

Areal Zwinglihaus, 4900 Langenthal

Kosten bzw. Budgetpositionen Projektentwicklung bis Stufe UeO

05. Mai 2026

Phase 0: Grundlagenerarbeitung

Budgetbeträge in CHF exkl. MwSt.

Grundlagenerarbeitung & Prozess-Strategie	35'000.-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Erarbeitung Grundlagen</i> ▪ <i>Markteinschätzung</i> ▪ <i>Wirtschaftlichkeitsbetrachtung / Zielrechnung</i> ▪ <i>Verfahrensdefinition</i> 	
Planerische Grundlagen / Machbarkeitsstudie	15'000.-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Städtebauliche Analyse</i> ▪ <i>Variantenstudium zur Definition der Dichte / Ausnützung</i> ▪ <i>Machbarkeitsstudie</i> 	

Phase 1a: Richtprojekt (Studienauftrag)

Projektentwicklung / BH-Vertretung / Management	140'000.-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Erarbeitung Grundlagen QS-Verfahren (Studienauftrag)</i> ▪ <i>Planungsvereinbarung QS-Verfahren mit Stadt, Entwicklerin & Grundeigentümerin</i> ▪ <i>Erarbeitung Pflichtenhefter (Architektur, Verfahrensleitung & ev. Fachplaner)</i> ▪ <i>Initialisierung & Begleitung QS-Verfahren (Studienauftrag)</i> ▪ <i>Projektprüfung QS-Verfahren inkl. Zwischenbesprechungen</i> ▪ <i>Kosten- & Wirtschaftlichkeitsberechnungen</i> ▪ <i>Festsetzung & Begleitung Erarbeitung Richtprojekt (Basis UeO)</i> 	
Grundlagen Grundstück	40'000.-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Baugrundanalyse</i> ▪ <i>Gebäudecheck inkl. Schadstoffanalyse</i> ▪ <i>Terrainaufnahmen</i> ▪ <i>Ev. Lärmgutachten</i> 	
Verfahrensbegleitung	40'000.-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Leitung & Moderation Studienverfahren</i> ▪ <i>Einladung, Organisation und Protokolle Jurierungen</i> ▪ <i>Erstellung Schlussbericht</i> 	
Entschädigung Teilnehmer Studienverfahren (4 x 45'000.-)	180'000.-
Entschädigung Jury	45'000.-
Nebenkosten Studienverfahren / Reserve	25'000.-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Modelle</i> ▪ <i>Raummiete & diverses für Jurierungen</i> 	
Ausarbeitung / Vertiefung Richtprojekt	100'000.-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Architekturleistungen</i> ▪ <i>Fachplanerleistungen (insb. Landschaftsarchitektur)</i> 	

Phase 1b: neue baurechtliche Grundordnung (UeO)

Projektentwicklung / BH-Vertretung / Management	80'000.-
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Initialisierung & Vorbereitung UeO Prozess mit den Behörden</i>▪ <i>Begleitung UeO – Verfahren bis Rechtskraft UeO</i>▪ <i>Ev. Koordination & Führung Einsprache Verhandlungen</i>▪ <i>Ev. Pläne für UeO Plan</i>▪ <i>Klärung Mehrwertabschöpfung mit Behörden</i>▪ <i>Ermittlung Projekt- & Landwert (Basis für Grundstückverkauf und die durch die Grundeigentümerin durchzuführende Due Diligence betreffend diese Werte durch Dritte)</i>	
Erarbeitung UeO	40'000.-
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Erarbeitung Überbauungsvorschriften</i>▪ <i>Erstellung Erläuterungsbericht UeO</i>▪ <i>Notwendige Dokumente UeO</i>	
Juristische Begleitung	20'000.-
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Abhängig vom Verfahrensablauf / Einsprachen & Unerwartetem</i>	
Unerwartetes / Spezialisten	40'000.-
Total (Schätzung aufgrund Budgetpositionen / Erfahrungszahlen)	CHF 800'000.-
