

Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH
Garmarkt 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52
info@wzwarchitektur.ch
www.wzwarchitektur.ch

BESCHRIEB ZUM KV

Winterthur, den 16.12.2020

OBJEKT

REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL SPIEGELACKER 5 8486 RIKON

BAUHERRSCHAFT

GEMEINDE ZELL SPIEGELACKER 5 8486 RIKON

BAUBESCHRIEB ZUM ROJEKT STAND 16.12.20

(KOSTENGENAUIGKEIT +-10 %) V1.1

PREISBASIS BAUKOSTENINDEX ZÜRICH, APRIL 2020 101.1 PUNKTE, BASIS 2017 100 PUNKTE.

Das Erscheinungsbild der heutigen Gemeindeverwaltung Zell ist nicht mehr zeitgemäss. Die Auffindbarkeit einzelner Abteilungen ist schwierig. Als Folge des Wachstums der Gemeinde herrschen in einzelnen Abteilungen prekäre, kaum mehr zumutbare Arbeitsplatzverhältnisse. Betriebliche Abläufe sind dadurch erschwert. Die Sicherheit einzelner MitarbeiterInnen in „kritischen“ Bereichen und die Diskretion können nicht mehr vollumfänglich gewährleistet werden. Die Gemeindeverwaltung soll deshalb einer umfassenden Reorganisation unterzogen werden. Auf der Basis der Vorstudien vom November 19 und Mai 20 wurden zur Bedürfnisabklärung mit sämtlichen Abteilungen Interviews geführt.

Die Gespräche mit den Vorstehern und teilweise MitarbeiterInnen der Abteilungen

- Einwohnerkontrolle
- Sicherheit
- Soziale Dienste
- Schule
- Finanzen / Steuern
- Betriebsamt
- Präsidiales
- Bau, Werke, Liegenschaften

wurden am 6. Juli in der Gemeindeverwaltung geführt. Diese wurden in Skizzenform protokolliert und bildeten die Grundlage für das Vorprojekt. In der nachfolgenden Projektphase wurde das Projekt aufgrund diverser Anmerkungen hinsichtlich Sicherheit und Diskretion seitens Bauherrschaft zum Vorprojekt nochmals grundlegend überarbeitet.

Seite 2

Grundlage für den vorliegenden KV bilden

- Möblierte Grundrisspläne EG, 1. Und 2.OG vom 16.12.2020
- Pläne Bestehend / Abbruch / Neu (schwarz / rot / gelb)

Aus den Unterlagen nicht ersichtlich ist der neue Abschluss im Treppenhaus im Dachgeschoss. Dieser ist in den Kosten enthalten.

Generell wird ein mittlerer Ausbaustandard angestrebt. Sämtliche Oberflächen im EG, 1. Und 2.OG mit Ausnahme der inneren Fassade werden ersetzt oder aufgefrischt. Kundenkabinen und Besprechungsräume werden mit erhöhten Schallschutzanforderungen geplant. In den Grossraumbüros (>2 Arbeitsplätze) sind Schallschutzdecken eingerechnet. Mit Ausnahme der Verschiebung des Eingangs und der damit verbundenen Anpassungen am Vordach sind minimale Massnahmen in der Umgebung und an der Gebäudehülle vorgesehen. Es ist keine energetische Sanierung vorgesehen, da lediglich ein Teil des Gebäudes umgebaut wird. An Dach und Fassade, Untergeschoss und Dachgeschoss sind abgesehen von der Aufhebung des Balkons im 2. OG rechts, und vom Verlegen des Haupteinganges keine strukturellen Anpassungen vorgesehen. Während der Umbauphase sind 3 Container-Provisorien 6 x 5 Meter für 6 Monate eingerechnet.

BKP 1 VORBEREITUNGSARBEITEN

40'000.-

- Bauplatzinstallationen, Abschrankungen u. dgl. Der Kundenzugang bleibt gewährleistet.
- Sicherung Wohnungszugänge, Staubwände, Schmutzschleusen
- Soweit notwendig, Bauteile schützen, primär Fassaden und Fenster innen.
- Provisorien für Strom, Wasser usw.
- 3 Baucontainer als Besprechungs- oder temporäre Büroräume während 6 Monaten
- Übrige Provisorien
- Gebäudecheck
- Honorare in BKP 2 enthalten

BKP 2 GEBÄUDE

1'977'700.-

BKP 21 Rohbau 1

- Abbrüche Wände, Schalteranlagen, teilweise Bodenbeläge usw.
- Abbrüche Treppenläufe Treppenhaus Nord.
- Ganze Südfassade Gerüst für Maler und Verschiessen Balkon 2.OG rechts
- Abbruch best Eingang, Anpassungen Fassade EG West und Süd, Ausgänge
- Statische Massnahmen im 2.OG
- Umbau vom Balkon 2.OG zu Innenraum
- Vordach über Eingang, Anpassungen und Verlängerung
- Neue Decken Treppenhaus (Holzbau)

BKP 22 Rohbau 2

- Ehemaliger Balkon 2.OG, Einbau von Holz-Metallfenster inkl. Sonnenschutz, Ergänzung Fassadenputz usw.
- Neuer Haupteingang im Erdgeschoss
- Bestehender Eingang West mit neuem Fenster inkl. Sonnenschutz
- Kleine Anpassungen an übriger Fassade
- Ganze Südfassade neu streichen
- EG West- und Ostfassade neu streichen, sonst keine Malerarbeiten an übriger Fassade.
- Keine Massnahmen am übrigen Sonnenschutz ausser bei neuen Fenstern im Bereich der alten Eingangstüre.

BKP 23 Elektroanlagen

- Anpassungen Starkstrom, Schwachstrom, sämtliche Bereiche EG, 1.+2.OG.
- Serverraum an bestehender Steigzone auf andere Wandseite verlegen, temporärer parallele Installationen.
- Neue Beleuchtung in Erschliessungszonen, Besprechungsräumen EG, 1. + 2.OG
- Bestehende Arbeitsplatzbeleuchtung wird grösstenteils weiterverwendet.
- IT-Erschliessung weiterhin über bestehende Bodenkanäle. Teilweise Anpassungen sind eingerechnet.
- Es sind keine Kosten für eine Amok-Anlage eingerechnet.

BKP 24 Heizung, Lüftung

Seite 3

- Annahme Wärmeerzeugung bestehend, keine Anpassungen
- Anpassungen Wärmeverteilung Treppenhaus Nord, es wird davon ausgegangen, dass die Wärmeverteilung über die bestehenden Radiatoren unter den Fenstern auch zukünftig ausreichend ist.
- Anpassung Wärmeverteilung im Bereich Umbau Balkon zu Büro.
- Gefangene Besprechungskabinen mit Lüftung. WC-Anlagen dort wo zwingend notwendig mit Lüftung.
- Keine Lüftung in Besprechungszimmer mit Fenster (wo natürliche Lüftung möglich ist)
- Anpassungen Steigzonen.
- Anpassung best. Küchenabluft 2.OG
- Küchenabluft EG Aufenthaltsraum
- Es sind Keine Massnahmen zur Kühlung der Räume vorgesehen

BKP 25 Sanitärinstallationen

- Neue Küche im 2.OG, verschliessen Leitungen bei Küchenabbruch 2.OG
- Nasszellen, Apparateersatz und Anpassungen Leitungsführung inkl. Vorwände. (Beplankung in BKP 27)
- Anpassungen Steigzonen

BKP 26 Transportanlagen

- Keine Massnahmen am Aufzug eingerechnet (Steuerung, Revision)

BKP 27 Ausbau 1

- Sämtliche Innenwände (ohne Innenseite Fassaden) neu verputzt
- Neue Gipsständerwände, 2-seitig 2-fach beplankt, mineralisch gedämmt und verputzt (Weissputz)
- Besprechungsräume und Kabinen mit erhöhten akustischen Anforderungen (Schallschutztüren)
- Einzelne Innenkabinen mit schusssicherem Glas
- Sämtliche Decken EG, 1.+2.OG neu verputzt, Treppenhaus nur Ausbesserungen.
- Akkustikdecken in Büros mit mehr als 2 Arbeitsplätzen
- Kleinere ergänzende Metallbauarbeiten
- Neue Innentüren, neue Treppenhaustüren (Brandschutztüren)
- Diverse Schreinerarbeiten wie Schalteranlagen, Gestelle, Garderoben, Küche EG.
- Innere Verglasungen, Vorsteherbüros mit erhöhten Schallschutzanforderungen.
- Anpassung Schliessanlage.

BKP 28 Ausbau 2

- Sämtliche Bodenbeläge neu, (wo mögl. auf bestehende Bodenbeläge) inkl. teilweise Beläge auf Bodenkanälen
- Sockel
- Plattenarbeiten in sämtlichen Nasszellen
- Sämtliche Oberflächen (Wände, Decken, Holz- und Metallteile) innen neu gestrichen.
- Gebäudereinigung inkl. Spülen der Kanalisation nach Bauvollendung
- Honorare Architekt, Bauingenieur, El.-Ing., HLKS-Ing, Bauphysiker (Schall)

BKP 4 UMGEBUNG

- Minimale Anpassungen Umgebung
- Honorare in BKP 2

15'000.-

BKP 5 BAUNEKENKOSTEN UND ÜBERGANGSKONTEN

- Bewilligungen und Gebühren
- Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation
- Reserven für unvorhergesehenes
- Budget für Umzugskosten (3 Bauetappen à 5'000.-)
- Kosten für Versicherungen (Bauherrenhaftpflicht, Bauwesen und Rückbehalt bei Bauschäden)
- Neue Gebäudebeschriftung im Inneren

202'300.-

BKP 9 AUSSTATTUNG

- Es steht ein Budget von 100'000 CHF für Möbel zur Verfügung

100'000.-

Seite 4

- Honorare in BKP 2

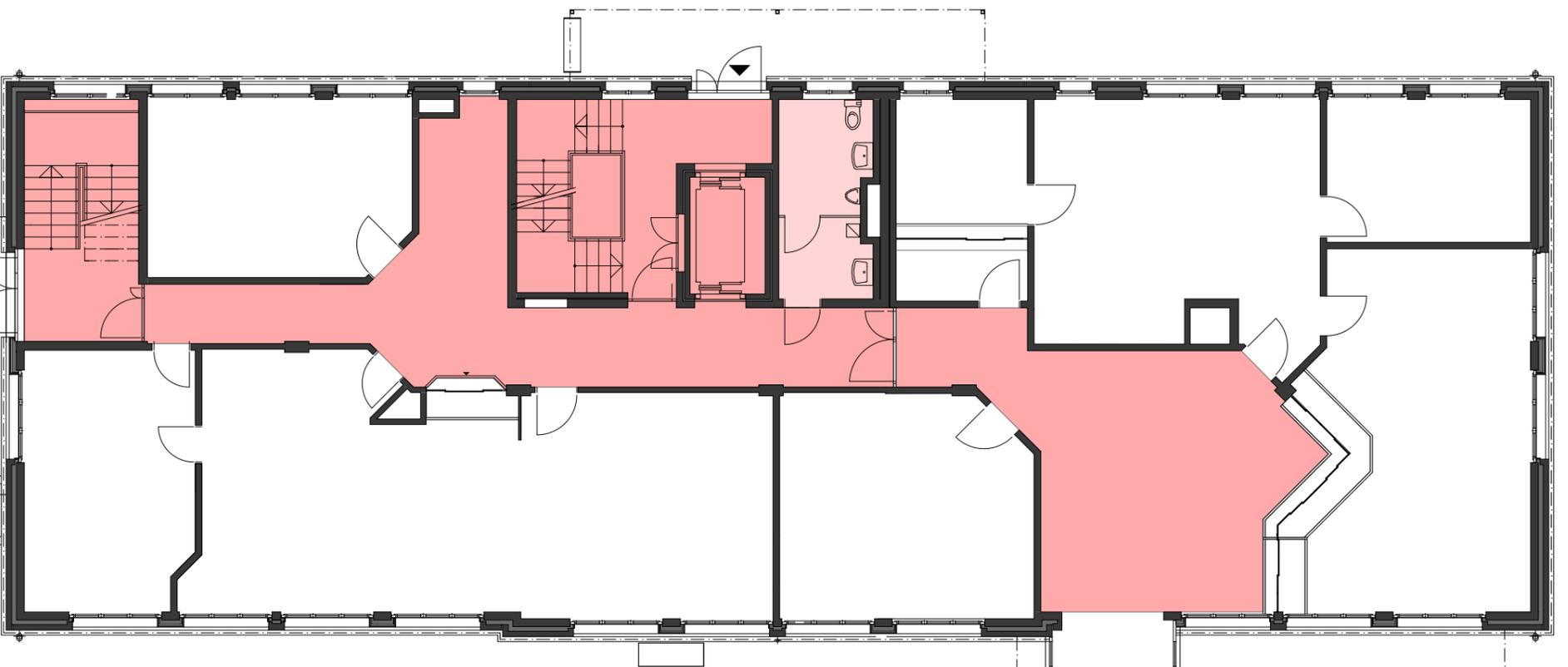
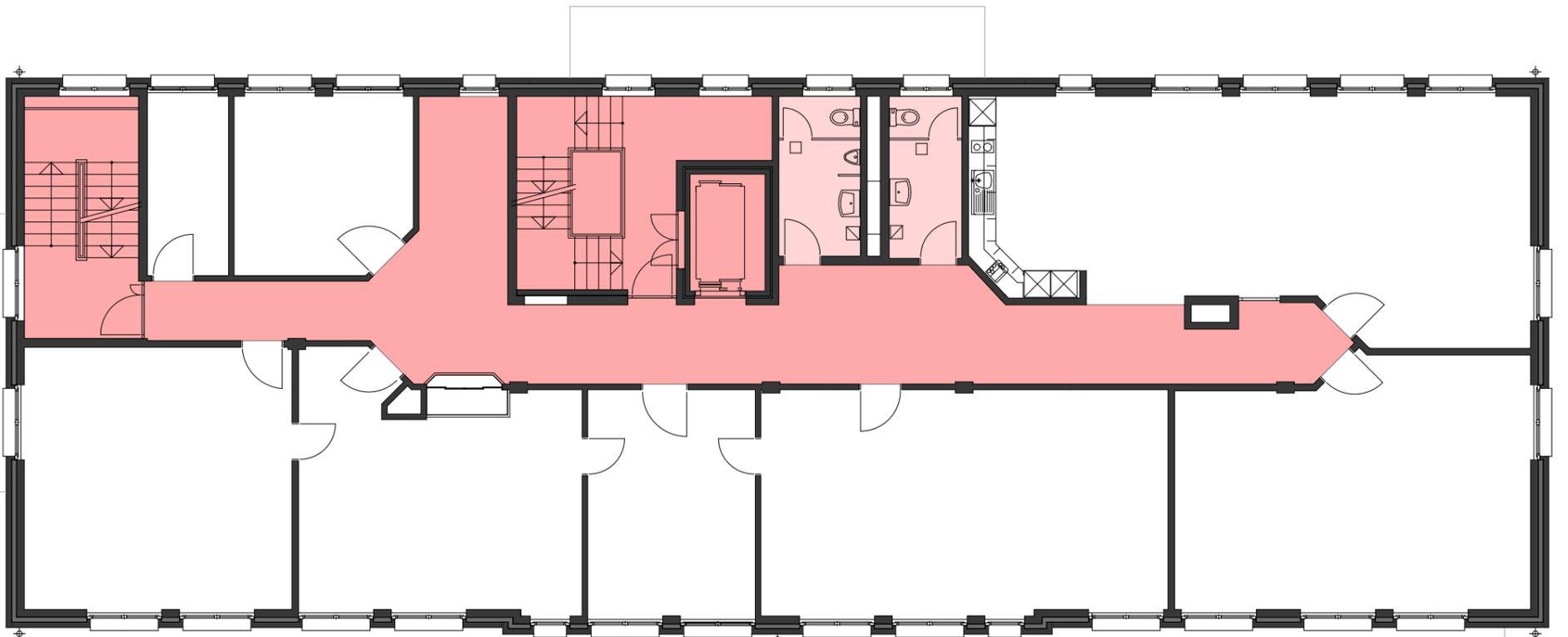
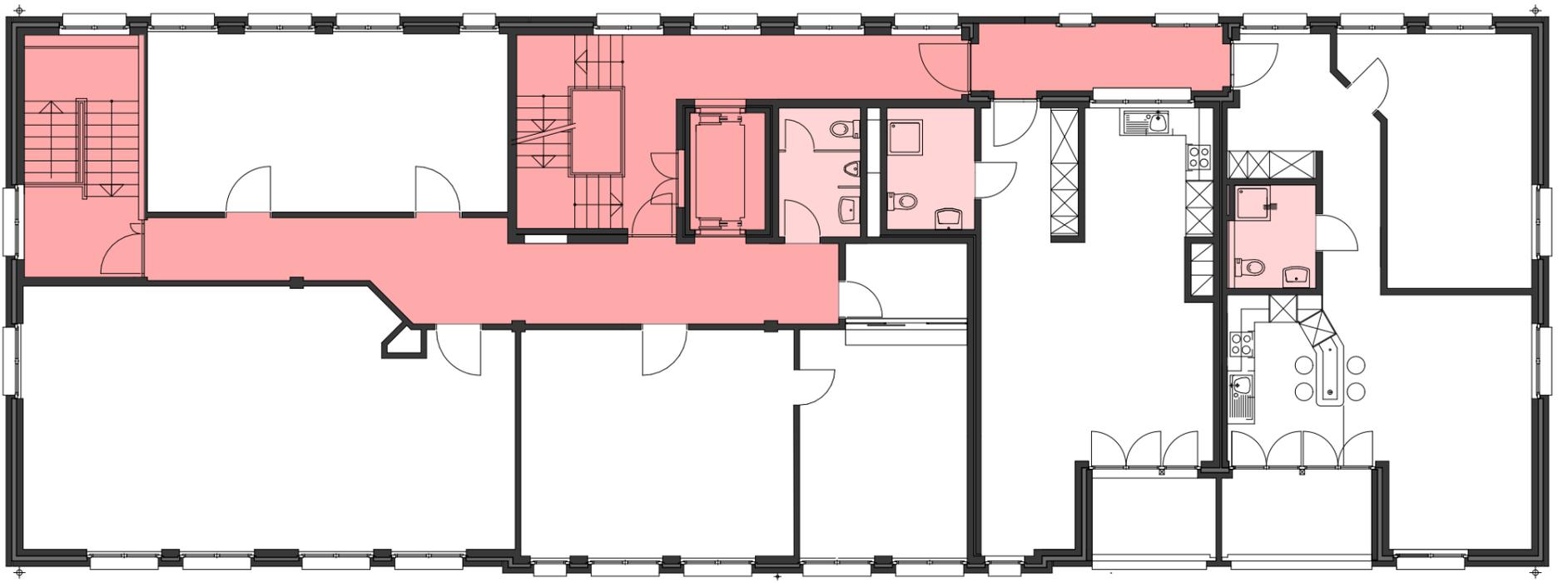
TOTAL KOSTEN BKP 1-9 inkl. 7.7% MwSt.

2'355'000.- CHF

NICHT ENHALTEN:

- Massnahmen für Kanalisationssanierung
- Massnahmen für Altlastenrückbau
- Neue Wärmeerzeugung
- Neue Fenster
- Innere Fassade neu verputzen (nur ausbessern bei Wandanschlüssen)
- In Ausstattung keine neue Compactusanlage / EDV / Kopierer enthalten -> Umzug bestehende Anlagen
- Kosten für interne und externe Kommunikation
- Kosten für politische Abläufe
- Möblierung der Arbeitsplätze (Es ist ein Budget für einen Teilersatz der Büromöbel eingerechnet)
- Finanzierungskosten
- Ertragsausfälle

16.12.20 dw V1.1

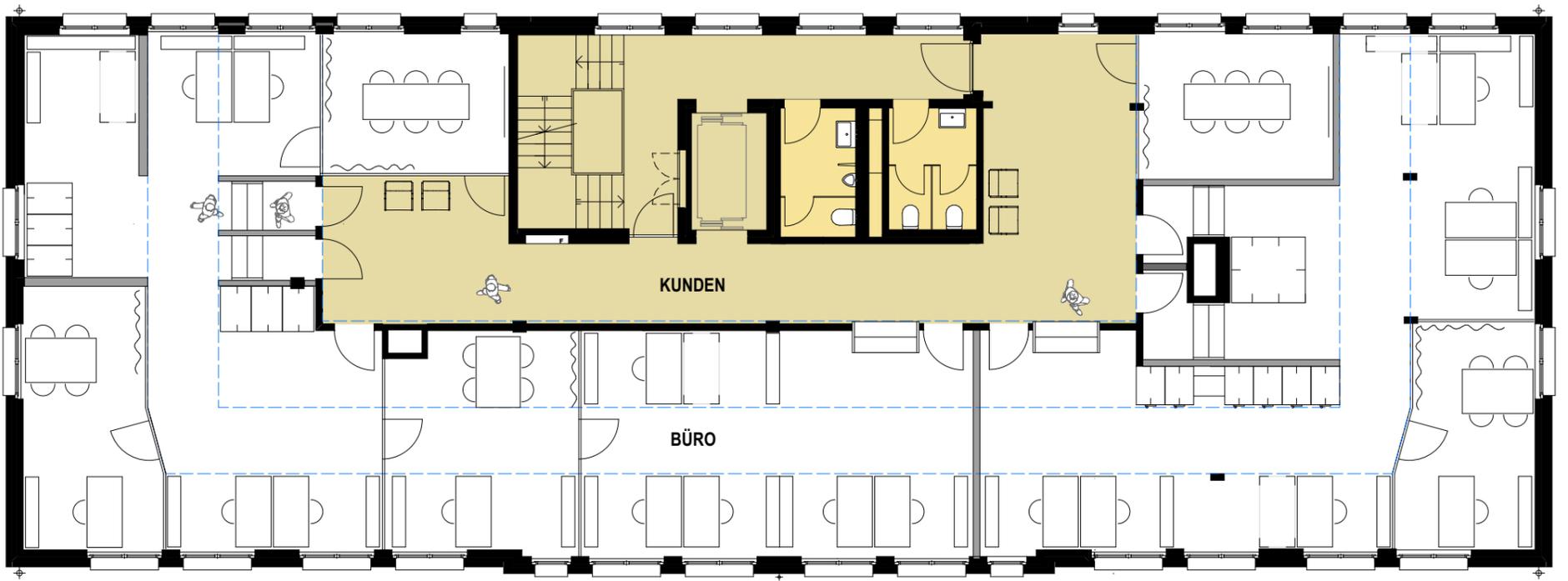


BESTAND

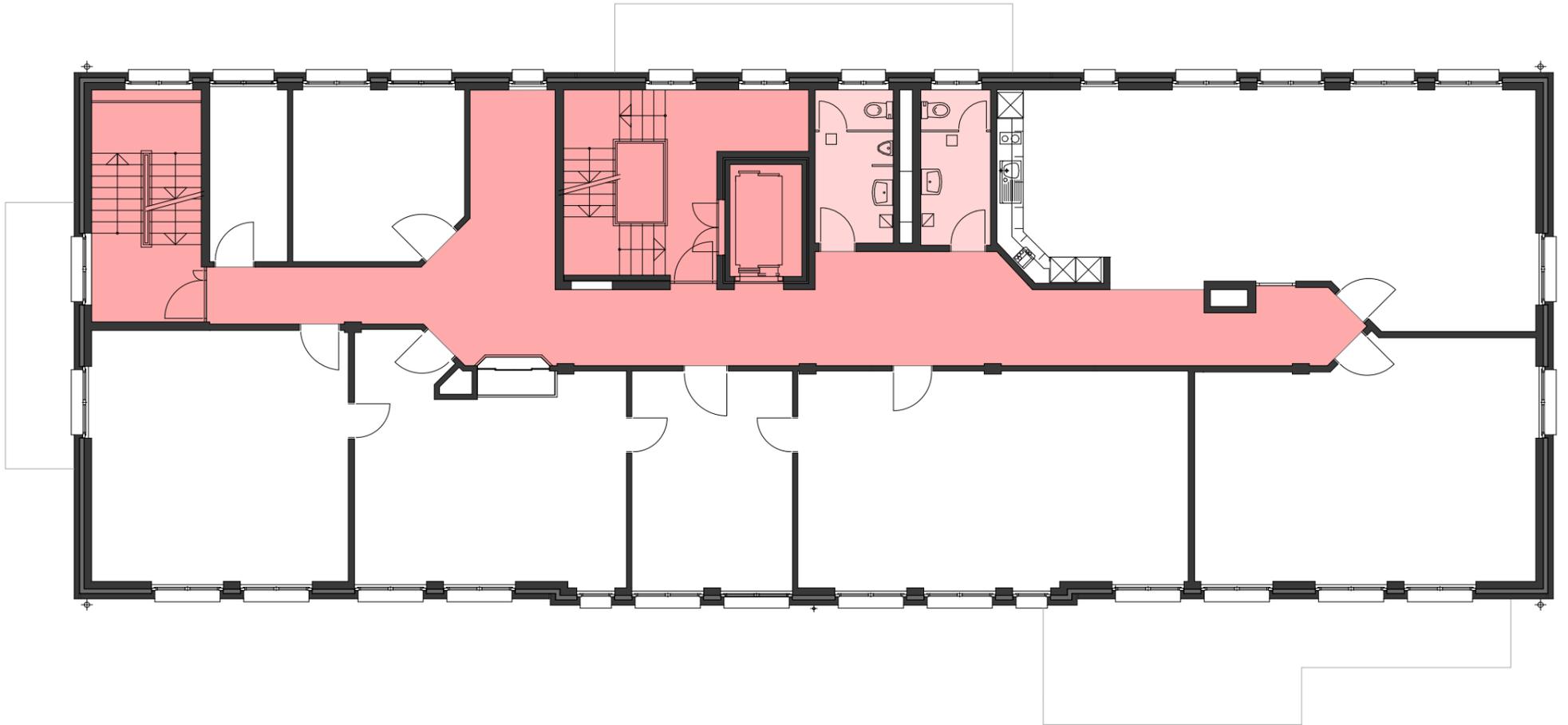
KONZEPTPRÄSENTATION

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL

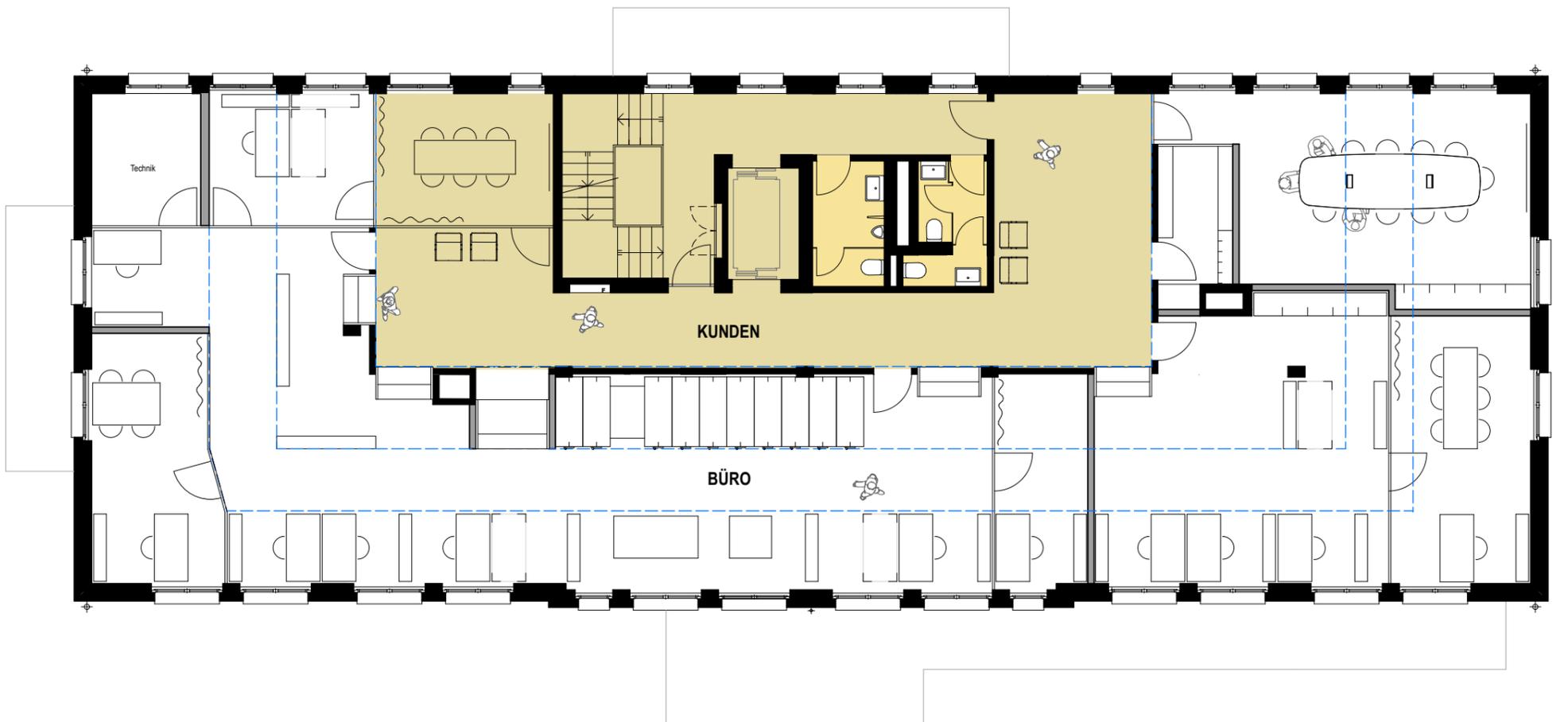
BK

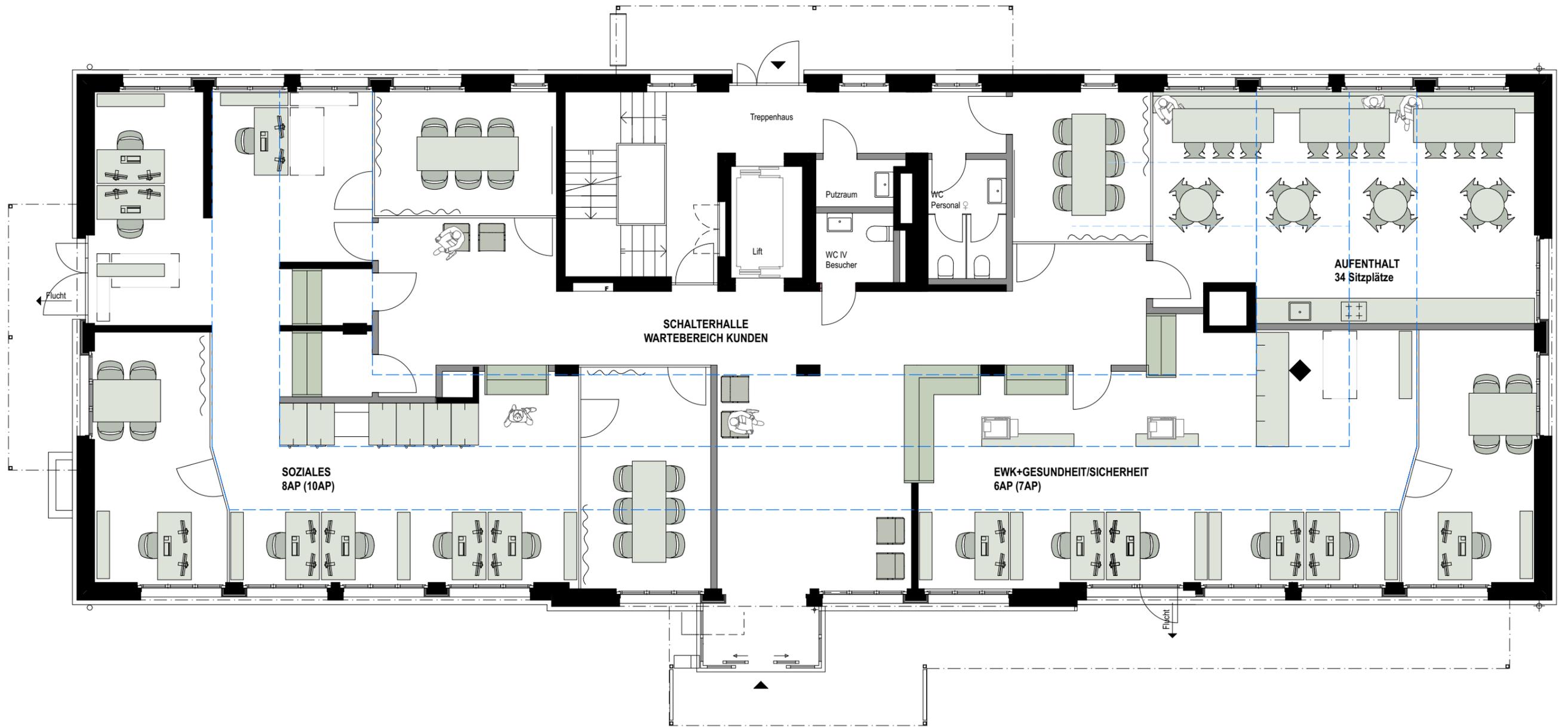


BESTAND



NEU



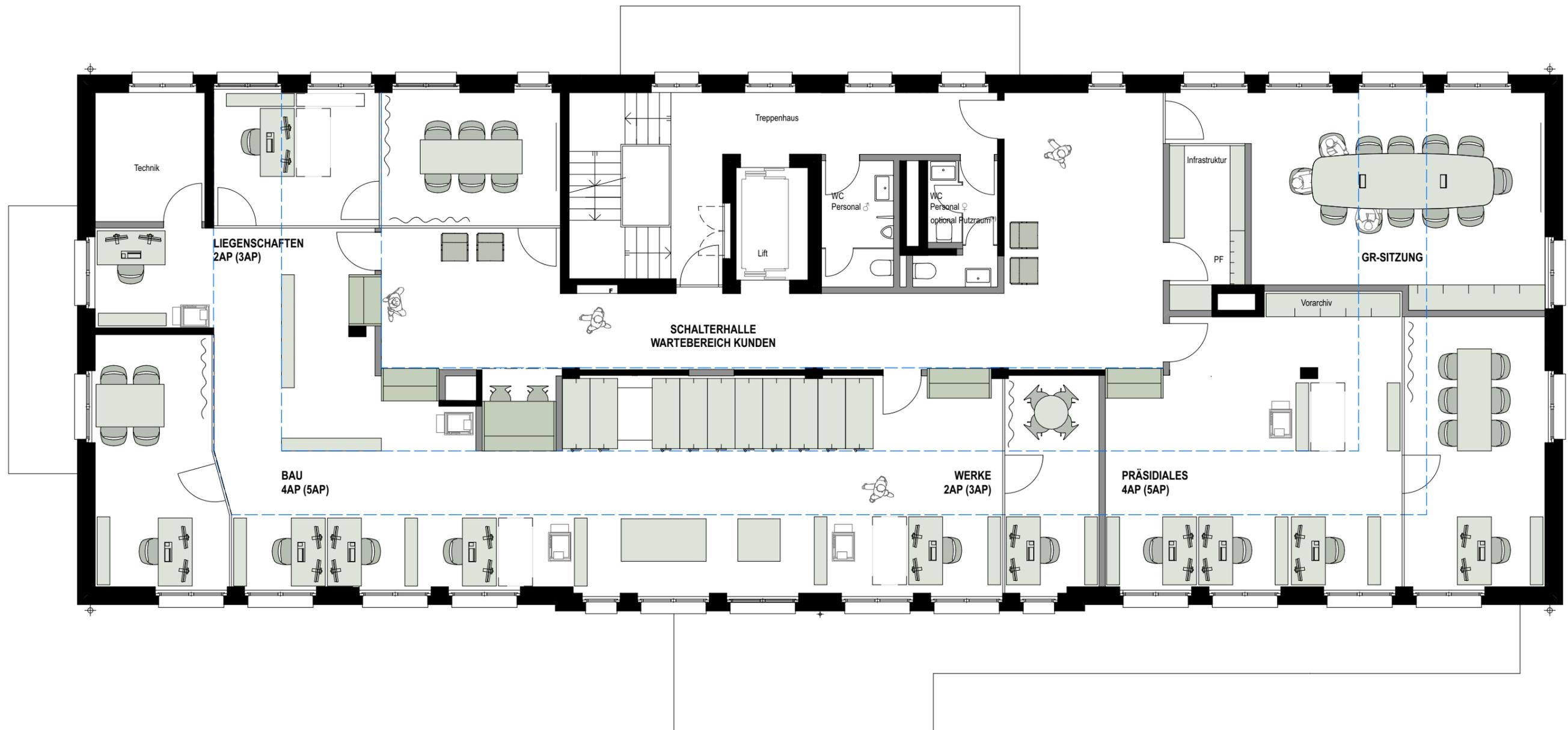


100-01 ERDGESCHOSS

VORPROJEKT

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
 16.12.20.2020/ea/A3/1:100

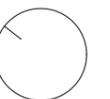


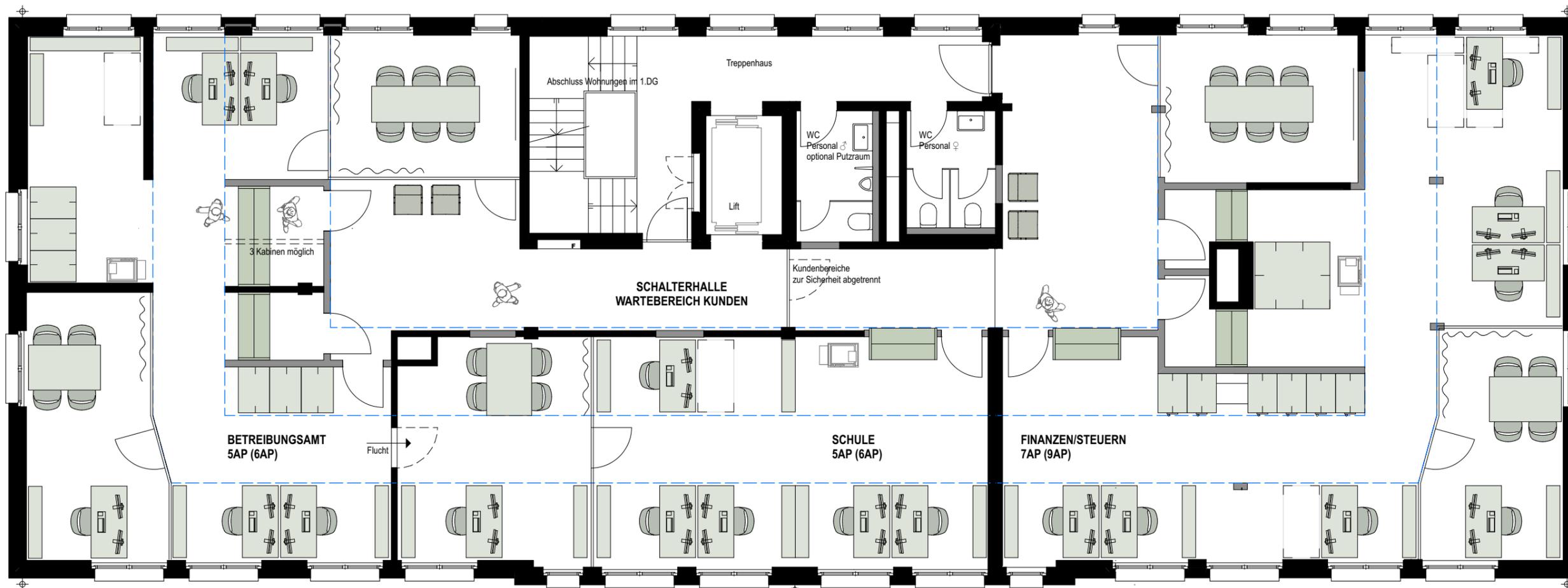


100-02 1.OBERGESCHOSS

VORPROJEKT

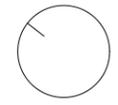
19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
 16.12.20.2020/ea/A3/1:100





100-03 2.OBERGESCHOSS

VORPROJEKT



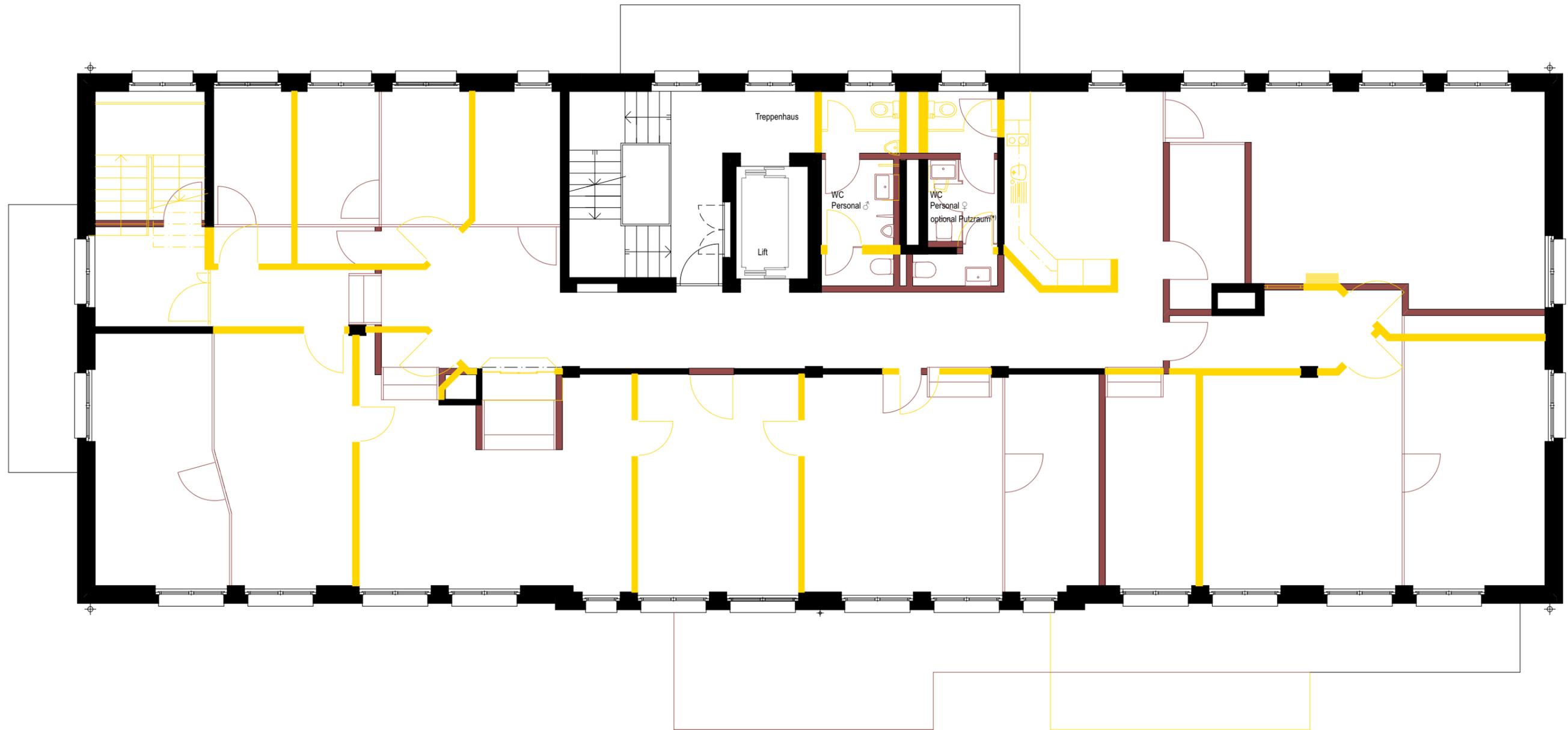


100-01 ERDGESCHOSS

ABBRUCH/NEU

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
 16.12.20.2020/ea/A3/1:100





100-02 1.OBERGESCHOSS

ABBRUCH/NEU





100-03 2.OBERGESCHOSS

ABBRUCH/NEU

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
16.12.20.2020/ea/A3/1:100



Eingang EG
Informationsschalter + EKW
Lift + Treppenhauszugang +
Gäste WC im Hintergrund



Wartebereich
Schalter + Diskretkabinen
Sitzungszimmer (Glas)

