

# ARCH PLAN



Umbauarbeiten  
Kirchgemeindehaus  
Alte Landstrasse 93a  
8800 Thalwil

Ev. Ref. Kirchgemeinde Thalwil  
Alte Landstrasse 82  
8800 Thalwil

## **BAUBESCHRIEB** (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 Fertigmassen 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, Mastoleranzen im Bauwesen.

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>1</b>  | <b>VORBEREITUNGSARBEITEN</b>                                  |  |
| <b>10</b> | <b>Bestandesaufnahmen<br/>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,<br/>Terrainvorbereitungen</b>                   |  |
| 111       | Rodungen  | Rodungen nach Konzept Umgebungsplan.   |
| 112       | Rückbau   | Rückbau, Küchen, etc. inkl. Entsorgungskosten.<br><br>Abbrüche Baumeister:<br>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<br/>Baustelleneinrichtung</b>                   |  |
| 131       | Abschrankungen/Baustellen-<br>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<br/>Erschliessungsleitungen</b> |  |
| 151       | Erdarbeiten   | Grabenarbeiten für Erschliessungsleitungen der Fernwärme erfolgen später durch die EKZ.  |
| 152       | Kanalisationsleitungen  | Kanal-Video der bestehenden Kanalisation.<br><br>Das Kanalisationskonzept liegt noch nicht vor.<br><br>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.<br>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.<br>Fassadengerüst gemäss SUVA-Vorschriften, für Arbeiten am Dach.<br>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.<br>Konzept gemäss HLKS-Ingenieur.   |
| 211.5     | Beton- und Stahlbetonarbeiten              | 1997 Sanierung Sichtbeton-Aussenfassade.<br>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.<br/>Ersatz der originalen Keller-Fenster im UG.<br/>Innen Holzrahmen. Farbton gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.<br/>Äussere Aluprofile. Farbton nach Farb- und Materialkonzept Architekt.<br/>Verglasung:<br/>3-IV-IR, SZR 2x16mm, Argon, U-Wert Glas 0.6 W/m<sup>2</sup>K, g-Wert =0.5<br/>Glassicherheit gemäss den SIGAB 002-Richtlinien Sicherheitsklasse<br/>Alle Fenster im EG in der Widerstandsklasse RC 2</p>   |
| 221.4     | Fenster aus Aluminium        | <p>Fensterfront zum Hof.<br/>Neue Alu-Glasfaltwand im Café und Saal.<br/>Einbau von zwei doppeltüriger Fluchttüren aus dem Saal.<br/>Aluprofile. Farbton nach Farb- und Materialkonzept Architekt.<br/>Verglasung:<br/>3-IV-IR, SZR 2x16mm, Argon, U-Wert Glas 0.6 W/m<sup>2</sup>K, g-Wert =0.5<br/>Glassicherheit gemäss den SIGAB 002-Richtlinien Sicherheitsklasse<br/>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:<br/>Dampfbremsen aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen</p>  |

|           |                              |   |
|-----------|------------------------------|---|
|           |                              | <p>120mm Wärmedämmung aus Polyurethan PUR/PIR.<br/>Abdichtungen aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen<br/>Schutz- und Nutzsichten, extensive Dachbegrünung</p> <p>Absturzsicherungssystem nach SIA 217/1,<br/>Dachsicherungssystem gemäss gesetzlicher Vorgabe.<br/>Schneefänger nach Vorschrift.<br/>Annahme: Absturzsicherung entsprechen den heutigen<br/>Anforderungen. Es sind keine Anpassungen eingeplant.</p> <p>Lichtkuppeln auf Polyesterzargen mit Aufsetzkranz.<br/>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<br>Internet/Telefon/Radio und TV Anschluss (Multimedia).<br>Eine ausgebaute Dose in jedem Mehrzweckraum.   |
| 233       | Leuchten-/ Lampenlieferungen | Gemäss Beleuchtungskonzept Lichtplaner vom 10.10.2024.<br>Allgemeinbeleuchtung in Technik, Keller und Garage<br>Einbau- oder Aufbauleuchten in den restlichen Räumen<br>Beleuchtung im Aussenraum   |
| <b>24</b> | <b>Heizung, Lüftung</b>      |   |
| 240       | Heizungsanlagen              | 1987 Ersatz Kessel, 2003 Ersatz Brenner.<br>Notwendige Weiterführung des alten Ölbrenners bis Ersatz<br>Anschluss am Fernwärmeverbund frühestens im Jahr 2029<br>(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<br>(nicht Bestandteil dieses KV's)  |

**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.<br>(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.<br>Erschliessung 1.UG bis 1.OG.<br>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<br>Gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.<br>(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.<br>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:<br>Linoleum, zum Beispiel Forbo Marmoleum Walton<br><br>Holzsockel (alle Räume):<br>Format: 15x30mm, scharfkantig.             |
| 281.4 | Bodenbeläge aus Naturstein | Ergänzung Bodenbelag im Liftbereich.  |
| 281.6 | Bodenbeläge aus Platten    | Boden-/ Wandplatten in den Nasszellen.<br>(keine Anpassungen vorgesehen)  |
| 285   | Innere Malerarbeiten       | Allgemeine Malerarbeiten:<br>Gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt.  |
| 286   | Bautrocknung               | Falls notwendig.  |
| 287   | Baureinigung               | Periodisches Reinigen während des Roh- und Innenausbau.<br>Schuttentsorgung nach Rohbauvollendung.<br>Endreinigen sämtlicher Räume.<br>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:<br>- Kanalisation<br>- Elektrizität<br>- Wasser<br>- 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,<br>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