

# Beilage 2

Sanierung Kirchengemeindehaus

# Anhang 1

Kirchgemeindehaus Baubeschrieb

# ARCH PLAN



Umbauarbeiten  
Kirchgemeindehaus  
Alte Landstrasse 93a  
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 Kirchgemeindehaus bleibt in seiner Funktion und Nutzung weitestgehend bestehen. Die Wohnung im 1.UG wird aufgehoben und neu durch den Jugendtreff und Büros der Hauswartung benutzt. Durch den, von der Behindertenkonferenz geforderten (Waren)Lift, kann nebst der behindertengerechten Erschliessung aller Geschosse, der Warentransport mit Lagerräumlichkeiten im 1. Untergeschoss sichergestellt werden.

Die allgemeinen Bereiche sollen im Rahmen der Sanierung gestalterisch aufgewertet werden. Der Schwerpunkt soll dabei der Eingangsbereich, das Foyer und das Café im Kirchgemeindehaus bilden. Ebenso sollen der Saal und die Multifunktionsräume modernisiert und technisch auf Vordermann gebracht 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.

<b>1</b>	<b>VORBEREITUNGSARBEITEN</b>	
<b>10</b>	<b>Bestandesaufnahmen Baugrunduntersuchungen</b>	
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.
<b>11</b>	<b>Räumungen, Terrainvorbereitungen</b>	
111	Rodungen	Rodungen nach Konzept Umgebungsplan.
112	Rückbau	Rückbau, Küchen, etc. inkl. Entsorgungskosten.  Abbrüche Baumeister: Rückbau Betondecke sowie Beton- und Mauerwerkswände. Erstellung einiger Kernbohrungen in den bestehenden Decken aufgrund des Baus neuer Betonwände. Eisenfreilege im Bereich des neuen Liftschachts.
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.
<b>13</b>	<b>Gemeinsame Baustelleneinrichtung</b>	
131	Abschrankungen/Baustellen- installation	Baustellenabschrankung zur fachgerechten Sicherung der Baustelle, inkl. Der notwendigen Türen, Tore und Baustellensignalisation inkl. Baustellenprovisorien Elektro, Wasser, Kanalisation etc.
<b>15</b>	<b>Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen</b>	
151	Erdarbeiten	Grabenarbeiten für Erschliessungsleitungen der Fernwärme erfolgen später durch die EKZ.
152	Kanalisationsleitungen	Kanal-Video der bestehenden Kanalisation.  Das Kanalisationskonzept liegt noch nicht vor.  Das Dachwasser wird im Trennsystem abgeführt. Annahme das dies so beibehalten werden kann.

**BAUBESCHRIEB**

Seite 5

		Vor der Übergabe des Bauwerkes sind alle Kanalisationsleitungen zu spülen und die Sammler zu reinigen. Der Bauabnahme wird ein Protokoll der Leitungsspülung beigelegt. Dichtigkeitsprüfung.
153	Elektroleitungen	Anschlussleitung Elektro (EKZ), Swisscom, Cabelcom vom privaten Grundstück an das öffentliche Leitungsnetz bereits vorhanden. Die bestehende Erschliessung wir behalten.
155	Sanitärleitungen	Erstellen der Anschlussleitungen Wasser vom privaten Grundstück an das öffentliche Leitungsnetz.
<b>16</b>	<b>Anpassung an best. Verkehrsanlagen</b>	
161	Strassen	Anpassungsarbeiten und Wiederherstellung (Öffentlicher Grund).
<b>19</b>	<b>Honorare</b>	
196.1	Altlasten	Erstellen eines Gutachtens und Schadstoffbericht.
<b>2</b>	<b>GEBÄUDE</b>	
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>	
211	Baumeisterarbeiten	Allgemeine Baumeisterarbeiten.
211.0	Baustelleneinrichtung innerhalb Grundstück	Baustelleneinrichtungen und Gerätschaften für den Rohbau inkl. allfälliger Kraninstallationen. Wasserabsetzbecken, provisorische Wasser- und Elektroanschlüsse. Baustelleninstallation für Dritthandwerker (Handwerkerbaracken, WC-Anlage, Arbeitsplätze). Abschränkungen wo notwendig.
211.1	Gerüstungen	Rollgerüste, kleinerer Gerüsttürme für Arbeiten im Innenraum. Fassadengerüst gemäss SUVA-Vorschriften, für Arbeiten am Dach. Spriesse inkl. Hartholzunterlage, Kantholz, usw. für die Sicherung der Bauteile während den Umbauarbeiten.
211.3	Baumeisteraushub	Allg. Aushubarbeiten gemäss Baugrubenkonzept Bauingenieur im Fall das der Lift bis ins Kellergeschoss fährt.
211.4	Kanalisationen	Inlinersanierung der bestehenden Regen-/ und Schmutzwasserleitungen. Konzept gemäss HLKS-Ingenieur.
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	1997 Sanierung Sichtbeton-Aussenfassade. 2003 Neugestaltung der Empore.

		<p>Beton- und Stahlbetonarbeiten gemäss Angaben Bauingenieur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuer Liftschacht in Beton durch alle Geschosse inkl. Deckel. im 2.UG und Überfahrt im 1.OG</li> <li>- Verstärkung Stahlbetondecken mit CFK-Lamellen</li> <li>- Ertüchtigung Wandenden aufgrund neuer Geometrie</li> <li>- Einbau neue tragende Betonwände</li> <li>- Schliessung der Öffnungen für die Fenster im Bereich des Liftschachtes durch eine neue Sichtbetonfassade</li> <li>- Einbau neue Stahltonstürze</li> </ul> <p>Auf eine Überprüfung des Erdbebenwiderstands wird verzichtet.</p>
211.6	Maurerarbeiten	Trennwände Lagerräume in Kalksandstein, Ausführung Industrie-Sicht.
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>	
221	Fenster	
221.1	Fenster aus Holz-Metall	<p>Prüfen / Richten der bestehenden Fenster. Ersatz der originalen Keller-Fenster im UG. Innen Holzrahmen. Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. Äussere Aluprofile. Farbton nach Farb- und Materialkonzept Architekt. Verglasung: 3-IV-IR, SZR 2x16mm, Argon, U-Wert Glas 0.6 W/m<sup>2</sup>K, g-Wert =0.5 Glassicherheit gemäss den SIGAB 002-Richtlinien Sicherheitsklasse Alle Fenster im EG in der Widerstandsklasse RC 2</p>
221.4	Fenster aus Aluminium	<p>Fensterfront zum Hof. Neue Alu-Glasfaltwand im Café und Saal. Einbau von zwei doppeltüriger Fluchttüren aus dem Saal. Aluprofile. Farbton nach Farb- und Materialkonzept Architekt. Verglasung: 3-IV-IR, SZR 2x16mm, Argon, U-Wert Glas 0.6 W/m<sup>2</sup>K, g-Wert =0.5 Glassicherheit gemäss den SIGAB 002-Richtlinien Sicherheitsklasse Alle Fenster im EG in der Widerstandsklasse RC 2</p>
222	Spenglerarbeiten / Bedachung	<p>Dachrand-Anpassung Kirchgemeindehaus im Zuge der Flachdachsanieierung in CU-Blech</p> <p>Blitzschutz bestehend. Notwendige Anpassungen muss mit der GVZ abgeklärt werden.</p> <p>Die bestehende PV-Anlage wird auf Kosten des Betreibers demontiert, das Dach instandgesetzt und die Anlage durch den Betreiber wieder montiert.</p> <p>Dachaufbau: Dampfbremsen aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen</p>

		<p>120mm Wärmedämmung aus Polyurethan PUR/PIR.          Abdichtungen aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen          Schutz- und Nutzsichten, extensive Dachbegrünung</p> <p>Absturzsicherungssystem nach SIA 217/1,          Dachsicherungssystem gemäss gesetzlicher Vorgabe.          Schneefänger nach Vorschrift.          Annahme: Absturzsicherung entsprechen den heutigen          Anforderungen. Es sind keine Anpassungen eingeplant.</p> <p>Lichtkuppeln auf Polyesterzargen mit Aufsetzkranz.          Oblichtband im rückwärtigen Bühnenbereich.</p>
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.
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>	<b>siehe auch detaillierter Beschrieb (Beilage 6 und 7)</b>
230	Elektroinstallationen	Installationen gem. Elektroprojekt vom 17.10.2024.
	Photovoltaik	2016 Installation Photovoltaikanlage auf dem Dach des Kirchgemeindehauses. Betreiber der Anlage ist der Verein Solarspar.
	Schwachstrominstallationen	Glasfaseranschluss Internet/Telefon/Radio und TV Anschluss (Multimedia). Eine ausgebaute Dose in jedem Mehrzweckraum.
233	Leuchten-/ Lampenlieferungen	Gemäss Beleuchtungskonzept Lichtplaner vom 10.10.2024. Allgemeinbeleuchtung in Technik, Keller und Garage Einbau- oder Aufbauleuchten in den restlichen Räumen Beleuchtung im Aussenraum
<b>24</b>	<b>Heizung, Lüftung</b>	
240	Heizungsanlagen	1987 Ersatz Kessel, 2003 Ersatz Brenner. Notwendige Weiterführung des alten Ölbrenners bis Ersatz Anschluss am Fernwärmeverbund frühestens im Jahr 2029 (nicht eingerechnet)
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 KVs)

**BAUBESCHRIEB**

Seite 8

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 KVs)
243	Wärmeverteilung	Anpassungen Wärmeverteilung und wo notwendig Ergänzungen von Heizkörpern. Im Grundsatz bleibt die Wärmeverteilung bestehend.
244	Lüftungsanlagen	Es gibt leichte Anpassungen an der Saallüftung. Ziel ist es die Schallmissionen zu verringern.
<hr/>		
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>	
<hr/>		
251	Sanitärinstallationen	Die bestehenden Nasszellen werden belassen.
254	Leitungsnetz	Anpassungen am bestehenden Leitungsnetz infolge Umbauarbeiten.
258	Kücheneinrichtungen	Teeküche mit einfacher Ausstattung gemäss Budgetvorgabe im Café
<hr/>		
<b>26</b>	<b>Transportanlagen</b>	
<hr/>		
261	Aufzüge	Serviceaufzug 1275kg (17 Personen) mit Liftüberfahrt. Erschliessung 1.UG bis 1.OG. Elektrischer Antrieb ohne Getriebe, Platzierung im Schachtkopf.
<hr/>		
<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>	
<hr/>		
271	Gipserarbeiten	Akustikdecken im Café und Besprechung Erdgeschoss. Kellerdeckendämmung im Luftschutz und den Nebenräumen.
272.0	Innentüren aus Metall	Anpassung der Schiebetüre Eingang ins Foyer.
272.1	Metallbaufertigteile	Briefkastenanlage freistehend ohne Gegensprechanlage. Z.Bsp. Kehrer Strebler S:99 Gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. (nicht Bestandteil dieses KVs)
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	Absturzsicherung im Treppenhaus des Kirchgemeindehauses.
272.4	Schutzraumteile	Notwendige Aufwertung von einem B zu einem A Schutzraum.
273.0	Innentüren aus Holz	Ersatz der Innentüren gemäss Brandschutzkonzept und denkmalpflegerischen Ansprüchen. Neue Zimmertüren, Schiebetüren.
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	Schalteranlage, Einbauschränke

**BAUBESCHRIEB**

Seite 9

273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	Notwendige De-/ und Montage der Holzdecke im Saal für Anpassung der Licht-/ und Lüfttechnik.
273.4	Fenstersimse	keine Anpassungen vorgesehen
275	Schliessanlage	Anpassung / Ergänzung mechanische Zylinderanlage.

**28 Ausbau 2**

281.0	Unterlagsboden	Notwendige Anpassungen Einbau Lift
281.2	Bodenbeläge aus Linoleum	Büros, Mehrzweckräume: Linoleum, zum Beispiel Forbo Marmoleum Walton  Holzsockel (alle Räume): Format: 15x30mm, scharfkantig.
281.4	Bodenbeläge aus Naturstein	Ergänzung Bodenbelag im Liftbereich.
281.6	Bodenbeläge aus Platten	Boden-/ Wandplatten in den Nasszellen. (keine Anpassungen vorgesehen)
285	Innere Malerarbeiten	Allgemeine Malerarbeiten: Gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.
286	Bautrocknung	Falls notwendig.
287	Baureinigung	Periodisches Reinigen während des Roh- und Innenausbau. 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.
294	HLS-Ingenieur	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.

<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	
<b>37</b>	<b>Ausbau 1</b>	
378	Bühneneinrichtung	1 zu 1 Ersatz der Bühneneinrichtung.
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	
<b>42</b>	<b>Gartenanlagen</b>	
421	Gärtnerarbeiten	Gemäss Konzept Landschaftsarchitekt.
423	Ausstattungen	Sonnensegel im Hof.
425	Beläge	Reparaturarbeiten für Pflasterung im Hof.
<b>5</b>	<b>BAUNEKENKOSTEN</b>	
<b>51</b>	<b>Bewilligungen und Gebühren</b>	
511	Bewilligungen, Baugespann	Gebühren für Baugenehmigung, Baukontrollen und Abnahmen. Erstellen des Baugespanns.
512	Anschlussgebühren	Anschlussgebühren für: - Kanalisation - Elektrizität - Wasser - Medien (Swisscom und Cablecom)
<b>52</b>	<b>Muster, Modelle, Vervielfältigungen</b>	
523	Fotodokumentation	Schlussdokumentation
524	Vervielfältigungen	Kopier- und Plottkosten
<b>53</b>	<b>Versicherungen</b>	
531	Bauzeitversicherung	Nach den kantonalen Vorschriften.
532	Spezialversicherungen	Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung.
<b>56</b>	<b>Übrige Baunebenkosten</b>	
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

**BAUBESCHRIEB**

Seite 11

<b>58</b>	<b>Rückstellungen und Reserven</b>	
558	Bauherrenvertretung	Honorar über alle Phasen.
<b>6</b>	<b>Reserve</b>	
600	Reserven für Unvorhergesehenes	10% von BKP 2
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	
90	Möbel	
900	Ausstattung allgemeine Räume	Budget Mobiliar.

Thalwil, . . . . .

Thalwil, . . . . .

Ev. Ref. Kirchgemeinde Thalwil

ARCHPLAN AG Architekten

# Anhang 2

Kirchgemeindehaus Kostenvoranschlag

**Sanierung Kirchgemeindehaus  
Alte Landstrasse 93a, 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.		<b>Baukosten</b> KV Original	davon gebunden <b>werterhaltend</b> <b>notwendig</b>	davon ungebunden <b>aufwertend</b>
<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>88'000</b>	59'000	29'000
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>2'590'000</b>	1'679'000	911'000
<b>BKP 3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>135'000</b>	135'000	
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>50'000</b>	25'000	25'000
<b>BKP 5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>137'000</b>	90'000	47'000
<b>BKP 6</b>	<b>Reserve</b>	<b>260'000</b>	175'000	85'000
<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>50'000</b>	10'000	40'000
	<b>Total CHF inkl Mwst.</b>	<b>3'310'000</b>	<b>2'173'000</b>	<b>1'137'000</b>
<b>Variante</b>	<b>Heizung Wärmepumpe</b>	<b>365'000</b>		
	<b>Total CHF inkl Mwst.</b>	<b>3'675'000</b>		

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

# Anhang 3

Terminplan Sanierung Kirchengemeindehaus und  
Pfarrhaus

