CHF/m² GF	
25 Sanitäranlagen	344'126.-	372'000.-	3.7%		157.- CHF/m² GF	
26 Transportanlagen	53'654.-	58'000.-	0.6%		24.- CHF/m² GF	
27 Ausbau 1	805'735.-	871'000.-	8.7%		367.- CHF/m² GF	
28 Ausbau 2	613'321.-	663'000.-	6.6%		279.- CHF/m² GF	
29 Honorare	1'960'222.-	2'119'000.-	21.0%		892.- CHF/m² GF	
4 Umgebung	**303'423.-**	**328'000.-**		**3.0%**	**220.- CHF/m² BUF**	
5 Baunebenkosten	**326'549.-**	**353'000.-**		**3.2%**	**149.- CHF/m² GF**	
6 Reserve	**0.-**	**0.-**		**0.0%**	**0.- CHF/m² GF**	
Reserve						
Erstellungskosten CHF	**10'214'616.-**	**11'042'000.-**		**100.0%**	**4'647.- CHF/m² GF**	

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

CHF / m² GF SIA 416	4'238.-	2'500 3'000 3'500 4'000 4'500 5'000 5'500
CHF / m³ GV SIA 416	1'177.-	625 750 875 1'000 1'125 1'250 1'375 1'500

Terminkennwerte

Planungszeit	16 Monate
Bauzeit	18 Monate

Erklärungen

Schätzgenauigkeit

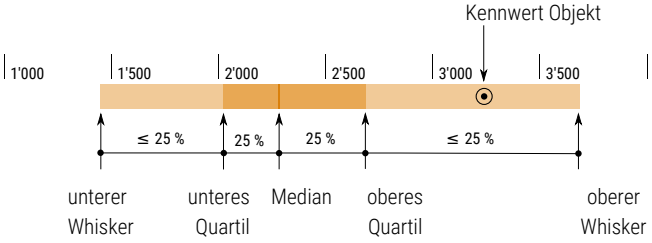
Auf unserer Webseite www.keeValue.ch/info unter Hintergrund Neubaukosten zeigen wir transparent, welche Schätzgenauigkeit bei welcher Gebäudenutzung heute erreicht wird.

Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

Teuerung aktuell	Die Corona Pandemie sowie Material- und Lieferengpässe hatten einen aussergewöhnlichen Einfluss auf die Baukosten. Deutliche Preisanstiege waren 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 Volatilität nicht abschliessend abgebildet werden. Es empfiehlt sich über einen Handeintrag eine Reserve von z.B. 5%, vorzusehen.
BKP 29 Honorare	Im BKP 29 sind die Planerhonorare der SIA-Phasen 3 bis 5 berücksichtigt, wie sie entsprechend der Nutzung und der Komplexität typischerweise anfallen. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass bei einfacher Komplexität Teile der Fachplanerleistungen auf Unternehmer übertragen werden und der entsprechende Fachplaner daher nicht sämtliche Leistungsanteile erbringt oder nicht an allen Leistungsphasen beteiligt ist. Nicht enthalten sind Honorare für spezifische Leistungen wie Fassadenplanung, Akustik, Sicherheitsplanung, Maklergebühren sowie GU/TU Zuschläge und Leistungen der Bauherrenberatung oder -begleitung. Diese können bei Bedarf individuell per Handeintrag erfasst werden.
BKP 5 Nebenkosten	BKP 5 umfasst die typischerweise anfallenden Kosten gemäss den SIA-Leistungsphasen 31 (Vorprojekt) bis 53 (Inbetriebnahme). Nicht enthalten sind Wettbewerbskosten (BKP 50), Finanzierungskosten (BKP 54), Bauherrenleistungen (BKP 55) und spezifische Leistungen wie Bewachung durch Dritte, Mieterentschädigungen, Miete von fremdem Grund etc.
Kostenverteilung	Der Box-Whisker-Plot mit der Überschrift "Kostenverteilung" zeigt die Verteilung des Kennwertes bezogen auf die Nutzung "Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung" 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 Einsprachen 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 beispielshaft 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

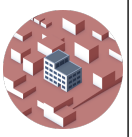
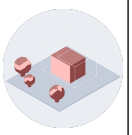
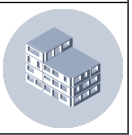
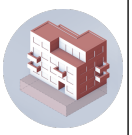
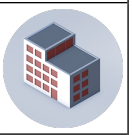
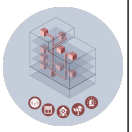
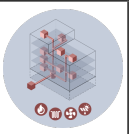
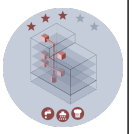
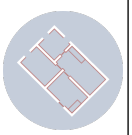
ist. Dabei endet der Whisker unter Umständen nicht genau nach dieser Länge, sondern bei dem maximalen respektive minimalen Wert aller Datenpunkte.

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

Grundstück- und Bauplatzverhältnisse WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse, z.B. ▪ ebene oder geneigte Grundstücke im Siedlungsgebiet mit leicht erschwerten Platzverhältnissen ▪ in direkter Nähe zu Nachbarbauten (z.B. örtlich oder einseitig angebaut) mit leichtem Einfluss auf den Bauablauf ▪ mit üblicher Zufahrt und leicht erschwerter Baustelleninstallation	
Vorbereitungsarbeiten WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten, z.B. ▪ Rodungen ▪ Rückbauarbeiten kleinerer Objekte (z.B. EFH) mit teilweise Altlasten ▪ Anpassungen an bestehende Leitungen und Verkehrsanlagen ▪ Unterfangungen (z.B. bei Anbauten)	
Repetition vorgefertigter Elemente WK6 - erhöhte Wertklasse	wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile, z.B. ▪ bei konventionell (in Massivbauweise) erstellten Bauten ▪ bei vorfabrizierten Elementbauten mit wenig gleichartigen Elementen	
Komplexität der Gebäudeform WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Gebäudeform, z.B. ▪ Aussenwände mit mehreren vorgelagerten oder eingezogenen Bereichen ▪ leicht überdurchschnittliche Aussengeschossfläche AGF ▪ Flachdach mit Attikageschoss ▪ ausgebautes geneigtes Dach mit Lukarnen	
Fensteranteil WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil ▪ Anteil Öffnungen (Fenster, Aussentüren, Aussentore) 35%-45%	
Elektroanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle Elektroanlagen, z.B. ▪ erhöhte und anspruchsvolle Anzahl und Qualität von Installationen, Apparaten und Leuchten ▪ mehrere Einbauleuchten ▪ Gebäudeautomation ▪ einfache Brandmeldeanlage oder Sicherheitsanlage ▪ Photovoltaikanlage (Strom)	
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle HLK-Anlagen, z.B. ▪ Wärmepumpe Erdsonde und Komfortlüftung ▪ Wärmepumpe Grundwasser und Komfortlüftung ▪ Holzschnitzel und Komfortlüftung	
Sanitäranlagen / Küche WK4 - mittlere Wertklasse	übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen, z.B. ▪ übliche Leitungsführung ▪ Nasszellen liegen mehrheitlich übereinander ▪ übliche Apparate und Armaturen ▪ übliche Einbauküchen ▪ Mietwohnungsstandard	
Ausbau 1 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1, z.B. ▪ ansprechende Gipser-, Schreiner- und Schlosserarbeiten ▪ Leichtbauwände ▪ Einbauschränke ▪ mechanische oder elektronische Schliessanlage	
Ausbau 2 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2, z.B. ▪ Böden: Beläge der leicht überdurchschnittlichen Preisklasse (z.B. Eigentumswohnungsstandard) ▪ Wände: gestrichen, keramische Platten in Nassräumen, Tapeten ▪ Decken: gestrichen ▪ aufwendige Abdeck- und Malerarbeiten	
Umgebung WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Umgebungsarbeiten, z.B. ▪ leicht überdurchschnittlicher Hartflächenanteil ▪ übliche Terraingestaltung (z.B. Erdarbeiten im ebenen oder geneigten Gelände) ▪ wenige Umgebungsbauwerke wie Stützmauern etc. ▪ übliche Grünflächen mit ausgesuchter Bepflanzung ▪ übliche Werkleitungsanschlüsse	

keeValue.ch

Neubaukosten & Termine

Datum: 2026-05-04
E-Mail: oliver.taferner@baslerhofmann.ch
Version Baukosten: 1.0.8
Preisstand: Oktober 2025

Eingaben

Objektdaten	
Objektbezeichnung	08882_Niederhasli_VarA-Bestand Anbau ohne EH (4)
Hauptnutzung	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten - Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung - Mittlerer Baustandard
Strasse und Nr.	Dorfstrasse 17t
Postleitzahl und Ort	8155 Niederhasli

Quantität	
Geschossfläche GF SIA 416	1'529 m²
Gebäudevolumen GV SIA 416	5'676 m³
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	9.00 %
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	1'490 m²
Anzahl Gebäude	1
Anzahl Geschosse über Terrain	4
Anzahl Geschosse unter Terrain	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	0
Transportanlagen Vertikalaufzüge	1

Komplexität	
Konstruktion über Terrain	Aussenwärmedämmung – Edler, hochwertiger oder schwerer Verputz
Dachform	Flachdach, Geneigtes Dach
Energie und Ökostandard	Minergie P oder vergleichbar, Minergie Eco oder vergleichbar, Photovoltaikanlage
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	WK5 – leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse
Vorbereitungsarbeiten	WK5 – leicht überdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten
Repetition vorgefertigter Elemente	WK6 – wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile
Komplexität der Gebäudeform	WK5 – leicht überdurchschnittliche Gebäudeform
Fensteranteil	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil

Qualität	
Elektroanlage	WK6 – anspruchsvolle Elektroanlagen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	WK6 – anspruchsvolle HLK-Anlagen
Sanitäranlagen / Küche	WK4 – übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen
Ausbau 1	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1
Ausbau 2	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2
Umgebung	WK5 – leicht überdurchschnittliche Umgebungsarbeiten

Handeintrag

Bezeichnung	CHF	BKP Zuweisung
Reserve		6 Reserve

keeValue.ch

Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung

Gliederung nach BKP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.	Anteile		Kennwerte	Kostenverteilung
1 Vorbereitungsarbeiten	**216'466.-**	**234'000.-**		**3.0%**	**153.- CHF/m² GF**	
2 Gebäude	**6'421'832.-**	**6'942'000.-**	100.0%	**89.5%**	**4'540.- CHF/m² GF**	
20 Baugrube	82'331.-	89'000.-	1.3%		58.- CHF/m² GF	
21 Rohbau 1	1'840'888.-	1'990'000.-	28.7%		1'302.- CHF/m² GF	
22 Rohbau 2	610'546.-	660'000.-	9.5%		432.- CHF/m² GF	
23 Elektroanlagen	548'566.-	593'000.-	8.5%		388.- CHF/m² GF	
24 HLK- Anlagen	688'252.-	744'000.-	10.7%		487.- CHF/m² GF	
25 Sanitäranlagen	234'968.-	254'000.-	3.7%		166.- CHF/m² GF	
26 Transportanlagen	49'954.-	54'000.-	0.8%		35.- CHF/m² GF	
27 Ausbau 1	575'393.-	622'000.-	9.0%		407.- CHF/m² GF	
28 Ausbau 2	397'780.-	430'000.-	6.2%		281.- CHF/m² GF	
29 Honorare	1'393'154.-	1'506'000.-	21.7%		985.- CHF/m² GF	
4 Umgebung	**303'423.-**	**328'000.-**		**4.2%**	**220.- CHF/m² BUF**	
5 Baunebenkosten	**232'192.-**	**251'000.-**		**3.2%**	**164.- CHF/m² GF**	
6 Reserve	**0.-**	**0.-**		**0.0%**	**0.- CHF/m² GF**	
Reserve						
Erstellungskosten CHF	**7'173'913.-**	**7'755'000.-**		**100.0%**	**5'072.- CHF/m² GF**	

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

CHF / m² GF SIA 416	4'540.-	2'500 3'000 3'500 4'000 4'500 5'000 5'500
CHF / m³ GV SIA 416	1'223.-	625 750 875 1'000 1'125 1'250 1'375 1'500

Terminkennwerte

Planungszeit	19 Monate
Bauzeit	16 Monate

Erklärungen

Schätzgenauigkeit

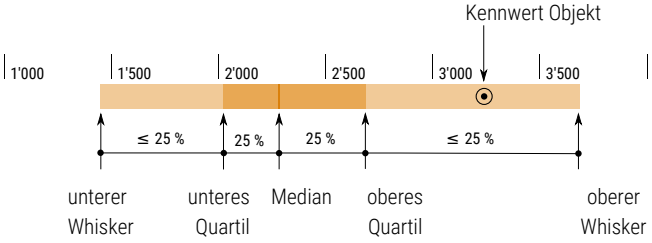
Auf unserer Webseite www.keeValue.ch/info unter Hintergrund Neubaukosten zeigen wir transparent, welche Schätzgenauigkeit bei welcher Gebäudenutzung heute erreicht wird.

Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

Teuerung aktuell	Die Corona Pandemie sowie Material- und Lieferengpässe hatten einen aussergewöhnlichen Einfluss auf die Baukosten. Deutliche Preisanstiege waren 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 Volatilität nicht abschliessend abgebildet werden. Es empfiehlt sich über einen Handeintrag eine Reserve von z.B. 5%, vorzusehen.
BKP 29 Honorare	Im BKP 29 sind die Planerhonorare der SIA-Phasen 3 bis 5 berücksichtigt, wie sie entsprechend der Nutzung und der Komplexität typischerweise anfallen. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass bei einfacher Komplexität Teile der Fachplanerleistungen auf Unternehmer übertragen werden und der entsprechende Fachplaner daher nicht sämtliche Leistungsanteile erbringt oder nicht an allen Leistungsphasen beteiligt ist. Nicht enthalten sind Honorare für spezifische Leistungen wie Fassadenplanung, Akustik, Sicherheitsplanung, Maklergebühren sowie GU/TU Zuschläge und Leistungen der Bauherrenberatung oder -begleitung. Diese können bei Bedarf individuell per Handeintrag erfasst werden.
BKP 5 Nebenkosten	BKP 5 umfasst die typischerweise anfallenden Kosten gemäss den SIA-Leistungsphasen 31 (Vorprojekt) bis 53 (Inbetriebnahme). Nicht enthalten sind Wettbewerbskosten (BKP 50), Finanzierungskosten (BKP 54), Bauherrenleistungen (BKP 55) und spezifische Leistungen wie Bewachung durch Dritte, Mieterentschädigungen, Miete von fremdem Grund etc.
Kostenverteilung	Der Box-Whisker-Plot mit der Überschrift "Kostenverteilung" zeigt die Verteilung des Kennwertes bezogen auf die Nutzung "Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung" 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 Einsprachen 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 beispielshaft 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

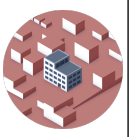
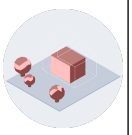
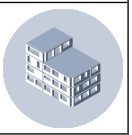
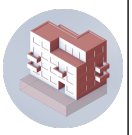
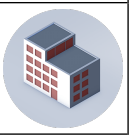
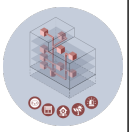
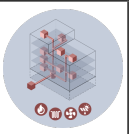
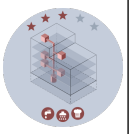
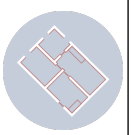
ist. Dabei endet der Whisker unter Umständen nicht genau nach dieser Länge, sondern bei dem maximalen respektive minimalen Wert aller Datenpunkte.

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

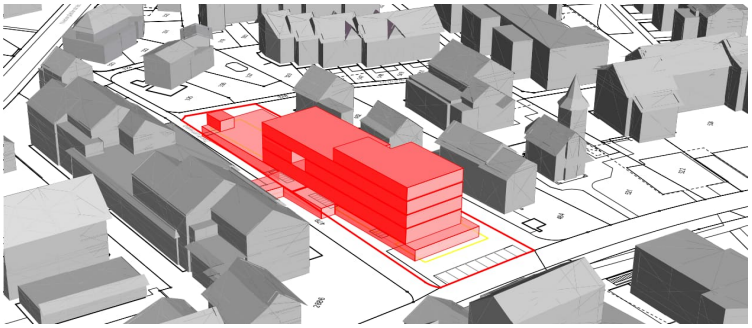
Erklärung der Wertklassen

Grundstück- und Bauplatzverhältnisse WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse, z.B. ▪ ebene oder geneigte Grundstücke im Siedlungsgebiet mit leicht erschwerten Platzverhältnissen ▪ in direkter Nähe zu Nachbarbauten (z.B. örtlich oder einseitig angebaut) mit leichtem Einfluss auf den Bauablauf ▪ mit üblicher Zufahrt und leicht erschwerter Baustelleninstallation	
Vorbereitungsarbeiten WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten, z.B. ▪ Rodungen ▪ Rückbauarbeiten kleinerer Objekte (z.B. EFH) mit teilweise Altlasten ▪ Anpassungen an bestehende Leitungen und Verkehrsanlagen ▪ Unterfangungen (z.B. bei Anbauten)	
Repetition vorgefertigter Elemente WK6 - erhöhte Wertklasse	wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile, z.B. ▪ bei konventionell (in Massivbauweise) erstellten Bauten ▪ bei vorfabrizierten Elementbauten mit wenig gleichartigen Elementen	
Komplexität der Gebäudeform WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Gebäudeform, z.B. ▪ Aussenwände mit mehreren vorgelagerten oder eingezogenen Bereichen ▪ leicht überdurchschnittliche Aussengeschossfläche AGF ▪ Flachdach mit Attikageschoss ▪ ausgebautes geneigtes Dach mit Lukarnen	
Fensteranteil WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil ▪ Anteil Öffnungen (Fenster, Aussentüren, Aussentore) 35%-45%	
Elektroanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle Elektroanlagen, z.B. ▪ erhöhte und anspruchsvolle Anzahl und Qualität von Installationen, Apparaten und Leuchten ▪ mehrere Einbauleuchten ▪ Gebäudeautomation ▪ einfache Brandmeldeanlage oder Sicherheitsanlage ▪ Photovoltaikanlage (Strom)	
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle HLK-Anlagen, z.B. ▪ Wärmepumpe Erdsonde und Komfortlüftung ▪ Wärmepumpe Grundwasser und Komfortlüftung ▪ Holzschnitzel und Komfortlüftung	
Sanitäranlagen / Küche WK4 - mittlere Wertklasse	übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen, z.B. ▪ übliche Leitungsführung ▪ Nasszellen liegen mehrheitlich übereinander ▪ übliche Apparate und Armaturen ▪ übliche Einbauküchen ▪ Mietwohnungsstandard	
Ausbau 1 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1, z.B. ▪ ansprechende Gipser-, Schreiner- und Schlosserarbeiten ▪ Leichtbauwände ▪ Einbauschränke ▪ mechanische oder elektronische Schliessanlage	
Ausbau 2 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2, z.B. ▪ Böden: Beläge der leicht überdurchschnittlichen Preisklasse (z.B. Eigentumswohnungsstandard) ▪ Wände: gestrichen, keramische Platten in Nassräumen, Tapeten ▪ Decken: gestrichen ▪ aufwendige Abdeck- und Malerarbeiten	
Umgebung WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Umgebungsarbeiten, z.B. ▪ leicht überdurchschnittlicher Hartflächenanteil ▪ übliche Terraingestaltung (z.B. Erdarbeiten im ebenen oder geneigten Gelände) ▪ wenige Umgebungsbauwerke wie Stützmauern etc. ▪ übliche Grünflächen mit ausgesuchter Bepflanzung ▪ übliche Werkleitungsanschlüsse	

Anhang 8

Kostengrobschätzung Szenario B: Ersatzneubau

Ersatzneubau



Kostengrobschätzung +/- 25% Kostenstand Oktober 2025 / inkl. 8.1% MwSt

MBS Gemeindehaus Niederhasli

Zusammenfas	Bauwerksart (drop down)	Standard	%
	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten	Mittelerer	100%
	∑ %		**100%**

Quantität	Einheit	Umbau	Neubau
Geschossfläche GF SIA 416	m^2		4'125
Gebäudevolumen GV SIA 416	m^3		14'821
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	%		35%
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF SIA 416	m^2		1'553
Anzahl Gebäude	St		1
Anzahl Geschosse über Terrain	St		4
Anzahl Geschosse unter Terrain	St		1
Anzahl unterirdischer Parkplätze	St		30
Transportanlagen / Lifte	St		1

Kostengrobschätzung ±25%		Benchmark	Einheit	Menge	Kosten CHF
BKP 1	Provisorium		24 Mt/m^2		0
	Altlasten / Schadstoffe (Annahme, Budget)		Budget		100'000
	Rückbaukosten	CHF 50	m^3	5'984	299'000
BKP 1-5*	Gebäude (Neubau) gemäss keeValue				13'810'000
	Option Einstellhalle gemäss keeValue				3'631'000
	Mehrkosten Etappierung		Budget		500'000
BKP 2	PV-Anlage (Annahme, Budget)		Budget		inkl. keeValue
BKP 3	Betriebseinrichtung (Annahme, Budget)		%	1.0	138'000
BKP 5	Auswahlverfahren / Wettbewerb (Annahme, Budget)		Budget		500'000
	Bauherrenvertretung (Annahme, Budget)		Budget		200'000
	Weitere Spezialisten (Annahme, Budget)		Budget		100'000
	Kommunikation (Annahme, Budget)		Budget		100'000
BKP 6	Reserven 10%		%	10.0	1'381'000
BKP 9	Ausstattung		%	3.0	414'000
BKP 9	Kunst am Bau		Budget		0
BKP 1-9	**Erstellungskosten**				**21'170'000**
	**BKP 1, 2, 4, 5*				

Benchmark	CHF
Gebäudekosten BKP 2	
CHF/ m^2 GF	3'927
CHF/ m^3 GV	1'093

Nicht enthaltene Kosten:

Grundstückserwerb und -erschliessung	*Spezielle Massnahmen bedingt durch Geologie*
Betriebs- und Unterhaltskosten	*Umzugskosten*
Finanzierung	*Kapitalkosten, Teuerung*
Subventionierungen	*Kosten Rekurse, Entschädigungen Nachbarn*
Erträge aus Verkauf	*Schutzraumabgaben*

keeValue.ch

Neubaukosten & Termine

Datum: 2026-05-04
E-Mail: oliver.taferner@baslerhofmann.ch
Version Baukosten: 1.0.8
Preisstand: Oktober 2025

Eingaben

Objektdaten	
Objektbezeichnung	08882_Niederhasli_VarB-Ersatzneubau (3)
Hauptnutzung	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten - Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung - Mittlerer Baustandard
Strasse und Nr.	Dorfstrasse 17t
Postleitzahl und Ort	8155 Niederhasli

Quantität	
Geschossfläche GF SIA 416	4'125 m²
Gebäudevolumen GV SIA 416	14'821 m³
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	35.00 %
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	1'553 m²
Anzahl Gebäude	1
Anzahl Geschosse über Terrain	4
Anzahl Geschosse unter Terrain	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	30
Transportanlagen Vertikalaufzüge	1

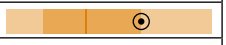
Komplexität	
Konstruktion über Terrain	Aussenwärmedämmung – Edler, hochwertiger oder schwerer Verputz
Dachform	Flachdach, Geneigtes Dach
Energie und Ökostandard	Minergie P oder vergleichbar, Minergie Eco oder vergleichbar, Photovoltaikanlage
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	WK5 — leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse
Vorbereitungsarbeiten	WK5 — leicht überdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten
Repetition vorgefertigter Elemente	WK6 — wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile
Komplexität der Gebäudeform	WK5 — leicht überdurchschnittliche Gebäudeform
Fensteranteil	WK5 — leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil

Qualität	
Elektroanlage	WK6 — anspruchsvolle Elektroanlagen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	WK6 — anspruchsvolle HLK-Anlagen
Sanitäranlagen / Küche	WK4 — übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen
Ausbau 1	WK5 — leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1
Ausbau 2	WK5 — leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2
Umgebung	WK5 — leicht überdurchschnittliche Umgebungsarbeiten

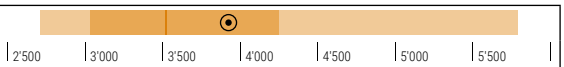
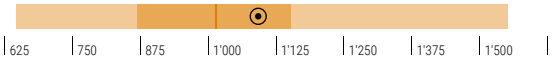
keeValue.ch

Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung

Gliederung nach BKP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.	Anteile		Kennwerte	Kostenverteilung
1 Vorbereitungsarbeiten	**291'397.-**	**315'000.-**		**1.8%**	**76.- CHF/m² GF**	
2 Gebäude	**14'983'349.-**	**16'197'000.-**	100.0%	**92.9%**	**3'927.- CHF/m² GF**	
20 Baugrube	626'272.-	677'000.-	4.2%		164.- CHF/m² GF	
21 Rohbau 1	3'860'315.-	4'173'000.-	25.8%		1'012.- CHF/m² GF	
22 Rohbau 2	1'250'694.-	1'352'000.-	8.3%		328.- CHF/m² GF	
23 Elektroanlagen	1'407'031.-	1'521'000.-	9.4%		369.- CHF/m² GF	
24 HLK- Anlagen	1'608'696.-	1'739'000.-	10.7%		422.- CHF/m² GF	
25 Sanitäranlagen	584'644.-	632'000.-	3.9%		153.- CHF/m² GF	
26 Transportanlagen	53'654.-	58'000.-	0.4%		14.- CHF/m² GF	
27 Ausbau 1	1'337'650.-	1'446'000.-	8.9%		351.- CHF/m² GF	
28 Ausbau 2	1'118'409.-	1'209'000.-	7.5%		293.- CHF/m² GF	
29 Honorare	3'135'985.-	3'390'000.-	20.9%		822.- CHF/m² GF	
4 Umgebung	**327'475.-**	**354'000.-**		**2.0%**	**228.- CHF/m² BUF**	
5 Baunebenkosten	**531'915.-**	**575'000.-**		**3.3%**	**139.- CHF/m² GF**	
Erstellungskosten CHF	**16'134'135.-**	**17'441'000.-**		**100.0%**	**4'228.- CHF/m² GF**	

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

CHF / m² GF SIA 416	3'927.-	
CHF / m³ GV SIA 416	1'093.-	

Terminkennwerte

Planungszeit	20 Monate
Bauzeit	20 Monate

Erklärungen

Schätzgenauigkeit

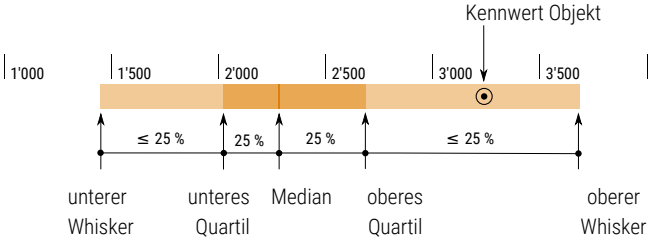
Auf unserer Webseite www.keeValue.ch/info unter Hintergrund Neubaukosten zeigen wir transparent, welche Schätzgenauigkeit bei welcher Gebäudenutzung heute erreicht wird.

Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

Teuerung aktuell	Die Corona Pandemie sowie Material- und Lieferengpässe hatten einen aussergewöhnlichen Einfluss auf die Baukosten. Deutliche Preisanstiege waren 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 Volatilität nicht abschliessend abgebildet werden. Es empfiehlt sich über einen Handeintrag eine Reserve von z.B. 5%, vorzusehen.
BKP 29 Honorare	Im BKP 29 sind die Planerhonorare der SIA-Phasen 3 bis 5 berücksichtigt, wie sie entsprechend der Nutzung und der Komplexität typischerweise anfallen. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass bei einfacher Komplexität Teile der Fachplanerleistungen auf Unternehmer übertragen werden und der entsprechende Fachplaner daher nicht sämtliche Leistungsanteile erbringt oder nicht an allen Leistungsphasen beteiligt ist. Nicht enthalten sind Honorare für spezifische Leistungen wie Fassadenplanung, Akustik, Sicherheitsplanung, Maklergebühren sowie GU/TU Zuschläge und Leistungen der Bauherrenberatung oder -begleitung. Diese können bei Bedarf individuell per Handeintrag erfasst werden.
BKP 5 Nebenkosten	BKP 5 umfasst die typischerweise anfallenden Kosten gemäss den SIA-Leistungsphasen 31 (Vorprojekt) bis 53 (Inbetriebnahme). Nicht enthalten sind Wettbewerbskosten (BKP 50), Finanzierungskosten (BKP 54), Bauherrenleistungen (BKP 55) und spezifische Leistungen wie Bewachung durch Dritte, Mieterentschädigungen, Miete von fremdem Grund etc.
Kostenverteilung	Der Box-Whisker-Plot mit der Überschrift "Kostenverteilung" zeigt die Verteilung des Kennwertes bezogen auf die Nutzung "Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung" 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 Einsprachen 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 beispielshaft 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

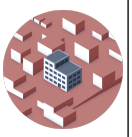
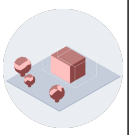
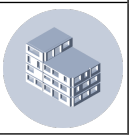
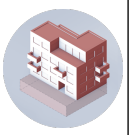
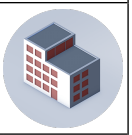
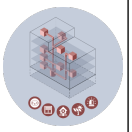
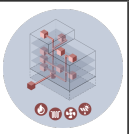
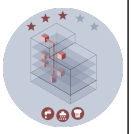
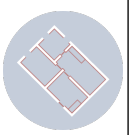
ist. Dabei endet der Whisker unter Umständen nicht genau nach dieser Länge, sondern bei dem maximalen respektive minimalen Wert aller Datenpunkte.

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

Grundstück- und Bauplatzverhältnisse WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse, z.B. ▪ ebene oder geneigte Grundstücke im Siedlungsgebiet mit leicht erschwerten Platzverhältnissen ▪ in direkter Nähe zu Nachbarbauten (z.B. örtlich oder einseitig angebaut) mit leichtem Einfluss auf den Bauablauf ▪ mit üblicher Zufahrt und leicht erschwerter Baustelleninstallation	
Vorbereitungsarbeiten WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten, z.B. ▪ Rodungen ▪ Rückbauarbeiten kleinerer Objekte (z.B. EFH) mit teilweise Altlasten ▪ Anpassungen an bestehende Leitungen und Verkehrsanlagen ▪ Unterfangungen (z.B. bei Anbauten)	
Repetition vorgefertigter Elemente WK6 - erhöhte Wertklasse	wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile, z.B. ▪ bei konventionell (in Massivbauweise) erstellten Bauten ▪ bei vorfabrizierten Elementbauten mit wenig gleichartigen Elementen	
Komplexität der Gebäudeform WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Gebäudeform, z.B. ▪ Aussenwände mit mehreren vorgelagerten oder eingezogenen Bereichen ▪ leicht überdurchschnittliche Aussengeschossfläche AGF ▪ Flachdach mit Attikageschoss ▪ ausgebautes geneigtes Dach mit Lukarnen	
Fensteranteil WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil ▪ Anteil Öffnungen (Fenster, Aussentüren, Aussentore) 35%-45%	
Elektroanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle Elektroanlagen, z.B. ▪ erhöhte und anspruchsvolle Anzahl und Qualität von Installationen, Apparaten und Leuchten ▪ mehrere Einbauleuchten ▪ Gebäudeautomation ▪ einfache Brandmeldeanlage oder Sicherheitsanlage ▪ Photovoltaikanlage (Strom)	
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle HLK-Anlagen, z.B. ▪ Wärmepumpe Erdsonde und Komfortlüftung ▪ Wärmepumpe Grundwasser und Komfortlüftung ▪ Holzschnitzel und Komfortlüftung	
Sanitäranlagen / Küche WK4 - mittlere Wertklasse	übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen, z.B. ▪ übliche Leitungsführung ▪ Nasszellen liegen mehrheitlich übereinander ▪ übliche Apparate und Armaturen ▪ übliche Einbauküchen ▪ Mietwohnungsstandard	
Ausbau 1 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1, z.B. ▪ ansprechende Gipser-, Schreiner- und Schlosserarbeiten ▪ Leichtbauwände ▪ Einbauschränke ▪ mechanische oder elektronische Schliessanlage	
Ausbau 2 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2, z.B. ▪ Böden: Beläge der leicht überdurchschnittlichen Preisklasse (z.B. Eigentumswohnungsstandard) ▪ Wände: gestrichen, keramische Platten in Nassräumen, Tapeten ▪ Decken: gestrichen ▪ aufwendige Abdeck- und Malerarbeiten	
Umgebung WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Umgebungsarbeiten, z.B. ▪ leicht überdurchschnittlicher Hartflächenanteil ▪ übliche Terraingestaltung (z.B. Erdarbeiten im ebenen oder geneigten Gelände) ▪ wenige Umgebungsbauwerke wie Stützmauern etc. ▪ übliche Grünflächen mit ausgesuchter Bepflanzung ▪ übliche Werkleitungsanschlüsse	

keeValue.ch

Neubaukosten & Termine

Datum: 2026-05-04
E-Mail: oliver.taferner@baslerhofmann.ch
Version Baukosten: 1.0.8
Preisstand: Oktober 2025

Eingaben

Objektdaten	
Objektbezeichnung	08882_Niederhasli_VarB-Ersatzneubau ohne EH (3)
Hauptnutzung	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten - Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung - Mittlerer Baustandard
Strasse und Nr.	Dorfstrasse 17t
Postleitzahl und Ort	8155 Niederhasli

Quantität	
Geschossfläche GF SIA 416	3'136 m²
Gebäudevolumen GV SIA 416	11'456 m³
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	16.00 %
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	1'553 m²
Anzahl Gebäude	1
Anzahl Geschosse über Terrain	4
Anzahl Geschosse unter Terrain	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	0
Transportanlagen Vertikalaufzüge	1

Komplexität	
Konstruktion über Terrain	Aussenwärmedämmung – Edler, hochwertiger oder schwerer Verputz
Dachform	Flachdach, Geneigtes Dach
Energie und Ökostandard	Minergie P oder vergleichbar, Minergie Eco oder vergleichbar, Photovoltaikanlage
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	WK5 – leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse
Vorbereitungsarbeiten	WK5 – leicht überdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten
Repetition vorgefertigter Elemente	WK6 – wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile
Komplexität der Gebäudeform	WK5 – leicht überdurchschnittliche Gebäudeform
Fensteranteil	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil

Qualität	
Elektroanlage	WK6 – anspruchsvolle Elektroanlagen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	WK6 – anspruchsvolle HLK-Anlagen
Sanitäranlagen / Küche	WK4 – übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen
Ausbau 1	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1
Ausbau 2	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2
Umgebung	WK5 – leicht überdurchschnittliche Umgebungsarbeiten

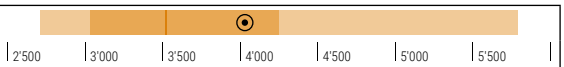
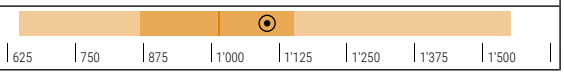
keeValue.ch

Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung

Gliederung nach BKP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.	Anteile		Kennwerte	Kostenverteilung
1 Vorbereitungsarbeiten	**352'451.-**	**381'000.-**		**2.8%**	**121.- CHF/m² GF**	
2 Gebäude	**11'696'577.-**	**12'644'000.-**	100.0%	**91.6%**	**4'032.- CHF/m² GF**	
20 Baugrube	213'691.-	231'000.-	1.8%		74.- CHF/m² GF	
21 Rohbau 1	3'046'253.-	3'293'000.-	26.0%		1'050.- CHF/m² GF	
22 Rohbau 2	1'027'752.-	1'111'000.-	8.8%		354.- CHF/m² GF	
23 Elektroanlagen	1'133'210.-	1'225'000.-	9.7%		391.- CHF/m² GF	
24 HLK- Anlagen	1'333'950.-	1'442'000.-	11.4%		460.- CHF/m² GF	
25 Sanitäranlagen	460'685.-	498'000.-	3.9%		159.- CHF/m² GF	
26 Transportanlagen	51'804.-	56'000.-	0.4%		18.- CHF/m² GF	
27 Ausbau 1	1'056'429.-	1'142'000.-	9.0%		364.- CHF/m² GF	
28 Ausbau 2	889'917.-	962'000.-	7.6%		307.- CHF/m² GF	
29 Honorare	2'482'886.-	2'684'000.-	21.2%		856.- CHF/m² GF	
4 Umgebung	**316'374.-**	**342'000.-**		**2.5%**	**220.- CHF/m² BUF**	
5 Baunebenkosten	**409'806.-**	**443'000.-**		**3.2%**	**141.- CHF/m² GF**	
Erstellungskosten CHF	**12'775'208.-**	**13'810'000.-**		**100.0%**	**4'404.- CHF/m² GF**	

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

CHF / m² GF SIA 416	4'032.-	
CHF / m³ GV SIA 416	1'104.-	

Terminkennwerte

Planungszeit	16 Monate
Bauzeit	18 Monate

Erklärungen

Schätzgenauigkeit

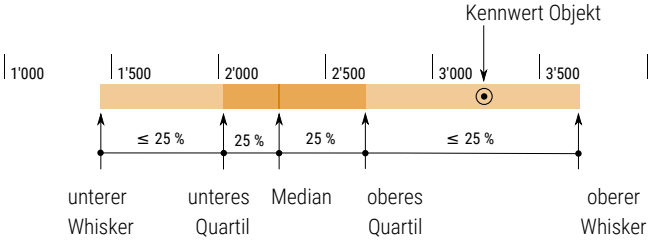
Auf unserer Webseite www.keeValue.ch/info unter Hintergrund Neubaukosten zeigen wir transparent, welche Schätzgenauigkeit bei welcher Gebäudenutzung heute erreicht wird.

Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

Teuerung aktuell	Die Corona Pandemie sowie Material- und Lieferengpässe hatten einen aussergewöhnlichen Einfluss auf die Baukosten. Deutliche Preisanstiege waren 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 Volatilität nicht abschliessend abgebildet werden. Es empfiehlt sich über einen Handeintrag eine Reserve von z.B. 5%, vorzusehen.
BKP 29 Honorare	Im BKP 29 sind die Planerhonorare der SIA-Phasen 3 bis 5 berücksichtigt, wie sie entsprechend der Nutzung und der Komplexität typischerweise anfallen. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass bei einfacher Komplexität Teile der Fachplanerleistungen auf Unternehmer übertragen werden und der entsprechende Fachplaner daher nicht sämtliche Leistungsanteile erbringt oder nicht an allen Leistungsphasen beteiligt ist. Nicht enthalten sind Honorare für spezifische Leistungen wie Fassadenplanung, Akustik, Sicherheitsplanung, Maklergebühren sowie GU/TU Zuschläge und Leistungen der Bauherrenberatung oder -begleitung. Diese können bei Bedarf individuell per Handeintrag erfasst werden.
BKP 5 Nebenkosten	BKP 5 umfasst die typischerweise anfallenden Kosten gemäss den SIA-Leistungsphasen 31 (Vorprojekt) bis 53 (Inbetriebnahme). Nicht enthalten sind Wettbewerbskosten (BKP 50), Finanzierungskosten (BKP 54), Bauherrenleistungen (BKP 55) und spezifische Leistungen wie Bewachung durch Dritte, Mieterentschädigungen, Miete von fremdem Grund etc.
Kostenverteilung	Der Box-Whisker-Plot mit der Überschrift "Kostenverteilung" zeigt die Verteilung des Kennwertes bezogen auf die Nutzung "Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung" 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 Einsprachen 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 beispielshaft 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

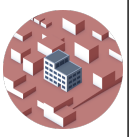
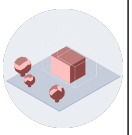
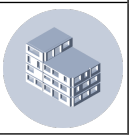
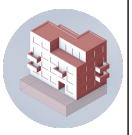
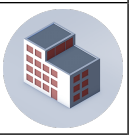
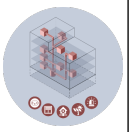
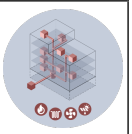
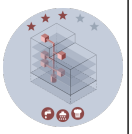
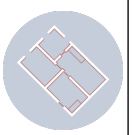
ist. Dabei endet der Whisker unter Umständen nicht genau nach dieser Länge, sondern bei dem maximalen respektive minimalen Wert aller Datenpunkte.

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

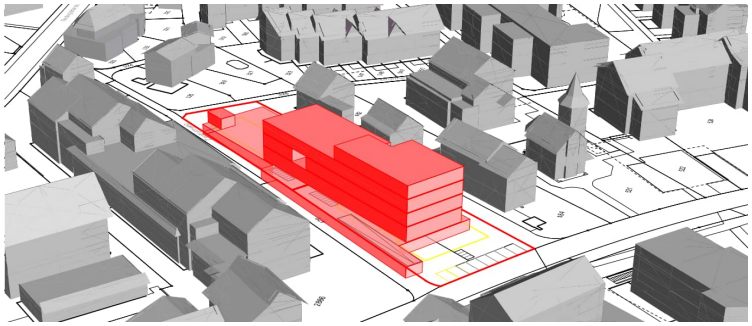
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse, z.B. ▪ ebene oder geneigte Grundstücke im Siedlungsgebiet mit leicht erschwerten Platzverhältnissen ▪ in direkter Nähe zu Nachbarbauten (z.B. örtlich oder einseitig angebaut) mit leichtem Einfluss auf den Bauablauf ▪ mit üblicher Zufahrt und leicht erschwerter Baustelleninstallation	
Vorbereitungsarbeiten WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten, z.B. ▪ Rodungen ▪ Rückbauarbeiten kleinerer Objekte (z.B. EFH) mit teilweise Altlasten ▪ Anpassungen an bestehende Leitungen und Verkehrsanlagen ▪ Unterfangungen (z.B. bei Anbauten)	
Repetition vorgefertigter Elemente WK6 - erhöhte Wertklasse	wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile, z.B. ▪ bei konventionell (in Massivbauweise) erstellten Bauten ▪ bei vorfabrizierten Elementbauten mit wenig gleichartigen Elementen	
Komplexität der Gebäudeform WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Gebäudeform, z.B. ▪ Aussenwände mit mehreren vorgelagerten oder eingezogenen Bereichen ▪ leicht überdurchschnittliche Aussengeschossfläche AGF ▪ Flachdach mit Attikageschoss ▪ ausgebautes geneigtes Dach mit Lukarnen	
Fensteranteil WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil ▪ Anteil Öffnungen (Fenster, Aussentüren, Aussentore) 35%-45%	
Elektroanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle Elektroanlagen, z.B. ▪ erhöhte und anspruchsvolle Anzahl und Qualität von Installationen, Apparaten und Leuchten ▪ mehrere Einbauleuchten ▪ Gebäudeautomation ▪ einfache Brandmeldeanlage oder Sicherheitsanlage ▪ Photovoltaikanlage (Strom)	
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle HLK-Anlagen, z.B. ▪ Wärmepumpe Erdsonde und Komfortlüftung ▪ Wärmepumpe Grundwasser und Komfortlüftung ▪ Holzschnitzel und Komfortlüftung	
Sanitäranlagen / Küche WK4 - mittlere Wertklasse	übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen, z.B. ▪ übliche Leitungsführung ▪ Nasszellen liegen mehrheitlich übereinander ▪ übliche Apparate und Armaturen ▪ übliche Einbauküchen ▪ Mietwohnungsstandard	
Ausbau 1 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1, z.B. ▪ ansprechende Gipser-, Schreiner- und Schlosserarbeiten ▪ Leichtbauwände ▪ Einbauschränke ▪ mechanische oder elektronische Schliessanlage	
Ausbau 2 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2, z.B. ▪ Böden: Beläge der leicht überdurchschnittlichen Preisklasse (z.B. Eigentumswohnungsstandard) ▪ Wände: gestrichen, keramische Platten in Nassräumen, Tapeten ▪ Decken: gestrichen ▪ aufwendige Abdeck- und Malerarbeiten	
Umgebung WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Umgebungsarbeiten, z.B. ▪ leicht überdurchschnittlicher Hartflächenanteil ▪ übliche Terraingestaltung (z.B. Erdarbeiten im ebenen oder geneigten Gelände) ▪ wenige Umgebungsbauwerke wie Stützmauern etc. ▪ übliche Grünflächen mit ausgesuchter Bepflanzung ▪ übliche Werkleitungsanschlüsse	

Anhang 9

Kostengrobschätzung Szenario B.2: Ersatzneubau Option autonome Einfahrt

Ersatzneubau

Option autonome Einfahrt



Kostengrobschätzung +/- 25%

Kostenstand Oktober 2025 / inkl. 8.1% MwSt

MBS Gemeindehaus Niederhasli

Zusammenfas	Bauwerksart (drop down)	Standard	%
	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten	Mittelerer	100%
	∑ %		**100%**

Quantität	Einheit	Umbau	Neubau
Geschossfläche GF SIA 416	m^2		4'214
Gebäudevolumen GV SIA 416	m^3		15'123
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	%		37%
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF SIA 416	m^2		1'460
Anzahl Gebäude	St		1
Anzahl Geschosse über Terrain	St		3
Anzahl Geschosse unter Terrain	St		1
Anzahl unterirdischer Parkplätze	St		28
Transportanlagen / Lifte	St		1

Kostengrobschätzung ±25%		Benchmark	Einheit	Menge	Kosten CHF
BKP 1	Provisorium		24 Mt/m^2	0.0	0
	Altlasten / Schadstoffe (Annahme, Budget)		Budget		100'000
	Rückbaukosten	CHF 50	m^3	5'984	299'000
BKP 1-5*	Gebäude (Neubau) gemäss keeValue				17'883'000
	Mehrkosten Etappierung		Budget		500'000
BKP 2	PV-Anlage (Annahme, Budget)		Budget		inkl. keeValue
BKP 3	Betriebseinrichtung (Annahme, Budget)		%	1.0	179'000
BKP 5	Auswahlverfahren / Wettbewerb (Annahme, Budget)		Budget		500'000
	Bauherrenvertretung (Annahme, Budget)		Budget		200'000
	Weitere Spezialisten (Annahme, Budget)		Budget		100'000
	Kommunikation (Annahme, Budget)		Budget		100'000
BKP 6	Reserven 10%		%	10.0	1'788'000
BKP 9	Ausstattung		%	3.0	536'000
BKP 9	Kunst am Bau		Budget		0
BKP 1-9	**Erstellungskosten**				**22'190'000**
	**BKP 1, 2, 4, 5*				

Benchmark	CHF
Gebäudekosten BKP 2	
CHF/ m^2 GF	3'948
CHF/ m^3 GV	1'100

Nicht enthaltene Kosten:

Grundstückserwerb und -erschliessung	*Spezielle Massnahmen bedingt durch Geologie*
Betriebs- und Unterhaltskosten	*Umzugskosten*
Finanzierung	*Kapitalkosten, Teuerung*
Subventionierungen	*Kosten Rekurse, Entschädigungen Nachbarn*
Erträge aus Verkauf	*Schutzraumabgaben*

keeValue.ch

Neubaukosten & Termine

Datum: 2026-05-04
E-Mail: oliver.taferner@baslerhofmann.ch
Version Baukosten: 1.0.8
Preisstand: Oktober 2025

Eingaben

Objektdaten	
Objektbezeichnung	08882_Niederhasli_VarB2-Ersatzneubau eig Rampe (3)
Hauptnutzung	Büro-, Banken- und Verwaltungsbauten - Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung - Mittlerer Baustandard
Strasse und Nr.	Dorfstrasse 17t
Postleitzahl und Ort	8155 Niederhasli

Quantität	
Geschossfläche GF SIA 416	4'214 m²
Gebäudevolumen GV SIA 416	15'123 m³
Anteil Gebäudevolumen unter Terrain	37.00 %
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	1'460 m²
Anzahl Gebäude	1
Anzahl Geschosse über Terrain	4
Anzahl Geschosse unter Terrain	1
Anzahl unterirdische Parkplätze	28
Transportanlagen Vertikalaufzüge	1

Komplexität	
Konstruktion über Terrain	Aussenwärmedämmung – Edler, hochwertiger oder schwerer Verputz
Dachform	Flachdach, Geneigtes Dach
Energie und Ökostandard	Minergie P oder vergleichbar, Minergie Eco oder vergleichbar, Photovoltaikanlage
Grundstück- und Bauplatzverhältnisse	WK5 – leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse
Vorbereitungsarbeiten	WK5 – leicht überdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten
Repetition vorgefertigter Elemente	WK6 – wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile
Komplexität der Gebäudeform	WK5 – leicht überdurchschnittliche Gebäudeform
Fensteranteil	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil

Qualität	
Elektroanlage	WK6 – anspruchsvolle Elektroanlagen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	WK6 – anspruchsvolle HLK-Anlagen
Sanitäranlagen / Küche	WK4 – übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen
Ausbau 1	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1
Ausbau 2	WK5 – leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2
Umgebung	WK5 – leicht überdurchschnittliche Umgebungsarbeiten

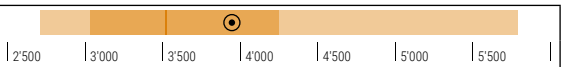
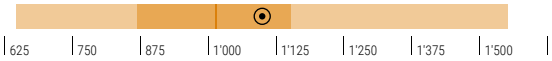
keeValue.ch

Ergebnisse Erstellungskosten

Kostenschätzung

Gliederung nach BKP	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.	Anteile		Kennwerte	Kostenverteilung
1 Vorbereitungsarbeiten	**297'872.-**	**322'000.-**		**1.8%**	**76.- CHF/m² GF**	
2 Gebäude	**15'391'304.-**	**16'638'000.-**	100.0%	**93.0%**	**3'948.- CHF/m² GF**	
20 Baugrube	682'701.-	738'000.-	4.4%		175.- CHF/m² GF	
21 Rohbau 1	4'009'251.-	4'334'000.-	26.0%		1'028.- CHF/m² GF	
22 Rohbau 2	1'215'541.-	1'314'000.-	7.9%		312.- CHF/m² GF	
23 Elektroanlagen	1'442'183.-	1'559'000.-	9.4%		370.- CHF/m² GF	
24 HLK- Anlagen	1'643'848.-	1'777'000.-	10.7%		422.- CHF/m² GF	
25 Sanitäranlagen	604'995.-	654'000.-	3.9%		155.- CHF/m² GF	
26 Transportanlagen	53'654.-	58'000.-	0.3%		14.- CHF/m² GF	
27 Ausbau 1	1'364'477.-	1'475'000.-	8.9%		350.- CHF/m² GF	
28 Ausbau 2	1'150'786.-	1'244'000.-	7.5%		295.- CHF/m² GF	
29 Honorare	3'223'867.-	3'485'000.-	20.9%		827.- CHF/m² GF	
4 Umgebung	**308'048.-**	**333'000.-**		**1.9%**	**228.- CHF/m² BUF**	
5 Baunebenkosten	**545'791.-**	**590'000.-**		**3.3%**	**140.- CHF/m² GF**	
Erstellungskosten CHF	**16'543'016.-**	**17'883'000.-**		**100.0%**	**4'244.- CHF/m² GF**	

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

CHF / m² GF SIA 416	3'948.-	
CHF / m³ GV SIA 416	1'100.-	

Terminkennwerte

Planungszeit	20 Monate
Bauzeit	20 Monate

Erklärungen

Schätzgenauigkeit

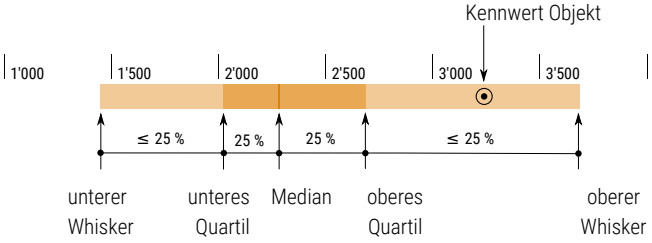
Auf unserer Webseite www.keeValue.ch/info unter Hintergrund Neubaukosten zeigen wir transparent, welche Schätzgenauigkeit bei welcher Gebäudenutzung heute erreicht wird.

Bemerkungen zu den Ergebnissen der Erstellungskosten

Teuerung aktuell	Die Corona Pandemie sowie Material- und Lieferengpässe hatten einen aussergewöhnlichen Einfluss auf die Baukosten. Deutliche Preisanstiege waren 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 Volatilität nicht abschliessend abgebildet werden. Es empfiehlt sich über einen Handeintrag eine Reserve von z.B. 5%, vorzusehen.
BKP 29 Honorare	Im BKP 29 sind die Planerhonorare der SIA-Phasen 3 bis 5 berücksichtigt, wie sie entsprechend der Nutzung und der Komplexität typischerweise anfallen. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass bei einfacher Komplexität Teile der Fachplanerleistungen auf Unternehmer übertragen werden und der entsprechende Fachplaner daher nicht sämtliche Leistungsanteile erbringt oder nicht an allen Leistungsphasen beteiligt ist. Nicht enthalten sind Honorare für spezifische Leistungen wie Fassadenplanung, Akustik, Sicherheitsplanung, Maklergebühren sowie GU/TU Zuschläge und Leistungen der Bauherrenberatung oder -begleitung. Diese können bei Bedarf individuell per Handeintrag erfasst werden.
BKP 5 Nebenkosten	BKP 5 umfasst die typischerweise anfallenden Kosten gemäss den SIA-Leistungsphasen 31 (Vorprojekt) bis 53 (Inbetriebnahme). Nicht enthalten sind Wettbewerbskosten (BKP 50), Finanzierungskosten (BKP 54), Bauherrenleistungen (BKP 55) und spezifische Leistungen wie Bewachung durch Dritte, Mieterentschädigungen, Miete von fremdem Grund etc.
Kostenverteilung	Der Box-Whisker-Plot mit der Überschrift "Kostenverteilung" zeigt die Verteilung des Kennwertes bezogen auf die Nutzung "Gemeindehäuser, Gemeindeverwaltung" 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 Einsprachen 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 beispielshaft 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

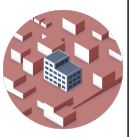
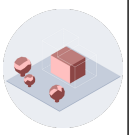
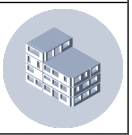
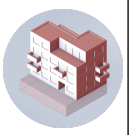
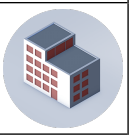
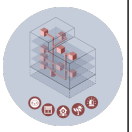
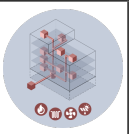
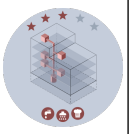
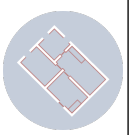
ist. Dabei endet der Whisker unter Umständen nicht genau nach dieser Länge, sondern bei dem maximalen respektive minimalen Wert aller Datenpunkte.

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

Grundstück- und Bauplatzverhältnisse WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht erschwerte Bauplatzverhältnisse, z.B. ▪ ebene oder geneigte Grundstücke im Siedlungsgebiet mit leicht erschwerten Platzverhältnissen ▪ in direkter Nähe zu Nachbarbauten (z.B. örtlich oder einseitig angebaut) mit leichtem Einfluss auf den Bauablauf ▪ mit üblicher Zufahrt und leicht erschwerter Baustelleninstallation	
Vorbereitungsarbeiten WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Vorbereitungsarbeiten, z.B. ▪ Rodungen ▪ Rückbauarbeiten kleinerer Objekte (z.B. EFH) mit teilweise Altlasten ▪ Anpassungen an bestehende Leitungen und Verkehrsanlagen ▪ Unterfangungen (z.B. bei Anbauten)	
Repetition vorgefertigter Elemente WK6 - erhöhte Wertklasse	wenige gleichartige vorgefertigte Bauteile, z.B. ▪ bei konventionell (in Massivbauweise) erstellten Bauten ▪ bei vorfabrizierten Elementbauten mit wenig gleichartigen Elementen	
Komplexität der Gebäudeform WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Gebäudeform, z.B. ▪ Aussenwände mit mehreren vorgelagerten oder eingezogenen Bereichen ▪ leicht überdurchschnittliche Aussengeschossfläche AGF ▪ Flachdach mit Attikageschoss ▪ ausgebautes geneigtes Dach mit Lukarnen	
Fensteranteil WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Fensteranteil ▪ Anteil Öffnungen (Fenster, Aussentüren, Aussentore) 35%-45%	
Elektroanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle Elektroanlagen, z.B. ▪ erhöhte und anspruchsvolle Anzahl und Qualität von Installationen, Apparaten und Leuchten ▪ mehrere Einbauleuchten ▪ Gebäudeautomation ▪ einfache Brandmeldeanlage oder Sicherheitsanlage ▪ Photovoltaikanlage (Strom)	
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage WK6 - erhöhte Wertklasse	anspruchsvolle HLK-Anlagen, z.B. ▪ Wärmepumpe Erdsonde und Komfortlüftung ▪ Wärmepumpe Grundwasser und Komfortlüftung ▪ Holzschnitzel und Komfortlüftung	
Sanitäranlagen / Küche WK4 - mittlere Wertklasse	übliche, durchschnittliche Sanitäranlagen, z.B. ▪ übliche Leitungsführung ▪ Nasszellen liegen mehrheitlich übereinander ▪ übliche Apparate und Armaturen ▪ übliche Einbauküchen ▪ Mietwohnungsstandard	
Ausbau 1 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 1, z.B. ▪ ansprechende Gipser-, Schreiner- und Schlosserarbeiten ▪ Leichtbauwände ▪ Einbauschränke ▪ mechanische oder elektronische Schliessanlage	
Ausbau 2 WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittlicher Ausbau 2, z.B. ▪ Böden: Beläge der leicht überdurchschnittlichen Preisklasse (z.B. Eigentumswohnungsstandard) ▪ Wände: gestrichen, keramische Platten in Nassräumen, Tapeten ▪ Decken: gestrichen ▪ aufwendige Abdeck- und Malerarbeiten	
Umgebung WK5 - mittelhohe Wertklasse	leicht überdurchschnittliche Umgebungsarbeiten, z.B. ▪ leicht überdurchschnittlicher Hartflächenanteil ▪ übliche Terraingestaltung (z.B. Erdarbeiten im ebenen oder geneigten Gelände) ▪ wenige Umgebungsbauwerke wie Stützmauern etc. ▪ übliche Grünflächen mit ausgesuchter Bepflanzung ▪ übliche Werkleitungsanschlüsse	

Anhang 10

Planungs- und Projektierungskredit

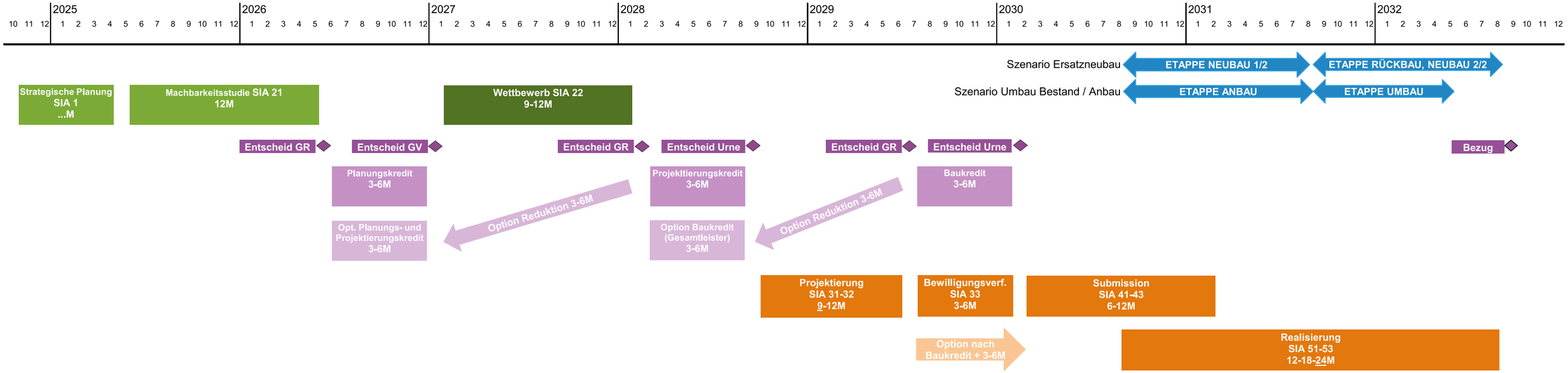
Kostenzusammenstellung **Planungs- und Projektierungskredit** **Stand 05.05.2026**

Projektdefinition Phase SIA 21 Durchführung Auswahlverfahren Phase SIA 22	Januar 2027 - Dezember 2027		Annahme Machbarkeitsstudie nachgewiesen Annahme Projektwettbewerb, selektiv, einstufig
Externe Begleitung	Projektdefinition, Erstellung Projektpflichtenheft	15'000.00	Richtbetrag, inkl. Nebenkosten
	Organisation und Durchführung Verfahren	75'000.00	Richtbetrag, inkl. Nebenkosten
	Experten:innen / Vorprüfungen	60'000.00	Richtbetrag, inkl. Nebenkosten, tlw. optional
	Weitere Experten:innen (Kommunikation und dgl.)	10'000.00	Annahme
Entschädigung Jury (4:3)	Fachexperten:innen Architektur 1	8'200.00	nach KBOB Total 3.5 Tage (3*2'300+1'300)
	Fachexperten:innen Architektur 2	8'200.00	nach KBOB Total 3.5 Tage (3*2'300+1'300)
	Fachexperten:innen Architektur 3	8'200.00	nach KBOB Total 3.5 Tage (3*2'300+1'300)
	Fachexperten:innen Landschaftsarchitektur	8'200.00	nach KBOB Total 3.5 Tage (3*2'300+1'300)
	Sachexperten:innen	5'000.00	Sitzungsgelder
Preisgeld / Entschädigung der Teilnehmenden	Annahme 6-10 Teilnehmende	170'000.00	Preisgeld gemäss SIA 142 (Annahme 2x 600h à 140 CHF)
Grundlagen, Nebenkosten	Vorstudien (Baugrund und dgl.)	10'000.00	Annahme
	Modellgrundlagen	10'000.00	Annahme 10 Stk à 250 + 7'000 Urmodell
	Fotografie und Berichtdruck	2'000.00	Annahme Fotografie 10 Stk à 150, Berichte 20 Stk.
	Berichtdruck	1'000.00	Annahme Berichte 20 Stk
	Miete Stellwände	6'000.00	Annahme 30 Stk à 60.00 x3
	Verpflegung, Mittagessen an Jurysitzung, Diverses	4'000.00	Annahme
Unvorhergesehenes	Reserve 5%	20'000.00	Annahme
Optionale Bereinigungsstufe	*Zusätzliche Entschädigungen, Juryhonorare, Verfahrensbegleitung, Vorprüfung etc.*	*0.00*	*60'000 - 80'000 CHF*
Zwischentotal Planungskredit, exkl. MWST		**420'800.00**	
Vorstudien Phase SIA 21 Projektierung: Vor- und Bauprojekt Phase SIA 31-32	März 2028 - Dezember 2028		
Planungsgrundlagen	Vorstudie Geologisches Gutachten	20'000.00	Bericht
	Vorstudie Gebäudecheck / Altlasten	35'000.00	Bericht
	Gebäudeaufnahmen	20'000.00	digitale Daten
	Geländeaufnahme Umgebung	5'000.00	digitale Daten
	TV-Aufnahmen Kanalisation	5'000.00	Bericht
Honorare	Planer:innen	1'150'000.00	gemäss Übersicht Honorare SIA Phase 3
	Nebenkosten Planer:innen	46'000.00	4% Honorar Planer
	Bauherrenseitiges Projektmanagement	100'000.00	Richtbetrag, inkl. Nebenkosten
	Bauausschuss	5'000.00	Sitzungsgelder
	Weitere Experten:innen (Kommunikation und dgl.)	20'000.00	Annahme
Abstimmung	Abstimmungsvorlage, Infoveranstaltung	5'000.00	
Unvorhergesehenes	Reserve 10%, gerundet	150'000.00	
Zwischentotal Projektierungskredit, exkl. MWST		**1'561'000.00**	
Total Planungs- und Projektierungskredit, exkl. MWST		**1'981'800.00**	
MWST	8.1%	160'525.80	
Total Planungs- und Projektierungskredit, inkl. MWST		**2'142'325.80**	

Anhang 11

Terminplan

Meilensteine



Anhang 12

Nutzwertanalyse paarweise

Nutzwertanalyse MBS Gemeindehasli

21.05.2026

	Variante Referenz (IST-Stand 2025/26)	Variante A Umbau/Anbau	Variante B Ersatzneubau
	Raumbedarf nicht abgedeckt	Raumbedarf abgedeckt Gesamtsanierung, umfassender Umbau, Anbau	Raumbedarf abgedeckt Rückbau und Neubau
		Approx. Gesamtinvestitionskosten CHF ± 21.1 Mio.	**Approx. Gesamtinvestitionskosten CHF ± 21.2 Mio.**

	Kriterien	Gewichtung	Bewertung	Teilnutzwert	Hinweise	Bewertung	Teilnutzwert	Hinweise	Bewertung	Teilnutzwert	Hinweise
Gesamtnutzwert		**100.0%**	**3.6**			**4.8**			**5.3**		
1	**Planerische Aspekte**	**16.7%**	**0.6**			**0.9**			**0.8**		
11	Städtebauliches Konzept / Architektur	2.5%	4	0.10	Pavillon, Container	6	0.15	Verdichtung, Weiterentwicklung des Bestands	6	0.15	Verdichtung
12	Umgang mit Bestand	4.2%	4	0.17	Keine Veränderung	6	0.25	Erhalt und Weiterentwicklung	3	0.13	Rückbau, Ersatzneubau
13	Freiraum / Öffentlichkeit	3.3%	3	0.10	Provisorien, Parking	4	0.13	Verbesserung im Norden	5	0.17	Neugestaltung und Verbesserung Freiraum insbesonder zur Dorfstrasse und Platz
14	Realisierbarkeit / Nachhaltigkeit	6.7%	3	0.20	keine baulichen Massnahmen	5	0.33	Verbesserung unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur	5	0.33	Verbesserung mit ökologischen Baustoffen, energetisch besser, Potenzial besser
2	**Betriebliche Aspekte**	**40.8%**	**1.4**			**1.9**			**2.4**		
21	Umsetzung Raumprogramm	12.5%	3	0.38	nicht erfüllt	5	0.63	qauntitativ	6	0.75	quantitativ und qualitativ
22	Erweiterungspotenzial	5.8%	5	0.29	möglich	5	0.29	möglich über Einstellhalle	5	0.29	möglich über Einstellhalle
23	Provisorien / Betrieb während der Bauzeit	2.5%	4	0.10	kein Thema	5	0.13	Etappierung	5	0.13	Etappierung
24	Funktionalität / Anordnung der Nutzungen	11.7%	3	0.35	kritisch	4	0.47	Anpassungen wo möglich (Statik)	6	0.70	optimal mit neuer Planung
25	Logistik / Betrieb	8.3%	3	0.25	UG nicht hindernisfrei	5	0.42	Verbindung alt-neu eingeschränkt	6	0.50	optimal mit neuer Planung
3	**Wirtschaftliche Aspekte**	**20.0%**	**0.8**			**0.9**			**1.0**		
31	Investitionskosten	10.0%	5	0.50	Instandhaltungskosten	4	0.40	21.1 Mio	4	0.40	21.2 Mio
32	Betriebskosten qualitativ	10.0%	3	0.30	Betriebskosten hoch	5	0.50	Betriebskosten tlw. optimiert	6	0.60	Betriebskosten optimiert
33	~~Landkaufkosten / Baurechtskosten / Mietkosten~~	0.0%	3	0.00		3	0.00		3	0.00	
4	**Chancen / Risiken**	**22.5%**	**0.8**			**1.1**			**1.2**		
41	Bewilligungsfähigkeit	7.5%	4	0.30	kein Thema	5	0.38	Umsetzbar	5	0.38	Umsetzbar
42	Akzeptanz Nutzer	6.7%	3	0.20	keine Verbesserung für MA	5	0.33	tlw. Verbesserung	6	0.40	Vernbesserung
43	Akzeptanz Stakeholder	7.5%	4	0.30	Akzeptanz vorhanden	5	0.38	Bestand bekannt, Gesamtbetrachtung mit Mediothek, Besucher	5	0.38	Gesamtbetrachtung mit Mediothek, Besucher, moderne Schalterstruktur
44	Termine	0.8%	4	0.03	kein Thema	4	0.03	Bezug 2032	4	0.03	Bezug 2032

Skala:

6	sehr gut
5	gut
4	genügend
3	ungenügend

Bewertungsinhalte

22.04.2026

Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Niederhasli

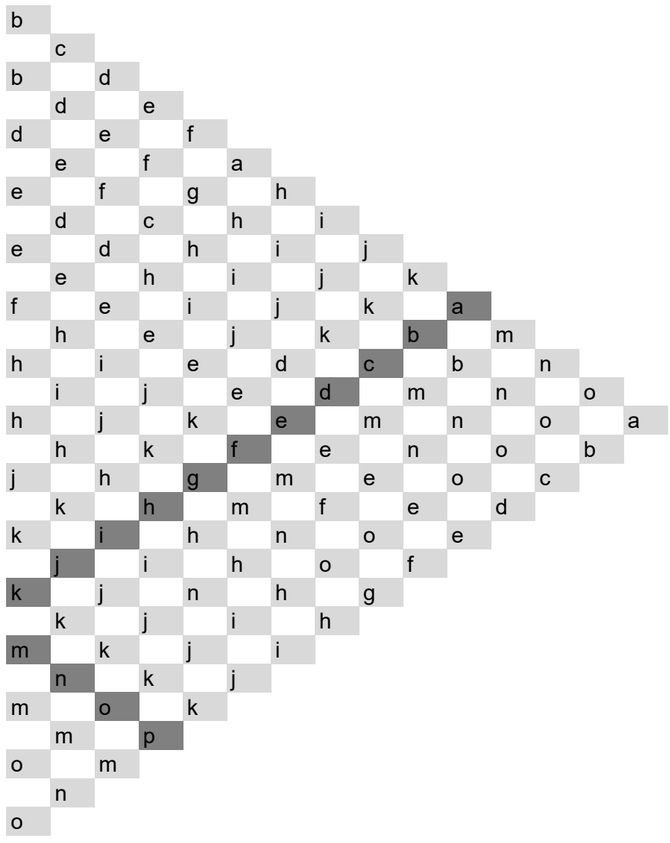
Gesamtnutzwert		100.0%	
Kriterien		**Gewichtung**	**Bewertungsinhalt**
1	**Planerische Aspekte**	**16.7%**	
11	Städtebauliches Konzept / Architektur	2.5%	Integration in städtebaulichen Kontext, Gebäudevolumetrie
12	Umgang mit Bestand	4.2%	Umgang mit Bestandsbauten und -Anlagen
13	Freiraum / Öffentlichkeit	3.3%	Aussenraumkonzept, Umgang mit bestehenden Landressourcen
14	Realisierbarkeit / Nachhaltigkeit	6.7%	Bauliche Massnahmen in Bezug auf Baugrund, Fundation, Umbau, Aufstockung, Anbau, Neubau, Nachhaltigkeit, Umweltauswirkungen (Grundstücksbedarf, Rohstoffe, Energie, Mobilität, Gesundheit und Bauökologie)
2	**Betriebliche Aspekte**	**40.8%**	
21	Umsetzung Raumprogramm	12.5%	Abdeckung Flächenbedarf
22	Erweiterungspotenzial	5.8%	Flächen und Volumenreserven, Landressourcen
23	Provisorien / Betrieb während der Bauzeit	2.5%	Wie läuft der Betrieb während der Bauzeit
24	Funktionalität / Anordnung der Nutzungen	11.7%	Erschliessung, Zugänge, Raumbeziehungen, Flexibilität für zukunftsfähigen Arbeitsraum/Schulraum, mögliche Synergienutzungen
25	Logistik / Betrieb	8.3%	Abläufe für den betrieblichen Bereich, Versorgung
3	**Wirtschaftliche Aspekte**	**20.0%**	
31	Investitionskosten	10.0%	Bauliche Investitionskosten Gebäude
32	Betriebskosten qualitativ	10.0%	Auswirkungen Baumassnahmen in Bezug auf Energie- und Betriebskosten
33	~~Landkaufkosten / Baurechtskosten / Mietkosten~~	0.0%	Landkauf / Baurecht / Miete gegenüber Eigentum
4	**Chancen / Risiken**	**22.5%**	
41	Bewilligungsfähigkeit	7.5%	Rahmenbedingungen Baurecht und Raumplanung, Bewilligungsbehörden etc.
42	Akzeptanz Nutzer	6.7%	Unterstützung Projektvorschlag seitens Nutzer
43	Akzeptanz Stakeholder	7.5%	Unterstützung Projektvorschlag seitens Nachbarschaft, Politik, Verbände (Einspracherisiko)
44	Termine	0.8%	Passender Zeitrahmen, Einhaltung Zieltermine

Präferenzmatrix als Grundlage für Gewichtung

22.04.2026

Kriterien und paarweiser Vergleich

Kriterien			Nennungen Anzahl	Rangfolge	Gewichtung
11	a	Städtebauliches Konzept / Architektur	3	13	2.50
12	b	Umgang mit Bestand	5	11	4.17
13	c	Freiraum / Öffentlichkeit	4	12	3.33
14	d	Realisierbarkeit / Nachhaltigkeit	8	8	6.67
21	e	Umsetzung Raumprogramm	15	1	12.50
22	f	Erweiterungspotenzial	7	10	5.83
23	g	Provisorien / Betrieb während der Bauzeit	3	13	2.50
24	h	Funktionalität / Anordnung der Nutzungen	14	2	11.67
25	i	Logistik / Betrieb	10	5	8.33
31	j	Investitionskosten	12	3	10.00
32	k	Betriebskosten qualitativ	12	3	10.00
33	l	~~Landkaufkosten / Baurechtskosten / Mietkosten~~	0	16	0.00
41	m	Bewilligungsfähigkeit	9	6	7.50
42	n	Akzeptanz Nutzer	8	8	6.67
43	o	Akzeptanz Stakeholder	9	6	7.50
44	p	Termine	1	15	0.83
		Total	**120**		**100.00**



Anhang 13

Herleitung / Entscheid Beschaffungsform

Herleitung / Entscheid Beschaffungsform

Projektspezifikation

- Qualität
  - Gemeindehaus / Verwaltungsgebäude
  - Lösungsansätze vielfältig
  - Objektstrategie: 2 Szenarien, Ersatzneubau oder Umbau und Erweiterung,
    Objektstrategie offen > im Verfahren klären
- Quantität
  - GF = 4’000 m2
  - GV = 15’000 m2
- Kosten
  - Erstellungskosten von rund 21 Mio. CHF
- Termine
  - Bezug ca. 2032
  - Kein Zeitdruck
  - Präferenz Planungs-, Projektierungskredit gemeinsam
- Priorisierung, Gewichtung
  - Q 40%, K 40% und T 20%

Klärung der richtigen Beschaffungsform für die Aufgabe und Bedürfnisse der Bauherrschaft

- Prozessphase und Bedürfnisse
  - In welcher Phase befindet sich das Vorhaben. SIA21
  - Projektziele (Q / K / T) und **Priorisierung Bedürfnisse**? Q40%,K40%,T



  - Politischer Prozess (Anträge zur Finanzierung)? Anzahl 2 Kredite
- Dialog
  - Ist der Dialog notwendig oder erwünscht (Komplexität, Umfang Projektdefinition)? nein
  - Beschreibbarkeit der Aufgabe? ja
  - Welcher Leistungsträger :in ist erwünscht (Q/K/T)? Einzelplaner oder Generalplaner
  - Partizipation in Projektentwicklung? ja
  - Handlungsfähigkeit? ja
- Aufgabenstellung
  - Sollen unterschiedlicher Lösungsansätze möglich sein? ja
  - Optimierungspotential: Muss Projekt im Planungsprozess optimiert werden können (Q/K/T)? Anpassungsfähig an wechselnde Rahmenbedingungen? ja

Herleitung / Entscheid Realisierungsmodelle / Leistungsträger :innen

1. Ausschluss
   - Ungeeignete Realisierungsmodelle für die Auftraggeberschaft sind:
     - GU-, TU-Modell
2. Auswahl
   - Geeignete Realisierungsmodelle für die Auftraggeberschaft sind :
     - Aktuelle Präferenz Einzelleistungsträger mit Bauherrenvertretung

Herleitung / Entscheid Beschaffungsform

1. Ausschluss (ungeeignete Verfahren)
   - Ungeeignete Verfahren für die gestellte Aufgabe sind:
     - Planerwahlverfahren
     - Studienauftrag (Dialog)
     - Gesamtleister
2. Auswahl
   - Geeignete Verfahren für die gestellte Aufgabe sind:
     - Wettbewerb selektiv
     - Wettbewerb offen

Herleitung / Entscheid Beschaffungsform

1. Vergleich der Auswahl

   _ Wahl Projektwettbewerb selektiv aufgrund geringeren Aufwands, Kenntnis der Teilnehmenden, meist angewendetes Verfahren

2. Empfehlung

   _ Projektwettbewerb anonym, selektiv