

Beilage 1

Vom Pfarrhaus zu einem Verwaltungsgebäude

Anhang 1

Pfarrhaus Baubeschrieb

ARCH PLAN



Instandsetzung
Pfarrhaus
Alte Landstrasse 93
8800 Thalwil

Ev. Ref. Kirchgemeinde Thalwil
Alte Landstrasse 82
8800 Thalwil

BAUBESCHREIB (Stand 16.01.2025 / row)
Inhaltsverzeichnis

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| 1. Allgemeines, | Seiten 2 bis 4 |
| 2. Baubeschrieb nach BKP, | Seiten 4 bis 10 |

Allgemeines

Die Gliederung des Baubeschriebs richtet sich nach dem Baukosten-Plan CRB-BKP der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung. Es werden in den nachfolgenden fünf Abschnitten folgende Arbeitsgattungen behandelt:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten
BKP 2	Gebäude
BKP 4	Umgebung
BKP 5	Baunebenkosten

Grundlagen

Dieser Baubeschrieb legt den Baustandard fest. Änderungen in Fabrikat und Ausführungsart ohne Qualitäts- und Standardeinbussen bleiben vorbehalten, ebenso konstruktiv bedingte Änderungen. Die umschriebenen konstruktiven und materiellen Ausführungen sind die Grundlage für die Planung und Ausführung sowie Kosten des Projektes. Wo nichts anderes erwähnt ist, gilt bezüglich der Farb- und Materialwahl das Gesamtkonzept der Architekten.
Flächenverluste durch z.B. bedingte Vergrösserungen der Installationsschächten, Wandstärken, Zwischenwänden etc. sind zu akzeptieren.

Integrierender Bestandteile dieses Baubeschriebes bilden nachfolgend aufgeführte Dokumente:

- Untersuchung Gebäudeschadstoffe und Entsorgungskonzept Datum 28.10.2024 (Beilage 1)
- Umgebungsplan (Beilage 4)
- Brandschutzplan Datum ... (Beilage 5)
- Baubeschrieb Elektroplaner Datum 17.10.2024 (Beilage 6)
- Beleuchtungskonzept Lichtplaner Datum 10.10.2024 (Beilage 7)

Projektbeschreibung

Das Pfarrhaus wurde bisher als Wohnhaus mit einem allgemeinen Bereich im EG genutzt. Neu soll das Gebäude mit den entsprechenden baulichen Anpassungen Büroarbeitsplätze der Kirchenverwaltung aufnehmen. Die Räumlichkeiten sollen als Arbeitsplätze möglichst nutzungsneutral und flexibel ausgebildet werden.

Technisch – physikalische Anforderungen

Masse

Für Rohbauvermassungen gelten die Werkplangrundlagen des Architekten zuzüglich Bautoleranzen und situative Anpassungen. Definitive, verbindliche Fertigmasse sind vor Ort am Bauwerk abzunehmen.

Normen, Empfehlungen

In der Regel hält sich der Baubeschrieb an folgende Normen und Empfehlungen in der nachfolgenden Reihenfolge:

- Einschlägige Normen und Empfehlungen der SIA.
- Örtliche Bauvorschriften und Vorschriften der kantonalen Ämter.
- Behindertengerecht Anpassung öffentlicher Bauten gemäss Kantonsverfassung.
- Vorschriften der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der örtlichen Feuerpolizei.
- Vorschriften der kantonalen und örtlichen Gewässerschutzämter.
- Vorschriften Bundesamtes für Bevölkerungsschutz (BABS).
- Örtliche Vorschriften des EW und der örtlichen Werke.
- Baubewilligung der Gemeinde.

Schallschutz

Die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 werden angestrebt.

Wärmeschutz

Der Wärmeschutz entspricht nicht mehr den Anforderungen an die SIA-Norm 380/1 und den aktuell gültigen Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich.

Wo es die technischen und denkmalpflegerischen Anforderungen erlauben, werden die Bauteile wärmetechnisch saniert. Die energetische Sanierung erfolgt in enger Absprache mit dem Energieplaner. Es wird keine Minergie-Zertifizierung oder sonstige Zertifizierung angestrebt und umgesetzt.

Toleranzen

Massgebend für die Beurteilung von Bautoleranzen ist SIA-Norm 414, Masstoleranzen im Bauwesen.

1	VORBEREITUNGSARBEITEN	
----------	------------------------------	--

10	Bestandesaufnahmen Baugrunduntersuchungen	
-----------	--	--

101	Bestandesaufnahmen	Erhebung von Werkleitungen im Baugrundstück. Zustandserfassung Kanalisation in BKP 152 gerechnet. Notwendige Sondierungen als Ergänzung zu den Bestandesplänen. Keine Gebäudeaufnahmen / Geländeaufnahmen eingerechnet.
102	Baugrunduntersuchungen	Eine geologische Baugrunduntersuchung ist nicht vorgesehen.
104	Rissprotokolle	Der Bedarf für Riss- und Strassenzustandsprotokolle sind noch abzuklären / einzuholen.

11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	
-----------	---	--

111	Rodungen	Rodungen nach Bedarf (nicht vorgesehen)
112	Rückbau	Rückbau, Küchen, etc. inkl. Entsorgungskosten.
113	Altlastensanierung	Das Gutachten und der Schadstoffbericht bildet die Grundlage zum Rückbau der vorhandenen Bauschadstoffe im Gebäude. Mögliche Optimierungen sind mit der SUVA und dem AWEL abzusprechen.
122	Provisorien	Notwendige Provisorien während der Bauzeit.

13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	
-----------	---	--

131	Abschrankungen/Baustellen- installation	Baustellenabschrankung zur fachgerechten Sicherung der Baustelle, inkl. Der notwendigen Türen, Tore und Baustellensignalisation inkl. Baustellenprovisorien Elektro, Wasser, Kanalisation etc.
-----	--	---

15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen	
-----------	---	--

151	Erdarbeiten	Grabenarbeiten für Erschliessungsleitungen der Fernwärme. (nicht Bestandteil dieses KV's)
152	Kanalisationsleitungen	Kanal-Video der bestehenden Kanalisation. Es sind keine Anpassungen an der Kanalisation vorgesehen.
153	Elektroleitungen	Anschlussleitung Elektro (EKZ), Swisscom, Cabelcom vom privaten Grundstück an das öffentliche Leitungsnetz bereits vorhanden. Die bestehende Erschliessung wird behalten.

155	Sanitärleitungen	Die Anschlussleitungen Wasser und Gas werden belassen.
-----	------------------	--

16	Anpassung an best. Verkehrsanlagen	
-----------	---	--

161	Strassen	Anpassungsarbeiten und Wiederherstellung (Öffentlicher Grund). (nicht eingeplant)
-----	----------	--

19	Honorare	
-----------	-----------------	--

196.1	Altlasten	Erstellen eines Gutachtens und Schadstoffbericht.
-------	-----------	---

2	GEBÄUDE	
----------	----------------	--

21	Rohbau 1	
-----------	-----------------	--

211	Baumeisterarbeiten	Allgemeine Baumeisterarbeiten.
211.0	Baustelleneinrichtung innerhalb Grundstück	Baustelleneinrichtungen und Gerätschaften für den Rohbau. Provisorische Wasser- und Elektroanschlüsse. Baustelleninstallation für Dritthandwerker (Handwerkerbaracken, WC-Anlage, Arbeitsplätze). Abschränkungen wo notwendig.
211.1	Gerüstungen	Rollgerüste, kleinerer Gerüsttürme für Arbeiten im Innenraum.
211.4	Kanalisationen	Keine Anpassungen eingerechnet.
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	1997 Sanierung Sichtbeton-Aussenfassade.
211.6	Maurerarbeiten	Trennwände Lagerräume in Kalksandstein, Ausführung Industrie-Sicht.

22	Rohbau 2	
-----------	-----------------	--

221	Fenster	
221.1	Fenster aus Holz-Metall	Prüfen / Richten der bestehenden Fenster.
221.6	Aussentüren	Prüfen / Richten der bestehenden Eingangstüre.
222	Spenglerarbeiten / Bedachung	Am Dach Pfarrhaus sind keine Arbeiten geplant. Blitzschutz bestehend.
225.1	Fugendichtungen	Durchgefärbte, flexible Fugen in Nassräumen und als Abschluss bei wasserführenden Belägen, Sanitärapparate, Küchen.

225.4	Brandabschottungen	Ausführungen Brandschutz gemäss Auflagen Feuerpolizei.
228	Sonnenschutz	Prüfung und Anpassung bei Bedarf.

23	Elektroanlagen	siehe auch detaillierter Beschrieb (Beilage 6 und 7)
-----------	-----------------------	---

230	Elektroinstallationen	Installationen gem. Elektroprojekt.
	Schwachstrominstallationen	Glasfaseranschluss Internet/Telefon/Radio und TV Anschluss (Multimedia).
233	Leuchten-/ Lampenlieferungen	Gemäss Beleuchtungskonzept Lichtplaner Allgemeinbeleuchtung in Technik, Keller und Garage Einbau- oder Aufbauleuchten in den restlichen Räumen Beleuchtung im Aussenraum belassen.

24	Heizung, Lüftung	
-----------	-------------------------	--

240	Heizungsanlagen	2011 Einbau einer Gasheizung. Keine Anpassungen vorgesehen. Anschluss am Fernwärmeverbund frühestens im Jahr 2029 (nicht eingerechnet)
243	Wärmeverteilung	Prüfung der bestehenden Radiatoren, Fussbodenheizung.
244	Lüftungsanlagen	Reinigung mechanische Abluftanlage der Nasszellen.
241	Heizungsanlage	Bauseits durch den Energielieferanten erstellte Fernleitung im Erdreich, bis ins Haus geführt inkl. Wärmetauscher, sowie primärseitiger Energiemessung und Regelarmatur für Bedarfsgerechten Wärmebezug (nicht Bestandteil dieses KV)
242	Wärmeerzeugung	Leitungen ab der Übergabestation, inkl. Pumpe, Armaturen sowie Sicherheitseinrichtungen, bis zu den Anschlusspunkten des Bestandes Netzes geführt. Die Heizgruppen bleiben bestehend. (nicht Bestandteil dieses KV)
243	Wärmeverteilung	Anpassungen Wärmeverteilung und wo notwendig Ergänzungen von Heizkörpern. Im Grundsatz bleibt die Wärmeverteilung bestehend.

25	Sanitäranlagen	
-----------	-----------------------	--

251	Sanitärinstallationen	Die bestehenden Nasszellen werden belassen.
254	Leitungsnetz	Keine Anpassungen vorgesehen.
258	Kücheneinrichtungen	Küche wird belassen.

27	Ausbau 1	
271	Gipsarbeiten	Ausbesserungsarbeiten. Kellerdeckendämmung im Halbkeller / Archiv.
272.1	Metallbaufertigteile	Briefkastenanlage freistehend ohne Gegensprechanlage. Z.Bsp. Kehrer Strebler S:99 Gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. (nicht Bestandteil dieses KV)
273.0	Innentüren aus Holz	Innentüren werden belassen.
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	Wandschränke werden belassen.
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	Anpassungen Holzdecke, kleinere Reparaturen.
273.4	Fenstersimse	keine Anpassungen vorgesehen
275	Schliessenanlage	Anpassung / Ergänzung mechanische Zylinderanlage.

28	Ausbau 2	
281.2	Bodenbeläge aus Linoleum	Notwendigster Ersatz Linoleum, zum Beispiel Forbo Marmoleum Walton Holzsockel (alle Räume): Format: 15x30mm, scharfkantig.
281.6	Bodenbeläge aus Platten	Flickarbeiten der Boden-/ Wandplatten wenn notwendig
285	Innere Malerarbeiten	Allgemeine Malerarbeiten: Gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.
286	Bautrocknung	Falls notwendig.
287	Baureinigung	Periodisches Reinigen während des Roh- und Innenausbaus. Schuttentsorgung nach Rohbauvollendung. Endreinigen sämtlicher Räume. Nachreinigung.

29	Honorare	
291	Architekt	Honorar über alle Phasen.
292	Bauingenieur	Honorar über alle Phasen.
293	Elektroingenieur	Honorar über alle Phasen.
296.2	Lichtplaner	Honorar über alle Phasen.
296.3	Bauphysiker und Akustiker	Honorar über alle Phasen.
296.5	Landschaftsarchitekt	Honorar über alle Phasen.
296.7	Brandschutzexperte	Honorar über alle Phasen.
298.4	Energieberater	Honorar über alle Phasen.

4	Umgebung	
42	Gartenanlagen	
425	Beläge	Reparaturarbeiten für die Zugangspflasterung.
5	BAUNEKENKOSTEN	
51	Bewilligungen und Gebühren	
511	Bewilligungen, Baugesp	Gebühren für Baugenehmigung, Baukontrollen und Abnahmen.
512	Anschlussgebühren	Anschlussgebühren für: - Kanalisation - Elektrizität - Wasser - Medien (Swisscom und Cablecom)
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	
523	Fotodokumentation	Schlussdokumentation
524	Vervielfältigungen	Kopier- und Plottkosten
53	Versicherungen	
531	Bauzeitversicherung	Nach den kantonalen Vorschriften.
532	Spezialversicherungen	Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung.
56	Übrige Baunebenkosten	
561	Bewachung durch Dritte	Nach Erfordernissen einzurechnen.
566	Aufrichte	Aufrichtfest im üblichen Rahmen.
568	Bau- und Vermietungsreklame	Reklametafel mit Unternehmern, Architekt, Fachplanern und Vermietungsinformationen
569	Entschädigungen für Nachbarn	nicht eingerechnet
58	Rückstellungen und Reserven	
558	Bauherrenvertretung	Honorar über alle Phasen.
6	Reserve	
600	Reserven für Unvorhergesehenes	10% von BKP 2

9	Ausstattung	
90	Möbel	
900	Ausstattung allgemeine Räume	nicht eingerechnet

Thalwil,

Thalwil,

Ev. Ref. Kirchgemeinde Thalwil

ARCHPLAN AG Architekten

.....

Anhang 2

Pfarrhaus Kostenvoranschlag

Instandsetzung Pfarrhaus
Alte Landstrasse 93, 8800 Thalwil

BAUKOSTEN - KOSTENVORANSCHLAG +/- 10% inkl. Mwst.

Bauherr: ref. Kirchgemeinde Thalwil, Alte Landstrasse 82, 8800 Thalwil

Architekt: ARCHPLAN AG Architekten, Bahnhofstrasse 2, 8800 Thalwil

Baukosten in CHF inkl. Mwst.		Baukosten KV Original	davon gebunden werterhaltend notwendig	davon ungebunden aufwertend
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	14'000	5'000	9'000
BKP 2	Gebäude	280'000	212'000	68'000
BKP 4	Umgebung	4'000	4'000	0
BKP 5	Baunebenkosten	37'000	28'000	9'000
BKP 6	Reserve	28'000	21'000	7'000
BKP 9	Ausstattung	0	0	0
	Total CHF inkl Mwst.	363'000	270'000	93'000

Der bereits bewilligte Planungskredit ist nicht Bestandteil dieser Kostenzusammenstellung und wird nach der Bauausführung geamthaft mit dem Baukredit abgerechnet.