

DOKUMENTATION BAUPROJEKT

27.11.2024

Projekt

2406 Bettenoptimierung Alterszentrum Neumarkt



Adresse:  
Alterszentrum Neumarkt  
Neumarkt 6-8  
8400 Winterthur

## Inhalt

---

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>3</b>
Gebäude von überkommunaler Bedeutung	
Grundlage	
Rahmenbedingungen	
Projektperimeter	
<b>2. Projektziele</b>	<b>3</b>
Attraktivitätssteigerung und Belegungsoptimierung	
Aufgabenstellung	
<b>3. Projektbeteiligte</b>	<b>4</b>
<b>4. Projektbeschrieb</b>	<b>4</b>
Erdgeschoss	
1./2. Obergeschoss	
3. Obergeschoss	
Farb- & Materialkonzept, Lichtkonzept	
Brandschutz	
Schallschutz	
Elektro	
HLS	
<b>5. Projektpläne</b>	<b>7</b>
Pläne 1:200 / 1:50	
<b>6. Farb- / Materialkonzept</b>	<b>23</b>
<b>7. Pläne Elektro</b>	<b>27</b>
<b>8. Pläne HLS</b>	<b>31</b>
<b>9. Baubeschrieb</b>	<b>55</b>
<b>10. Termine / Etappierung</b>	<b>61</b>
Planungsprogramm	
Umbau in Etappen	

## 1. Ausgangslage

---

### **Gebäude von überkommunaler Bedeutung**

Die Gebäude des Alterszentrum Neumarkt wurden in den Jahren 1812-1814 erbaut und sind als Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung inventarisiert. Es ist wahrscheinlich, dass sich im Kern der heutigen Bausubstanz noch Reste der mittelalterlichen Vorgängerbauten befinden. Das ehemalige „Obere Spital“ (Spitalgasse 6) bildet zusammen mit dem „Unteren Spital“ (Neumarkt 8 und Spitalgasse 8) ein Ensemble und wird heute zusammen als Altersheim genutzt. Im Jahre 1994 wurden die Alterswohnungen in der heutigen Form ausgebaut. 2002 wurde das „Untere Spital“ mit einem Neubau (Neumarkt 6) ergänzt.

### **Grundlage**

Die Projektentwicklung basiert auf Teilen der Machbarkeitsstudie erstellt in 2022, der darauffolgenden Vertiefungsstudie aus dem Jahr 2023 und den daraus resultierenden Entscheiden der Bauherrschaft.

### **Rahmenbedingungen**

Massgebende Bauvorschriften sind die gültigen Baugesetze, die SIA 500 „Hindernisfreies Bauen“, Energiegesetz, die Richtlinien für die Bewilligung von Alters- und Pflegeheimen der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich, sowie die Brandschutzvorschriften. Aufgrund der Komplexität des Projektes und der Einstufung als Beherbergungsbetrieb wurde von der Feuerpolizei QSS 3 vorgeschrieben. Die Vorschriften des Arbeitnehmerschutzes kommen in den vom Personal genutzten Bereichen zur Anwendung.

Wie oben erwähnt sind die Gebäude als Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung inventarisiert.

Hinweis: Das Projekt wurde mit Denkmalpflege und Baupolizei vorbesprochen und als bewilligungsfähig erklärt. Besonderes Augenmerk ist auf die Einhaltung des Verhältnisses Bodenfläche zu Fensterfläche zu legen.

### **Projektperimeter**

Die Eingriffe erfolgen punktuell in den Gebäuden Neumarkt 6 / 8 und Spitalgasse 6 / 8, grösstenteils an den in der Machbarkeitsstudie verorteten Bereichen. Inhaltliche gibt es Schnittstellen zum geplanten Erneuerungspaket Elektro (separates Projekt).

## 2. Projektziele

---

### **Attraktivitätssteigerung und Belegungsoptimierung**

Der Bedarf an Doppelzimmern ist deutlich rückläufig, weshalb die vorhandenen Mehrbettzimmer zu Einzelzimmern mit (wo möglich) eigener Nasszelle umgebaut werden sollen. Zudem gilt es die Nutzungen so zu optimieren, dass zusätzliche Einzelzimmer realisiert werden können. Es werden mindestens 69 Pflegeplätze angestrebt. Dank attraktiveren Zimmern soll die Belegung verbessert werden. Das heutige Raumprogramm ist basierend auf der Bedürfnisanalyse mit möglichst geringen Anpassungen beizubehalten.

### **Aufgabenstellung**

Durch eine sorgfältige Auseinandersetzung mit dem denkmalgeschützten Bestand, den Nutzerbedürfnissen und gesetzlichen Anforderungen, aber auch dem Mitdenken ökonomischer Aspekte und der technischen Machbarkeit der baulichen Eingriffe soll das Projekt in der Lage sein, die formulierten Ziele der Bettenoptimierung zu erreichen. Gestalterisch soll sich der Standard am Bestand orientieren.

### 3. Projektbeteiligte

---

#### **Auftraggeber**

Stadt Winterthur  
Departement Soziales  
Bereich Alter und Pflege  
Gärtnerstrasse 1  
8403 Winterthur

#### **Vertreten durch:**

Stadt Winterthur  
Departement Bau und Mobilität  
Amt für Städtebau  
Hochbau, Projektmanagement 2  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

#### **Architektur und Bauleitung**

MAX Architekten AG  
Rosenstrasse 12  
8400 Winterthur

#### **Fachplanung Elektro**

Kurt Bachmann AG  
Kehlhof 2  
8409 Winterthur

#### **Fachplanung HLS**

Planelement GmbH  
Sulzerallee 48  
8404 Winterthur

#### **Brandschutz**

TS-Brandschutz  
Wellhauserweg 56  
8500 Frauenfeld

### 4. Projektbeschreibung

---

#### **Erdgeschoss**

Im Erdgeschoss gibt es mehrere Eingriffsorte:

#### **Bürorochade und neue Zimmer im Kopfbau**

Um zwei neue Einzelzimmer mit Nasszellen zu gewinnen, werden die heutigen Büros im Kopfbau neu an der Spitalgasse 6 (Erdgeschoss), im Zimmer neben dem Archiv und im Bereich des heutigen Empfangs verortet. Dazu werden folgende Baumassnahmen (mit ihren üblichen bautechnischen Auswirkungen auf Nachbarbauteile) nötig:

- Spitalgasse: Einziehen einer Wand mit Türe in der heutigen Wohnung im Erdgeschoss
- Empfang: Einbau einer Glastrennwand EI30
- Zimmer neben Archiv: Erstellen einer neuen Türe EI30 und Verschiessen der best. Türe zum Zimmer EI60

### **Aufenthaltsraum Personal**

Der heutige Aufenthaltsraum fürs Personal wird in einen Teil des Mehrzweckraumes im Erdgeschoss Neumarkt 6 gezügelt. Das frei gewordene Zimmer wird mit wenigen Massnahmen zu einem Einzelzimmer mit Nasszelle umgenutzt. Die bestehende Küchenzeile für die Mitarbeiter wird in den Abstellraum gezügelt. Das Personal-WC wird neu im Kopfbau vorgesehen.

### **Podologie / Coiffeur**

Die Nutzungen Podologie / Coiffeur werden in die heutige Bibliothek gezügelt. Das freiwerdende Zimmer wird zu einem Einzelzimmer mit Nasszelle umgebaut.

### **1. / 2. Obergeschoss**

Im Bereich des Kopfbaus sollen neu je Geschoss aus einem Doppelzimmer zwei Einzelzimmer mit eigener Nasszelle realisiert werden. Die Eingriffstiefe umfassen den Bau einer Nasszelle im heutigen Korridorbereich und die Anpassungen der Zimmerzugänge. Die Gestaltung des neuen Korridorendes orientiert sich am Bestand.

### **3. Obergeschoss**

Im 3. Obergeschoss gibt es mehrere Eingriffsorte:

#### **Kopfbau**

Die beiden Zimmer teilen sich heute eine Nasszelle. Durch den Einbau einer zusätzlichen Nasszelle erhalten die Räume auch neue Flächenzuordnungen. Die Gestaltung des neuen Korridorendes orientiert sich am Bestand.

#### **Raucherzimmer**

Das heutige Raucherzimmer wird neu als Zimmer genutzt. Der Einbau der dazugehörigen Nasszelle mit Vorbereich erfordert Anpassungen der heutigen Herrengarderobe. Die Notwendigkeit eines neuen Raucherzimmers wurde durch A+P im Laufe des Bauprojektes bestätigt. Es wird neu im Bereich des heutigen Schrankraumes verortet. Die Abschlüsse werden neu erstellt, die heutige Schrankwand wird angepasst und einige Schränke werden neu im Dachraum über dem Schrankraum platziert.

#### **Attraktivitätssteigerung Zweierzimmer**

Das Zweierzimmer am nördlichen Korridorende bietet heute kaum Privatsphäre. Ein Einbau einer zusätzlichen Nasszelle ist nicht möglich, jedoch werden die Zimmer mit einer Trennwand unterteilt. Der Vorbereich wird nach wie vor von beiden Zimmerbewohnenden benutzt.

#### **Farb- / Materialkonzept, Lichtkonzept**

Die Baulichen Eingriffe sind punktuell und verteilen sich auf verschiedene Bereiche des Alterszentrums. Das Konzept des Umbaus orientiert sich stark am vorgefundenen Bestand. Die neuen Bauteile sollen sich gute integrieren. Deshalb werden bestehende Themen, Elemente, Materialien und Farben übernommen und weitergeführt. Pendent ist der Entscheid der Bauherrschaft, ob der Standard der Bodenbeläge (bestehend in Ahornparkett) weitergeführt wird oder ob auf eine unterhaltsarme Alternative gewechselt wird.

#### **Brandschutz**

Aufgrund der Komplexität, Beherbergungsbetrieb und Umbau während laufendem Betrieb wird das Projekt als QSS3 eingestuft. Zusammenfassend die wichtigsten Bemerkungen zu den Auflagen Brandschutz:

- Die Feuerpolizei fordert neue Zugangstüren EI30 der vom Umbau betroffenen Zimmer.
- Die Massnahmen des vorliegenden GVZ-Berichtes müssen nicht im Rahmen des Projektes realisiert werden.
- Der Umbau während laufendem Betrieb erfordert ein Baustellenkonzept.

- Die Steigzonedetails müssen gem. Brandschutzrichtlinien ausgeführt werden.
- Die Dimensionierung der neuen Zimmertrennwände mit Installationen wurden auf brandschutztechnische Machbarkeit überprüft.

### **Schallschutz**

- Das gesamte AZN wird schallschutztechnisch als eine Nutzungseinheit betrachtet. Es gibt dem zufolge keine schallschutztechnischen Anforderungen an die Zimmertrennwände.
- Anhand einer Sondage kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Zimmertrennwände in Leichtbau generell beidseitig doppelt beplankt sind.
- Die neuen Zimmertrennwände werden schallschutztechnisch die Werte des Bestandes erreichen.

### **Elektro**

Der Elektrostandard wurde mit IDW / AZN definiert. Das Konzept sieht die elektrische Ausstattung gemäss dem vom Betrieb angegebenen Standard vor. Jedes Zimmer soll mit eigener Sonnerie und Personenruf ausgestattet werden. Für die Installation der neuen Büros an der Spitalgasse muss unter Berücksichtigung der maximalen Kabellängen ein eigenes Rack vorgesehen werden.

Die Apparatepläne Bauprojekt reflektieren den Bestand und die neuen Installationen. Die genaue Verortung der Installationen werden Zimmer für Zimmer am Bau festgelegt.

### **HLS**

Das HLS-Konzept sieht möglichst minimale Eingriffe im Bestand vor und respektiert geschützte Bauteile bei Neuinstallationen und Steigzonen. Optionen für die Leitungsführung ergeben sich v.a. durch den Hohlraum zwischen EG und UG im Kopfbau, sowie durch abgehängte Decken in Vorzonen und Nasszellen.

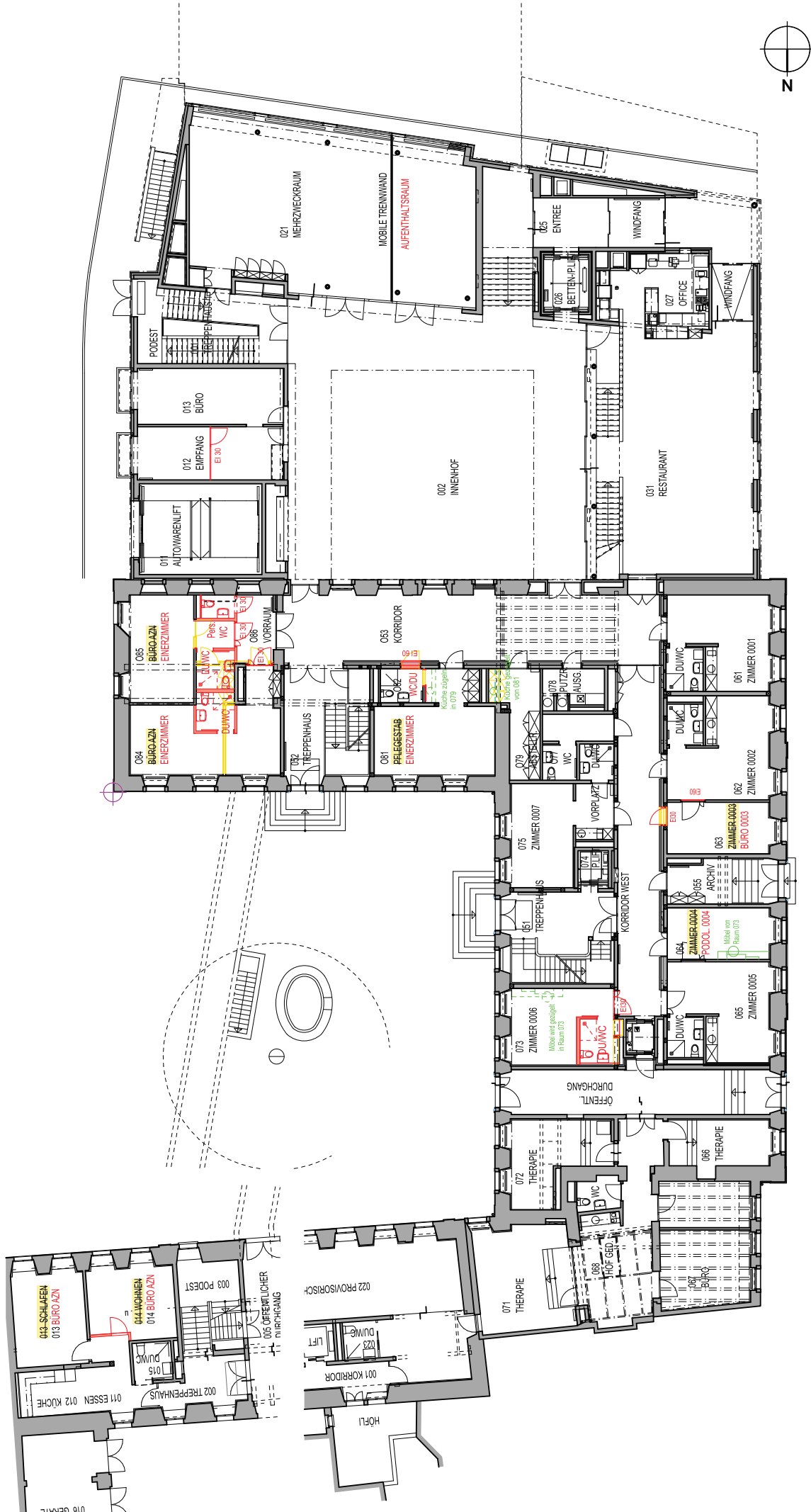
Die Abluft der vom Umbau betroffenen Zimmer wird an die bestehende Anlage angehängt. Die Nachströmung geschieht wie im Bestand über den Türspalt unter der Zimmertüre.

Die Nasszellen werden über Elektroheizkörper mit Zeitschaltuhr geheizt.

Die Nasszellen weisen eine Grundfläche von mindestens 4m<sup>2</sup> auf und sind gemäss SIA 500 geplant. Die definitive Anordnung der Apparate in den Nasszellen, die detaillierte Ausstattung und die Apparateliste werden vor der Submissionsplanung geklärt. Da die Rückmeldung der GD pendent ist, besteht ein gewisses Risiko, dass die Nasszellen – soweit dies im Bestand möglich ist – nochmals überarbeitet werden müssen.

## 5. Projektpläne

---

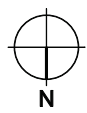
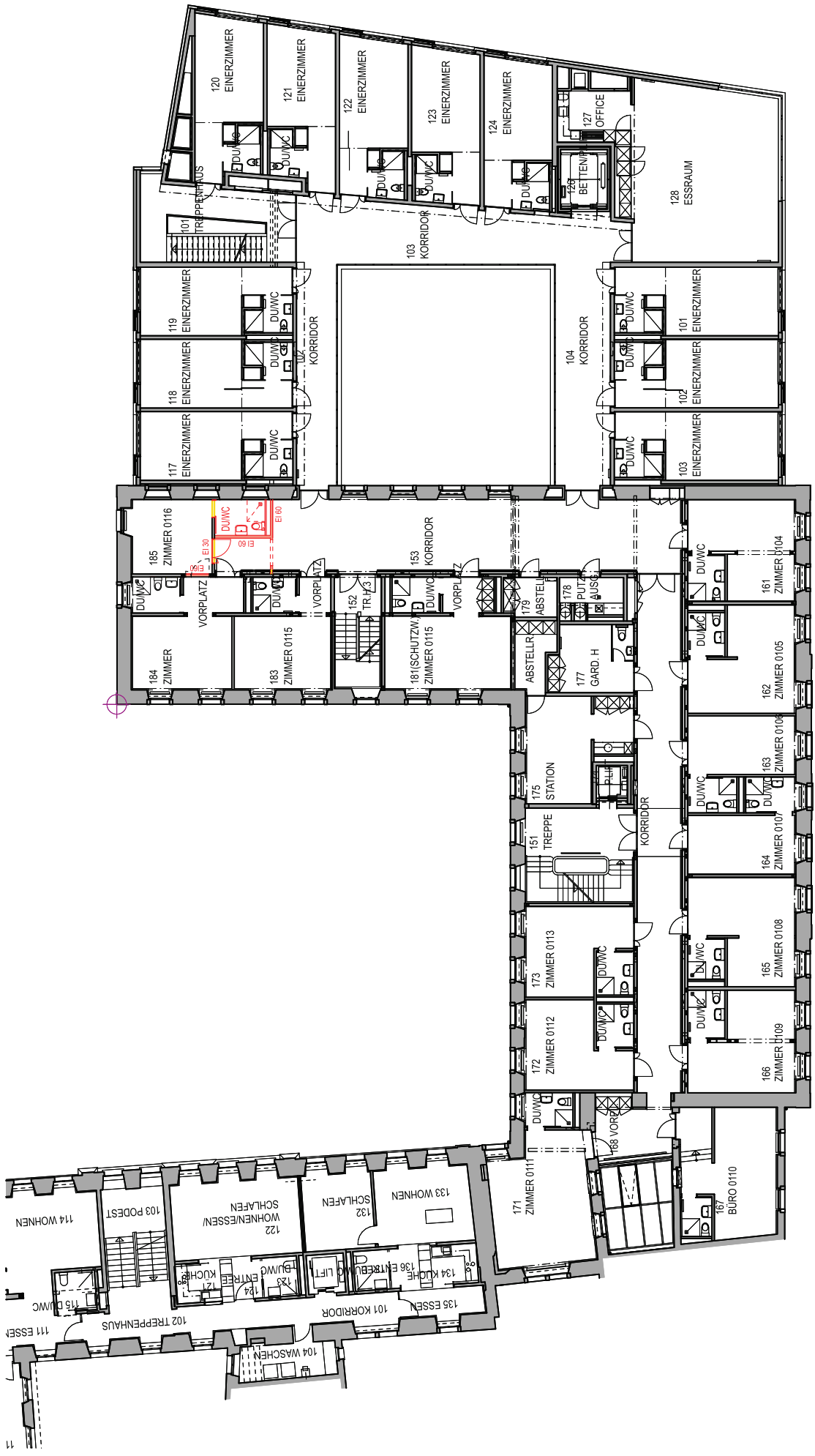


Objekt: **Alterszentrum Neumarkt**  
**Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur**

Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**Erdgeschoss 1:200**

Bis-Nr.: 2570.01.2401    Plan-Nr.: 2406-312    Plan-Gr.: A3  
Erstellt: 26.09.2024  
Bearbeitet:  
Verfasser/in: MAX Architekten AG    Rosenstrasse 12    8400 Winterthur    +41 52 202 96 96    buero@max-architekten.ch  
Vertreter/in:    Departement Bau und Mobilität    Amt für Städtebau    Planierstrasse 7    8403 Winterthur    +41 52 267 54 62    staedtebau@win.ch





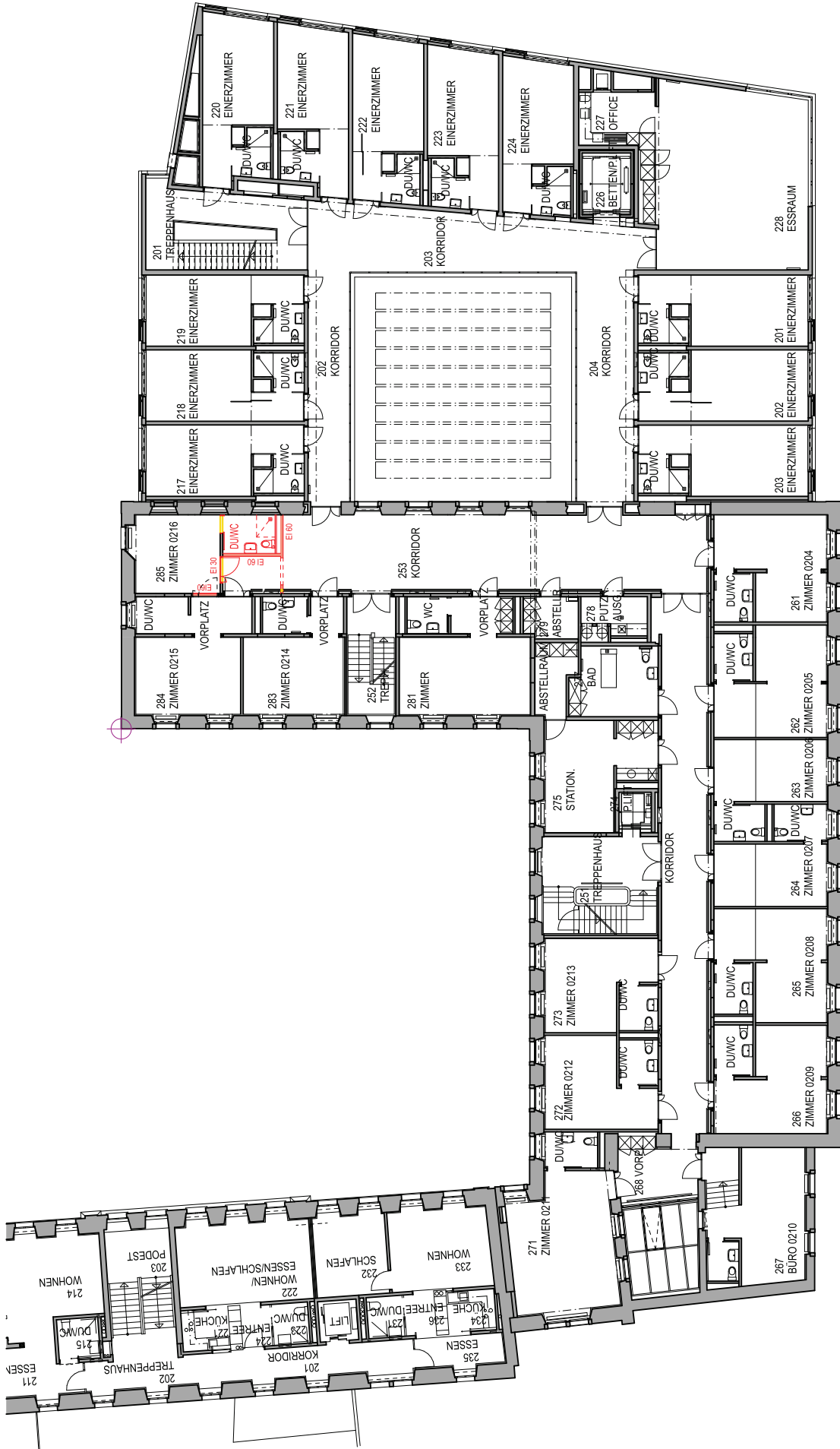
Objekt: **Alterszentrum Neumarkt**  
**Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur**



Stadt Winterthur

Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**1. Obergeschoss 1:200**

Bis-Nr:	2570.01.2401	Plan-Nr:	2406-313	Plan-Gr:	A3
Erstellt:	26.09.2024				
Bearbeitet:					
Verfasser/in:	MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch				
Vertreter/in:	Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Planierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch				



Objekt:

**Alterszentrum Neumarkt  
Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur**

Planinhalt:

**Bauprojekt  
2. Obergeschoss 1:200**



Bis-Nr.: 2570.01.2401 Plan-Nr.: 2406-314

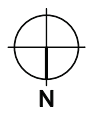
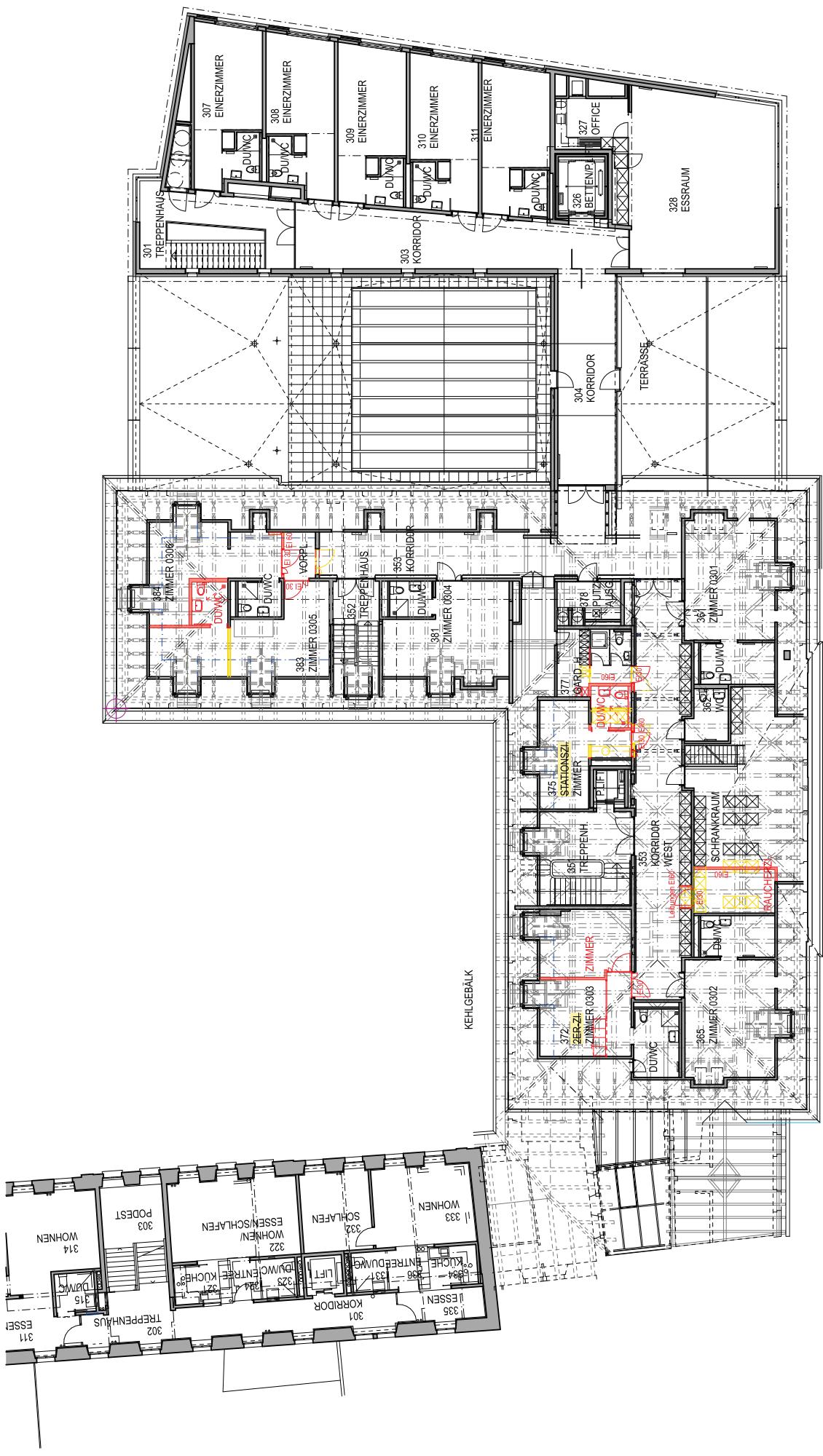
Erstellt: 26.09.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Planierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch

Plan-Gr.: A3



Objekt: **Alterszentrum Neumarkt**  
**Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur**

Planinhalt: **Bauprojekt**  
**3. Obergeschoss 1:200**

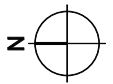
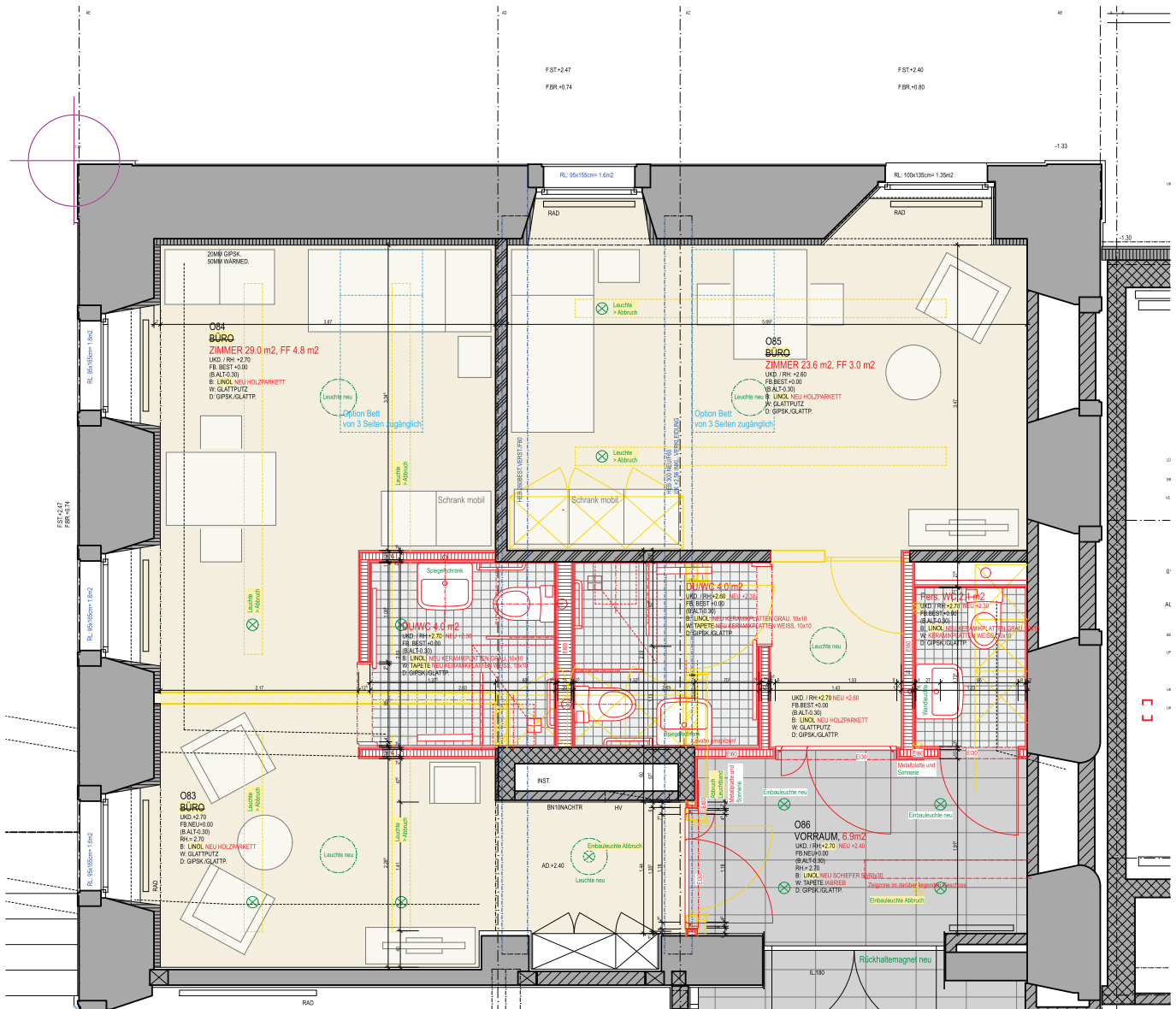
Plan-Nr: A3

Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-315

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet: **MAX Architekten AG** Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Verfasser/in: **Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch**



Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur



Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**EG Zimmer 083-085, 1:50**

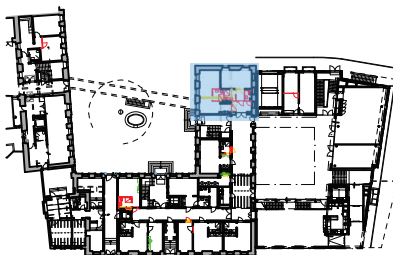
Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-350 Plan-Gr: A3

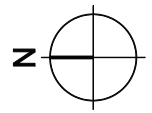
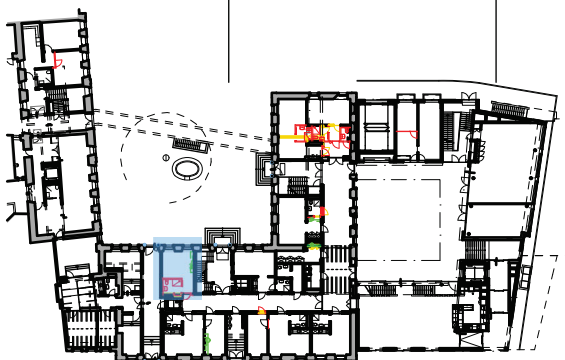
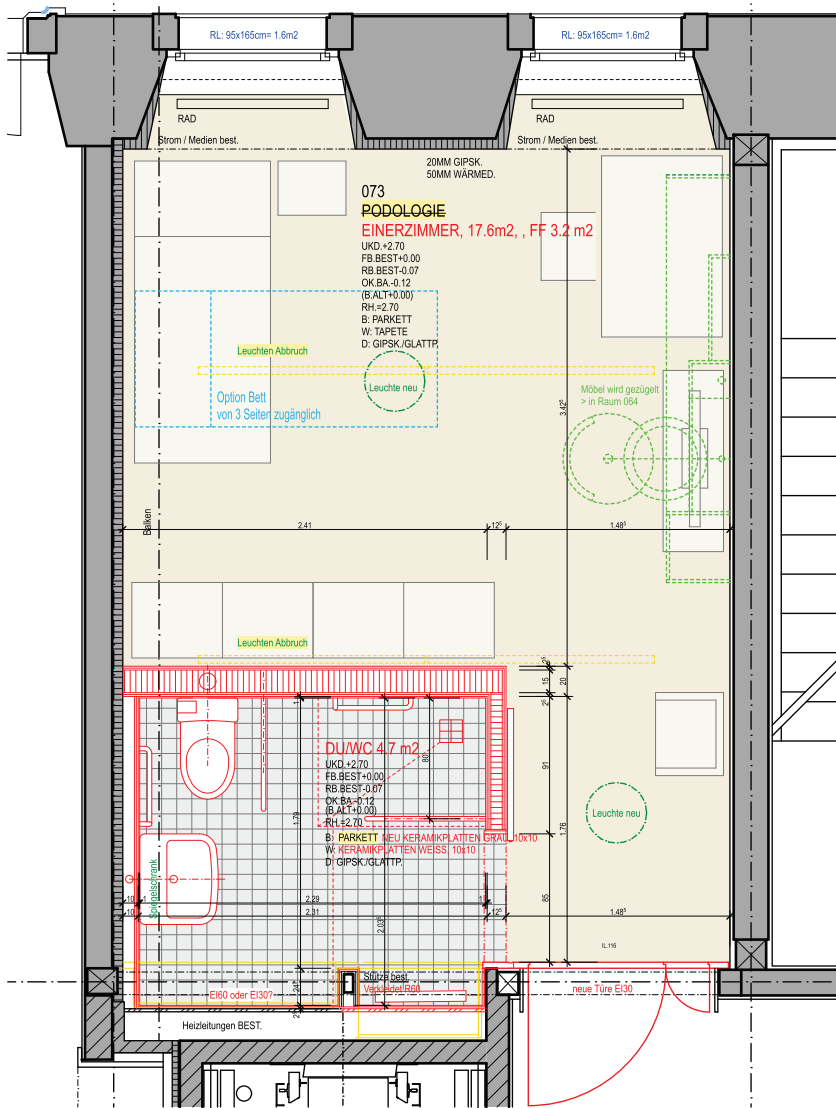
Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch





Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur



Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**EG Zimmer 073, 1:50 (alt: Podologie)**

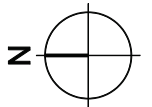
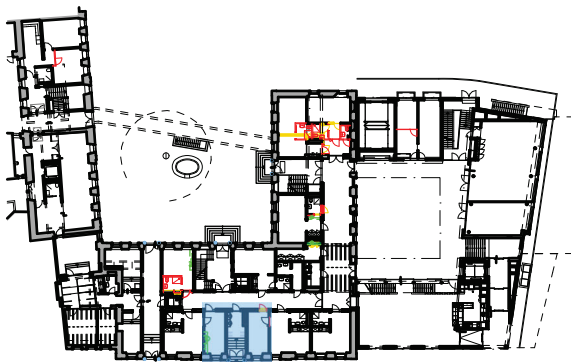
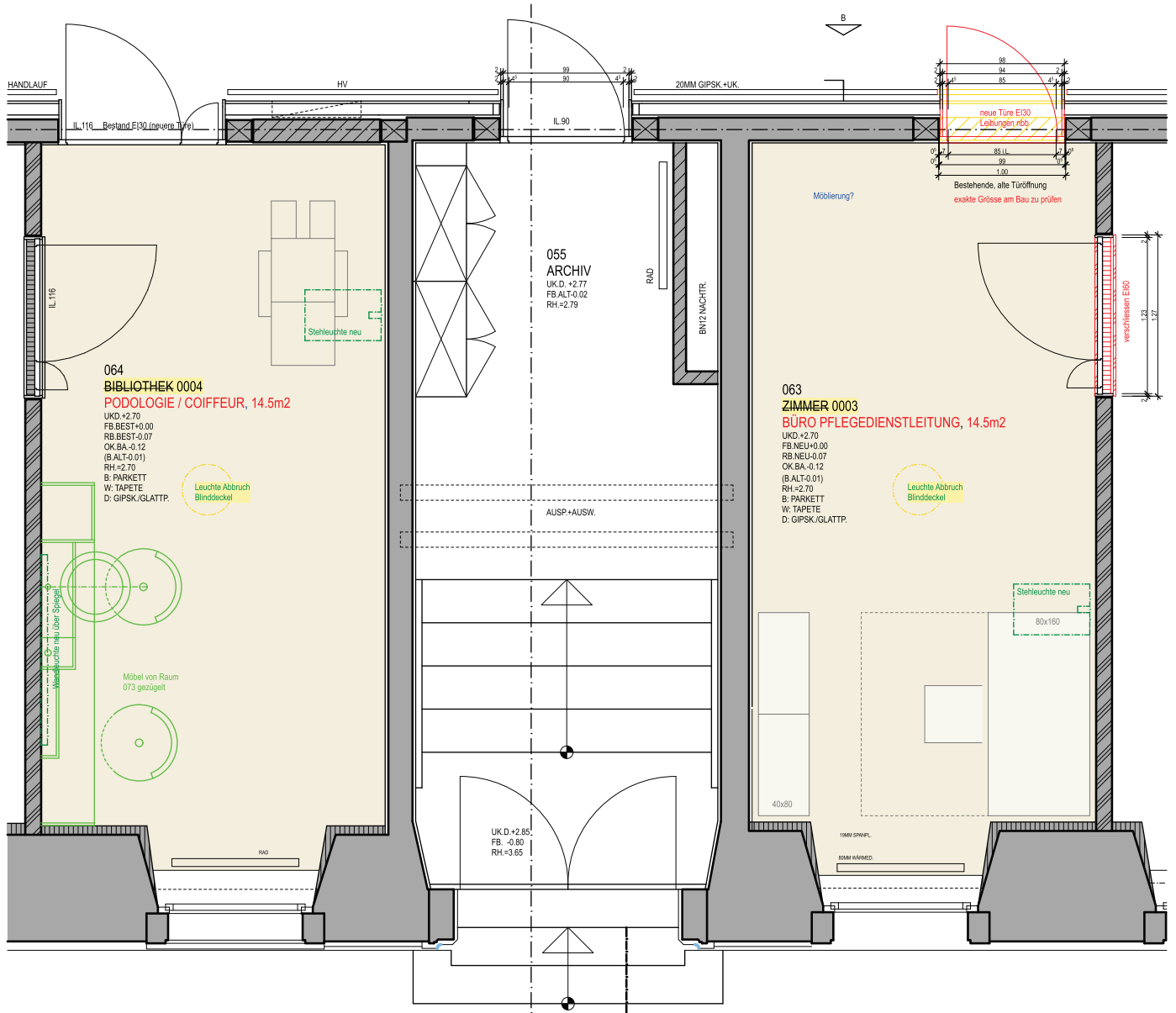
Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-351 Plan-Gr: A4

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch



Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur

**Stadt Winterthur**

Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**EG Podologie/Coiffeur 064 / Büro Pflegedienstleitung 063, 1:50**

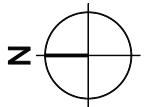
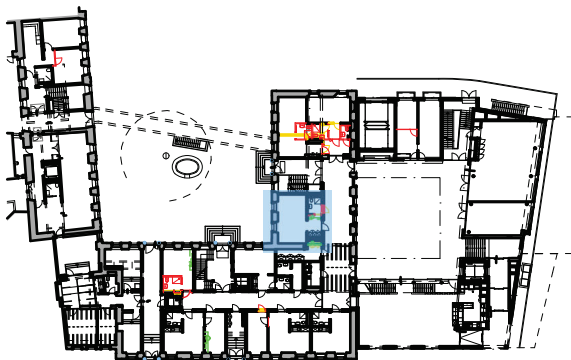
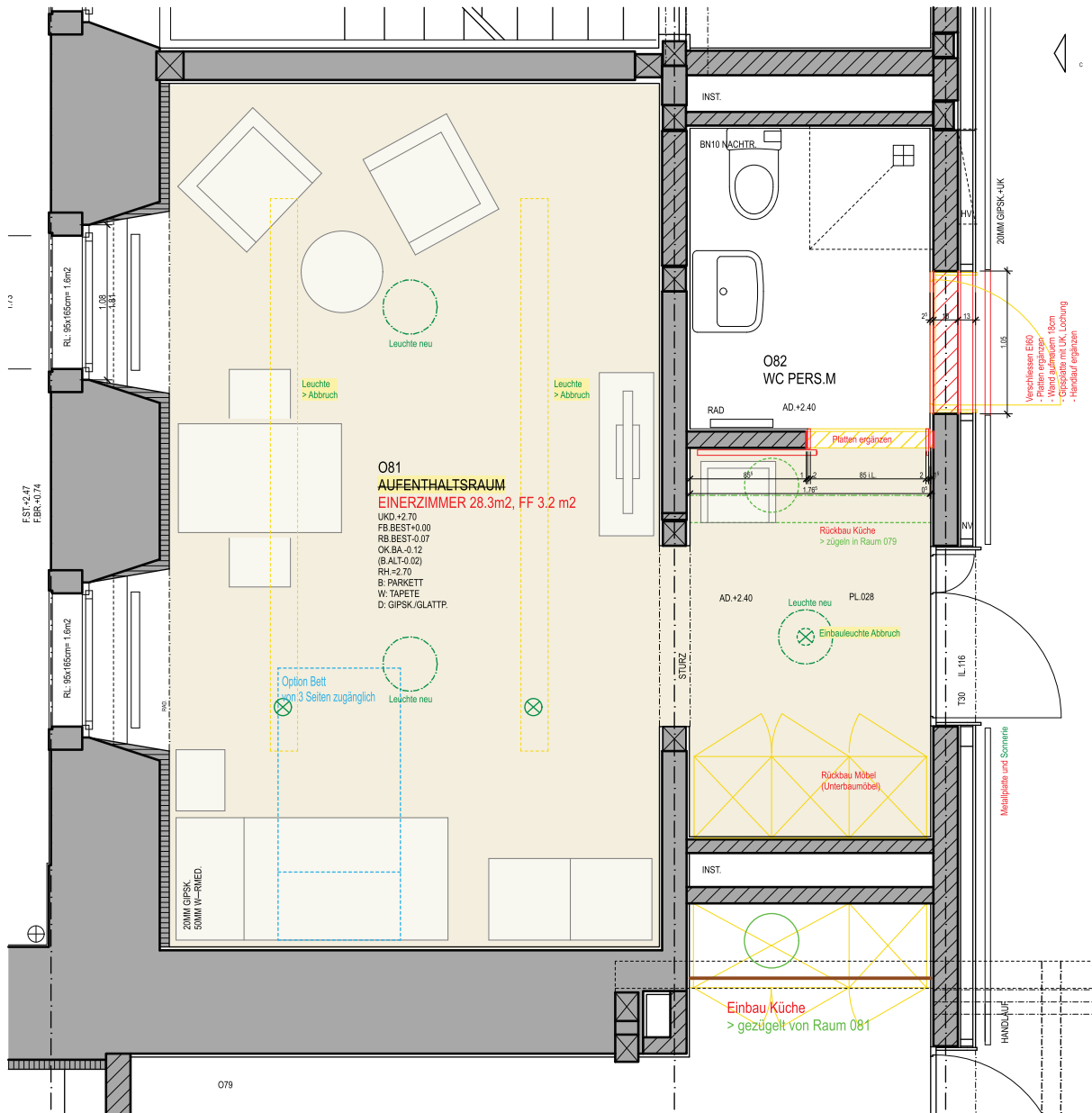
Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-352 Plan-Gr: A4

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch



Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur



Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**EG Zimmer 081, 1:50 (alt: Aufenthalt)**

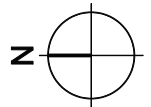
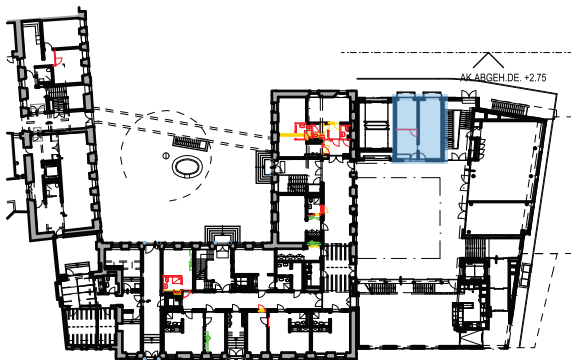
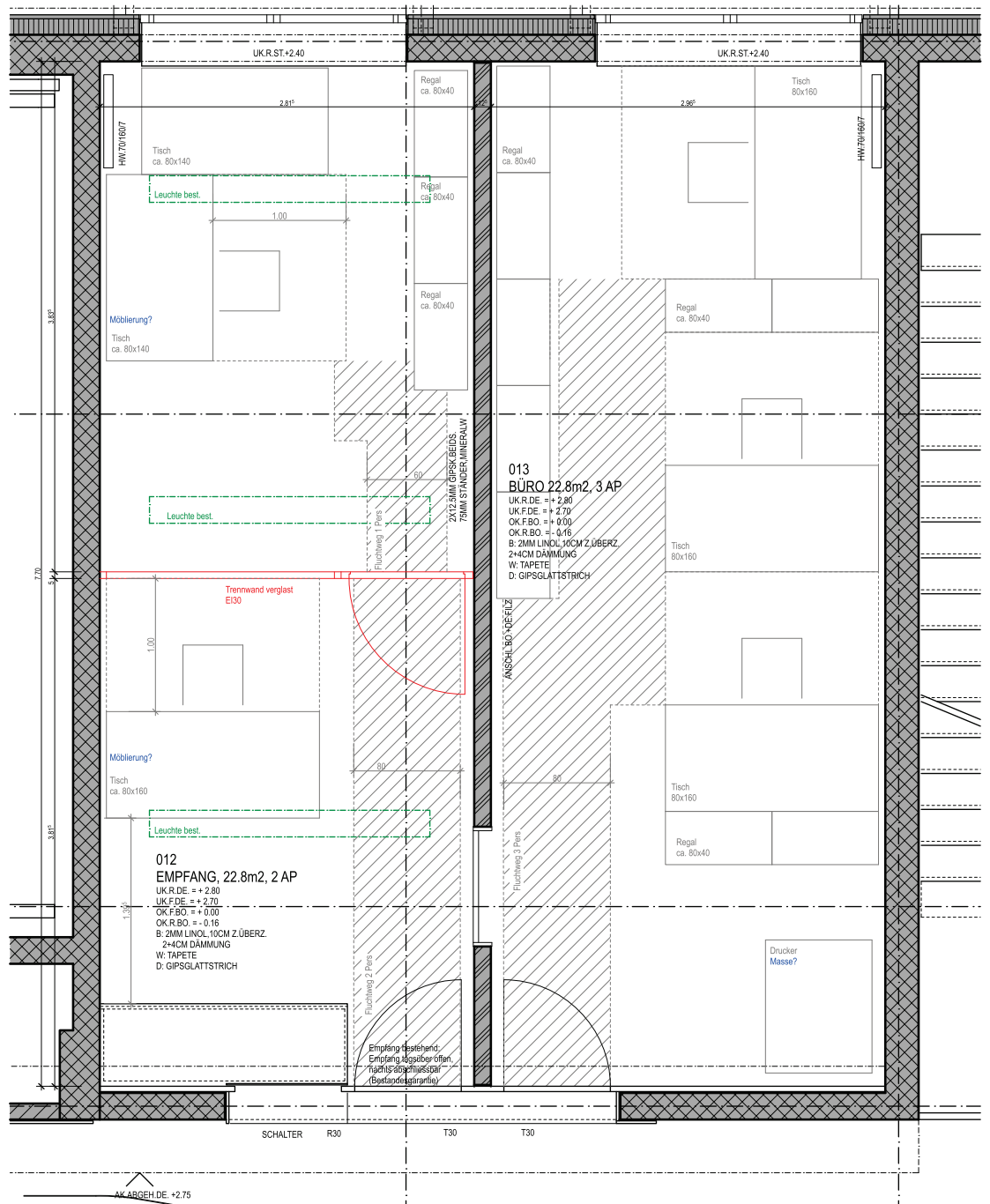
Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-353 Plan-Gr: A4

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch



Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur



Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**EG Büro 013 / Büro Empfang 012, 1:50**

Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-354 Plan-Gr: A4

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch







Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur



Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**Büro Spitalgasse, 1:50**

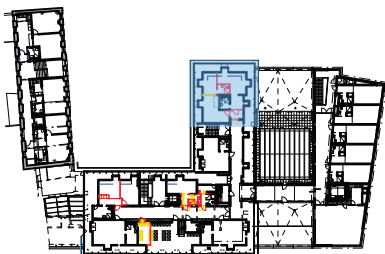
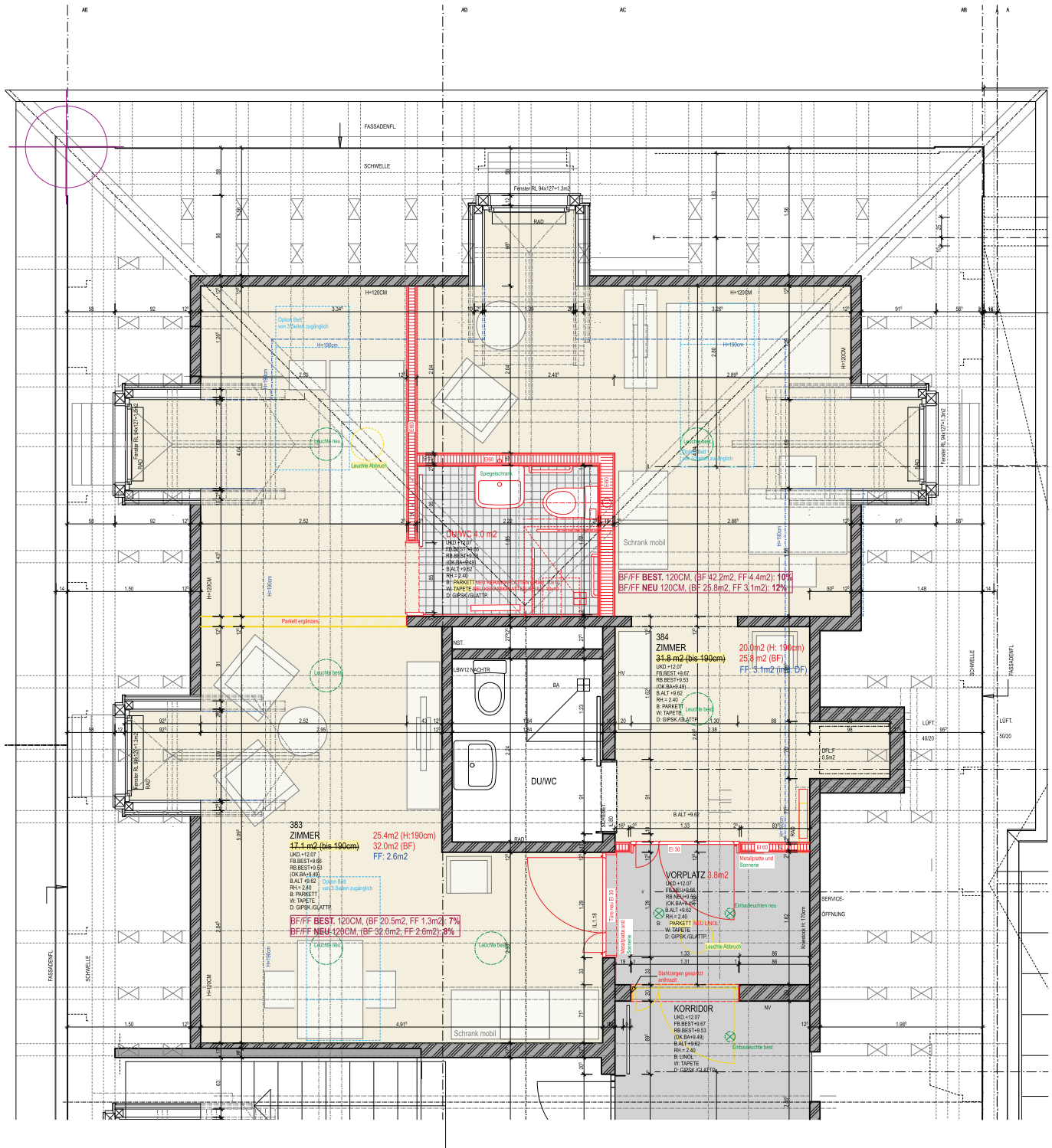
Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-358 Plan-Gr: A4

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch



Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur



Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
 3.OG Zimmer 383-384, 1:50

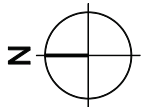
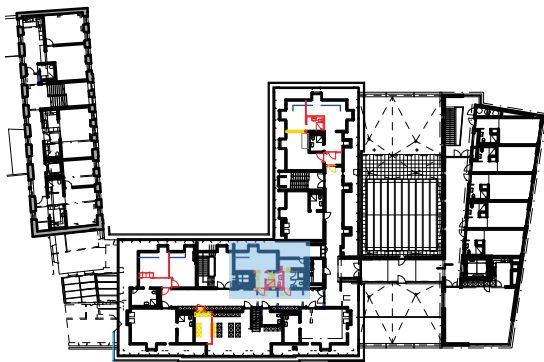
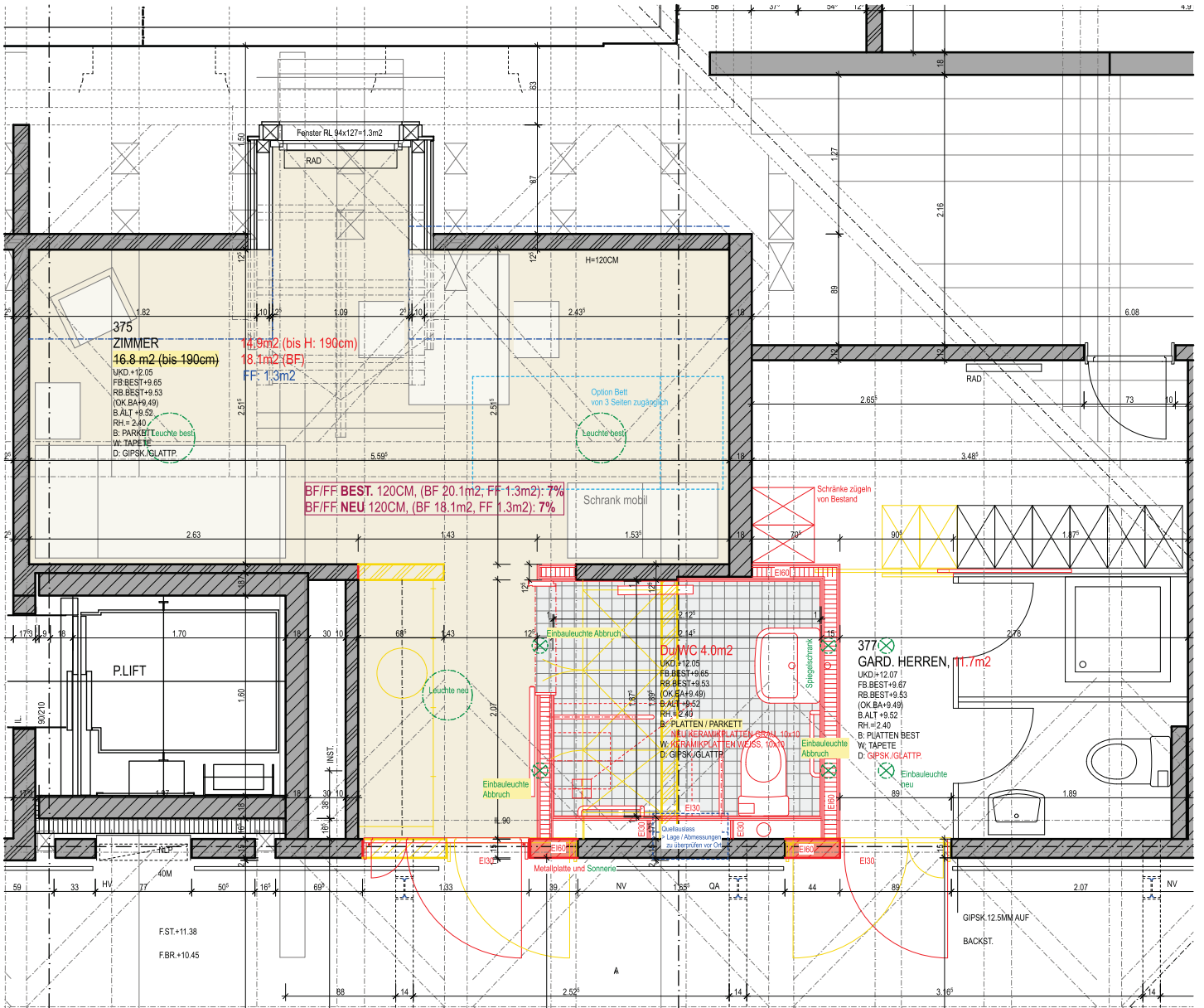
Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-362  
 Erstellt: 14.10.2024

Plan-Gr: A3

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch



Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur



Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**3.OG Zimmer 375, Gard. Herren, 1:50**

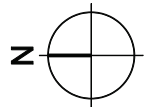
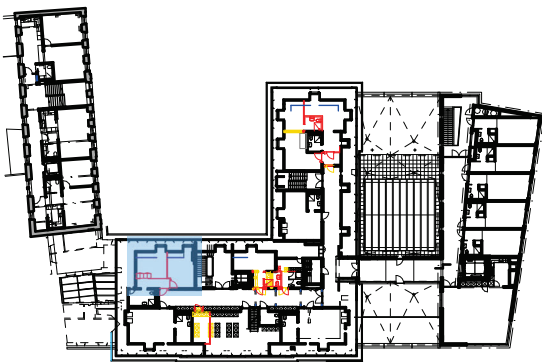
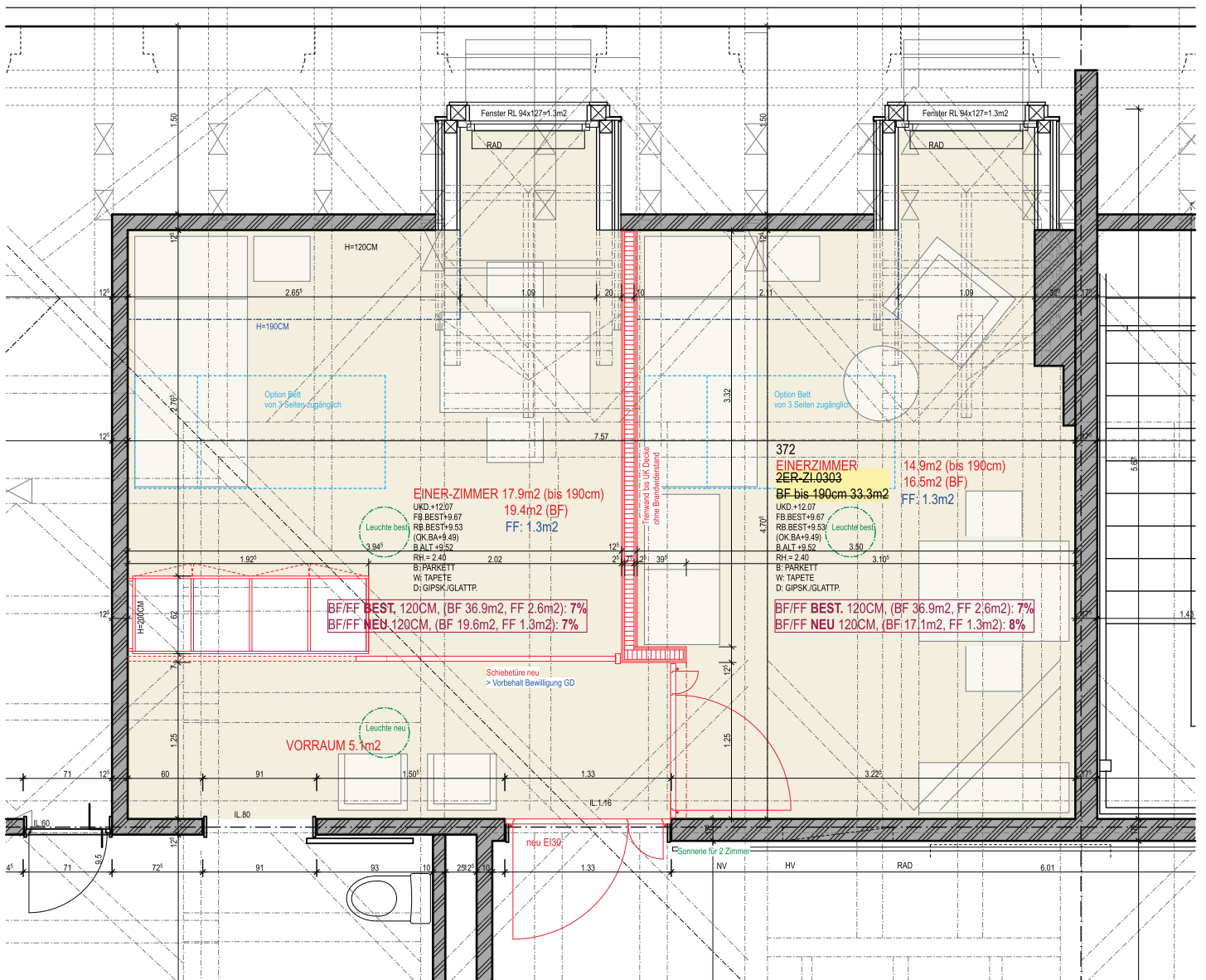
Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-363 Plan-Gr: A4

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch 20



Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
**Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur**

**Stadt Winterthur**

Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**3.OG 2er Zimmer 372, 1:50**

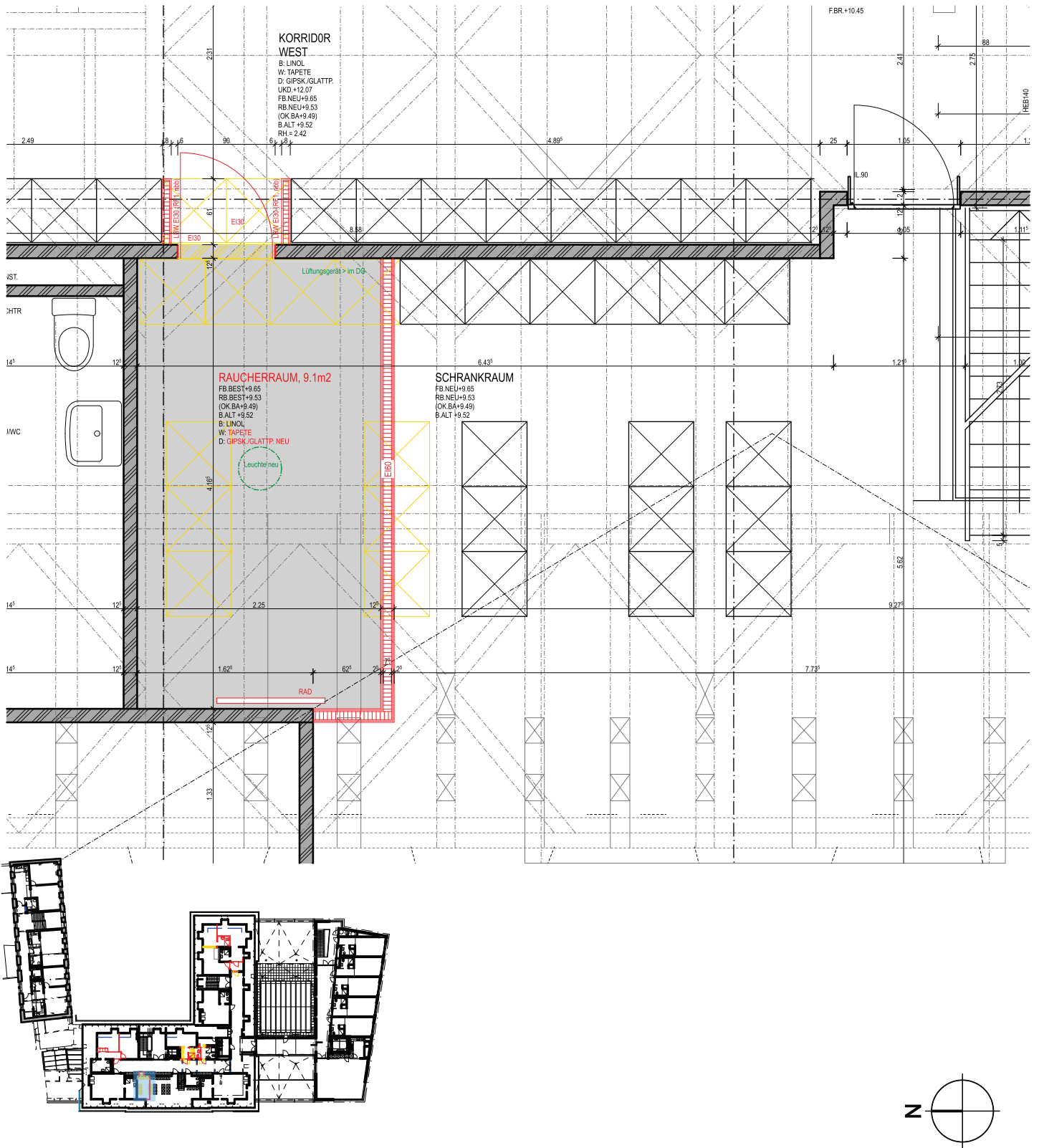
Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-364 Plan-Gr: A4

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch



Objekt:

Alterszentrum Neumarkt  
Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur

Stadt Winterthur



Planinhalt:

Bauprojekt  
3.OG Raucherraum, 1:50

Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-365 Plan-Gr: A4

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

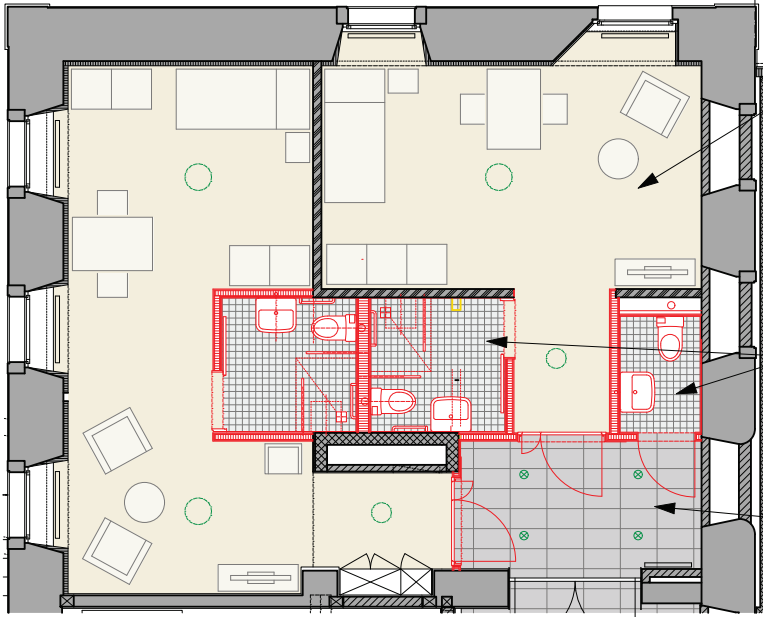
Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch

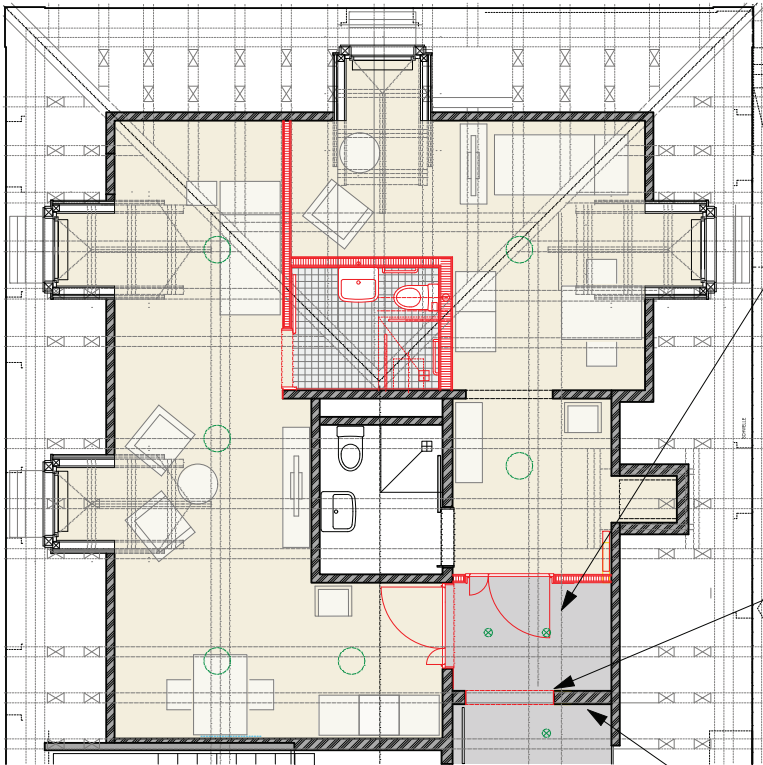
## 6. Farb-/Materialkonzept

---

Gestalterische Herangehensweise:  
Das Leuchtenkonzept, sowie Farb-Materialkonzept orientieren sich am Bestand.  
Bestehende Elemente, Materialien und Farben werden aufgenommen und weitergeführt.



Erdgeschoss Kopfbau



3. Obergeschoss Kopfbau



Parkett Ahorn kanadisch, parallel, 16/2, versiegelt



Bodenplatte mittelgrau, Wandplatte weiss, wie Bestand



Portoschiefer bruchroh  
30cm / 50-60cm, englisch verlegt, imprägniert



Linoleum Forbo, marmoleum fresco, black



Zimmereingangstüre:  
Türblatt, Rahmen und Zargen in Ahorn furniert



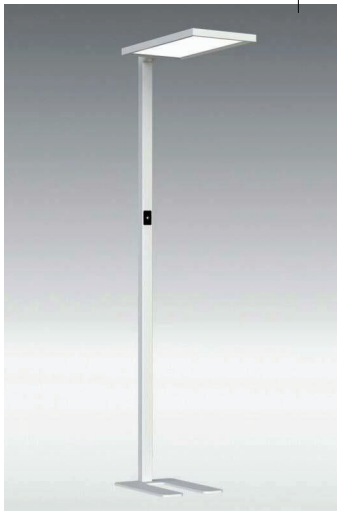
Zimmereingangstüre: Neue Türgriffe wie Bestand



Stahlzarge anthrazit, einbrennlackiert



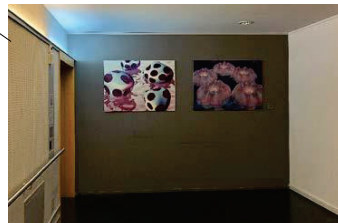
Schiebetüre Nasszellen: MDF gestrichen, weiss



Büros:  
Stehleuchte Firalux STAN, Licht direkt / indirekt,  
Aluminium, 4000K



Zimmer: Deckenleuchte Smarterion, SmartUp 3000K



Korridorabschlusswand mittelgrau



Schiebetüre Nasszellen: Griff wie bestehend

Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur

Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
**Farb-/Materialkonzept**

Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-370

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

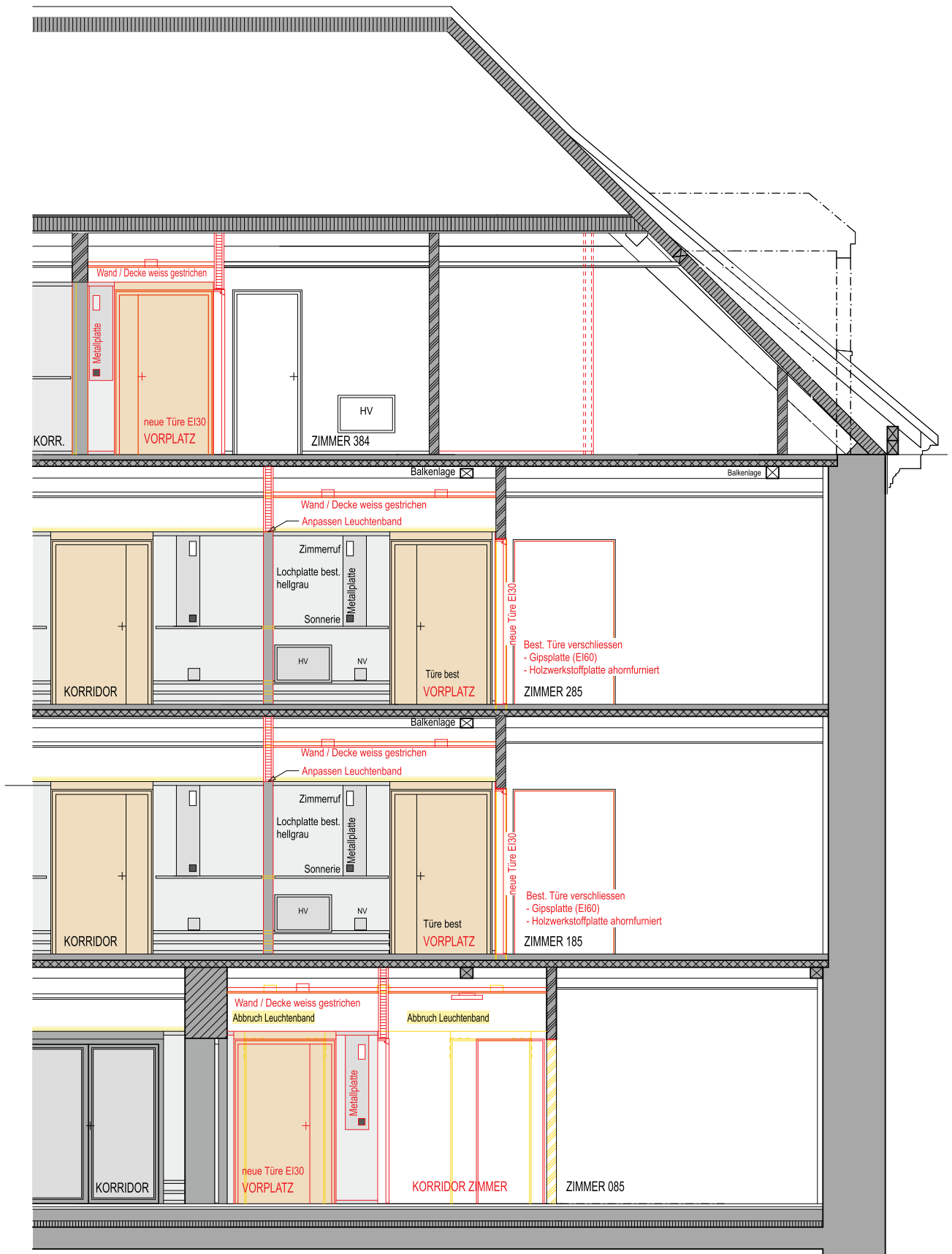
Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch

Plan-Gr: A3

Stadt Winterthur 





Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur



Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
 Farb-/Materialkonzept Korridorabschluss Kopfbau Längsschnitt

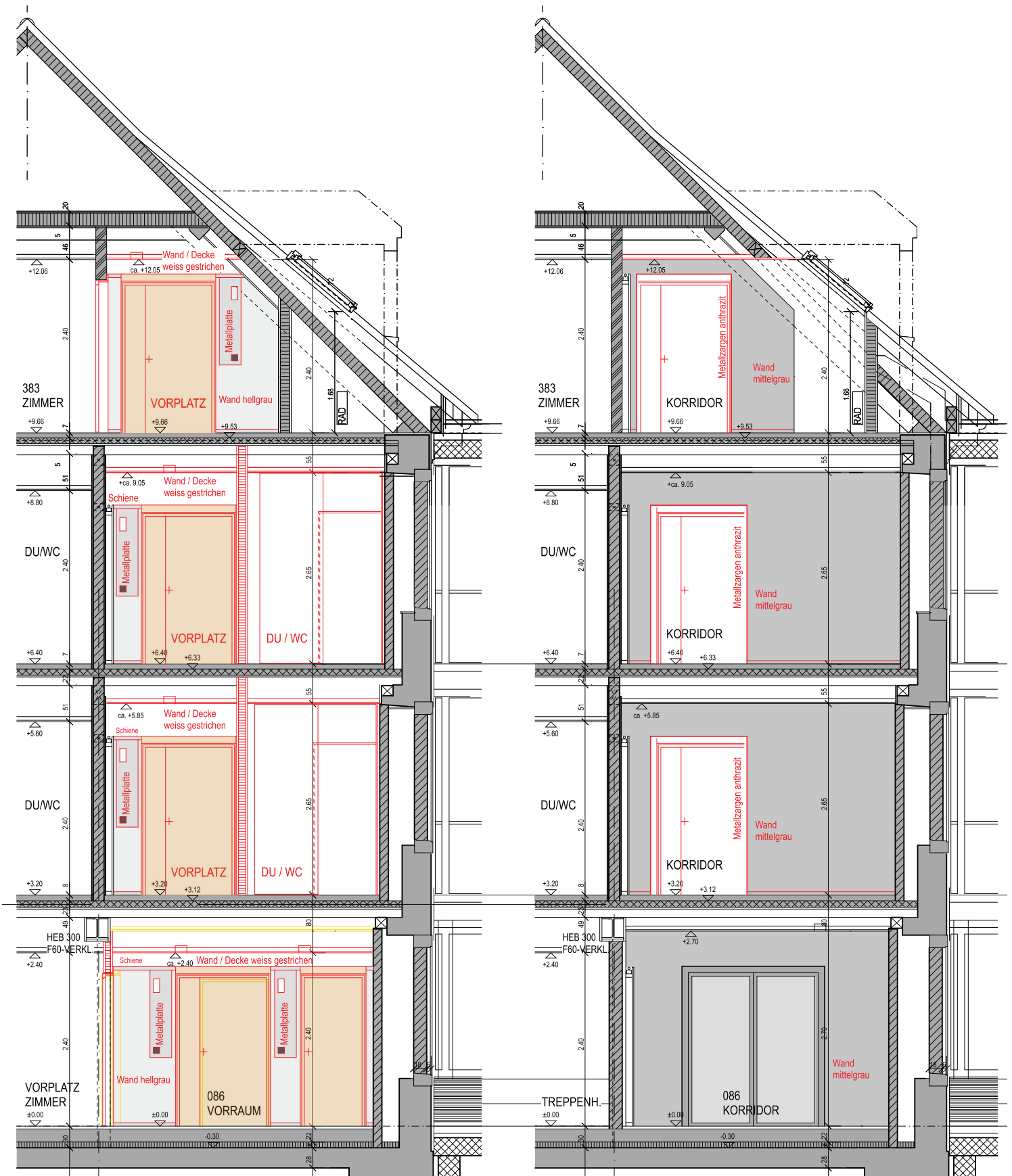
Bis-Nr: 2570.01.2401 Plan-Nr: 2406-371 Plan-Gr: A3

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch



Objekt:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur



Planinhalt:  
**Bauprojekt**  
 Farb-/Materialkonzept Korridorabschluss Kopfbau Querschnitt

Bis-Nr.: 2570.01.2401 Plan-Nr.: 2406-372 Plan-Gr.: A3

Erstellt: 14.10.2024

Bearbeitet:

Verfasser/in: MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch

Vertreter/in: Departement Bau und Mobilität Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch

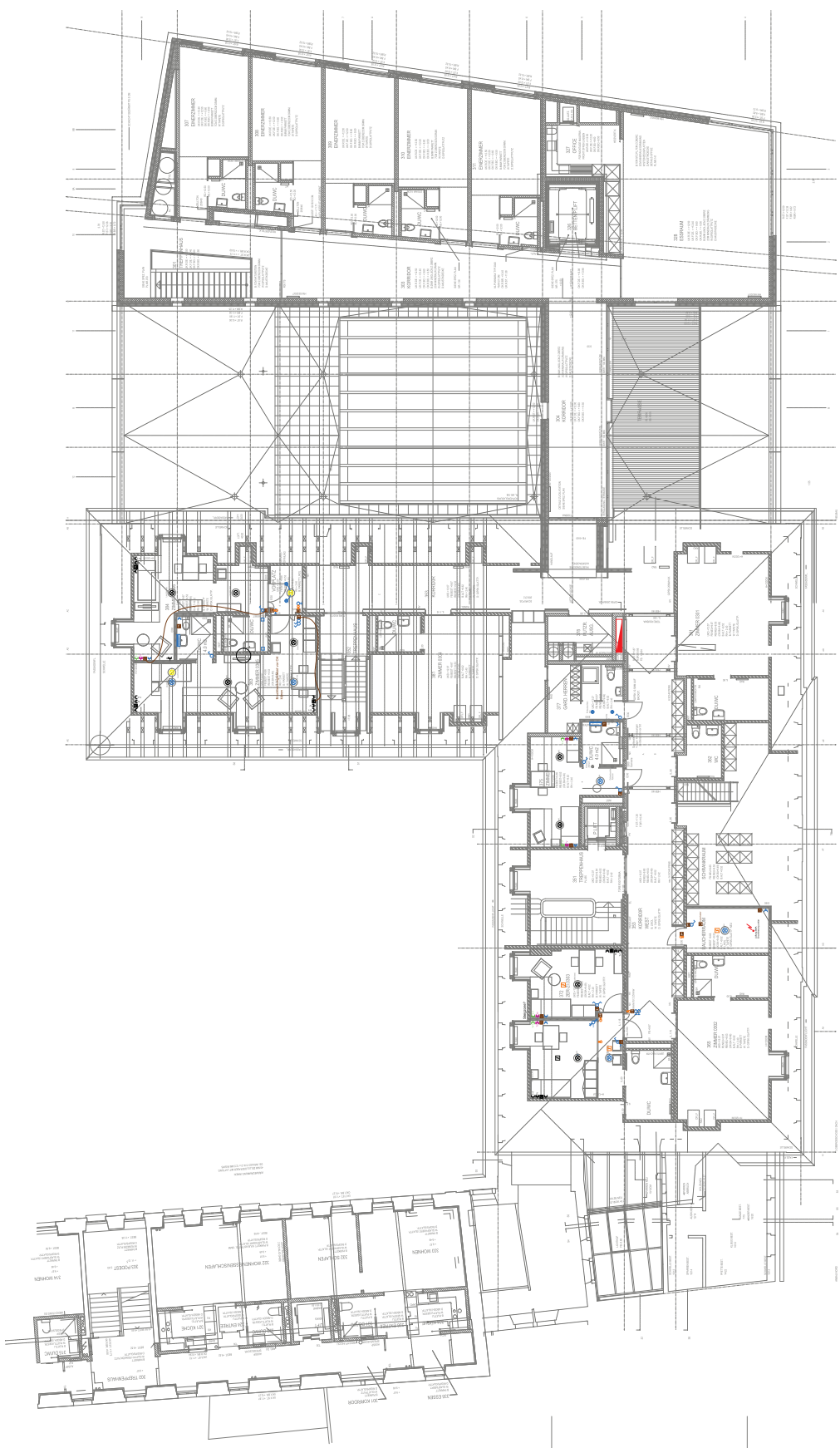
## 7. Pläne Elektro

---



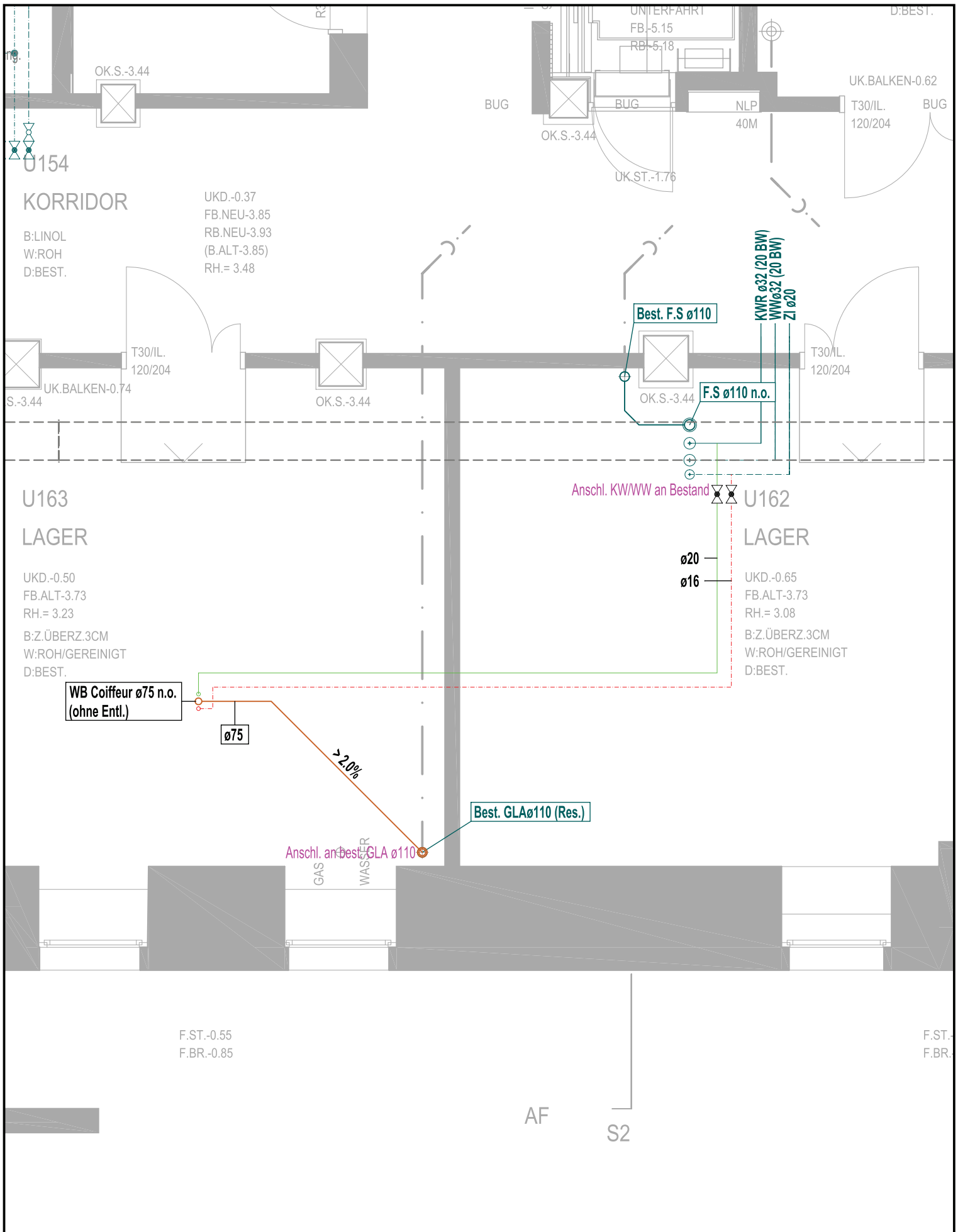
Stadt Witten Albrechtstr. 1 58453 Witten Telefon: +49 (0)202 477-10 Fax: +49 (0)202 477-10 E-Mail: <a href="mailto:info@stadtwitten.de">info@stadtwitten.de</a>	Albrechtstr. 1 58453 Witten Telefon: +49 (0)202 477-10 Fax: +49 (0)202 477-10 E-Mail: <a href="mailto:info@stadtwitten.de">info@stadtwitten.de</a>
--	--





## 8. Pläne HLS

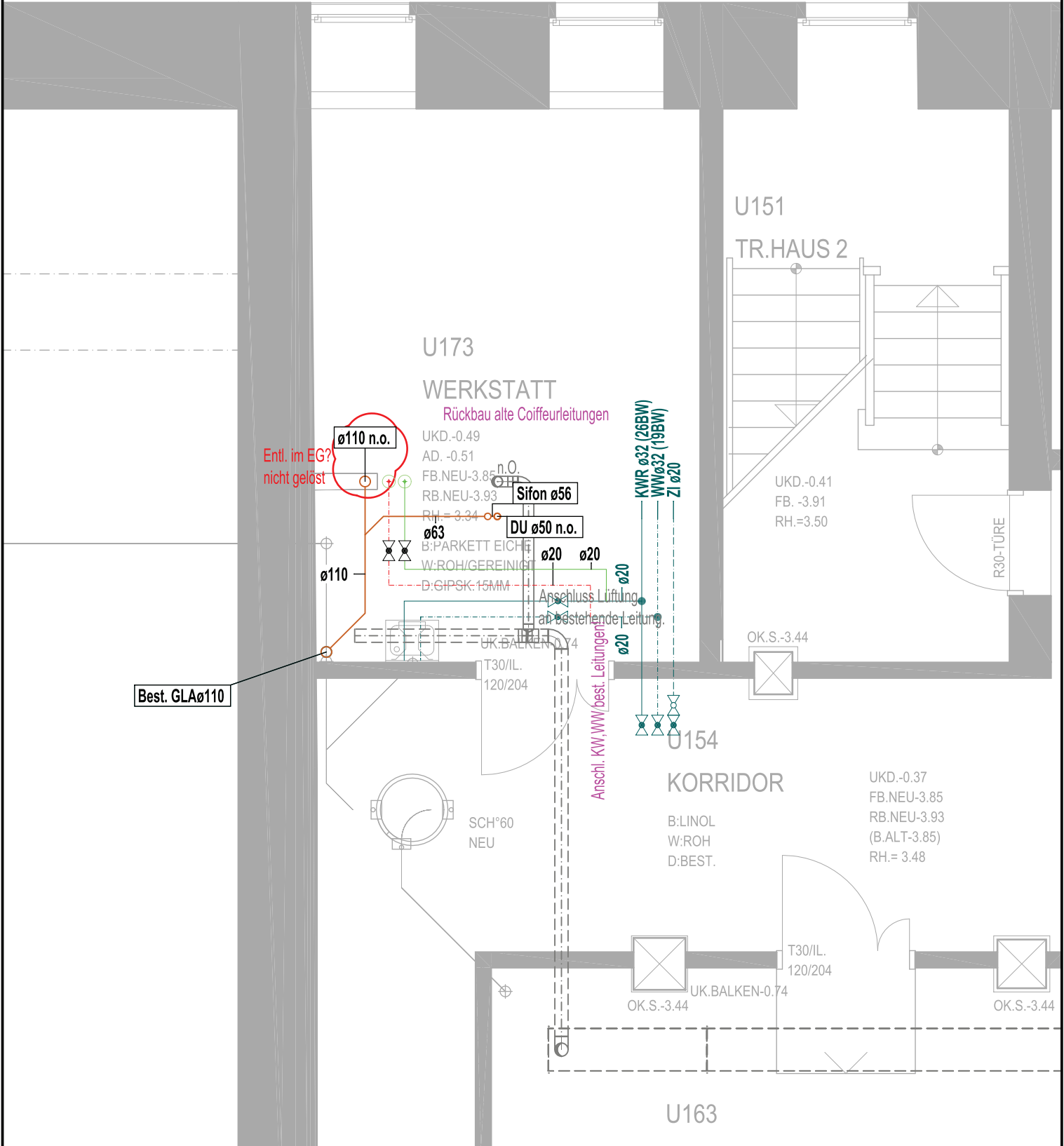
---





F.ST.-0.55  
F.BR.-0.85

OK.S.-0.35



Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
Tel. +41 52 246 18 18  
Fax +41 52 242 00 38  
info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
Neumarkt 6/8  
8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Sanitär**  
UG U173 (alt: Podologie 073)

Datei: **B-24014 -1 SA GR**  
Plan-Nr.: **BP 24014 -1 SA U173**

Phase: **BAUPROJEKT**

Gez.: **kne**      Massstab: **1:50**

Datum: **23.09.2024**      Format: **A4**

Gepr.:      Index: **33 -**

Datum:      Rev.Datum:

U183  
LAGER

FB.-4.20  
RB.-4.23

UKD. -1.43  
B.ALT-4.20  
RH.= 2.77

U184  
LAGER

FB.-4.20  
RB.-4.23

UKD. -1.43  
B.ALT-4.20  
RH.= 2.77

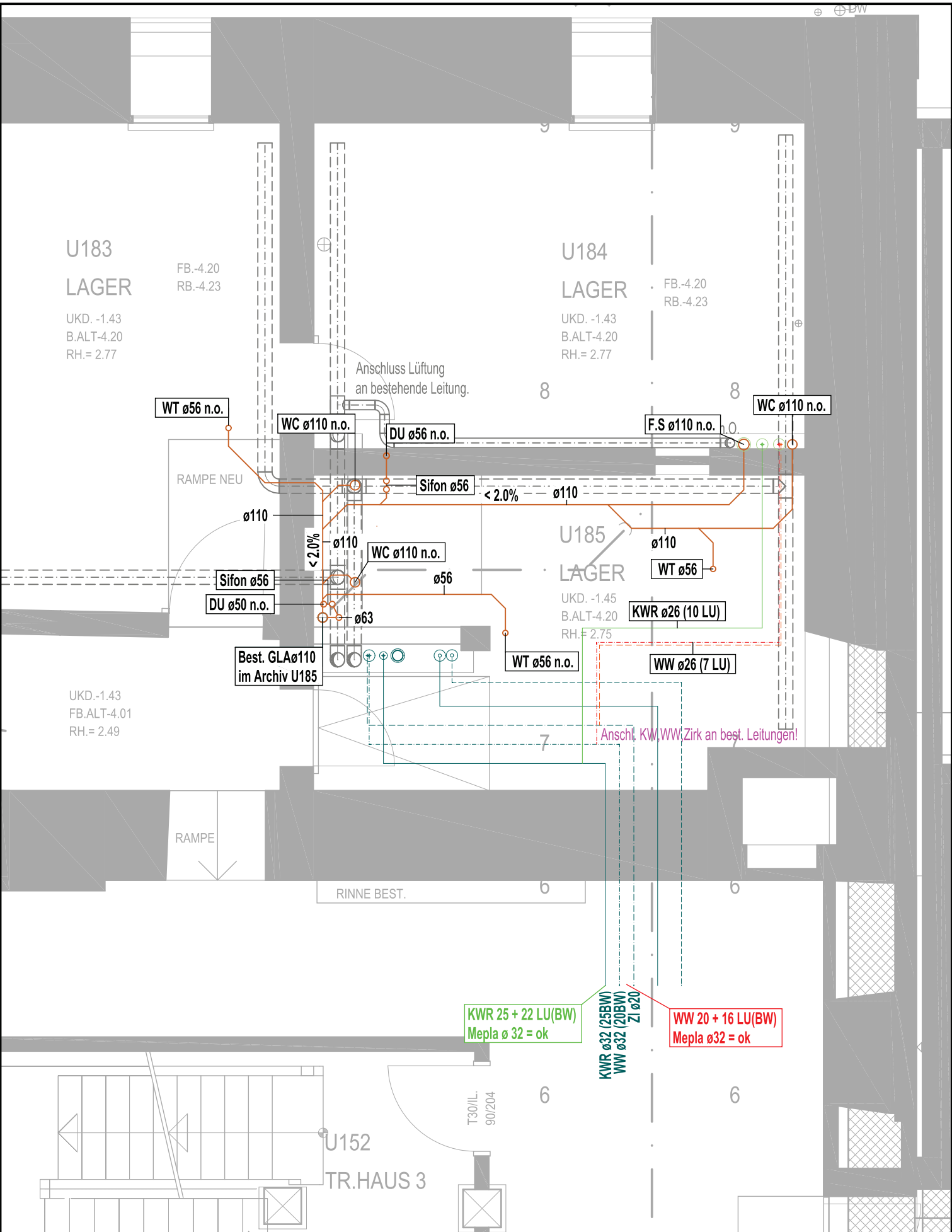
U185  
LAGER

UKD. -1.45  
B.ALT-4.20  
RH.= 2.75

UKD.-1.43  
FB.ALT-4.01  
RH.= 2.49

Anschluss Lüftung  
an bestehende Leitung.

Anschl. KW/WW/Zirk an best. Leitungen!

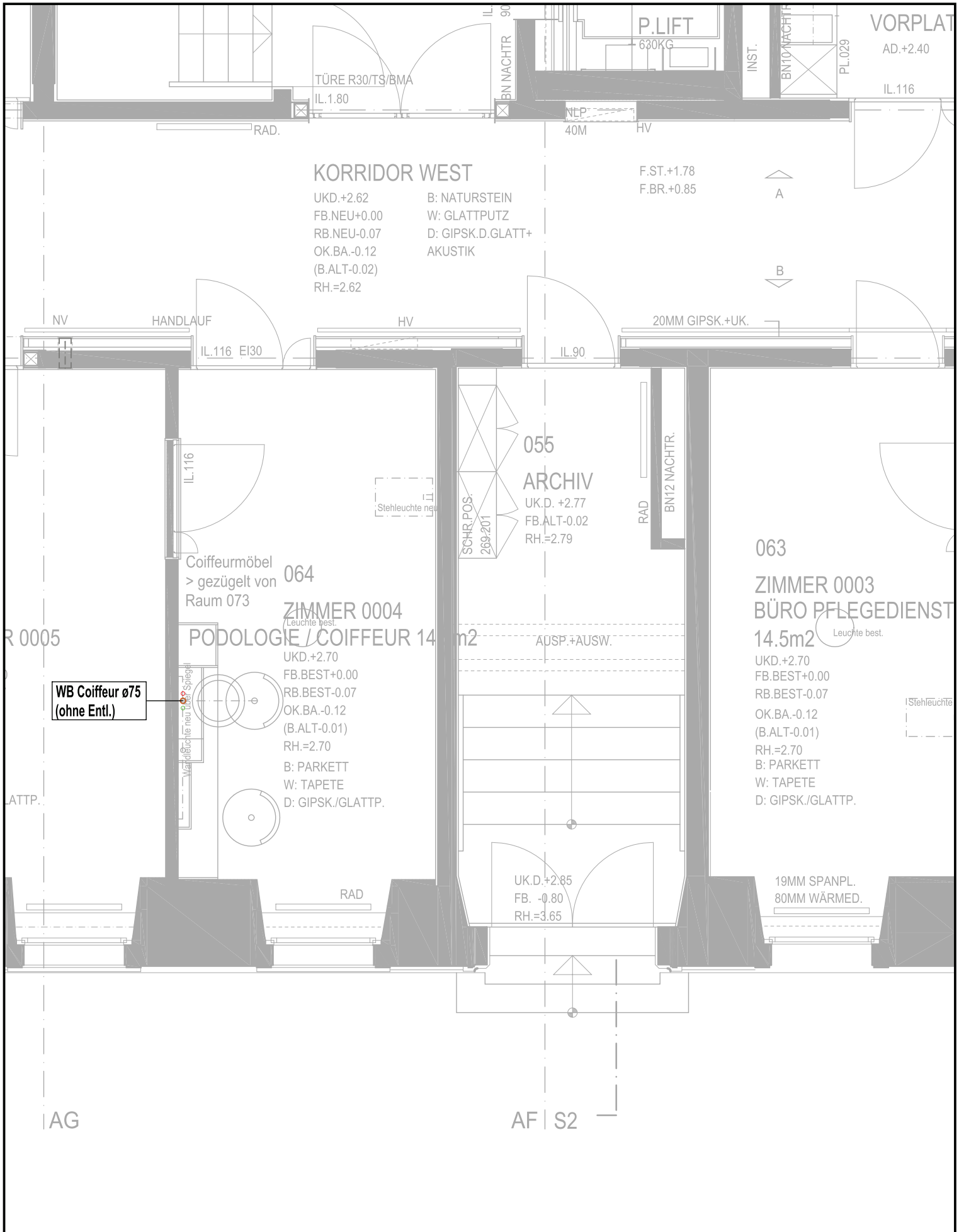


Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
Tel. +41 52 246 18 18  
Fax +41 52 242 00 38  
info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
Neumarkt 6/8  
8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Sanitär**  
UG U183/U184 (Zi083-Zi085)

Gez.:	B-24014 -1 SA GR	
Plan-Nr.:	BP 24014 -1 SA U183-U184	
Phase:	<b>BAUPROJEKT</b>	
Gez.:	<b>kne</b>	Massstab: <b>1:50</b>
Datum:	<b>23.09.2024</b>	Format: <b>A4</b>
Gepr.:		Index: <b>34</b>
Datum:		Rev.Datum:



F.BR.-0.73

F.ST.+

F.S.+

IL.10

IL.155

FB.-0.76

RAD

073

PODOLOGIE 0006  
EINERZIMMER

Leuchte neu

UKD.+2.70

FB.BEST+0.00

RB.BEST-0.07

OK.BA.-0.12

(B.ALT+0.00)

RH.=2.70

B: PARKETT

W: TAPETE

D: GIPSK./GLATTP.

Coiffeurmöbel wird gezüglt  
> in Raum 064

Badheizkörper rein elektrisch  
Typ: ? (mit Thermostat u. Zeitschaltur)  
Länge:  
Tiefe:  
Höhe:

ø110 n.u.

Entl. ø110

ø110

BE senkrecht DN50

Leuchte neu

ø56

Entl. ø110

DU/WC  
4.5 m<sup>2</sup>

ø110

Anschluss Entl.  
noch nicht gelöst  
Bestand F.8 unbekannt

UK.UZ.BEST.+2.65

IL.116

D.ALT+2.85

AD.=+2.60/+2.35

FB.= -0.71

RH.= 3.31/3.06

TÜRE R3

IL.1.80

KORF

UKD.+2.6

FB.NEU+

RB.NEU-

OK.BA.-0

(B.ALT-0)

RH.=2.62

2

IL.80

IL.80

NV

HANDLAUF

IL.116

IL.116 EI30

UK.UZ.BEST.+2.65

ÖFFENTL.  
DURCHGANG

DU/WC  
AD +2.40

IL.80

INST.

BN10 NACHTR

REVP

50/50

IL.116

Coiffeurmöbel  
> gezügelt von  
Raum 073

064

ZIMMER

PODOLOGIE / COIF

065

ZIMMER 0005

FB.-0.76

Bauvorhaben:

Alterszentrum Neumarkt  
Neumarkt 6/8  
8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:

Sanitär  
EG Zimmer 073 (alt: Podologie)

Datei: C-24014 00 SA GR

Plan-Nr.: BP 24014 00 SA Zi073

Phase: BAUPROJEKT

Gez.: kne

Maßstab: 1:50

Datum: 23.09.2024

Format: A4

Gepr.:

Index: 36 -

Datum:

Rev.Datum:

 plan | element

Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
Tel. +41 52 246 18 18  
Fax +41 52 242 00 38  
info@planelement.ch | www.planelement.ch

84  
BÜRO  
EINERZIMMER 29.0 m<sup>2</sup>

UKD.+2.70  
FB.BEST+0.00  
(B.ALT-0.30)  
RH.= 2.70  
B: LINOL PARKETT  
W: GLATTPUTZ  
D: GIPSK./GLATTP.

085  
BÜRO  
EINERZIMMER 23.6 m<sup>2</sup>

UKD. / RH +2.60  
FB.BEST+0.00  
(B.ALT-0.30)  
RH.= 2.60  
B: LINOL PARKETT  
W: GLATTPUTZ  
D: GIPSK./GLATTP.

Badheizkörper rein elektrisch  
Typ: ? (mit Thermostat u. Zeitschaltur)  
Länge:  
Tiefe:  
Höhe:

Badheizkörper rein elektrisch  
Typ: ? (mit Thermostat u. Zeitschaltur)  
Länge:  
Tiefe:  
Höhe:

Ausführung WAS-Leitungen in PE-S  
(Schallschutzrohr + IsolFlex)

2  
WAPPENHAUS  
UK.D.+2.52  
FB.NEU-0.03  
(B.ALT-0.03)  
OK.B.-0.07  
RH.= 2.55

EPPE  
U

Bauvorhaben:  
Alterszentrum Neumarkt  
Neumarkt 6/8  
8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
Sanitär  
EG Zimmer 083-085

Datei: C-24014 00 SA GR  
Plan-Nr.: BP 24014 00 SA Zi083-085

Phase: **BAUPROJEKT**

Gez.: **kne**      Masstab: 1:50

Datum: 23.09.2024      Format: A4

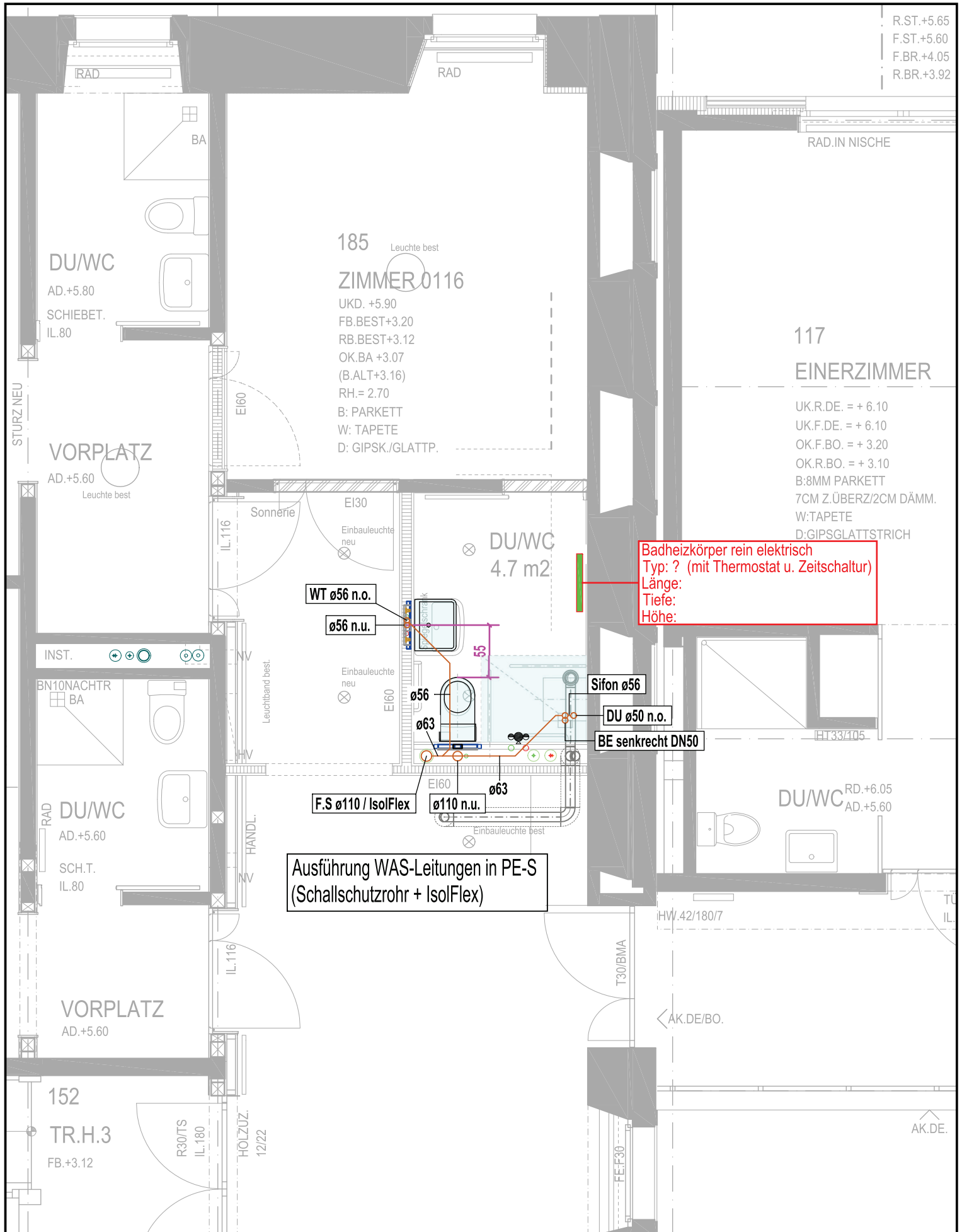
Gepr.:      Index: 37 -

Datum:      Rev.Datum:



Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
Tel. +41 52 246 18 18  
Fax +41 52 242 00 38  
info@planelement.ch | www.planelement.ch

R.ST.+5.65  
 F.ST.+5.60  
 F.BR.+4.05  
 R.BR.+3.92



Badheizkörper rein elektrisch  
 Typ: ? (mit Thermostat u. Zeitschaltur)  
 Länge:  
 Tiefe:  
 Höhe:

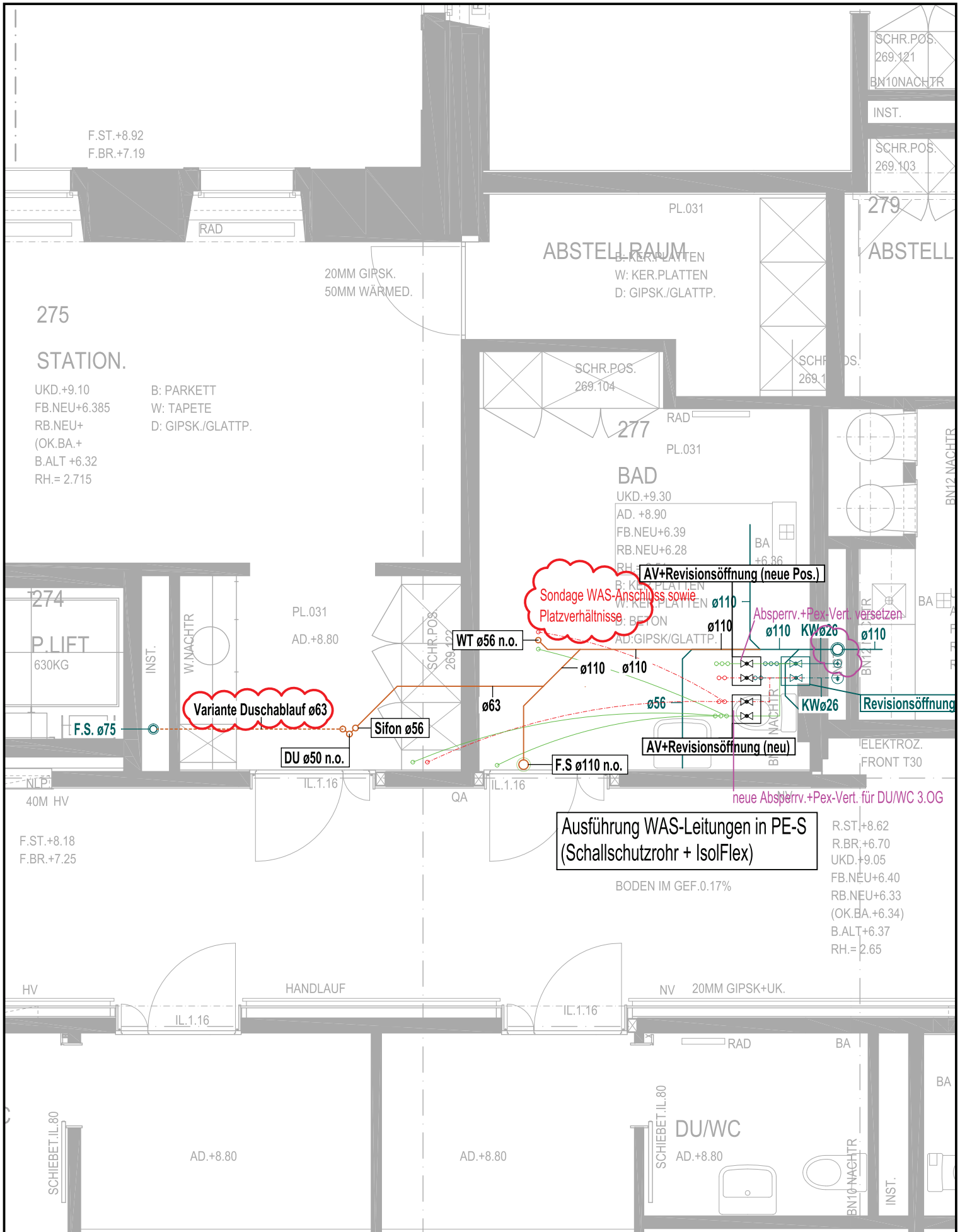
Ausführung WAS-Leitungen in PE-S  
 (Schallschutzrohr + IsolFlex)



Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8  
 8400 Winterthur  
 Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Sanitär**  
 OG Zimmer 183-185

Datei: D-24014 01 SA GR	
Plan-Nr.: BP 24014 01 SA Z183-185	
Phase: <b>BAUPROJEKT</b>	
Gez.: <b>kne</b>	Masstab: <b>1:50</b>
Datum: <b>23.09.2024</b>	Format: <b>A4</b>
Gepr.:	Index: <b>38</b>
Datum:	Rev.Datum:



284

### ZIMMER 0215

UKD.+9.10  
 FB.BEST +6.40  
 RB.BEST +6.33  
 (OK.BA.+6.34)  
 B.ALT+6.37  
 RH.= 2.70  
 B: PARKETT  
 W: TAPETE  
 D: GIPSK./GLATTP.

Ausführung WAS-Leitungen in PE-S  
 (Schallschutzrohr + IsolFlex)

Revisionsöffnung

KW/WW Anschluss an Bestand

Kreuzung prüfen  
 Bestand unbekannt

Badheizkörper rein elektrisch  
 Typ: ? (mit Thermostat u. Zeitschaltur)  
 Länge:  
 Tiefe:  
 Höhe:

### ZIMMER 0216

UKD.+9.10  
 FB.BEST +6.40  
 RB.BEST +6.33  
 (OK.BA.+6.34)  
 B.ALT+6.37  
 RH.= 2.70  
 B: PARKETT  
 W: TAPETE  
 D: GIPSK./GLATTP.

283

### ZIMMER 0214

UKD.+9.10  
 FB.BEST +6.40  
 RB.BEST +6.33  
 (OK.BA.+6.34)  
 B.ALT+6.37  
 RH.= 2.70  
 B: PARKETT  
 W: TAPETE  
 D: GIPSK./GLATTP.

20MM GIPSK.  
 50MM WÄRMED.

STURZ NEU

### VORPLATZ

AD.+8.80

### KORRIDOR

UKD.+9.05  
 FB.BEST +6.40  
 RB.BEST +6.33  
 (OK.BA.+6.34)  
 B.ALT+6.37  
 RH.= 2.65  
 B: LINOL  
 W: GLATTPUTZ GESTR.  
 D: GIPSK.GLATTP.+  
 AKUSTIK TEILW.



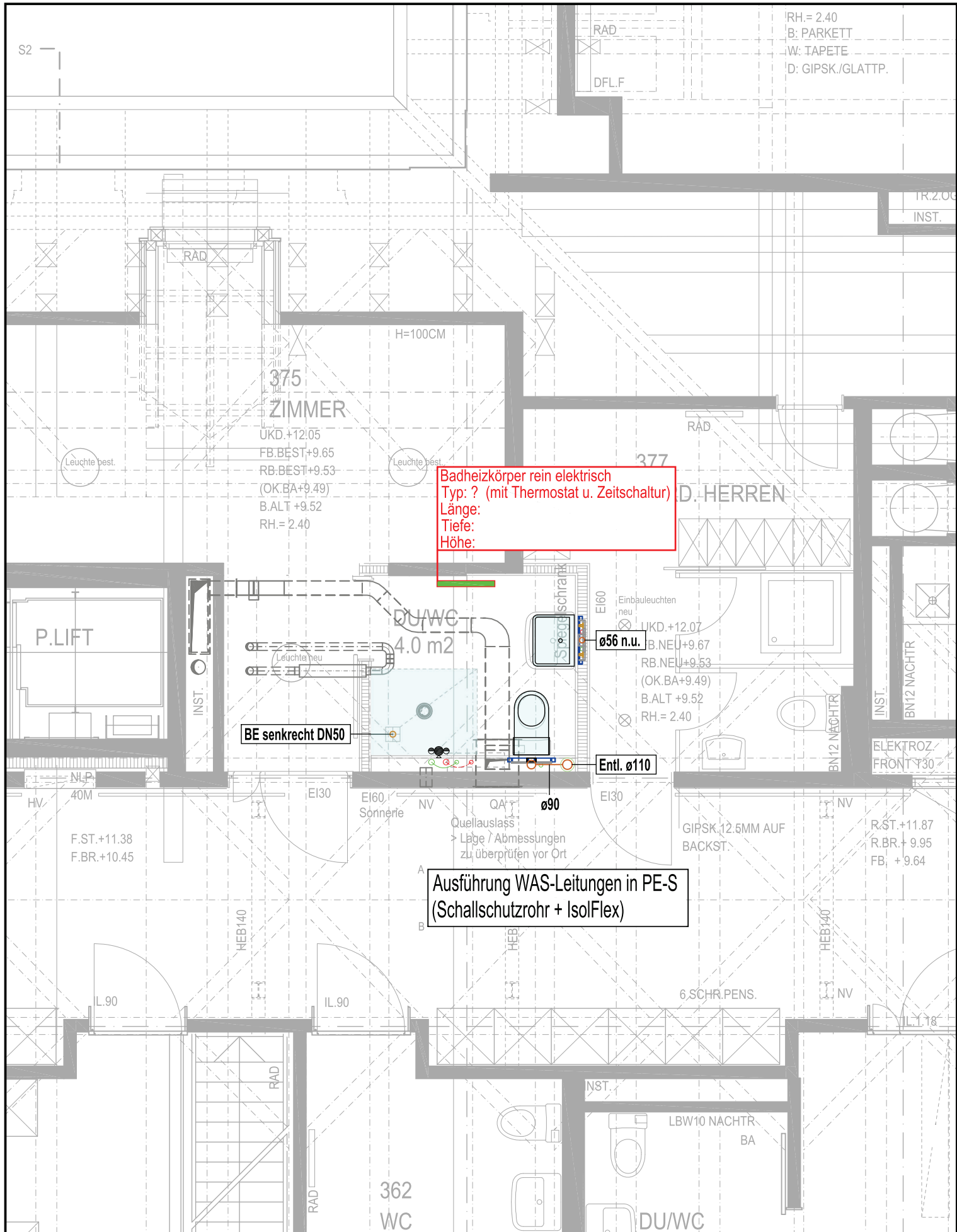
Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8  
 8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Sanitär**  
 2.OG Zimmer 283-285 (Zi383-385)

Datei: E-24014 02 SA GR	
Plan-Nr.: BP 24014 02 SA Zi283-285	
Phase: <b>BAUPROJEKT</b>	
Gez.: <b>kne</b>	Massstab: <b>1:50</b>
Datum: <b>23.09.2024</b>	Format: <b>A4</b>
Gepr.:	Index: <b>40</b>
Datum:	Rev.Datum:





Badheizkörper rein elektrisch  
 Typ: ? (mit Thermostat u. Zeitschaltur)  
 Länge:  
 Tiefe:  
 Höhe:

BE senkrecht DN50

Entl. ø110

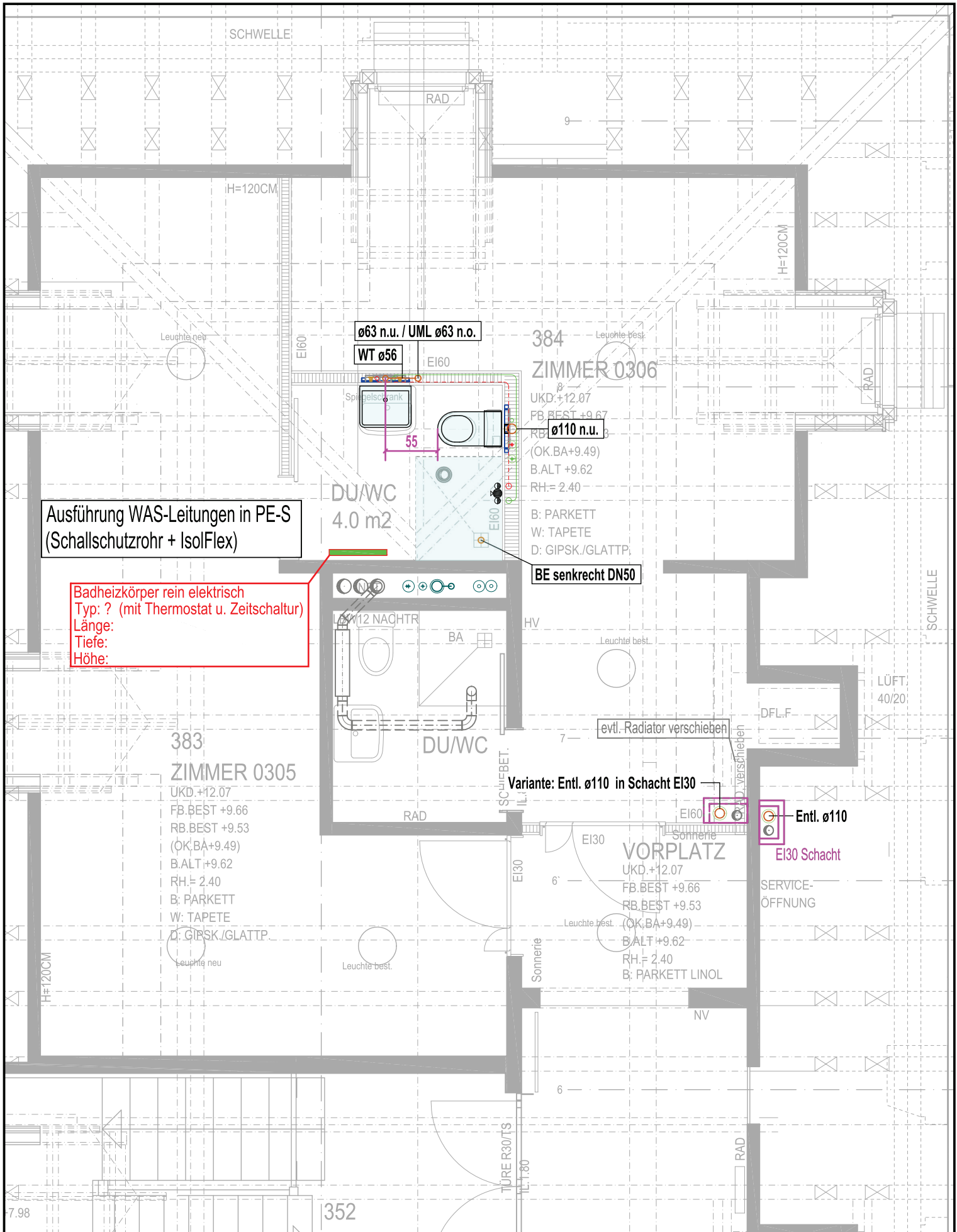
Ausführung WAS-Leitungen in PE-S  
 (Schallschutzrohr + IsolFlex)



Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8  
 8400 Winterthur  
 Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Sanitär**  
 3.OG Zimmer 375

Datei: F-24014 03 SA GR	
Plan-Nr.: BP 24014 03 SA ZI375	
Phase: <b>BAUPROJEKT</b>	
Gez.: <b>kne</b>	Massstab: <b>1:50</b>
Datum: <b>23.09.2024</b>	Format: <b>A4</b>
Gepr.:	Index: <b>41 -</b>
Datum:	Rev.Datum:



Ausführung WAS-Leitungen in PE-S  
(Schallschutzrohr + IsolFlex)

Badheizkörper rein elektrisch  
Typ: ? (mit Thermostat u. Zeitschaltur)  
Länge:  
Tiefe:  
Höhe:

BE senkrecht DN50

Variante: Entl. ø110 in Schacht EI30

Entl. ø110  
EI30 Schacht



Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
Tel. +41 52 246 18 18  
Fax +41 52 242 00 38  
info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
Neumarkt 6/8  
8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Sanitär**  
3.OG Zimmer 383-385

Datei: **F-24014 03 SA GR**  
Plan-Nr.: **BP 24014 03 SA ZI383-385**

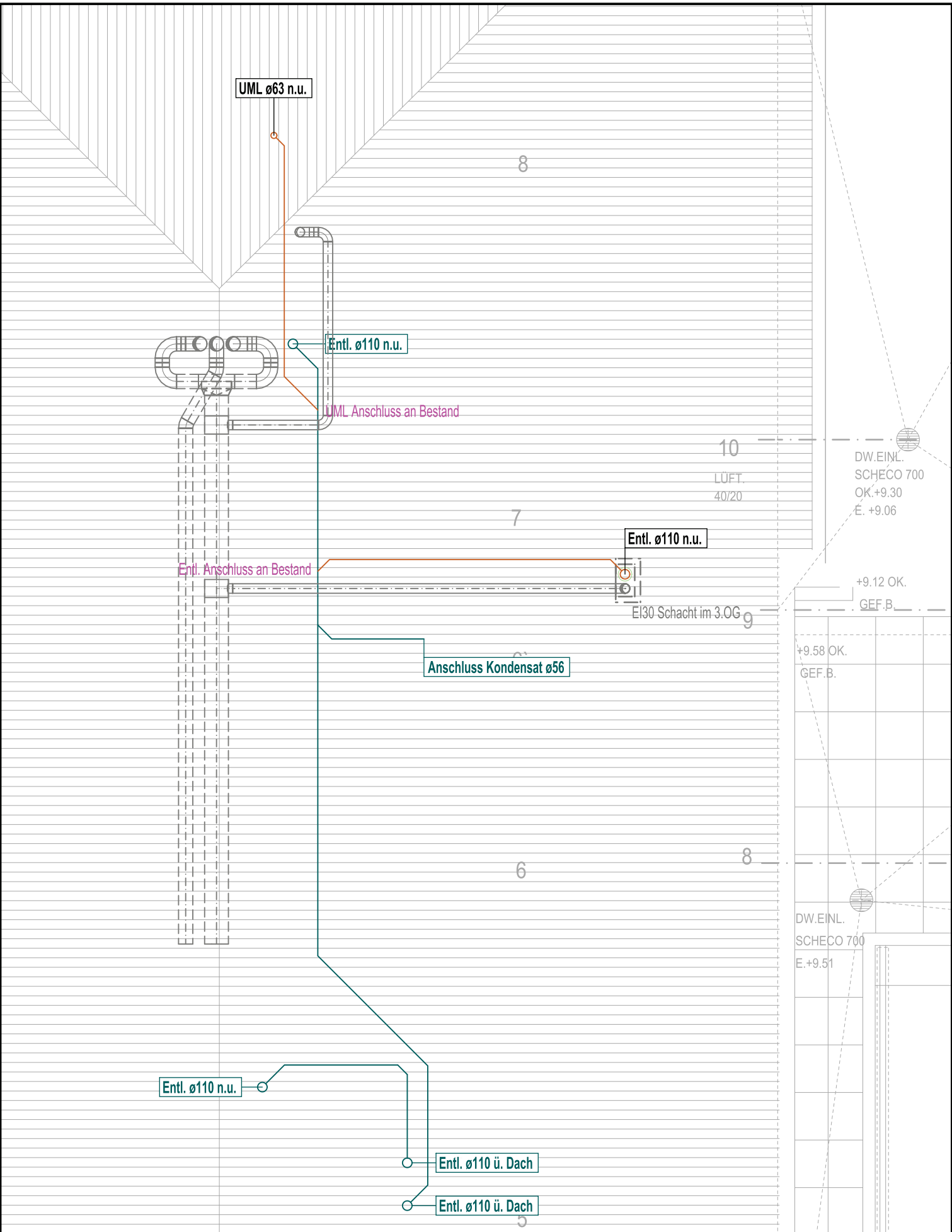
Phase: **BAUPROJEKT**

Gez.: **kne**      Masstab: **1:50**

Datum: **23.09.2024**      Format: **A4**

Gepr.:      Index: **42 -**

Datum:      Rev.Datum:

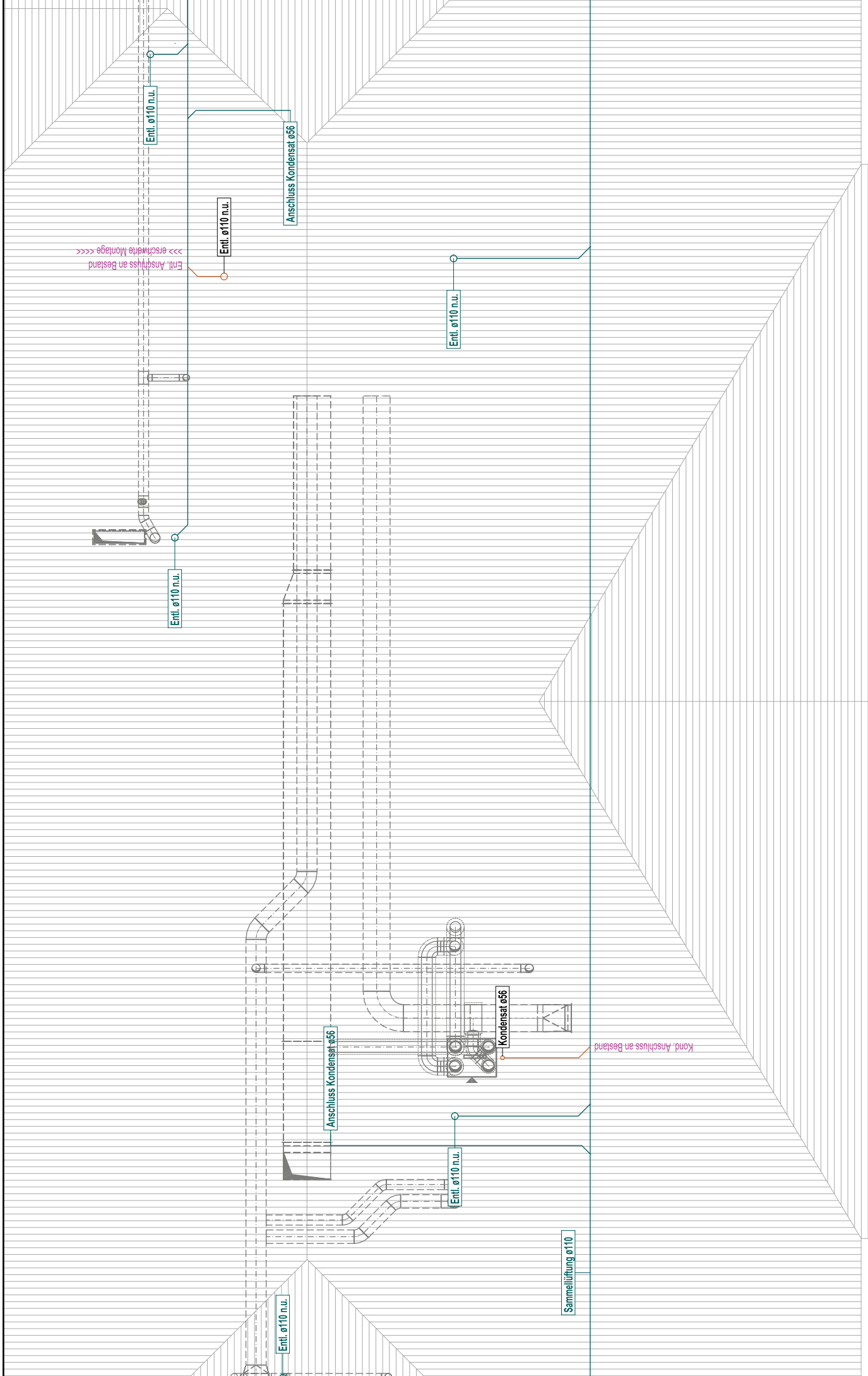


Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8  
 8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Sanitär**  
 Dachgeschoss Ost

Datei:	G-24014 DG SA GR	
Plan-Nr.:	BP 24014 DG SA GR Ost	
Phase:	<b>BAUPROJEKT</b>	
Gez.:	kne	Massstab: 1:50
Datum:	23.09.2024	Format: A4
Gepr.:		Index: 43 -
Datum:		Rev.Datum:

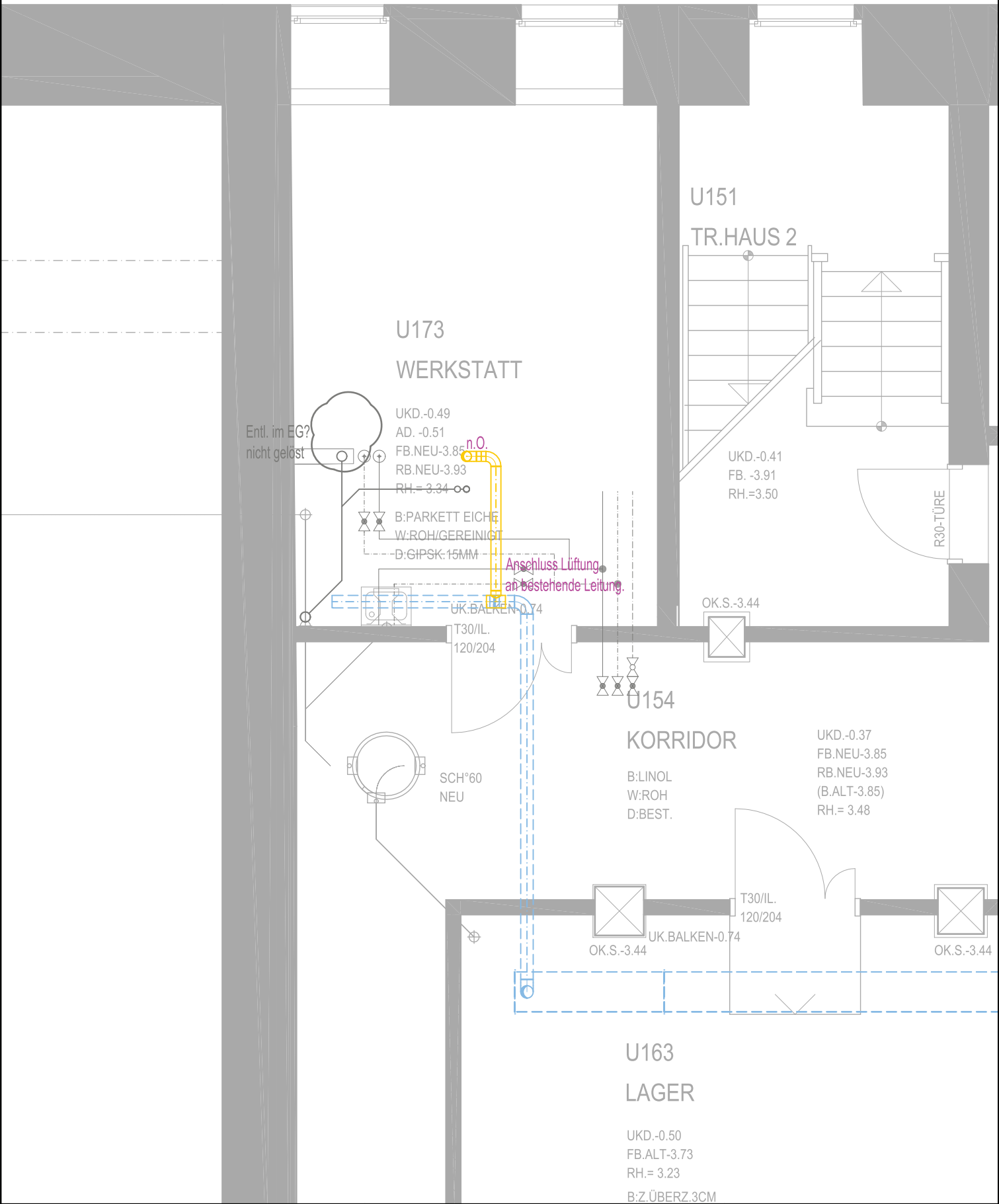


Bauvorhaben: <b>Alterszentrum Neumarkt          Neumarkt 6/8          8400 Winterthur</b> Anlage / Fachbereich / Darstellung: <b>Sanitär          Dachgeschoss West</b>	Datum: <b>G-24014 DG SA GR</b> Plan-Nr.: <b>BP 24014 DG SA GR West</b> Phase: <b>BAUPROJEKT</b> Gez.: <b>kne</b> Datum: <b>23.09.2024</b> Maßstab: <b>1:50</b> Folio: <b>44</b> Blatt: <b>-</b> Rev. Datum:
--	---


  
 Sulzallee 46 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

F.BR.-0.85

OK.S.-0.35



Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8  
 8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Lüftung Sanitär**  
 UG U173 (alt: Podologie 073)

Datei: **B-24014 -1 LU GR**  
 Plan-Nr.: **BP 24014 -1 LU U173**

Phase: **BAUPROJEKT**

Gez.: **wen**      Massstab: **1:50**

Datum: **23.09.2024**      Format: **A4**

Gepr.:      Index: **45 -**

Datum:      Rev.Datum:

F.BR.-0.73

F.ST.+

F.S.+

IL.10

IL.155

FB.-0.76

RAD

073

### PODOLOGIE 0006 EINERZIMMER

Leuchte neu

- UKD.+2.70
- FB.BEST+0.00
- RB.BEST-0.07
- OK.BA.-0.12
- (B.ALT+0.00)
- RH.=2.70
- B: PARKETT
- W: TAPETE
- D: GIPSK./GLATTP.

Coiffeurmöbel wird gezüglt  
> in Raum 064

n.U.

Dusche/WC  
ZUL: Nachströmend  
ABL: 30 m³/h

DU/WC  
4.5 m²

Nachströmung über  
Türschlitz mind. 1.0cm

Leuchte neu

IL.116

Nachströmung über  
Türschlitz mind. 1.0cm

UK.UZ.BEST.+2.65

D.ALT+2.85  
AD.=+2.60/+2.35  
FB.= -0.71  
RH.= 3.31/3.06

051

TREP

UK.D.+2.7

FB.NEU+

B.ALT +0

OK.BA.-0

RH.= 2.70

B: NATUR

W: GLAT

D: GLAT

TÜRE R3

IL.1.80

KORF

UKD.+2.6

FB.NEU+

OK.BA.-0

(B.ALT-0)

RH.=2.62

UK.UZ.BEST.+2.65

ÖFFENTL.  
DURCHGANG

DU/WC  
AD +2.40

HANDLAUF

IL.116

IL.116 EI30

ABL 0210

INST.

BN10 NACHTR

REVD  
50/50

IL.80

IL.80

IL.80

065

ZIMMER 0005

Coiffeurmöbel  
> gezügelt von  
Raum 073

064

ZIMMER

PODOLOGIE / COIF

Leuchte best.

IL.116

FB.-0.76

Bauvorhaben:

Alterszentrum Neumarkt  
Neumarkt 6/8  
8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:

Lüftung  
EG Zimmer 073 (alt: Podologie)

Datei: C-24014 00 LU GR

Plan-Nr.: BP 24014 00 LU Zi073

Phase: BAUPROJEKT

Gez.: wen

Massstab: 1:50

Datum: 23.09.2024

Format: A4

Gepr.:

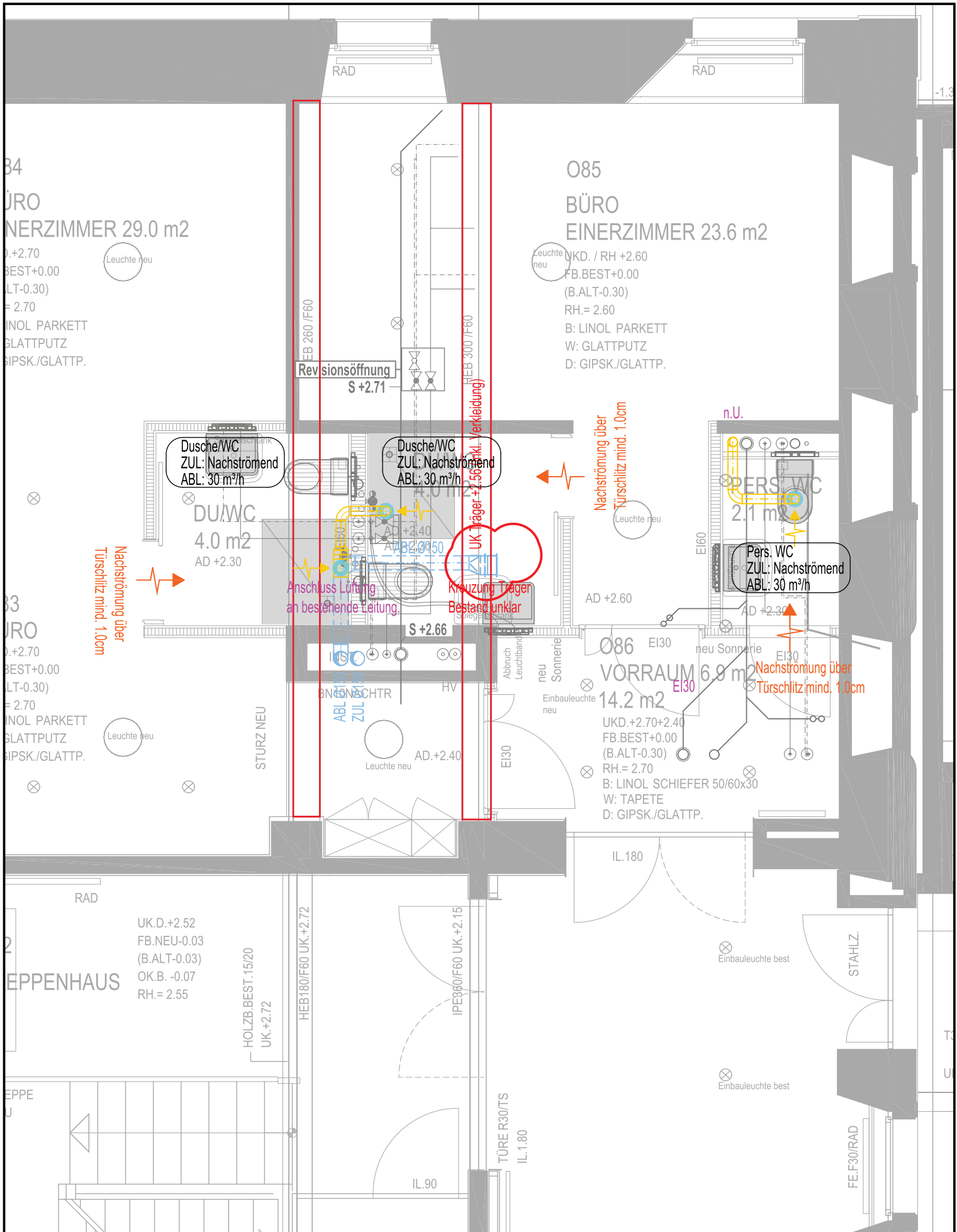
Index: 46 -

Datum:

Rev.Datum:



Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
Tel. +41 52 246 18 18  
Fax +41 52 242 00 38  
info@planelement.ch | www.planelement.ch



Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8  
 8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Lüftung**  
 EG Zimmer 083-085

Datei: **C-24014 00 LU GR**  
 Plan-Nr.: **BP 24014 00 LU Zi083-085**

Phase: **BAUPROJEKT**

Gez.: **wen**      Masstab: **1:50**

Datum: **23.09.2024**      Format: **A4**

Gepr.:      Index: **47**

Datum:      Rev.Datum:

184

ZIMMER

UKD. +5.90  
FB.BEST +3.20  
RB.BEST +3.12  
OK.BA +3.07  
(B.ALT+3.16)  
RH.= 2.70  
B: PARKETT  
W: TAPETE  
D: GIPSK./GLATTP.

183

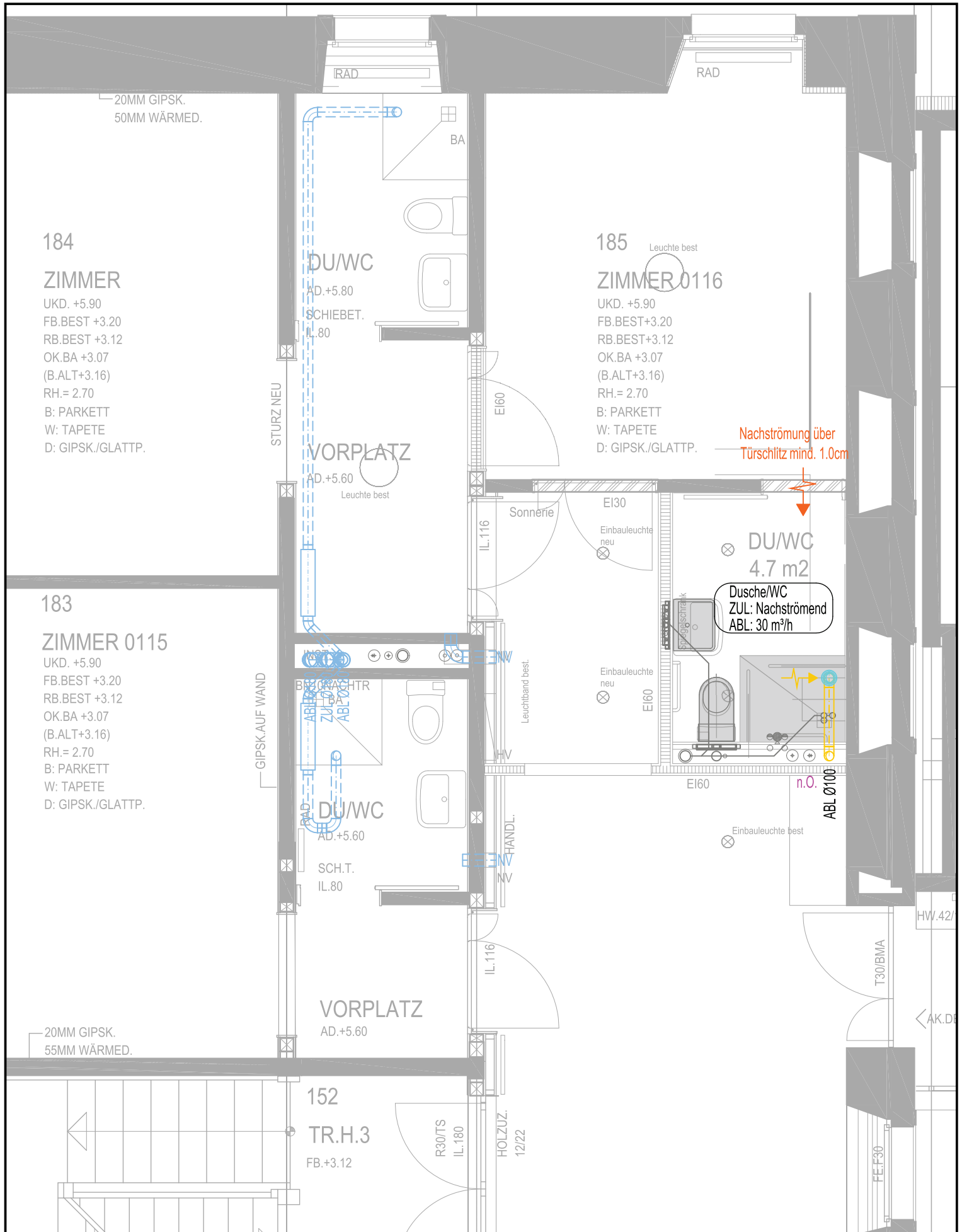
ZIMMER 0115

UKD. +5.90  
FB.BEST +3.20  
RB.BEST +3.12  
OK.BA +3.07  
(B.ALT+3.16)  
RH.= 2.70  
B: PARKETT  
W: TAPETE  
D: GIPSK./GLATTP.

185

ZIMMER 0116

UKD. +5.90  
FB.BEST +3.20  
RB.BEST +3.12  
OK.BA +3.07  
(B.ALT+3.16)  
RH.= 2.70  
B: PARKETT  
W: TAPETE  
D: GIPSK./GLATTP.

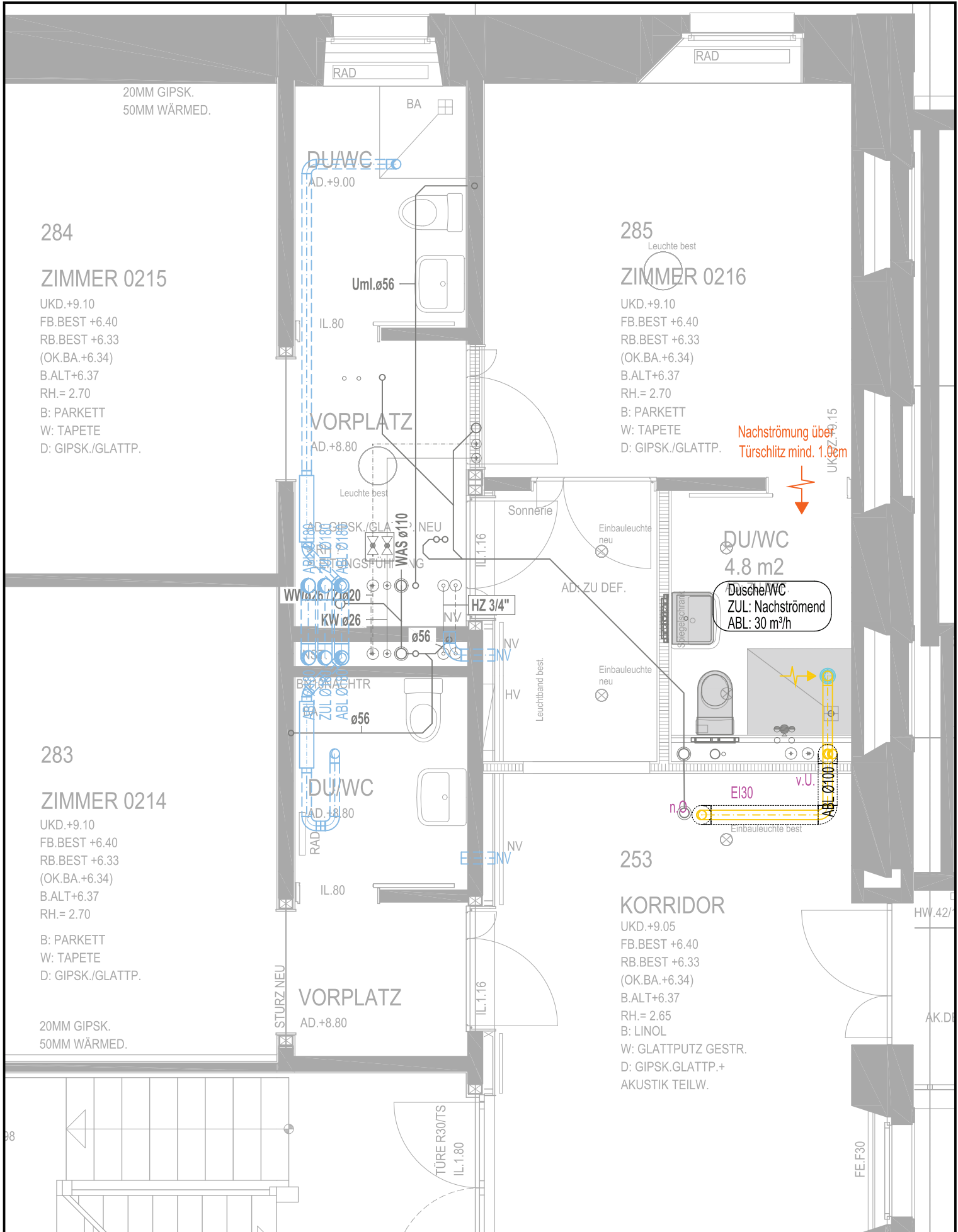


Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
Tel. +41 52 246 18 18  
Fax +41 52 242 00 38  
info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
Neumarkt 6/8  
8400 Winterthur  
Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Lüftung**  
OG Zimmer 183-185

Datei:	D-24014 01 LU GR		
Plan-Nr.:	BP 24014 01 LU Zi183-185		
Phase:	BAUPROJEKT		
Gez.:	wen	Massstab:	1:50
Datum:	23.09.2024	Format:	A4
Gepr.:		Index:	48 -
Datum:		Rev.Datum:	






  
 Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur
   
 Tel. +41 52 246 18 18
   
 Fax +41 52 242 00 38
   
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:
   
**Alterszentrum Neumarkt**
  
**Neumarkt 6/8**
  
**8400 Winterthur**
  
 Anlage / Fachbereich / Darstellung:
   
**Lüftung**
  
**2.OG Zimmer 283-285 (Zi383-385)**

Datei: <b>E-24014 02 LU GR</b>	
Plan-Nr.: <b>BP 24014 02 LU Zi283-285</b>	
Phase: <b>BAUPROJEKT</b>	
Gez.: <b>wen</b>	Massstab: <b>1:50</b>
Datum: <b>23.09.2024</b>	Format: <b>A4</b>
Gepr.:	Index: <b>49 -</b>
Datum:	Rev.Datum:

RB.BEST +9.53  
 (OK.BA+9.49)  
 B.ALT +9.52  
 RH.= 2.40  
 B: PARKETT  
 W: TAPETE  
 D: GIPSK./GLATTP.

TREPPENHAUS  
 PL.055  
 JKD.+12.07  
 FB.NEU+9.64  
 RB.NEU+9.53  
 (OK.BA+9.49)  
 B.ALT +9.52  
 RH.= 2.42

NV HV RAD  
 Sonnerie für 2 Zimmer

HANDLAUF  
 353  
 EL HV

KORRIDOR  
 WEST  
 B: LINOL  
 W: TAPETE  
 D: GIPSK./GLATTP.

UKD.+12.07  
 FB.NEU+9.65  
 RB.NEU+9.53  
 (OK.BA+9.49)  
 B.ALT +9.52  
 RH.= 2.42

neu 14 SCHR.PENS.

ABL Ø2007  
 ABL Ø150

n.o ø160 ü. Dach

INST.  
 LBW 10 NACHTR  
 BA  
 DU/WC

RAUCHERRAUM  
 FB.BEST +9.65  
 FB.BEST +9.53  
 (OK.BA+9.49)  
 E.ALT +9.52  
 B: LINOL  
 W: TAPETE  
 D: GIPSK./GLATTP. NEU

Raucher  
 ZUL: 300 m³/h  
 ABL: 300 m³/h

SCHRANKRAUM  
 FB.NEU+9.65  
 RB.NEU+9.53  
 (OK.BA+9.49)  
 B.ALT +9.52

bestehender Anschluss  
 wird zurückgebaut

Leuchte neu

Radiator neu  
 Leitungsanschlüsse ab  
 bestehender Installation

AG

AF

S2



Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
 Alterszentrum Neumarkt  
 Neumarkt 6/8  
 8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
 Lüftung  
 3.OG Raucherraum

Datei: F-24014 03 LU GR  
 Plan-Nr.: BP 24014 03 LU Raucher

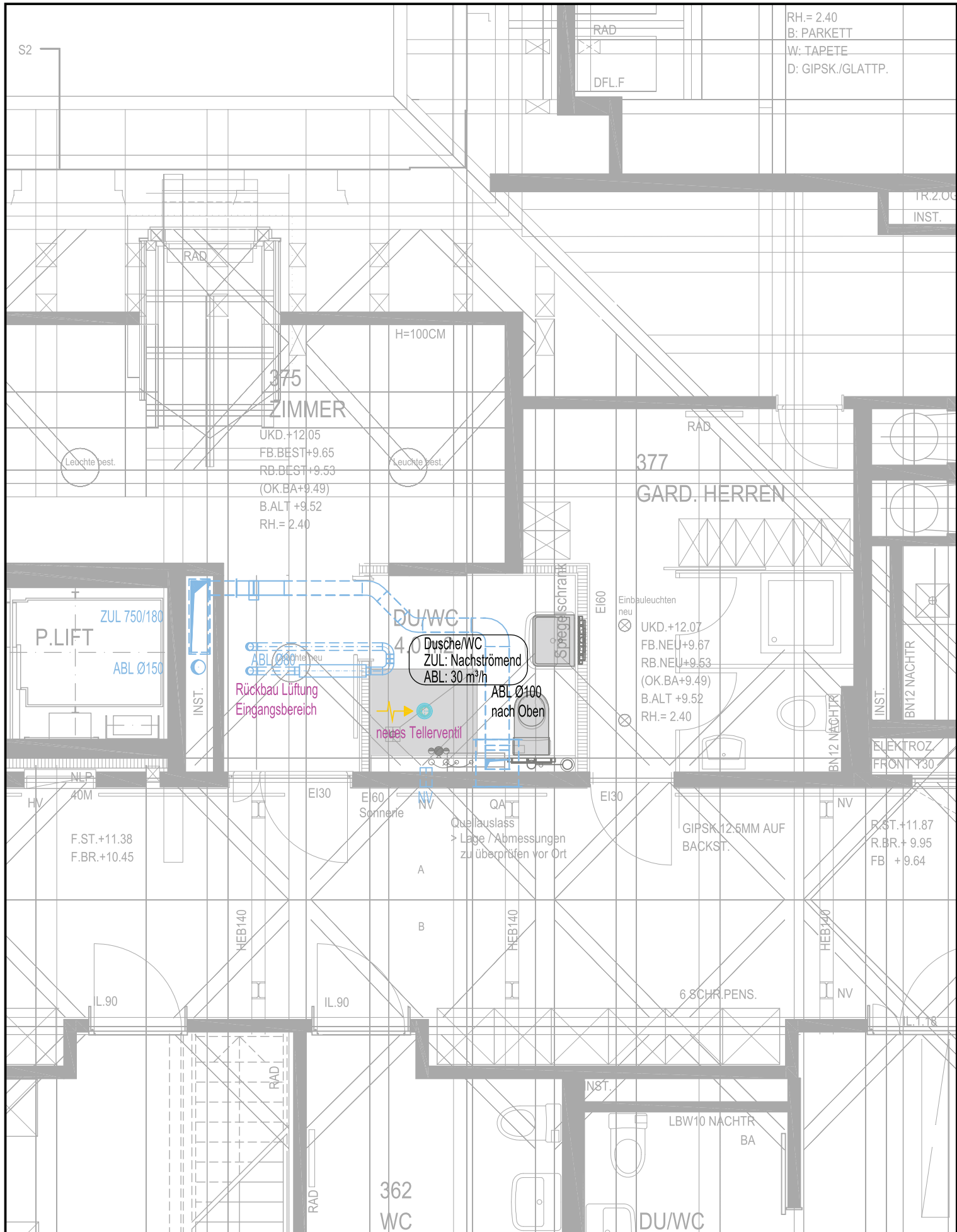
Phase: **BAUPROJEKT**

Gez.: **wen**      Masstab: **1:50**

Datum: **23.09.2024**      Format: **A4**

Gepr.:      Index: **50 -**

Datum:      Rev.Datum:



RH.= 2.40  
 B: PARKETT  
 W: TAPETE  
 D: GIPSK./GLATTP.

375  
 ZIMMER

UKD.+12.05  
 FB.BEST.+9.65  
 RB.BEST.+9.53  
 (OK.BA.+9.49)  
 B.ALT.+9.52  
 RH.= 2.40

377  
 GARD. HERREN

UKD.+12.07  
 FB.NEU+9.67  
 RB.NEU+9.53  
 (OK.BA.+9.49)  
 B.ALT.+9.52  
 RH.= 2.40

Dusche/WC  
 ZUL: Nachströmd  
 ABL: 30 m³/h

Rückbau Lüftung  
 Eingangsbereich

ABL Ø100  
 nach Oben

neues Tellerventil

Quelle auslass  
 > Lage / Abmessungen  
 zu überprüfen vor Ort

GIPSK 12.5MM AUF  
 BACKST.

F.ST.+11.87  
 R.BR.+ 9.95  
 FB + 9.64

S2

TR.2.00  
 INST.

Leuchte best.

Leuchte best.

Einbauleuchten  
 neu

INST.

Sprengschraube

Ei60

INST.  
 BN12 NACHTR

ELEKTROZ  
 FRONT P30

F.ST.+11.38  
 F.BR.+10.45

Ei60  
 Sonnene

QA

Ei30

NV

HEB140

HEB140

HEB140

IL.90

IL.90

6 SCHR.PENS.

NV

IL.18

362  
 WC

DU/WC



Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
 Alterszentrum Neumarkt  
 Neumarkt 6/8  
 8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
 Lüftung  
 3.OG Zimmer 375

Datei: F-24014 03 LU GR  
 Plan-Nr.: BP 24014 03 LU Zi375

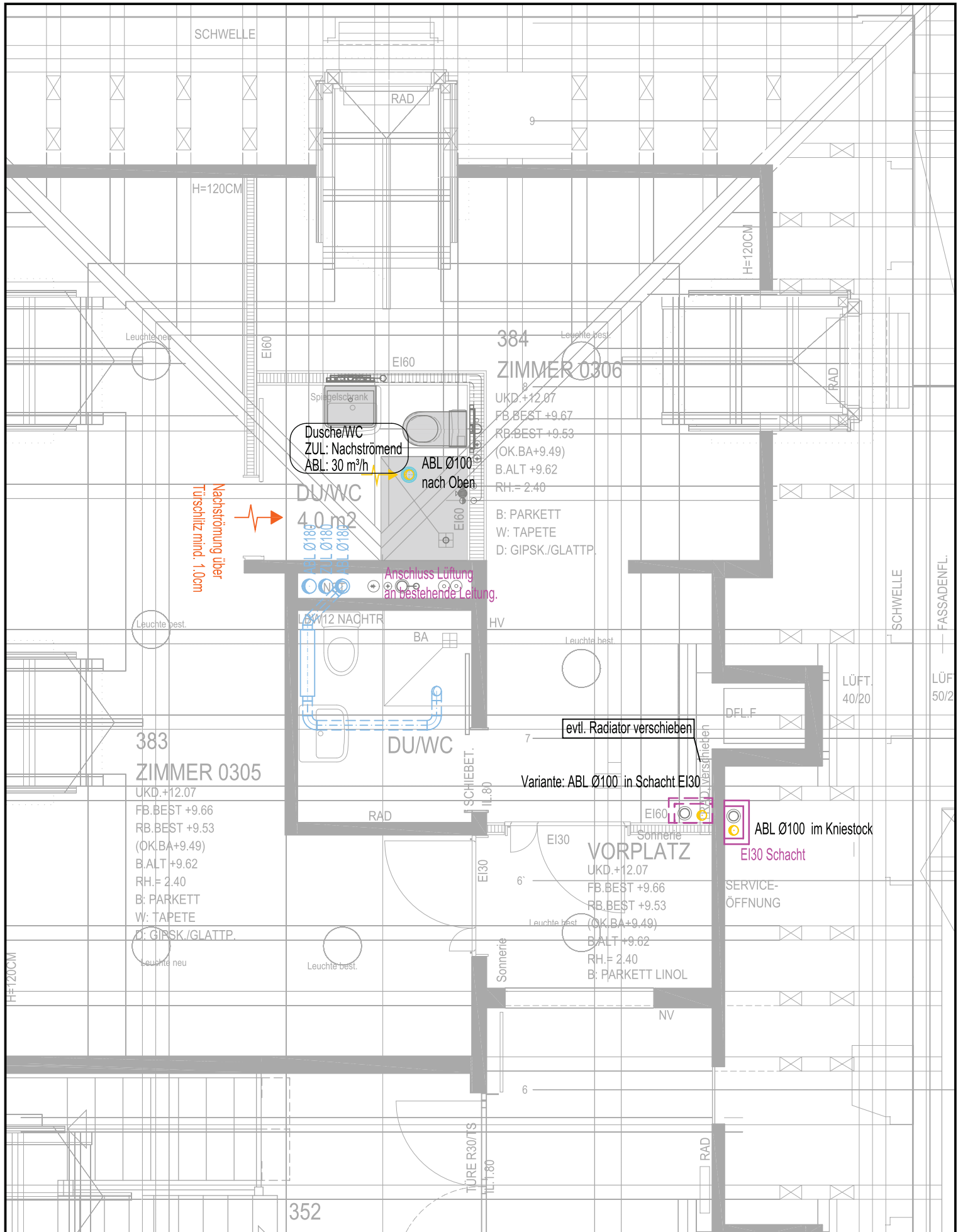
Phase: **BAUPROJEKT**

Gez.: **wen**      Massstab: **1:50**

Datum: **23.09.2024**      Format: **A4**

Gepr.:      Index: **51 -**

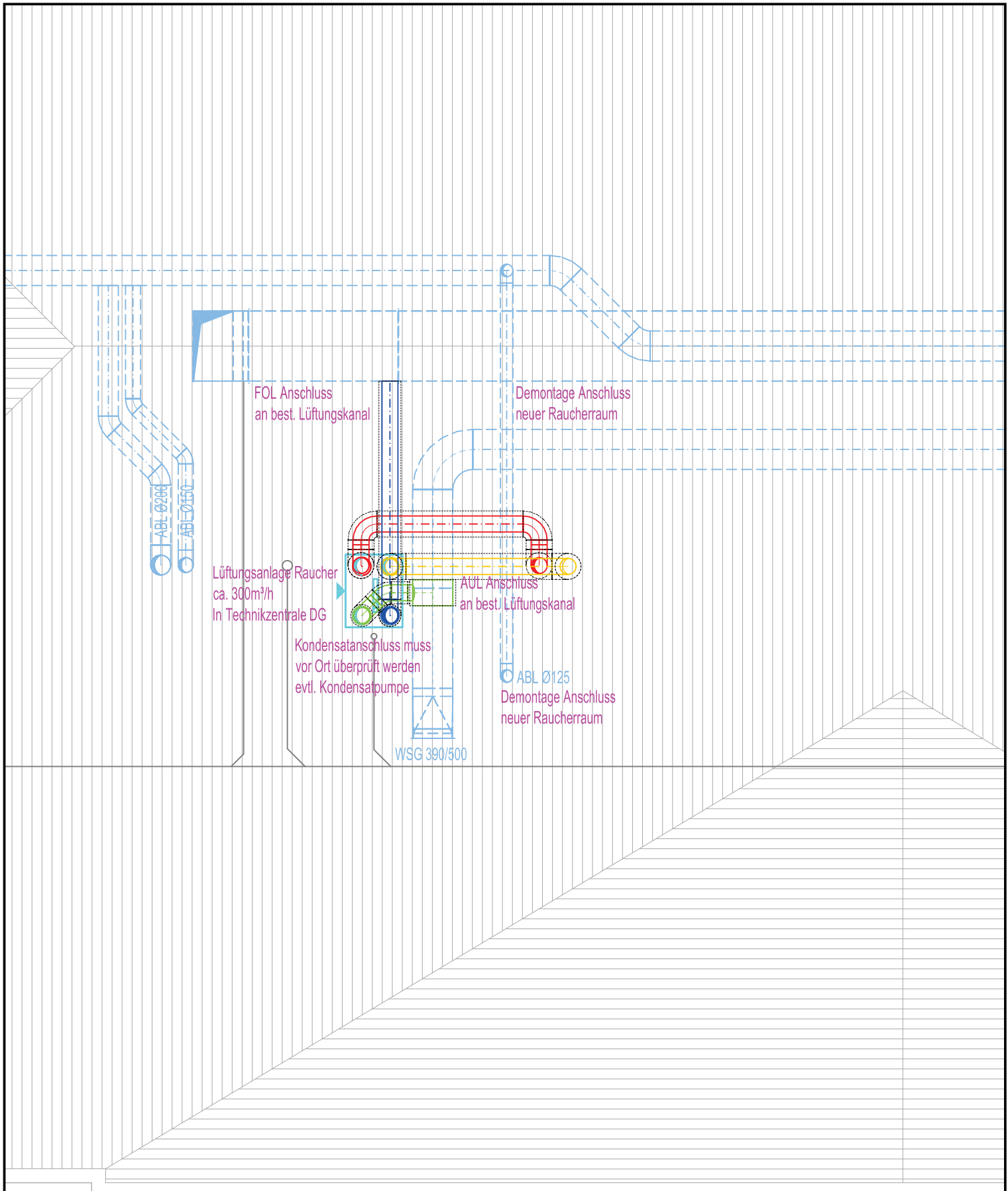
Datum:      Rev.Datum:

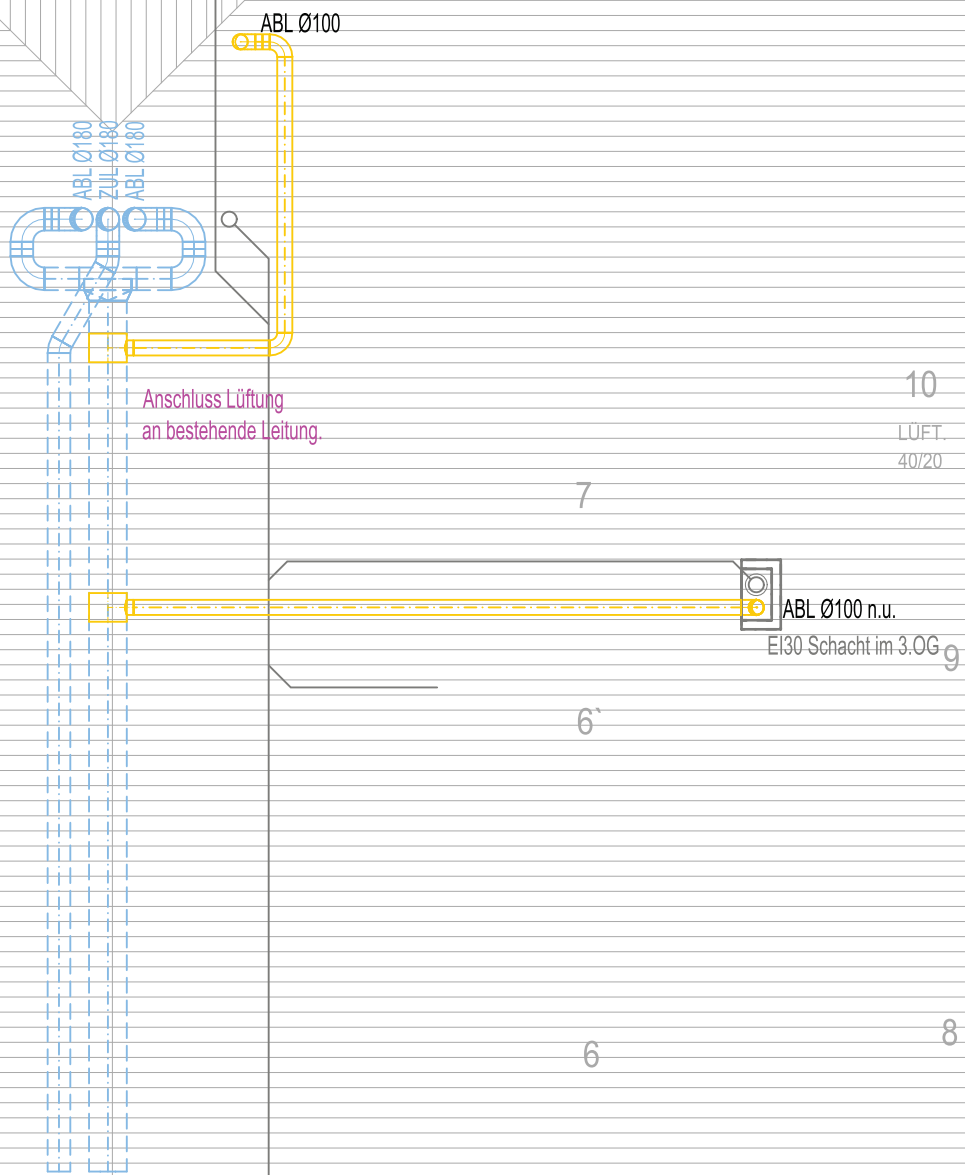


Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8  
 8400 Winterthur  
 Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Lüftung**  
 3.OG Zimmer 383-385

Datei: <b>F-24014 03 LU GR</b>	
Plan-Nr.: <b>BP 24014 03 LU Zi383-385</b>	
Phase: <b>BAUPROJEKT</b>	
Gez.: <b>wen</b>	Massstab: <b>1:50</b>
Datum: <b>23.09.2024</b>	Format: <b>A4</b>
Gepr.:	Index: <b>52 -</b>
Datum:	Rev.Datum:





Sulzerallee 48 | CH-8404 Winterthur  
 Tel. +41 52 246 18 18  
 Fax +41 52 242 00 38  
 info@planelement.ch | www.planelement.ch

Bauvorhaben:  
**Alterszentrum Neumarkt**  
 Neumarkt 6/8  
 8400 Winterthur

Anlage / Fachbereich / Darstellung:  
**Lüftung**  
 3.OG Zimmer 383-385

Datei: **G-24014 DG LU GR**  
 Plan-Nr.: **BP 24014 DG LU Zi383-385**

Phase: **BAUPROJEKT**

Gez.: **wen**      Masstab: **1:50**

Datum: **23.09.2024**      Format: **A4**

Gepr.:      Index: **54 -**

Datum:      Rev.Datum:

DW.EINL.  
 SCHECO  
 E.+9.51

## 9. Baubeschrieb

---

2406 AZN Bettenoptimierung

### **BKP 101 Bestandesaufnahmen**

Annahme, diverse Sondierungen

### **BKP 112 Rückbau**

Installation, Schützen von Böden, Staubwände EI30 in Kopfbau und vor ehem. Raucherzimmer, wo längere Eingriffe bei geplant sind. Staubvorhänge an übrigen Orten. Abbruch diverser Einbauten, abgehängter Decken, Wänden, Platten- und Wandbelägen. Erstellen von Deckendurchbrüchen, Lokal Öffnen von Steigzonen als Annahme. Erstellen und Schliessen von Türdurchbrüchen in Mauerwerk. Annahme für Kernbohrungen

### **BKP 214 Zimmermannarbeiten**

Erstellen von Deckendurchbrüchen bei Steigzonen, 8x Kopfbau, 1x Coiffeur, 2x ehem. Raucherzimmer. Anpassungen von Balken, Stützen und Träger bei Bedarf.

### **BKP 225.1 Kittfugen**

Allgemein Kittfugen ausserhalb Nasszellen / Bodenlegerarbeiten, Budgetposition.

### **BKP 225.4 Brandabschottungen**

Brandabschottungen, Annahme.

### **BKP 230 Elektroanlagen**

Siehe Beschrieb Fachplaner.

### **BKP 243 Wärmeverteilung**

Elektro-Badheizkörper, mit Thermostat und Zeitschaltuhr gesteuert in den neuen Nasszellen. Typ Alterna pali 900W.  
Neuer Heizkörper inklusive Erschliessung in neuem Raucherzimmer. Allenfalls Verschiebung eines Heizkörpers im Raum 384.

### **BKP 244 Lüftungsanlagen**

Siehe Beschrieb Fachplaner.

### **BKP 250 Sanitäranlagen**

Siehe Beschrieb Fachplaner.

### **BKP 271 Gipsarbeiten**

Leichtbauwände (LBW) und Vormauerungen doppelt beplankt 2x12,5mm Gipskartonplatten, mit Mineralwolle isoliert, gemäss Plan. Bei Lüftungsrohr- oder Abwasserinstallationen mit 2x Diamant 12,5mm Platten beplankt aus Schallschutzgründen. Bereiche mit Abwasserinstallationen brandschutztechnisch nach Vorgabe Knauff und Brandschutzexperte ausgestaltet.  
Türöffnungen in bestehenden Wänden erstellen und anpassen.  
Teilabbrüche von abgehängter Gipsdecken zur Erstellung von neuen Leichtbauwänden bis an Rohdecke. Ergänzen dieser teilabgebrochenen Gipsdecken systemgleich nach



Erstellung der Leichtbauwände. Montage neuer Gipsdecken bei Komplettabbruch unter Einhaltung der Brandschutzanforderungen.

Spitalgasse Büro:	Büroräumlichkeit mit Leichtbauwand abtrennen.
EG Personalküche 079:	-
EG Zimmer 081:	Türöffnung Personal-WC zu Korridor hin EI60 schliessen. Ausbesserungsarbeiten bei abzubrechenden Einbauten und Türausbruch.
EG Empfang 012:	-
EG Kopfbau 084/085:	LBW, Decke Nasszelle neu, Decke Zimmer teilw. abbrechen und neu erstellen, restliche Decke teilweise überziehen, Tapete von bearbeiteten Wänden entfernen, Türöffnung in best. LBW erstellen.
EG Zimmer 073:	LBW, Decke Nasszelle neu, Decke Zimmer teilweise abbrechen, ergänzen und teilweise überziehen.
EG Podologie/Coiffeur 064:	-
EG Büro Pflegedienst 063:	Pflegedienst 063: Anpassung Wand
1.OG Kopfbau 184/185:	LBW, Decke Nasszelle neu, Decke Korridor teilw. abbrechen und ergänzen, Tapete von bearbeiteten Wänden entfernen, Türöffnung in best. LBW erstellen.
2.OG Kopfbau 284/285:	LBW, Decke Nasszelle und Decke Vorzone neu, Decke Korridor teilw. abbrechen und ergänzen, Tapete von bearbeiteten Wänden entfernen, Türöffnung in best. LBW erstellen.
3.OG Kopfbau 383/384:	383/384: LBW, Decke Nasszelle und Decke Vorzone neu, Decke Korridor teilw. abbrechen und ergänzen, restliche Decken überziehen, Tapete von bearbeiteten Wänden entfernen, Türöffnung in best. LBW verbreitern.
3.OG 2erZimmer 372:	LBW, Decke Zimmer teilw. abbrechen und ergänzen und teilweise überziehen.
3.OG Zimmer 375:	LBW, Decke Nasszelle und Decke Vorzone neu, Decke teilw. abbrechen und ergänzen, Tapete von bearbeiteten Wänden entfernen, Türöffnung in best. LBW anpassen. Decke in 2.OG in diesem Bereich abbrechen und neue erstellen.
3.OG neues Raucherzimmer:	LBW, Decke erstellen, Türöffnung in best. LBW erstellen Durchgang durch Schrankfront EI60 erstellen.

Zu ergänzende Decken werden durch den Gipser geschlossen und wenn möglich durch den Maler gespachtelt (Entscheid auf Baustelle). Nur wenn nötig werden Decken durch den Gipser vollflächig überzogen. Ein Anteil ist auf Grund von Erfahrungswerten eingerechnet. Nicht oder nur teilweise vom Umbau betroffene Wände werden mit Tapeten oder Abrieb, je nach Bestand, sauber ergänzt. Nur wenn nötig werden die Oberflächen ganzer Wände durch den Gipser und Maler vollflächig neu erstellt (Entscheid auf Baustelle). Ein Anteil ist auf Grund von Erfahrungswerten eingerechnet.

### **BKP 272 Metallbauarbeiten**

Anpassungen an Handlauf in Korridoren bei neuen / ehemaligen Türen.

Zarge bei Durchgang Korridorende 1./2./3. OG im Kopfbau, analog bestehender Zargen.

Zimmerbeschriftungsplatten bei neuen Zimmern.

Glastrennwand EI30 in Empfang.

### **BKP 273 Schreinerarbeiten**

Spitalgasse Büro:	neue Holz-Türe passend zu Bestand.
EG Personalküche 079:	Montage Küchenzeile aus Bestand.
EG Zimmer 081:	Schiebetüre in Nasszelle, Herstellung Korridorwand, Demontage Küchenzeile.
EG Empfang 012:	-
EG Kopfbau 084/085:	1x neue EI30 Türen, 2x neue EI30 Türen mit Beistoss, 2x Schiebetüren in Nasszellen.
EG Zimmer 073:	Demontage Coiffeureinrichtung, neue Schiebetüre in Nasszelle, Anpassung Gestell.
EG Podologie/Coiffeur 064:	Montage Coiffeureinrichtung.
EG Büro Pflegedienst 063:	neue EI30 Türe, Türe reversibel EI60 verschliessen.
1.OG Kopfbau 184/185:	neue EI30 Türen mit Beistoss, Türe reversibel EI60 verschliessen, neue Schiebetüre in Nasszelle.
2.OG Kopfbau 284/285:	neue EI30 Türen mit Beistoss, Türe reversibel EI60 verschliessen, neue Schiebetüre in Nasszelle.
3.OG Kopfbau 383/384:	2x neue EI30 Türen mit Beistoss, neue Schiebetüre in Nasszelle.
3.OG 2erZimmer:	neue EI30 Türe mit Beistoss, Schiebetüre mit Tasche und Einbauschränk.
3.OG 2erZimmer 372:	neue EI30 Türen mit Beistoss, neue EI30 Türe zu Garderobe, neue Schiebetüre in Nasszelle. Ergänzung Verkleidung Korridorwände. In Herrengarderobe Garderobeschänke umstellen und neue Schiebetüre.
3.OG neues Raucherzimmer:	neue EI30 Türe, Abbruch Schränke in Korridor im Bereich der neuen Türe. Verschieben bestehender Schränke von 3.OG in Dachgeschoss.

### **BKP 275 Schliessanlagen**

10 neue Zylinder, KabaStar für diverse neue Türen.

### **BKP 281 Bodenbeläge**

Spitalgasse Büro:	-
EG Personalküche 079:	-
EG Zimmer 081:	Parkett ergänzen im Bereich Abbruch Einbaumöbel, übriges Zimmer schleifen und neu versiegeln.
EG Empfang 012:	-
EG Kopfbau 084/085:	Parkett in beiden Zimmern neu verlegen.
EG Zimmer 073:	Parkett ergänzen im Bereich Abbruch Einbaumöbel, übriges Zimmer schleifen und neu versiegeln.
EG Podologie/Coiffeur 064:	-
EG Büro Pflegedienst 063:	-
1.OG Kopfbau 184/185:	Linoleum und Parkettbeläge in Türdurchgängen ergänzen inkl. Anpassung Sockelleisten.
2.OG Kopfbau 284/285:	Linoleum und Parkettbeläge in Türdurchgängen ergänzen inkl. Anpassung Sockelleisten.
3.OG Kopfbau 383/384:	Linoleum in Vorplatzbereich neu verlegen, Parkett ergänzen im Bereich ehemaliger Wand, ohne vollflächiges Schleifen.
3.OG 2erZimmer:	Sockelleisten ergänzen.
3.OG 2erZimmer 372:	Parkett in Zimmer neu verlegen inkl. Sockelleiste.
3.OG neues Raucherzimmer:	Linoleum in Türdurchgang ergänzen, Sockelleisten ergänzen.

Wo nicht explizit erwähnt werden bestehende Holzbodenbeläge nicht geschliffen und neu versiegelt.

### **BKP 282 Plattenarbeiten**

In allen neuen Nasszellen Plattenbelag auf Boden und Wänden analog Bestand erstellen. Bodenebene Duschen mit Gefällsausbildung erstellen auf Punktablauf inkl. Abdichtung. Sämtliche Kittfugen in Nasszellen.

EG ehem. Aufenthalt: Platten ergänzen bei neuer und ehemaliger Türe.  
EG Kopfbau 084/085: Vorbereich mit Schieferplatten analog Bestand ergänzen  
Herrengarderobe: Wand mit Plattenbelag ergänzen

### **BKP 285 Malerarbeiten**

Tapezierarbeiten bei neuen und vom Umbau betroffenen Wänden.  
Malerarbeiten aller Wände und Decken im Umbauperimeter.  
Malerarbeiten auf Holzwerk bei neuen Schiebetüren.

Keine Malerarbeiten am sichtbaren Gebälk, keine Auffrischung von bestehenden Einbauten, Fenstersimsen, Fensterbretter, Fenster, Heizkörper, Heizungsrohre falls nicht explizit erwähnt.

Spitalgasse Büro: neue Wand streichen.  
EG Personalküche 079: -  
EG Zimmer 081: Wände und Decke neu streichen.  
EG Empfang 012: -  
EG Kopfbau 084/085: Wände und Decken neu streichen.  
EG Zimmer 073: Wände und Decke neu streichen.  
EG Podologie/Coiffeur 064: Wände und Decke neu streichen.  
EG Büro Pflegedienst 063: Wände und Decke neu streichen.  
1.OG Kopfbau 184/185: Wände und Decken neu streichen.  
2.OG Kopfbau 284/285: Wände und Decken neu streichen.  
3.OG Kopfbau 383/384: Wände und Decken neu streichen, ohne best. Nasszelle.  
3.OG 2erZimmer: Wände und Decken neu streichen, ohne best. Nasszelle.  
3.OG 2erZimmer 372: Wände und Decke neu streichen, Gebälk streichen.  
3.OG neues Raucherzimmer: Wände und Decke neu streichen, Heizrohre.

### **BKP 287 Baureinigung**

Wöchentliche Reinigung der Baustellenzugänge. Schlussreinigung.

### **BKP 291 Architektur und Bauleitung**

Honorare gemäss Vertrag mit Pauschalteil auf Phasen 31, Pauschalteil auf Phase 32 gemäss Kosten KS und Hochrechnung Phasen 33-53 auf Summe KV.

### **BKP 292 Bauingenieur**

Nach aktuellem Wissensstand keine Leistungen erforderlich.

### **BKP 293 Elektro-Fachplaner**

Honorare gemäss Offertstellung für Phasen 31-41, erhöht aufgrund höherer Summe KV. Ausführungsplanung und Revisionsplanerstellung durch Unternehmer.

### **BKP 294 HLKS-Fachplaner**

Honorare gemäss Vertrag mit Pauschalteil auf Phasen 31 und Hochrechnung Phasen 32-53 auf Summe KV.

**BKP 297.3 Bauphysiker**

Budgetposition, für Abklärungen Schallschutz, allenfalls für Erstellung Unterlagen für Baugesuch, Baufreigabe und Abschluss.

**BKP 298.4 Schadstoffingenieur**

Vermutlich für Baufreigabe und Überwachung benötigt. Annahme.

**BKP 298.5 Brandschutz-Fachplaner**

Honorar gemäss Vertrag.

**BKP 400 Umgebung**

Es sind keine Arbeiten in der Umgebung vorgesehen.

**BKP 511 Bewilligungen, Gebühren**

Gebühren für Bewilligung.

**BKP 512 Anschlussgebühren**

Budgetposition für mögliche Anschlussgebühren für zusätzliche Nasszellen. Annahme.

**BKP 524 Vervielfältigungen**

Nebenkosten gemäss Verträgen.

**BKP 525 Dokumentation**

Budgetposition für Dokumentation des Umbaus.

**BKP 531 Bauzeitversicherung**

Budgetbetrag für GVZ-Bauversicherung.

**BKP 533 Selbstbehalt in Schadensfällen während der Bauzeit**

Budgetbetrag. Annahme.

**BKP 558 Bauherreneigenleistungen**

2% der Abrechnungssumme BKP 1-5 und BKP9; bei Baukosten > 1Mio.

**BKP 563 Miete von fremdem Grund**

Budgetposition für Baustelleninstallation.

**BKP 61 Unvorhergesehenes**

Unvorhergesehenes Bau, Regie Bau.

**BKP 62 Vergabe Erfolg/Misserfolg**

Übergangposition für zukünftige Umbuchungen.

**(BKP 8) Stadtratsreserve**

5% auf gesamte Kosten.

**BKP 9 Ausstattung**

Es sind keine Kosten für Betten, Einrichtungen, Mobiliar, Vorhänge u.s.w. eingerechnet.

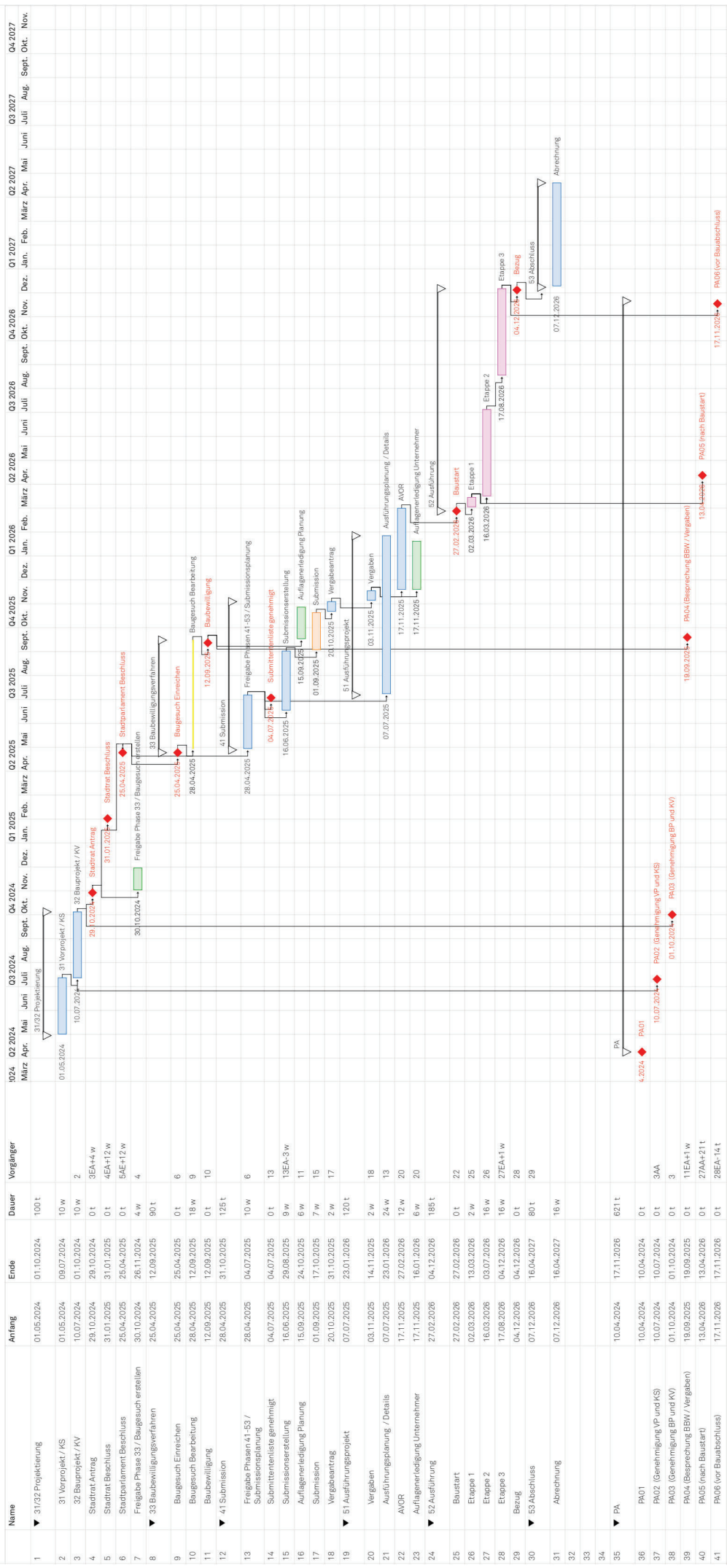
## 10. Termine / Etappierung

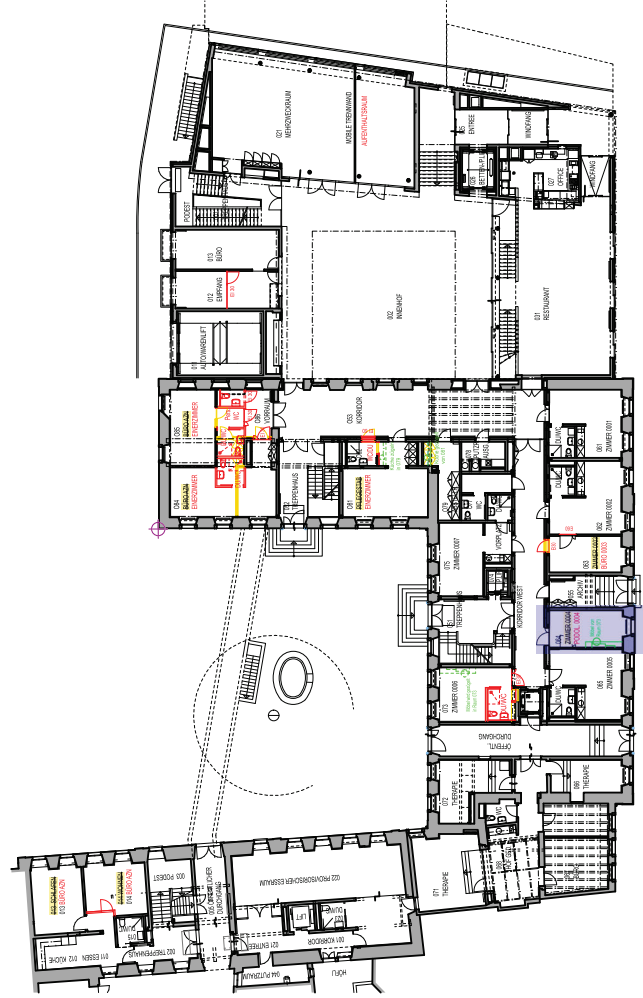
---

Planung gemäss Terminprogramm. Pendent ist der Entscheid, ob die Submissionsplanung parallel zum Baubewilligungsprozess stattfinden kann oder nicht.

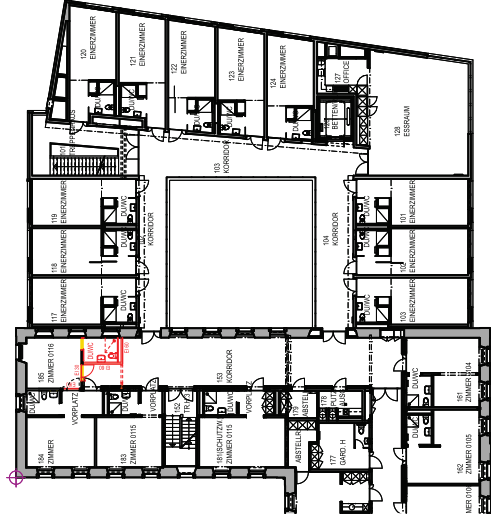
Gem. Standardphasenplan müssen 3 Monate für den Stadtratsentscheid und 3 Monate für den Parlamentsentscheid eingerechnet werden. Beiliegend das Terminprogramm welches die Submissionsplanung parallel zur Bewilligungsdauer vorsieht.

Etappierungspläne: Der Umbau ist in 3 Etappen vorgesehen.

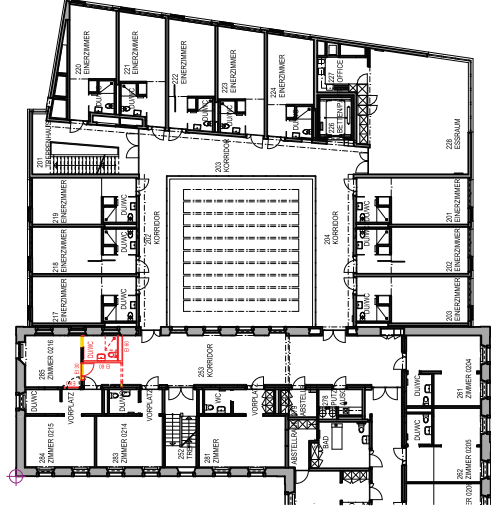




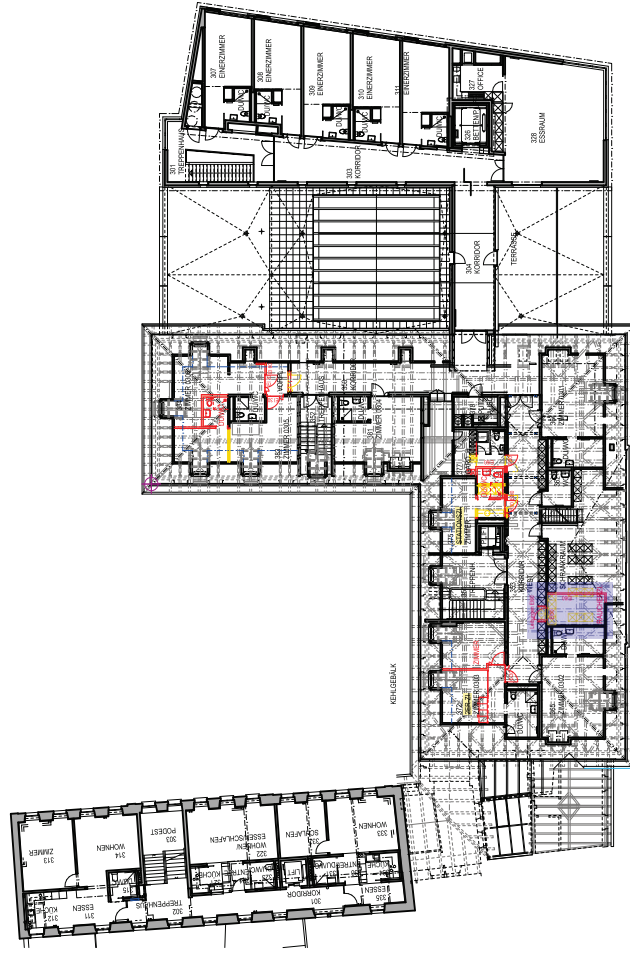
Erdgeschoss



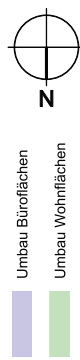
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



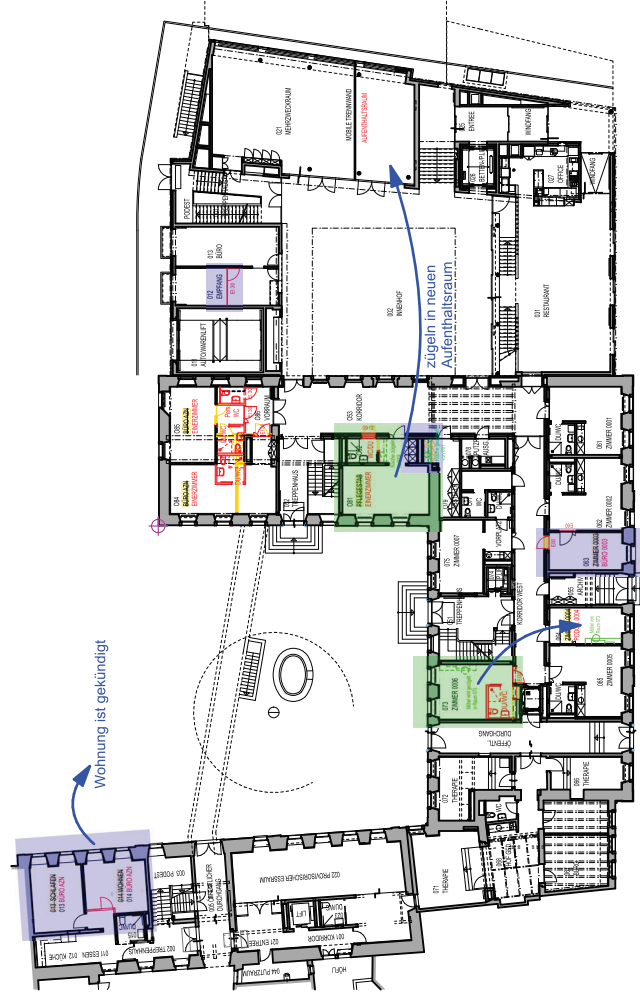
3. Obergeschoss



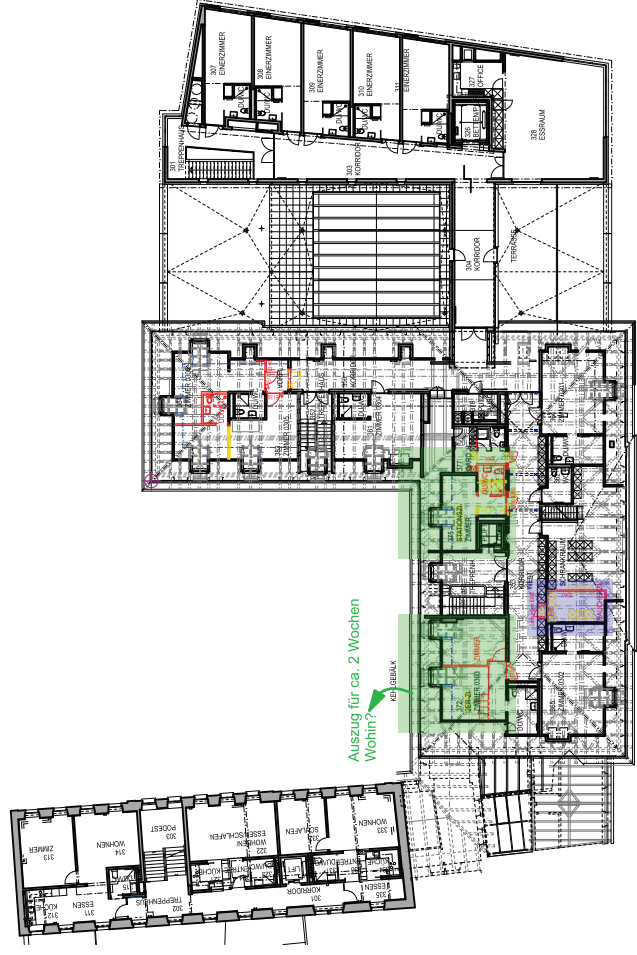
Objekt: **Alterszentrum Neumarkt  
Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur**  
Planinhalt: **Bauprojekt  
Etappe 1, Vorbereitung**



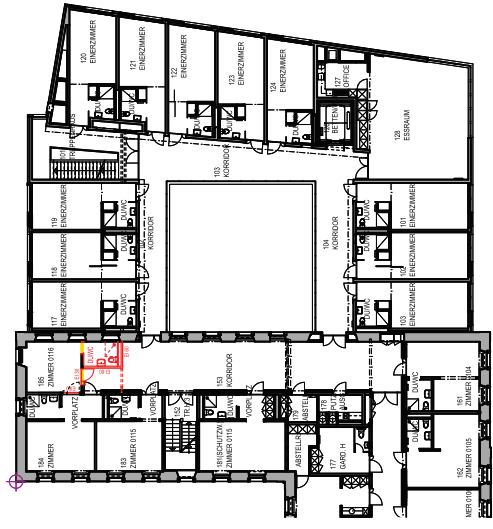
Bis-Nr:	2570.01.2401	Plan-Nr:	2406-390	Plan-Gr:	A3
Erstellt:	26.09.2024				
Bearbeitet:					
Verfasser/in:	MAX Architekten AG, Rosenstrasse 12, 8400 Winterthur, +41 52 202 96 96, buero@max-architekten.ch				
Vertreter/in:	Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Planierstrasse 7, 8403 Winterthur, +41 52 267 54 62, staedtebau@win.ch				



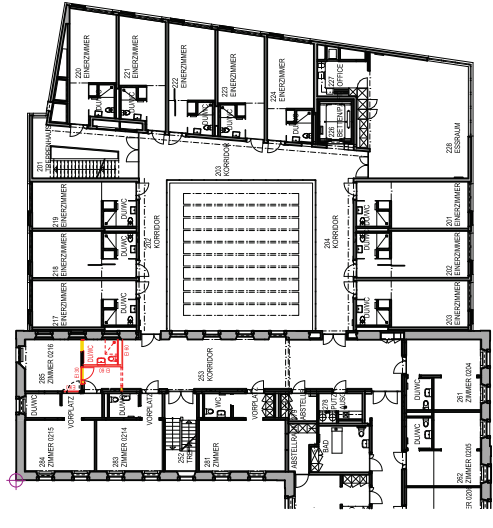
Erdgeschoss



3. Obergeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Objekt: Alterszentrum Neumarkt  
 Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur

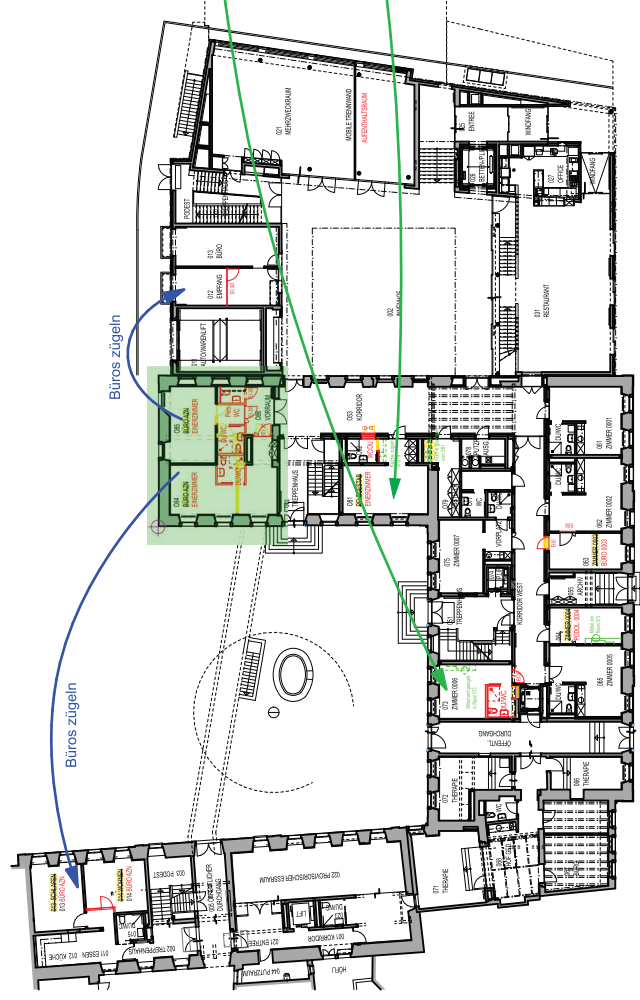


Stadt Winterthur

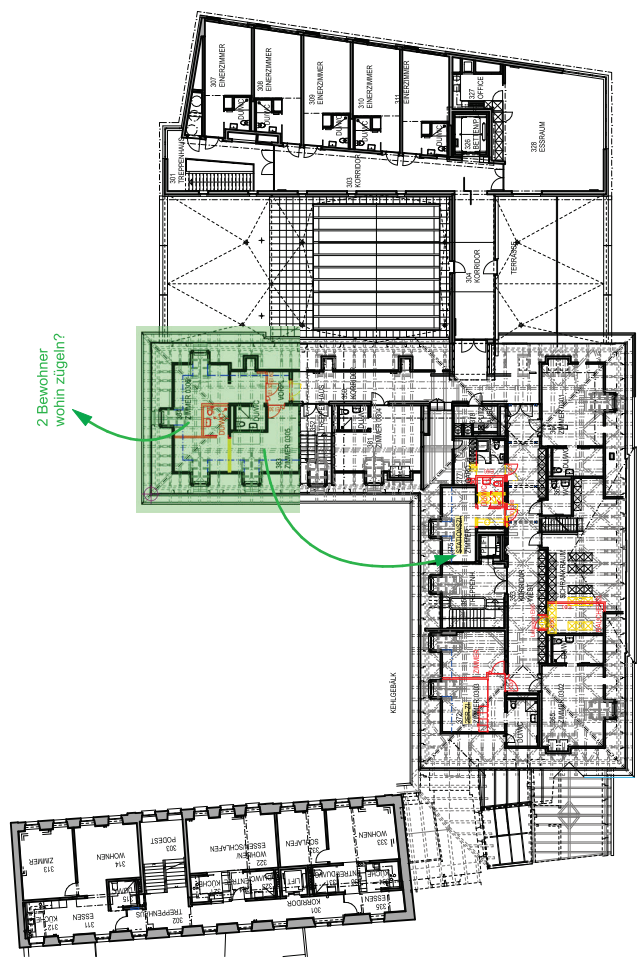
Planinhalt:  
 Bauprojekt  
 Etappe 2, Umbau EG / 3.OG

Bis-Nr:	2570.01.2401	Plan-Nr:	2406-391	Plan-Gr:	A3
Erstellt:	26.09.2024				
Bearbeitet:					
Verfasser/in:	MAX Architekten AG Rosenstrasse 12 8400 Winterthur +41 52 202 96 96 buero@max-architekten.ch				
Vertreter/in:	Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Planierstrasse 7 8403 Winterthur +41 52 267 54 62 staedtebau@win.ch				

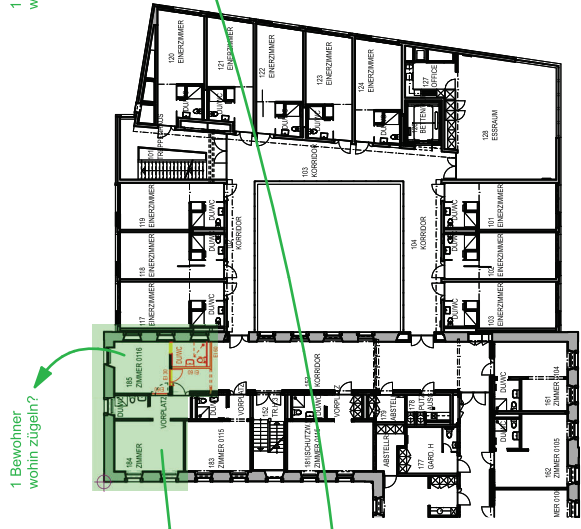




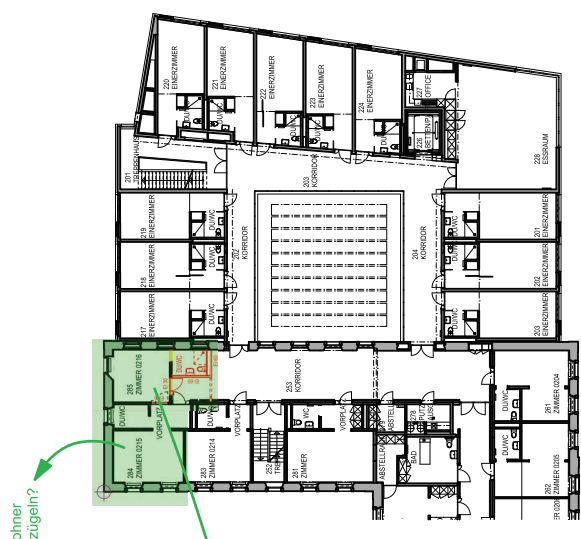
Erdgeschoss



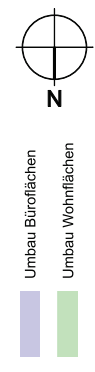
3. Obergeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Objekt: **Alterszentrum Neumarkt  
Neumarkt 6/8, 8400 Winterthur**

Planinhalt:  
**Bauprojekt  
Etappe 3, Umbau Kopfbau**



Bis-Nr:	2570.01.2401	Plan-Nr:	2406-392	Plan-Gr:	A3
Erstellt:	26.09.2024				
Bearbeitet:					
Verfasser/in:	MAX Architekten AG, Rosenstrasse 12, 8400 Winterthur, +41 52 202 96 96, buero@max-architekten.ch				
Vertreter/in:	Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Planierstrasse 7, 8403 Winterthur, +41 52 267 54 62, staedtebau@win.ch				

## Alterszentrum Neumarkt, Bettenoptimierung

### Kostenübersicht Bauprojekt

#### Kostenvoranschlag ± 10%, inkl. MWST

BKP 0	Grundstück		Fr.	0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	73'500.00
BKP 2	Gebäude		Fr.	990'100.00
	BKP 20	Baugrube	Fr.	0.00
	BKP 21	Rohbau 1	Fr.	23'800.00
	BKP 22	Rohbau 2	Fr.	10'300.00
	BKP 23	Elektroanlagen	Fr.	119'300.00
	BKP 24	HLK-Anlagen	Fr.	37'800.00
	BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	125'900.00
	BKP 26	Transportanlagen	Fr.	0.00
	BKP 27	Ausbau 1	Fr.	305'400.00
	BKP 28	Ausbau 2	Fr.	101'600.00
	BKP 29	Honorare	Fr.	265'900.00
	BKP 291	Architekt/in	Fr.	175'100.00
	BKP 292	Bauingenieur/in	Fr.	0.00
	BKP 293	Elektroingenieur/in	Fr.	16'200.00
	BKP 294	HLK-Ingenieur/in	Fr.	47'600.00
	BKP 295	Sanitäringenieur/in	Fr.	0.00
	BKP 297	Spezialist/in	Fr.	27'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen		Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung		Fr.	0.00
	inkl. BKP 496	Landschaftsarchitekt/in	Fr.	0.00
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	56'300.00
	inkl. BKP 504	Auswahlverf. KuB	Fr.	
	inkl. BKP 558	Bauherrereigenleistung*	Fr.	25'000.00
BKP 6	Projektreserve		Fr.	113'500.00
	max. 10% von BKP 1-5+9			
BKP 9	Ausstattung		Fr.	15'000.00
	inkl. BKP 98	Kunst und Bau (KuB)	Fr.	15'000.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>			<b>Fr.</b>	<b>1'248'400.00</b>
<b>Total Anlagekosten (BKP 0-9)</b>			<b>Fr.</b>	<b>1'248'400.00</b>
Reserven Stadtrat (max. 10% von BKP 1-9)**			Fr.	62'400.00
<b>Gesamtaufwand ± 10%, inkl. MWST</b>			<b>Fr.</b>	<b>1'310'800.00</b>

\* Bauherrereigenleistung (gemäss Richtlinie Stadt Winterthur vom 01.01.2022)

\*\* Gemäss Art. 26 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt: Reserven Stadtrat für Unvorhergesehenes

**Projekt:** 2406  
AZ Neumarkt, Bettenoptimierung  
BIS Nr. 2570.01.2401

**Objekt:** GP

**Bauherr:** Stadt Winterthur, Departement Soziales, Alter und Pflege, Gärtnerstrasse 1, 8403 Winterthur

**Bauherrenvertretung:** Stadt Winterthur, Departement Bau und Mobilität, Amt für, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur

**Architekt / Bauleitung :** MAX Architekten AG, Rosenstrasse 12, 8400 Winterthur

**Sachbearbeitung:** Matthias Lehner

## Kostenvoranschlag ( $\pm 10\%$ ) 27.11.2024

### KV-Original

**Preisstand:** Oktober 2024

**Bemerkung:** Nicht enthalten

- Ausstattung
- Umgebungsarbeiten
- Altlastensanierung
- Statische Ertüchtigung
- Anpassungen an Bettenaufzug
- ausserhalb des Umbauperimeter liegende Arbeiten an Installationen von Schwachstrom und Kommunikation
- Sicherheit- und Brandschutzsanierung gemäss Kontrollrapport GVZ 4.12.2023
- Fenstersanierung/Sonnenschutz
- unvorhersehbare Unterlagen für das Baugesuch
- unvorhersehbare Auflagen aus der Baubewilligung
- Heizradiatoren

Jetzt enthalten; in KS nicht enthalten:

- Kunst am Bau inkl. Folgekosten (BKP29;BKP558;BKP6;Stadtratreserve)
- BKP558 auch auf BKP6 inkl. Folgekosten (BKP6; Stadtratreserve)

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

Ort, Datum  
Die Bauherrenvertretung

Ort, Datum  
Der Architekt

.....

.....

.....

## Kostenvoranschlag ( $\pm 10\%$ ) 27.11.2024

Zusammenstellung nach Hauptgruppen **exkl. MWST**

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	KV-Orig. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	68'000	73'500
2	Gebäude	915'900	990'100
4	Umgebung		
5	Baunebenkosten	52'100	56'300
6	Unvorhergesehenes	105'000	113'500
8	Stadtratsreserve 5%	57'700	62'400
9	Ausstattung	13'876	15'000
	<b>Total Fr.</b>	<b>1'212'576</b>	<b>1'310'800</b>

## Kostenvoranschlag ( $\pm 10\%$ ) 27.11.2024

Detailausdruck **exkl. MWST**

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	KV-Orig. inkl. MWST
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>68'000</b>	<b>73'500</b>
<b>10</b>	<b>Bestandsaufnahmen</b>	<b>5'000</b>	<b>5'400</b>
101	Bestandsaufnahmen, Sondagen	5'000	5'400
<b>11</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>63'000</b>	<b>68'100</b>
112	Rückbau	63'000	68'100
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>915'900</b>	<b>990'100</b>
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>	<b>22'000</b>	<b>23'800</b>
214	Zimmermannarbeiten	22'000	23'800
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>	<b>9'500</b>	<b>10'300</b>
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	9'500	10'300
225.1	Kittfugen	2'000	2'200
225.4	Brandabschottungen	7'500	8'100
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>	<b>110'400</b>	<b>119'300</b>
230	Elektroanlagen	110'400	119'300
<b>24</b>	<b>HLK-Anlagen</b>	<b>35'000</b>	<b>37'800</b>
243	Wärmeverteilung	2'500	2'700
244	Lüftungsanlagen	32'500	35'100
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>	<b>116'500</b>	<b>125'900</b>
250	Sanitäranlagen	116'500	125'900
<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>	<b>282'500</b>	<b>305'400</b>
271	Gipserarbeiten	119'000	128'600
272	Metallbauarbeiten	25'000	27'000
273	Schreinerarbeiten	137'000	148'100
275	Schliessanlagen	1'500	1'600
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>	<b>94'000</b>	<b>101'600</b>
281	Bodenbeläge	23'000	24'900
282	Plattenarbeiten	38'000	41'100
285	Malerarbeiten	25'000	27'000
287	Baureinigung	8'000	8'600
<b>29</b>	<b>Honorare</b>	<b>246'000</b>	<b>265'900</b>
291	Architektur und Bauleitung	162'000	175'100
292	Bauingenieur	.....	
293	Elektro-Fachplaner	15'000	16'200
294	HLKS-Fachplaner	44'000	47'600
297	Spezialisten 1	5'000	5'400
297.3	Bauphysiker	5'000	5'400
298	Spezialisten 2	20'000	21'600
298.4	Schadstoffingenieur	3'000	3'200

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	KV-Orig. inkl. MWST
298.5	Brandschutz-Fachplaner	17'000	18'400
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		
<b>40</b>	<b>Umgebung</b>		
400	Umgebung	.....	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>52'100</b>	<b>56'300</b>
<b>51</b>	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>	<b>12'200</b>	<b>13'200</b>
511	Bewilligungen	9'200	9'900
512	Anschlussgebühren	3'000	3'200
<b>52</b>	<b>Dokumentation und Präsentation</b>	<b>12'800</b>	<b>13'800</b>
524	Vervielfältigungen	9'800	10'600
525	Dokumentation	3'000	3'200
<b>53</b>	<b>Versicherungen</b>	<b>3'000</b>	<b>3'200</b>
531	Bauzeitversicherungen	1'000	1'100
533	Selbstbehalt in Schadenfällen während der Bauzeit	2'000	2'200
<b>55</b>	<b>Bauherrenleistungen</b>	<b>23'100</b>	<b>25'000</b>
558	Bauherreneingenleistungen 2% auf BKP 1-9	23'100	25'000
<b>56</b>	<b>Übrige Baunebenkosten</b>	<b>1'000</b>	<b>1'100</b>
563	Miete von fremdem Grund	1'000	1'100
<b>6</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>	<b>105'000</b>	<b>113'500</b>
<b>61</b>	<b>Unvorhergesehenes 10% auf BKP 1-5+9</b>	<b>105'000</b>	<b>113'500</b>
<b>62</b>	<b>Vergabe Erfolg/Misserfolg</b>	.....	
<b>8</b>	<b>Stadtratsreserve 5%</b>	<b>57'700</b>	<b>62'400</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>13'876</b>	<b>15'000</b>
<b>98</b>	<b>Kunst am Bau</b>	<b>13'876</b>	<b>15'000</b>
980	Kunst am Bau	13'876	15'000
	<b>Total Fr.</b>	<b>1'212'576</b>	<b>1'310'800</b>