

BAUPROJEKT-DOKUMENTATION

SIEDLUNG ZENTRUM GEROLDSWIL

SCHUL- UND GEMEINDEBIBLIOTHEK - MIETERAUSBAU

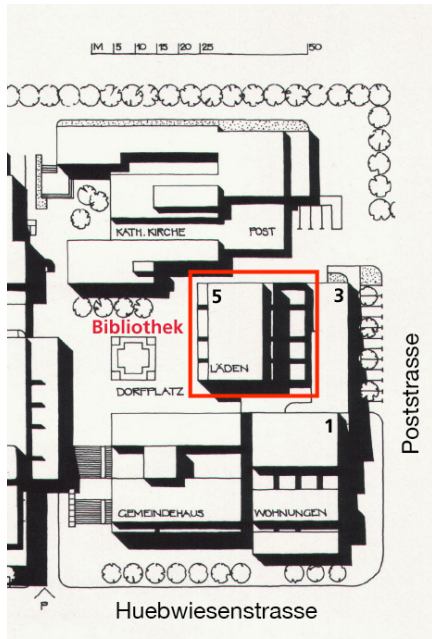


INHALTSVERZEICHNIS

A	Auftragsdefinition	3
	Das Wichtigste in Kürze	3
	Grundlagen	4
	Visualisierungen	5
B	Kontakte	7
C	Beilagen	9
	Kostenvoranschlag und Baubeschrieb	9
	Termine	9
	Pläne 07.08.2020	9

A AUFTRAGSDEFINITION

Das Wichtigste in Kürze



Ausgangslage

Mit der Realisierung der neuen Zentrumserweiterung zwischen Hueb- wiesen- und Limmattalstrasse und dem damit verbundenen Wegzug der Coop-Filiale werden grosse Mietflächen am Dorfplatz für eine neue Nut- zung frei. Mit der Verlegung der Schul- und Gemeindebibliothek in diese Räumlichkeiten direkt am Dorfplatz kann der Bibliothek zu erhöhter Präsenz verholfen und gleichzeitig der Platz belebt werden. Zudem lässt sich auf einer Ebene und mit etwas mehr Fläche der Betrieb optimieren und schwellenlos gestalten.

Die von der Bibliothek aktuell genutzten Flächen werden im Zuge der ge- planten Umnutzung von Hotellerie und Kirchgemeindehaus erneuert. Ab- hängig vom Arbeitsbeginn in diesem Bauabschnitt wurde der Bezug der neuen Bibliotheksräumlichkeiten in einem Vorvertrag auf März 2022 ver- einbart.

Eigentum	Baugenossenschaft Hochwacht - Zürich
Mieterausbau	Trärgemeinde Geroldswil
Objektname	Siedlung Zentrum - Geroldswil
Adresse	Poststrasse 5, 8954 Geroldswil
Kataster-Nr.	1581
NGF	470 m2 (Perimeter Bibliothek Platzgeschoss, exkl. Technikraum / Lager UG)

Bauvorhaben / Aufgabe

Mieterausbau des durch die Baugenossenschaft Hochwacht Zürich er- stellten Rohbaus als neuer Standort der Schul- und Gemeindebibliothek.

Projektbegrenzung

Folgende Elemente und Aufgaben gehören nicht zum Projektperimeter: Sämtliche nicht im Baubeschrieb nach BKP beschriebenen Leistungen. Insbesondere Bibliotheksausstattung wie Möblierung, Medien, Kaffeema- schine, Wasserspender, IT- und AV-Geräte. Brandmeldeanlage.

Rahmenbedingungen

Denkmalpflege: Die Siedlung Zentrum ist 2015 als Ensemble in das In- ventar der Kantonalen Denkmalpflege aufgenommen worden. Dazu wird aktuell eine Schutzverordnung verfasst, die im Juni 2020 Gültigkeit erlan- gen soll.

Gestaltungsplan: Der vom Kanton geforderte Gestaltungsplan zur Zent- rumsüberbauung wurde aus terminlichen Gründen in zwei Teilpläne auf- geteilt. Während der erste Teilplan (Hotellerie etc.) im Sommer 2020 ge-

nehmigt werden soll, wird der Abschluss von Teil 2, zu dem auch die Gebäude der BHZ gehören, voraussichtlich erst nach Abschluss der geplanten Umnutzung möglich sein. Gemäss den zuständigen Amtsstellen ist jedoch ein ordentliches Bewilligungsverfahren denkbar, sofern die Kantonale Denkmalpflege einem solchen zustimmen kann. Daher wurden die relevanten Themen vorab mit der Denkmalpflege besprochen, so dass die geplanten baulichen Veränderungen im Einklang mit der pendenten Schutzverordnung erreicht werden können. Der Bauentscheid und die Baufreigabe können auch vor Inkrafttreten der rechtsgültigen Schutzverordnung erteilt werden.

Grundlagen

Startsitzung Gemeinde / Bibliothek	28.03.2019
Grobkostenschätzung Vorstudie z. Hd. BHZ	22.10.2019
Sitzung Gemeinde / Bibliothek, Grundsatzentscheid	26.11.2019
Sitzung Gemeinde / Bibliothek, Vorprojekt / Kostenschätzung	14.05.2020

Visualisierungen



Mittelzone



Oberlichtzone

B KONTAKTE

Bauherrschaft

Baugenossenschaft Hochwacht Zürich, c/o Ferax Treuhand AG
Letzigraben 89 / Postfach, 8040 Zürich

- Urs Hänggi, Präsident
rosmarie.bernhard@bluewin.ch, 044 748 18 87
- Sandra Prest, Bauausschuss
sandra.prest@bluewin.ch, 079 348 83 94

Immobilienverwaltung

Promabau AG, Stallikerstrasse 1b, 8906 Bonstetten

- Patrizia Bühler, Immobilienbewirtschafterin
p.buehler@promabau.ch, 044 701 80 65

Betreibende, Nutzende, Mietende

Gemeindebibliothek Geroldswil, Am Dorfplatz, 8954 Geroldswil

- Marianna Portaluri, Leiterin Bibliothek
bibliothek.geroldswil@bluewin.ch, 044 748 26 24
- Gregor Jurt, Gemeindeschreiber
gregor.jurt@geroldswil.ch, 044 749 32 30
- Peter Christen, Liegenschaftenvorstand
pch@cbarch.ch, 044 750 36 31

Fachplaner

Choffat+Filipaj Architekten GmbH, Hardstrasse 69, 8004 Zürich

- Eckart Breilmann, Projektleiter (GL Bau),
breilmann@cf-architekten.ch, dir. 079 214 15 55
- Michael Choffat (Stv. GL Bau),
choffat@cf-architekten.ch, dir. 043 305 78 50

Tumbai Architektur und Bauleitung AG, Sagiweg 4, 8303 Bassersdorf

- Jan Sandmayr, Projektleiter Kosten
js@tumbai.ch, 044 545 30 55
- Thomas Buchegger, Ausschreibung und Bauleitung
tb@tumbai.ch, 044 545 30 55

AFRY Schweiz AG, Bauingenieur, Hohlstrasse 511, 8048 Zürich

- Luca Nisoli, Projektleiter
luca.nisoli@afry.com, 044 360 21 37

Odermatt AG, Elektroplanung, Linth-Escherweg 9, 8306 Brüttsellen

- Martin Odermatt, Geschäftsleitung
info@odermatt-elektroplanung.ch, 044 833 40 80

Gerber + Partner Haustechnik GmbH, Pfarrain 4a, 8604 Volketswil

- Patrick Gerber, Geschäftsleitung
p.gerber@gp-haustechnik.ch, 044 826 08 00
- Cédric J. Sonder, Stv. Geschäftsleitung / Projektleiter
c.sonder@gp-haustechnik.ch, 044 826 08 00

Zehnder und Kälin AG, Akustik und Bauphysik,
Römerstrasse 21, 8400 Winterthur

- Franz Hämmerli, Projektleiter
franz.haemmerli@zeka.ch, 052 243 31 55

Zostera Brandschutzplanung GmbH

Leutschenbachstrasse 50, 8050 Zürich

- Lukas Stiefel, Geschäftsleitung
lukas.stiefel@zostera.ch, 044 305 38 01

Spezialisten

SBD Bibliothek Service AG

- Zähringerstrasse 21, Postfach, 3001 Bern
Nico Cosentino, Teamleiter Bibliotheksausstattung
nico.cosentino@sbd.ch

C BEILAGEN

Kostenvoranschlag und Baubeschrieb

Tumbai Architektur und Bauleitung AG 14.10.2020
Choffat + Filipaj Architekten GmbH

Kosten: Mieterausbau Bibliothek
Schnittstellenliste
Baubeschrieb: Grund- und Mieterausbau Bibliothek

Termine

Tumbai Architektur und Bauleitung AG 06.08.2020

Pläne

07.08.2020

Grundriss Untergeschoss / Kanalisation M 1:200
Grundriss Platzgeschoss M 1:200
Grundriss Ausschnitt Bibliothek M 1:100
Schnitt M 1:100

Kostenvoranschlag (KV) BKP 1-9, +/- 10%, inkl. MwSt.		Mieterausbau
Dat. 14.10.2020		Bibliothek
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	-
BKP 112	Abbrucharbeiten	-
BKP 122	Provisorien für Mieter	-
BKP 139	Schadstoffsanierung	-
BKP 211	Baumeisterarbeiten	-
BKP 221	Fenster, Aussentüren	Fr. 10'000
BKP 224	Spengler- u. Bedachung	-
BKP 225	Spezielle Dämm- u. Dichtungen	-
BKP 226	Aussenwärmedämmung	-
BKP 230	Elektroanlagen	Fr. 164'000
BKP 240	Heizungsanlagen	in GAB
BKP 244	Lüftungsanlagen	Fr. 38'000
BKP 250	Sanitäranlagen	Fr. 2'000
BKP 258	Einbauküchen	Fr. 15'000
BKP 271	Gipserarbeiten	Fr. 20'500
BKP 272	Metallbauarbeiten	-
BKP 273	Innentüren in Holz	Fr. 1'600
BKP 273.1	Schränke, Gestelle etc.	Fr. 118'200
BKP 273.3	allg. Schreinerarbeiten	-
BKP 275	Schliessanlage	Fr. 1'800
BKP 276	Verdunkelung, Vorhänge	Fr. 12'000
BKP 277	Trennwände	Fr. 40'000
BKP 278	Signaletik, Beschriftungen	-
BKP 281.0	Unterlagsboden, Aufbau	-
BKP 281.6	Fertigbeläge Boden/Wand	Fr. 47'400
BKP 283	Deckenverkleidungen	in BKP 273
BKP 285	Malerarbeiten	Fr. 9'700
BKP 287	Reinigungsarbeiten	Fr. 1'200
BKP 289	Budget Vergütung GAB/MAB	-
BKP 29	Honorare Fachplaner	Fr. 207'000
BKP 421	Umgebungsarbeiten	-
BKP 5-6	Nebenkosten, Reserve	Fr. 39'000
BKP 7-8	Rundung	Fr. 600
Summe	BKP 1-9	Fr. 728'000

ABGRENZUNGEN GRUNDAUSBAU - MIETERAUSBAU Stand Kostenvoranschlag 14. Okt. 2020

Liegenschaft Poststrasse 1, 3, 5, 8954 Geroldswil
 Mietobjekt Umnutzung Ladenfläche für Gemeindebibliothek Geroldswil
 Mieter **Gemeinde Geroldswil**
 zu Mietvertrag vom (Vorvertrag)

BKP	Arbeit	Bemerkung	Grundausbau GAB	Mieterausbau MAB	nicht enthalten
1	Vorbereitungsarbeiten		X		
2	Gebäude				
21	Rohbau 1				
211	Baumeisterarbeiten				
		Durchbrüche inkl. statische Kompensationsmassnahmen	X		
		Abtrennungen gegen angrenzende Mietflächen	X		
22	Rohbau 2		X		
221	Fenster, Aussentüren, Tore				
		Ersatz Glasfassade Platzfront	X		
		Windfang	X		
		Mehrkosten für Schiebetüren im Windfang		X	
224	Bedachungsarbeiten				
		Oberlichter mit allen Nebearbeiten	X		
225	Dämmungen und Dichtungen				
		Fugen Nasszellen und Küche	X		
23	Elektroanlagen				
231	Starkstromapparate				
		Hauseinspeisung, Zählung im Technikraum, Leitungen bis Hauptverteiler, Hauptsicherung	X		
		Unterverteilung Bibliothek (nur UV-Rahmen mit Abgängen für WCs) inkl. Zuleitung	X		
		Unterverteilung Bibliothek, Ausbau in bestehenden UV-Rahmen		X	
		Bussystem (System "EAP") für Licht- und Zugangssteuerung		X	
232	Starkstrominstallationen				
		Lichtinstallationen WC's und Fluchtwegpiktogramme	X		
		Lichtinstallationen Bibliothek		X	
		Steckdoseninstallationen Bibliothek		X	
		Anschlüsse Lüftungsinstallationen	X		
		Anschlüsse Medienaufbereitung, Küche, etc.		X	
		Abänderungen oder zusätzliche Installationen		X	
233	Leuchten				
		Beleuchtung WC's und Fluchtwegpiktogramme	X		
		Beleuchtung Bibliothek		X	
236	Schwachstrominstallationen				
		Telefon- und UPC-Zuleitungen	X		
		Multimedia-Installationen (UKV, WLAN, RFID-Anschluss, Telefon-Anschluss, Serverrack)		X	
		Abänderungen oder zusätzliche Installationen		X	
24	HLK-Installationen				
243	Wärmeverteilung				
		Heizungsverteilung inkl. neuer Heizgruppe UG	X		
244	Lüftungsanlagen				
		Abluft Nasszellen	X		
		Monoblock / Steuerungen, Regulierung Amaturen, Isolationen, Kanalführung bis Mietfläche	X		
		Monoblock / Steuerungen, Regulierung Amaturen, Isolationen, Kanalführung ab Mietfläche		X	
25	Sanitärinstallationen				
251	Allgemeine Sanitärapparate				
		2 Nasszellen mit Lavabo	X		
		IV-/Mitarbeiter-WC, weitere Sanitärausstattung (Anteil Zusatzausstattung im MAB)	X		
254	Sanitärleitungen				
		Ver- und Entsorgungsleitungen 3 Nasszellen mit Lavabo	X		
		Installation / Anschlüsse Küche und Kaffeeautomat / Wasserspender		X	
		Abänderungen oder zusätzliche Installationen		X	
255	Dämmungen Sanitärleitungen				
		Dämmung der Ver- und Entsorgungsleitungen	X		
256	Sanitärinstallationselemente				
		inkl. Beplankung	X		

BKP	Arbeit	Bemerkung	Grundausbau GAB	Mieterausbau MAB	nicht enthalten
271	Gipserarbeiten				
		Abtrennungen gegen angrenzende Mietflächen, Raumeinteilung WCs	X		
		Innenwände Vorraum / Lager, Backoffice		X	
		Grundputz, Ergänzungen bei Wandabbrüchen	X		
		Deckputz WCs	X		
		Deckputz allg.		X	
		notwendige Dämmungen der Gebäudehülle sowie bei Abtrennungen gegen angrenzende Mi	X		
		Raumakustische Massnahmen		X	
		Abänderungen oder zusätzliche Arbeiten		X	
273	Schreinerarbeiten				
		Zargentüren Nasszellen, WC-Trennwände	X		
		Zargentüren Lager / Kü. und weitere Türabschlüsse		X	
		Einbauschränke / allg. Schreinerarbeiten / Abhangdecke Holz, Kernzone		X	
		Kaffeebar inkl. Stühle		X	
		innere Verglasungen: Abtrennung Gaming-Raum		X	
		Abänderungen oder zusätzliche Arbeiten		X	
275	Schliessanlage				
		allg. Räume ausserhalb Perimeter	X		
		Abschlüsse Mietfläche		X	
276	Verdunklungseinrichtungen				
		Vorhang Veranstaltungsraum		X	
277	Schieb- und Faltschleusen				
		Raumabschluss zu Veranstaltungssaal		X	
281	Bodenbeläge				
		Unterlagsboden / Trocken Aufbau exkl. Fertigbelag	X		
		keramische Platten in den Nasszellen	X		
		keramische Platten in der Küche		X	
		Fertigbelag Bibliothek		X	
		Schmutzschleuse		X	
		Abänderungen oder zusätzliche Beläge		X	
282	Wandbeläge				
		keramische Platten in den Nasszellen	X		
		keramische Platten in der Küche		X	
		Abänderungen oder zusätzliche Beläge		X	
283	Deckenbekleidungen				
		abgehängte Decken		X	
285	Innere Malerarbeiten				
		Malerarbeiten in den Nasszellen	X		
		Wände		X	
		Decken		X	
		Holzwerk (Türen)		X	
287	Baureinigung				
		Zwischen- und Schlussreinigung, anteilig GAB / MAB	X	X	
3	Betriebseinrichtungen				
		in BKP 2 nicht enthaltene Betriebseinrichtungen		X	
4	Umgebung				
42	Gärtnerarbeiten				
		Anpassung Pflasterbelag PG für Anschluss Fassadenfront	X		
		Anpassung Pflasterbelag 1.OG an Oberlichtsituation	X		
9	Ausstattung				
920	Textilien / Innendekoration				X
930	Geräte / Apparate (EDV, RFID etc.)				X
946	Möblierung (alle nicht im Plan dargestellte)				X
948	Signaletik				X

nach Kostenschätzung / gem. Sitzung vom 14.05.20 Übernahme in Grundausbau

Zusätze nach Nutzerbesprechungen

BAUTEIL GEWERBEMIETFLÄCHEN – GRUNDAUSBAU

(Gewerbe inkl. neue Mietfläche Untergeschoss und Bibliothek)

Baubeschrieb**1 Vorbereitungsarbeiten**

101 Bestandesaufnahmen, Zustandsanalysen
In allg. Teil.

112 Abbrüche
Gemäss Besprechung führt COOP folgende Abbrucharbeiten in ihrer Mietfläche durch:
Lüftungs-, Elektroinstallationen, Kühlanlagen inkl. Rückkühlgeräte und Verkleidungen unter Vordach
Anlieferung.
Rückbau Mieterinstallationen (z.B. Kühlzellen). Der Rückbau vom Natursteinbelag wird im Grundausbau
gerechnet, jedoch anteilig COOP verrechnet.

Abbruch auf Rohbau, Abbruch Trennwände.
Gebäudehülle (Fenster Ladenfronten, Aussentüren),
Abbruch Sanitärinstallationen, Einrichtungen, Plattenbeläge in Bädern, Bodenbeläge bis Rohbeton, ausser
Kunststein in Laden 1/2, Streifen Kunststein entlang Fassade zum Wiedereinsatz.
Lüftungsdecke Apotheke, Abhangdecke Ladenfläche platzseitig.
Heizungs-, Sanitärinstallationen und -apparate, Elektroinstallationen.
Rückbau Mieterausbauten (v.a. Apotheke) (exkl. COOP).
Abbruch Umgebung 1.OG in Zusammenhang mit neuen Oberlichtern.
Rückbau Warenlift COOP.

122 Provisorien für Mieter
Keine gerechnet, Annahme: Mieter sind ausgezogen.

139 Schadstoffsanierung
In allg. Teil.

2 Gebäude**21 Rohbau 1**

211.1 Gerüste
Gerüst für Baumeisterarbeiten

211.5 Betonarbeiten
Statische Kompensationsmassnahmen in UG und Platzgeschoss.
Deckendurchbrüche für Oberlichter inkl. allf. statische Kompensationsmassnahmen.

211.6 Maurerarbeiten
Wand mit Türöffnung neue Nasszelle Büro 1.
Türdurchbruch neuer Zugang Büro 2 mit allfälligen statischen Massnahmen.

Wände in Mauerwerk, diverse Anpassungs- und Ergänzungsarbeiten, Schliessen und Zuputzen von Durchbrüchen und Schlitzen, Trennschnitte.

211.8 Betonschneidarbeiten

Durchbrüche Boden, Wände, Decken; Kernbohrungen in allg. Teil.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

Totalersatz von Ladenfront zu Platz und Passage (in Passage EI30) in Stahl-Glas-Konstruktion; inkl. Windfang Bibliothek, gerechnet mit Flügeltüren.

Ersatz Backsteinaussenwand Passage / Apotheke durch Glaselement mit Tür.

Ersatz Aussentür Nordfassade.

Ersatz Eingangsfront Gewerbe 5 durch Fensterfront Stahl-Glas-Konstruktion inkl. Demontagen.

Ersatz Eingangsfront Gewerbe 4 Stahl-Glas-Konstruktion EI30.

224 Bedachungsarbeiten

Oberlichtelemente aus vorgefertigten Kunststoffelementen (z.B. Cupolux „vistaperform“), Verglasung mit Sonnenschutzglas.

Anpassungsarbeiten an best. Flachdachaufbau.

Ersatz der bestehenden Dachflächendämmung im Bereich um Oberlichter.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

Brandabschottungen, Kittfugen.

226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung

Anpassungen Aussendämmung bei Tür / Fenstern.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Keine gerechnet.

23 Elektroanlagen

230 Vorbereitungsarbeiten

Analog allg. Teil, ausser Coop: gesamter Rückbau erfolgt durch Coop. Ausnahme: Nur die Hauptverteilung im UG inkl. Zuleitung wird durch den Elektriker rückgebaut.

231 Starkstromapparate

Unterverteilung Bibliothek (nur UV mit Abgängen für WCs, Rest Mieterausbau).

232 Starkstrominstallationen

Zuleitungen für die neuen Gewerberäume werden nur als Leerrohre ausgeführt (Ausnahme Bibliothek)
Leerrohr M50 für folgende Gewerbe:

Gewerbe 1, 2, 3

Gewerbe 7: 2 x (Aufteilungsmöglichkeit)

Zuleitung für Bibliothek

Gewerbe 4 bereits saniert. Allfällige Aufwendungen für versetzen der Unterverteilung PSS Intercom.

Lichtinstallationen: WC's inkl. Fluchtwegpiktogramme (Einzelakkus) für Bibliothek.

Budget für Installation Allgemeinbeleuchtung Bibliothek.

- 233 Leuchten- und Lampenlieferungen
Beleuchtung Toilettenanlagen.
- 236 Schwachstromanlagen
Leerrohre für die neuen Gewerbe ab Telefonverteilung (Bibliothek inkl. Kabel).
TV Zuleitungen als Leerrohre für die neuen Gewerbe (allfälliger Apparate- und Drahtersatz wird durch die UPC vorgenommen), Bibliothek inkl. UPC-Zuleitung.
- 238 Bauprovisorium Elektro
Handwerkerprovisorium / Steckdosenverteiler.
- 239 Übriges
Analog allg. Teil.
- 24 Heizungs,- Lüftungs, Klimaanlage**
- 243 Wärmeverteilung
Läden: Radiatoren im Fensterbereich und in WCs.
Neue Installation Mietfläche UG: Radiatoren.
Die Bibliothek wird komplett mit neuen Radiatoren bei den Fensterfronten und im Medienraum mit Deckenstrahlplatten beheizt. Es wird eine neue Heizgruppe ab dem Technikraum erstellt und die neuen Radiatoren werden ab dem Untergeschoss erschlossen.
- 244 Lüftungsanlagen
In den Kosten Gewerbe sind alle gefangenen Nasszellenabluftanlagen gerechnet sowie ein Leerkanal für die spätere Fortluft der Gewerberäume.
Bibliothek: Monoblock / Steuerungen, Regulierung Armaturen, Isolationen, Kanalführung bis Mietfläche.
- 25 Sanitäranlagen**
- 251 Sanitäranlagen gesamt
Bibliothek: Gäste und IV-/Mitarbeiter-WC mit Lavabo.
Laden 1, 2 und 3: Mitarbeiter-WC mit Lavabo.
Erneuerung der Toilettenanlagen Gewerbe 4 mit Ergänzung 2. WC.
Erneuerung der Toilettenanlagen Gewerbe 5 zugänglich vom Treppenhaus Nord.
Toilettenanlagen Gewerbe 7, UG.
Beplankung Sanitärinstallationselemente.
- 258 Kücheneinrichtungen
Keine gerechnet.
- 27 Ausbau 1**
- 271 Gipsarbeiten
Ergänzung oder Ersatz Putzaufbau in Toilettenanlagen.
Ergänzungen bei Wandabbrüchen.
Bibliothek und Gewerbe 1: Dämmung Deckenuntersicht.
Grundputz in Gewerbe 7, UG.
Verschliessen von Korridorzugang Gewerbe 4-5 mit Leichtbauwand.

- 272 Metallbauarbeiten
Blecheinfassung Oberlichtaufbauten und Pflanztröge in Corten-Stahl.
Verkleidung über Rampe, Budget.
Abgehängte Decke vor Lift, Aussenbereich.
Pergolakonstruktion im Aussenbereich 1.OG.
- 273.0 Innentüren aus Holz
Innentüren zu WCs als Stahlzargentüren.
Neue Türabschlüsse EI30 zu Treppenhaus Nord.
- 273 Allgemeine Schreinerarbeiten
Trennwände für Toilettenanlagen.
Anpassungsarbeiten Einbauschränke Gewerbe 4.
- 275 Schliessanlagen
Budget eingerechnet.
- 28 Ausbau 2**
- 281.0 Unterlagsböden
Bibliothek und Gewerbe 1: Ausgleichsschicht auf Rohbeton, neue Trittschall- / Wärmedämmung und Verteilplatte zur Aufnahme von Fertigbelag.
Anpassungen bei Wand- und Schrankabbrüchen.
- 281.5 Bodenbeläge Kunststeinarbeiten
Anpassungsarbeiten bestehender Belag bei neuen Glasfassadenanschlüssen.
Anpassungen bei Wandabbrüchen.
- 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten
Keramische Platten in den Toilettenanlagen und Küche Bibliothek.
- 281.7 Bodenbeläge Holz / Laminat
Anpassungen bei Wand- und Schrankabbrüchen.
Gewerbe 5: neuer Belag für ganze Fläche gerechnet.
- 282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten
Keramische Platten in den Toilettenanlagen.
- 283.0 Deckenbekleidungen
Ersatz Abhangdecke Büros in Mineralfaserplatten.
- 285 Innere Oberflächenbehandlung
Malerarbeiten Wände, Decken in Toilettenanlagen und Korridor Gewerbe 4.
- 287 Baureinigung
Periodische Zwischenreinigungen. Endreinigung nach Abschluss der Bauarbeiten.

29 Honorare

Siehe Allgemeiner Teil.

4 Umgebung

421 Gärtnerarbeiten

Anpassung Pflasterbelag 1.OG an Oberlichtsituation.

Anpassung Pflasterbelag PG für Anschluss neue Fassadenfront.

Pflanztröge auf Ebene 1.OG: Bepflanzungen inkl. Substrat.

5 Nebenkosten

Siehe Allgemeiner Teil.

BAUTEIL BIBLIOTHEK – MIETERAUSBAU

Baubeschrieb

2 Gebäude

21 Rohbau 1

211.6 Maurerarbeiten
Wände in Mauerwerk.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore
Windfang; Mehrkosten für motorisierte Schiebetüren.

23 Elektroanlagen

231 Starkstromapparate
Unterverteilung Bibliothek, Ausbau in bestehenden UV-Rahmen.
Bussystem (System "EAP") für Licht- und Zugangssteuerung.

232 Starkstrominstallationen
Lichtinstallationen für Bibliothek inkl. Fluchtwegpiktogramme.

232.6 Kraftinstallationen
Medienaufbereitung, Küchenanschlüsse etc.
Anschluss für motorisierte Schiebetüren.

233 Leuchten- und Lampenlieferungen
Lichtinstallationen für Bibliothek inkl. Fluchtwegpiktogramme:
Budget für Leuchten Allgemeinbeleuchtung, Leseleuchten und Büroleuchten Bibliothek.

236 Schwachstrominstallationen
Telekom-Anschluss.
UKV Verkabelung für 20 Arbeitsplätze.
Serrack.

239 Übriges
Sicherheitsnachweis / Elektrokontrollen.
Dienstleistungen Elektrounternehmer.
Budget für Unvorhergesehenes / Regie.

24 Heizungs,- Lüftungs, Klimaanlage

244 Lüftungsanlagen

In den Kosten Bibliothek ist eine komplette Lüftungsanlage mit Zu- und Abluft gerechnet. Die Aussenluft wird über die Fassade angesogen und die Fortluft wird über Dach geführt. Der Monoblock wird im Untergeschoss im Technikraum vorgesehen. Die Zuluft erfolgt über den Veranstaltungsbereich und wird über die untergeordneten Räume und den Medienraum abgesogen. Die Anlage ist auf einen 2-fachen Luftwechsel ausgelegt. Der Mieterausbau beinhaltet Kosten für Steuerungen, Regulierung Armaturen, Isolationen, Kanalführung ab Mietfläche.

25 Sanitäranlagen

251 Sanitäranlagen gesamt

Bibliothek: Installation Küche und Kaffeeautomat / Wasserspender.
Zusätzliche Ausstattung WC-Anlagen (z.B. Wickeltisch).

258 Kücheneinrichtungen

Teeküche für Mitarbeiter und Café / Veranstaltung, Budget.
Kaffeeautomat und Wasserspender nicht gerechnet.

27 Ausbau 1

271 Gipserarbeiten

Grund- und Deckputz.
Deckendämmung für Raumakustische Massnahmen.
Leichtbauwände wie Innenwände Vorraum / Lager, Backoffice.

273.0 Innentüren aus Holz

s.273.3.

273.1 Wandschränke, feste Einbauten

Schliessfächer / Garderobenmöbel 3-Schichtplatte, geölt.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Kernzone:

- Wandverkleidung in 3-Schichtplatte, geölt inkl. diverse Türabschlüsse, Glastürabschluss für Gamingraum.
- Abgehängte Decke als Rost mit Holzlattung, geölt.
- Kaffee-„Stammtisch“.

Vorhangbrett zur Platzfassade.

275 Schliessanlagen

Schliessanlage (exklusive elektronische Zugangskontrolle).

276 Verdunklungseinrichtungen

Verdunklungseinrichtung Veranstaltungsraum: Vorhang, Budget.

277.1 Schieb- und Faltschleusen

Raumabschluss zu Veranstaltungssaal mit zwei Wandpositionen und Bahnhof beim Windfang.

28 Ausbau 2

281.1 Bodenbeläge

Kunststeinbelag, ergänzend zum bestehenden, denkmalgeschützten Belag;
Keramische Platten WCs: Mehrpreis zu Standardausbau BHZ;
Keramische Platten Küche; Schmutzschleuse Windfang.

282.4 Wandbeläge

Keramische Platten WCs: Mehrpreis zu Standardausbau BHZ.

285 Innere Oberflächenbehandlung

Malerarbeiten Wände und Decken.

287 Baureinigung

Periodische Zwischenreinigungen. Endreinigung nach Abschluss der Bauarbeiten.

29 Honorare

Architekt und Fachplaner.

5 Nebenkosten

Architekt und Fachplaner.

Grobterminprogramm

Erneuerung Siedlung Zentrum, Geroldswil, BG Hochwacht



Update:	06.08.2020	Monat	August	September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November
BKP	Arbeit	Woche	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
Alig. Baumaassnahmen UG, EG																		
Dachfläche Platzgestaltung 1.OG																		
Wohnungen PS 5, A1/A8, A2/A9																		
Wohnungen PS 5, A3/A10, A4/A11																		
Wohnungen PS 3, B1, B2, B3																		
Wohnungen PS 1, C1, C2, C3, C4																		
Kleinwohnungen PS 5, A5, A6, A7																		
Waschküchen																		
GAB Bibliothek																		
GAB Laden 1																		
GAB Untergeschoss																		
GAB Laden L2/3																		
Büro PSS, Emperio																		
MAB Bibliothek																		

