

Projekt: 2306
Umbau Sanierung Gemeindehaus Zuzwil
Objekt: GP

Bauherr: Gemeinde Zuzwil, Hinterdorfstrasse 3, 9524 Zuzwil SG
Architekt: HAB AG Architekten, Bahnhofstrasse 5, 9230 Flawil
Bauleitung:

Baubeschrieb vom 16.01.2024

KV-Original

Bild:



Bemerkung: -Genauigkeit $\pm 10\%$
Grundlagen: -Unternehmer -Offerten und -Verträge
-Erfahrungswerte
-Berechnungen Fachplaner
-GEAK 03.08.2021
Preisstand: -Ende 2023

Ort, Datum
Die Bauherrschaft

Ort, Datum
Der Architekt

.....

.....

Baubeschrieb

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandsaufnahmen

101.2 Schadstoffuntersuchungen

Screening der zu bearbeitenden Bauteile und Baustoffe im Bereich der Umbau-Eingriffe.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

112 Rückbau

112.1 Abbrüche

112.11 Dach

Rückbau des Dachaufbaus bis auf die Sparren. Entfernung der maroden Ziegel, Ziegellattung, Spenglerbauteile, Konterlattung, Schindelunterdach sowie Gesimse beim Dachrandabschluss.

112.12 Diverses

Bauverwaltung:

- 2 Wände abbrechen.
- Gipsdecke entfernen und entsorgen, teilweise auf Schilfmatten aufgezogen.
- Schalter mit Glaseinhausung und Korpus demontieren und entsorgen.
- Türdurchbruch von Büro 1 zu Büro 2 erstellen.
- Teppich und Parkett entfernen.

WC D:

- Einbauschränk (Boilereinhausung) abbrechen.
- Boden- und Wandplatten abschälen.

Soziale Dienste:

- Türfüllung beim Kardex entfernen.

Ganzer Altbau:

- Sims- und Vorhangbretter entfernen.

112.13 Wärmepumpe: Gasheizung abbrechen

Gasheizung abbrechen und entsorgen, Gasleitung zurückbauen oder verschliessen und plombieren. Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15.01.2024 zurückgestellt.

113 Sanierung Altlasten

Vorsorgebetrag, falls Altlasten entsorgt werden müssen.

13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung

137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen

Böden im Bereich Baustellenzugang abdecken.

2 Gebäude

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.1 Gerüste

Fassadengerüst mit Spenglerlauf für die Fassaden- und Dacharbeiten erstellen.

211.7 Instandsetzungsarbeiten

211.71 Wärmepumpe: Technikraum Korrekturen

Technikraum:

Herrichten: Mauersockel abbrechen, Überzug ergänzen und andere kleinere Flick- und Kosmetikarbeiten.
Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15.01.2024 zurückgestellt.

214 Montagebau in Holz

214.4 Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen

Doppeltes Traufbrett als neuen Dachrandabschluss montieren.

214.6 Geneigte Dächer, Unterkonstruktionen

Ab Sparren neue Unterkonstruktion bestehend aus Weichfaserplatte, Unterdachbahn (in Rinne entwässert), Konterlattung, Traufbrett und alle zugehörigen Anpassungs- und Nebenarbeiten sowie Kran für die Hebearbeiten am Dach.

214.7 Verstärkungen Dachstuhl

Verschraubungen, Verankerungen und Verstärkungen am bestehenden Dachstuhl.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.1 Fenster aus Holz-Metall

Demontage und Entsorgung der bestehenden Fenster. Neue Holz-Metall-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung, für Lüftungszwecke möglichst viele Drehkipplügel. Inklusive Äusseres Abdichten und inneres Versiegeln. Grundsicherheit. Oberflächen innen (Holz) deckend gestrichen, aussen (Alu) pulverbeschichtet.

222 Spenglerarbeiten

Erneuerung sämtlicher Spenglerarbeiten in Kupfer. Einlaufbleche, Rinnen, Ablaufrohre, Wand- und Brustbleche, Firstbleche, Einfassungen, sämtliche An- und Abschlüsse,

223 Blitzschutzanlagen

Nach Dachsanierung wieder herstellen bzw anschliessen.

224 Bedachungsarbeiten

224.0 Deckungen geneigte Dächer

Ziegel- und PV-Lattung, Firstlatte, Ziegeleindeckung mit Schneestopper und Dachfenster.

226 Fassadenputze

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

Die Fassade wird runtergewaschen und vorbereitet, der bestehende Aufbau mit 80 mm EPS bleibt bestehend. Die bestehenden Fensterbänke werden entfernt und entsorgt. Auf den Fassadenflächen und in den Leibungen werden mit einem Spezialmörtel die Mineralfaser-Dämmplatten aufgeklebt (unter Terrain XPS), Stärke und Dämmwert gem. Energienachweis. Die Fensterbänke und Sockelschürzen werden in Glasfaserbeton ausgeführt. Auf die Mineralfaser-Dämmplatten wird ein Grundputz mit Armierungsgewebe und als sichtbare Oberfläche ein mineralischer 3 mm eingefärbter Fertigputz aufgezogen. Ausbilden sämtlicher notwendigen Anschlüsse an Sockel, Vorsprünge, Dachkonstruktion usw. Die Arbeiten werden nach Vorschrift der Lieferfirma ausgeführt. Fertigputz 2 x gestrichen. Oberflächen und Struktur nach Konzept Architekt.

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

227.1 Äussere Malerarbeiten

Kleinere Malerarbeiten im Aussenbereich. Traufbretter, bestehende Eingangsnische, etc.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen

228.2 Lamellenstoren (Raffstoren)

Auf Süd- und Ostseite des Altbaus neue Rafflamellenstoren

23 Elektroanlagen

230 Übergangssposition

Regiearbeiten

231 Starkstromanlagen

231.5 Energieerzeugungsanlagen

PV-Indachanlage auf Süd-Dachfläche mit 28 Modulen und 14 Blindmodulen.
Planung, Baugesuchserstellung und Montage bis und mit Abnahme der gesamten Anlage inkl. Wechselrichter und aller zugehörigen Komponenten.

231.6 Wärmepumpe

Anschlüsse für Wärmepumpe erstellen.
Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15.01.2024 zurückgestellt.

232 Starkstrominstallationen

232.3 Installationssysteme

Neue Brüstungskanäle im Bereich Bauverwaltung, falls nötig.

233 Leuchten und Lampen

233.0 Lieferung

Ersatz der Beleuchtung im Bereich Bauverwaltung.

238 Provisorische Installationen

Ausserbetriebnahme und Provisorium errichten.

24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation

242 Heizungsanlagen

242.0 Apparate

Neue Wärmepumpe.
Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15.01.2024 zurückgestellt.

242.6 Dämmungen

Leitungsdämmungen im UG. Muss in Rücksprache mit Bauphysiker hinterfragt werden. Die heutige Abwärme könnte dem Kellerklima fehlen.

242.8 Erdsonden

Drei Erdsonden, inkl. Erdsondenbohrung und dazugehörige Grab- und Belagsarbeiten.
Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15.01.2024 zurückgestellt.

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate

Neuausstattung der Nasszellen im WC Damen (OG) sowie Erstellung einer Dusche mit Lavabo im UG.
Demontage und Montage von Apparaten, Armaturen und Garnituren inkl. Einregulierung und Übergabe an Bauherrschaft.

253 Versorgungs- und Entsorgungsapparate

Bei den Waschtischen wird ein 5-Liter-Erwärmer unter dem Waschtisch installiert. In der Dusche UG wird entsprechend dem höheren Bedarf ein 50 Liter-Erwärmer montiert.
Die Dusche im UG lässt sich nicht mit natürlichem Gefälle entwässern, da die Kanalisationsleitungen auf Deckenhöhe liegen. Dazu wird eine Kompakt-Abwasserpumpe eingesetzt.

254 Sanitärleitungen

Anpassungen am Leitungsnetz und an der Verteilbatterie. Ebenfalls Anpassungen an den Entwässerungsleitungen sowie ein neuer Bodeneinlauf im Technikraum.

255 Dämmungen

Lieferung und Montage sämtlicher Leitungsdämmungen.

256 Sanitärinstallationselemente

Lieferung und Montage der Vorwand-Elemente, fertig beplankt und verspachtelt.

259 Übriges

259.1 Abbrüche

Abbrüche, Demontagen, Bohrungen nach Aufwand.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

271.0 Innenputze

271.01 Bauverwaltung

Putzkosmetik bzw Neuanbringung bei Ausbrüchen im Bereich der Bauverwaltung.

271.1 Spezielle Gipserarbeiten

271.11 UG Vorplatz

Aussenwand Innen dämmen und mit Abrieb versehen.

271.13 Deckendämmung UG

Im GEAK wird eine Deckendämmung im UG vorgeschlagen. Die Raumhöhe, die zahlreichen Leitungen sowie die erwünschte Abwärme (Aktenlagerung) sprechen etwas dagegen. Im KV wurde deshalb diese Position **nicht eingerechnet** und muss in der Ausführungsplanung mit dem Bauphysiker nochmals besprochen werden.

272 Metallbauarbeiten

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

Eingangsvordach entfernen und wieder montieren für die Anbringung der Aussendämmung. Eventuell ist eine Konsolenverlängerung notwendig. Traversengeländer bei Südfenster mit tiefer Brüstung als Absturzschutz.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren

273.01 Bauverwaltung

Neue Futter- und Verkleidungstüren mit Schallschutzanforderung in Bauverwaltung 1+2 sowie Entfernen der bestehenden Türen.

273.2 Innere Verglasungen

Neuer Schalter mit Verglasung und Stehkorpus komplett bei Sozialen Diensten.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Aufgrund Fensterersatz: Neue Vorhang- und Simsbretter.

273.4 Estrichboden

Dämmungsergänzung mit begehbarem Spanplattenboden, z.B. Flumroc - PARA und OSB-Verlegeplatten

275 Schliessanlagen

Keine Änderung.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Estriche (Unterlagsböden)

Bodenaufdopplung für schwellenloser Zugang in Bauverwaltung. Höhe 30-35 mm mittels z.B. einer Fermacell-Estrichplatte.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.

Neuer Teppich in Bauverwaltung.

281.6 Bodenbeläge aus Platten

281.61 WC Damen

Neuer keramischer Plattenbelag, ganze Fläche.

282 Wandbeläge, Wandbekleidungen

282.4 Wandbeläge aus Platten

282.41 WC Damen

Wandschild hinter Lavavo und WC.

283 Deckenbekleidungen

283.2 Deckenbekleidungen aus Gips

283.21 Bauverwaltung

Neue Gipsdecke in Verwaltung 1+2 inkl. Unterkonstruktion.

285 Innere Oberflächenbehandlungen

285.1 Innere Malerarbeiten

285.11 Technikraum Korrekturen

Wände flicken und vor den Installationen neu streichen.

289 Unvorhergesehenes

3.4 % der Anlagekosten.

29 Honorare

294 HLK-Ingenieur

294.2 Ausschreibung, Ausführung

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15.01.2024 zurückgestellt.

297 Spezialisten 1

297.1 Geologe, Geotechniker

Geologisches Gutachten für die Erdsondenbohrungen.
Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15.01.2024 zurückgestellt.

298 Spezialisten 2

298.5 Brandschutzingenieur

Mail von Gemeinde 28.11.2023: Änderungen haben keine Auswirkung auf den heutigen Zustand. Lediglich Nachführungen und Dokumentation.

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren

512 Anschlussgebühren

512.0 Kanalisation

Gemäss Abwasserreglement Zuzwil vom 11.02.1998

512.1 Elektrizität

Allfällige Anschlussverstärkung infolge Installationsänderung (Wärmepumpe, PV-Anlage).
Gemäss Reglement für Anschlussbeiträge Zuzwil vom 26.09.2005.

6 Reserve

62 Fördergelder Gebäudeprogramm

Gemäss GEAK von Baumann Bauphysik vom 03.08.2021, Seite 28.

9 Ausstattung

90 Möbel

903 Büromöbel

Neues Mobiliar ist nicht eingerechnet.